

Beschlussvorlage

Drucksache VL-83/2022 1. Ergänzung

- öffentlich -

Datum: 08.06.2022

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

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|----------------------------|------------|-----------------|
| Gemeindevorstand | 20.06.2022 | vorberatend |
| Haupt- und Finanzausschuss | 30.06.2022 | vorberatend |
| Gemeindevertretung | 07.07.2022 | 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 | 86,67 € | | 114,35 € | |
| 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) | | 145,32 € | | 173,00 € |
| 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) | | 189,39 € | | 220,41 € |
| 10 | Spezielle Baulandpreis ohne Erschließungsaufwand | 99,67 € | | 131,50 € | |

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.

Sollte sich die Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.07.2022 gegen eine Nahwärmeversorgung des Neubaugebietes „Oberm Dorf I“ entscheiden (VL-117/2022), entfällt bei den Verkaufspreisen die Position „Erschließungsbeitrag für Nahwärme“. Demnach ergibt sich für den Bereich „WA I“ ein Verkaufspreis (allgemeiner Baulandpreis inkl. Erschließungsbeiträge) von 155,43€ und für den Bereich „WA II“ ein Verkaufspreis (allgemeiner Baulandpreis inkl. Erschließungsbeiträge) von 186,45€. Die restlichen Konditionen wie Verzinsung bleiben unverändert.

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