

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,  
Herrn Friedrich-Christian Seide,  
und den 1. Vertreter des Bürgermeisters,  
Herrn Andreas Könning,  
Parkstraße 2,  
18445 Kramerhof (Amt Altenpleen)

und

**die Hansestadt Stralsund,**

vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Herrn Dr.-Ing. Alexander Badrow,  
und den Senator und 1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters,  
Herrn Heino Tanschus,  
Rathaus, Alter Markt,  
Mühlenstraße 4-6  
18439 Stralsund

## **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 gehört 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 mbH 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 ihrer 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 **447.264 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 den anliegenden, **von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellten** Auszügen der automatisierten Liegenschaftskarte (Anlage 1), 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 für die Flächen gemäß § 1 Abs. 1 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 **in der zum 04.04.2019 geltenden Fassung** für die Flächen der Gebietsänderung gem. § 1 für den Zeitraum von drei Jahren nach Wirksamwerden des Vertrages fort. Nach Ablauf von drei Jahren nach Wirksamwerden der Gebietsänderung gelten die entsprechenden Vorschriften der Hansestadt Stralsund.
2. Hebesätze für Gewerbesteuer **in Höhe von 380 v.H.** und Grundsteuer B **in Höhe von 350 v.H.** 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 qm 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 01.07.2025 in Kraft getreten sein, werden die Parteien dieser Vereinbarung eine Rückeingliederung der in § 1 dieses Vertrages bezeichneten Grundstücke in das Gebiet der Gemeinde Kramerhof vereinbaren.
- (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) Für den Fall des Eintritts der Voraussetzungen des Absatzes 3 verpflichtet sich die Gemeinde Kramerhof, die bis zu diesem Zeitpunkt an sie gemäß Absatz 4 gezahlten Beträge in jeweils 4 gleichgroßen Teilbeträgen, beginnend mit dem Zeitpunkt der förmlichen Rückeingliederung und sodann jährlich fortlaufend, an die Hansestadt Stralsund zurückzuzahlen.
- (6) Sollte die Hansestadt Stralsund im Falle des Eintritts der Voraussetzungen des Absatzes 3 zwischen der Eingliederung der Flächen gemäß § 1 und einer Rückeingliederung gemäß Absatz 3 einen monetären Gewinn aus der zwischenzeitlich eingetretenen Situation erlangt haben, verpflichtet sich die Hansestadt Stralsund die Hälfte des Betrages auf die Rückzahlungsverpflichtung gemäß Absatz 5 anzurechnen.
- (7) Die Gemeinde Kramerhof beabsichtigt, ihren Bebauungsplan Nr.15 abzuändern und für die in der Anlage 3 bezeichneten Grundstücke **mit einer Gesamtfläche von 14.218 qm** baurechtlich Wohnbebauung **für maximal 28 Wohneinheiten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets** zu ermöglichen. Die Hansestadt Stralsund erklärt ihr Einverständnis hierzu und verpflichtet sich, eine **dahingehende** Erklärung im Verfahren auf Abänderung des Bebauungsplans und gegebenenfalls des Flächennutzungsplans unverzüglich 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 01.01.2020 wirksam.

Stralsund, den .....

Kramerhof, den .....

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

..... L.S.  
Friedrich-Christian Seide  
Bürgermeister

..... L.S.  
Heino Tanschus  
Senator und 1. Stellvertreter

.....  
Andreas Könning  
1. Vertreter

**Anlagen**

1. Katasterkarten mit Kennzeichnung der für die Eingemeindung vorgesehenen Fläche, Flurstücke und Flurstücksteile (7 Blätter)

2. Liste der betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile (2 Blätter)
3. Auszug aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 15 der Gemeinde Kramerhof „Maritimer Ferienpark Parow“ (Entwurf vom 30.05.2018)