

Sachverhalt:

Auf Basis des im Juni 2021 beschlossenen Bebauungsplans „Hölderlinstraße – 1. Änderung“ wurde die Erschließung und Bebauung von drei Baugrundstücken auf einer bisherigen Baulücke planungsrechtlich ermöglicht. Im September 2022 hat der Technische Ausschuss daraufhin einen Baubeschluss gefasst. Zwischenzeitlich sind die Erschließungsarbeiten soweit abgeschlossen und die neu gebildeten Bauplätze vermessen. Damit in den Verkauf eingestiegen werden kann, ist zunächst der Bauplatzpreis festzusetzen.

Wie bei den zuletzt erfolgten Festsetzungen von Bauplatzpreisen in den Baugebieten Urteilen und Hertenwasen, sollte sich unter Berücksichtigung der Vorgaben der Gemeindeprüfungsanstalt der Bauplatzpreis am Bodenrichtwert orientieren. Dieser liegt im Bereich der Hölderlinstraße bei 240,00 EUR/m².

Allerdings kann aus rechtlichen Gründen der Erschließungsbeitrag für die Hölderlinstraße im derzeitigen Ausbauzustand noch nicht abgelöst oder veranlagt werden. Dies ist erst möglich, wenn die im Bebauungsplan vorgesehene durchgängige Verbindung hergestellt ist. Die 3 Bauplätze werden daher zusammen mit weiteren Grundstücken zu einem noch nicht feststehenden künftigen Zeitpunkt mit dem Erschließungsbeitrag veranlagt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf voll erschlossene Grundstücke. Infolge der noch nicht möglichen Veranlagung bzw. Ablösung des Erschließungsbeitrags ist somit von einem nicht voll erschlossenen Grundstück auszugehen. Dementsprechend ist ein Abschlag vom Bodenrichtwert beim Bauplatzpreis sachgerecht. Es wird vorgeschlagen einen Abschlag von 30,00 EUR/m² vorzunehmen. Somit würde sich ein Bauplatzpreis i. H. v. 210,00 EUR/m² ergeben. Ob der tatsächlich zu veranlagende Erschließungsbeitrag diesen Betrag künftig über- oder untersteigt kann aus derzeitiger Sicht nicht vorhergesagt werden. Die technische Erschließung ist gegeben. Die Grundstücke sind bebaubar. Klär-, Kanal- und Wasserversorgungsbeitrag sind enthalten. Zum Bauplatzpreis hinzu, kommen wie üblich noch die Kosten für die bereits in die Baugrundstücke eingelegten Hausanschlüsse.

Die drei Bauplätze sind auf den in der Anlage beigelegten Lageplänen ersichtlich. Sie haben eine Fläche von 685 m², 636 m² und 598 m². Vorbehaltlich des Verkaufs ergibt sich bei einem Bauplatzpreis von 210,00 EUR/m ein Gesamterlös i. H. v. 402.990,00 EUR.

Jürgen Eberle