

Antrag

Hannover, den 29.10.2020

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz

Verkauf von rd. 8,4 ha domänenfiskalischer Flächen zur Ausweisung und Vermarktung eines neuen Baugebietes an die Scharnebecker Erschließungs- und Baugesellschaft mbH (SEB) im Landkreis Lüneburg, Gemarkung Artlenburg

Anlage: Übersichtskarte

Frau
Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
Hannover

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

unter Bezug auf Artikel 63 Abs. 1 der Niedersächsischen Verfassung in Verbindung mit § 63 Abs. 2 und 3 sowie § 64 Abs. 2 LHO bitte ich im Einvernehmen mit dem Niedersächsischen Finanzministerium, die Zustimmung des Landtages zur Veräußerung von 8,3839 ha Ackerfläche zur Ausweisung und Vermarktung eines neuen Baugebietes an die Scharnebecker Erschließungs- und Baugesellschaft mbH (SEB) im Landkreis Lüneburg, Gemarkung Artlenburg, einzuholen.

Die Käuferin, die Scharnebecker Erschließungs- und Baugesellschaft mbH (SEB) ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Samtgemeinde Scharnebeck. Geplant ist die Ausweisung eines neuen Wohnungsbaugiebets. Die Gemeinde ist durch städtebaulichen Vertrag eng mit der SEB Erschließungsgesellschaft verbunden und vermarktet durch diese die in Rede stehenden Flächen eigenständig.

Die Gemeinde ist Träger öffentlicher Belange. Sie besitzt die Planungshoheit für ihr Gemeindegebiet. Eine Vermarktung durch Dritte scheidet im vorliegenden Fall aus. Von einer Marktbefassung wird daher in diesem Einzelfall abgesehen.

Das Baugebiet (1. und 2. Bauabschnitt) ist im vorgelegten B-Plan-Entwurf auf landeseigener Fläche Flurstück 35, Flur 16 in der Gemarkung Artlenburg geplant.

Es besitzt eine Gesamtgröße von 8,3839 ha, von der derzeit rund 4 ha beplant sind.

Die veranschlagten Erschließungskosten betragen durch die spezielle elbnahe Lage rund 1,4 Mio. Euro (rund 70,00 Euro/m²). Von einem späteren Kaufpreis in Höhe von 100,00 Euro/m² für die Wohnbauflächen und 10,00 Euro/m² für die Erschließungsflächen ist derzeit auszugehen.

Zur Sicherung künftiger Wertsteigerungen wird eine Mehrerlösabführung mit einer Quotelung von je 50 % für das Land und für die SEB im Kaufvertrag vereinbart.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurde die rund 3,8 ha große 1. Teilfläche des Baugebietes „Hufen“ mit einem Verkehrswert in Höhe von 533 829 Euro (entspricht 13,73 Euro/m²) bewertet. Er entspricht dem vollen Wert gemäß § 63 Abs. 4 LHO.

Auf der vorerst im Landeseigentum verbleibenden, 4,4965 ha großen 2. Teilfläche des Flurstücks ist zeitnah die Erweiterung des Baugebietes geplant. Im Gebiet ist eine erhebliche Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen. Unter Zugrundelegung des ermittelten Durchschnittspreises für den Verkauf der 1. Teilfläche in Höhe von 13,73 Euro/m² errechnet sich für die 2. Teilfläche eine Einnahmeerwartung für das Land von rund 617 370 Euro.

Der Gesamtpreis für die in Rede stehenden zwei Teilflächen des künftigen Baugebietes wird dann aller Voraussicht nach rund 1 151 199 Euro betragen.

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Otte-Kinast

Anlage



(Verteilt am 02.11.2020)