

Titel: Gebietsänderungsvertrag Kramerhof - Stralsund

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 18.02.2019
Bearbeiter: Ekkehard Wohlgemuth Kirstin Gessert	

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Sachverhalt:

Mit Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2017-VI-03-0587 vom 6. April 2017 wurde der Oberbürgermeister ermächtigt, Verhandlungen über einen Vertrag zur Eingliederung von Teilflächen der Gemeinde Kramerhof im Bereich des Grünhufer Bogens in die Hansestadt Stralsund aufzunehmen.

Das Mandat zielte auf die Eingliederung von Flächen (ca. 28 ha), die in städtische Einrichtungen/ Anlagen eingebunden sind und auch von der Stralsunder Bevölkerung intensiv genutzt werden. Dieses betrifft Teile des Zoos Stralsund und der Kleingartenanlagen des Kreisverbandes Kedingshagen I/ Kedingshagen II sowie den Grünhufer Bogen als städtische Hauptverkehrsstraße. Im Blick war außerdem der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof „Stadthalle Stralsund“. Mangels Realisierungschancen für die geplante Multifunktionshalle wird hier jetzt eine Wohnungsbauentwicklung angestrebt.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurden die Verhandlungen zu den Rahmenbedingungen für den Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Kramerhof geführt und ein Vertragsentwurf abgestimmt. In vier Punkten bestand seitens der Stadt ein weiterer Konkretisierungsbedarf. Dieser ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Ein wesentliches Verhandlungsergebnis ist die Vergrößerung des Eingliederungsgebietes um den für die geplante Erweiterung vorgesehenen Grundstücksteil des Strelaparks und das Areal Freizeitpark Hansedom/ Vogelsanghalle auf nunmehr rd. 44,9 ha. Damit sollen eine vom Strelapark verfolgte bauliche Erweiterung und eine Entwicklung des Hansedoms ermöglicht werden.

Die Gemeinde Kramerhof hat keine rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten, im Eingliederungsgebiet eine Entwicklung durchzusetzen, die dem Wohl der Allgemeinheit dient. Deshalb ist die Eingliederung in das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund das geeignete Mittel, hier eine Fortentwicklung zu sichern. Zum Ausgleich der Verluste aus Grund- und potenzieller Gewerbesteuer sowie zur Sicherung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde Kramerhof ist eine Ausgleichszahlung vereinbart.

Da für die Straßenunterhaltung/ Verkehrssicherungspflicht des Grünhufer Bogens sich bisher die Hansestadt Stralsund verantwortlich zeichnet, ergibt sich aus der Eingliederung der

Flächen des Grünhofer Bogens keine Aufgabenänderung. Auch die Kreisstraße 26 im Abschnitt von der Vogelsangstraße bis zum Stralsunder Weg in Kramerhof soll eingegliedert werden. Sie dient der Erschließung des B-Plans Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“. Gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) verbleiben hier die Straßenbaulast/ Unterhaltungspflicht beim Landkreis Vorpommern-Rügen.

Gemäß § 12 Abs. 1 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) müssen die Beschlüsse der Gemeindevertretungen inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Dies gilt ebenso für die von der Eingliederung betroffenen Flächen. Um den Verfahrensanforderungen gemäß § 11 Abs. 1 Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung M-V (KV DVO) zu entsprechen, ist jetzt auch über die gegenüber dem Beschluss Nr. 2017-VI-03-0587 deutlich größere Eingliederungsfläche zu beschließen.

Dem verbindlichen Vertrag ist später ein von einem öffentlich bestellten Vermesser auf der Basis der automatisierten Liegenschaftskarte (ALKIS) zu erstellender maßstabsgerechter Lageplan zu den von der Gebietsänderung betroffenen Flächen beizufügen. Die Beauftragung und Finanzierung dafür übernimmt die Hansestadt Stralsund.

Gemäß § 11 Abs. 1 KV M-V können aus Gründen des öffentlichen Wohls Gemeinden in ihren Grenzen geändert werden. Die im betroffenen Gebiet wohnenden Bürgerinnen und Bürger, die betreffenden Gemeinden, Ämter und Landkreise sind vorher anzuhören. Auf der Basis des Entwurfsstandes sollen nunmehr die nächsten Verfahrensschritte erfolgen.

Lösungsvorschlag:

Der Bürgerschaft wird hiermit der Entwurf zum Gebietsänderungsvertrag (Stand 18.02.2019) vorgelegt. Anlagen zum Vertrag und damit Vertragsbestandteil sind die Katasterkarte mit Kennzeichnung der Eingliederungsfläche mit Liste der betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile sowie ein Auszug aus der Änderung des B-Plans Nr. 15 der Gemeinde Kramerhof zu einer geplanten Wohnungsbauentwicklung (im Verfahren).

Unter Berücksichtigung der von der Hansestadt Stralsund ergänzten Konkretisierungen sind die wesentlichen Vertragsinhalte folgende:

- Gemäß § 6 Infrastruktur und Bauleitplanung (1) beabsichtigt die Hansestadt Stralsund die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine Erweiterung des Strelaparks um etwa 5.500 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten, Gastronomie, Dienstleistungen und etwa 400 Parkplätze. *Es wird jetzt klargestellt, dass die Voraussetzung hierfür ein positives Prüfungsergebnis einer einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse ist.*

- Sollte der Bebauungsplan nicht bis zum 01.01.2025 in Kraft getreten sein, wird die Rückeingliederung der Flächen mit Ausnahme des Areals Hansedom/ Vogelsanghalle ohne vermögensrechtliche Auseinandersetzung vereinbart (§ 6 (3)). *Eine Rückeingliederung erfolgt nur, wenn die Hansestadt zu vertreten hat, dass der B-Plan nicht fristgemäß in Kraft tritt. Jedoch sollen dann auch die Flächen der Kleingartenanlagen, des Stralsunder Zoos und des Grünhofer Bogens von der Rückeingliederung ausgenommen sein. Sollte die Hansestadt Stralsund dieses jedoch nicht zu vertreten haben, erfolgt keine Rückeingliederung.*

- Zum Ausgleich des Gebietsverlustes und der entfallenden Einnahmen durch die Neuordnung des Hansedoms zahlt die Hansestadt an die Gemeinde Kramerhof einen Betrag i.H. von 2,5 Mio. € in 4 gleichgroßen Teilbeträgen, die ab 2020 fällig werden.

- Wenn die Hansestadt Stralsund durch die Entwicklung des ehem. Stadthallengeländes einen Erlös von mehr als 5 Mio. € erzielt, erhält die Gemeinde die Hälfte des Mehrerlöses (§ 6 (5)). *Diese Regelung wurde mit dem Stichtag 31.12.2029 konkretisiert.*

- Die Stadt stimmt einer Wohnungsbauentwicklung im geänderten B-Plan Nr. 15 „Maritimer Ferienpark Parow“ (Teilfläche) zu.

- Gem. § 5 Ortsrecht wird auch *der rechtskräftige B-Plan Nr. 9 „Regionaler Freizeit- und Erholungspark Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof in das Ortsrecht der Hansestadt Stralsund übernommen.*

Wie nachfolgend begründet, dient die vereinbarte Gebietsänderung dem öffentlichen Wohl. Mangels Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet wurden seinerzeit mit dem Freizeitpark Hansedom eine Einrichtung der oberzentralen Ausstattung und mit dem Strelapark ein Einkaufszentrum zur Versorgung auch der Stralsunder Einwohner in der angrenzenden Gemeinde Kramerhof errichtet. Der Standort für die im B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ geplante Multifunktionshalle befindet sich ebenfalls in der Gemeinde Kramerhof.

Die für die Eingliederung vorgesehenen Teilflächen des Grünhofer Bogens, des Stralsunder Zoos und der Kleingartenanlagen Kedingshagen I/ Kedingshagen II sind bereits Bestandteil öffentlicher bzw. gemeinnütziger Einrichtungen/ Anlagen in Stralsund mit großer Bedeutung für die Stralsunder Einwohner.

Damit weisen die für die Eingliederung bestimmten Flächen und Nutzungen eine enge räumliche und funktionale Verflechtung mit dem Teiloberzentrum Stralsund auf. Mit der Aufnahme in das Stadtgebiet erlangt die Hansestadt Stralsund auf diesen Flächen die Planungshoheit für die Bestandssicherung, Fortentwicklung und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet. Damit trägt die Eingliederung der rd. 44,9 ha großen Fläche mit ihren Entwicklungspotenzialen zur weiteren, spürbaren Stärkung der Hansestadt Stralsund als Teil des gemeinsamen Oberzentrums der Planungsregion Vorpommern bei. Dieses entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Nach Beschluss des Vertragsentwurfs durch die Bürgerschaft und die Gemeindevertretung Kramerhof werden die Anhörung des Amtsausschusses des Amtes Altenpleen und des Kreistages des Landkreises Vorpommern-Rügen zum Vertragsentwurf durchgeführt. Die Abgabe der Stellungnahmen zu einer Gebietsänderung zählt zu den nicht übertragbaren wichtigen Angelegenheiten i.S. § 22 Abs. 3 und § 134 Abs. 2 KV M-V und erfordert deshalb entsprechende Beschlüsse der Gremien.

Bürgerinnen und Bürger sind von der Gebietsänderung nicht betroffen.

Alternativen:

Der Vertragsentwurf in der vorliegenden Fassung wird von der Bürgerschaft nicht beschlossen. In diesem Fall sollten die Verhandlungen mit der Gemeinde Kramerhof weiter geführt werden mit dem Ziel, die angestrebte Änderung des Vertragsentwurfs zu erreichen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Entwurf des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund vom 18.02.2019 mit Anlagen (Anlage 1 Flurkarte der einzugliedernden Flächen, Anlage 2 Flächenliste, Anlage 3 Auszug aus der 5. Änderung des B- Plans Nr. 15 der Gemeinde Kramerhof, Anlage 4 Entwurf zum

Gebietsänderungsvertrag, Stand 18.02.2019) werden beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der Gemeinde Kramerhof nach Beschluss der Gemeindevertretung zum Entwurf des Anhörungsverfahrens gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) durchzuführen.

Finanzierung:

Durch die Eingliederung des Grünhofer Bogens und Teile der Kreisstraße 26 in das Stadtgebiet entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In die Haushaltsplanung 2020 sowie in die mittelfristige Finanzplanung der Jahresscheiben bis 2023 sind die Teilbeträge des Ausgleichsbetrages gemäß § 6 Abs. 4 des Vertrages von insgesamt 2.500,0 TEUR jeweils in Höhe von 625 TEUR im Rahmen des Gesamthaushaltes einzuordnen.

Die finanzielle Deckung dieses Ausgleichsbetrages erfolgt zunächst durch prognostizierte Steuermehreinnahmen aufgrund der Vorjahresergebnisse und der Neuordnung der Grundstücksflächen sowie zeitversetzt durch die Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in dem Gebiet.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: nach Wirksamkeit des Beschlusses

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

ANLAGE 1 Flurkarte Fläche

ANLAGE 2 Flächenliste

ANLAGE 3 Auszug B 15

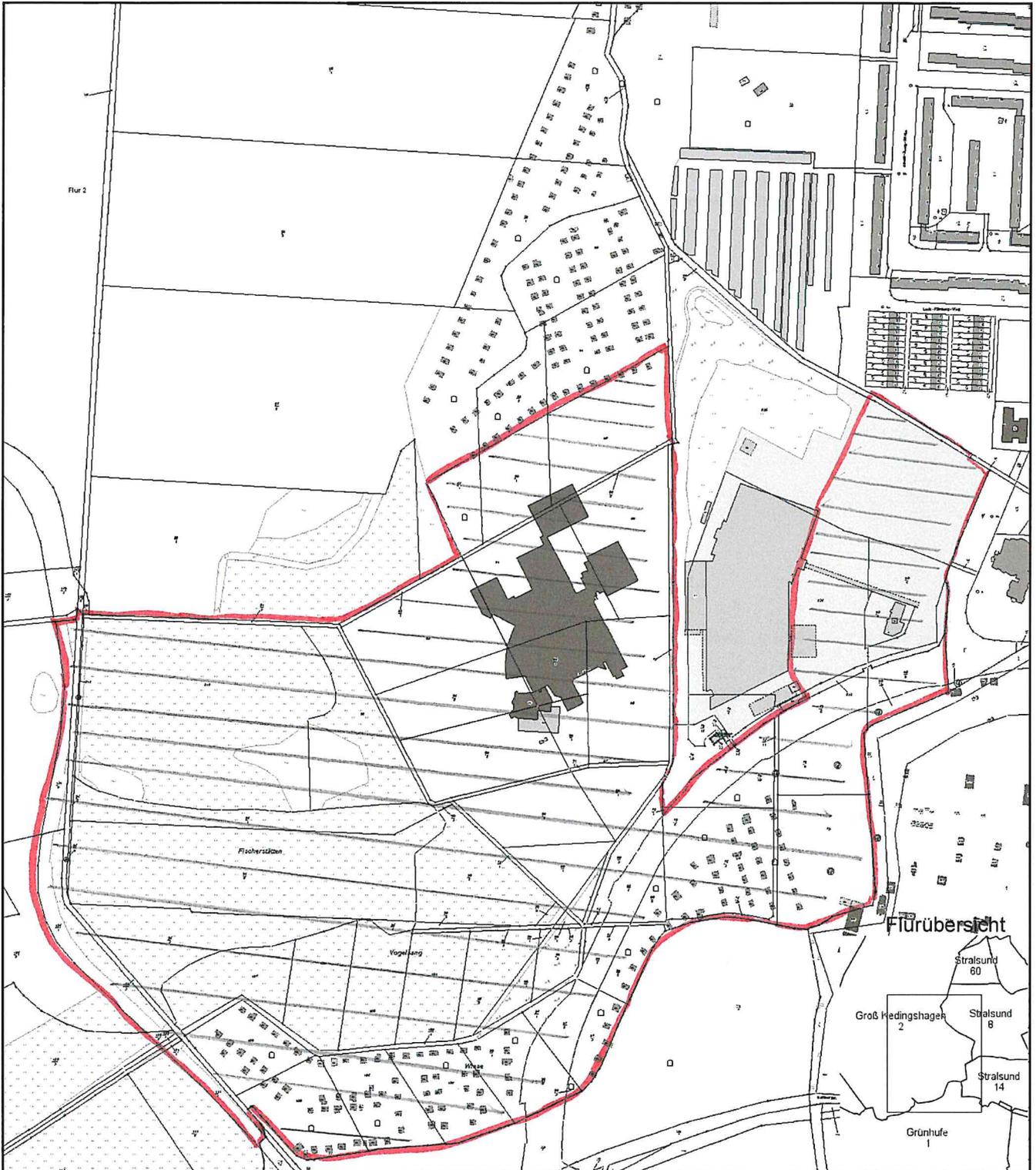
ANLAGE 4 Entwurf GÄV 2019_02_18

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



Flurstück: 81
Flur: 2
Gemarkung: Groß Kedingshagen (132645)

Gemeinde: Kramerhof (046)
Kreis: Landkreis Vorpommern-Rügen
Lage:



0 60 120 180 240 m

Maßstab 1:6000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

 Inen Hanzendorf Geotechnik

Gebietsänderungsvertrag Kramerhof – Stralsund

Liste der von der Gebietsänderung betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile

Gemarkung Groß Kedingshagen

lfd Nr.	Flur	Flurstück	Fläche in m ²	amtl. Flächen u. Teilflächen aus ALK in	Teilfl.
1	2	57/1	3.714	3.714	
2		59/1	6.770	6.770	
3		62	12.110	12.110	
4		66/2	2.930	772	ja
5		69/4	5.915	5.915	
6		69/8	1.996	1.996	
7		69/9	3.165	3.165	
8		69/10	1.390	1.390	
9		72/5	3.427	3.427	
10		72/6	6.256	6.256	
11		73	12.600	12.600	
12		74/1	638	638	
13		74/8	156	156	
14		74/9	107	107	
15		74/10	1.299	1.299	
16		74/11	157	157	
17		75/2	1.069	1.069	
18		75/3	11.549	11.549	
20		76/9	3.547	3.547	
21		76/10	2.122	2.122	
22		79	1.300	1.300	
23		80	13.160	13.160	
24		81	13.220	13.220	
25		82/1	576	576	
26		82/2	994	994	
27		83	13.220	13.220	
28		84/1	4.616	4.616	
29		84/2	8.434	8.434	
30		85	12.900	12.900	
31		86/1	2.512	2.512	
32		86/2	10.208	10.208	
33		87	250	250	
34		88/1	4.049	4.049	
35		88/2	7.841	7.841	
36		89/1	3.583	3.583	
37		89/3	3.699	3.699	
38		89/4	2.934	2.934	
39		89/5	1.414	1.414	
40		90/1	209	209	
41		90/3	90	90	
42		90/4	11.146	11.146	
43		90/5	452	452	
44		90/6	353	353	
45		91/1	80	80	
46		91/2	2.470	2.470	
47		92	12.720	12.720	
48		94/1	8.865	8.865	
49		94/2	32.179	32.179	
50		94/3	11.907	11.907	
51		94/4	456	456	
52		94/5	96	96	
53		94/6	172	172	
54		95/2	581	581	
55		95/3	129	129	

56		96/1	79	79	
57		96/3	2.867	2.867	
58		96/4	1.712	1.712	
59		96/5	2.762	2.762	
60		97/1	964	964	
61		97/2	2.707	2.707	
62		97/3	3.119	3.119	
63		98/1	1.787	1.787	
64		98/2	5.143	5.143	
65		99/1	4.564	4.564	
66		99/2	2.664	2.664	
67		99/3	202	202	
68		100/1	2.810	2.810	
69		101	7.020	7.020	
70		102	7.380	7.380	
71		104	7.560	7.560	
72		105	7.160	7.160	
73		106	7.010	7.010	
74		107	7.680	7.680	
75		108	6.640	6.640	
76		109	7.800	7.800	
77		111/1	2.080	2.080	
78		121/1	85	85	
79		122/1	104	104	
80		124/1	6.679	6.679	
81		125/2	238	238	
82		131/6	3.226	3.226	
83		159/3	3.225	3.225	
84		214	237	237	
85		215	46.053	46.053	
86		233	2.200	1.506	ja
87		234	34.464	11.564	ja
88		235	54.138	19.185	ja
			510.091	449.386	

neue Gebietsfläche Hansestadt in m² 449.386

Satzung der Gemeinde Kramerhof über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, "Maritimer Ferienpark Parow"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M - V S. 102) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Kramerhof über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Maritimer Ferienpark Parow" für das Gebiet für das Gebiet im Südosten der Ortslage Parow, umfassend die Flurstücke 308, 309, 311-313, 315-324 und 326/3 teilw. der Flur 1 in der Gemarkung Parow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 2000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PlanV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,30 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Stadterhaltung und Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Flächen innerhalb derer Bodendenkmale bekannt sind

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen, vermarkt
Flurstücksgrenzen, unvermarkt
Flurstücknummer
Sichtdreieck
Böschung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- Zulässig sind gem. § 4 BauNVO
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenhaut und äußerer Dachhaut.
- Als Firsthöhe gilt der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds bis zur Mitte des Gebäude gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Fahrbahnoberkante.

3. Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Pro Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

- Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten in den gekennzeichneten Bereichen folgende Schallschutzanforderungen: In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109, Ausgabe November 1989, einhalten.

Lärmpegelbereich -LPB-	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" / dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

erf. R_{w,RES} des Außenbauteils in dB

Fenster sind entsprechend der Tabelle 10 DIN 4109 zu bemessen
Ein Anspruch auf Einhaltung festgesetzter Innenschallpegel bei geöffnetem Fenster besteht nicht.

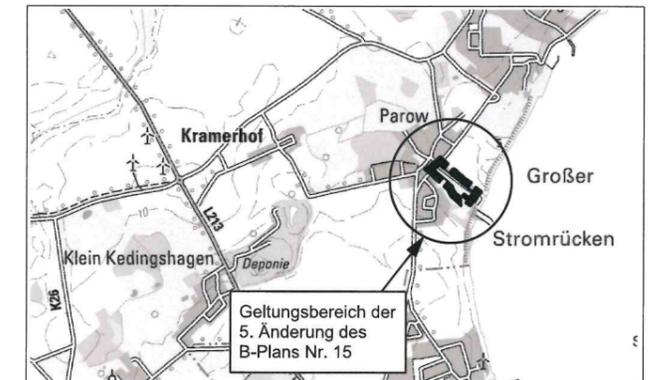
6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H) bzw. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- Fassadengestaltung
Es sind verputzte Fassaden in Pastellfarbtönen zulässig.
Fensterlose Flächen größer 30 m² sind mit Ranken und Klettergehölzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze (Größe 60 - 100 cm) je 2 m Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- Dachgestaltung
Es sind Dacheindeckungen mit Reet zulässig.
- Bodenbelag auf Stellplätzen und Wegen
Für sämtliche Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Einfriedungen
Einriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen oder als beplante Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Freiwachsende Hecken können grundstückseitig durch einen Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,0 m ergänzt werden.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Laut Landesamt für Bodendenkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets Bodendenkmale bekannt. Die im Plan eingetragenen Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden, kennzeichnen Bereiche, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Das Landesamt für Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Unabhängig davon gilt für das gesamte Plangebiet der § 11 DSchG M-V: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.



Gemeinde Kramerhof, LK Vorpommern-Rügen

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Maritimer Ferienpark Parow"

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Stand: 30.05.2018

Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831-280522
Fax: 03831-280523



Auf der Grundlage der §§ 11 und 12 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) sowie der Beschlüsse der Gemeindevertretung Kramerhof vom (...) und der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom (...) schließen

die Gemeinde Kramerhof

vertreten durch den Bürgermeister und seinen Stellvertreter

die Hansestadt Stralsund

vertreten durch den Oberbürgermeister und seinen Stellvertreter
(um Adressen ergänzen)

folgenden

Gebietsänderungsvertrag

Präambel

Die Gemeinde Kramerhof liegt im unmittelbaren Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund. Der Verlauf der Gemeindegrenzen zwischen der Gemeinde und der Hansestadt Stralsund ist historisch gewachsen und nicht an infrastrukturellen oder wirtschaftlichen Zusammenhängen orientiert. Aufgrund der örtlichen Nähe der beiden Gemeinden sind in den zurückliegenden Jahren auf dem Gebiet der Gemeinde Kramerhof Einrichtungen entstanden und geplant worden, die auch der Versorgung der Einwohner der Hansestadt Stralsund dienen. Hierzu gehören neben dem seit mehr als zwanzig Jahren bestehenden Strelapark und dem Hansedom auch das Gelände der seinerzeit geplanten Stadthalle, das sich im Eigentum der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft befindet.

Ziel der Gebietsänderung ist es, einen Verlauf der Gemeindegrenzen zu vereinbaren, der einerseits die gewachsene historische bauliche Entwicklung berücksichtigt und andererseits die städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich fördert. Die Gemeindegrenzen sollen dabei so geschnitten werden, dass die Grundstücksflächen, auf denen der Strelapark in seiner jetzigen Größe steht, dauerhaft bei der Gemeinde Kramerhof verbleiben. Denn die Gewerbesteuern aus dem Strelapark sind zur Sicherung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde und des Amtes Altenpleen unerlässlich. Andererseits sollen die an den Strelapark angrenzenden, derzeit nicht bebauten Flächen und die Grundstücke, auf denen der Hansedom und die Vogelsanghalle errichtet wurden im Interesse einer Gebietsabrundung des Gemeindegebiets der Hansestadt Stralsund zugeordnet werden.

Der Vertrag soll die Hansestadt Stralsund in die Lage versetzen, auf dem ehemaligen Stadthallengelände in eigener Hoheit Wohnraum zu schaffen. Er dient schließlich dem Interesse beider Gemeinden an einer Erweiterung des Strelaparks auf dem Gelände der Hansestadt Stralsund.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat den Oberbürgermeister mit Beschluss vom 06.04.2017 ermächtigt, Verhandlungen über einen Vertrag zur Eingliederung von Teilflächen der Gemeinde Kramerhof in die Hansestadt Stralsund aufzunehmen. In seiner Sitzung vom 21.03.2017 hat auch die Gemeindevertretung Kramerhof die Aufnahme von Verhandlungen über die Gebietsänderung beschlossen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien dieses Vertrages Folgendes:

§ 1 Gebietsänderung

- (1) Die Flurstücke und Flurstücksteile der Gemeinde Kramerhof, die in der zum Gegenstand dieses Vertrages gehörenden Anlage 1 konkret bezeichnet sind und über eine Flächengröße von 449.386 qm verfügen, werden gemäß § 11 Abs. 1 KV M-V in das Gemeindegebiet der Hansestadt Stralsund eingegliedert.
- (2) Die Begrenzung des von der Gebietsänderung betroffenen Gebietes ergibt sich aus dem anliegenden Auszug der automatisierten Liegenschaftskarte (Anlage 2), welche von den Vertragsparteien durch Unterschrift zu genehmigen ist und damit Bestandteil dieses Vertrages wird. Für die genaue Gebietsabgrenzung ist die sich aus Anlage 1 ergebene katastermäßige Bezeichnung der jeweiligen Grundstücke maßgeblich.

§ 2 Rechtsnachfolge und Auseinandersetzung

- (1) Die Hansestadt Stralsund tritt mit dem Tag des Wirksamwerdens der Gebietsänderung die Rechtsnachfolge der Gemeinde Kramerhof an den in § 1 (1) genannten Flurstücken und Flurstücksteile an.
- (2) Die vermögensrechtliche Auseinandersetzung ist in § 6 dieses Vertrages geregelt.

§ 3 Markungsgebiet und Name

Die Markungen der Gemeinde Kramerhof bleiben unbeschadet etwaiger späterer Änderungen bestehen. Die durch die Eingliederung vergrößerte Hansestadt Stralsund führt auch für den Bereich der Gebietsänderung den Namen „Hansestadt Stralsund“.

§ 4 Bürger und Einwohner

Alle Bürger und Einwohner des Gebietes, welches die in § 1 genannten Flurstücke umfasst, haben nach der Gebietsänderung die Rechte und Pflichten von Einwohnern der Hansestadt Stralsund.

§ 5 Ortsrecht

Die bestehende Hauptsatzung der Gemeinde Kramerhof tritt zu dem Zeitpunkt, in dem die Gebietsänderung wirksam wird, außer Kraft. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Hauptsatzung des Hansestadt Stralsund.

Folgende Satzungen und steuerrechtliche Festsetzungen der Gemeinde Kramerhof werden in das Ortsrecht der Hansestadt Stralsund für das Gebiet der eingegliederten Flächen übernommen:

1. Alle nach § 1 Abs. 1 KAG M-V erlassenen Abgabensatzungen (Steuern, Gebühren, Beiträge und sonstige Abgaben): Diese gelten für die Flächen der Gebietsänderung gem. § 1 für den Zeitraum von drei Jahren fort. Nach Ablauf von drei Jahren nach Wirksamwerden der Gebietsänderung gelten die entsprechenden Vorschriften der Hansestadt Stralsund.
2. Hebesätze für Gewerbesteuer und Grundsteuer B gelten für einen Zeitraum von fünf Jahren fort. Nach Ablauf von fünf Jahren nach Wirksamwerden der Gebietsänderung gelten die entsprechenden Vorschriften der Hansestadt Stralsund.
3. Der wirksame Bebauungsplan Nr. 9 „Regionaler Freizeit- und Erholungspark Stralsund“, der wirksame Bebauungsplan Nr. 13 und die wirksame 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof gelten vorbehaltlich einer Änderung oder Aufhebung durch die Hansestadt Stralsund fort.

§ 6 Infrastruktur und Bauleitplanung

- (1) Die Hansestadt Stralsund wird die Infrastruktur des Gebietes der Gebietsänderung i.S.v. von § 1 dieses Vertrages sinnvoll und zweckmäßig weiterentwickeln und dabei auf die infrastrukturellen Belange der Gemeinde Kramerhof Rücksicht nehmen.
- (2) Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt, einen Bebauungsplan zur Fortentwicklung und Erweiterung des Strelaparks durchzuführen. Dabei ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Strelaparks um etwa 5.500 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten

sowie Gastronomie und Dienstleistungen sowie weiteren etwa 400 Parkplätzen vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist ein positives Prüfungsergebnis einer einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse zu den Flächen und Sortimenten mit Blick auf den Einzelhandel in der Hansestadt Stralsund, insbesondere in der Innenstadt. Die Gemeinde erklärt sich bereits jetzt mit dieser Planungsabsicht der Hansestadt Stralsund einverstanden und wird in den hierzu notwendigen Verfahren die entsprechenden Erklärungen abgeben.

- (3) Sollte ein Bebauungsplan, der die angestrebte Fortentwicklung und Erweiterung des Strelaparks ermöglicht, nicht bis zum 01.01.2025 in Kraft getreten sein und die Hansestadt Stralsund dies zu vertreten haben, werden die Parteien dieser Vereinbarung eine Rückeingliederung ohne vermögensrechtliche Auseinandersetzung der in § 1 dieses Vertrages bezeichneten Grundstücke mit Ausnahme der Grundstücke, auf denen sich der Hansedom und die Vogelsanghalle, die Kleingartenanlagen, der Stralsunder Zoo und der Grünhofer Bogen befinden, in das Gebiet der Gemeinde Kramerhof vereinbaren. Zu vertreten hat es die Hansestadt Stralsund, wenn der Bebauungsplan zur Fortentwicklung des Strelaparks trotz Bereitschaft des Vorhabenträgers zur Umsetzung der bauplanungsrechtlich zulässigen Erweiterung ausschließlich auf Grund von Willensentschließungen der Hansestadt Stralsund nicht zustande gekommen ist.
- (4) Zum Ausgleich des Gebietsverlustes und der entfallenden Einnahmen im Zusammenhang mit der Neuordnung des Hansedoms zahlt die Hansestadt Stralsund an die Gemeinde Kramerhof einen Betrag i.H.v. insgesamt 2.500.000 Euro. Die Zahlung erfolgt in 4 gleichgroßen Teilbeträgen welche jeweils zum 30.06. eines Jahres, erstmals zum 30.06.2020 und dann fortlaufend fällig werden.
- (5) Erzielt die Hansestadt Stralsund bis zum Stichtag 31.12.2029 im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Stadthallengeländes einen Erlös von mehr als 5.000.000 Euro, erhält die Gemeinde Kramerhof die Hälfte des Mehrerlöses.
- (6) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Ausgleichsbeträge in § 6 Abs. 4 und 5 des Vertrages auch dann bei der Gemeinde Kramerhof verbleiben, wenn der Vertrag gem. § 6 Abs. 3 teilweise rückabgewickelt wird.
- (7) Die Gemeinde Kramerhof beabsichtigt, ihren Bebauungsplan Nr.15 abzuändern und für die in der Anlage 3 bezeichneten Grundstücke baurechtlich Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Hansestadt Stralsund erklärt ihr Einverständnis hierzu und verpflichtet sich, eine dahingehenden Erklärung im Verfahren auf Abänderung des Bebauungsplans und gegebenenfalls des Flächennutzungsplans abzugeben.

§ 7 Wohlverhalten

Von der Unterzeichnung dieses Vertrages bis zum Wirksamwerden der Gebietsänderung der in § 1 genannten Flurstücke und Flurstücksteile verpflichten sich die Vertragsschließenden, wesentliche Änderungen und Sonstiges für beide Parteien Bedeutsames hinsichtlich der in § 1 genannten Flurstücke gegenseitig mitzuteilen.

§ 8
Regelung von Streitigkeiten

Bei Streitigkeiten über die Auslegung des Vertrages entscheidet die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde.

§ 9
Salvatorische Klausel

- (1) Vorstehender Vertrag ist im Geiste der Gleichberechtigung und Vertragstreue geschlossen worden.
- (2) Sollte eine der vereinbarten Regelungen dem derzeit oder künftig geltenden Recht widersprechen, so soll sie durch eine rechtmäßige Regelung ersetzt werden, die dem Willen der Vertragsparteien entspricht oder zumindest nahe kommt.

§ 10
Wirksamwerden des Vertrages

- (1) Der Vertrag wird entsprechend § 12 KV-DVO mit der Genehmigung der obersten Rechtsaufsichtsbehörde wirksam.
- (2) Vorbehaltlich des Abs. 1 wird die Gebietsänderung zum (...) wirksam.

Stralsund, den

Kramerhof, den

..... L.S.
Dr. Ing Alexander Badrow
Oberbürgermeister

..... L.S.
Christian Seide
Bürgermeister

..... L.S.
Holger Albrecht
Senator und 1. Stellvertreter

.....
Andreas Köning
1. Vertreter