

7. Februar 2007

Hansestadt Lübeck
Bereich Bauordnung

23539 Lübeck

Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall

- Ihr Schreiben vom 19.1.2007 - 5.631.23 bü/la
- Bebauungspläne 33.04.00, Teilbereiche I und II

Sehr geehrter Herr Büning,

dankend bestätigen wir den Erhalt Ihres o.a. Schreibens und der damit übersandten Ausfertigungen der Bebauungspläne.

Wir sehen uns veranlasst, darauf wie folgt zu erwidern und nochmals unsere Einwände und Bedenken gegen die Bebauungspläne geltend zu machen, auch und insbesondere nach der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes vom 8.1.2007 in der Stadtzeitung.

Die zur Begründung unserer Einwände gegen den Bebauungsplan Teilbereich I vorgetragene Hinweise und Beanstandungen werden aufrecht erhalten und gelten auch für unseren Einwand gegen den Bebauungsplan Teilbereich II. Durch die Ausführungen in Ihrem Schreiben vom 19.1.2007 wurden unsere grundsätzlichen Einwände gegen die Bebauungen im Grenzbereich Ferienhausanlage / Priwall-Wochenendhaussiedlung („PriWoS“) nach unserem Dafürhalten nicht widerlegt und entkräftet. Nur die lapidare Feststellung,

„ein baurechtliches Einschreiten ist jedenfalls nicht festzustellen, da sich die Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen bewegen,“

reicht u.E. zur Begründung nicht aus.

Begründung

1.

Denn schließlich stammen die Bebauungspläne von der Bauverwaltung der Hansestadt Lübeck, so dass der Hinweis auf die eignen Bebauungspläne dem Bemühen gleicht, „sich an den eigenen Haaren aus den `Gründen` zu ziehen“.

2.

Nach wie vor sind wir der Meinung, dass bei der Bebauung im Grenzbereich die dafür geschaffenen besonderen gesetzlichen Bestimmungen vom Bauherren und auch und insbesondere von Amts wegen von der Bauverwaltung zu beachten sind. Begründend verweisen wir insbesondere auf das „Nachbargesetz für das Land Schleswig-Holstein (nachf. NachbG Schl.-Holst.“) und den Kommentar dazu von Dr. Bassenge / Olivet, 11.Auflage, Kohlhammer/Deutscher Gemeindeverlag (nachf.

è

„Bassenge/Olivet“). In ABSCHNITT VII: Bodenerhöhung in § 25 NachbG Schl.-Holst ist bestimmt:

„Der Eigentümer, der den Boden seines Grundstückes über die Oberfläche des Nachbargrundstückes erhöht, muss einen solchen Grenzabstand einhalten oder solche Vorkehrungen treffen und unterhalten, dass eine Schädigung des Nachbargrundstückes durch Bodenbewegung ausgeschlossen ist.“

Und in § 60 LWG (Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 7.2.1992) heißt es im Grundsatz:

„Der Eigentümer eines Grundstückes darf den Ablauf des wild abfließenden Wassers nicht künstlich so verändern, dass tiefer gelegene Grundstücke dadurch beeinträchtigt werden.“

Unter Hinweis darauf ist von folgenden Tatsachen auszugehen:

- Der Eigentümer bzw. Bauherr hat durch bauliche Maßnahmen den Boden seines Grundstückes in unmittelbarer Nähe zur gemeinsamen Grenze erheblich erhöht.
- Es hat zudem durch die „Verwallung“, wie es im Bebauungsplan heißt, den bisherigen Ablauf des wild abfließenden Wassers künstlich verändert. Es kann nicht ausgeschlossen werden dass nach der „künstlichen Aufwallung“ das danach erheblich tiefer gelegene TEG-PriWoS-Grundstück dadurch beeinträchtigt wird.
- Gleichwohl genehmigt die Bauverwaltung ausweislich der Bebauungspläne ohne besondere Auflagen zum Schutz der Nachbargrundstücke die „Verwallungen“ und „Aufschüttungen“, die 1,- m bis zu 1,70 m über Geländeanschluss der Gebäude bzw. dem Gelände der Ferienhausanlage betragen. Dabei liegt das Neubau-Gelände der Ferienhausanlage bereits durchschnittlich um 0,50 - 1,- m über dem bisherigen Gelände, den Nachbargrundstücke und den Wegen (Dünenweg/Seeweg Muschelweg/Mecklenburger Landstraße etc.). Als Bezugshöhe/Bezugspunkt wird sogar „unter Berücksichtigung der Anforderungen des Hochwasserschutzes die Höhe von 3,50 über NN für Dorf 1 festgelegt.“. Deshalb ist für uns der Hinweis, keinesfalls hätten baurechtliche und planungsrechtliche Vorgaben etwas mit Hochwasserschutz zu tun, nicht nachvollziehbar und verständlich.

3.

Dass die Geländeoberfläche des Nachbargrundstückes künstlich erhöht wurde, kann u.E. als unbestreitbare Tatsache unterstellt werden. „Selbstständige Aufschüttungen ab mehr als 1000 m² oder mit zu verbringender Menge von mehr als 30 m³ sind baugenehmigungspflichtig, §§ 68, 69 Abs.1 Nr.5 LBO,..“ (Bassenge/Olivet, NachbarG Erl. § 25, RdNr, 7, S. 153, a.a.O.). Das es sich u.U. um ein freigestelltes Vorhaben i.S. von § 74 LBO handelt („d.h. um mit einem Bauvorhaben notwendigerweise verbundene Aufschüttungen wie Bauaushub), muss u.A.n. angesichts der erheblichen Aufschüttungen und Verwallungen von > 1000 m² bzw. > 30 m³ bestritten werden. Da aus Ihrem Antwortschreiben zu entnehmen ist, dass offensichtlich kein Bauantrag gestellt und keine Baugenehmigung für die Aufschüttungen und Verwallungen erteilt wurden bleiben Weiterungen vorbehalten. Die TEG-PriWoS-Verwaltung Denker GmbH wird informiert werden. Übrigens: „Antragsberechtigt ist nach Bassenge/Olivet (Erl. § 25, RdNr, 153, a.a.O.) nicht nur der Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstücks, sondern auch der Eigentümer eines Grundstücks, das noch im möglichen Einwirkungsbereich der Bodenerhöhung liegt. Deshalb bitten wir noch ausdrücklich um Beantwortung der Frage, ob für die o.a.

baulichen Maßnahmen ein Bauantrag gestellt und die Bauverwaltung genehmigt wurde und überhaupt genehmigungsfähig war.

Abschließend weisen nochmals darauf hin, dass die vorstehenden Ausführungen sich

- sowohl auf den Bebauungsplan Teilbereich I und
- Antwort auf die Erwidernng des Bereichs Bauordnung vom 19.1.2007 und
- auch auf das u.a. Schreiben vom 17.11.2006 beziehen sowie
- auch als Einwand auf den Bebauungsplan Teilbereich II gelten.

Deshalb stellen wir auch dem Fachbereich Stadtplanung, Frau Lorenzen, auf das Schreiben vom 17.11.2006 eine Ausfertigung als Einwand auf die Bebauungspläne zu, das wir aber noch gesondert beantworten und Frau Lorenzen mitteilen werden.

Letztlich wird nochmals darauf hingewiesen, dass wir generell nichts gegen die Ferienhausanlage haben, sondern auch darauf hoffen, dass der Priwall dadurch belebt wird und die Infrastruktur früher und nachhaltiger verbessert wird als nach den bisherigen Planungen u.W. vorgesehen. Ganz besonders wird geltend gemacht, dass das Angebot an öffentlichen Parkplätzen ganz entscheidend erhöht und zeitlich vorgezogen wird. Es geht u.E. nicht an, dass der Parkplatzbau auf den „Sanktimmerleinstag“ hinausgeschoben wird, aber von der Hansestadt Lübeck immer mehr Besucher auf den Priwall gelockt, Fährgelühren in enormer Höhe abverlangt werden, aber dann auf dem Priwall keinen öffentlichen Parkplatz finden, schon gar keinen in Strandnähe. Wenn die so eingeladenen Besucher des Priwalls dann noch „Knöllchen“ und vielleicht Abschleppkosten zu bezahlen haben und ihr Wagen abgeschleppt und auf der Travemünder Seite abends nach einem heißen Sommertag „mit Kind und Kegel“ abgeholt werden muss, fühlt sich dieser werte Gast „durch die Stadt“ abgezockt und misshandelt. Den Priwall und vielleicht auch Travemünde und Lübeck wird dieser Priwallbesucher mit Sicherheit mit seiner Familie in seinem Leben nicht noch einmal besuchen. Diese Forderungen fallen aber vermutlich eher in den Zuständigkeitsbereich des Stadtplanungsamtes und der politischen Gremien. Wir werden deshalb auch diese bitten, unsere berechtigten Forderung zu erfüllen und uns darin zu unterstützen. Dankbar wären wir, wenn wir aber auch aus Ihrem Zuständigkeitsbereich Bauordnung innerhalb angemessener Frist von 1 - 1 ½ Monaten noch Antwort auf unseren Einwand und die Fragen, Forderungen und Vorschläge erhalten würden.

Mit freundlichen Grüßen
Verein der Priwall-Wochenendhausbesitzer e.V.

Ulrich Klempin