

# Beschluss über den städtebaulichen Vertrag zur 7. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18A "Golfanlage Lancken-Teil 1"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 09.03.2020
----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	07.04.2020	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	21.04.2020	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)		Ö

**Sachverhalt**

Die Gemeinde Dranske hat am 3.1.2020 einen städtebaulichen Vorvertrag zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B "Golfanlage Lancken, Teil 2" und 7. vereinfachter Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A "Golfanlage Lancken, Teil 1" abgeschlossen. Im § 3 dieses Vorvertrages ist geregelt, dass ein ergänzender städtebaulicher Vertrag zu schließen ist, wenn sich in den Planverfahren weiterer Regelungsbedarf herausstellt. Es sind im Planverfahren zur 7. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 18A weitergehende Regelungen besonders hinsichtlich des Wegerechtes für die Öffentlichkeit zum Strand zu treffen.

**Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeinde Dranske beschließt den sich in der Anlage befindlichen Vertragsentwurf eines städtebaulichen Vertrages für die 7. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A "Golfanlage Lancken- Teil 1" nach § 11 BauGB.

2. Der Bürgermeister und sein 1. Stellvertreter werden beauftragt, den Vertrag zu unterzeichnen.

**Finanzielle Auswirkungen**

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

--

**Anlage/n**

1	Entwurf Beschlussfassung
2	Anlage 1
3	Anlage 2

## Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB

zwischen

der Gemeinde Dranske  
vertreten durch den Bürgermeister Lothar Kuhn  
E.-Thälmann-Str. 37  
18551 Sagard

Und seinem 1. Stellvertreter  
Hans-Joachim Große  
Anschrift ebenda  
nachfolgend "Gemeinde" genannt

und der

BBF Projekt GmbH  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jesús Comesaña  
Am Studio 20A  
12489 Berlin

nachfolgend "Vorhabenträgerin" genannt

wird aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom folgender  
städtebaulicher Vertrag geschlossen:

### Vorbemerkung:

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flächen des Änderungs- und Ergänzungsbereiches zur 7. vereinfachten Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 18 A in Lancken. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesen Flächen folgende Planung vorzunehmen:

Für 3 einzelne Teilflächen nordwestlich, nördlich und östlich der Ortslage Lancken sollen im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ Änderungen und Ergänzungen vorgenommen werden.

- Der Änderungsumfang betrifft im Norden die Maßnahmenfestsetzung innerhalb der Fläche A3 (Ökokonto) sowie die Lage der Maßnahme-Fläche A2 (Wanderkorridor für Amphibien). Im Bereich der Baugebiete wird die Baufläche des geplanten Klubhauses (Fläche a) verschoben sowie die innere Erschließung des im Zusammenhang mit dem Golfplatz geplanten Golf-Village angepasst (durchgehende Erschließungsschleife statt unverbundene Stichwege mit Wendeanlagen). Zudem wird im Bereich des Golfplatzes die Lage der Zuwegung zum Strand sowie damit verbunden der Anordnung der Maßnahme-Fläche A2 (Wanderkorridor für Amphibien) überarbeitet.

- Die Teilflächen im Nordosten und Osten umfassen eine Ergänzung um Festsetzungen zu Lage und Größe des erforderlichen Pflegestützpunkts sowie des nach der Stellplatzsatzung notwendigen Parkplatzes für den Golfplatz, die Vergrößerung der nördlichen küstenbegleitenden Maßnahmenfläche Fläche A3 (Ökokonto) mit Modifikation der vorgesehenen Maßnahmen sowie die Ergänzung der Randeingrünung im Osten um eine zweite Baumreihe entlang der Gemeindestraße nach Kreptitz.
- Vergrößerung der Maßnahmenfläche A1 (neu A3) zur Anpflanzung von Wald
- Vergrößerung der Heckenstrukturen als Maßnahme zur Stärkung der Population von Neuntöter und Sperbergrasmücke.

Die Gemeinde ist mit diesem Vorhaben einverstanden und hat darum am 5.12.2019 den Aufstellungsbeschluss über die 7. vereinfachte Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 18A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ gefasst.

Die Parteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes begründet wird.

## **§ 1 Zusammenarbeit**

Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

## **§ 2 Ausarbeitung der Planung**

- 1) Die Vorhabenträgerin hat sich bereits mit dem städtebaulichen Vorvertrag vom 3.1.2019 verpflichtet, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Kosten der Planung einschließlich aller Kosten für Gutachten und Untersuchungen zu übernehmen
- 2) Die Gemeinde ist darüber hinaus berechtigt, weitergehende Gutachten, Untersuchungen, Ausarbeitungen etc. zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Der Vorhabenträger übernimmt auch hierfür die anfallenden Kosten.
- 3) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde. Die Mitwirkung des Planungsbüros im Rahmen des Verfahrens beinhaltet keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4 b BauGB.
- 4) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Planung auch in dem Fall, dass die eingeleitete Planung – aus welchem Grunde auch immer – von der Gemeinde abgebrochen oder in ihrer Zielrichtung entscheidend verändert wird. Eine Erstattung der Planungskosten durch die Gemeinde findet nicht statt. Der Vorhabenträger erklärt schon jetzt unwiderruflich den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche; die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

### **§ 3 Verpflichtungen**

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung und Finanzierung aller in den 2 Änderungsverfahren vorgesehenen baulichen und naturschutzfachlichen Maßnahmen.
- 2) Die Vorhabenträgerin bestellt auf den Flurstücken 5/215, 5/350, 5/355 und 5/352 der Gemarkung Lancken, Flur 1 laut Darstellung auf der Planzeichnung, Teil A - GFLR 1 und GFLR 2 (in Anlage 1) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) zu Gunsten der Gemeinde Dranske. Inhalt der Dienstbarkeit muss auch sein, dass der Berechtigte (Gemeinde) die Ausübung des Rechts einem anderen überlassen kann (§ 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die Bestellung dieser Dienstbarkeit ist der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss zur 7. vereinfachten Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 18A vorzulegen.
- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den in der Planzeichnung Teil A der 7. vereinfachten Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 18 A dargestellten privaten Parkplatz im südlichen Teil des Golfplatzes nur mit der Betreibung des Golfplatzes herzustellen und zu nutzen.
- 4) Die Änderungen aus der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 18B und der 7. vereinfachten Änderung und Ergänzung des B-Planes 18A wirken sich nicht wesentlich auf die Gesamterschließung und somit die Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Vertrag vom 7.3.2011, übernommen von der Vorhabenträgerin durch Notarvertrag vom 29.1.2018 (UR-Nr. 66/2018) aus. Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung erforderlichen Maßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern und der Gemeinde bzw. dem Amt Nord-Rügen abstimmen und entsprechende Vereinbarungen abschließen.
  - a) Die Klärung der Schmutzwasserbeseitigung und der Oberflächenentwässerung ist in einem noch zu erstellenden Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und der Vorhabenträgerin zu klären.
  - b) Die Wasserversorgung erfolgt in Abstimmung der Vorhabenträgerin mit dem Versorgungsträger Zweckverband Rügen.
  - c) Die Elektroenergieversorgung erfolgt in Abstimmung der Vorhabenträgerin mit einem Energieversorgungsunternehmen.
  - d) Die Fernmeldeversorgung erfolgt in Abstimmung der Vorhabenträgerin mit einem Telekommunikationsunternehmen
  - e) Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung nach DIN 405 erfolgt in Verantwortung der Vorhabenträgerin.
  - f) Die Gasversorgung erfolgt in Abstimmung der Vorhabenträgerin mit einem Energieversorgungsunternehmen, wenn erforderlich. Oberirdische Gasbehälter sind nicht zulässig.

- 5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, unter der Voraussetzung, dass die 7. vereinfachten Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ bis spätestens zum 31.10.2020 in Kraft getreten ist, bis zum 30.09.2024 prüffähige Antragsunterlagen für den Golfplatz (Bauantrag oder Genehmigungsfreistellungsunterlagen), wenn möglich, entsprechend den Festsetzungen der B-Pläne 18a und 18B bei der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde einzureichen und innerhalb von weiteren 24 Monaten nach Erteilung der Genehmigung oder einer Genehmigungsfreistellung mit dem Bau des Golfplatzes zu beginnen und innerhalb von weiteren 24 Monaten fertigzustellen. Zur Absicherung für die Errichtung des Golfplatzes hat die Vorhabenträgerin bereits auf ihren Namen ein gesondertes Treuhandkonto errichtet. Auf dieses Treuhandkonto, deren Errichtung gegenüber der Gemeinde nachzuweisen ist, wird ein Teilbetrag in Höhe von mindestens 30,00 €/ qm verkaufter Grundstücksfläche angesammelt. Mit der Errichtung des Treuhandkontos und dessen Nachweis gegenüber der Gemeinde ist die Genehmigungsfähigkeit zur Errichtung von Ferien- bzw. Wohnhäusern gemäß dem städtebaulichen Vertrag vom 02.12.2015/14.12.2015 unabhängig von der tatsächlichen Realisierung des Golfplatzes zu bejahen.
- 6) Bei Verzögerungen, die von der Vorhabenträgerin nachweislich nicht zu vertreten sind, verlängern sich die genannten Fristen entsprechend.

#### **§ 4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Das Vorhaben der Vorhabenträgerin stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dar und macht insoweit Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, die im Rahmen der Bebauungsplanverfahren als notwendig festgestellten Ausgleichsmaßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen. Alle Eingriffe können im Plangebiet der B-Pläne 18A und 18B ausgeglichen werden.

#### **§ 5 Kündigung und Anpassung**

- 1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn die 7. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ nicht bis zum 30.10.2020 in Kraft getreten ist. Im Falle einer Kündigung hat die Vorhabenträgerin keine Ansprüche auf Erstattung der ihr bis dahin entstandenen Aufwendungen.
- 2) Die Gemeinde ist zur Kündigung berechtigt, wenn die Vorhabenträgerin nicht spätestens bis zum 31.10.2024 prüffähige Antragsunterlagen für den Golfplatz (Bauantrag oder Genehmigungsfreistellungsunterlagen) bei der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde eingereicht hat.
- 3) Die Kündigungsfrist beträgt 14 Tage, wobei der Zugang der Kündigung bei der Vorhabenträgerin für die Einhaltung der Kündigungsfrist maßgeblich ist. Im Übrigen ist die Gemeinde zur Kündigung zu jeder Zeit berechtigt, wenn ihr Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesem Vertrag billigerweise nicht mehr zumutbar erscheinen lassen (z.B. Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen die Vorhabenträgerin). Der Vorhabenträgerin steht auch in diesem Falle kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihr bis dahin entstanden sind.

- 4) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn die Vorhabenträgerin oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Eine Anpassung kann auch dann erfolgen, wenn die Bebauungspläne 18A und 18B von dem in diesem Vertrag angenommenen Vorgaben nicht nur unwesentlich abweichen. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

## **§ 6 Änderungen**

- 1) Änderungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
- 2) Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche wirksamen zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommen.

## **§ 7 Ausschluss von Übernahme und Entschädigungsansprüchen**

Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 B „Golfanlage Lancken, Teil 2“ und der 7. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

## **§ 8 Trägerwechsel, Weitergabe von Verpflichtungen**

Die Vorhabenträgerin ist zur Weitergabe der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten bereit. Die Gemeinde ist bereit, ihre Zustimmung zu einem neuen Vorhabenträger zu erteilen. Soweit die Gemeinde zu einer Zustimmung grundsätzlich bereit ist, wird diese nur erteilt, wenn der vorgeschlagene Vertragspartner zur Übernahme aller Verpflichtungen einschließlich der hierfür bestellten Sicherungsmittel bereit ist.

Ausgeschlossen als Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin sind Personen, deren gesetzliche Vertreter oder sie selbst in den letzten 3 Jahren wegen einer vermögensrechtlichen Straftat des StGB rechtskräftig verurteilt worden sind, ferner Personen, gegen die ein Insolvenzverfahren eröffnet worden ist.

Die Gemeinde ist berechtigt, von einem etwaigen Übernehmer einen neuen Bonitätsnachweis zu verlangen.

## **§ 9 Gerichtsstand**

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Gemeinde liegt.

## **§ 10 Nebenabreden, Schriftform**

Änderungen, Ergänzungen, die Aufhebung oder Übertragung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

Die Vertragsparteien versichern übereinstimmend, dass außerhalb des Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Verhandlungen Nebenabreden abgeleitet werden können, verlieren sie mit diesem Vertrag die Gültigkeit.

Dem Vertrag liegen 2 Anlagen bei.

Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert.

Sagard, den

\_\_\_\_\_  
für die Gemeinde  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
für die Gemeinde  
Stellvertreter

\_\_\_\_\_  
Vorhabenträgerin

Anlagen zum städtebaulichen Vertrag:

1. Lage Weg für Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Dranske
2. Darstellung Wegerecht mit aktuellem Kataster




Fläche A2

Golf

Golf

5/212 5/352

 Bereich der Dienstbarkeit zugunsten  
der Gemeinde Dranske

5/350 Flurstücksnummern lt.  
aktuellem Katasterwerk

Golf

Fläche A2

A6

5/349

5/214  
5/350

5/356

5/213

SO  
Golf

0,25 I  
o 2 Wo  
FH 22,5m HN

5/355  
Fläche b  
0,3 II  
FH 24,0m HN

V privat

Fläch  
0,3  
a  
FH 23

SO  
Golf 5/215

0,3 II

5/176

5/174

