

# Beschluss Nr.: 0297/2015

Sitzung ist: öffentlich		Beschlussvorschlag (x):			Abstimmungsergebnis (Anzahl)		
Beratungsfolge:	Datum:	angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgelehnt	enthalten
Ortschaftsrat Niederndodeleben	24.03.2015						
Bauausschuss Hohe Börde	13.04.2015						
Gemeinderat Hohe Börde	21.04.2015						

## GEGENSTAND:

Grundsatzbeschluss zur öffentlichen Ausschreibung Grundstücksverkauf mit Erschließungsvereinbarung Baugebiet Süd II - Wartbergblick der Ortschaft Niederndodeleben

## BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde beschließt den Verkauf von Wohnbauflächen im Baugebiet Süd II - Wartbergblick der Ortschaft Niederndodeleben öffentlich zur Veräußerung an einen Erschließungsträger auszuschreiben.

Der Erwerber übernimmt sämtliche für die Erschließung notwendigen Maßnahmen und Kosten

### Finanzielle Auswirkungen

Gesamtkosten der Maßnahme	Jähr. Folgekosten	Zuweisungen	Haushaltsrechtlich Verfügbar			Verpflichtungs-ermächtigung
.....€	.....€	.....€	€			€
Investitionshaushalt	Ergebnishaushalt	Konto	Überplanmäßig			Außerplanmäßig
€	€		€			€
Gefertigt: C. Imbiel	Amt: 60	Struktur: 60.2	Aktenzeichen:	z.K.Amt 10:	z.K.Amt 20:	Bürgermeisterin: Frau Trittel

Aufgrund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes - KVG (LSA) waren nachfolgende GR-Mitglieder an der Beratung und Abstimmung gehindert

Trittel  
Bürgermeisterin

Siegel

Datum

## Gesetzliche Grundlage:

§ 11 BauGB  
§ 433 BGB in Verbindung mit § 311 b BGB

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Niederndodeleben hatte ab 1993 den Bebauungsplan Süd II in Niederndodeleben aufgestellt und 1993-1998 Ausgaben für Grunderwerb, Bauleitplanung, Baugrunduntersuchung, Vermessung (ohne Grenzsteine), Erschließungsplanung usw. in Höhe von 2.287.404,82 DM (1.169.531,10 €). Bei einer Nettobaulandfläche im gesamten B-Plangebiet von 63.471 m<sup>2</sup> sind dies 36,04 DM /m<sup>2</sup> bzw. 18,43 €/m<sup>2</sup>.

Das Baugebiet wird derzeit als Acker genutzt. Der Grunderwerb war im Baugebiet nur zu 85 % erfolgt bzw. zum damaligen Zeitpunkt möglich

Eine Kostenschätzung aus 1997 ergab Gesamterschließungskosten (einschl. Lärmschutzwand) in Höhe von 3.659.600,00 DM bzw. 1.871.123,80 € welche die Gemeinde nicht aufbringen konnte bzw. finanzieren durfte.

Der Gemeinde Niederndodeleben lag im Jahr 2000 ein Angebot zum Kauf aller Flächen und Erschließung durch die BVVG über 12,00 DM/m<sup>2</sup> (6,13 €/m<sup>2</sup>) vor.

Die Gemeinde wollte veräußern, jedoch wurde dies von der Kommunalaufsicht in Zeiten der Haushaltskonsolidierung untersagt, da die bisherigen Ausgaben der Gemeinde weit über dem Kaufangebot lag und Verluste entstehen würden.

Zur besseren Vermarktung und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der herzustellenden Erschließungsanlagen hat die Gemeinde 2014 weiteren Grunderwerb von der BVVG über 1,6508 ha zu 173.334,00 € (10,50 €/m<sup>2</sup>) getätigt und Grunderwerb von einer Erbgemeinschaft über 2.488 m<sup>2</sup> für 32.344,00 € (13,00 €/m<sup>2</sup>) beschlossen. Der Grunderwerb wird nach Abschluss der Erbschaftsangelegenheiten vollzogen.

Bei einer Nettobaulandfläche im gesamten B-Plangebiet von 63.471 m<sup>2</sup> sind die beschlossenen Grundstücksankäufe weitere 3,58 €/m<sup>2</sup> als Ausgaben zu verbuchen.

Für eine Fläche von 2.549 m<sup>2</sup> im südwestlichen Baugebiet ist kein Grunderwerb möglich.

Im Bebauungsplan ist festgeschrieben südliche der Bahnlinie eine *Schallschutzwand oder Schallschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m über Schienenoberkante in durchgehend geschlossener Bauweise* zu errichten.

Die Ortschaft lehnt Schallschutz an der Südseite der Bahnlinie ab, da befürchtet wird dass sich der Schall dann auf die Nordseite ins alte Dorfgebiet reflektiert. Die ca. 290 m Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahn, welche in Damm Lage verläuft, sind enorm (geschätzt 300 T€).

Die Gemeinde hatte daher 2014 ein Schallschutzgutachten mit dem Ziel beauftragt zu untersuchen, ob auf Lärmschutz verzichtet werden kann.

Im Ergebnis kann auf Lärmschutz verzichtet werden, sofern im nördlichen Bereich keine Wohnbebauung ausgewiesen wird. Das Gutachten ist als Anlage beigelegt. Insbesondere

wird auf die als Anlagen beigefügten Lärmkarten (siehe letzte Seite) verwiesen. Im rot gekennzeichneten Bereich sind unzumutbare Lärmbelastungen zu erwarten. Die Änderung des Bebauungsplanes zum Entfall der Lärmschutzmaßnahme und eine reduzierte Ausweisung von Wohnbauflächen sind notwendig. Die Verkehrsführung sollte angepasst werden. Die Kosten für eine Änderung des Bebauungsplanes betragen gemäß vorliegendem Angebot 15.434,70 €.

In Niederndodeleben sind alle Baugrundstücke der Gemeinde vergeben. Die Anfragen nach Baugrundstücken in Niederndodeleben sind sehr groß. Die Gemeinde hat keine finanziellen Mittel für eine eigene Erschließung. Daher wird empfohlen, die Grundstücke nach öffentlicher Ausschreibung an einen Erschließungsträger zu veräußern.

Die Flächen sind seit 2011 auf der Homepage der Gemeinde zum Verkauf an einen Erschließungsträger eingestellt. Es gibt bisher einen Kaufinteressenten. Die Kommunalaufsicht hat angeraten, für die Veräußerung von Grundstücken *ein gewisses Maß an Öffentlichkeitsarbeit mit dem Ziel zu leisten, auf diese Art und Weise einen größeren Kreis an Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes erreichen zu können.*

Auch wenn die Gemeinde im Ergebnis einer öffentlichen Ausschreibung nicht alle bisherigen Ausgaben zum Baugebiet refinanzieren kann, ist ein Gewinn für die Gemeinde durch den Zuzug von Steuerzahlern zu erwarten.

### **Anlage**

B-Plan Baugebiet Süd II Wartbergblick der Ortschaft Niederndodeleben  
Schallschutzgutachten  
Auszug Liegenschaftskarte zu veräußernde Flächen  
Entwurf Ausschreibungsunterlagen