

Impressum:

Herausgeber: Landratsamt Berchtesgadener Land
Redaktion: Landratsamt Berchtesgadener Land, Salzburger Straße 64, 83435 Bad Reichenhall
Das Amtsblatt erscheint in der Regel wöchentlich.
Zu beziehen beim Landratsamt Berchtesgadener Land (Druckversion) und online unter www.lra-bgl.de

Amtsblatt Nr. 25 vom 18. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis:

Bek. Nr.

Stadt Bad Reichenhall

Vollzug des Baugesetzbuches;
9. Änderung des Bebauungsplan St. Zeno Nord für die
Grundstücke Fl. Nr. 141 und 343, jeweils Gemarkung St. Zeno.
Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) 1

Markt Berchtesgaden

Vollzug des § 12 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung;
Öffentliche Auslegung der Bodenrichtwertliste 2

Markt Teisendorf

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von
selbst genutzten Wohneigentum im Gebiet des Marktes Teisendorf
(Ansiedlungsmodell Markt Teisendorf)
Stand 1. Juli 2019 3

Gemeinde Bayerisch Gmain

Bodenrichtwertliste zum Stand 31.12.2018;
Öffentliche Auslegung
gemäß § 12 Abs. 2 Gutachterausschussverordnung (BayGAV) 4

Bek. Nr. 1

Stadt Bad Reichenhall

**Vollzug des Baugesetzbuches;
9. Änderung des Bebauungsplan St. Zeno Nord für die
Grundstücke Fl. Nr. 141 und 343, jeweils Gemarkung St. Zeno.
Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB)**

Der Stadtrat Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 12.7.2011 beschlossen, für die Grundstücke Fl. Nr. 141 und 343, jeweils Gemarkung St. Zeno, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt.

Als Nutzungsart soll gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Mischgebiet dargestellt. Der Geltungsbereich überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan St. Zeno Nord, in dem als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt ist. Als Nutzungsmaß sind bis zu zehn Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,0 festgesetzt.

Derzeit ist das Plangebiet durch eine bis zu drei Vollgeschosse umfassende Bebauung eines Einzelhandelsbetriebs und einer ebenfalls dreigeschossigen Mischbebauung (Wohnen und Gewerbe) geprägt.

Der Bebauungsplan 9. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Nord schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit bis zu vier Geschossen und einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe sowie Tiefgaragen bei einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 1,2.

Durch Einsichtnahme kann sich jedermann öffentlich im Rathaus der Stadt Bad Reichenhall, Neues Verwaltungsgebäude, Rathausplatz 8, Stadtbauamt im Flur und im Zimmer 101 des 1. Obergeschosses während der Dienststunden von Montag bis Donnerstag in der Zeit von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, außerhalb dieser Zeiten oder wenn Sie auf Barrierefreiheit angewiesen sind, nach telefonischer Vereinbarung (Tel.-Nr.: 08651/775-222) vom

26. Juni 2019 bis einschließlich 12. Juli 2019

über die allgemeinen Ziele, Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich dazu äußern. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung können außerdem während der Auslegungsfrist auf der Internetseite der Stadt Bad Reichenhall unter <https://www.stadt-bad-reichenhall.de/de/bauleitplaene/> eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Bad Reichenhall, den 13. Juni 2019
Stadt Bad Reichenhall

Manfred Hofmeister, Zweiter Bürgermeister

Bek. Nr. 2

Markt Berchtesgaden

Vollzug des § 12 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung; Öffentliche Auslegung der Bodenrichtwertliste

Vom Gutachterausschuss für den Landkreis Berchtesgadener Land wurden die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke im Bereich des Marktes Berchtesgaden zum 31.12.2018 ermittelt.

Die Bodenrichtwertliste liegt in der Zeit vom

1. Juli 2019 bis 2. August 2019

im Rathaus Berchtesgaden, Rathausplatz 1, Zimmer Nr. 17 (1. Stock) während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zur Einsicht aus.

Auf das Recht, auch außerhalb dieser Zeit Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen, wird hingewiesen.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind gebührenfrei über das Internetportal <http://www.bodenrichtwerte.bayern.de> einsehbar. Die dortige Aktualisierung wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Berchtesgaden, den 23. Mai 2019
Markt Berchtesgaden

Franz Rasp, Erster Bürgermeister

Bek. Nr. 3

Markt Teisendorf

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutzten Wohneigentum im Gebiet des Marktes Teisendorf (Ansiedlungsmodell Markt Teisendorf) Stand 1. Juli 2019

Präambel

Die Richtlinien stellen als Fortführung für das Einheimischenmodell des Marktes Teisendorf ein bewährtes Instrument dar, um den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde erschwingliche Baugrundstücke bereitzustellen. Bezahlbare Baugrundstücke sind ein wichtiges Instrument zur Förderung einer familien- und kindgerechten Wohnpolitik.

Teisendorf ist im Entwicklungskonzept der EuRegio als einzige Gemeinde der Landkreise Berchtesgadener Land und Traunstein zusammen mit den österreichischen Gemeinden Golling und Kuchl als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Im EuRegio-Entwicklungskonzept steht dazu: „Die Gemeinden Teisendorf sowie Golling/Kuchl, die im Landesentwicklungsprogramm als Untermittelpunkt bzw. als gemeinsames Nebenzentrum ausgewiesen sind, erhalten auf Grund ihrer günstigen Entwicklungsvoraussetzungen eine Kennzeichnung als partieller Siedlungsentwicklungsbereich.“

Die verkehrsgünstige und zentrale Lage von Teisendorf soll auch künftig zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung des Marktes Teisendorf beitragen können. Neben vielen weiteren dazu förderlichen Maßnahmen soll eine weitere Öffnung und Weiterentwicklung der Teisendorfer Vergaberichtlinien dazu beitragen.

Bewertungskriterien

Aufgrund der Bayer. Verfassung (Art. 12) und der Gemeindeordnung ist es den Gemeinden nur unter bestimmten Umständen erlaubt, gemeindliches Vermögen unter Wert zu verkaufen. Unter anderem ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus Aufgabe der Gemeinden. Hierbei müssen jedoch die sozialen Verhältnisse (Familienstand, Kinder, finanziellen Verhältnisse, usw.) berücksichtigt werden. Auf dieser Grundlage wurden vom Gemeinderat für die Vergabe von Bauland an Einheimische nachfolgende Kriterien festgelegt.

Die Grundsatzregelungen gelten für Grundstücke und Wohneigentum, die im Ansiedlungsmodell zur Wohnbebauung erworben und angeboten werden.

Antragsberechtigter Personenkreis

Der oder die Bewerber müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein und ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Teisendorf haben. Bei Ehepaaren und eingetragenen Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Bewerber die Voraussetzung erfüllt.

Antragsberechtigt sind weiters Bewerber, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht mit Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet des Marktes Teisendorf gemeldet sind, aber früher mindestens 5 Jahre – auch mit Unterbrechung – gemeldet waren und ihren Hauptwohnsitz nicht länger als 15 Jahre aufgegeben haben.

Bewerber, die bereits früher im Rahmen des Einheimischen- oder Ansiedlungsmodells des Marktes Teisendorf ein Baugrundstück erworben haben, werden nicht berücksichtigt. Jede Antragsberechtigte Person kann nur einmalig ein gemeindliches Grundstück erwerben, ebenso wie Ehepaare oder Lebensgemeinschaften.

1. Allgemeine Zulassungsvoraussetzung

Allgemeine Zugangsvoraussetzung nach europarechtlichen Vorgaben ist das Kriterium „Einkommen“ und „Vermögen“.

1.1 Wohnsitz

Hauptwohnung ist bei verheirateten Einwohnern die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie zum Zeitpunkt der Vergabe, im Übrigen die vorwiegend benutzte Wohnung des Bewerbers. Unterbrochene Hauptwohnsitzzeiten werden zusammengezählt und die Bewertung erfolgt ausschließlich nach vollen Jahren.

Ausbildungs-, Studien- oder vergleichbare Zeiten, die zur Unterbrechung der Hauptwohnsitzzeiten führten, bleiben unberücksichtigt.

Ortsgebundenheit - (tatsächlicher Lebensmittelpunkt)		
a)	Mindestens 5 Jahre wohnhaft, Bewerber jeweils	100 Punkte
b)	4 Jahre wohnhaft	80 Punkte
c)	3 Jahre wohnhaft	60 Punkte
d)	2 Jahre wohnhaft	40 Punkte
e)	1 Jahr wohnhaft	20 Punkte
f)	Nicht in der Gemeinde wohnhaft aber früher mindestens 5 Jahre gemeldet oder/und in den letzten 15 Jahren verzogen	60 Punkte
g)	Mindestens 5 Jahre in der Gemeinde berufstätig	30 Punkte

1.2 Vermögen

Der Bewerber darf maximal über ein Gesamtvermögen in Höhe von 200.000 € in den vergangenen 3 Jahren vor Antragstellung verfügen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Bewerbers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnern abgestellt ist. Hierzu zählen u. a. Bankguthaben, Spareinlagen, Aktien, Beteiligungen, Barvermögen. Die Angaben zum Vermögen sind durch entsprechende Nachweise und rechtsverbindliche Erklärungen (Vermögenszusammenstellung) zu belegen.

Die Bewerber dürfen kein „Wohneigentum“ (z. B. Immobilieneigentum wie eigenes Haus, Erbpacht, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil, Baugrundstück; dingliches Wohnrecht etc.) innerhalb der Gemeinde besitzen. Maßgebender Zeitpunkt ist die jeweilige Eintragung im Grundbuch am Tag der Beurkundung. Ausnahmen bestehen, wenn es sich um nicht bebaubare Grundstücke (wie landwirtschaftliche Flächen) oder nicht familiengerechte Eigentumswohnungen handelt.

Wohneigentum außerhalb des Gemeindegebietes wird als Vermögen angerechnet. Zum Immobilienvermögen zählen bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Erbpachtrechte usw. Als Nachweis dient der Bescheid des Finanzamts über den Einheitswert. Als Wert der Immobilie wird dabei der Einheitswert mit dem Faktor 12 multipliziert. Kreditbelastungen für die Immobilien werden wertmindernd berücksichtigt.

Sollte ein Bewerber der Auffassung sein, dass dieser Wert nicht den tatsächlichen Wert widerspiegelt, kann er dies durch entsprechende Nachweise (Wertgutachten eines vereidigten Gutachters bzw. des Gutachterausschusses, usw.) darlegen.

Der Antragsteller hat sich vor der Beurkundung zum Kauf um die Finanzierung zu kümmern (Rangrücktritt höchstens bis 350.000 €). Die Finanzierbarkeit des Grundstücks sowie des Wohngebäudes ist durch eine Finanzierungsbestätigung eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts nachzuweisen.

Vermögen		
a)	Unter 100.000 €	30 Punkte

<i>Vermögen</i>		
b)	Zwischen 100.000 € und 150.000 €	20 Punkte
c)	Zwischen 150.000 € und 200.000 €	10 Punkte
d)	Über 200.000 € - Ausschluss	0 Punkte

1.3 Einkommen

Die Bewerber, welche ein maximales Einkommen (zu versteuerndes Einkommen) aller im Haushalt lebenden Personen in Höhe von zusammen 80.000 € zuzüglich 7.000 € je unterhaltspflichtiges Kind übersteigt, bleiben von der Vergabe ausgeschlossen. Bei alleinstehenden Personen beträgt die Obergrenze die Hälfte des Betrages, somit 40.000 € zuzüglich 7.000 € je unterhaltspflichtiges Kind.

Maßgeblich ist das zu versteuernde Einkommen des Antragsstellers zuzüglich der zu versteuernden Einkommen der im künftigen Haushalt des Antragsstellers lebenden Familienmitglieder (Ehegatten, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)). Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragsstellung. Hinzuzurechnen sind Erträge aus Kapitalvermögen, Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten – wie z. B. der Grundfreibetrag oder Veranlagungsart – sind für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ohne Belang.

Zum Nachweis über die wirtschaftlichen Verhältnisse zum Einkommen sind die Einkommenssteuerbescheide oder Nachweis eines Steuerberaters der letzten 3 Jahre vorzulegen. Bei Selbständigen ist das Einkommen durch eine Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung und der entsprechenden Steuerbescheide nachzuweisen.

<i>Einkommen Paare und Familien</i>		
a)	Unter 50.000 €	30 Punkte
b)	Zwischen 50.000 € und 60.000 €	20 Punkte
c)	Zwischen 60.000 € und 70.000 €	10 Punkte
d)	Über 80.000 € - Ausschluss	0 Punkte

<i>Einkommen bei einem Antragsteller</i>		
a)	Unter 25.000 €	30 Punkte
b)	Zwischen 25.000 € und 30.000 €	20 Punkte
c)	Zwischen 30.000 € und 35.000 €	10 Punkte
d)	Über 40.000 € - Ausschluss	0 Punkte

1.4 Familien- und Lebensverhältnisse sowie soziale Kriterien

Ehrenamtliche Tätigkeiten eines Bewerbers im Gemeindegebiet wie Vorstand eines Vereines, aktives Mitglied der Feuerwehr, Soziales Engagement u. a. werden einzeln gewertet. Es werden bis zu 30 Punkte zuerkannt.

<i>Familien- und Lebensverhältnisse</i>		
a)	Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaften, wenigstens ein Partner unter 40 Jahre	30 Punkte
b)	Alleinerziehende Personen	30 Punkte
c)	Jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind bis zum 6 Lebensjahr, einschließlich nachgewiesene Schwangerschaft	30 Punkte
d)	Jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind bis 18 Jahr	20 Punkte
e)	Jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind über 18 Jahre	10 Punkte
f)	Ehrenamtliche Tätigkeit(en)	bis zu 30 Punkte

Behinderung und/oder Pflegegrad des Antragstellers oder eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitglieds, das seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz auch im künftigen Haushalt des Bewerbers hat.

Bewerber, die als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind und Familienangehörige (Eltern, Großeltern, Geschwister) mit einem Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet des Marktes Teisendorf pflegen. Der Nachweis der Pflegebedürftigkeit erfolgt durch eine Bescheinigung der Pflegeversicherung.

Für den Nachweis der Schwerbehinderung ist eine Kopie des Schwerbehindertenausweises dem Antrag beizufügen.

Soziale Kriterien		
a)	je Person mit Schwerbehinderung Grad der Behinderung ab 50 %	20 Punkte
b)	je Person mit Schwerbehinderung Grad der Behinderung bis 49 %	10 Punkte
c)	je Pflegefall Pflegegrad 1	10 Punkte
d)	je Pflegefall Pflegegrad 2	15 Punkte
e)	je Pflegefall Pflegegrad 3	20 Punkte
f)	je Pflegefall Pflegegrad 4	25 Punkte
g)	je Pflegefall Pflegegrad 5	30 Punkte
h)	Pflegeperson für Angehörigen im Markt Teisendorf	10 Punkte

2. Kriterien und punktebasierte Gewichtung

Bewerbungen um die Zuweisung von Baugrundstücken im Ansiedlungsmodell werden nach dem angegebenen Punktesystem bewertet.

Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktezahl vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet in der Reihenfolge höhere Kinderzahl, niedrigeres Einkommen. Die Bewerber mit der höheren Punktezahl bzw. nach der vorgenannten Reihung dürfen zuerst die konkrete Bauparzelle auswählen.

Maßgaben		
a)	Punkt 1.1 Ortsgebundenheit maximal 50 % der Gesamtpunkte	
b)	Punkte 1.2 bis 1.4 minimal 50 % der Gesamtpunkte	

Jede Bewerbung ist einer Einzelfallprüfung vorbehalten, ein Rechtsanspruch auf einen Bauplatz besteht nicht.

3. Bauverpflichtung, Selbstnutzung

Der Bewerber muss auf dem Grundstück innerhalb von fünf Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus errichten. Mit der Bebauung muss innerhalb von 2 Jahren nach notarieller Beurkundung begonnen werden. Sofern der Bewerber diese Verpflichtungen nicht erfüllt, behält sich der Markt Teisendorf ein Ankaufsrecht vor. Die Kosten trägt der Bewerber.

Das Haus muss für 20 Jahre von dem Bewerber oder Verwandten in gerader Linie selbst bewohnt werden und darf nicht weiterveräußert, mit einem Dauerwohnrecht oder Erbbaurecht belastet werden.

Eine Vermietung bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Sie wird nur in zwingenden Fällen, z. B. angeordnete berufliche Versetzung, erteilt, wobei sich der Mietpreis an der unteren Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren hat und im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen ist.

4. Wiederkaufsrecht

Sofern die Bedingungen nicht eingehalten werden, behält sich der Markt Teisendorf ein Wiederkaufsrecht vor. Es kann ein Kaufpreiszuschlag (absteigend 10 % je Jahr ab Kauf) verlangt werden. Die Rechte werden erstrangig durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert (Rangrücktritt zu Finanzierungszwecken bis höchstens 350.000 €).

5. Sonstiges

- Falsche Angaben stellen einen Betrug dar, der bei Bekanntwerden zur Anzeige gebracht wird und zu einer Rückübertragung (solange unbebaut) bzw. zur Zahlung eines Kaufpreiszuschlags zuzüglich einer Vertragsstrafe von 10 % führt. Sämtliche Nebenkosten trägt der Bewerber.
- Bewerber, die bei vorherigen Vergaben unberücksichtigt geblieben sind, müssen sich neu bewerben. Bei der erneuten Bewerbung sind die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse neu zu erklären.

- Die Dauer der Bewerbung wird nicht bewertet.
- Die Festlegungen begründen keinen Anspruch. Der Gemeinderat kann in Einzelfällen auch abweichende Entscheidungen treffen.

Teisendorf, den 3. Juni 2019
Markt Teisendorf

Thomas Gasser, Erster Bürgermeister

Bek. Nr. 4

Gemeinde Bayerisch Gmain

Bodenrichtwertliste zum Stand 31.12.2018; Öffentliche Auslegung gemäß § 12 Abs. 2 Gutachterausschussverordnung (BayGAV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Berchtesgadener Land hat die Bodenrichtwerte für unbebaute Baugrundstücke sowie auch für forst- und landwirtschaftliche Flächen zum 31.12.2018 ermittelt und eine Bodenrichtwertliste erstellt. Diese Bodenrichtwertliste liegt in der Zeit vom

19. Juni 2019 bis 22. Juli 2019

im Rathaus der Gemeinde Bayerisch Gmain, Großgmainer Straße 12, Zimmer Nr. 11, 1. Stock, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Es wird gemäß § 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass jedermann unabhängig von dieser Veröffentlichung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreis Berchtesgadener Land, Salzburger Str. 64, 83435 Bad Reichenhall, Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen kann. Besuchszeiten: Montag bis Mittwoch 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr, Donnerstag 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr oder nach Terminvereinbarung. Termine können unter der Rufnummer 08651/773-550 vereinbart werden.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind gebührenfrei über das Internetportal <http://bodenrichtwerte.bayern.de> einsehbar. Die Veröffentlichung der aktuellen Bodenrichtwerte im Internet wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Bayerisch Gmain, den 14. Juni 2019
Gemeinde Bayerisch Gmain

Armin Wierer, Erster Bürgermeister
