

## Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	14.08.2023
Bearbeiter:	Kerstin Meyer- Staudt	Vorlage Nr.:	2022/151/3

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	13.09.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	10.10.2023	Entscheidung

### Betreff:

Vermarktung Baugebiet "An den Lehmgärten" - Ergänzung des Städtebaulichen Vertrags mit der NLG; Nachfrage nach Grundstücken und Vergabekriterien

### Schilderung der Sach- und Rechtslage

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage vom 15.05.2023 (Drs.-Nr. 2022/151/2).

Am 11. April 2023 wurde der Kaufvertrag über das Baugebiet „An den Lehmgärten“ zwischen der Gemeinde Bockhorn und der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) beurkundet. Nach entsprechender Vorberatung im Fachausschuss am 23.05.2023 stimmte der Verwaltungsausschuss am 06.06.2023 dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages (Stand: 11.05.2023) zu.

Mit Email vom 20.07.2023 teilte die NLG mit, dass der bereits abgestimmte Entwurf des Städtebaulichen Vertrages noch durch die Zentrale der NLG geprüft worden sei. Dabei sei zu § 7 Satz 1 folgender Ergänzungswunsch entstanden (die Ergänzungen sind **fett** gedruckt): „Für die Grundstücksvergabe gelten **vorrangig** die Vergabebedingungen der Gemeinde Bockhorn in der aktuellen Fassung. **Die Bindung an die Vergabekriterien ist für jeden zu vermarktenden Bauabschnitt auf 6 Monate befristet.**“

Über diesen Ergänzungsvorschlag der NLG soll in der Sitzung beraten werden.

In diesem Zusammenhang bat die NLG um Übersendung der Vergabekriterien. Diese wurden aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken von der damaligen Kämmerin Frau Lorenz in Form eines Bewerberbogens entwickelt und im Ausschuss für Finanzen, Wirtschafts- und Tourismusförderung am 19.11.2020 vorberaten (sh. Vorlage Drs.-Nr. 2020/779); der Bogen liegt dieser Vorlage als Anlage 1 bei. Der Bewerberbogen sollte als Grundlage für ein Bewertungsschema zur Grundstücksvergabe dienen.

Nachdem der Verwaltungsausschuss den Bewerberbogen am 01.12.2020 zurück in die Fraktionen verwiesen hatte, beschloss er am 12.01.2021, die Vorlage in einem der kommenden Bau-, Planungs- und Umweltausschüsse (BPUA) abschließend zu beraten. Im

BPUA am 23.03.2021 wurde über die Vorlage Drs.-Nr. (2021/822) beraten, mit der ein neutrales Modell mit Punktbewertung vorgestellt wurde; das Modell mit Pro- und Kontra-Kriterien sowie Bepunktung ist dieser Vorlage als Anlage 2 bei. In seiner Sitzung am 06.04.2021 sprach sich der Verwaltungsausschuss einstimmig für die Verwendung des Modells zur Bewertung von Bewerbungen um ein Baugrundstück im Baugebiet „An den Lehmgärten“ aus.

Da nicht klar war, ob es aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Bau- bzw. Kapitalmarkt noch immer (deutlich) mehr Interessenten als Baugrundstücke gibt, hat die Verwaltung am 14.08.2023 alle bis dahin 361 gelisteten Interessenten angeschrieben und befragt, ob sie weiterhin an einem Baugrundstück in Bockhorn interessiert seien.

Bis zum 23.08.2023 sind insgesamt 135 Rückmeldungen eingegangen; dies entspricht einer Rücklaufquote von 37,4 %. Von den Rückmeldern sind insgesamt 80 Befragte, also 59,3 %, weiterhin an einem Baugrundstück interessiert; 55 Befragte (also 40,7 %) haben kein Interesse mehr. Auf die ursprüngliche Anzahl der Interessenten hochgerechnet bedeutet dies, dass von einer Anzahl von maximal 214 Bauwilligen ausgegangen werden kann (59,3 % von 361 seinerzeit Interessierten).

Lt. Begründung zum Vorentwurf des B-Planes (sh. S. 13) könnte das Baugebiet insgesamt 82 Bauplätze für 16 Einzelhäuser (1 Wohneinheit), 61 Einzelhäuser (1 – 2 Wohneinheiten) und 5 Einzelhäuser (3 – 6 Wohneinheiten) bieten. Nach jetzigem Stand kann also jedem Interessenten *rechnerisch* ein Baugrundstück angeboten werden. *Tatsächlich* dürfte es jedoch kaum aufgehen, die 80 Interessenten so auf die 82 Grundstücke aufzuteilen, dass jeder exakt das Einzelhaus der gewünschten Kategorie erhält. Zudem ist anzunehmen, dass es nicht bei den 80 Interessierten bleibt, sondern dass sich diese Zahl nach und nach noch erhöht (auch wenn sie die maximal möglichen 214 Interessierten nicht erreichen dürfte). Aus diesem Grunde sollte am bereits beschlossenen Modell zur Bewertung von Bewerbungen um ein Baugrundstück im Baugebiet „An den Lehmgärten“ festgehalten werden.

### **Beschlussvorschlag**

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem vorgelegten Entwurf des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Bockhorn und der NLG bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „An den Lehmgärten“ wird mit der geschilderten Änderung zugestimmt.
2. Am bereits beschlossenen Modell zur Bewertung von Bewerbungen um ein Baugrundstück im Baugebiet „An den Lehmgärten“ wird festgehalten.

Krettek  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Anlage 1 – Bewerberbogen

Anlage 2 – Bewertungsmodell mit Bepunktung

