



MARKT REISBACH

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung; Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2022

Mit Schreiben vom 02.05.2022 teilte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Dingolfing Landau die neuen Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2022 mit und bat gem. § 12 Abs. 2 Satz 3 Gutachterausschussverordnung i. V. m. § 196 BauGB, die Bodenrichtwertliste in der Gemeinde öffentlich auszulegen.

Die Bodenrichtwertliste liegt ab sofort für die Dauer eines Monats (bis einschließlich 11.06.2022) im Rathaus des Marktes Reisbach, Landauer Straße 18, Bauamt, Zimmer 18 öffentlich aus und kann dort während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Telefon 08731/87-374) kann, auch außerhalb der einmonatigen Auslegung, Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangt werden

Markt Reisbach
Im Auftrag
Kasper



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag Amtstafeln.

Angeheftet am _____

Abgenommen am _____

Unterschrift

BRW Nummer	Gemeinde	Bezeichnung	Gemarkung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Beitragsrechtl. Zustand	Art der Nutzung	Stichtag
00000001	Ganzer Lkr. Dingolfing-Landau	Waldflächen im ganzen Lkr. DGF-LAN		1,15		F - forstwirtschaftliche Fläche	01.01.2022
13401010	Reisbach (279134)	Reisbach Ort	Reisbach	100,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MI - Mischgebiete	01.01.2022
13401030	Reisbach (279134)	Friedberg	Reisbach	110,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	WA - Allgemeine Wohngebiete	01.01.2022
13409010	Reisbach (279134)	Fallnbach	Haberskirchen	65,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022
13410010	Reisbach (279134)	Haberskirchen	Haberskirchen	65,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022
13408010	Reisbach (279134)	Thannenmais	Niederreisbach	65,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	WA - Allgemeine Wohngebiete	01.01.2022
13405010	Reisbach (279134)	Englmannsberg Ort	Englmannsberg	65,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022
13405020	Reisbach (279134)	WA Englmannsberg, Am Gries I+II	Englmannsberg	90,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	WA - Allgemeine Wohngebiete	01.01.2022
13404010	Reisbach (279134)	Griesbach Ort	Griesbach	75,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022
13404040	Reisbach (279134)	WA Griesbach West	Griesbach	90,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	WA - Allgemeine Wohngebiete	01.01.2022
13404030	Reisbach (279134)	OT Griesbach Ost	Griesbach	90,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	WA - Allgemeine Wohngebiete	01.01.2022
13404020	Reisbach (279134)	Griesbach Nord	Griesbach	90,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	WA - Allgemeine Wohngebiete	01.01.2022
13404050	Reisbach (279134)	Gewerbegebiet Griesbach Nord	Griesbach	45,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	GE - Gewerbegebiete	01.01.2022
13407010	Reisbach (279134)	Niederhausen Ort	Niederhausen	85,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022
13406010	Reisbach (279134)	Oberhausen Ort	Oberhausen	70,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022
13401020	Reisbach (279134)	Brunnleiten	Reith	105,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	WA - Allgemeine Wohngebiete	01.01.2022
13406020	Reisbach (279134)	WA Oberhausen West, Mitterfeld	Oberhausen	100,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	WA - Allgemeine Wohngebiete	01.01.2022
13403010	Reisbach (279134)	Reith	Reith	75,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022
13402020	Reisbach (279134)	Gewerbegebiet Niederreisbach	Niederreisbach	55,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	GE - Gewerbegebiete	01.01.2022
13402010	Reisbach (279134)	Niederreisbach	Niederreisbach	85,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022
13401040	Reisbach (279134)	Reisbacher Feld	Niederreisbach	115,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	WA - Allgemeine Wohngebiete	01.01.2022
13410020	Reisbach (279134)	WA Haberskirchen West	Haberskirchen	95,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	WA - Allgemeine Wohngebiete	01.01.2022
13407020	Reisbach (279134)	Mienbach	Niederhausen	65,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022
00000026	Reisbach (279134)	Ackerland - Gemeindegebiet Reisbach		13,00		A - Acker	01.01.2022
00000027	Reisbach (279134)	Grünland - Gemeindegebiet Reisbach		6,50		GR - Grünland	01.01.2022
13410030	Reisbach (279134)	Bachham	Haberskirchen	60,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022
13410040	Reisbach (279134)	Geigenkofen	Haberskirchen	60,00	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	MD - Dorfgebiete	01.01.2022

Erläuterung der Bodenrichtwerte – Stichtag 01.01.2022

1. Gem. § 196 Abs. 1 BauGB hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dingolfing-Landau die in der Aufstellung angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Als Grundlage dienen die Verkäufe des Jahres 2021.
2. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.
3. Ermittelt wurden Bodenrichtwerte für:
 - Bauflächen in ausgewiesenen Baugebieten
 - Baureifes Land im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
 - Ackerland und Grünland
 - Waldflächen

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Bodenrichtwerte für Waldflächen enthalten keinen Wertanteil eines forstlichen Aufwuchses.

4. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung
5. In den Bodenrichtwerten für baureifes Land sind sämtliche Erschließungskosten nach BauGB und KAG enthalten.
6. Alle Bodenrichtwerte werden altlastenfrei ausgewiesen.
7. Das einzelne Grundstück kann vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie Größe, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Altlasten, die spezielle Lage (etwa die Nähe zu Verkehrslärm und anderen Emissionen), Art und Maß der baulichen Nutzung, Denkmaleigenschaft oder landwirtschaftliche Nutzungsart erheblich abweichen. Der konkrete Verkehrswert eines baureifen Grundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte allgemeine Bodenrichtwert sein. Bei Bedarf kann der Verkehrswert durch ein Gutachten des Gutachterausschusses gem. § 193 BauGB oder durch einen Sachverständigen für Grundstücksbewertungen ermittelt werden.

8. Die in den Karten eingezeichneten Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht parzellenscharf zu sehen.
9. Baureifes Land = Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind.
Die Bodenrichtwertliste enthält keine Wertangaben zu Grundstücken in Weilern und sonstigen Außenbereichslagen. Derartige Grundstücke können nicht pauschal bewertet werden, da der Wert dieser Grundstücke von einer Vielzahl von speziellen Wertmerkmalen bestimmt wird.
10. Zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschoße, die Höhe der baulichen Anlagen), die Bauweise nach § 22 BauNVO und die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO werden keine Aussagen getroffen. Soweit Bebauungspläne vorliegen, können die entsprechenden Festsetzungen bei den zuständigen Gemeinden oder dem Kreisbauamt erfragt werden.
11. Waldflächen sind Flächen die nach dem Art. 2 BayWaldG als Wald definiert sind.
12. Es gibt landkreisweit nur einen Bodenrichtwert für Waldflächen, die Zonengrenze entspricht somit der Landkreisgrenze.
13. Der Bodenrichtwert für Waldflächen bezieht sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs). Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Abweichungen des Verkehrswertes vom landkreisweit ausgewiesenen Bodenrichtwert sind zudem bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich.
14. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sind in allen Gemeinden des Landkreises Dingolfing-Landau, mit Ausnahme des Marktes Wallersdorf, gemeindeweise ausgewiesen. Die Gemeindegrenze ist somit die Zonengrenze dieser Richtwerte.
15. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland, im Gebiet des Marktes Wallersdorf, wurden jeweils für beide Nutzungsarten in eine Nord- und eine Südzone unterteilt. Die Trasse der Autobahn 92 teilt dabei das Gebiet des Marktes Wallersdorf in folgende Nord- u. Südzone Zonen:
Ackerland - Gemeindegebiet Wallersdorf nördlich der A92
Grünland - Gemeindegebiet Wallersdorf nördlich der A92
Ackerland - Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A92
Grünland - Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A92

16. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Land- und Forstwirtschaftsbehörden können weder von den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Attributen der Bodenrichtwerte abgeleitet werden.
17. Die Bodenrichtwertliste und die Bodenrichtwertkarten sind urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Veröffentlichung sind nur mit Erlaubnis des Landratsamtes Dingolfing-Landau zulässig.

Darstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind - in Zonen aufgeteilt - in die Bodenrichtwertliste eingetragen. Außerdem sind die einzelnen Zonen in den Richtwertkarten konkret dargestellt. Diese sind digital über das Portal „Boris-Bayern“ verfügbar. Mit eingeschränkten Informationen erfolgt eine Veröffentlichung der digitalisierten Richtwertkarten über das Geo-Informationssystem der Bayerischen Vermessungsverwaltung beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.