

**Richtlinien zum Ankauf von Bauerwartungsland
im Geltungsbereich von in der
Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen**
(Stand: 13.05.1993)

Die Gemeinde Lützelbach hat in den vergangenen Jahren in allen Ortsteilen Baugebiete ausgewiesen und erschlossen. Dabei musste die Erfahrung gemacht werden, dass eine große Anzahl von Bauplätzen von Bodenspekulanten aufgekauft wurden. Diese halten die Plätze und warten, dass die Baulandpreise kräftig ansteigen. Aus diesem Grund stehen die Plätze zur Zeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung. In der gesamten Gemeinde dürften ca. 250 Baulücken stehen.

Im Rahmen der Regionalen Raumordnungsplanung sind die Städte und Gemeinden in ihren Möglichkeiten, Bauland auszuweisen eingengt. Die Raumordnungsplanung des Landes sieht für die Gemeinden nur eine Eigenentwicklung vor. Dabei werden die Baulücken als sofort verfügbares Bauland angesehen, sodass die weitere Ausweisung von Bauland immer schwieriger, wenn nicht ganz unmöglich wird.

Um zu vermeiden, dass bei zukünftigen Baulanderschließungen mit den Plätzen Bodenspekulation betrieben wird oder dass Grundstücke über Jahrzehnte hinaus für eventuellen Eigenbedarf zurückgehalten werden, beschließt die Gemeindevertretung Lützelbach Baugebiete nur dort auszuweisen, wo die Gemeinde vorher Eigentümer der Fläche ist. Dazu wird folgende Richtlinie erlassen:

Sobald die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst hat, hat der Gemeindevorstand mit den im Geltungsbereich des Planes liegenden Grundstückseigentümern Verhandlungen über den Ankauf der Grundstücke aufzunehmen.

Mit den Grundstückseigentümern sind Vorverträge abzuschließen, die sicherstellen, dass die Gemeinde Eigentümer der Grundstücke wird, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Der Kaufpreis für das Gelände, der für alle Grundstücke gleich ist, ist der vom Gutachterausschuss des Odenwaldkreises ermittelte Baulandrichtpreis.

Die von der Gemeinde zu bezahlende Grundstücksfläche ist die im Grundbuch verzeichnete Fläche abzüglich 30 % Flächenbeitrag gemäß § 58 BauGB.

Die Gemeinde hat nicht die Absicht, sich mit dieser Vorgehensweise zu bereichern. Aus diesem Grunde wird festgelegt, dass Mehrpreise, die beim Verkauf des Baulandes erzielt werden, nachdem der letzte Bauplatz verkauft ist, auf alle Alteigentümer der Grundstücke entsprechend der eingebrachten Grundstücksfläche verteilt werden.

Die so vorzunehmende Verteilung errechnet sich wie folgt:

- Anteilige Kosten des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
- Kosten des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
- Kosten der Baulandumlegung
- Grundstücksankaufkosten
- Gerichts- und Notarkosten
- Kosten der
 - a) Kanalisation – Abwasserbeseitigung
 - b) Straßenbau
- anfallende Zinsen für die Finanzierung vorstehender Kosten bis zum Verkauf der Bauplätze.

Von diesem Betrag werden die Verkaufserlöse für die Bauplätze, die Netzbeiträge für Abwasser und Wasserversorgung sowie die Erschließungsbeiträge abgezogen. Der dann noch überstehende Betrag wird wie vorstehend angegeben verteilt.

Alle Grundstückseigentümer, die Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingebracht haben, haben ein Vorkaufsrecht auf Baugrundstücke. Der Kaufpreis für diese Grundstücke ist der vom Gutachterausschuss ermittelte Kaufpreis zuzüglich einer angemessenen Verzinsung für die Zeit, für die die Gemeinde Eigentümer des Grundstückes war. In die Kaufverträge für diese Grundstücke wird, wie bei allen anderen Grundstücksverkäufen der Gemeinde auch die Auflage hineingenommen, dass das Grundstück nicht in unbebautem Zustand weiterverkauft werden darf und dass das Grundstück innerhalb von fünf Jahren zu bebauen ist.