

**GEMEINDE  
BERNAU AM CHIEMSEE  
LANDKREIS ROSENHEIM**

**5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
nach § 13BauGB**

**Nr. 8 „SPORT- UND FREIZEITGELÄNDE  
BERNAU/CHIEMSEE“**

FERTIGUNGSDATEN:

ENTWURF: 31.05.2017  
16.08.2017

---

PLANFERTIGER:

ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.ING.(FH) ALEXANDER BERTHOLD  
ERLENSTRASSE 4  
83233 BERNAU  
TEL. 08051/8768  
FAX 08051/7298  
info@architektur-berthold.de  
www.architektur-berthold.de



berthold  
architekturbüro

**Bebauungsplan Nr. 8 „Sport- und Freizeitgelände“**  
**5. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 u. 13 des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) die folgende Bebauungsplanänderung als Satzung.

§ 1

**Festsetzungen durch Text im Geltungsbereich der 5. Änderung:**

1. Art der baulichen Nutzung:

Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertageseinrichtung/Sport“

2. Im Änderungsbereich sind neben den bereits festgesetzten Dachformen auch Flachdächer zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 8 „Sport- und Freizeitgelände“ weiter.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



**Ausgefertigt:**

Bernau am Chiemsee, den 28. 11. 2017



Philipp Bernhofer  
Erster Bürgermeister

**Bekannt gemacht:**

Bernau am Chiemsee, den 01. 12. 2017



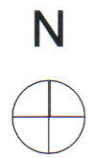
Philipp Bernhofer  
Erster Bürgermeister



1490

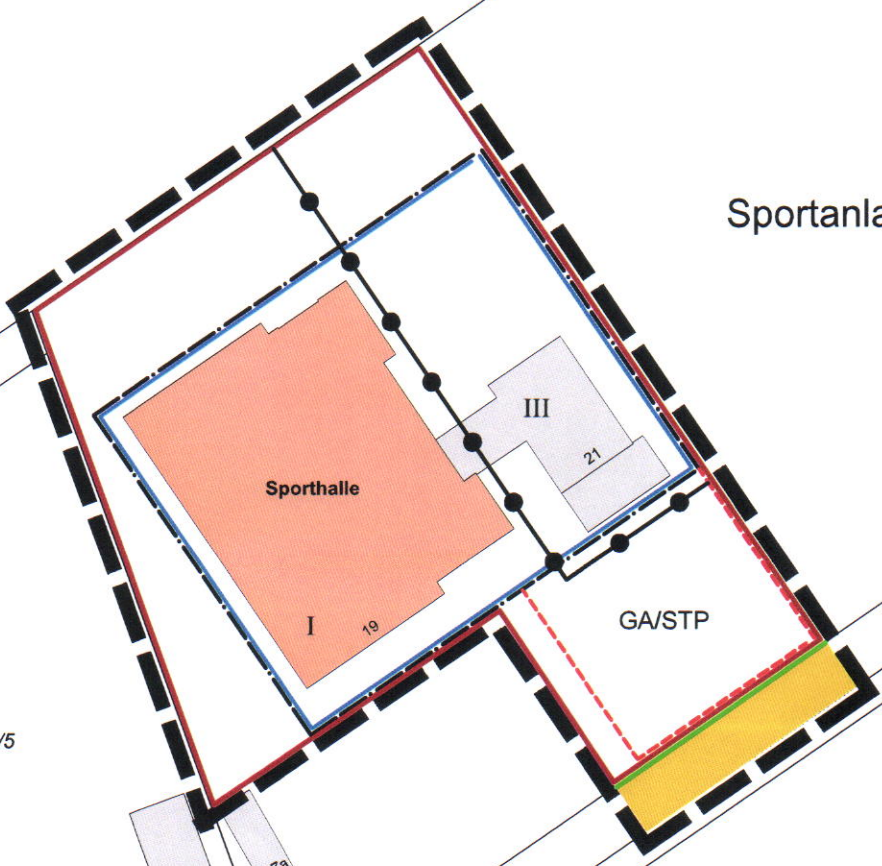
1491

# ALTE FASSUNG



219/3

Sportanlage



219/5

17a

210

211

**GELTUNGSBEREICH  
DER 5. ÄNDERUNG**


## 1.0 Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereiches der 5. Änderung


### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:

 Baugrenze

 Garagen + Stellplätze

 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Baulichen Nutzung

I Anzahl Vollgeschosse

 Gemeinbedarf Kindertageseinrichtung / Sport

 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

## 2.0 Festsetzungen durch Text

2.1 Im Geltungsbereich sind neben geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 8 „Sport- und Freizeitgelände Bernau/Chiemsee“

## **Bebauungsplan Nr. 8 „Sport- und Freizeitgelände Bernau/Chiemsee“;**

### **5. Änderung Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 219/3 Teilfläche, Buchenstraße**

#### **Begründung**

#### **1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

##### **1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau a. Chiemsee hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 beschlossen, für die geplante Nutzungsänderung des alten Sportheimes in eine Kindertageseinrichtung den Bebauungsplan zu ändern. Das Plangebiet befindet sich auf einem Teilstück des Grundstückes Flurnummer 219/3 an der Buchenstraße.

##### **1.2 Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Im Gemeindegebiet Bernau a. Chiemsee bestehen derzeit 4 Kindertageseinrichtungen (Kinderhaus Eichert 4-Gruppen, Kinderhaus unterm Regenbogen 4-Gruppen, Netz für Kinder 1 Gruppe, Kindergarten Bartholomäus 1 Gruppe). Die neuesten Anmeldezahlen ergaben jedoch, dass aktuell auf Grund Platzmangels 33 Kinder nicht in eine Einrichtung aufgenommen werden können. Diese Entwicklung war im Rahmen der Bedarfsplanung nicht absehbar. Die Gemeinde muss daher reagieren und ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung ausreichender Kindergartenplätze nachkommen. Um künftig solchen Schwankungen in der Anmeldung entgegenzuwirken, hat der Gemeinderat in der Sitzung am 27.04.2017 beschlossen eine neue dreigruppige Einrichtung zu errichten.

Nach Prüfung diverser Standorte für die geplante neue Einrichtung wurde die Umnutzung des seit Jahren nicht mehr genutzten Sportheimes (Baugenehmigung vom 15.11.1995) beschlossen. Genanntes Sportheim soll im Bestand umgenutzt werden, sowie südlich und nördlich durch einen Anbau erweitert werden. Im südlichen Anbau wird als Ersatz für das entfallene Sportheim ein „Sportstüberl“ installiert werden.

Als Konzeption für die neue Einrichtung ist auf Grund der Lage ein „Bewegungskindergarten“ geplant in dem Sport und Bewegung in Vordergrund stehen. Die Nutzung der Sporthalle, sowie des Fußballplatzes durch die Kindertageseinrichtung ist ausdrücklich mit eingeplant.

## **2. Planungsvorgaben**

### **Städtebauliche Belange**

Der zu ändernde Grundstücksbereich liegt im südlichen Bereich der Sondergebietsausweisung „Sport- und Freizeitgelände“. Für das mit Bescheid vom 15.11.1995 genehmigte Sportheim sind in der derzeitigen Fassung des Bebauungsplanes keine Baugrenzen vorgesehen. Die Genehmigung erfolgte im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen. Um den Bebauungsplan den örtlichen Gegebenheiten anzupassen werden die entsprechenden Baugrenzen in den Plan aufgenommen.

Die beabsichtigte Nutzung „Gemeinbedarf Kindergarten/Sport“ ist bezüglich der Nutzung, und der unterschiedlichen Betriebszeiten der Kindertageseinrichtung und den eventuell stattfindenden Sportveranstaltungen, sowie sonstiger Belastungen/Immissionen unkompliziert.

## **3. Erschließung und Versorgung**

### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die bestehende Zuwegung an der Buchenstraße.

### **3.2 Kanal/Wasserversorgung**

Das Schmutzwasser wird wie bisher in die öffentliche Kanalisation geleitet.  
Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.  
Ein neuer Wasseranschluss ist nicht erforderlich.

### **3.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Leistungsnetz des Stromversorgers von der Buchenstraße aus.

### **3.4 Abfall**

Die Entsorgung erfolgt durch die kommunale Abfallentsorgung.

### 3.0 Verfahrensvermerke

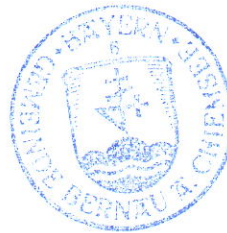
- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau a.Ch. hat in der Sitzung vom 09.03.2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- b) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.05.2017 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2017 gebilligt.
- c) Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit vom 27.06.2017 bis 11.08.2017 beteiligt.
- d) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 ausgelegt.
- e) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2017 bis 27.10.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegungsfrist wurde gem. §4a Abs. 3 BauGB verkürzt.
- f) Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2017... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in der Zeit vom 02.10.2017 bis 27.10.2017 erneut beteiligt. Die Frist wurde gem. §4a Abs. 3 BauGB verkürzt.
- g) Die Gemeinde Bernau a.Ch. hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2017 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 8 Sport- und Freizeitgelände Bernau/Chiemsee“ gemäß §10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Bernau a.Ch, den 28.11.2017.....



1. Bürgermeister  
Gemeinde Bernau a.Ch.



Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 8 Sport- und Freizeitgelände Bernau/Chiemsee“ wurde am 30.11.2017... gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bernau a.Ch, 01.12.2017.....



1. Bürgermeister  
Gemeinde Bernau a.Ch.

