

Vergabe von Mischgebietsflächen im Baugebiet „Schierkenweg-Nordost“ in Hillerse

Der Rat der Gemeinde Hillerse hat in seiner Sitzung am 04.12.2025 die nachfolgend aufgeführten Bedingungen zur Bauplatzvergabe für die noch freien Mischgebietsflächen beschlossen.

Die Bauplätze Nr. A, B und C im Baugebiet „Schierkenweg-Nordost“

- Bauplatz A, Flurstück 233 - in Größe von 2.001 qm,
- Bauplatz B, Flurstück 240 – in Größe von 835 qm sowie
- Bauplatz C, Flurstück 238 – in Größe von 717 qm (siehe Übersichtsplan)

werden zum Verkauf angeboten.

Die Vergabe erfolgt im Rahmen eines konzeptbezogenen Auswahlverfahrens. Demnach haben die Interessenten der Gemeinde eine detaillierte Entwurfsplanung mit Darstellung des geplanten Vorhabens vorzulegen.

Zudem wurden vom Gemeinderat folgende Vergabekriterien beschlossen:

1. Kaufpreis

Der Verkaufspreis für die Flächen (Bauplätze A, B und C) wird wie folgt festgesetzt:

- 138,00 €/qm bei ausschließlicher Nutzung für Wohnbebauung
- 110,00 €/qm bei Nutzung als Mischfläche, wobei mindestens ein Bauplatz für Mischnutzung vorzusehen ist.

2. Detaillierte Entwurfsplanung

Die interessierten Investoren für eine Mischnutzung (gilt nicht für reine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern) haben eine detaillierte Entwurfsplanung mit Darstellung des geplanten Vorhabens mit folgendem Inhalt vorzulegen:

- Angabe der überbauten Grundstücksfläche,
- Anzahl und Größe der geplanten Wohn-/Gewerbeeinheiten,
- Vorlage eines beurteilungsfähigen Bebauungsvorschlags mit Ansichten des Gebäudes,
- Darstellung einer energetischen und energiesparenden Bauweise,
- Nennung der Werkstoffe der Außenwände (z. B. Klinker, Putz),
- Erläuterung des Bauvorhabens in textlicher Form,
- Vorlage eines Lageplanes mit Darstellung der geplanten Außenanlagen,
- Angaben zur Barrierefreiheit bei Schaffung von Wohnraum.

Das eingereichte Konzept wird bei Zuteilung Grundlage des zu beurkundeten Grundstückskaufvertrages.

Allgemeine Bedingungen und Vorgaben der Gemeinde im Rahmen der Bauplatzabgabe:

1. Vertragskosten

Die Käufer haben die Nebenkosten zum Grundstückskaufvertrag (Notar-, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer u.a.) zu übernehmen. Die Vermessungskosten sind im Kaufpreis bereits enthalten.

2. Erschließung

Die Bauplätze werden teilerschlossen verkauft.

- a) Der Verkaufspreis beinhaltet den nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu erhebenden Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Straße einschließlich Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün. Der vorgenannte Beitrag wird auf der Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung und einer erstellten Kostenkalkulation in den Grundstückskaufverträgen vom Käufer abgelöst.
- b) Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensation. Für diese Ausgleichsmaßnahmen ist ein Kostenerstattungsbetrag nach der entsprechenden gemeindlichen Satzung festzusetzen, der ebenfalls vom Käufer vertraglich abgelöst wird.

Beide Beträge sind im Kaufpreis enthalten.

- c) Darüberhinausgehende Erschließungskosten für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung u. ä. sind im Verkaufspreis nicht enthalten und müssen vom Investor direkt mit den zuständigen Versorgungs- und Entsorgungsträgern abgerechnet werden.

3. Bebauungsverpflichtung

Im Rahmen der Bauplatzvergabe wird eine zeitliche Bauverpflichtung aufgenommen. Danach ist der Investor verpflichtet, das Grundstück nach den bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines Zeitraumes von 4 Jahren – gerechnet ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages – zu bebauen, wobei die baurechtlich genehmigte Hochbaumaßnahme innerhalb dieses Zeitraumes bezugsfertig hergestellt sein muss.

4. Veräußerungsverbot

Eine Veräußerung oder Drittüberlassung des erworbenen Bauplatzes in unbebautem Zustand wird ausgeschlossen. Dieses Veräußerungsverbot erlischt mit der Fertigstellung des bezugsfertigen Gebäudes.

Die vorgenannte Bebauungsverpflichtung und das Veräußerungsverbot werden als Verpflichtung im Grundbuch als Rückauffassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde eingetragen. Die Nichtbeachtung dieser Regelungen hat die Rückübertragung des Bauplatzes abzüglich eines Kaufpreisanteils von 10,00 €/qm zur Folge.

Weitere allgemeine Hinweise zum Baugebiet

Planungsrechtliche Grundlage

Der Bebauungsplan „Schierkenweg-Nordost“ hat bereits am 31.01.2020 Rechtskraft erlangt. Die einzelnen Planfestsetzungen sind den beigefügten Unterlagen zum B-Plan, welche Bestandteil des Exposés sind, zu entnehmen.

Erschließung

Die Grunderschließung des Wohnbaugebietes – Herstellung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Baustraße – ist erfolgt. Dementsprechend können Sie sofort Bauanträge stellen bzw. eine Bauanzeige tätigen.

Im Baugebiet wurde eine befahrbare Baustraße hergestellt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der unterschiedlichen Höhenverhältnisse zwischen Baugrund und künftiger Straße entsprechende Bodenauffüllungen der Bauplätze auf Kosten der Erwerber erforderlich werden. Der Straßenendausbau soll im Jahr 2026 erfolgen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes durch Verkehrslärm Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen. Zum Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis erforderlich.

Allgemeine Hinweise zur Durchführung eines Bauvorhabens

Dem Exposé liegt der Bericht des Ingenieurbüros bsp Ingenieure aus Braunschweig zur allgemeinen Bodenuntersuchung bei. Zur Verwirklichung eines Bauvorhabens wird generell eine separate Probebohrung empfohlen, um die konkreten Baugrundverhältnisse auf dem jeweiligen Bauplatz festzustellen.

Auswahlverfahren

Die interessierten Investoren haben ihre Bewerbungsunterlagen bis zum

31. März 2026

bei der Gemeinde Hillerse c/o Samtgemeinde Meinersen, Hauptstraße 1, 38536 Meinersen, einzureichen.

Nach Auswertung der eingereichten Entwurfsplanungen trifft der Gemeinderat die abschließende Entscheidung über die Vergabe des Bauplatzes. Eine persönliche Vorstellung des eingereichten Konzepts durch die Investoren in den politischen Gremien wird nicht ausgeschlossen.

Bei Fragen zur Vermarktung der Bauplätze stehen Frau Stölzel (Telefon 05372 89-221) und Frau Pahlmann (Telefon 05372 89-220) vom Fachbereich Finanzen gern zur Verfügung. Falls Sie Fragen

haben, die Ihre Bauplanung betreffen, können Sie sich mit dem Fachbereich Bauen der Samtgemeinde Meinersen, Herrn Buhr, Telefon 05372-89612 in Verbindung setzen.

Bei Interesse können Sie ein Exposé zu dem Bauplatz anfordern. Gern können Sie auch eine Email an folgende Adresse senden: vermarktung@sg-meinersen.de



Lageplan des Baugebietes