

|                                                                                                                                                                                           |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Drucksache DS-23/0307</b>                                                                                                                                                              | Status: öffentlich                      |
| Verfasser:<br>Bau- und Ordnungsamt<br>Federführend:<br>Bau- und Ordnungsamt                                                                                                               | Datum: 30.01.2023                       |
| <b>Öffentliches Interessenbekundungsverfahren für die Erschließung von Baulandflächen auf dem Gebiet des Bebauungsplanbereiches Nr. 20 "Bellin - Am Waldweg" und angrenzender Flächen</b> |                                         |
| Beratungsfolge:<br><br>Datum<br>Gremium<br><br>20.02.2023 FA Bau, Ordnung und Sicherheit<br>21.02.2023 Hauptausschuss<br>09.03.2023 Stadtvertretung                                       | Beratungsergebnis:<br><br>Ja Nein Enth. |

## Begründung:

Da die Stadt Seebad Ueckermünde über keine erschlossenen Bauflächen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäuser mehr verfügt, hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 18.06.2020 einstimmig die DS-20/0076 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, über eine öffentliche Ausschreibung einen privaten Erschließungsträger für die Erschließung von Baulandflächen auf den Gebieten der Bebauungsplanbereiche Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ und Nr. B-20 „Bellin - Am Waldweg“ zu suchen. Die Flächen werden in einem unerschlossenen Zustand an den Erschließungsträger veräußert und anschließend hergerichtet und vermarktet.

### B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“

Für diesen Bereich erfolgte die öffentliche Ausschreibung. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 04.03.2021 (DS-21/0119) der ME-LE Beteiligungsgesellschaft Verwaltungs GmbH Torgelow/Baugeschäft Bade GmbH & Co.KG Mönkebude den Zuschlag erteilt.

### B-20 „Bellin - Am Waldweg“/Lageplan siehe Anlage

Jetzt ist auch hier geplant, die öffentliche Ausschreibung auf den Weg zu bringen. Hierzu ist ein erneuter Beschluss durch die Stadtvertretung erforderlich, da sich zwei Änderungen gegenüber dem Ursprungsbeschluss ergeben haben.

Zum einen ist vorgesehen, neben der städtischen Fläche innerhalb des Bebauungsplangebietes auch die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden im Eigentum der Stadt befindlichen Bereiche (u.a. ehemalige Kleingärten) teilweise an den Erschließungsträger zu veräußern. Ausgenommen ist lediglich die Fläche hinter den Grundstücken der Neuen Reihe 41, 42 und 42a (bestehende Pachtverträge). Ein Kaufinteresse der Pächter besteht zurzeit nicht. Durch die Veräußerung unter Einbeziehung der Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes wird das Flächenpotential in diesem Areal optimal genutzt und dem Ziel der Stadt Seebad Ueckermünde entsprochen, weitere Bauflächen zu entwickeln.

Wie bereits im v. g. Beschluss zur DS-20/0076 dargelegt, sind die im B-Plan befindlichen privaten Flächen mit zu erschließen und über privatrechtliche Verträge mit den Eigentümern abzurechnen.

Die zweite Änderung beinhaltet die aktuelle Bewertung des Kaufpreises. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 18.06.2020 (vgl. DS-20/0076) wurden nur die Flächen im Geltungsbereich des B-20 „Bellin - Am Waldweg“ betrachtet und als unbebautes, baureifes Land mit 33,00 Euro/m<sup>2</sup> vom Gutachterausschuss des Landkreises (GAA) bewertet.

Mit Schreiben vom 11.11.2022 liegen aktuelle Ausführungen vom GAA vor. Die Bodenwerte stellen sich folgendermaßen dar:

Flächen innerhalb des B-Planes      ca. 4.622 m<sup>2</sup>    52,50 Euro/m<sup>2</sup>  
(ungeordnetes Rohbauland)

Flächen außerhalb des B-Planes      ca. 8.560 m<sup>2</sup>    14,00 bis 20,00 Euro/m<sup>2</sup>  
(Bauerwartungsland)

Die Verwaltung empfiehlt, einen einheitlichen Kaufpreis (Mindestgebot) für die gesamte Fläche in Ansatz zu bringen. Orientiert wird sich dabei an dem Mittelwert zwischen den vom GAA angegebenen Bodenwerten für ungeordnetes Rohbauland in Höhe 52,50 Euro/m<sup>2</sup> und Bauerwartungsland in Höhe von 20,00 Euro/m<sup>2</sup> (Mittelwert = 36,25 Euro/m<sup>2</sup>).

Es wird vorgeschlagen, ein Mindestgebot in Höhe von 40,00 Euro/m<sup>2</sup> anzusetzen. Für die gesamte Fläche von ca. 13.182 m<sup>2</sup> ergibt sich damit ein Kaufpreis von ca. 527.280,00 Euro. Die exakte Grundstücksgröße bestimmt sich nach Vermessung.

Vor Erschließung der in Rede stehenden Flächen ist eine weitere Bebauungsplanung auf Kosten des künftigen Erschließungsträgers noch erforderlich.

Auf Grund der vorstehenden Erläuterungen möge die Stadtvertretung beschließen, dass die Verwaltung eine Interessenbekundung für den Ankauf, die Erschließung und anschließende Vermarktung der genannten Flächen öffentlich ausschreibt und das Ergebnis dann zur Beschlussfassung vorlegt.

#### **Beschluss:**

1. Die Stadt Seebad Ueckermünde schreibt die in der Anlage gekennzeichneten Flächen am Waldweg in Bellin in einer Größe von ca. 13.182 m<sup>2</sup> öffentlich aus, um auf dieser Fläche Wohnungsbau in Eigenregie des Bietenden zu planen, die Flächen zu erschließen und je nach Gebot auch zu errichten. Das Mindestgebot beträgt 40,00 Euro/m<sup>2</sup>.
2. Die Zuschlagserteilung erfolgt durch die Stadtvertretung nach Durchführung des öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens mit gesondertem Beschluss.

Kliewe  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

Übersichtsplan, Bauflächenentwicklung am Waldweg Bellin