

Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bug Bodden"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 21.03.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	11.05.2023	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	01.06.2023	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)	22.06.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 11 „Bug Bodden“, rechtswirksam seit dem 8.8.2003 aufzuheben. Hierüber wurde in der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 23.2.2023 ein Beschluss gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bug Bodden“ wurde die Entwicklung einer Ferienanlage auf dem Nordbug im Bereich des ehemaligen Militärstandortes planerisch umgesetzt. Leitidee der Aufstellung war:... „*auf dem Projektstandort ein Ferienzentrum als neue Destination auf Rügen zu schaffen, da die bislang hier nur unterrepräsentiert vertretene Zielgruppe der Bezieher höherer Einkommen mit einem spezifisch auf deren Bedürfnisse abgestimmten Angebotsmix gewinnen soll..... Vielmehr sollen zusätzliche Urlaubsanreize für den anspruchsvollen Urlauber, der ausländischen Destinationen bislang den Vorzug gegeben hat, geschaffen werden. In einem alle Ansprüchen der Ferienurlauber abdeckenden Sport-, Freizeit- und Unterhaltungsangebot werden alle rügentyptischen Themen „Sommer, Sonne Strand“ aufgegriffen und konsequent weiter entwickelt.... was aufgrund der ungünstigen klimatischen Bedingungen vor Ort und der verkehrsmäßigen Anbindung an die Ballungsgebiete des Bundesgebietes im Vergleich zu ausländischen Urlaubsorten besondere Anstrengungen erfordert.*“ (Auszug aus der Begründung zum B-Plan Nr. 11)

Für die Umsetzung dieses anspruchsvollen Projektes, das in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Bug Ostsee“ eine Einheit bildet, wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger am 10.10.2000 verabschiedet. Da mit einer zeitnahen Umsetzung gerechnet wurde, sind die im Vertrag benannten Fristen für die Durchführung und den Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen trotz nochmaliger Fristverlängerung vom 8.6.2004 am 31.5.2005 abgelaufen. Im Vortex des Vertrages heißt es: „*Gemeinde und Investor streben eine zügige Vorbereitung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Projektes sowie die sich bei der Realisierung anschließenden infrastrukturellen Folgemaßnahmen an.*“

Folgende externe Ausgleichsmaßnahme sollte nachgewiesen werden:
Bereitstellung von 61,87 ha Fläche für die erforderlichen
Waldausgleichsmaßnahmen. Das ist bis heute nicht erfolgt. Es ist zweifelhaft,
dass die 2001 avisierten Ausgleichsflächen auch heute noch zur Verfügung
stehen bzw. neu nachgewiesen werden können. Durch den Wegfall von
Ausgleichsflächen bzw. die nicht nachgewiesene Sicherung leiden die
Bebauungspläne 10 und 11 auf dem Bug an einem Rechtsfehler. Das Fehlen der
Ausgleichsflächen führt zu einem Vollzugshindernis, wenn kein neuer Nachweis in
einem gesonderten Verfahren erfolgt.
Eine erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung, welche für eine Umsetzung
der Bebauungspläne auf dem Bug erforderlich ist, ist bis heute ebenfalls nicht
erteilt worden.

Die der Gemeinde Dranske übergebene selbstschuldnerische Bürgschaft zur
Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 611.211,50 Euro wurde
anwaltlich zurückgefordert und musste von der Gemeinde Dranske 2022
herausgegeben werden. Somit hat die Gemeinde derzeitig keine
Sicherheitsleistung für den erforderlichen externen Ausgleich und müsste
aufgrund der nunmehr fehlenden Sicherheiten bei Umsetzung des B-Planes und
Nichtdurchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger hierfür
selbst aufkommen.

Die Gemeinde Dranske hat in den vergangenen 20 Jahren umfangreiche weitere
Projekte im Gemeindegebiet realisiert (B-Plan 15 „Rehbergort“, B-Pläne 17 und
18 in Lancken, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“.)
Für die Umsetzung der Bebauungspläne auf dem Bug wären aufgrund
zwischenzeitlich erfolgter großzügiger europäischer Unterschutzstellungen in den
vergangenen Jahren (EU Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden vor
Rügen“ und FFH- Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“) die
Auswirkungen auf diese mit den ehemals geplanten 2000 Betten und 400
Liegeplätzen neu zu hinterfragen und zu prüfen..

Trotz vielfältigster Bemühungen seitens der Gemeinde kann bis heute nicht
festgestellt werden, dass das Vorhaben zeitnah umgesetzt werden kann. Das B-
Plangebiet ist derzeitig nicht erschlossen. Erschließungsverträge mit der
Gemeinde oder dem ZWAR wurden noch nicht abgeschlossen. Somit ist eine
Erschließung nicht hinreichend wahrscheinlich und absehbar. Die
Abwasserversorgung wäre durch den Anschluss an die Kläranlage Dranske Hof
neu herzustellen, auch die Trinkwasserversorgung muss neu aufgebaut werden.
Auch Baugenehmigungen können ohne gesicherte Erschließung derzeitig nicht
erteilt werden.

Es ergibt sich aus den vorhandenen Unterlagen auch kein Hinweis darauf, dass
eine Erschließungspflicht durch die Gemeinde bereits entstanden sein könnte.
Erst wenn die Gemeinde Vertrauenstatbestände schafft, dass sie selbst in
absehbarer Zeit die Erschließung umsetzen wird, z.B. durch Erteilung von
Baugenehmigungen, kann die Erschließungslast sich in eine Erschließungspflicht
wandeln.

Gem. § 42 BauGB ist eine Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger
entschädigungspflichtig bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung.
Wird die zulässige Nutzung allerdings 7 Jahre nach Inkrafttreten der Zulässigkeit
(Datum Rechtswirksamkeit B-Pläne oder Planreife nach § 33 BauGB) geändert oder
aufgehoben, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die
derzeitig ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der
Aufhebung die Ausübung der **verwirklichten** Nutzung oder die sonstigen
Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der
verwirklichten Nutzung ergeben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert

werden (§ 42 Abs. 3 BauGB). Eine aufgrund der Bebauungspläne verwirklichte Nutzung ist nicht festzustellen. Baugenehmigungen wurden seit 2001 nicht erteilt. Alle vorhandenen Nutzungen auf dem Bug ergeben sich aus dem Bestand der ehemaligen Militär liegenschaft bzw. wären in Bezug auf die Rechtmäßigkeit der derzeitigen Nutzung baurechtlich zu hinterfragen.

Die Gemeinde hat 2021 Auswirkungen der Rückgabe der Bürgschaft und Möglichkeiten eines Schadenersatzanspruches durch den Vorhabenträger an die Gemeinde anwaltlich prüfen lassen. Auch bei dieser Prüfung wurden unmittelbar absehbare Schadenersatzansprüche durch eine mögliche Aufhebung der Bebauungspläne nicht offensichtlich.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevorstellung der Gemeinde Dranske beschließt den Bebauungsplan Nr. 11 „Bug Bodden, rechtswirksam seit dem 8.8.2003 aufzuheben. Es ist ein Aufhebungsverfahren nach dem BauGB durchzuführen.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:		
Kosten:	€	Folgekosten:		€	
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

Keine