

Sanierungssatzung

Satzung der Gemeinde Bernau a.Chiemsee über das Sanierungsgebiet "Ortsmitte"

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 "Ortsmitte". 2Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (33,10 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

Ortsmitte

Vorschlag Sanierungsgebiet

33,10 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 „Ortsmitte“**



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 der Bernauer Ortsmitte begründet sich durch vorhandene städtebauliche Missstände. Es wurden zahlreiche Probleme u.a. städtebaulicher und funktionaler Art festgestellt, die sich folgendermaßen darstellen:

Städtebauliche Mängel

- Teilweise Leerstand / Unterauslastung in der Ortsmitte
- Gebäudeleerstände im Zusammenhang mit Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung
- Teilweise maßstabsverändernde, störende Rückgebäude und Anbauten im Bereich des Ortskerns
- Störende Fassadengestaltung- und Gliederung im Ortskern
- Mangelhaft gestaltete, stark versiegelte Oberflächen im Ortskern und entlang der Hauptgeschäftsachse
- Teilweise schadhafte Belagsoberflächen und sanierungsbedürftige Bausubstanz

Mängel im Grünbestand

- Wenige Biotope im Ortskern
- Zahlreiche Pflanzungen von nicht heimischen Hölzern in privaten Gärten
- Zahlreiche standortfremde Gehölze entlang wichtiger Hauptachsen
- z.T. ungestaltete Grün- und Freibereiche auf privaten Flächen
- Kurpark teilweise unklar strukturiert, veraltete Einrichtungen

Funktionale Mängel

- Trennende Wirkung des motorisierten Verkehrs innerhalb des Ortskerns durch stark frequentierte RO14 (Chiemseestraße) und B305 (Priener Straße / Rottauer Straße)
- Zu hohe Geschwindigkeit im Ortskern
- Fehlende bzw. unzureichend gesicherte Querungsmöglichkeiten in den Hauptverkehrsstraßen
- Konfliktpunkte für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung B305 / RO14 (Priener Straße / Chiemseestraße) sowie im Bereich des Bahnhofes
- Unzureichende Breiten der Gehbereiche, insbesondere im Bereich Kirchplatz und Chiemseestraße
- Fehlende Barrierefreiheit
- Geringe Aufenthaltsqualität im historischen Kernbereich
- Teilweise unklare Eigentumsverhältnisse entlang von Gehwegen
- Fehlender Gehweg auf längeren Abschnitten an der westlichen Seite der Chiemseestraße
- Öffentlicher Nahverkehr ist vor allem auf den Schülerverkehr ausgerichtet
- Teilweise unklare Wegeführung und Beschilderung, insbesondere im Hinblick auf Tourismus

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

Zur allgemeinen Beteiligung der Bernauer Öffentlichkeit fand am 10.10.2017 ein Ortsspaziergang mit anschließender Diskussionsrunde im Sitzungssaal des neuen Rathauses statt, der im Vorfeld umfangreich mit Plakataktionen und ortsüblicher Bekanntmachung angekündigt wurde. Die Veranstaltung fand unter reger Beteiligung interessierter Bürgerinnen und Bürger statt.

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.

4**Sanierungsziele**

Folgende Sanierungsziele wurden festgelegt:

- | | |
|--|--|
| Bereich Bahnhof | <ul style="list-style-type: none">• Gestalterische und funktionale Aufwertung des Bahnhofumfeldes durch Gestaltung einer erkennbaren Platzsituation• Verknüpfung von Bahn und Bus sowie Verbesserung der Information |
| Bereich Kastanienallee | <ul style="list-style-type: none">• Erhaltung und Stärkung der historischen Achse• Nutzung der Grünfläche als Multifunktionsfläche• Bessere Einbindung des Parkplatzes |
| Bereich Kurpark | <ul style="list-style-type: none">• Einbeziehung und Nutzung des Kurparks als zentrales Element des Ortskerns• Gestaltung des Kurparks zum örtlichen Treffpunkt für Kultur und Freizeit |
| Bereich Kirchplatz | <ul style="list-style-type: none">• Aufwertung der historischen Ortsmitte als identitätsstiftendes Element von Bernau• Schaffung einer fußgänger- und fahrradfreundlichen Ortsmitte |
| Bereich Egartner Straße /
Aschauer Straße | <ul style="list-style-type: none">• Aufwertung des öffentlichen Raums• Verbesserung der Fuß- Radwegverbindung• Erhalt des Kampenwandsaals als gemeindlichen Veranstaltungssaal |
| Bereich Chiemseestraße | <ul style="list-style-type: none">• Aufwertung der Hauptgeschäftsachse.• Stärkung der Einkaufsfunktion durch attraktivere Gestaltung und Verkehrsberuhigung• Belebung der Chiemseestraße durch Kooperation und Vernetzung der lokalen Geschäfte und Betriebe |
-

5**Sanierungsmaßnahmen**

Im Rahmen der städtebaulichen Feinuntersuchung wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.

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

Im Fokus des Maßnahmenkonzeptes steht in Bernau die Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere der wichtigen Achse Chiemseestraße, am Kirchplatz sowie der Verbindung zum Bahnhof über die Kastanienallee und den Kurpark. Die überbreite Fahrbahn entlang der Chiemseestraße und am Kirchplatz wirkt in diesen Bereichen, besonders durch die in weiten Teilen stark beengten oder fehlenden Gehbereiche, sehr dominant. Flächen für Fußgänger sind aufgrund ihrer überwiegend minimalen Dimensionierung nicht barrierefrei.

Diese Bereiche sollten konsequent über die nächsten Jahre gestalterisch und funktional aufgewertet und räumlich neu geordnet werden. Dies gilt gleichermaßen für die Wegeverbindungen im Ortskern und Kurpark.

Aufwertung Bahnhofsplatz

Aufgrund seiner Lage an der wichtigen Verbindungsstrecke München-Rosenheim-Salzburg kommt dem Bernauer Bahnhof eine hohe Bedeutung als Zubringer von Touristen und als zentraler Anlaufpunkt für Pendler zu. Die derzeitige Gestaltung sowohl des Bahnhofsgebäudes, als auch des gesamten Umfeldes wird dieser Bedeutung nicht gerecht. Die Führung der am Bahnhof ankommenden Besucher in den Ortskern ist verbesserungsfähig. Die unmittelbar an den Bahnhof angrenzenden Wohngebiete mit eingezäunten und von Hecken umgebenen Gärten haben für Besucher nur wenig Wiedererkennungswert.

Eine strukturierende Gestaltung der Straßenräume, auch unter Zuhilfenahme von Pflanzelementen, kann hier eine Leitfunktion übernehmen, um die Ankommenden an die Kastanienallee und von dort weiter zum Ortskern zu führen. Zusätzlich können besondere, gestalterisch hochwertige Informationselemente die Besucher auf wichtige Wegeverbindungen und Anlaufpunkte, sowie Angebote im Bereich Mobilität und Gastronomie hinweisen.

Stärkung und Aufwertung Kastanienallee

Die Kastanienallee muss als historische Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Ortskern und Bahnhof ausreichend gestärkt werden. Dazu sollte die Verbindung zwischen Bahnhof und der Einmündung Kastanienallee für Besucher sichtbarer gemacht werden, etwa in Form von Belagsstrukturen oder anderen leitenden Elementen (Bepflanzung, Rasen/Gräserbänder etc)

Kurpark

Der Kurpark ist als zentrales Element und eines der Aushängeschilder der Gemeinde besonders zu berücksichtigen. Hier gilt es, das Potenzial des Kurparks zu maximieren. Im Hinblick auf die hervorragende Eignung der großen Grünfläche für Veranstaltungen verschiedener Art, sollten die dazu notwendigen Anlagen erneuert und ausgebaut werden. Zur Qualitätsverbesserung werden eine Neuausrichtung des Musikpavillons, sowie der Bau von Sitzstufen im Hang als „Amphitheater“ empfohlen.

Durch ergänzende Bepflanzung mit Bäumen und Hecken sind störende Nutzungen in Randbereichen, z.B. Parkplätze, abzuschirmen. Die Zugänge zum Kurpark, insbesondere von der Chiemseestraße, sind durch gestalterische Maßnahmen (Belag / Bepflanzung) aufzuwerten. Vor allem für ortsfremde Touristen sollen sich dadurch markante „Leitlinien“ zum Kurpark ergeben.

Auf bisher wenig genutzten Flächen können Spielgeräte installiert werden, die sich auch an Erwachsene und Senioren richten und die Agilität und Fitness fördern. Generell kann der Kurpark auch als offener Freilichtausstellungsraum für regionales Handwerk und Kunst genutzt und explizit gefördert werden.

Mit einer Standortverlagerung der 4 Statuen der Griechen in den Kurpark könnten die denkmalgeschützten Skulpturen ein angemessenes Umfeld finden.

Aufwertung des Bereiches Kirchplatz

Der alte Ortskern um den Kirchplatz weist gestalterische Mängel bei Bebauung und Freiraum auf, die zu beseitigen sind, um das Erscheinungsbild zu verbessern und den historischen Charakter weiter zu stärken. Der Kirchplatz bildet den historischen Kern der Gemeinde Bernau. Diese historische Rolle geht heute, trotz der attraktiven Situation am „Alten Wirt“ und der Kirche, im Verkehr und der damit verbundenen Infrastruktur fast vollständig unter. Lediglich der Maibaum weist darauf hin, dass es sich hier um den zentralen „Platz“ handelt.

Der ursprüngliche Ortskern am Kirchplatz sollte gestalterisch deutlich verbessert werden. Im Vorbereich des Gasthofes Alter Wirt und im weiteren Verlauf der Ferdinand-Bonn-Straße wurden bereits gute Grundlagen für die Gestaltung gelegt. Diese müssten nun weiter auf den gesamten Raum übertragen werden.

Von besonderem Interesse für diese Entwicklung ist dabei die etwas höher liegende, derzeit als Privatparkplatz genutzte Fläche Ecke Kirchplatz / Aschauer Straße. Hier könnte in Zukunft eine reizvolle Platzsituation um den Maibaum mit hochwertigen Pflasteroberflächen und attraktiven Aufenthaltsgelegenheiten geschaffen werden, die eine Reminiszenz an den alten Dorfplatz bildet und die Identität Bernaus im Sinne des dörflichen Charakters auch nach außen hin fördert.

Egartner- / Aschauer Straße

Der Egartnerstraße kommt als den alten Ortskern tangierendes Bindeglied schon jetzt eine besondere Rolle zu. Diese Funktion soll im Rahmen der Verkehrsberuhigung und Umgestaltung vor allem dem Radverkehr und Fußgängern im Rahmen eines Gesamtnetzes zugutekommen. Die hierfür zu entwickelnden Gestaltungsmaßnahmen, z.B. mit Pflasterung und Mittelrinne sowie durch Baumstellungen zwischen Parkplätzen, können als Prototyp für die weitere Umgestaltung des öffentlichen Raumes der Gemeinde dienen.

Die Straße soll als Mischfläche gestaltet werden im Sinne eines Verkehrsberuhigten Bereichs (StVO-Zeichen 325) mit einer Einbahnrichtung von der Aschauer Straße für den motorisierten Verkehr; Radverkehr ist in beiden Richtungen zulässig mit Anbindung an die Fuß-/Radwege in der Priener Straße und einer signalgeregelten Querung.

Aufwertung der Chiemseestraße

Die Chiemseestraße bildet die Hauptgeschäftsachse der Gemeinde Bernau und verbindet zudem die wichtigen innerörtlichen zentralen Bereiche Kirchplatz und Rathaus miteinander. Die Kreisstraße ist aufgrund ihrer übergeordneten Verbindungsfunktion mit über 6.000 Kfz/Tag stark belastet, zumal sie auch als Umfahrung der Autobahn dient.

Diese Rahmenbedingungen erschweren eine grundsätzliche Umgestaltung auf die Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern. Dennoch bieten sich Möglichkeiten der Umgestaltung und Aufwertung in Abschnitten, so etwa an den Zugängen zum Kurgarten und weiteren Einbuchtungen. Von der Chiemseestraße abgesetzte Räume können zu kleineren Aufenthaltsbereichen und Verweilorten umgestaltet werden. In den übrigen Bereichen sollten durchgehende Gehwege zusammen mit Parkstreifen zwischen Baumstandorten angeordnet werden. Eine möglichst einheitliche Gestaltung setzt voraus, dass die (privaten) Vorbereiche mit einbezogen werden.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung (Tempo 30) könnte die Situation für Fußgänger und Radfahrer erheblich verbessern.

6

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

6.1

Bahnhof Bernau

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Schaffung einer Platzsituation am Bahnhof inkl. Grünelementen	mittel		x		480.000,-	Gemeinde Bernau / Städtebauförd.
Barrierefreie Umgestaltung des Bahnhofsbereichs, insbesondere der Unterführung	Schlüsselprojekt		x			Gemeinde Bernau / Deutsche Bahn
Aufstellen von Informationstafeln und Wegweisern zu touristischen Sehenswürdigkeiten, Routen und weiteren Angeboten in Bernau und Umgebung	Schlüsselprojekt		x		5.000,-	Gemeinde Bernau / LAG Tourismusverband / Prientalgemeinden
Schaffung von weiteren Mobilitätsangeboten für Besucher und Pendler (Radstation/Radverleih; Carsharing; weitere Busverbindungen in die Ortsmitte und in den Chiemseepark Felden)	mittel		x			Gemeinde Bernau / private Akteure
Installation eines zusätzlichen Fahrkartenautomaten zur fahrgastfreundlicheren Ausstattung	mittel	x			140.000,-	Deutsche Bahn
Aufwertung und Neuordnung der Pendlerparkplätze	hoch		x		440.000,-	Gemeinde Bernau

6.2

Kastanienallee

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Begrünung des Parkplatzes hinter dem Rathaus durch Neustrukturierung der Parkfläche und Gestaltung mit Grünelementen	mittel		x		15.000,-	Gemeinde Bernau
Alternativ: Errichten eines Parkdecks hinter dem Rathaus	mittel			x		Gemeinde Bernau /

6.3

Kurpark

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Abriss und Neugestaltung des Pavillons mit Süd-Ost- Ausrichtung zum Hang und Schaffung von Sitzmöglichkeiten im Hang (Amphitheater)	mittel		x		300.000,-	Gemeinde Bernau / LAG Städtebauförd.
Aufwertung der Freiflächen im Kurpark mit Generationen-„Spiel“-Platz / Motorikpark oder Kunst	Schlüsselprojekt		x			Gemeinde Bernau / örtliche Sport- und Kunstvereine
Verlagerung der denkmalgeschützten Statuen aus dem Schulhof in den Park	Schlüsselprojekt	x			30.000,-	Gemeinde Bernau
Aufwertung der Wegeverbindungen in den Kurpark (Informationstafeln, Grünelementen)	mittel		x			Gemeinde Bernau / Tourismusverband

6.4

Kirchplatz

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Umgestaltung des Sparkassenparkplatzes zum öffentlichen Raum durch Verlagerung der Parkplätze an die Aschauer Straße	Schlüsselprojekt			x	400.000,-	Gemeinde Bernau
Verlagerung der Tourist-Information an den Kirchplatz	mittel			x		Gemeinde Bernau / Tourismusverband
Schaffung eines Beratungs- und Informationsangebots für Eigentümer leerer Bestandsimmobilien	hoch	x			30.000,-	Gemeinde Bernau / Prientalgemeinden
Neuordnung des Verkehrsraums	mittel		x			Gemeinde Bernau / LK Rosenheim
Politisches Engagement zum Thema Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte (Tempo 30 auf klassifizierten Straßen)	hoch	x				Gemeinde Bernau / Prientalgemeinden

6.5

Egartnerstraße / Aschauer Straße

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Umgestaltung des Straßenraumes	Schlüsselprojekt	x			370.000,-	Gemeinde Bernau / private Akteure
Einführung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung	hoch	x				Gemeinde Bernau
Verbesserte Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer	Schlüsselprojekt	x				
Sanierung und Modernisierung Kampenwandsaal	Schlüsselprojekt	x				
Restaurierung ‚Haus des Gastes‘	mittel			x	500.000,-	

6.6

Chiemseestraße

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Umgestaltung des Straßenumfeldes mit Sitzmöglichkeiten und Grünelementen zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität	mittel		x		640.000,-	Gemeinde Bernau / Städtebauförd.
Kennzeichnung der Fußwegeverbindungen zwischen Chiemseestraße und Kurpark	Schlüsselprojekt		x			Gemeinde Bernau / Tourismusverband
Sanierung und barrierefreie Gestaltung der Gehwege	hoch		x		120.000,-	Gemeinde Bernau
Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs entlang der Chiemseestraße zur Stärkung des örtlichen Einzelhandels	hoch	x				Gemeinde Bernau
Etablierung einer Interessens- / Werbegemeinschaft der ansässigen Bernauer Geschäfte und Betriebe – Impulsgeber könnten die Geschäfte der Chiemseestraße sein	Schlüsselprojekt	x				Gemeinde Bernau / Einzelhändler / Gewerbeverein

7**Begründung zur Abgrenzung
des Sanierungsgebietes und
zur förmlichen Festlegung**

Städtebauliche Mängel sind im gesamten Ortskernbereich der Gemeinde Bernau zu erkennen. Die festgestellten Mängel konzentrieren sich dabei im Bereich der Hauptachsen der historischen Siedlungsstruktur, also entlang der Bereiche Aschauer Straße, Kirchplatz, südliche Chiemseestraße und Kastanienallee.

Aufgrund der historischen städtebaulichen Gestalt sind darüber hinaus im Südwesten die Bereiche entlang des Bernauer Bachs im Bereich Stachelpeterweg mit großteils aus dem 19. Jahrhundert herrührender, landwirtschaftlich geprägter Bebauung ebenso mit im Umgriff eingeschlossen wie die gleichermaßen aus dieser Zeit stammenden Strukturen im ehemaligen Kernbereich Irschen östlich des Bahnhofes (vgl. Karten „Historische Struktur, Feinuntersuchung, S. 23, „Historische Struktur und heutige Ausdehnung“, S. 24 sowie „Historische Entwicklung“, S. 29).

Damit umfasst das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ eine Gesamtfläche von 33,10 ha.

8**Wahl des vereinfachten
Verfahrens**

Die im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ 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.

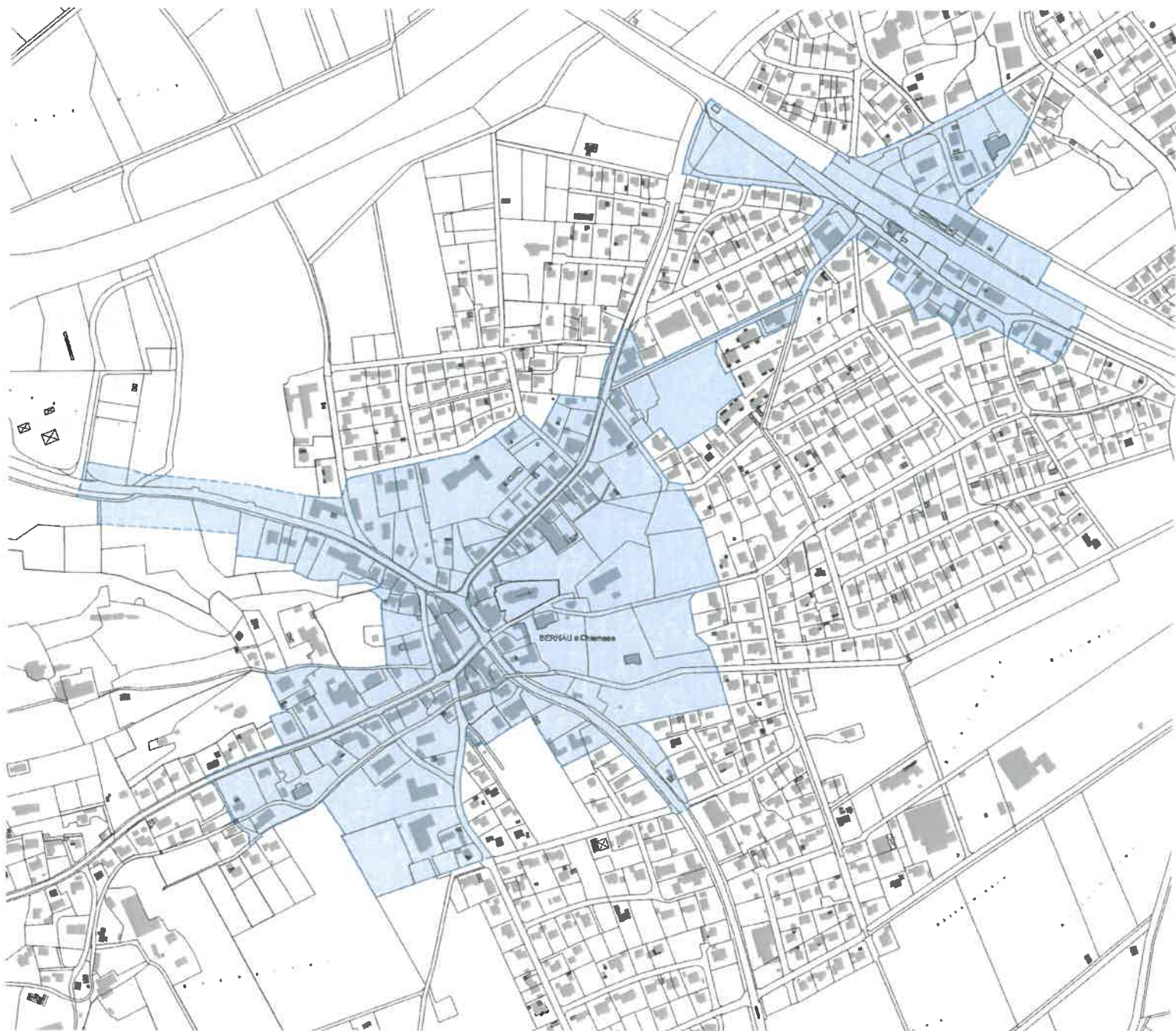
Die vorgenannten Gründe rechtfertigen nicht die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff BauGB. Der Eintrag eines Sanierungsvermerks ins Grundbuch der betroffenen Grundstücke kann entfallen; die Grundstücke müssen nicht einzeln in der Satzung aufgeführt werden. Zum derzeitigen 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

Ortsmitte
Vorschlag Sanierungsgebiet

33,10 ha



M 1:7.000 DIN A4

0 50 100 150 200 300m



SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner