



Städtebauliche Umlegung "U021 Boizenburg – Küsters Gärten"



Öffentlich - rechtlicher Vertrag
nach § 46 (4) Baugesetzbuch

Umlegung "U021 Boizenburg Küsters-Gärten" in der Stadt Boizenburg

Vereinbarung

zwischen

der Gemeinde Stadt Boizenburg
vertreten durch den Bürgermeister Harald Jäschke

und dem Landkreis Ludwigslust-Parchim
vertreten durch den Fachdienstleiter der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des
Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin
Ulrich Frisch

die Befugnis zur Durchführung der Umlegung nach § 45 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die dazu erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben von der Stadt Boizenburg auf die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin nach § 46 (4) BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 zu übertragen.

A. Übertragung

1. Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg hat am 12.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 37 „Küsters-Gärten“ gefasst. Der Beschluss wurde am 18.12.2020 im „Landkreis Express“ öffentlich bekannt gemacht. Der B-Plan Nr. 37 „Küsters-Gärten“ ist noch nicht rechtskräftig. Das Verfahren der Umlegung wird daher als Parallelverfahren durchgeführt. Zur Verwirklichung hat die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg am 12.12.2019 nach § 46 (1) BauGB eine Umlegung für das Gebiet des Bebauungsplans angeordnet. Das von der Umlegungsanordnung erfasste Gebiet ist in der beiliegenden Karte (s. Punkt J) schwarz umrandet.
2. Die Stadt Boizenburg überträgt ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin.
Die Übertragung gilt für das von der Umlegungsanordnung erfasste Gebiet sowie
 - für außerhalb des Umlegungsgebietes liegendes Ersatzland nach § 55 (5) BauGB und
 - für außerhalb des Umlegungsgebietes liegende Abfindungsgrundstücke nach § 59 (4) und (5) BauGB.
3. Die Befugnisse werden mit den unter Nr. 4 und 5 genannten Einschränkungen, im Übrigen als Ganzes übertragen.
Die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin nimmt die Übertragung an.
4. Die Rechtsstellung der Stadt Boizenburg als Verfahrensbeteiligte bleibt unberührt (§ 48 (1) Nr. 4 bis 6 BauGB; § 55 (2), (3) und (5) BauGB; § 77 (1) Nr.1 BauGB).
Die Stadt Boizenburg ist Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen und Kostenträgerin des Umlegungsverfahrens (§ 64 (1) und § 78 BauGB).
5. Die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin wird folgende Regelungen nur im Einvernehmen mit der Stadt Boizenburg treffen:
 - § 59 (4) BauGB: Eigentümer mit stadteigenen Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes abfinden,
 - § 59 (7) BauGB: im Umlegungsplan städtebauliche Gebote anordnen,
 - § 73 (1) und (3) BauGB: den Umlegungsplan nach Eintritt seiner Unanfechtbarkeit ändern, sofern mit der Änderung Kosten für die Stadt Boizenburg verbunden sind,
 - § 77 (1) Nr.2 BauGB: nach Aufstellung des Umlegungsplans sonstige Beteiligte vorzeitig in den Besitz der für sie vorgesehenen Grundstücke einweisen,
 - §§ 217, 229 und 230 BauGB: Rechtsmittel gegen Entscheidungen der Widerspruchsbehörde oder gegen gerichtliche Entscheidungen einlegen.

Die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin wird der Stadt Boizenburg die Ausübung eines Vorkaufsrechtes nach § 24 (1) Nr. 2 BauGB empfehlen, wenn dies dem Zweck der Umlegung dient.
Die Stadt Boizenburg hat das Recht, sich jederzeit über den Stand des Umlegungsverfahrens unterrichten zu lassen.

B. Zusammenarbeit

6. Als Ansprechpartner für alle auftretenden Fragen und Probleme werden von Seiten der Stadt Boizenburg Frau Schiller (Stadtplanung) und von Seiten der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin Herr Frisch (Fachdienstleiter), Herr Stenzel (Fachgebietsleiter) und Herr Tasler (Verfahrensbearbeiter) benannt.

C. Art und Umfang der Leistungen

7. Die nachfolgend aufgeführten Arbeiten sind von den Fachkräften der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin auszuführen:
 - I. Vorbereitende Arbeiten, Umlegungsbeschluss, Bestandskarte / Bestandsverzeichnis
 1. Beschaffung der Arbeitsgrundlagen, die nicht gemäß dieser Vereinbarung von der Stadt Boizenburg zur Verfügung zu stellen sind
 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Erörterungsveranstaltung) / Erstellung des Umlegungsbeschlusses nach § 47 BauGB
 3. Feststellung der Beteiligten nach § 48 BauGB
 4. Ausstellung von Genehmigungen nach § 51 BauGB
 5. Festlegung und vermessungstechnische Bearbeitung der Umlegungsgebietsgrenze nach § 52 BauGB
 6. Fertigung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses nach § 53 BauGB
 7. Benachrichtigung und Veranlassung der Eintragung des Umlegungsvermerkes gemäß § 54 BauGB
 - II. Aufstellung und Erörterung des Umlegungsplanes
 1. Festlegung des Verteilungsmaßstabes nach § 56 BauGB
 2. Wertermittlung
 3. Erstellung des Zuteilungsentwurfes
 4. vermessungstechnische Bearbeitung
 5. Einzelerörterungsgespräche
 6. Erarbeitung des Beschlusses (Verzeichnis und Karte) über die Aufstellung des Umlegungsplanes gemäß § 66 BauGB
 - III. Bekanntmachung und Zustellung des Beschlusses zur Aufstellung des Umlegungsplanes
 1. Vorstellung des Umlegungsplanes für die Beschlussfassung durch die Stadtvertretung
 2. Zustellung des Beschlusses an die Beteiligten
 3. Widerspruchsbearbeitung, Erstellung von Stellungnahmen bei eventuellen Klageverfahren
 4. Feststellung des Zeitpunktes der Unanfechtbarkeit, Zustellung des Beschlusses auszugsweise an die Beteiligten (§ 70 BauGB), Überwachung der Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen
 5. ortsübliche Bekanntmachung des Zeitpunktes der Unanfechtbarkeit des Beschlusses (§ 71 BauGB)
 - IV. Abwicklung, Berichtigung der öffentlichen Bücher
 1. Antrag auf Berichtigung der öffentlichen Bücher: Grundbuch, Kataster und Baulastenverzeichnis (§ 74 BauGB)
 2. Zusendung von Ausfertigungen an die zuständige Finanzbehörde und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Ludwigslust-Parchim

3. Abmarkung der neuen Flurstücksgrenzen und Einweisung der Beteiligten in die neuen Grundstücke

D. Leistungen der Stadt Boizenburg

8. Die Stadt Boizenburg stellt der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin folgende Unterlagen und Angaben kostenlos zur Verfügung:
 - Kopien des Beschlüsse der Stadtvertretung und der städtischen Ausschüsse bezüglich des Umlegungsverfahrens,
 - Benennung und Bemaßung künftiger Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen,
 - bauordnungsrechtliche Beratung und Zuarbeiten im Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren
 - Bereitstellung der Finanzmittel für die Verfahrens- und ggf. Sachkosten (§ 78 BauGB),
 - Bereitstellung eines Kontos für die finanzielle Abwicklung des Verfahrens (finanzieller Ausgleich für Mehr- bzw. Minderzuteilungen durch die Grundstückseigentümer und die Stadt Boizenburg),
 - Bereitstellung der für die Erörterung mit den Beteiligten erforderlichen Räumlichkeiten,
 - Übernahme der zur Durchführung der Umlegung erforderlichen öffentlichen Bekanntmachungen,
 - Gewährleistung der erforderlichen öffentlichen Auslegungen.

E. Vollzug

9. Die Stadt Boizenburg hat die Pflicht, den Umlegungsplan nach § 72(2) BauGB zu vollziehen. Es obliegt ihr, die nach § 59(8) BauGB im Umlegungsplan bezeichneten Gebäude und baulichen Anlagen zu beseitigen.

F. Kosten

10. Die Stadt Boizenburg trägt nach § 78 BauGB die im Umlegungsverfahren entstehenden Verfahrens- und die nicht durch Beiträge nach § 64 Abs.3 BauGB gedeckten Sachkosten. Im Einzelnen gelten die Nr. 11 bis 15.
11. Die durch die verwaltungsmäßige Bearbeitung (Personal- und Reisekosten, Büronutzung und -material, Telefon, Porto u.a.) entstehenden Kosten werden nach dem Landesverwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VwKostG M-V vom 04.10.1991 (GVOBl. M-V S. 366, 435) abgerechnet und nach Rechnungslegung erstattet.
12. Die Stadt Boizenburg stellt die für eine Erörterung mit den Beteiligten erforderlichen Räumlichkeiten zur Verfügung. Sie übernimmt die zur Durchführung der Umlegung erforderlichen öffentlichen Bekanntmachungen.
13. Die durch die Beauftragung von Sachverständigen, die Führung von Rechtsstreitigkeiten und der Zahlung von Gebühren und Abgaben entstehenden Kosten zahlt die Stadt Boizenburg nach Mitteilung durch die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin unmittelbar an den jeweiligen Gläubiger.
14. Die vermessungstechnischen Arbeiten im Rahmen des Umlegungsverfahrens (örtliche Vermessungen, Abmarkungen, dazugehörige Berechnungen und graphische Arbeiten u.ä.) werden durch das Fachgebiet Vermessung der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin vorgenommen. Die entstehenden Kosten werden nach der Kostenverordnung im amtlichen Vermessungswesen (Vermessungskostenverordnung - VermKostVO M-V) vom 20.02.2018 (GVOBl. M-V 2018, S. 66) abgerechnet und nach Rechnungslegung erstattet.
15. Die als Sachkosten entstehenden Geldleistungen nach §64 BauGB werden unmittelbar durch die Stadt Boizenburg eingenommen bzw. von ihr gezahlt.

G. Widerruf

16. Die Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden oder wenn sich die Umlegung als undurchführbar erweist. Die Möglichkeit, die Vereinbarung im gegenseitigen Einvernehmen aufzuheben, bleibt davon unberührt. Der Widerruf sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Verpflichtung der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin nach Nr. 3 endet mit Wirksamkeit des Widerrufs.
17. Im Falle eines Widerrufs werden die Verfahrenskosten im Umfang der bereits durchgeführten Arbeiten mit der Wirksamkeit des Widerrufs fällig.

H. Unterlagen

18. Die beglaubigte Abschrift der Umlegungsanordnung sowie des Beschlusses der Stadtvertretung über die Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung vom 12.12.2019, die Karte mit der Abgrenzung des Gebietes der Umlegungsanordnung und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 „Küsters-Gärten“ sind Bestandteile dieser Vereinbarung.

I. Erfüllungsort und Gerichtsstand

19. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ludwigslust.

Boizenburg, den

(Siegel)

Ludwigslust, den

(Siegel)

Harald Jäschke
Stadt Boizenburg
Bürgermeister

Ulrich Frisch
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Fachdienstleiter Vermessungs- und
Geoinformationsbehörde

Anlagen

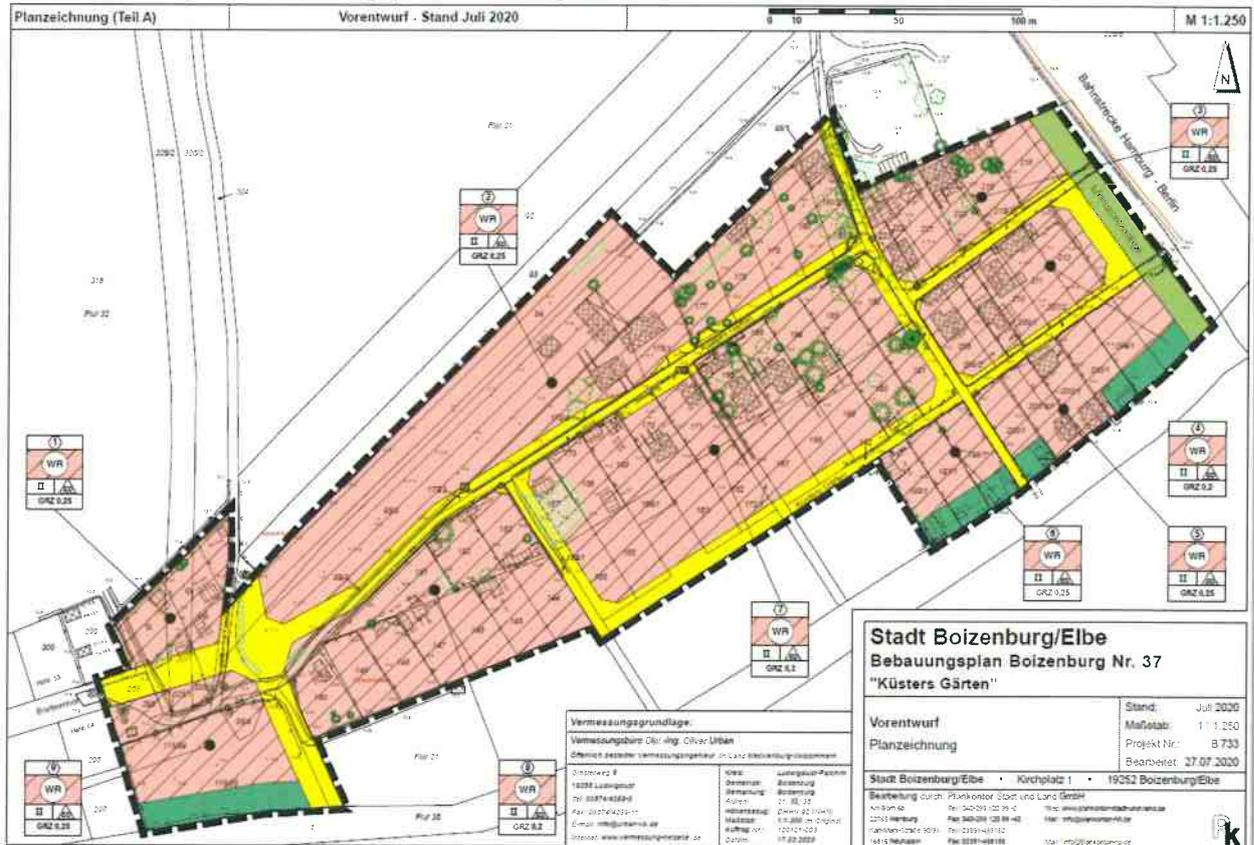
J. Karte zum Verfahrensgebiet

K. Kostenschätzung nach VermKostVO M-V (Stand 21.09.2020)

J. Karte zum Verfahrensgebiet

Die Umlegungsgebietsgrenze entspricht der Verfahrensgebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 37 „Küsters Gärten“

Stadt Boizenburg/Elbe • Bebauungsplan Boizenburg Nr. 37 "Küsters Gärten"



K. Kostenschätzung nach VermKostVO M-V (Stand: 21.09.2020)

Vorhaben: **Verfahren "U021 Boizenburg-Küsters Gärten"**

Die unten bezeichneten Gebühren wurden gemäß der Kostenverordnung für Amtshandlungen im amtlichen Vermessungswesen (Vermessungskostenverordnung – VermKostVO M-V) vom 20. Februar 2018 (GVOBl. M-V 2018, S. 66), in Kraft am 08. März 2018, ermittelt.

Tarifstelle	Leistungen gem. VermKostVO MV	
16	Bodenordnung gemäß §§45 bis 84 des Baugesetzbuches	
16.1.	Umlegung gemäß §§ 45 bis 79 des Baugesetzbuches	

16.1.1	Vermessungstechnische Arbeiten	Betrag in €
16.1.1.1	Feststellung oder Wiederherstellung und Abmarkung der Verfahrensgrenzen Gebühr nach den Tarifstellen 10, 11 und 12	
10	Feststellung von Grenzpunkten zur Flurstücksbildung,	

	Verschmelzung	
10.1	<p>Für die Feststellung von Grenzpunkten zur Flurstücksbildung durch örtliche Vermessungen, ausgenommen Vermessungen langgestreckter Anlagen, wird erhoben Vermessungsfläche: 10.792 m²</p> <p>aus 94 ca 2610m² aus 95/5 ca 5111m² und ca 4m² aus 134/1 ca 132m² aus 143 ca 20m² aus 154/1 ca 285m² aus 172/1 ca 289m² aus 224/3 ca 11m² aus 265 ca 262m² aus 318 ca 542m² aus 324 ca 160m² aus 325/2 ca 585m² aus 326/2 ca 781m²</p> <p>Bodenwert: 10,00 €/m² - 100,00 €/m² Teilstück(e): 13, Multiplikator: 2,88 Grundgebühr Staffel 1: 3.500,00 € * 2,88</p>	10.080,00
11	Feststellung vorhandener Grenzpunkte, Grenzwiederherstellungen	
11.2	<p>Für die Feststellung vorhandener Grenzpunkte, die im Zusammenhang mit Vermessungen nach Tarifstelle 10.1 oder 10.2 beantragt, aber nicht Bestandteil der zu bildenden Flurstücke sind, wird erhoben Summe aller antragsmäßig zu behandelnden Grenzpunkte: 8 festgestellte Grenzpunkte: 8 Bodenwert: 10,00 €/m² - 100,00 €/m² Teilgebühr B (1.880,00 €)</p>	1.880,00
11.4	<p>Für die Wiederherstellung festgestellter Grenzpunkte die im Zusammenhang mit Vermessungen nach Tarifstelle 10.1 oder 10.2 beantragt, aber nicht Bestandteil der zu bildenden Flurstücke sind, wird erhoben Summe aller antragsmäßig zu behandelnden Grenzpunkte: 12 wiederhergestellte Grenzpunkte: 12 Bodenwert: 10,00 €/m² - 100,00 €/m² 80% der Teilgebühr B (2.208,00 €)</p>	2.208,00
12	Abmarkung von Flurstücksgrenzen	
12.1	<p>Für die Abmarkung festgestellter oder wiederhergestellter Grenzpunkte im Zusammenhang mit Vermessungen nach den Tarifstellen 10.1, 10.2 oder 11 werden erhoben 20 GP's * 13,00 € = 260,00 €</p>	260,00
16.1.1.2 15 15.1	<p>Aufmessung topografischer Gegenstände, BOV-Berechnungen, Umlegungsplan zuarbeiten, Flächenlisten Gebühren nach dem Zeitaufwand (Zeitgebühren) Erledigung örtlicher und häuslicher Arbeiten je angefangene Halbstunde</p>	

15.1.2	300 Halbstunde(n) (Messtruppführer)* 45,00 €	13.500,00 €	
15.1.3	75 Halbstunde(n) (verm. Fachkräfte)* 37,00 €	2.775,00 €	16.275,00
16	Bodenordnung gemäß §§45 bis 84 des Baugesetzbuches		
16.1	Umlegung gemäß §§45 bis 79 des Baugesetzbuches		
16.1.1	Vermessungstechnische Arbeiten		
16.1.1.3	Übertragung der neuen Grenzen in die Örtlichkeit und Schlussvermessung Gebühr nach Tarifstellen 12 12. Abmarkung von Flurstücksgrenzen 12.2 Für das Nachholen einer zurückgestellten Abmarkung festgestellter oder wiederhergestellter Flurstücksgrenzen werden erhoben abgemerkte Grenzpunkte: 168 Bodenwert: 10,00 €/m ² - 100,00 €/m ² Teilgebühr A 2.800,00 € zzgl. 60% der Teilgebühr B 20.160,00 € zzgl. Gebühr nach 12.1 (2.184,00 €)		25.144,00
	Zwischensumme		55.847,00
	+ MwSt.19,00 %		10.610,93
14	Fortführung des Liegenschaftskatasters Fortführung aufgrund von Vermessungsschriften für		
14.1	Vermessung nach Tarifstelle 10.1 und 10.3 Vermessungsfläche: 10.792,00 m ² Bodenwert: 10,00 €/m ² - 100,00 €/m ² Teilstück(e): 13, Multiplikator: 2,88 8% der Grundgebühr Staffel 1: 3.500,00 € * 2,88		806,40
14.3	Vermessungen nach Tarifstelle 11 festgestellte Grenzpunkte: 20 Bodenwert: 10,00 €/m ² - 100,00 €/m ² 8% der Teilgebühr B (4.600,00 €) = 368,00 €		368,00
14	Fortführung des Liegenschaftskatasters Fortführung aufgrund von Vermessungsschriften für		
14.3	Vermessungen nach Tarifstelle 11 festgestellte Grenzpunkte: 168 Bodenwert: 10,00 €/m ² - 100,00 €/m ² 8% der Teilgebühr B (33.600,00 €) = 2.688,00 €		2.688,00
	Endsumme Vermessungsleistungen (ohne Unsicherheitsfaktor)		70.320,33

Dieses Verfahren besitzt teilweise festgestellten Grenzverlauf nach § 29 Abs.1 GeoVermG.
Diese Messungen stammen aus den Jahren 1991, 1992, 1995, 2000, 2009, 2018.

Erfolgt die Abmarkung der Grenzpunkte (Übertragung der neuen Grenzpunkte in die Örtlichkeit) zu einem späteren Zeitpunkt (spätere Erschließung), wird die Liegenschaftsvermessung (Vermessungsriß) ohne örtliche Vermessung aufgearbeitet (nach dem Umlegungsbeschluss) und zur Übernahme in die Liegenschaftsdokumentation übergeben.

Diese Leistung wird nach Tarifstelle 15 abgerechnet.

Als Orientierung werden 60 Halbstunden (verm. Fachkräfte * 37,00 €) = 2.200,00 € netto

(2.618,00 € inkl. Mehrwertsteuer) kalkuliert.

Da der Verfahrensaufwand nicht zu 100% genau kalkulierbar ist, wird in der Kostenschätzung ein Unsicherheitsfaktor von 10% der Kosten netto = 5.584,70 € (6.645,79 € brutto) angesetzt.

16. 1. 2	<u>Umlegungstechnische Arbeiten</u>	Betrag in €
16.1.2.1	je m ² der Fläche des Umlegungsgebiets, ausgenommen die Flächen nach Tarifstelle 16.1.2.3, bei einer durchschnittlichen Größe der neuen Grundstücke mit Ausnahme derjenigen für öffentliche Anlagen (zum Beispiel Straßen)	
16.1.2.1.3	von mehr als 600 m ² bis 1.000 m ² 0,62 €/m ² <i>Fläche des Umlegungsgebietes (50.655 m²)</i>	31.406,10
16.1.2.2	ein auf Cent gerundeter Zuschlag zu der Gebühr nach Tarifstelle 16.1.2.1 je m ² von 2 % des nach der Umlegung zu erwartenden durchschnittlichen Baulandpreises (efb); je m ² <i>(Baulandpreis (efb): 59,00 €/m²); ergibt 1,18 € je m²</i>	59.772,90
16. 1. 2. 4 + 16.1.2.5	je Ordnungsnummer ohne Eigentümergemeinschaft (445,00 €/m ²) bei Eigentümergemeinschaften ist die Gebühr nach Tarifstelle 16.1.2.4 mit dem zutreffenden Faktor zu multiplizieren (Faktor=0,7x√ Anzahl der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft) 445,00 € x 43 = 19.135,00 € 445,00 € x (0,7x√3)x1 = 539,53 €	19.674,53
16.1.2.6	Zuschlag für die Verursachung eines erheblichen Mehraufwandes Der Zuschlag soll erhoben werden, wenn der Umlegungsbeschluss, der Bebauungsplan oder der Umlegungsplan häufig und nicht geringfügig geändert wurde und zahlreiche Widersprüche und Entscheidungen zu berücksichtigen waren. Er kann nur für die Teile des Umlegungsgebietes in Ansatz gebracht werden, für die erheblicher Mehraufwand auftrat	noch keine Angaben möglich
	Zwischensumme	110.853,53
	+ MwSt. 19 %	21.062,17
	Endsumme Umlegungsleistungen	131.915,70

Gesamtsumme:

	Endsumme Vermessungsleistungen	70.320,33
	Endsumme Umlegungsleistungen	131.915,70
	Gesamtsumme (Brutto) ohne evtl. Wunschleistung, zurückgestellte Abmarkung und Unsicherheitsfaktor	202.236,03