

**Bürgerbegehren für die Durchführung eines Bürgerentscheides zur Übernahme der Kosten für Maßnahmen zur Entwicklung und Bebauung des geplanten maritim touristischen Gewerbegebiets auf der Halbinsel Pütznitz durch die Erwerber der dortigen Grundstücksflächen**

Ich beantrage mit meiner Unterschrift, einen Bürgerentscheid gemäß § 20 Abs.1 S.1 KV MV zu folgender Frage durchzuführen:

Soll sowohl eine Veräußerung als auch eine Belastung mit einem Erbbaurecht der im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten stehenden, im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“ gelegenen Grundstücksflächen ausschließlich erfolgen, wenn die Erwerber/durch das Erbbaurecht Begünstigten (im Folgenden insgesamt als Erwerber bezeichnet) sich rechtswirksam dazu verpflichten, alle nachfolgend unter a. – g. benannten, der Stadt Ribnitz-Damgarten entstandenen oder noch entstehenden Kosten, jeweils in Höhe nach dem Verhältnis zwischen der jeweiligen Erwerbsfläche / mit Erbbaurecht belasteten Fläche und der Gesamtfläche der zuvor genannten Grundstücksflächen zu übernehmen?

Planungs-, Gutachten- und Durchführungskosten für:

- a. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109,
- b. Beräumung von Kampfmitteln, Altlastensanierung und Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen auf dem künftigen Bebauungsplangebiet,
- c. Abbrucharbeiten vorhandener Start- und Rollbahnen sowie anderer versiegelter Flächen und Gebäude auf dem künftigen Bebauungsplangebiet,
- d. äußere und innere straßenmäßige Erschließung des künftigen Bebauungsplangebietes, inkl. der Umgehungsstraße Damgarten sowie des gesamten Straßen- und Wegenetzes auf solchen Flächen des künftigen Bebauungsplangebietes, die von der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht veräußert / mit einem Erbbaurecht belastet werden,
- e. leitungsgebundene Erschließung des künftigen Bebauungsplangebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Wärme, Telekommunikation, Internet),
- f. naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes,
- g. Ausgleichsmaßnahmen nach dem WaldG MV wie Waldausgleichsmaßnahmen und Ersatzaufforstung.

Die Begründung des Bürgerbegehrens und der Vorschlag zur Kostendeckung sind auf der Rückseite abgedruckt.

Vertretungspersonen für das Bürgerbegehren sind: Dr. Steffen Schmidt, Steffen Lott und Burkhard Drechsler.

Familienname	Vorname	Geburtsdatum	Anschrift	Datum	Unterschrift
			,18311 RDG		
			,18311 RDG		
			,18311 RDG		
			,18311 RDG		
			,18311 RDG		

**Begründung:**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat am 26.10.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütnitz“ beschlossen. Folgende Grundstücksflächen des zukünftigen Bebauungsländes sind gegenwärtig Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten:

- Gemarkung Ribnitz, Flur 18, Flurstücke 1/128 teilweise (tw), 1/13, 1/14tw,
- Gemarkung Pütnitz, Flur 1, Flurstücke 63/5 tw, 75tw, 77/1, 62tw,
- Gemarkung Pütnitz, Flur 2, Flurstücke 201tw, 15/2tw, 4tw, 1tw, 13/2tw, 14/2tw und 200/3tw.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat im März 2021 eine Absichtserklärung dahingehend abgegeben, einen Teil der benannten Grundstücksflächen zu veräußern. In einer Vereinbarung, in der die Absichtserklärung enthalten ist, ist vorgesehen, dass jedenfalls ein wesentlicher Teil der unter a.-g. benannten Kosten von der Stadt Ribnitz-Damgarten zu übernehmen ist. Später ist dann auch kommuniziert worden, dass statt einer Veräußerung auch die Bestellung von Erbbaurechten in Betracht käme.

Durch die oben unter a. – g. genannten Maßnahmen zur Entwicklung und Bebauung des geplanten maritim touristischen Gewerbegebiets auf der Halbinsel Pütnitz werden die Voraussetzungen für Baurechte geschaffen, mit denen erhebliche Bodenwertsteigerungen auf dem Plangebiet einhergehen. Dieser Wertsteigerung stehen aber erhebliche Kosten für die genannten Maßnahmen, die mit ca. 60 Mio EUR nach vorliegenden Schätzungen zu veranschlagen sind, gegenüber. Ein Fördermittelbescheid vom 15.10.2020 des Landesförderinstitutes MV über 43.231.650 EUR liegt vor. Die Förderung entfällt allerdings, wenn und soweit die Kosten anderweitig durch Dritte übernommen werden. Ohne eine Übernahme der benannten Kosten durch die Erwerber müssten diese Kosten grundsätzlich von der Allgemeinheit (Bürger von Ribnitz-Damgarten und in Höhe der Fördermittel von allen Steuerzahlern) getragen werden, während die Bodenwertsteigerung und andere den Erwerb durch die Maßnahmen vermittelte und/oder sie begünstigende wirtschaftliche Chancen ausschließlich den Erwerb zugutekommen. Es ist daher sachgerecht, dass die Erwerber die benannten Kosten übernehmen und sich die Höhe der Kosten für den jeweiligen Erwerber nach dem Verhältnis zwischen der Gesamtfläche der benannten im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten stehenden Grundstücksflächen zur tatsächlichen Erwerbsfläche richtet.

Eine Beteiligung nur über die Höhe des Kaufpreises / Erbbaurechtserlöses birgt ein erhebliches Kalkulationsrisiko in sich, da die tatsächliche Höhe der entstehenden Kosten noch nicht feststeht. Deshalb ist es auch sachgerecht, die Erwerber zu verpflichten, die tatsächlich entstandenen und noch entstehenden Kosten in Höhe ihres tatsächlichen Anfalls zu tragen. Sollte die Übernahme aller aufgeführten Kosten aus welchem Grund auch immer, insbesondere aber rechtlich nicht möglich sein, soll eine Veräußerung an die Erwerber oder die Belastung mit einem Erbbaurecht zu Gunsten der Erwerber nicht erfolgen.

**Kostendeckungsvorschlag:**

Kosten entstehen der Stadt Ribnitz-Damgarten bei dem vorgeschlagenen Vorgehen durch die (Rechts)Beratung in Bezug auf die Frage, ob die benannten Kosten von den Erwerb rechtswirksam übernommen werden können und damit eine Veräußerung oder die Bestellung eines Erbbaurechts überhaupt möglich ist. Diese werden mit ca. 15.000 € eingeschätzt. Kosten entstehen auch dadurch, dass Verkaufs- oder Erbbaurechtserlöse dann nicht generiert werden können, wenn eine rechtswirksame Übernahme der benannten Kosten durch die Erwerber nicht möglich und damit auch die Veräußerung /Bestellung eines Erbbaurechts ausgeschlossen ist. Kosten entstehen der Stadt Ribnitz-Damgarten auch dadurch, dass für den Fall, dass entsprechend dem Bürgerbegehren die benannten Kosten von den Erwerb übernommen werden, Fördermittel in entsprechender Höhe zurückgezahlt bzw. gar nicht erst ausgezahlt werden.

Das Bürgerbegehren zielt aber gerade auch darauf ab, die Stadt Ribnitz-Damgarten davor zu bewahren, bei einem entsprechenden Vorgehen die Grundstücksflächen den Erwerb zur Verfügung zu stellen, und wegen der daraus folgenden beschriebenen Kosten Beträge in Höhe des Verkaufserlöses oder des Erbbaurechtserlöses wieder ausschließlich zu Gunsten der Erwerb investieren zu müssen, letztendlich also keinen Ertrag zu erzielen und den Wert der Grundstücksflächen zu verlieren. Das wäre dann der Fall, wenn die benannten Kosten auch unter Berücksichtigung der Fördermittel den Verkaufspreis oder den Erbbaurechtserlös insgesamt übersteigen, was nach den bisherigen Schätzungen jedenfalls nicht unwahrscheinlich ist. Der Wert der Grundstücksflächen bleibt also daher dann der Stadt Ribnitz-Damgarten voll erhalten, ohne dass zusätzliche Kosten entstehen. Dadurch werden fehlende Veräußerungserlöse oder Erbbaurechtserlöse kompensiert. Kann die Übernahme der Kosten durch die Erwerber erfolgen, entstehen diese Kosten ohnehin nicht, denn dann ist eine Veräußerung/ Belastung mit einem Erbbaurecht möglich.

Die entstehenden Kosten durch die Verpflichtung zur Fördermittelrückzahlung werden durch die begehrte Übernahme der benannten Kosten durch die Erwerber ohne weiteres voll kompensiert, denn eine Rückzahlungsverpflichtung entsteht nur insoweit, wie die Finanzierung aus anderen Deckungsmitteln erfolgt.

Auch für den Fall, dass eine Kostenübernahme nicht möglich ist und die Stadt Ribnitz-Damgarten die Grundstücksflächen daher nicht veräußert oder belastet, werden die Kosten aus der Fördermittelrückzahlungsverpflichtung dadurch kompensiert, dass die geförderten Kosten gar nicht erst entstehen oder aber im Falle der Durchführung der beschriebenen Maßnahmen durch die Stadt Ribnitz-Damgarten ohne Veräußerung der Grundstücksflächen oder der Bestellung von Erbbaurechten die Fördermittel an die Stadt Ribnitz-Damgarten fließen und etwaige übersteigende Kosten ausschließlich der Stadt Ribnitz-Damgarten als Eigentümerin zugutekommen.