

# AMTSBLATT

für den Landkreis Berchtesgadener Land  
und die Städte, Märkte, Gemeinden  
und kommunalen Zweckverbände  
im Landkreis



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](http://www.lra-bgl.de)

## Amtsblatt Nr. 40 vom 04. Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis:	Bek. Nr.
<b>Landratsamt Berchtesgadener Land</b>	
Einwohnerzahlen zum 30. Juni 2023 .....	1
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Freilassing, Graf-Lodron-Straße .....	2
<b>Markt Berchtesgaden</b>	
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Markt Berchtesgaden Hauptort“ .....	3
Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS) .....	4
Gebührensatzung zur Erhebung von Gebühren für die Benutzung des Schlachthofes Berchtesgaden (Schlachthofgebührensatzung) .....	5
<b>Gemeinde Ainring</b>	
2. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Campingplatz Moos“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) .....	6
<b>Gemeinde Saaldorf-Surheim</b>	
Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS) .....	7
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Helfau“: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB; Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	8

Bek. Nr. 1

### Landratsamt Berchtesgadener Land

#### Einwohnerzahlen zum 30. Juni 2023

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat die auf Basis Zensus 2011 fortgeschriebenen Einwohnerzahlen zum 30. Juni 2023 für die Städte, Märkte und Gemeinden des Landkreises Berchtesgadener Land wie folgt festgestellt:

09172000 Gemeinde	Landkreis Berchtesgadener Land	Oberbayern Einwohner Insgesamt
09172111	Ainring	9978
09172112	Anger	4523
09172114	Bad Reichenhall, GKSt	19090
09172115	Bayerisch Gmain	3181
09172116	Berchtesgaden, M	7655
09172117	Bischofswiesen	7144
09172118	Freilassing, St	17923
09172122	Laufen, St	7497
09172124	Marktschellenberg, M	1751
09172128	Piding	5520
09172129	Ramsau b. Berchtesgaden	1763
09172130	Saaldorf-Surheim	5590

09172131  
09172132  
09172134

Schneizlreuth  
Schönau a. Königssee  
Teisendorf, M  
zusammen

1395  
5742  
9424  
108176

Bad Reichenhall, den 27. September 2023  
Landratsamt Berchtesgadener Land

**Bernhard Kern**, Landrat

Bek. Nr. 2

## Landratsamt Berchtesgadener Land

### Öffentliche Bekanntmachung einer Baugenehmigung Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Freilassing, Graf-Lodron-Straße

Mit Bescheid vom 15.09.2023, Az. BV 802/2023, wurde für die Fa. Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH für den Antrag „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage“, Freilassing, Graf-Lodron-Straße, Gemarkung Freilassing, Flurstücke 561/2, 554/61 eine Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen erteilt.

Der Baugenehmigungsbescheid wird hiermit nach Art. 66 Abs. 2 Sätze 4 und 5 der Bayer. Bauordnung durch

#### **öffentliche Bekanntmachung**

den betroffenen Nachbarn einschließlich der Inhaber von grundstücksgleichen Rechten (nach Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO) auf den Grundstücken Fl. Nrn. 554/62, 554/63, 554/64, 554/65, 554/66, 554/98, 573, 574 und 576 der Gemarkung Freilassing zuge stellt:

Für diesen Bescheid gilt folgende Rechtsbehelfsbelehrung:

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** bei dem **Bayerischen Verwaltungsgericht in München** erhoben werden.

Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

a) Schriftlich oder zur Niederschrift

Die Klage kann schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Die Anschrift lautet:

**Bayerisches Verwaltungsgericht München**  
**Bayerstr. 30, 80335 München**  
**Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München.**

b) Elektronisch

Die Klage kann bei dem **Bayerischen Verwaltungsgericht in München** auch elektronisch nach Maßgabe der Internetpräsenz der Verwaltungsgerichtsbarkeit ([www.vgh.bayern.de](http://www.vgh.bayern.de)) zu entnehmenden Bedingungen erhoben werden.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen bei schriftlicher Einreichung oder Einreichung zur Niederschrift Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

#### **Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:**

Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit ([www.vgh.bayern.de](http://www.vgh.bayern.de)).

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

#### **Weitere Hinweise:**

Die Zustellung gilt mit dem Tag der Herausgabe des Amtsblattes als bewirkt. Von da an beginnt die Rechtsbehelfsfrist zu laufen.

Der Baugenehmigungsbescheid und die dazugehörigen Pläne können im Landratsamt Berchtesgadener Land innerhalb eines Monats nach dieser Bekanntmachung eingesehen werden. Für eine Einsichtnahme bitten wir um vorherige Terminvereinbarung (Tel.-Nr. 08651/773-548 bzw. -549).

Bad Reichenhall, den 22. September 2023  
Landratsamt Berchtesgadener Land

**Bernhard Kern**, Landrat

## **Markt Berchtesgaden**

### **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Markt Berchtesgaden Hauptort“**

Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende

#### **SATZUNG**

### **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Markt Berchtesgaden Hauptort“**

#### **§ 1**

##### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt ca. 61 ha große Gebiet, bestehend aus zwei Teilbereichen, wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Markt Berchtesgaden Hauptort“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan (Maßstab 1:2.500) des Planungsbüros STADT RAUM PLANUNG (München) vom 12.09.2023 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

#### **§ 2**

##### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

#### **§ 3**

##### **Genehmigungspflicht**

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben finden keine Anwendung.

Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB über Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

#### **§ 4**

##### **Durchführungsfrist**

Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von 15 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit der Satzung durchgeführt werden.

#### **§ 5**

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

##### **Hinweise:**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Durchführungszeitraum von zunächst 15 Jahren ab Rechtsverbindlichkeit vorgesehen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Die Genehmigung für die Bestellung gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro STADT RAUM PLANUNG (München) beauftragt. In der Gemeinde (Ansprechpartner: Marktbaumeister Peter Hasenknopf, Tel. 08652 6006-46) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Berchtesgaden, den 27. September 2023

Markt Berchtesgaden

**Franz Rasp**, Erster Bürgermeister

## **Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Markt Berchtesgaden Hauptort“**

### Begründung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets

Im Untersuchungsgebiet des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit Vorbereitender Untersuchung (VU - Stand 12/2022) wurden städtebauliche Missstände festgestellt. Zur Behebung dieser Mängel soll das Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

### Begründung zur Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Markt Berchtesgaden Hauptort“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Maßnahmen auf privatem Grund sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen. Die Genehmigungspflicht von Bauvorhaben nach § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben sowie von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet entsprechend § 144 Abs. 2 BauGB erscheinen zur Umsetzung der Sanierungsziele als nicht erforderlich.

Die im Sanierungsgebiet vorgesehene Maßnahmen liegen im hohem Maße im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität) sowie auf Grundstücken im Eigentum der Gemeinde. Eventuell sich aus deren Durchführung ergebende Vorteile für private Eigentümer können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich). Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

### Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet

Die städtebaulichen Mängel sind im ISEK mit integrierter VU (Stand 12/2022) erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend werden die folgenden städtebaulichen Mängel und Ziele für das neu ausgewiesene Sanierungsgebiet erhoben:

#### **Straßenzug Nonntal**

Der enge Straßenzug des Nonntals stellt einen zentralen Teil des historischen Ensembles des Ortes dar, viele Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die enge räumliche Lage erschwert eine bauliche Nachnutzung, da zentrale Fragestellungen wie Stellplatzbedarf, Barrierefreiheit und die energetische Sanierung des Gebäudebestands erschwert werden. Ein Großteil der Erdgeschosse der ursprünglichen Handelslage stehen leer und erfordern Umnutzungskonzepte. Im Bereich der Seniorenwohnanlage ist eine bauliche Ergänzung unter Beachtung des Stellplatzbedarfs im Quartier vorgesehen. Die Verkehrsflächen erfordern hinsichtlich der gewünschten Belebung des Straßenzugs sowie der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer eine Aufwertung.

#### **Schlossplatz und Rathausumfeld**

Die vom ruhenden sowie Durchgangsverkehr geprägte Flächen in der Umgebung des Rathauses sind als Übergang der Altstadt zum historischen Straßenzug Nonntal umzugestalten, bspw. in Form einer Einbahnregelung und effizienteren Stellplatzanordnung. Dem mindergenutzten imposanten Schlossplatz ist durch Einsatz mobiler Gestaltungselemente eine erhöhte Aufenthaltsqualität zuzuführen. Der Seitenhof des alten Friedhofs (Berengarplatz) bietet Potenzial für eine Gestaltung als hochwertig gestalteter begrünter Freiraum.

#### **Historischer Markt**

Die identitätsstiftenden Stadträume mit wichtiger Versorgungsfunktion sind in Hinblick auf den Erhalt des historischen Ortsbilds zu schützen. Die barrierefreie Zugänglichkeit einiger Geschäftslagen ist zu verbessern. Die in Randlage des historischen Markts befindlichen Verkehrsflächen erfordern angesichts des hohen Anteils an Parksuchverkehr sowie sehr schmalen Fußwegen eine Umstrukturierung, bspw. in Form von Mischflächen.

#### **Umfeld AlpenCongress**

Im Zuge der erforderlichen Sanierung der Tiefgarage sowie die potenzielle Verlagerung des Reisebusparkplatzes eröffnen sich Möglichkeiten einer baulichen Umstrukturierung und Nutzungsintensivierung in zentraler Lage. Die Freiflächen der Grünanlagen Kurgarten, Friedhof und der Sonnenpromenade sind angesichts ökologischer Fragestellungen, der generationenübergreifenden Nutzbarkeit sowie des öffentlichen Fußwegenetzes im „grünen Band“ weiterzuentwickeln.

#### **Umfeld Franziskanerplatz**

Der vom ruhenden Verkehr geprägte und weitläufig versiegelte Stadtplatz am historischen Klosterensemble ist gestalterisch hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität und ökologischen Funktionen aufzuwerten. Das Quartier entlang der Angergasse, einschließlich des Gebäudes „Bauerntheater“ mit seiner geringen Dichte und dem sanierungsbedürftigen Gebäudebestand ist städtebaulich umzustrukturieren und in Abstimmung mit dem Stellplatzbedarf im Quartier baulich zu entwickeln. Im Bereich der Kreuzung Ludwig-Ganghofer-Straße / Maximilianstraße findet sich eine Fläche mit Potenzial für eine bauliche Entwicklung von Wohnraum in zentraler Lage.

#### **Bahnhof und Umfeld**

Der Bahnhof erfordert gemäß seiner regionalen Bedeutung als Drehscheibe nachhaltiger Mobilitätsformen eine Modernisierung (Barrierefreiheit, Orientierung, zeitgemäße und multimodale Mobilitätsinfrastruktur). Das großdimensionierte Bahnhofsgebäude ist zu sanieren. Den Flächen sind zeitgemäße Nutzungen, welche von der Zentralität profitieren, zuzuführen. Die versiegelten Freiflächen im Umfeld stellen ein Potenzial für eine nutzungsgemischte bauliche Entwicklung in Richtung der historischen Ortsmitte dar. Die Lage des direkt angrenzenden Baustoffhandels ist langfristig zu hinterfragen und in eine städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsumfelds einzubeziehen.

#### **Quartier an der Bergwerkstraße**

Das stark vom Durchgangsverkehr geprägte Quartier erfordert eine Aufwertung hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Radfahrer und sicherer Querungsmöglichkeiten. Das Grundstück der ehemaligen Mittelschule bietet Potenzial für eine städtebauliche Neuanordnung und bauliche Entwicklung in zentraler Lage.

#### **Königsseer Straße**

Der durch den Königsseetourismus belastete Straßenzug erfordert einer Aufwertung hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Querungsmöglichkeiten. Im nördlichen Teil finden sich Flächenpotenziale für die Entwicklung von Wohnraum in zentraler Lage.

Anlage:



Bek. Nr. 4

## Markt Berchtesgaden

### Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung – EBS)