

Wenn der POUM von Roses in Kraft tritt... bisher unbekannte Folgen

Wie gemeldet, hat die zuständige Behörde in Girona den Bebauungsplan von Roses gebilligt. Das hat für die Besitzer von Grundstücken und Schiffsliegeplätzen einschneidende Folgen. Mitglieder der Eigentümergeinschaft APUCSM haben beim verantwortlichen Minister (Conseller) in Barcelona Einspruch eingelegt. Wenn dies nichts fruchtet, werden weitere rechtliche Schritte bei Gerichten eingeleitet (sind im Mitgliederbereich in der Website www.euroclub24.com aufgeführt). Auch andere Organisationen wenden sich gegen den POUM, so die Vereinigung „Salvem l'Emporda“ (Rettet das Emporda) und oppositionelle Parteien im Rat.

Wer sich die im POUM von den spanischen Küstenbehörden übernommenen Abgrenzungen in Margarita vor Augen führen will, sollte die in der Website der Stadt veröffentlichte Karte anschauen (www.roses.cat – linke Spalte: Informacio sobre la Zona Maritima terrestre de Sta. M., dann: Visor interactiu). Dort kann man sehen, wieweit das eigene Grundstück betroffen ist (rote Linie: Dominio publico (Gemeineigentum), gestrichelte grüne Linie: öffentlicher 6 m- Streifen für Dienste). Übrigens werden auch der 20 m breite „Schutzstreifen“ der am Fluß Grao liegenden Grundstücke und die faktischen Totalenteignungen in der abgegrenzten Strandzone (Gola d'Estany) festgeschrieben.

Offensichtliche Folge des POUM ist, dass das Ajuntament von Roses die Möglichkeit hat, Schiffsliegeplätze und Kanal in Beschlag zu nehmen und für die Benutzung Gebühren zu erheben (man will das über einen Konzessionär tun). Außerdem kann die Verwaltung auf den Kanalgrundstücken einen öffentlichen Weg von 6 m Breite für nautische Zwecke einrichten. Rechtlich wären diese Zugriffe anfechtbar, da der spanische Zentralstaat (das Umweltministerium) die Hoheit über die vereinnahmten Flächen beansprucht. Das wird die Mehrheit des Rates von Roses wohl kaum hindern voranzuschreiten, da hier ein starker Druck von Konzessionärsbewerbern und Bauunternehmern existiert, die Geschäfte machen wollen. Auch die Gemeinde verdient natürlich an den Unternehmungen. Wie die Bürgermeisterin schon längst angekündigt hat, ist zu erwarten, dass den Eigentümern noch in diesem Jahr Verträge zugehen werden, in denen sie – wie in Empuriabrava - aufgefordert werden, sich den Regeln für die Nutzung ihrer Liegeplätze zu unterwerfen. Bereits jetzt muss davor gewarnt werden, diese Verträge zu akzeptieren.

Es gibt aber noch eine weitere einschneidende Folge des POUM, die den meisten Eigentümern bisher verborgen geblieben sein dürfte.

Nach den spanischen Bauvorschriften richtet sich die erlaubte Bebauung nach der Grundstücksgröße. Da gibt es unterschiedliche Koeffizienten, z. B. 50%, 40% oder 25%, je nach Lage und Art der Bebauung. Durch die Abgrenzung und die darauf erfolgte Vereinnahmung von aus dem Grundstück ausgehobenen Liegeplätzen verringert sich das private Gesamtgrundstück. Das hat aber zur Folge, dass die erlaubte bebaubare Fläche sinkt und in vielen Fällen die Größe der Häuser das einst genehmigte Maß überschreitet.

Beispielshalber: Bei einem Grundstück von 200 qm darf die Bebauung – sagen wir einmal – eine Fläche von 50%, also 100 qm, betragen. Der Besitzer hat nun seinerzeit ein Haus in dieser Größe genehmigt bekommen und gebaut. Aus der Finca, dem Gesamtgrundstück, wurde ein Liegeplatz mit einer Gesamtfläche von 4 x 14 m ausgehoben = 56 qm. Diese 56 qm sind jetzt öffentliches Eigentum geworden. Damit verringert sich die Fläche der Finca, des privaten Grundstücks, auf 144 qm! Die erlaubte Bebauung beträgt jetzt nur noch 72 qm! 18 qm des Hauses sind nun illegal geworden und müssten abgerissen werden!

Besonders stark betroffen, sind Häuser, die durch die Aushebung von großen Liegeplätzen nur noch auf kleiner Bodenfläche stehen.

Ich höre nun die entsetzten Ausrufe der Betroffenen: Das darf doch nicht wahr sein! Doch, liebe Leute: Es ist so! Das spanische Küstengesetz setzt da, wo es angewendet wird, alle vorher gehenden rechtlichen Umstände außer Kraft, sie sind nach seiner Definition von vorne herein illegal gewesen!

Nun glaube ich nicht, dass in Santa Margarita generell ein Teilabbruch der betroffenen Häuser stattfinden wird. Dann dürfte Margarita wie nach dem Einbruch eines Tornados aussehen! Aber man liefert die Eigentümer einer weiteren Unsicherheit, möglicher Willkür und nervlicher Belastung aus. Und wenn nun ein Tornado oder eine Flutwelle käme und eine Reihe von Häusern teilweise verwüsten würde, dann dürften sie nicht mehr wie sie waren aufgebaut werden, da die alte Größe das jetzt zulässige Maß überschreitet. Denn: jede Veränderung, gar Erweiterung bedarf der Genehmigung der verschiedenen zuständigen Behörden. Das ist übrigens schon bisher der Fall, wie die spanische Küstenbehörde in einem Schreiben der Stadt mitgeteilt hat (siehe in der oben angegebene Website von Roses). Was das an bürokratischem Aufwand in Spanien bedeutet, weiß jeder der hier mit Genehmigungsanträgen zu tun hatte.

Eine weitere Folge dieser Regelungen sind die Wertminderung und Schwerverkäuflichkeit der betroffenen Häuser. Das trifft gerade die älteren, verkaufswilligen Eigentümer, deren Altersvorsorge die Immobilie war, schmerzlich und wird soziale Folgen nach sich ziehen.

Auch versicherungsrechtliche Folgen können eintreten. Die Häuser sind im gegebenen Fall übertversichert. Versicherungen könnten sich unter Berufung auf die Wertminderung und Nichteinhaltung von Bauvorschriften weigern, bei größeren Schäden einzutreten oder sie zahlen nur Teilbeträge des bisherigen Hauswertes aus. Die Anwendung des Küstengesetzes und des POUM mag da noch unliebsame Überraschungen bringen!

Wieder einmal ist man geneigt, mit einem der Vertreter der APUCSM zu sagen: „Spanien hat Gesetze, ist aber kein Rechtsstaat“.- Nun, der Ausgang der laufenden und geplanten gerichtlichen Prozesse bleibt abzuwarten! Es ist aber leider Skepsis angebracht, da spanische Richter und Gerichte- wie erfahrene Rechtsanwälte berichten - sich schwer tun mit der Abweichung von Regierungsvorgaben und der Beachtung europäischer Rechtsnormen (denen sich Spanien angeschlossen hat).

Ob alle Initiatoren, Autoren des POUM, Mitglieder des Rates und die Bürgermeisterin sich die geschilderten Folgen klar gemacht haben, ist mir nicht bekannt. Bei der zu beobachtenden Inkompetenz und Rechtsunkenntnis mancher hiesiger Verwaltungsleute und Funktionsträger ist das nicht auszuschließen.

Auf jeden Fall müssen diese sich klar machen, dass eine Welle von Strafanzeigen und Schadenersatzklagen auf die Stadt Roses zukommen kann, wenn der POUM in seiner jetzigen Form nicht gestoppt und seine Umsetzung verhindert wird. Das Ajuntament müsste sich endlich dazu bereit finden, mit der Eigentümervereinigung zusammen zu arbeiten, die Interessen und Rechte so vieler Bürger und Wähler ernsthaft und deutlich zu vertreten und sich nicht – den Eindruck hat man - zum Ausführungsgehilfen von staatlichen Funktionären und einigen Unternehmern machen zu lassen!

Und auch dem letzten vertrauensseligen oder gleichgültigen betroffenen Eigentümer müsste klar sein, welche Gefahren ihm drohen und dass er gemeinsam mit anderen sein Eigentum und seine Rechte verteidigen muss.

Dr. Wolfram Janzen