

BEKANNTMACHUNG

Verfasser: Josef Bauer, Geschäftsleiter

Datum: Teisnach, 24.03.2021

Seite: 1 von 11

Verkauf der Baugrundstücke mit den Fl. Nrn. 94/4, 94/5 und 94/6 Gemarkung Teisnach im Baugebiet „An der Deggendorfer Straße“

Der Markt Teisnach verkauft drei nebeneinanderliegende Grundstücke im Baugebiet „An der Deggendorfer Straße“. Bei den Grundstücken handelt es sich um die Fl. Nrn. 94/4, 94/5 und 94/6 Gemarkung Teisnach mit einer Fläche von insgesamt 2.384 qm.

Die drei Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Teisnach als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Für die Bebauung der vorgenannten Grundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes WA „An der Deggendorfer Straße“ in der Fassung vom 19.09.2019 einschlägig. Der Markt Teisnach beabsichtigt die Parzellen Nr. 4 bis 6 für den Geschosswohnungsbau zu öffnen. Diese Öffnung setzt eine Änderung des Bebauungsplanes voraus.

Die drei Grundstücke werden entweder zusammen oder in zwei Teillosen zu je 1,5 Parzellen verkauft. Kaufinteressenten können sich beim Markt Teisnach für diese Grundstücke bewerben. Der Bewerber/die Bewerber die den Zuschlag erhalten, haben die (anteiligen) Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Der Verkauf erfolgt an den Bewerber/die Bewerber, deren/dessen Gebot und Konzept für die Bebauung, den Marktgemeinderat am besten überzeugt/überzeugen.

Die weiteren Unterlagen zum Verkauf der Grundstücke entnehmen Sie den nachfolgenden Bewerbungs- und Verkaufsbedingungen und den beigefügten Lichtbildern und Plänen.

Die Frist zur Angebotsabgabe ist der **03.05.2021**.

Ihr Angebot richten Sie bitte schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „**Angebot Geschosswohnungsbau**“ an den Markt Teisnach, Prälat-Mayer-Platz 5, 94244 Teisnach.

Ansprechpartner: Herr Bürgermeister Graßl oder Herr Bauer

Markt Teisnach

gez.

Daniel Graßl

1. Bürgermeister



Bewerbungs- und Verkaufsbedingungen:

1) Aktueller Bebauungsplan

Für die Bebauung der vorgenannten Grundstücke Fl. Nrn. 94/4, 94/5 und 94/6 Gemarkung Teisnach sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes WA „An der Deggendorfer Straße“ in der Fassung vom 19.09.2019 einschlägig. Die drei Grundstücke sind im Bebauungsplan als Parzellen Nr. 4 bis Nr. 6. bezeichnet und sind im unten stehenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan farbig hinterlegt. Für die Parzellen gelten die Festsetzungen des WA 1. Auf den Baugrundstücken können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnhäuser mit zwei Wohneinheiten und einer maximalen Wandhöhe an der Traufe von 7,20 Meter von der OK Gelände errichtet werden. Die weiteren Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden. Der Bebauungsplan kann unter dem Link

<https://www.kommsafe.de/#/public/sharesdownloads/Y9OfP2HVEwxwCYFsyf7YnfsPzGbcon>

eingesehen werden.

2) Bebauungsplanänderung

Der Markt Teisnach beabsichtigt die Parzellen Nr. 4 bis 6 für den Geschosswohnungsbau zu öffnen. Diese Öffnung setzt eine Änderung des Bebauungsplanes voraus. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da er gemäß § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Bewerber hat die Kosten der Aufstellung für den Bebauungsplan zu übernehmen.

3) Option 1 Verkauf aller drei Grundstücke:

- a. Der Markt Teisnach veräußert alle drei Parzellen zusammen an einen Bewerber zur Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus zwei getrennten Wohnhäusern.
- b. Die Anzahl der Geschosse wird auf drei oder vier zum Aufenthalt von Personen nutzbaren Geschossen, z. B. UG 2 + UG 1 + EG + DG beschränkt.
- c. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze für einen Pkw auszuweisen. Die Stellplätze für die Wohnungen können auch in einem zentralen Garagengebäude (z. B. Tiefgarage, Parkdeck, Carport) ausgewiesen werden.
- d. Mit den Bewerbungsunterlagen sind die Eckpunkte für die Änderung des Bebauungsplanes (Textliche und planliche Festsetzungen) bereits mitzuteilen. Diese Punkte sind bereits so detailliert zu beschreiben, dass sich der Marktgemeinderat bereits ein Bild von den möglichen Gebäuden machen kann. Es ist von Vorteil, wenn der Bewerber bereits eine Skizze und/oder eine 3-D-Animation für das Bauvorhaben mit den Bewerbungsunterlagen einreicht.



4) Option 2 Verkauf von jeweils 1,5 Grundstücken:

- a. Der Markt Teisnach veräußert jeweils 1,5 Parzellen an einen Bewerber zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses.
- b. Die Anzahl der Geschosse wird auf drei oder vier zum Aufenthalt von Personen nutzbaren Geschossen, z. B. UG 2 + UG 1 + EG + DG beschränkt.
- c. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze für einen Pkw auszuweisen. Die Stellplätze für die Wohnungen können auch in einem zentralen Garagengebäude (z. B. Tiefgarage, Parkdeck, Carport) ausgewiesen werden.
- d. Mit den Bewerbungsunterlagen sind die Eckpunkte für die Änderung des Bebauungsplanes (Textliche und planliche Festsetzungen) bereits mitzuteilen. Diese Punkte sind bereits so detailliert zu beschreiben, dass sich der Marktgemeinderat bereits ein Bild von den möglichen Gebäuden machen kann. Es ist von Vorteil, wenn der Bewerber bereits eine Skizze und/oder eine 3-D-Animation für das Bauvorhaben mit den Bewerbungsunterlagen einreicht.

5) Verkaufspreis

Der Verkaufspreis setzt sich aus dem Grundstückspreis und dem Erschließungsbeitrag zusammen. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 05. November 2020 den Kaufpreis der Baugrundstücke mit 95,00 EUR je Quadratmeter festgelegt. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Der Grundstückspreis beträgt	36,21 EUR / m ²
<u>Die Ablösung des Erschließungsbeitrages beträgt</u>	<u>58,79 EUR / m²</u>
Der Grundstücksverkaufspreis beträgt:	95,00 EUR / m ² .

Die Ablösung des Erschließungsbeitrages ist ein Festpreis und nicht veränderbar. Der Grundstückspreis von 36,21 EUR ist der Mindestverkaufspreis. Auf diesen Preis kann ein höheres Gebot abgegeben werden.

6) Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und die Abwasserentsorgungsanlage

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und die Abwasserentsorgungsanlage an. Die Herstellungsbeiträge berechnen sich auf der Grundlage der einschlägigen Satzungen. Bei unbebauten Grundstücken wird als Geschoßfläche ein Viertel der Grundstücksfläche berechnet. Wird mit der Bebauung die angesetzte Geschoßfläche überschritten, wird für die Mehrfläche der Beitrag mit den geltenden Sätzen nacherhoben. Bei Minderflächen werden die anteiligen Herstellungsbeiträge mit den geltenden Sätzen zurückerstattet.



7) Kosten des Grundstücksanschlusses außerhalb des gemeindlichen Straßengrundes

Die Kosten für den Wasser- und Kanalanschluss außerhalb des öffentlichen Straßengrundes werden gesondert berechnet. Diese Bauleistungen wurden im Auftrag des Marktes Teisnach im Rahmen der Erschließung durchgeführt und werden nach Aufwand abgerechnet.

8) Erschließung mit Erdgas

Die Bauparzellen im Baugebiet „An der Deggendorfer Straße sind an das zentrale Gasleitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Der Markt Teisnach ist hier in Vorleistung gegangen und hat pro Bauparzelle 1.332,80 EUR brutto für den Anschluss ausgelegt. Falls der künftige Erwerber sich entschließt, den Gasanschluss zu nutzen, erhält er vom Bayernwerk eine Rechnung über die restlichen Anschlussbeiträge. Der vom Markt Teisnach bereits verauslagte Anschlussbeitrag wird von der Firma Bayernwerk Netz GmbH auf den Anschlussbeitrag angerechnet. Der Anschlussbeitrag von 1.322,80 EUR muss aber bei Abschluss eines Gasanschlussvertrages vom Markt Teisnach dann zu gegebener Zeit nacherhoben werden.

9) Nebenkosten des Grunderwerbs

Alle mit dem Grunderwerb zusammenhängenden Nebenkosten, (z. B. Notargebühren, Kosten des Grundbucheintrages, Kosten für zusätzliche Ausgleichsflächen, Baugrunduntersuchungen, Vermessungskosten) sind vom Erwerber zu tragen.

10) Vorvertrag

Vor der notariellen Beurkundung werden der Verkauf und die wichtigsten Eckpunkte des Verkaufs in einem privatrechtlichen Vorvertrag geregelt. Im Vorvertrag wird eine Anzahlung von jeweils 10.000 EUR pro Grundstück bzw. 5.000 EUR je hälftiges Grundstück auf den Grundstückspreis vereinbart. Der notarielle Kaufvertrag wird erst nach Abschluss des Bauleitverfahrens und nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die Änderung des Bebauungsplanes WA „An der Deggendorfer Straße“ mit einem Deckblatt Nr. 1 abgeschlossen. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht durch einen Satzungsbeschluss abgeschlossen werden können, wird die Anzahlung vom Markt Teisnach an den Bewerber wieder zurückgezahlt. Auch in diesem Fall übernimmt der Bewerber sämtliche Kosten für die Bauleitplanung.

11) Bauzwang

Der jeweilige Käufer hat sich im notariellen Kaufvertrag zu verpflichten, den erworbenen Grundbesitz innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages mit einem Geschosswohnungsbau zu bebauen.

12) Verbot der Weiterveräußerung

Ebenso hat sich der jeweilige Käufer zu verpflichten, den Grundbesitz unbebaut nicht ohne Zustimmung des Marktes Teisnach weiter zu veräußern, ausgenommen hiervon sind Veräußerungen an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.

13) Wiederkaufsrecht

Sollte der jeweilige Käufer der Bauverpflichtung nicht oder teilweise nicht nachkommen oder das Verbot der Weiterveräußerung missachten, so kann Markt Teisnach die Rückauflassung und Rückübertragung des Grundstückes verlangen. Das Recht des Marktes Teisnach auf Rückübertragung und Rückauflassung wird durch entsprechende Eintragung im Grundbuch gesichert.

14) Verkaufsentscheidung

Die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen und die Bewertung wird vom Marktgemeinderat von Teisnach in einer nichtöffentlichen Sitzung durchgeführt, das Ergebnis wird dokumentiert. Ein Rechtsanspruch auf die Einsicht in die Bewertungsergebnisse besteht nicht. Die Vergabe erfolgt anschließend durch einen Beschluss des Marktgemeinderates. Der Verkauf erfolgt an den Bewerber/die Bewerber, deren/dessen Gebot und Konzept für die Bebauung, den Marktgemeinderat am besten überzeugt/überzeugen.

Entsprechend der Nrn. 3d und 4d dieser Verkaufsbedingungen ist es von Vorteil, wenn der Bewerber bereits eine Skizze und/oder eine 3-D-Animation für das Bauvorhaben mit den Bewerbungsunterlagen einreicht und bereits Aussagen zu den erwarteten Mietpreisen je m² oder den Verkaufspreisen je m² der Wohnungen in seiner Bewerbung angibt.

Der Mindestverkaufspreis (incl. Erschließungsbeiträge, Herstellungsbeiträge Wasser u. Kanal und Grundstücksanschlüsse) beträgt:

Fl. Nr. 94/4	Gemarkung Teisnach	682 m ²	72.561,44 EUR
Fl. Nr. 94/5	Gemarkung Teisnach	824 m ²	86,566,21 EUR
Fl. Nr. 94/6	Gemarkung Teisnach	878 m ²	92.380,44 EUR

(siehe dazu auch Nr. 5 dieser Bewerbungs- und Verkaufsbedingungen)

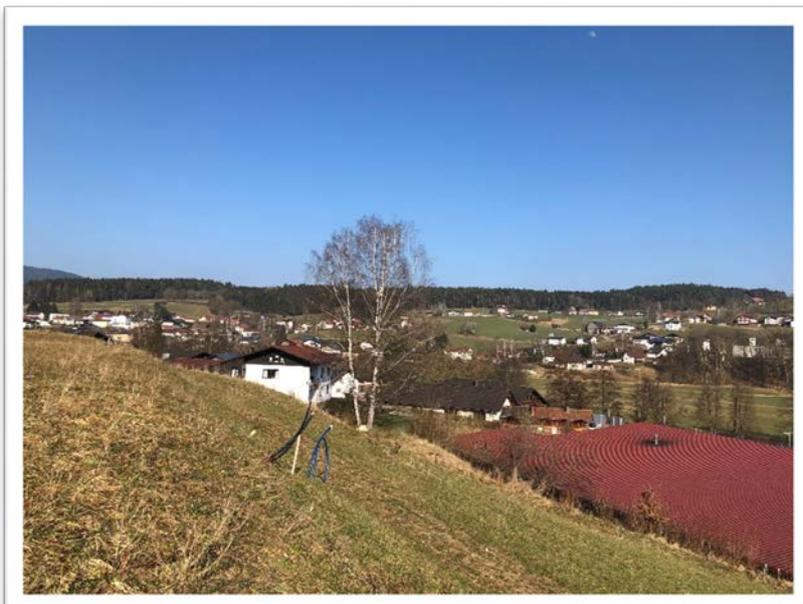


Fotos von den zu veräußernden Grundstücken:

Blick von der Erschließungsstraße „Bürgermeister-Schober-Ring“ in Richtung Süden:



Blick von der Erschließungsstraße „Bürgermeister-Schober-Ring“ in Richtung Norden



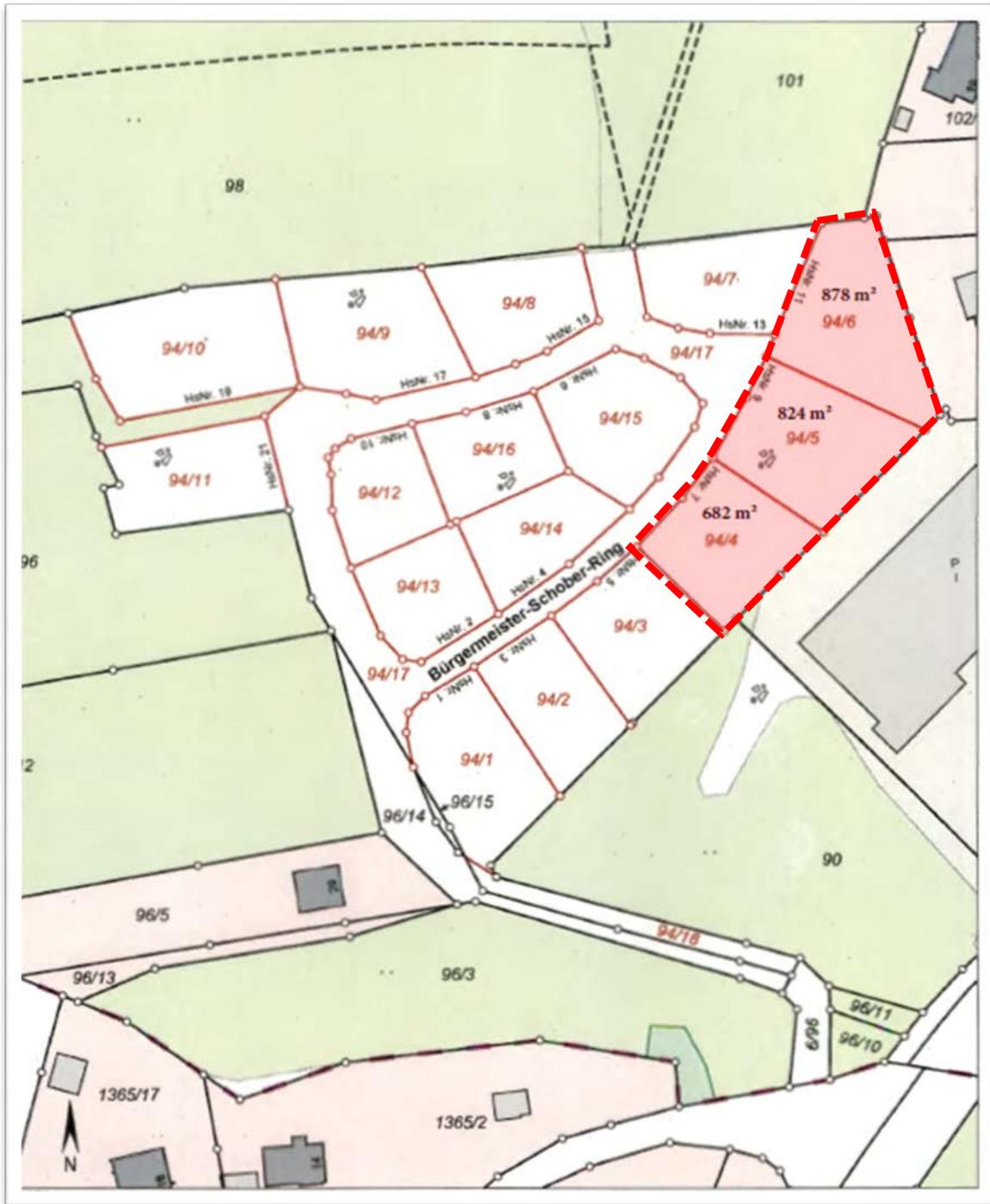


Luftbild der Grundstücke- ohne Maßstab::





Lageplan der Grundstücke - ohne Maßstab:





Ausschnitt aus dem Bebauungsplan – ohne Maßstab:

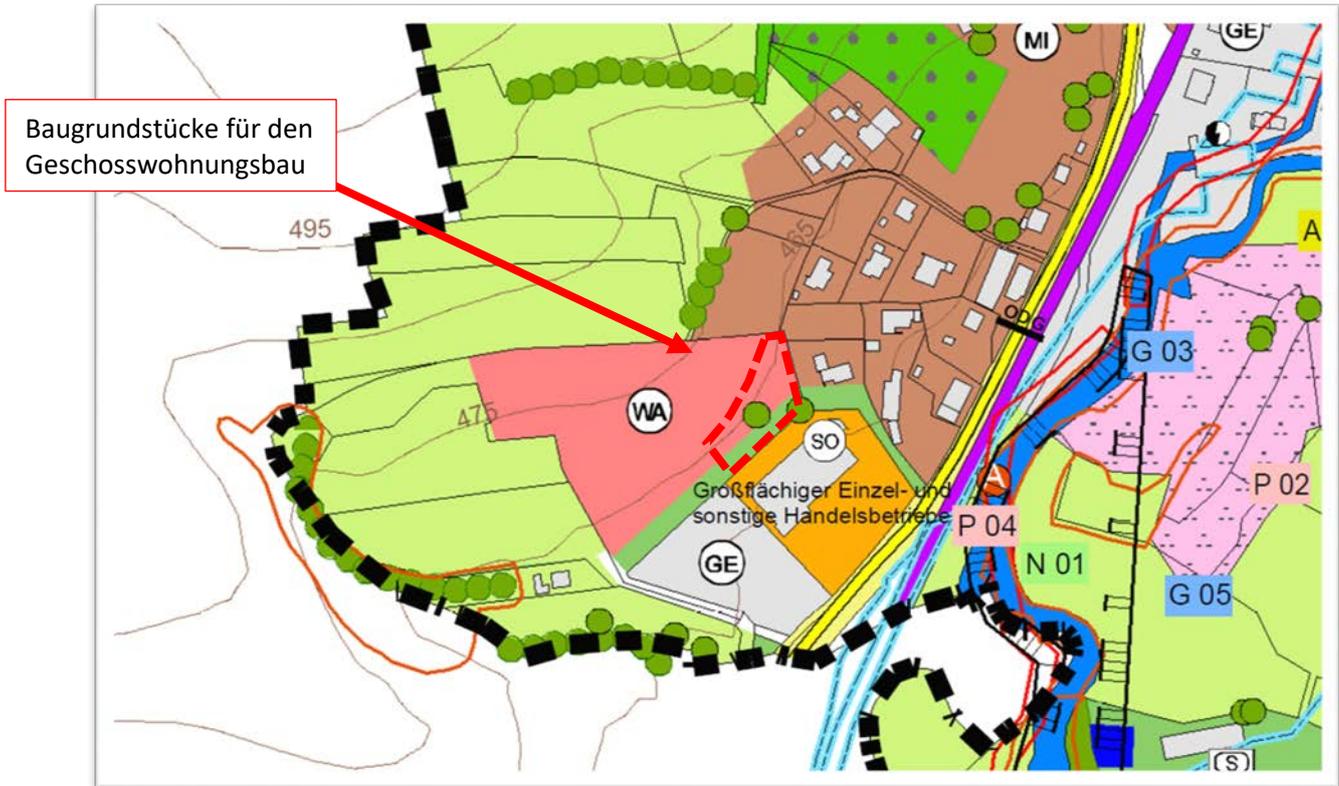


Zum Verkauf stehende Grundstücke: (mit tatsächlicher Flächenangabe und Mindestverkaufspreis (incl. Erschließungsbeiträge, Herstellungsbeiträge Wasser und Kanal und Grundstücksanschlüsse))





Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Teisnach – ohne Maßstab:





Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Legende

- Gemeindegrenze
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Dorfgebiet
 - Mischgebiet
 - Gewerbegebiet
 - Industriegebiet
 - Sondergebiet
 - Bebauung im Außenbereich
 - Ende der baulichen Entwicklung
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Öffentliche Verwaltung
 - Kirche
 - Kapelle
 - Mehrzweckhalle
 - Schule
 - Kindergarten
 - Jugendheim
 - Seniorenheim
 - Feuerwehr
 - Bauhof
- Verkehrsflächen**
 - Kreisstraße
 - Bundesstraße
 - Straßenverkehrsflächen
 - Sonstige Strasse
 - Feld-, Waldweg
 - Parkplatz
 - Gleisanlagen
 - Hohlweg
 - Grenze d. Ortsdurchfahrt
- Flächen für die Ver- und Entsorgung**
 - Brunnen
 - Hochbehälter
 - Kläranlage
 - Abwasserpumpwerk
 - Umspannwerk
 - Trafostation
 - Feuerlöschsysteme
 - Flächen für Quarzabbau
 - keine Abwasserbeseitigung vorhanden

Grün- und Sportflächen

- Grünfläche mit städtebaulich gliedernder Funktion
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Parkanlage
- Tennisplatz
- Allwetterplatz
- Bolzplatz
- Sommerstockbahn
- Grünzugsammelstelle
- Reitplatz

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Ackerfläche
- Grün-/Weideland
- Laubwald
- Mischwald
- Nadelwald
- Aufforstung
- Baumschule

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

- Fließgewässer
- Stützgewässer
- Regenrückhaltebecken
- Feuerlöschteich
- Graben / Fließgewässer III. Ordnung
- Überschwemmungsgebiet -> keine weitere Bebauung

Wald funktionsplan - Wald mit Bedeutung für

- Bodenschutz
- als Lebensraum
- als Sichtschutz
- Klima-, Lärm-, Immissionsschutz
- Landschaftsbild

Geschützte und schützenswerte Lebensraumbiotypen

- Streuobstbestand
- Extensivgrünland
- Nasswaldbereich (§ 30 BNatSchG)
- Feuchtgehölz, Feuchtgebüsch
- Feuchtstandort Offenland
- Feuchtstandort Offenland
- Quellbereich
- Feldgehölz, Hecke
- Hecke

Flächen des Arten- und Biotopschutzes

- ABSP / ASK / BK - Flächen mit Nr. A98; Fläche aus der Artenschutzkartierung (ASK)
- B54; Fläche aus der Biotopkartierung (BK)
- C20; Fläche aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Biotop - nicht mehr vorhanden
- Einzelfund Fauna/Flora
- A53; Punktfund Artenschutzkartierung (ASK)
- Fläche im Ökoflächenkataster (LFU)
- Fläche im Ökoko der Gemeinde

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

- FFH-Gebiet (Oberlauf des Regen und Nebenbäche- Nr. 7045-371.01)
- > Sicherung und Pflege
- Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

- Geotop (geologische Besonderheit)
- Flächen für den Immissionsschutz
- ortsprägender Baum oder Strauch
- Aussichtspunkt
- Fläche im Besitz der Gemeinde
- Ranken

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Nr. (vgl. Anhang 1 Planungsebene)

- Gewässerökologie**
 - Restwassermenge erhöhen
 - Durchgängigkeit herstellen
 - Belassen und Einbringen von Sonderstrukturen
 - Ufer stellenweise ausbuchten und abräumen
 - Dränungen rückbauen
 - Anlage feuchter Senken
 - Sicherung naturnaher Gewässerabschnitte
 - Gewässerbelastung reduzieren

Neugestaltung

- Pflanzung Ufergehölze
- Anlage eines naturnahen Waldrandes
- Pflanzung von Baumalleen / Hecken
- Pflanzung von Einzelbäumen an markanten Punkten
- Anlage einer Obstweide als Ortsrand
- Anlage Pufferstreifen um Biotope
- Bank an Aussichtspunkt aufstellen
- Biotopverbund
- Geeignete Flächen für die Erstauforstung

Pflege

- Waldumbau mit standortgerechter Artenszusammensetzung
- Nutzungsextensivierung
- Pflege/ Erhalt von geschützten Offenlandflächen
- Artenschutzmaßnahmen

Mögliche Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich

- Gewässerandstreifen
- Ökoko

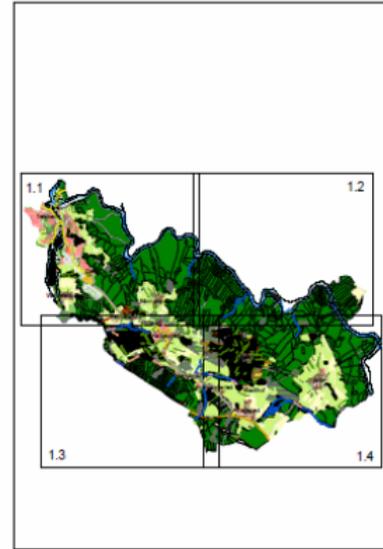
Sicherung

- Erhalt/ Entwicklung von historischer Kulturlandschaft
- Folgenutzung Geotop- und Biotopentwicklung
- Sicherung naturnaher Ufergehölze, -röhrichte

Weitere Planungsschritte

- Entwicklung von tourismusfördernden Konzepten ("RegeneRADiWeg")

Alle vorgeschlagenen Maßnahmen sind nur mit dem Einverständnis der Grundstücksbesitzer auf freiwilliger Basis umsetzbar!



Flächennutzungs- und Landschaftsplan

MARKT TEISNACH

MAßSTAB: 1 : 5.000

Stand: 17.01.2019

LANDSCHAFTSPLAN: REG-N

REG-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Aufstellungsebene (§ 2 Abs. 1 BauO):
 Der Hauptentscheidungsbehörden bei der Festlegung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist der Gemeinderat. Die Aufstellungsebene wurde am 19.12.2018 beschlossen und genehmigt.
 Für die Aufstellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung wurde am 19.12.2018 eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.12.2018 abgeschlossen und der Gemeinderat hat am 19.12.2018 beschlossen, die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung aufzustellen.
 Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung wurde am 19.12.2018 aufgestellt. Sie wurde ab dem 19.12.2018 bis zum 19.12.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.12.2018 abgeschlossen und der Gemeinderat hat am 19.12.2018 beschlossen, die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung aufzustellen.
 Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung wurde am 19.12.2018 aufgestellt. Sie wurde ab dem 19.12.2018 bis zum 19.12.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.12.2018 abgeschlossen und der Gemeinderat hat am 19.12.2018 beschlossen, die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung aufzustellen.

Auftraggeber:
 Markt Teisnach
 Landratsamt Niederbayern
 Landratsamt
 Landratsamt
 Landratsamt
 Landratsamt

Beauftragter:
 Landratsamt Niederbayern
 Landratsamt
 Landratsamt
 Landratsamt
 Landratsamt

Beauftragter:
 Landratsamt Niederbayern
 Landratsamt
 Landratsamt
 Landratsamt
 Landratsamt

Beauftragter:
 Landratsamt Niederbayern
 Landratsamt
 Landratsamt
 Landratsamt
 Landratsamt