

## **Sanierungssatzung**

### **Satzung der Gemeinde Bernau a.Chiemsee über das Sanierungsgebiet "Chiemseepark-Felden"**

vom 19.01.2023

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Bernau a.Chiemsee folgende Satzung:

#### **§ 1**

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

1Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Chiemseepark-Felden". 2Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (25,8 ha). 3Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2**

##### **Verfahren**

1Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. 2Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teiles des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches finden keine Anwendung. (§§ 152 bis 156a BauGB)

#### **§ 3**

##### **Festlegung der Sanierungsfrist**

1Die Sanierung soll in einer bestimmten Frist durchgeführt werden; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

#### **§ 4**

##### **Genehmigungsverfahren**

1Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kommt zur Anwendung. 2Nach § 144 Abs. 3 BauGB wird für bestimmte Fälle für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet die Genehmigung allgemein erteilt. 3Die allgemeine Erteilung gilt im vorliegenden Sanierungsgebiet für § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB.

#### **§ 5**

##### **Inkrafttreten**

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

Anlage: Lageplan



Bernau a.Chiemsee, 19.01.2023

Irene Biebl Daiber

1. Bürgermeisterin, Gemeinde Bernau a.Chiemsee

#### Unbeachtlich werden

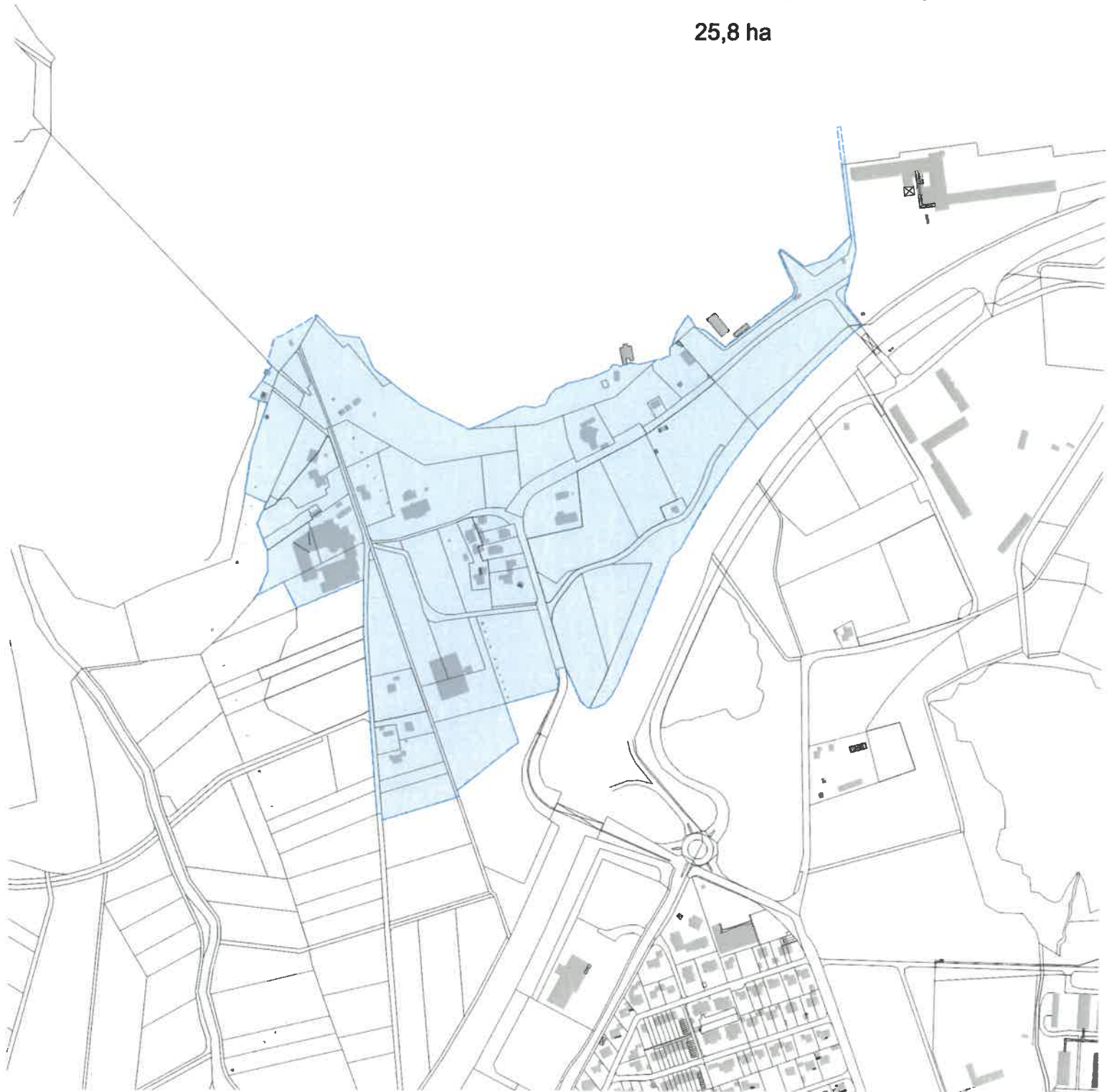
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Bernau a. Chiemsee unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Städtebauliche Feinuntersuchung

Gemeinde Bernau a.Chiemsee

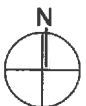
Chiemseepark Felden  
Vorschlag Sanierungsgebiet

25,8 ha



M 1:7.000 DIN A4

0 50 100 150 200 300m



SEP Jochen Baur  
Architekten  
Stadtplaner

**Gemeinde Bernau a.Chiemsee**

**Vorbereitende Untersuchungen**

**Bericht zur Satzung über die  
förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes  
„Chiemseepark-Felden“**



SEP Jochen Baur  
Architekten + Stadtplaner  
Clemenstraße 30  
80803 München

Januar 2023

**1****Vorbereitende  
Untersuchungen**

Mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ hat die Gemeinde Bernau a. Chiemsee den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet. Das Projektteam SEP Jochen Baur Architekten + Stadtplaner, München und PLANWERK Stadtentwicklung, Nürnberg, hat in detaillierten Untersuchungen im Rahmen der Erstellung einer städtebaulichen Feinuntersuchung die Bevölkerungsstruktur, die städtebauliche Entwicklung, die Gebäudestruktur, sowie die Verkehrs- und öffentlichen Freiräume untersucht. Es wurden Mängel und Probleme festgestellt, Bereiche mit Handlungsbedarf aufgezeigt sowie die wesentlichen Sanierungsziele festgelegt und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen.

Das Planungsbüro SEP Jochen Baur Architekten + Stadtplaner, München wurde mit der Erstellung eines Exzerptes aus der vorliegenden städtebaulichen Feinuntersuchung auf Grundlage der darin gewonnenen Erkenntnisse und des darin vorgeschlagenen Sanierungsumgriffes beauftragt, das als Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes dienen soll. Die Kernaussagen der Feinuntersuchung sind nach wie vor maßgeblich und zutreffend.

**2****Sanierungsgründe**

Die Notwendigkeit der Sanierung des Chiemseepark-Felden begründet sich durch vorhandene funktionale Missstände. Es wurden Konflikte hinsichtlich der Vielzahl an Nutzungen und der Erschließung festgestellt, die sich folgendermaßen darstellen:

**Funktionale Mängel**

- Teils Übererschließung mit redundanter, unklarer Wegeführung
- In Teilen mangelhaft gestaltete, versiegelte Oberflächen
- Nutzungskonflikte zwischen motorisiertem Verkehr und Radfahrern
- Mängel hinsichtlich der barrierefreien Erreichbarkeit der vorhandenen Freizeitnutzungen
- Mangelhafte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen von der nahen Bundesautobahn 8

**Mängel im Grünbestand**

- Zahlreiche Pflanzungen von nicht heimischen bzw. nicht standortgerechten Gehölzen
- z.T. ungestaltete Grün- und Freibereiche und Fehlnutzung hochwertiger Grünflächen (z.B. als Parkplatz)

**5****Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)**

Zur Beteiligung der Akteure und Interessensvertreter am Chiemseepark sowie der Bernauer Öffentlichkeit fand am 04.10.2017 ein Zukunftsworkshop im Sitzungssaal des neuen Rathauses statt, zu dem eingeladen wurde. Im Anschluss konnten Vorschläge in Kleingruppen diskutiert werden.

Weiterhin wurden die öffentlichen Aufgabenträger durch die Gemeinde Bernau aufgefordert, zur vorliegenden städtebaulichen Feinuntersuchung und dem darin vorgeschlagenen Sanierungsumgriff Stellungnahmen abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat abgewogen.

**3****Sanierungsziele**

Folgende Sanierungsziele wurden festgelegt:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität des touristisch wertvollen Erholungsbereiches
- Regelung und Führung der Verkehrsströme
- Gliederung und Ordnung der räumlichen Struktur

**4****Sanierungsmaßnahmen**

Im Rahmen der städtebaulichen Feinuntersuchung wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.

**4.1****Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen****Generelle Aufwertung des öffentlichen Raumes**

Der Chiemseepark Felden stellt den einzigen Zugang der Gemeinde zum namensgebenden Chiemsee dar. Durch den begrenzt verfügbaren Raum gilt es, diesen bestmöglich und sinnvoll zu nutzen und übersichtlich zu gliedern. Durch die Dominanz der den Park einrahmenden Kliniknutzung wurden für die räumliche Strukturierung bereits übergeordnete Rahmenbedingungen geschaffen. Grundlegendes Ziel muss es sein, den verbliebenen Park und dessen Kernbereiche zu stärken und dessen räumliche Bedeutung hervorzuheben.

Hierzu können natürliche Elemente in Form von Gehölzen als selbstverständliches Mittel zur Strukturierung des Raums dienen, sodass der Parkbesucher eine übersichtliche Situation vorfindet, ohne in Nebenbereiche geleitet zu werden.

Lockere Gehölzstrukturen können eine räumliche Kante zur Wohn- und Klinikbebauung im westlichen Randbereich des Parks sowie zur Autobahn bilden, ohne wichtige Sichtachsen auf den See zu blockieren.

Streuobstwiesen um den historischen Hatzhof stärken das Bild der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche im Kernbereich des Parks und bilden zugleich eine Kante zur freizuhaltenden Sichtachse zwischen Chiemsee und den Bergen im Hintergrund.

Die Hauptzufahrt von der Autobahn zum Chiemseepark ist unmittelbar zu Beginn der Rasthausstraße mit entsprechenden Hinweistafeln und Wegweisern im Sinne eines neuen Parkleitsystems auszustatten, sodass motorisierter Besucherverkehr direkt auf die dafür vorgesehenen Parkplätze geleitet werden kann.

Im Rahmen der Neustrukturierung des ruhenden Verkehrs und dem Wunsch der Gemeinde, attraktive Verhältnisse für Wohnmobilstellplätze zu schaffen, werden Zu- und Abfahrt zum Park- und Wohnmobilplatz neu geordnet. Durch die separaten Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen ist eine Erfassung der Auslastung, zum Beispiel mittels Schrankensystemen, möglich.

Der bestehende Großparkplatz im südlichen Bereich des Parks ist zur besseren Flächenausnutzung im östlichen Bereich neu aufzuteilen. Die Fahrgasse kann so reduziert werden, sodass eine zusätzliche Reihe Stellplätze untergebracht werden kann.

Die gliedernden Baumreihen sind durch standortgerechte Baumpflanzungen zu ersetzen. Die Ausdehnung des Wohnmobilplatzes beschränkt sich auf die Restfläche zwischen Parkplatz und dem Wassergraben, während die Grünfläche östlich des Wassergrabens weiterhin als Mehrzweckfläche für Veranstaltungen, zum Beispiel als Landliegeplätze oder bei Festivals, dienen kann.

Die zentrale Wegeachse entlang der nördlichen Rasthausstraße ist als Fuß- und Radwegachse weiter zu stärken und zu gestalten. Der bereits in Teilabschnitten vorhandene Alleecharakter ist auszubauen, um die Bedeutung der Achse für den Chiemseerandweg hervorzuheben. Eine Befahrung ist nur für Lieferfahrzeuge zulässig.

In diesem Zuge ist auch eine Neuordnung der Wegeachsen innerhalb des Parks anzudenken. Insbesondere der durch die Vielzahl an Belagsstrukturen und Parallelführungen beeinträchtigte Knotenpunkt in der Parkmitte ist dringend neu zu gestalten als zentraler, runder Platz. Dieser ist in der Oberfläche homogen zu gestalten und mit einem markanten Objekt mit hohem Wiedererkennungswert (zum Beispiel Kunst o.ä.) auszustatten und soll alle ankommenden und weiterführenden Wege, zum Beispiel den Hauptzugang zum Dampfersteig, aufnehmen und sinnvoll verknüpfen. Die vorherrschende Redundanz vieler kleinerer Nebenwege im Park mit überflüssigen Wegegabelungen ist aufzulösen, unnötig stark befestigte Asphaltwege in Ufernähe sind durch Oberflächen zu ersetzen, die mit der natürlichen Umgebung besser harmonisieren.

Um den Kernbereich des Chiemseepark merklich von den bereits stärker durch Bebauung beeinträchtigten Bereichen abzuheben, sind überflüssige Wegeverbindungen und Versiegelung generell rückzubauen und weiterhin zu vermeiden.

Die bestehenden Badebereiche sind zu erhalten und in ihrer Attraktivität weiter zu steigern. Insbesondere auf der Liegewiese im Westen soll durch Pflanzung schnellwachsender, standortgerechter Bäume (z.B. Weidengehölze) eine intensivere Beschattung im Sommer gewährleistet werden. Eine Neustrukturierung der räumlichen Ausnutzung und Gestaltung der Sport- und Spielflächen ist dringend zu empfehlen, da die bestehende Situation unnötig viel Raum einnimmt.

Im Bereich des Hafens und des Wasserwachtgeländes sind die Oberflächen homogen zu gestalten. Durch Baumpflanzungen, auch im Zusammenhang mit der Stärkung der zentralen Allee, kann das Erscheinungsbild in diesem Bereich erheblich gesteigert werden.

Der Schutz und die Ergänzung der Schilfzonen im Parkbereich sowie eine naturnahe Gestaltung der ansonsten wenig genutzten Flächen, z.B. in Form von Trockenrasen und / oder Feuchtwiesen (je nach Standort zu prüfen) sollte unbedingt beachtet werden. Der natürlichen Umgebung des Parks, der Nähe zum ökologisch wertvollen Irschener Winkel und den FFH-Gebieten, sowie der Lage der Gemeinde im landschaftlich bedeutsamen Chiemgau ist bei der Planung Rechnung zu tragen.



## 6

**Kostenübersicht und  
Finanzierung (§ 149 BauGB)**

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Erstellung eines Beschil- derungskonzepts zwischen Chiemseepark Felden und der Ortsmitte Bernau	Schlüsselprojekt	x				Gemeinde Bernau / LAG / Tourismusverband
Erhöhung der Bustaktung zwischen Ortsmitte, Bahnhof und Chiemseepark	mittel		x			Gemeinde Bernau
Entwicklung eines umfas- senden Marketingkonzepts für den Chiemseepark Fel- den	mittel		x			Gemeinde Bernau / Tourismusverband
Neugestaltung des Ein- fahrtsbereichs Chiemsee- park Felden (Platzcharakter, Bushaltestelle, Informations- tafeln)	Schlüsselprojekt	x			45.000 ,-	Gemeinde Bernau
Schaffung eines Parkleitsys- tems für Besucher	hoch	x			80.000 ,-	Gemeinde Bernau / private Akteure
Neuordnung und Gestaltung des Wohnmobilstellplatzes mit Einbeziehung des Park- platzes	Schlüsselprojekt	x			320.000 ,-	Gemeinde Bernau / private Akteure
Neuordnung des östlichen Großparkplatzes	Schlüsselprojekt	x			230.000 ,-	Gemeinde Bernau
Umgestaltung des nördlichen Teil der Rasthausstraße nur für Fußgänger und Radfahrer (inkl. Lieferverkehr)	hoch	x			80.000 ,-	Gemeinde Bernau
Neustrukturierung der Wege- führung zwischen Touris- musinformation, Medicalpark und Badestrand (Knoten- punkte mit Informationen zum Park)	Schlüsselprojekt	x			135.000 ,-	Gemeinde Bernau
Aufwertung des gastrono- mischen Angebots am Ufer spitz	mittel		x			Private Akteure
Freihaltung der Sichtachsen auf den See	mittel	x				Gemeinde Bernau
Erhalt des bestehenden gast- ronomischen Angebots, keine Neuansiedlungen zu- lassen	mittel			x		Private Akteure
Sanierung des „Alten Stegs“ als Aussichtsplattform ohne kommerzielle Nutzung	Schlüsselprojekt		x		80.000 ,-	Gemeinde Bernau

Ausweitung der Streuobstwiese südliche des Hatzhofs	hoch		x			Gemeinde Bernau
Umgestaltung der Grünfläche östlich des Wohnmobilstellplatzes durch Wegeführung und Sitzmöglichkeiten	hoch		x		30.000,-	Gemeinde Bernau / Private Akteure
Aufwertung des offenen Wassergrabens	mittel		x			Gemeinde Bernau

## 7

### Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zur förmlichen Festlegung

Räumliche und funktionale Mängel sind im Gesamtbereich des Chiemseepark Bernau-Felden zu erkennen. Die festgestellten Mängel beziehen sich insbesondere auf die Erschließung, die Wegestruktur und den motorisierten und ruhenden Verkehr sowie dadurch entstehende Konflikte mit der vorhandenen Freizeitnutzung.

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich im Westen von der für Fußgänger und Radfahrer wichtigen Erschließungsachse „Birkenallee“ über den Kernbereich des Parks mit der Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr „Rasthausstraße“ bis zu dem nördlich der Bundesautobahn 8 befindlichen Teil des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplexes der ehemaligen Rastanlage. Damit umfasst das Sanierungsgebiet „Chiemseepark-Felden“ eine Gesamtfläche von 28,8 ha.

## 8

### Wahl des vereinfachten Verfahrens

Die im Sanierungsgebiet „Chiemseepark-Felden“ vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (Verbesserung des öffentlichen Raumes und der Verkehrsverhältnisse). Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen lassen eine spürbare, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht erwarten. Soweit dennoch Bodenwertsteigerungen durch die Aufwertung der öffentlichen Straßen und Platzräume eintreten können, sind sie gemessen an der Gesamtsanierung so gering, dass sie unter die Bagatellgrenze gemäß § 155 BauGB fallen würden. Der Verwaltungsaufwand stünde in keinem Vergleich zum Ertrag.

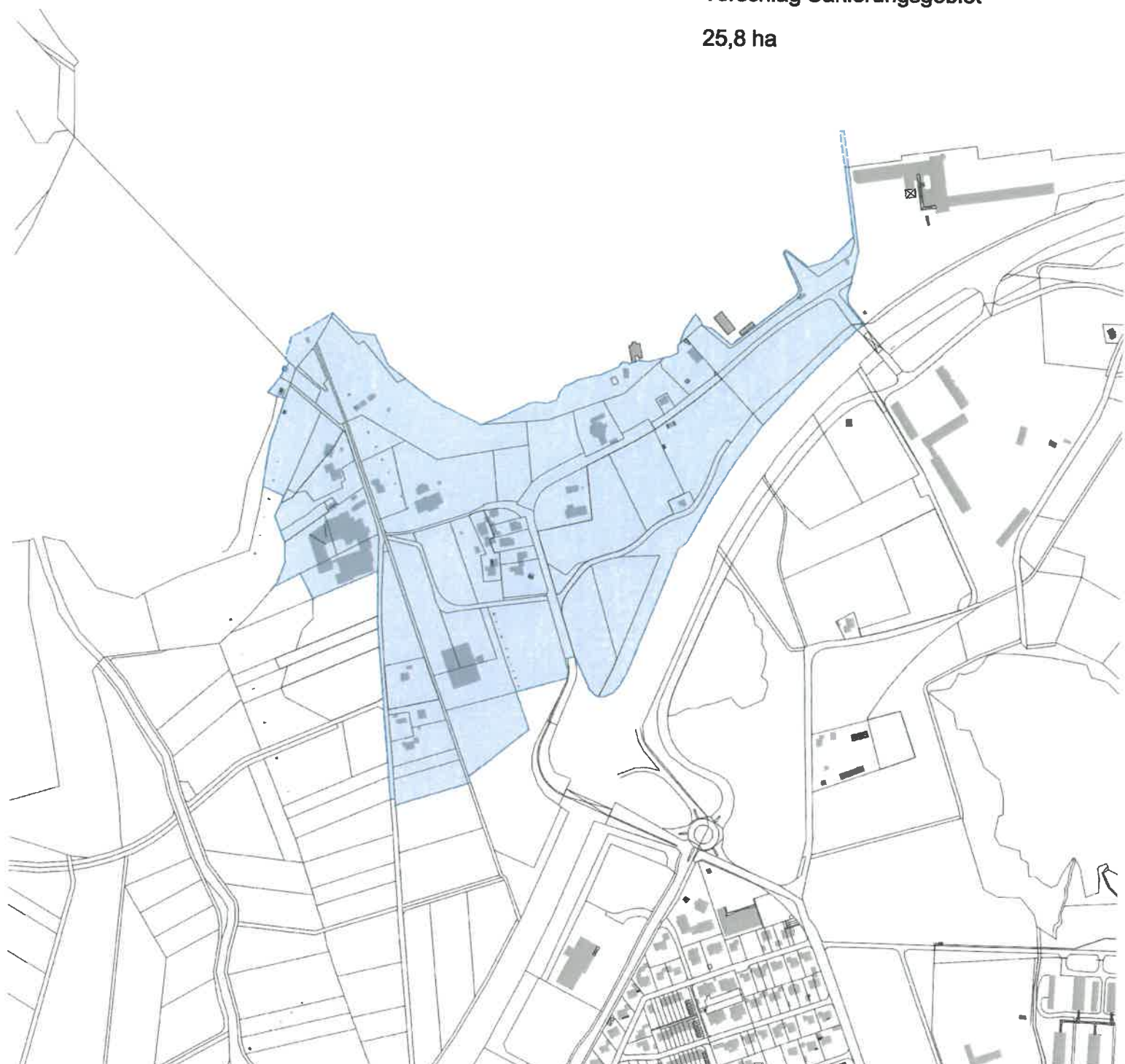
Die vorgenannten Gründe rechtfertigen nicht die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff BauGB. Der Eintrag eines Sanierungsvermerks ins Grundbuch der betroffenen Grundstücke kann entfallen; die Grundstücke müssen nicht einzeln in der Satzung aufgeführt werden. Zum derzeitigen Stand der Sanierungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass besondere bodenrechtliche Maßnahmen nicht angewendet werden müssen. Die Bodenordnung der Gemeinde zielt auf einvernehmliche und freiwillige Verhandlungsergebnisse ab.

Deshalb erfolgt die Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB. Dabei finden die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung. Für die Vereinbarungen nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann gemäß § 144 Abs. 3 BauGB eine Genehmigung allgemein erteilt werden.

Städtebauliche Feinuntersuchung  
Gemeinde Bernau a. Chiemsee

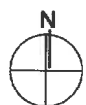
Chiemseepark Felden  
Vorschlag Sanierungsgebiet

25,8 ha



M 1:7.000 DIN A4

0 50 100 150 200 300m



SEP Jochen Baur  
Architekten  
Stadtplaner