

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:
GVUe-0564/19

Beschlusstitel:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufhebung des Umlegungsverfahrens zum B-Plan Nr. 13 "Wohnbebauung an der Mühlenstraße"

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Bergmann

Datum:
20.06.2019

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bauausschuss Ückeritz	Vorberatung
Öffentlich		Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung
Öffentlich	24.09.2019	Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz beschließt, dass mit Beschluss-Nr GVUe-0243/16 vom 13.12.2016 eingeleitete Umlegungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnbebauung an der Mühlenstraße“ aufzuheben.

Der mit Beschluss-Nr. GVUe-0279/17 vom 13.06.2017 gebildete Umlegungsausschuss wird aufgelöst.

Der mit Beschluss-Nr. GVUe-0283/17 vom 13.06.2017 beschlossene Werkvertrag mit dem Büro Lothar Bauer ist zu kündigen und eine entsprechende Schlussabrechnung zu verlangen.

Das vor der Baulandkammer des Landgerichts Stralsund laufende Verfahren gegen die Umlegungsstelle ist von Seiten der Gemeinde für erledigt zu erklären.

Sachverhalt:

Die im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Ückeritz, sowie im städtebaulichen Vertrag vom 23.06.2013 getroffenen Vereinbarungen sind mit Fertigstellung der Erschließungsstraße und der erfolgten Bauabnahme am 20.11.2015 abgeschlossen. Die Optionsfläche (Freihaltetrasse) für eine mögliche Fortführung der Erschließungsstraße in Richtung Sportboothafen wird der Gemeinde zur Verfügung gestellt und kann damit bei Bedarf ausgebaut werden.

Der Erschließungsplan ist durch das Planungsbüro UPEG Trassenheide vor Baubeginn mit der Gemeinde abgestimmt und durch diese akzeptiert worden.

Neue Flurstücke nach den Vorgaben im B-Plan Nr. 13 im Geltungsbereich der Flurstücke Nr. 135/1, 135/2, 135/3 sind gebildet worden. Lt. B-Plan Nr. 13 die Baugrundstücke 3; 4; 5; 6 und 7.

Die entsprechende Zerlegung ist in das Liegenschaftskataster am 17.03.2016 übernommen worden.

Die Bildung der 2 noch offenen Baugrundstücke (lt. B-Plan die Nr. 1 und 2), wie im B-Plan auf den Flurstücken 136 und 135/1 vorgesehen, sollte durch die Eigentümer privatrechtlich geklärt werden.

Lt. städtebaulichem Vertrag ist für die Fertigstellung des Gesamtvorhabens keine Frist vereinbart worden.

Eine Einigung für den notwendigen Flächentausch der 2 bisher nicht gebildeten Flur-/Baugrundstücke muss auf der Grundlage des B-Planes unter diesen Eigentümern erfolgen. Für jedes der 4 Flurstücke ist im B-Plan ein Biotopanteil, ein Grünflächenanteil und eine bebaubare Fläche ausgewiesen.

Diese bildet die Grundlage für den Flächentausch, um das Baurecht für die beiden noch fehlenden Baugrundstücke zu erlangen.

Damit ist für die 5 Grundstücke, bei Einhaltung der Festsetzungen vom B-Plan bzw. bei Überschreitung der Festsetzung durch Antrag auf Befreiung Baurecht entstanden und auch möglich. Hier wirkt auch die Veränderungssperre nicht.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.12.2018 hat sich die Gemeindevertretung bereits mit der Sachlage auseinandergesetzt. Im Ergebnis dieser Beratung wurde dem Antragsteller Lemmer auf Grundlage der durch den Landkreis erteilten Baugenehmigung die Genehmigung der Gemeinde nach § 51 BauGB erteilt und im Weiteren der Bauausschuss ermächtigt für weitere Anträge nach § 51 BauGB über die Erteilung der Genehmigung zu entscheiden.

Zitat Herr Biedenweg GVS 04.12.2018:

„Der damalige Gedanke zum Umlegungsverfahren wäre ein positives Votum für alle zu erhalten. Ein Einigungswille konnte jedoch nicht erzielt werden, sodass man neu über die Situation beraten und beschließen müsse. Die finanziellen Folgen für die Gemeinde seien nicht absehbar.“

Die Umsetzung des B-Planes Nr. 13 ist aus Sicht der Verwaltung zu über 90% erreicht. Alle notwendigen Erschließungsarbeiten sind durchgeführt worden. Von 7 möglichen Baugrundstücken sind 5 gebildet und im amtlichen Liegenschaftskataster erfasst.

Der Flächennachweis für den naturschutzrechtlichen Flächenausgleich für die 5 bereits gebildeten Baugrundstücke ist erbracht.

Der Nachweis für die weiteren 2 zu bildenden Baugrundstücke ist durch diese Eigentümer zu erbringen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass das eines dieser 2 Flurstücke bereits zu 1/3 durch die Erschließungsstraße in Anspruch genommen worden ist. Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan ist erkennbar, wieviel dieser beiden Flurstücke bebaubar ist und welche Flächen für Grünflächen, Ausgleichsflächen und Verkehrsflächen zur Verfügung stehen.

Am 21.05.2019 hat der Bauausschuss einem weiteren Eigentümer die Genehmigung nach § 51 BauGB erteilt, nach dem dieser vorab mit dem 29.04.2019 die Baugenehmigung vom Landkreis VG erhalten hatte.

Das Ergebnis des privatrechtlichen Einigungsprozesses zur Planverwirklichung zwischen den beiden verbliebenen Eigentümern lässt sich daher dem B-Plan selbst entnehmen.

Die Umlegungsstelle (Büro Lothar Bauer) hat bisher keinerlei Konzept zw. Konzeptentwurf für eine mögliche Umlegung vorgelegt. Bisher wurden lediglich die gegen das Umlegungsverfahren erhobenen Widersprüche negativ beschieden, was im Ergebnis zum jetzigen Prozess vor der Baulandkammer des Landgerichtes geführt hat.

Tatsächlich hat sich seit Einleitung der Umlegung nichts bewegt. Im Gegenteil: Durch die mit dem Umlegungsverfahren einhergehende Veränderungssperre und der Verweigerungshaltung der Umlegungsstelle Genehmigungen nach § 51 BauGB für die Bauwilligen zu erteilen, hat sich die Umsetzung des B-Planes weiter verzögert.

Wie in der Gemeindevertretersitzung am 04.12.2018 vereinbart hatten sich die Gemeindevertreter Herr von Voss und Herr Pohl am 13.12.2018 im Haus des Gastes in Ückeritz mit dem Vertreter der Eigentümergemeinschaft Herrn Ochotzki getroffen und den derzeitigen Sachstand eingehend erläutert und diskutiert.

Am 02.04.2019 gab es ein gemeinsames Treffen zwischen dem Bürgermeister, weiteren Gemeindevertretern, Herrn Bergmann und dem Bürgerbeauftragten. Hier wurde dem Bürgerbeauftragten zuvor beschriebener Sachverhalt erläutert und im Weiteren mit Schriftsatz vom 16.05.2019 durch Herrn Bergmann bestätigt verbunden mit dem Hinweis, der Bürgerbeauftragte möge bitte seine Petentin auf die vorgegebenen Fakten des B-Planes hinweisen.

Die Klage vor dem Landgericht durch die Eigentümerin des Flurstücks 136 gegen die Eigentümergemeinschaft wurde abgewiesen. Die daraufhin erfolgte Widerklage der Eigentümergemeinschaft steht zur Entscheidung an und wird aller Voraussicht nach mit einem Urteil zu Lasten der Eigentümerin des Flurstücks 136 ausgehen.

Das vor der Baulandkammer anhängige Verfahren zur Rechtmäßigkeit des Umlegungsverfahrens ist derzeit nach Absprache der Beteiligten als ruhend gemeldet, bis die Gemeinde eine Entscheidung trifft!

Zur Vermeidung weiterer zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbarer Kosten zu Lasten der Gemeinde Ückeritz aus Tätigkeiten der Umlegungsstelle und insbesondere möglicher Schadenersatzforderungen der Eigentümer wird daher die Aufhebung des Umlegungsverfahrens und Erledigungserklärung zum Rechtsstreit vor der Baulandkammer des Landgerichtes empfohlen.

Die Initiative der Planverwirklichung überlässt das Planungsrecht den privaten Grundstückseigentümern. Die notwendigen Schritte im Rahmen der der Gemeinde obliegenden Planungshoheit hat die Gemeinde Ückeritz mit dem Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 13 unternommen und Rechtskraft mit Satzungsbeschluss und Veröffentlichung hergestellt.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Ückeritz	9						

Von: Praefcke, Robert <Robert.Praefcke@kreis-vg.de>
Gesendet: Donnerstag, 20. Juni 2019 10:18
An: 'R. Bergmann'
Betreff: Umlegungsverfahren Ückeritz

Sehr geehrter Herr Bergmann,

Frau Ring hat mir Ihre Mail vom 13.06.2019 zur Beantwortung weitergeleitet.

Gemäß § 33 Abs. 1, Satz 4 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV) muss die Gemeindevertretung in der nächsten Sitzung über die Angelegenheit beschließen.

„Der Widerspruch löst die Pflicht der Gemeindevertretung aus, sich in ihrer nächsten Sitzung erneut mit der Angelegenheit zu befassen und über sie zu beschließen. Der Vorsitzende der Gemeindevertretung hat daher die Pflicht, die Angelegenheit erneut auf die TO zu setzen (§ 29 Abs. 1, Satz 1 KV).

(...)

Wie an einem Vergleich mit Abs. 3 zu erkennen, der den Begriff Widerspruch verwendet, ist mit dem Begriff der Angelegenheit mehr gemeint als die bloße Frage, ob der Widerspruch des Bürgermeisters berechtigt ist. Vielmehr ist auch die Sachfrage selbst erneut zu entscheiden.

(...)

Eine erneute Sachentscheidung entfällt allerdings naturgemäß dann, wenn die Gemeindevertretung den Widerspruch zurückweist.“ (Gentner in Schweriner Kommentierung zur KV zu § 33 Rz 4-6).

Daraus ergibt sich, dass die Gemeindevertretung erneut zu entscheiden hat.

Der Widerspruch ist als solcher zu behandeln, ggf. ist er eben als verfristet zurückzuweisen.

Inwiefern sich die Gemeindevertretung hierauf aber berufen kann könnte fraglich sein.

Das Widerspruchsschreiben war am 06.06.2019 fälschlicherweise mir zugegangen und war auch an mich gerichtet. Es trug da bereits die Unterschrift des ersten stellvertretenden Bürgermeisters. Er kannte es also bereits vor Fristablauf.

Es ist daher anzuraten, dass über den Widerspruch in der Sache entschieden wird und nicht nur unter formalen Gesichtspunkten.

Darüber hinaus ist auch nochmals über die Aufhebung des Umlegungsverfahrens zum B-Plan 13, Wohnbebauung an der Mühlenstraße zu beschließen.

Das Sitzungsprotokoll und die Beschlüsse sind dann hier vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Robert Praefcke
Sachgebietsleiter Kommunalaufsicht