

Frank Neubauer

Paulihof 1
24837 Schleswig
Mobil: 0151 - 75067522

24837 Schleswig, 2.8.2021
Tel.: 04621 – 21354
Email: neubauer@paulihof.info

Stadt Schleswig
Untere Bauaufsichtsbehörde
Frau [REDACTED] o.V.
Postfach 1449
24825 Schleswig

fristwährend vorab per Mail

Ihr Zeichen: Untere Bauaufsichtsbehörde – 142/21

Schleswig, Hafengang 32, 34
Ihr Schreiben vom 12.5.2021

Sehr geehrte Frau [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren.

Zunächst möchten wir uns bedanken, dass Sie uns eine Fristverlängerung bis zum 2.8.2021 eingeräumt haben.

In Ihrem Schreiben vom 12.5.2021 bitten Sie mich um Mitteilung, wie ich weiter verfahren möchte ...

Bevor wir uns jedoch zum weiteren Verfahren mitteilen, möchten wir noch ein paar (Verständnis-)Fragen geklärt haben:

1. Definition unserer Immobilie Hafengang 32-34

In der uns bekannten planungsrechtlichen Stellungnahme und in Ihrem Schreiben vom 12.5.2021 werden die Begrifflichkeiten „Gebäude“, „Haus“, „Ferienhaus“, „Ferienhaus mit Ferienwohnung“, „Wohnung“ sowie „Ferienwohnung“ verwendet.

Die Mischung der Begrifflichkeiten hat uns für mögliche kommende Diskussionen aber auch Antragsstellungen verunsichert. Wir haben 2015 ein Haus mit zwei Wohnungen gekauft, es gibt lediglich ein Grundbuchblatt für die Immobilie. Die Ver- und Entsorgung für beide Wohneinheiten erfolgt zentral.

Ich denke, ein einheitlicher Sprachgebrauch verhindert Missverständnisse und wohlmöglich auch „komplett kostenpflichtige“ Antragsablehnungen aus formalen Gründen!?

Bitte teilen Sie uns und allen anderen Verfahrensbeteiligten die aus Ihrer Sicht korrekte Bezeichnung für unsere Immobilie im Hafengang 32-34 mit.

2. Planungsrechtliche Stellungnahme und interner Vermerk

Uns wurde von Frau [REDACTED] am 26.5.2021 (auf wiederholte Anforderung) der Inhalt „der Stellungnahme“ – wie sie per Mail schreibt – zur Kenntnis gegeben.

Ich unterstelle einfach mal, dass es sich dabei um die Stellungnahme handelt, auf die Sie sich in Ihrem Schreiben vom 12.5.2021 beziehen und welche Ihnen offenbar nur die Option einer Ablehnung unseres ursprünglichen Antrages eröffnet.

Verwundert sind wir über die Tatsache, dass es neben einer planungsrechtlichen Stellungnahme noch einen „internen Vermerk des SG Stadtplanung bezüglich Ihres Vorhabens“ gibt, dieser uns inhaltlich jedoch nicht zur Kenntnis gegeben wird.

Werden unsere Argumente und Hinweise, welche wir mit Antragstellung schriftlich und zusätzlich am 5.5.2021 dem Bürgermeister und Frau [REDACTED] persönlich gegenüber dargelegt haben, wenigstens in dem Geheimvermerk abgewogen und bewertet? Beide haben eine Abwägung als Selbstverständlichkeit angekündigt – nur: In der uns bekannten planungsrechtlichen Stellungnahme ist mit keinem Wort auf eines unserer Argumente eingegangen worden ...

Ist es nicht üblich, einen betroffenen Bürger vor einer Antragsablehnung vernünftig anzuhören und seine Argumente dann auch zu bewerten? Zu den dürftigen Inhalten der (offensichtlich verfahrensentscheidenden) planungsrechtlichen Stellungnahme geben wir dann eben ungefragt die ein oder andere Anmerkung ab:

Satz 2

Der Bauherr beabsichtigt die Umnutzung beider Gebäude zu Ferienhäusern mit je einer Ferienwohnung sowie die Schaffung der zugehörigen Außenbereiche.

Da wir bereits in der Anschaffungs- und Renovierungsphase die Absicht hatten beide Gebäude als Ferienhäuser zu nutzen, diese Nutzung u. a. auch der Stadtverwaltung schriftlich mitgeteilt haben und beide Gebäude bis heute als Ferienhäuser betreiben, kann nicht mehr von einer „beabsichtigten Umnutzung“ gesprochen werden.

Auch wollen wir keine zugehörigen Außenbereiche schaffen! Wie kommen Sie, respektive der Verfasser der Stellungnahme, zu dieser Annahme und Aussage?

Satz 5

Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet, in dem die Wohnnutzung die eindeutig prägende Funktion einnimmt.

Ist das so? Wie definiert der Verfasser den Begriff „nähere Umgebung“?

In den 70iger-Jahren bis ??? war der zu betrachtende Bereich in einem B-Plan noch als Mischgebiet ausgewiesen – gerne zeige ich Ihnen eine Kopie des mir vorliegenden Plans!

Wir nehmen heute das Rathaus mit Nebengebäuden und -anlagen aber auch das östlich liegende Holmer Noor als „eindeutig prägend“ wahr! Und auch Garagen- und Parkplatzanlagen, zwei große Gaststätten, ein Töpferladen, ein Friseur, einige Jugend- und Lebenshilfeeinrichtung (um nur ein paar andere und direkt angrenzende Nutzungsformen aufzuzählen) stellen sich uns als „umgebungsprägend“ dar.

Das SG Stadtplanung hat nach eigenen Angaben bis heute keine Erhebung der aktuellen Gebäudenutzungen durchgeführt – auch nicht im Rahmen des zurzeit in Aufstellung befindlichen B-Plan 92! Das gilt ausdrücklich auch für die Anzahl an derzeit bestehenden Ferienwohnungen in der näheren und weiteren Umgebung von Hafengang 32-34!

Satz 7

Nach § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen, die nicht baulich von untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Dauerwohnnutzung sind, in Allgemeinen Wohngebieten als nicht störende Gewerbebetriebe zu werten und können als Ausnahme zugelassen werden.

Davon ausgehend, dass in der gesamten Stadt Schleswig in den vergangenen 25 Jahren nicht einmal 20 Ferienwohnungen baunutzungsrechtlich genehmigt wurden, kann wohl kaum von einer Unverträglichkeit meiner beiden Ferienhäuser ausgegangen werden.

Wir können beim besten Willen nicht nachvollziehen, dass - selbst wenn aktuell ein paar weitere Änderungsanträge eingegangen sein werden - irgendwo im Stadtgebiet eine „Nutzungs-Überlagerung“ durch Ferienwohnungen zu befürchten sein soll. Diesen

wenigen Ferienwohnungen stehen doch mindestens 10.000 Wohneinheiten im Stadtgebiet gegenüber! Damit sprechen wir von einem Ferienwohnungsanteil im niedrigen Promillebereich, der für sich schon den Begriff „Ausnahme“ rechtfertigt.

Die Sätze 8 – 11 ...

... verstehen wir in dem Zusammenhang unserer Antragsstellung nun gar nicht mehr!
Es keimt bei uns der Eindruck auf, dass zwingend noch ein paar lückenfüllende Sätze gefunden werden mussten und an dieser Stelle eingefügt wurden.

Nicht nur, dass die Begrifflichkeiten unserer Immobilie ständig vermischt werden und damit auch die Bezeichnung „Ferienhaus“ in Frage steht, es gibt auch definitiv kein weiteres Ferienhaus in der (näheren und auch weiteren) Umgebung!

Satz 12

Die beantragte Ferienhausnutzung Hafengang Nr. 34 sieht eine Wohnung mit drei Schlafplätzen vor; die Ferienhausnutzung Hafengang 32 sieht zwei Schlafzimmer vor und ist gemäß der Internetseite der Betreiberin auf eine Nutzung von vier bis fünf Personen ausgelegt (<https://www.schleswig-paulihof.de/ferienhaus-am-hafen-ii/beschreibung/>).

Dass der unbekannte Verfasser der verfahrensentscheidenden Stellungnahme seine Informationen aus / über unsere privat betriebene Homepage bezieht und nicht uns persönlich hört, befremdet zusätzlich!

Die Inhalte unserer Homepage sind nicht für bauaufsichtliche Entscheidungen formuliert, sondern dienen potentiellen Gästen als unverbindliche Vorabinformationen!

Satz 13

Das Grundstück Hafengang 32/34 ist im Gegensatz zu den umliegenden Grundstücken deutlich größer und die Grundfläche setzt sich wahrnehmbar von der umgebenden Bebauung ab.

Diese Aussage trifft vielleicht auf das gegenüberliegende Gebäude im Hafengang zu, ist ansonsten aber schlichtweg falsch – und das erst recht, wenn wir über zwei (Ferien)Häuser sprechen! Auch hier zeigt sich wieder einmal das Definitionsproblem.

Die Grundfläche und auch Grundstücksfläche beispielsweise der Liegenschaften Hafengang 36 und Hafengang 26 aber auch die direkt angrenzenden Parkplätze sind größer!

Satz 16 und Satz 17

„In der Regel legen Feriengäste ein vom „gewöhnlichen Wohnen“ abweichendes Verhalten an den Tag, was die Intensität und den zeitlichen Ablauf ihrer Aktivitäten, insbesondere auf den Freiflächen des Ferienhausgrundstücks betrifft.“¹⁷⁾ Diese sind daher grundsätzlich dazu geeignet, den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu verfremden“ (BayVGH, Beschluss vom 12.12.2019, 15 CS 19.1609).

Wir können die tatsächliche Belegung der Unterkünfte seit Beginn belegen, es kam zu keiner einzigen Beschwerde von Nachbarn oder sonstigen Anliegern – ganz im Gegensatz zu den Verhaltensweisen von Nutzern bzw. Bewohnern einer naheliegenden Notunterkunft oder auch Jugend- wie Lebenshilfeeinrichtung. Das Zeugnis zu dieser Aussage kann gerne von den Nachbarn oder auch der örtlichen Polizeidienststelle eingeholt werden.

Falls die Zahl der zeitgleich zu beherbergenden Personen behördlich begrenzt werden soll, würden wir dem gerne und ohne zu zögern zustimmen.

Die Sätze 18 – 21

geben das Ergebnis der Bewertung durch den unbekannteten Verfasser wieder.
Wenn wir die lückenfüllenden Sätze 1, 2, 8 – 11, die Zitatsätze 16 und 17 sowie die das Prüfergebnis wiedergebenden Sätze 18 – 21 aus dem (fachlichen) Teil der „Stellungnahme“ streichen, umfasst die verfahrensentscheidende Stellungnahme gerade einmal 200 Worte!

Sie werden sicherlich verstehen, dass uns vor diesem Hintergrund nur die Bewertung „ungenügend“ bleibt ...

Doch nun wieder zu Ihrem Schreiben vom 12.5.2021 ...

Wir würden schon gerne über die möglichen Rechtsfolgen der von Ihnen eingeforderten Verfahrensentscheidung aufgeklärt werden – sind Sie nicht auch der Meinung, dass staatliches (Eingriffs-)Handeln mit möglicherweise erheblichen und für uns negativen Folgen auch schon frühzeitig eine Belehrungspflicht fordert?

Wenn ich Ihren Ausführungen richtig folgen konnte, dann haben Sie meiner Ehefrau und mir drei Entscheidungs-Optionen aufgezeigt:

1. Ursprünglichen Antrag abändern

Zunächst möchte ich wiederholt klarstellen und betonen, dass meine Ehefrau und ich keinen Antrag auf Umbau und/oder Erweiterung der Liegenschaft Hafengang 32-34 gestellt haben! Wie kommen Sie dazu unseren Antrag eigenmächtig abzuändern?

Wir haben auf bauaufsichtliche Aufforderung gezwungenermaßen lediglich einen Umnutzungsantrag von Wohnung zu Ferienwohnung gestellt, obwohl wir bereits seit 2016 Ferienunterkünfte dort betreiben und dies mit Schreiben vom 4.10.2016 und vom 22.1.2018 der Stadt Schleswig schriftlich mitgeteilt haben.

Ihre Formulierung „Die bisher eingereichten Unterlagen zur Nutzungsänderung weichen jedoch erheblich von den bisher genehmigten Unterlagen ab, sodass es sich hier um Umbau-, Erweiterung und Nutzungsänderung von einem Haus zu Ferienhaus handelt“ können wir gar nicht nachvollziehen.

In unseren Unterlagen finden sich zwei Baugenehmigungen (1965 und 1971), die sowohl die Verbindung beider Häuser als auch den Anbau an das Haus Hafengang 34 legitimiert haben dürften.

Eine Pflicht zur Einmessung von nachträglichen Anbauten besteht erst seit 1975 ...

Wir haben Frau [REDACTED] am 5.5.2021 in unserem Gespräch mit dem Bürgermeister auf diese Baugenehmigungen hingewiesen und ihr die Aushändigung je einer Kopie angeboten. Dieses Angebot hat Frau [REDACTED] nicht angenommen, sie hat nicht einmal einen Blick auf unsere Unterlagen werfen wollen ...

Wir haben zu keiner Zeit gebäudekörperverändernde Arbeiten an dem 2015 von uns erworbenen und unverändert bestehenden Baukörper vorgenommen bzw. vornehmen lassen - wir haben lediglich eine abgängige Altstadtimmobilie wieder zeitgemäß bewohnbar gemacht. Die Vorbesitzerin, Frau [REDACTED], hat bis zu dem Verkauf dort in einfachen Verhältnissen gewohnt und viele Jahre auch eine Ferienwohnung betrieben.

Welche Rechtsfolge zieht ein von uns abgeänderter (und möglicherweise um Umbau und Erweiterung ergänzter) Antrag nach sich?

Welche Auswirkungen hätte eine solche Antragsmodifizierung auf unser Argumente Bestandsschutz, Vertrauensschutz und Gleichbehandlung?

2. Antrag auf Nutzungsänderung „komplett gebührenpflichtig“ zurückziehen

Auch hier stellen wir uns die Frage, welche Rechtsfolge ein solcher Schritt hätte! Dabei denken wir nicht über eine Fälligkeit oder die Höhe von irgendwelchen Verwaltungsgebühren nach, sondern machen uns große Sorgen um die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten unseres Eigentums!

Nochmal:

Wir haben keine baulichen Erweiterungen an unseren Immobilien vorgenommen oder vornehmen lassen und verweisen auf obenstehende Angaben bzw. Erläuterungen. Dass sich die Ihnen vorliegenden Unterlagen nicht mit dem genehmigten Bestand decken, können wir uns nicht erklären und mag ja vielleicht auch an anderen Gründen liegen.

Was passiert, wenn wir den Antrag auf Umnutzung „komplett gebührenpflichtig“ zurückziehen und Ihren Nachforderungen nicht Folge leisten?
Vielleicht können wir uns die Erarbeitung der nachgeforderten Unterlagen wirtschaftlich ja gar nicht leisten!?

3. Anforderung eines ablehnenden Gebührenbescheids

Warum sollten wir einen „ablehnenden Gebührenbescheid“ fordern und dann gegen einen Gebührenbescheid klagen? Die vermutlich fällig werdenden Verwaltungsgebühren interessieren uns nur zweitrangig ...

Oder meinen Sie damit, dass wir eine Ablehnung unseres Antrags auf Umnutzung von Wohnungen auf Ferienwohnungen abfordern können, welche spätestens nach dem Widerspruchverfahren mit einer gerichtlich überprüfbaren Begründung Ihrer 200-Worte umfassende Einzelfallbewertung „Neubauer – Hafengang“ versehen wird?

Werden Sie bei einer Entscheidung für diese Option keine (weiteren) Antragsunterlagen fordern? Zumindest schreiben Sie nichts davon ...

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

falls sich Frau [REDACTED] nicht mehr an jedes unserer Argumente und jeden Hinweis im „Bürgermeistergespräch“ am 5.5.2021 erinnern sollte:

Wir sind auch weiterhin gerne bereit, Ihnen unsere Unterlagen – natürlich komplett gebührenfrei – für eine ergänzende Prüfung zur Verfügung zu stellen.

Wir haben in der Stadt Schleswig in viele wohnwirtschaftliche Unternehmungen investiert und in den letzten Jahrzehnten etliche verfallene Altbauten wieder ansehnlich und bewohnbar gemacht - Sie haben es geschafft, dass wir keine weiteren Aktivitäten dieser Art mehr angehen werden.

Das mag Sie alles nicht interessieren, Sie können sich auch weiterhin hinter irgendwelchen Vorschriften und Handlungsanweisungen verstecken und auch weiterhin so pragmatische Lösungswege, wie beispielsweise von der Stadt Husum gefunden, nur milde belächeln. Getätigte Äußerungen wie „Sie entziehen der Stadt Wohnraum“ und die dadurch gespiegelte Einstellung der Bauverwaltung hinterlassen ein ungutes Bauchgefühl bei uns.

Wir bitten nachdrücklich um eine erneute Prüfung unseres ursprünglichen Antrages vom 5.4.2021 `Nutzungsänderung einer vorhandenen Wohnung zur Ferienwohnung´ und werden uns erst nach Beantwortung der aufgeworfenen Fragen bzw. Einbezug unserer Einwände in die planungsrechtliche Bewertung zu dem weiteren Vorgehen, dann mit anwaltlicher Unterstützung, äußern.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Frank Neubauer