

Beschlussvorlage

Drucksache VL-83/2022

- öffentlich -

Datum: 26.04.2022

Federführendes Amt	Bürgermeister
--------------------	---------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	02.05.2022	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	12.05.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	18.05.2022	beschließend

Bauleitplanung | Festsetzung der Verkaufspreise „Oberm Dorf I“, Lahntal-Sterzhausen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt, die Verkaufspreise einschließlich des abzulösenden Erschließungsaufwandes folgendermaßen festzulegen:

Pos.	Bezeichnung	WA I		WA II	
		Euro	Summe	Euro	Summe
1	Baulandpreis ohne Erschließungsaufwand	72,74 €		72,74 €	
2	Erschließungsbeitrag für den Straßenbau	58,65 €		58,65 €	
3	Aufgleich nach dem Bundes-Naturschutzgesetz	0,00 €		0,00 €	
4	Zwischensumme (Beiträge an die Gemeinde Lahntal)		131,39 €		131,39 €
nachrichtlich voraussichtliche Erschließungsbeiträge an Verbände					
5	Erschließungsbeitrag für Kanalerschließung	4,17 €		5,22 €	
6	Erschließungsbeitrag für Trinkwassererschließung	5,94 €		8,23 €	
7	Erschließungsbeitrag für Nahwärme	33,96 €		33,96 €	
8	Summe (Erschließungsbeiträge für Verbände)		44,07 €		47,41 €
9	Summe (Baulandpreis einschließlich Erschließungsbeiträge)		175,46 €		178,80 €
10	Spezielle Baulandpreis ohne Erschließungsaufwand	83,65 €		83,65 €	

Bei einem Verkauf nach dem Juli 2023 ist eine Verzinsung von 0,25 v.H. je Monat (3 % p.A.) auf den Baulandpreis ohne Erschließungsaufwand einzurechnen. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal ist berechtigt, die Verzinsung entsprechend der Marktentwicklung anzupassen.

Bei einem Verkauf vor dem Juli 2023 ist eine Vergünstigung in Form eines Zinsvorteils von 0,25 v.H. je Monat (3% p.A.) auf den Baulandpreis ohne Erschließungsaufwand zu gewähren.

Finanzielle Auswirkungen:

Sachdarstellung:

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal erwartet, dass der Bebauungsplan Nr. 27 „Oberm Dorf I“, für den Ortsteil Sterzhausen bis im Juli 2022 Rechtskraft erlangt.

Der Baulandpreis wurde zum Zeitpunkt einer möglichen Bebaubarkeit des Baugebietes zum Juli 2023 errechnet. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal hält es für erforderlich, mit der Vergabe der Bauplätze schon vorab zu beginnen ist, um möglichen Kaufinteressenten die Möglichkeit zu geben, zeitnah mit Inkrafttreten des Bebauungsplans ihr Haus planen und bauen zu können. Dies erfordert die vorherige Festsetzung der Kaufpreise.

Der Gemeinde Lahntal liegen derzeit gemäß einer allgemeinen Interessentenliste über 150 Interessensbekundungen für Bauplätze in Lahntal vor. Inwieweit alle Bewerber noch Interesse haben, ist nicht abzuschätzen, aber es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach den Bauplätzen im Neubaugebiet „Oberm Dorf I“ groß sein wird.

Die erste Vergabe von Bauplätzen ist nach der Entscheidung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal über die Baulandpreise vorgesehen.

Es gelten weiterhin folgende Vergabekriterien:

Sofern mehrere Bewerbungen für den gleichen Bauplatz vorliegen, erfolgt die Vergabe nach den bereits für die Vergabe der Bauplätze im Neubaugebiet „Vor den Rödern“ festgelegten, für alle Bewerber gleichen Kriterien (Anzahl der Kinder unter 18 Jahren im eigenen Haushalt, Herkunft aus der Gemeinde Lahntal, Arbeitgeber etc.). Bei gleichem Punktestand entscheidet das Los.

Zu den vorgenannten – mit den Verbänden abgestimmten – Erschließungskosten kommen noch die pauschal zu erhebenden Kosten für die Hausanschlüsse:

- Je 1 Trinkwasserhausanschluss voraussichtlich eine Pauschale von 4.975,50€ je Grundstück
- Für die Kanalhausanschlüsse voraussichtlich eine Pauschale von 3.300,00€ je Grundstück

Zum Vergleich werden nachstehend die festgesetzten Preise der letzten Baugebiete der Gemeinde Lahntal mitgeteilt:

Baugebiet Ortsteil	Sprinkelwiesen II Caldern	Brunnenquell 3 Goßfelden	Auf der Leimkaul Sterzhausen	Vor den Rödern II Sterzhausen
Zeitpunkt	30.09.2019	31.08.2012	30.04.2015	31.03.2020
Baulandpreis	41,61 €	98,15 €	52,15 €	53,44 €
Straßenerschließung	30,99 €	15,84 €	23,14 €	39,38 €
Kanalerschließung	6,24 €	61,16 €	21,00 €	6,24 €
Trinkwassererschließung	8,14 €	3,80 €	4,70 €	8,50 €
Ausgleich Bundes-Naturschutz	3,70 €	0,00 €	2,89 €	2,93 €
Zwischensumme	90,68 €	178,95 €	103,88 €	110,49 €
Nahwärmeversorgung	28,30 €		22,80 €	28,30 €
Summe	118,98 €	178,95 €	126,68 €	138,79 €

Die Verbände berechnen die Beiträge nach der jeweils aktuell gültigen Satzung.

Manfred Apell
Bürgermeister

Claudia Litzenburger
Assistenz Bürgermeister