

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. 13 vom 27. März 2018

### Inhaltsverzeichnis:

Bek. Nr.

#### Stadt Bad Reichenhall

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan „Thermenhotel“  
Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke  
Fl. Nr. 660/3, 660/30, 661/14, 661/15, 661/16, 669/2, 669/7, 669/8,  
669/9 und 669/10 jeweils Gemarkung Bad Reichenhall  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung  
nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB ..... 1

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan „Vogelthenn-Süd“ (Vogelthennstraße 9)  
5. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelthenn-Süd“  
(Vogelthennstraße 9) für die Grundstücke Fl. Nr. 104/12,  
104/8 und 104/7 jeweils Gemarkung St. Zeno  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung  
nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB ..... 2

#### Stadt Freilassing

Ortsrecht der Stadt Freilassing  
Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
(Erschließungsbeitragssatzung – EBS)  
Vom 20. März 2018 ..... 3

#### Markt Berchtesgaden

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur  
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Kropfleiten“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und  
der Durchführung der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ..... 4

Bek. Nr. 1

### Stadt Bad Reichenhall

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan „Thermenhotel“  
Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke  
Fl. Nr. 660/3, 660/30, 661/14, 661/15, 661/16, 669/2, 669/7, 669/8,  
669/9 und 669/10 jeweils Gemarkung Bad Reichenhall  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung  
nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 8.2.2011 beschlossen, ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans „Thermenhotel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einzuleiten.

Ziel und Zweck der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Thermenhotel einschließlich baulicher Anlagen zum Abstellen von Fahrzeugen für Thermen- und Hotelgäste bzw. Parkplätze, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen auf den südwestlich der Rupertustherme vorgelagerten derzeitigen Parkplatzflächen. Dazu ist die Ausweisung eines „Sondergebietes Hotel“ sowie eines „Sondergebietes Parken“ vorgesehen.

In der Zeit vom 7.9.2011 bis zum 6.10.2011 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB statt. In diesem Zeitraum sind keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht worden. Danach wurde der auf Grundlage des Auf-

stellungsbeschlusses ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf vom 22.11.2013 durch den Stadtrat in seiner Sitzung vom 10.12.2013 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Bebauungsplanentwurf lag dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.1.2014 bis zum 21.2.2014 für die Öffentlichkeit aus und die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nebst anerkannte Naturschutzvereinigungen wurde durchgeführt. Dabei sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie anerkannte Naturschutzvereinigungen in den Stellungnahmen gewonnenen Erkenntnisse verursachten Änderungen und Ergänzungen in den Bauleitplanungsunterlagen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 22.6.2017 nach Behandlung sowie Abwägung der Anregungen und Bedenken der Beteiligten geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes „Thermenhotel“ in der Fassung vom 22.6.2017 mit den zugehörigen unten angesprochenen Unterlagen erneut gebilligt und nochmals zur Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nebst anerkannte Naturschutzvereinigungen bestimmt.

Anschließend lag abermals der Entwurf des Bebauungsplanes vom 22.6.2017 samt Begründung und Anlagen in der Zeit vom 13.9.2017 bis einschließlich 13.10.2017 zur Einsicht öffentlich aus. Dabei gingen wiederum seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Daneben wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit den zugehörigen Unterlagen erneut den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie anerkannten Naturschutzvereinigungen zugeleitet mit der Möglichkeit zur Stellungnahme vom 5.9.2017 bis zum 13.10.2017.

Die Erkenntnisse dieser Behördenbeteiligung wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 30.1.2018 behandelt und abgewogen. Es erfolgte eine Anpassung des Bebauungsplanes mit den dazugehörigen Planunterlagen entsprechend dem Abwägungsergebnis.

Ferner wurden unabhängig von der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die Planunterlagen durch das Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Planer nochmals überarbeitet.

Bei diesen Umgestaltungen konnte trotz Unberührtheit der grundsätzlichen Eckpunkte des Projekts, ein Tangieren der Grundzüge der Planung nicht ausgeschlossen werden. Daher hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.1.2018 den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes „Thermenhotel“ in der Fassung vom 30.1.2018 mit den zugehörigen unten angesprochenen Unterlagen erneut gebilligt und nochmals zur Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nebst anerkannte Naturschutzvereinigungen bestimmt.

Durch Einsichtnahme kann sich jedermann öffentlich im Rathaus der Stadt Bad Reichenhall, Neues Verwaltungsgebäude, Rathausplatz 8, Stadtbauamt im Flur und im Zimmer 105 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. 08651/775-291) vom

#### **4. April 2018 bis einschließlich 4. Mai 2018**

über die allgemeinen Ziele, Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich dazu äußern. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Die überarbeitenden Planentwürfe zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung jeweils vom 22.11.2013 sowie jeweils geändert am 22.6.2017 und am 30.1.2018, die Abwägungen vom 22.6.2017 und vom 30.1.2018, die Flächenermittlung vom 30.1.2018, das Gutachten zur Grundwasserförderbrunnenverlegung vom 1.2.2015 und die verkehrs- bzw. immissionstechnische Untersuchung vom 18.11.2016 bzw. 30.1.2018 können außerdem während der Auslegungsfrist auf der Internetseite der Stadt Bad Reichenhall unter <http://www.stadt-bad-reichenhall.de/de/bauleitplaene/> eingesehen bzw. herunter geladen werden.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu den Entwürfen der Planungsunterlagen bei der Stadt Bad Reichenhall schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Nach § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Bad Reichenhall deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Bad Reichenhall, den 21. März 2018  
Stadt Bad Reichenhall

**Dr. Lackner**, Oberbürgermeister

Bek. Nr. 2

### **Stadt Bad Reichenhall**

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan „Vogelthenn-Süd“ (Vogelthennstraße 9)  
5. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelthenn-Süd“ (Vogelthennstraße 9)  
für die Grundstücke Fl. Nr. 104/12, 104/8 und 104/7 jeweils Gemarkung St. Zeno  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung  
nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall beschloss in seiner Sitzung am 12.5.2009, ein Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des seit dem 4.10.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans „Vogelthenn-Süd“ für das Grundstück Fl. Nr. 104/12 Gemarkung St. Zeno zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und die notwendigen Nebenanlagen. Durch die städtebauliche Nachverdichtung im zentralen, urbanen Bereich von Bad Reichenhall soll mit einer im Vergleich zum derzeitigen Bestand gebietsverträglichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, dem hohen Nachfragedruck an Wohnungen begegnet werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB fand in der Zeit vom 4.1.2012 bis zum 3.2.2012 statt. In diesem Zeitraum sind keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht worden.

Danach wurde der auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf vom 19.12.2011 durch den Stadtrat in seiner Sitzung vom 14.2.2012 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Bebauungsplanentwurf lag dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.1.2013 bis zum 22.2.2013 für die Öffentlichkeit aus und die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nebst anerkannte Naturschutzvereinigungen wurde durchgeführt. Dabei sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 30.10.2013 bat der Vorhabensträger um Einstellung des Bebauungsplanänderungsverfahrens und verkaufte daraufhin das Baugrundstück im angestrebten Geltungsbereich. Der neue Eigentümer hatte jedoch weiterhin Interesse an der Schaffung eines Mehrfamilienwohnhauses, weswegen er ein anderes Planungsbüro mit der Projektierung des Vorhabens beauftragte. Dieses Büro präsentierte dann dem Stadtbauamt eine im Jahre 2014 erstellte und Ende des vergangenen Jahres überarbeitete Planung. Da diese Anpassungen die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen, verbunden mit einer weiteren Behördenbeteiligung, erforderlich.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 30.1.2018, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Vogelthenn-Süd“ (Vogelthennstraße 9) in der Fassung vom 30.1.2018 mit den unten angesprochenen Unterlagen erneut gebilligt und nochmals zur Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nebst anerkannte Naturschutzvereinigungen bestimmt.

Durch Einsichtnahme kann sich jedermann öffentlich im Rathaus der Stadt Bad Reichenhall, Neues Verwaltungsgebäude, Rathausplatz 8, Stadtbauamt im Flur und im Zimmer 105 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. 08651/775-291) vom

#### **4. April 2018 bis einschließlich 4. Mai 2018**

über die allgemeinen Ziele, Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich dazu äußern. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Die überarbeitenden Planentwürfe zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, die Festsetzungen und Hinweise durch Text sowie die Begründung jeweils vom 30.1.2018 können außerdem während der Auslegungsfrist auf der Internetseite der Stadt Bad Reichenhall unter <http://www.stadt-bad-reichenhall.de/de/bauleitplaene/> eingesehen bzw. herunter geladen werden.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu den Entwürfen der Planungsunterlagen bei der Stadt Bad Reichenhall schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Nach § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Bad Reichenhall deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Bad Reichenhall, den 21. März 2018  
Stadt Bad Reichenhall

**Dr. Lackner**, Oberbürgermeister

Bek. Nr. 3

## **Stadt Freilassing**

### **Ortsrecht der Stadt Freilassing Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS) Vom 20. März 2018**

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Stadt Freilassing folgende

#### **Satzung:**

#### **§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

#### **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG) in

bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, kombinierte Geh- und Radwege) von

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2   | 7,0 m            |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3 bei einseitiger Bebaubarkeit   | 10,0 m<br>8,5 m  |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten |                  |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit  | 14,0 m<br>10,5 m |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 – 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit   | 18,0 m<br>12,5 m |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 – 1,6  | 20,0 m           |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6  | 23,0 m           |
| 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten  |                  |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0   | 20,0 m           |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 – 1,6  | 23,0 m           |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 – 2,0  | 25,0 m           |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0  | 27,0 m           |
| 5. Industriegebieten   |                  |
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0   | 23,0 m           |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 – 6,0  | 25,0 m           |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0  | 27,0 m           |
- II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG) bis zu einer Breite von 5 m,
- III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 Nr. 3 KAG) bis zu einer Breite von 27 m,
- IV. für Parkflächen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,
- V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,
- VI. für Mischflächen von verkehrsberuhigten Bereichen, Shared-Space Flächen, Fahrradstraßen und Fußgängerzonen bis zu den in Nr. I, IV a) und V a) festgelegten Breiten; werden diese überschritten, ist beitragsfähig der Aufwand für eine Fläche, die sich aus der Multiplikation der Länge der verkehrsberuhigten Straße bzw. des Fußgängerbereiches mit den für das jeweilige Gebiet in Nr. I einschl. IV a) und V a) festgelegten Breiten ergibt.
- VII. für Immissionsschutzanlagen.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VII gehören insbesondere die Kosten für

- den Erwerb der Grundflächen,
- die Freilegung der Grundflächen,
- die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers bzw. der Parkflächen einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- die Herstellung von Radwegen,
- die Herstellung von Gehwegen,
- die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
- die Herstellung von Mischflächen,
- die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
- die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
- den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
- die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- Grünanlagen mit gärtnerisch gestalteten Flächen und der erforderlichen Bepflanzung,

- p) die Ausrüstung der verkehrsberuhigten Bereiche, Shared-Space Flächen, Fahrradstraßen und Fußgängerzonen mit Hindernissen und ortsfesten Einrichtungsgegenständen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VII, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

### **§ 4**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 5**

#### **Stadtanteil**

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 6**

#### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:
- |  |     |
|--|-----|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist | 1,0 |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss  | 0,3 |
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die Grundstücksfläche im Innenbereich (§ 34 BauGB).
- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (5) Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder ab-

gerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.

- (6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (8) In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend
  1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- (9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,6 m Höhe des Bauwerks in Wohn- und Mischgebieten bzw. 3,5 m Höhe des Bauwerks in Gewerbe- und Industriegebieten als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so ist ein Vollgeschoss anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen. Als gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

## **§ 7**

### **Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke**

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gemäß § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbstständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Mischflächen,
10. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Bereichen, Shared-Space Flächen, Fahrradstraßen und Fußgängerzonen,
11. die Ausrüstung der verkehrsberuhigten Bereiche, Shared-Space Flächen, Fahrradstraßen und Fußgängerzonen mit Hindernissen und ortsfesten Einrichtungsgegenständen.
12. die Sammelstraßen,
13. die Parkflächen,
14. die Grünanlagen,
15. die Beleuchtungseinrichtungen und
16. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Stadt fest.

## **§ 9**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
  1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
  2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,

3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Verkehrsberuhigte Straßen und Fußgängerbereiche sind endgültig hergestellt, wenn sie die Merkmale nach Abs. 1 Nr. 1 bis 3 aufweisen und eventuelle Verkehrshindernisse wie Inseln oder ähnliches eingebaut sind oder sonstige Einrichtungsgegenstände aufgestellt sind.
- (5) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

#### **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

#### **§ 11 Entstehen der Beitragspflicht**

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 9 KAG in Verbindung mit § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Stadt.

#### **§ 12 Vorausleistungen**

Im Fall des Art. 5a Abs. 9 KAG in Verbindung mit § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

#### **§ 13 Beitragspflichtiger**

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

#### **§ 14 Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

#### **§ 15 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 9 KAG in Verbindung mit § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.
- (2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

#### **§ 17 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 1. April 2018 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) der Stadt Freilassing vom 24.10.1994, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Berchtesgadener Land Nr. 46 vom 15.11.1994, Bek.-Nr. 5, mit den dazu ergangenen Änderungssatzungen außer Kraft.

Freilassing, den 20. März 2018  
Stadt Freilassing

**Josef Flatscher**, Erster Bürgermeister

## Markt Berchtesgaden

### Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Kropfleiten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und der Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Marktgemeinderat Berchtesgaden hat am 26.2.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Kropfleiten“ zu ändern. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden mit mindestens neun Wohneinheiten im unmittelbaren Anschluss an das bebaute Gebiet im Sinne des § 30 BauGB.

Der Planbereich (rot eingerahmt) des Änderungsbereiches wird südlich, westlich und nördlich vom Metzzenleitenweg umschlossen und grenzt östlich an das bebaute Gebiet Kropfleiten an.



Der Bebauungsplan wird unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB geändert. Hierbei gelten die Vorschriften des § 13a BauGB.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.3.2018 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 1.3.2018 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt im Foyer des Rathauses Berchtesgaden, Rathausplatz 1, 83471 Berchtesgaden, in der Zeit vom

**4. April 2018 bis 9. Mai 2018**

während der allgemeinen Dienststunden (von Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und am Donnerstag zusätzlich von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr).

Zur Einsichtnahme liegen der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung aus.

Parallel dazu stehen die Informationen unter

<http://www.gemeinde.berchtesgaden.de/pages/aktuellesinformationen/bebauungsplaene-satzungen-nach-baugb.php>

zum Abruf bereit.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Berchtesgaden, den 20. März 2018  
Markt Berchtesgaden

**Franz Rasp**, Erster Bürgermeister

---