



Der Bürgermeister

Aktenzeichen **63-01065-25 – 73**

Stadt Marl – Bauordnungsamt - 45765 Marl

**Allgemeinverfügung auf
Grundlage von § 35 Satz 2
VwVfG NRW**

Dienststelle: **Bauordnungsamt**
Verwaltungsgebäude: Liegnitzer Str. 5
45768 Marl
Zimmer: 30
Auskunft: Herr Bauer
Telefon-Durchwahl: (02365) 99 6311
Telefax: (02365) 99 6363
E-Mail: Nick.Bauer@Marl.de
Haltestelle: Liegnitzer Straße
Buslinie(n): SB 27, 222

10.09.2025

Vorhaben Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Fläche zu einem Campingplatz ohne Genehmigung

Grundstück Marl, Sickingmühler Str. 189a

Flur 74
Flurstück 2 3 4 22 23 24 37 45 47 57 68 83

Ordnungsverfügung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. hiermit fordere ich Sie, als Camper und Nutzer der o.g. Flächen (Flurstücke 2, 3, 4, 22, 23, 24, 37, 45, 47, 57, 68 und 83 der Flur 74 der Gemarkung Marl), die Nutzung als Campingplatz einzustellen und die ca. 30 Wohnwagen auf Dauer und ersatzlos zu entfernen. Da die Räumung bisher noch nicht erfolgt ist, fordere ich Sie hiermit nochmals auf, **unverzüglich, spätestens 2 Stunden nach Bekanntgabe** die Nutzung als Campingplatz einzustellen und dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnwagen und Fahrzeuge auf Dauer und ersatzlos entfernt werden.

2. Die sofortige Vollziehung der getroffenen Anordnung zu Nr. 1 wird hiermit angeordnet.

3. Für den Fall der nicht fristgerechten Ausführung der unter Nr. 1 getroffenen Anordnung, drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 € an.

Sachverhalt:

Am 01.09.2025 wurde seitens des kommunalen Ordnungsdienstes festgestellt, dass auf den Flurstücken 2, 3, 4, 22, 23, 24, 37, 45, 47, 57, 68 und 83 der Flur 74 der Gemarkung Marl, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche als Campingplatz genutzt wird.

Daraufhin wurde am 03.09.2025 seitens des Bauordnungsamtes der Stadt Marl die Nutzung vor Ort bereits mündlich untersagt. Diese wurde im Nachgang mit Datum vom 04.09.2025 schriftlich durch das Bauordnungsamt der Stadt Marl an den Eigentümer, Herrn Breuker, sowie dem Pächter, Herrn Dannenberg, bestätigt. In der Verfügung vom 04.09.2025 wurde aufgegeben, dass eine Räumung bis spätestens zum 08.09.2025 bis 10:00 Uhr erfolgen muss.

Großkundenadresse: 45765 Marl
Hausadresse: Creiler Platz 1, 45768 Marl
Telefon: (0 23 65) 99-0 (Zentrale)

Sprechzeiten
Montag, Dienstag 8.00 -16.00 Uhr
Mittwoch, Freitag 8.00 -12.30 Uhr
Donnerstag 8.00 -18.00 Uhr

Konto der Stadtkasse Marl:
Sparkasse Vest Recklinghausen
IBAN: DE05426501500060060423 (BIC: WELADED1REK)

Hinweis: Eine Vorsprache bei Ihrer Sachbearbeitung ist nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Dementsprechend wurde mittels einer Ortskontrolle am 08.09.2025 festgestellt, dass die Wohnwagen immer noch auf der landwirtschaftlichen Fläche stehen und der Verstoß weiterhin gegeben ist.

Daher hat das Bauordnungsamt der Stadt Marl das angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 10.000,00 € mit Schreiben vom 08.09.2025 festgesetzt und erneut festgelegt, dass die Räumung bis spätestens 10.09.2025 bis 10:00 Uhr erfolgen muss.

Eine erneute heutige Ortskontrolle ergibt, dass der Campingplatz immer noch nicht geräumt ist und die Wohnwagen immer noch vorhanden sind.

Begründung:

Zu Ziffer 1 – Ordnungsverfügung

Gemäß § 3 Absatz 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung sind Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missetände benutzbar sein.

Dabei haben die Bauaufsichtsbehörden gemäß § 58 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW bei der Errichtung, der Änderung, der Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.

In Wahrnehmung dieser Aufgaben haben Sie nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, § 58 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW.

Die momentane Nutzung als Campingflächen der Freiflächen auf den Flurstücken 2, 3, 22, 23, 24, 45, 47, 57, 68 und 83 der Flur 74 der Gemarkung Marl, verstoßen gegen Vorschriften der BauO NRW und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017.

Ich bin gem. §§ 5 Absatz 1, 3 Absatz 1, 1 Absatz 1 Ordnungsbehördengesetz NRW als örtliche Ordnungsbehörde zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sachlich zuständig. Meine örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus § 4 Absatz 1 OBG NRW.

Aus v.g. Grund ist der Erlass dieser Ordnungsverfügung erforderlich und auch zweckmäßig. Ein Verzicht auf die Durchführung dieses Ordnungsverfahrens würde gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen. Derartige Forderungen werden von allen Ordnungspflichtigen erhoben, die gegen geltendes Baurecht verstoßen.

Bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in die Rechte eines Beteiligten eingreift, ist diesem gemäß § 28 Absatz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Von einer Anhörung kann nach § 28 Absatz 2 VwVfG NRW abgesehen werden, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalles nicht geboten ist. Insbesondere kann gemäß § 28 Absatz 2 Ziffer 1 VwVfG NRW von der Anhörung abgesehen werden, wenn eine sofortige Entscheidung wegen Gefahr in Verzug oder im öffentlichen Interesse notwendig erscheint. Hierbei kann von einer vorherigen Anhörung abgesehen werden, da Gefahr in Verzug vorliegt nach § 28 Absatz 2 Satz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW. Das Vorhaben bzw. die momentane Nutzung der Freiflächen als Campingplatz widerspricht dem Flächennutzungsplan. Durch die Mengen an

Müll innerhalb und außerhalb der o.g. Flurstücke stellt eindeutig eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit sowie das Leben und die Gesundheit dar. Darüber hinaus ist ein sofortiges Einschreiten auch im öffentlichen Interesse.

Der grundsätzlich gemäß § 20 Absatz 1 Satz 2 OBG vorgesehenen Schriftform entspreche ich mit dieser Ordnungsverfügung.

Die Ordnungsverfügung beruht auf §§ 58 Absatz 2 Satz 2 i.V.m. § 82 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW.

§ 82 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW sieht insoweit vor, dass die Bauaufsichtsbehörde die Nutzung untersagen kann, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften in diesem Sinne gehören unter anderem die §§ 60 ff. BauO NRW, denen zufolge bestimmter Vorhaben der Einholung einer Baugenehmigung bedürfen. Wird ein solches genehmigungsbedürftige Vorhaben gegen die erforderliche Genehmigung durchgeführt, hat die Behörde ein Einschreiten zu erwägen.

Nach Prüfung des Sachverhaltes liegen folgende baurechtliche Verstöße vor:

- Formeller Verstoß: § 60 Absatz 1 BauO NRW.
- Materieller Verstoß: § 35 BauGB.

Bei dem Abstellplatz auf den Flurstücken 2, 3, 4, 22, 23, 24, 37, 45, 47, 57, 68 und 83 der Flur 74 der Gemarkung Marl handelt es sich um eine bauliche Anlage gem. § 2 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 BauO NRW. Diese Regelung erklärt Plätze, die zum Zweck der Lagerung, des Abstellens oder des Ausstellens von Gegenständen oder Materialien verwendet werden, zu baulichen Anlagen, ohne dass es darauf ankommt, ob die entsprechenden Grundstücksflächen mit Bauprodukten befestigt, eingefriedet oder in sonstiger Weise baulich gestaltet sind (vgl. Johlen / Wenzel / Hanne / Kaiser / Koch / Plum, Gädtke, BauO NRW - Kommentar, 15. Auflage 2024, § 2 BauO NRW, Rn. 73). Nicht die Anlage selbst wird somit zu einer baulichen Anlage, sondern die Fläche bzw. der Platz unter dieser Anlage. Diese Tatsache ist relevant bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Abstellens von Wohnwagen oder Bootsanhängern. Zwar bedürfen nach § 62 Abs. 1 Nr. 14 Buchstabe b BauO NRW Abstellplätze bis 300 m² keiner Baugenehmigung, jedoch gilt dies nicht in Wohngebieten und im Außenbereich. In diesen Gebieten unterliegen sie nach § 64 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW dem einfachen Baugenehmigungsverfahren (vgl. Johlen / Wenzel / Hanne / Kaiser / Koch / Plum, Gädtke, BauO NRW - Kommentar, 15. Auflage 2024, § 2 BauO NRW, Rn. 74).

Ein Abstellplatz ist hier in dem vorliegenden Fall gegeben. Es stehen auf der Freifläche eine Vielzahl von Wohnwagen. Die Fahrzeuge sind Bestandteile des dortigen Campings. Die als Wohnersatz dienenden Fahrzeuge sind als bauliche Anlagen einzustufen, da sie auf den Grundstücken überwiegend ortsfest genutzt werden.

Gemäß § 60 Absatz 1 BauO NRW bedürfen die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist. Eine Baugenehmigung für die Nutzung als Campingplatz ist erforderlich, aber das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig.

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich. Außerdem sind die Flächen für Land- und Forstwirtschaft ausgezeichnet.

Nach § 35 Absatz 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

Da eine Privilegierung i.S.d. § 35 Absatz 1 BauGB nicht vorliegt, beurteilt sich das Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 BauGB als "sonstiges Vorhaben" im Außenbereich.

Gemäß § 35 Absatz 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen und dient nicht dem Abstellen von Fahrzeugen. Außerdem ist die Erschließung hier nicht gesichert. Der Abstellplatz ist nicht genehmigungsfähig, da er gegen § 35 BauGB verstößt.

Sie sind Nutzungsberechtigte der Flurstücke 2, 3, 22, 23, 24, 45, 47, 57, 68 und 83 der Flur 74 der Gemarkung Marl. Ihre Ordnungspflicht ergibt sich aus dem § 18 Absatz 2 des Ordnungsbekanntmachungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (OBG) vom 13.05.1980 in der zurzeit geltenden Fassung.

Die Nutzungsuntersagung ist die geeignete Maßnahme, wenn sich die Nutzung einer baulichen Anlage als materiell illegal erweist, jedoch die bauliche Anlage selbst durchaus weiter bestehen bleiben kann, z.B. weil sie einer zulässigen anderen Nutzung zugeführt werden könnte oder von der materiell illegalen Nutzung nur einzelne Nutzungseinheiten oder Räume eines Gebäudes betroffen sind, da dann eine Nutzungsuntersagung als milderes Mittel verfügt werden kann (vgl. OVG NRW vom 23.09.1976 – X A 1350/75, BRS 30 Nr. 172).

Die Nutzungsuntersagung ist angemessen, d. h. verhältnismäßig im engeren Sinne. Die von mir erlassene Maßnahme führt nicht zu einem Nachteil für Sie als Nutzungsberechtigten, der zu dem erstrebten Erfolg der Gefahrenabwehr erkennbar außer Verhältnis steht. Ich habe hier den Wert und die Bedeutung der zu schützenden Rechtsgüter (insbesondere den Schutz der Rechtsnormen) mit der Ihnen entstehenden Beeinträchtigung (keine weitere Nutzung) gegeneinander abgewogen und erkenne hier kein Missverhältnis.

Eine kurze Frist ist hier geboten, da Ihr Pächter, Herrn Dannenberg, mehrfach in mündlicher als auch schriftlicher Weise aufgefordert wurde, den rechtswidrigen baulichen Zustand zu beseitigen und den Wohnwagencamp zu beenden. Dies ist bis zu dem heutigen Datum immer noch nicht geschehen.

Die Stadt Marl bietet auf dem Stadtgebiet keine Flächen die Fahrzeuge dieser Art (Wohnwagen mit Führerfahrzeug) ordnungsgemäß für Ihre Zwecke abzustellen.

Zu Ziffer 2 – Anordnung der sofortigen Vollziehung

Gemäß § 80 Absatz 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22.12.2010 (BGBl. I S. 2248) geändert, wird hiermit angeordnet, dass durch die etwa eingelegte Klage die sofortige Vollziehung dieser Anordnung im öffentlichen Interesse nicht aufgeschoben werden kann, weil das öffentliche Interesse an einer geordneten Bebauung ein sofortiges Einschreiten gegen widerrechtliche Baumaßnahmen erforderlich macht.

Außerdem ist die Nutzungsuntersagung erforderlich, da die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ein sofortiges Einschreiten erforderlich machen. Die Erschließung ist nicht gesichert. Auch die Eigenart der Landschaft und der Erholungswert der Gärten der angrenzenden Wohnbebauung wird beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen werden durch anfallende Abfälle, Entsorgungen und Verunreinigungen auf der landwirtschaftlichen Fläche hervorgerufen. Es sind keine Anlagen für Ver- und Entsorgung vorhanden. Es ist daher mit Umweltverunreinigungen zu rechnen. Außerdem ist das sofortige Einschreiten erforderlich, da die Gefahr besteht, dass sich das Wohnwagencamp und der Abstellplatz verfestigen.

Zu Ziffer 3 – Zwangsgeldandrohung

Eine Ordnungsverfügung kann mit Zwangsmitteln (Zwangsgeld, Ersatzvornahme, unmittelbarer Zwang) durchgesetzt werden gem. §§ 55, 57, 58, 60 und 63 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW - VwVG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2003.

Im Rahmen meines Ermessens habe ich mich entschlossen, zur Durchsetzung dieser Ordnungsverfügung ein Zwangsgeld anzudrohen. Von den zur Verfügung stehenden Zwangsmitteln stellt das Zwangsgeld das am wenigsten belastenden Mittel dar, um die Ordnungsverfügung ihrem Inhalt nach wirksam durchsetzen zu können. Weniger beeinträchtigende Maßnahmen sind zurzeit nicht ersichtlich. Auch die Höhe des Zwangsgeldes ist verhältnismäßig und angemessen, um die geforderte Nutzungsuntersagung zu erreichen.

Wenn das Zwangsgeld uneinbringlich ist, kann das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen auf Antrag der Ordnungsbehörde die Ersatzzwangshaft anordnen nach § 61 VwVG NRW.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid und den Gebührenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, Bahnhofsvorplatz 3, 45879 Gelsenkirchen erhoben werden.

Hinweise

Die Klage ist schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben. Wird die Klage schriftlich erhoben, so sollen ihr zwei Abschriften beigefügt werden. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Ich weise darauf hin, dass eine gegen den Gebührenbescheid eingelegte Klage gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO keine aufschiebende Wirkung hat, so dass die Verwaltungsgebühr fristgerecht zu zahlen ist, unabhängig davon, ob Klage in der Hauptsache und/oder gegen meine Gebührenfestsetzung erhoben wird.

Auf Ihren begründeten Antrag kann das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, Bahnhofsvorplatz 3, 45879 Gelsenkirchen, die aufschiebende Wirkung wiederherstellen. Der Antrag ist jedoch nur zulässig, wenn die Stadt Marl einen vorher von Ihnen zu stellenden Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ganz oder zum Teil abgelehnt hat (§ 80 Abs. 6 VwGO).

Rechtsmittel für die Anordnung der sofortigen Vollziehung

Auf Ihren begründeten Antrag kann das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, Bahnhofsvorplatz 3, 45879 Gelsenkirchen, die aufschiebende Wirkung wiederherstellen.

Im Auftrag

Gez.
Baudek
Technische Dezernentin