

Gegendarstellung zur „Richtigstellung“ des Umlegungsausschusses vom 15.03.2017

Offenbar möchte der Umlegungsausschuss den Stadtvertretern suggerieren, dass die Errichtung eines Radweges auf dem Dwang am Ufer alternativlos sei. Das ist nicht zutreffend. Die Stadt träfen auch keine schwerwiegenden Folgen, wenn sie den Radweg nicht baut.

- Inhalt des Umlegungsplanes ist nur, was sein Wortlaut aussagt. Wenn es dort keine feste Zusage gibt, einen Radweg zu bauen, gibt es auch keine entsprechende rechtliche Verpflichtung. Der Umlegungsausschuss ist bisher den Nachweis eines entsprechenden Wortlautes des Umlegungsplanes schuldig geblieben.
- Der Umlegungsausschuss hat keine Möglichkeit, den Umlegungsplan von sich aus zu ändern. Er ist bestandskräftig. Eine Abänderung des Umlegungsplans ist nur in den Fällen des § 73 BauGB zulässig. Andere Regelungen des Verfahrensrechts wie Aufhebung, Widerruf eines Verwaltungsaktes oder Wiederaufgreifen des Verfahrens sind nicht anwendbar (Bundesgerichtshof, BGH 30.10.1986, III ZR 20/86, s.u.).
- Nach § 73 BauGB kann ein Umlegungsplan nur geändert werden, wenn der Bebauungsplan geändert wird (es gibt keinen), eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts die Änderung notwendig macht (nicht ersichtlich), die Beteiligten mit der Änderung einverstanden sind (also freiwillig). Schlimmstenfalls könnten das Land die Rückgabe verlangen gegen Rückzahlung des Kaufpreises an die Stadt, wenn für immer feststünde, dass der Streifen keinen öffentlichen Zwecken dienen wird. Das ist nicht zu erwarten. Was will das Land mit dem Streifen?
- Wenn sich die Stadtverwaltung sicher wäre, dass die Grundstücke mit und ohne Radweg denselben Wert hätten, könnte die Stadtvertretung ja beschließen, den betroffenen Bürgern einen nach Gutachten festzustellenden Wertausgleich zu zahlen.

Sie wird sich aber hüten; denn vor dem Umlegungsverfahren hatten alle 23 Anwohner über eigenes und zugepachtetes Land direkten Zugang zum See. Das Schwemmland war Teil des Sees. Das wird durch den Radweg und die Umlegung nun geändert. Dies ist zwar rechtlich zulässig, führt aber zu einem Wertverlust der bisherigen Grundstücke. Für ein Grundstück mit eigenem Zugang zum See ist auf dem freien Grundstücksmarkt ein höherer Preis zu erzielen als für eines, welches durch einen Radweg vom See und dem zugehörigen Steg getrennt wird. Entscheidend ist die faktische Nutzungsmöglichkeit. Das müsste eigentlich jedem einleuchten. Die auf dem Dwang befindlichen Grundstücke sind mit Ausnahme eines Grundstücks am Faulen See und einigen Grundstücken in der Hubertusstraße die letzten Wassergrundstücke Schwerins. Wozu diese Werte vernichten? Diese Grundstücke sind ein Standortvorteil Schwerin. Das sieht auch die IHK so.

- Es wird keine Wegbreiten von bis zu 11 m geben, Das Ufergrundstück ist an wenigen Stellen so breit, meist aber nicht. Die beigegefügte Skizze zeigt aber, dass nicht stets an der engsten Stelle gemessen wird, sondern jeweils nur in Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen den Einfamiliengrundstücken. Entscheidend war für die Initiative nicht die Aussage, dass die Breite max. 4 m beträgt, sondern dass an vielen Stellen Engstellen bestehen und überall eine „Gittergasse“ entstehen wird, durch welche sich der Radweg hindurchzieht. Touristen werden dies nicht als so attraktiv empfinden, wie dies die ursprüngliche Planung erwartet hat. Soweit ersichtlich, nehmen die touristischen Stellungnahmen auf diesen Gesichtspunkt keinerlei Bedacht. Die meisten Stellungnahmen der Vereine erfolgen ohne Ortskenntnis, wie auch die ursprüngliche Machbarkeitsstudie nur am „Grünen Tisch“ erfolgte.

Wir Anwohner könne uns den künftigen Weg und seine Wirkung gut vorstell. Die meisten anderen leider nicht.

Die Entscheidungshilfe der Initiative Südlicher Dwang hatte nicht zum Ziel, die Arbeit des Umlegungsausschusses zu kritisieren, der seinerseits nach Vorgaben der Stadtverwaltung handelt. Es geht darum, wohl angestellte Überlegungen der betroffenen Bürger den zur Entscheidung berufenen Stadtvertretern mitzuteilen.

Für die Initiative aus 23 Familien:

.

Karl- Heinz Barlau und Klaus Haller

Fußnote: BGH aaO:

:

Zwar erwachsen Verwaltungsakte grundsätzlich - anders als Gerichtsurteile - nicht in Rechtskraft, sondern lediglich in Bestandskraft. Dies bedeutet, daß ein Verwaltungsakt zwar unanfechtbar sein, trotzdem aber geändert werden kann. Die hierfür zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nach §§ 48 bis 51 VwVfG (Rücknahme, Widerruf, Wiederaufgreifen des Verfahrens) sind jedoch auf den Umlegungsplan wegen seiner besonderen komplexen Struktur und seiner privatrechtsgestaltenden Wirkung grundsätzlich nicht anwendbar. Der Umlegungsplan kann nur unter den Voraussetzungen des § 73 BBauG oder durch ein erneutes Umlegungsverfahren geändert werden (so auch Battis/Krantzberger/Löhr BBauG § 73 Rdn. 1; Schrödter BBauG 4. Aufl. Rdn. 1 und wohl auch Schlichter/Stich/ Tittel BBauG 3. Aufl. § 73 Rdn. 1). § 73 BBauG enthält eine abschließende Regelung, die dem Verwaltungsverfahrensgesetz vorgeht (s. § 1 Abs. 1 und 2 VwVfG).