GEMEINDEN OBING, SCHNAITSEE, PITTENHART, KIENBERG

INTERKOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht | April 2020

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

Auftraggeberin:

Verwaltungsgemeinschaft Obing
Kienberger Str. 5
83119 Obing

vertreten durch:
Josef Huber, 1. Bürgermeister Obing
Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister Pittenhart
Hans Urbauer, 1. Bürgermeister Kienberg
Fachliche Betreuung:
Josef Schluck

und

Gemeinde Schnaitsee
Marktplatz 4
83530 Schnaitsee

vertreten durch:
Thomas Schmidinger, 1. Bürgermeister Schnaitsee
Fachliche Betreuung:
Thomas Perreiter

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR STADTPLANUNG

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Bearbeitung durch:
Thomas Spitzer
Stadtplaner ByAK, SRL
Agnes Bär
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Jana Linssen
M.Sc. Urbanistik
Martin Birgel
Architekt und Stadtplaner ByAK, SRL
Vanessa Dörges
M. Sc. Stadtplanerin, ByAK

10.03.2020	Beschluss über das IKEK im Gemeinderat Obing
19.03.2020	Beschluss über das IKEK im Gemeinderat Pittenhart
26.03.2020	Beschluss über das IKEK im Gemeinderat Kienberg
20.04.2020	Beschluss über das IKEK im Gemeinderat Schnaitsee

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung ... 5
1.1 Anlass und Zielsetzung ... 6
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen ... 7
1.3 Planungsgebiet ... 9
1.3.1 Umgriff ... 9
1.3.2 Lage im Raum ... 9
1.3.3 Struktur der Gemeinden ... 11

2 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren ... 15
2.1 Planungsprozess ... 16
2.2 Mobiler Stand ... 17
2.3 Wirtshausgespräche ... 19
2.4 Steuerkreis ... 20
2.5 Gemeinderat ... 21
2.6 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet ... 21
2.7 Klausurtagung Gemeinde Schnaitsee ... 22

3 Bestandsaufnahme ... 23
3.1 Grundlagen ... 24
3.1.1 Landes- und Regionalplanung ... 24
3.1.2 Flächennutzungsplan ... 28
3.1.3 Vorhergehende Planungen ... 30
3.2 Interkommunale Bestandsaufnahme ... 30
3.2.1 Übergeordnete Strukturen ... 30
3.2.2 Erschließung ... 32
3.2.3 Städtebauliche, naturräumliche und verkehrliche Bindungen ... 34
3.2.4 ÖPNV-Netz und Taktung ... 36
3.2.5 Tourismus, Kunst und Kultur ... 36
3.2.6 Bildung und Soziales ... 40
3.3 Kommunale Bestandsaufnahme ... 42
3.3.1 Bevölkerung und Demografie ... 42
3.3.2 Bindungen ... 49
3.3.3 Freiraum und Freizeit ... 56
3.3.4 Nutzungen ... 62
3.3.5 Verkehr ... 66

4 Querschnittsbezogene Analyse ... 71
4.1 Defizite und Konflikte ... 72
4.1.1 Obing ... 72
4.1.2 Schnaitsee ... 75
4.1.3 Pittenhart ... 78
4.1.4 Kienberg ... 81
4.2 Qualitäten und Potenziale ... 84
4.2.1 Obing ... 84
4.2.2 Schnaitsee ... 87
4.2.3 Pittenhart ... 89
4.2.4 Kienberg ... 91

5 Handlungsfelder und Ziele ... 95
5.1 Handlungsfelder ... 97
5.2 Ziele ... 97
5.2.1 Interkommunale Ziele ... 97
5.2.2 Ortskernbezogene Ziele I Gemeinde Obing ... 99
5.2.3 Ortskernbezogene Ziele I Gemeinde Schnaitsee ... 101
5.2.4 Ortskernbezogene Ziele I Gemeinde Pittenhart ... 103
5.2.5 Ortskernbezogene Ziele I Gemeinde Kienberg ... 105

6 Entwicklungskonzept und Maßnahmen 107
6.1 Interkommunales Entwicklungskonzept 108
6.2 Entwicklungskonzept Obing 121
6.3 Entwicklungskonzept Schnaitsee 133
6.4 Entwicklungskonzept Pittenhart 144
6.5 Entwicklungskonzept Kienberg 156

7 Ausblick - die nächsten Schritte 167
7.1 Maßnahmenpriorisierung 168
7.2 Städtebauförderung und Sanierungsgebiet 172

8 Literatur- und Abbildungsverzeichnis 173

ANLAGEN ZUM ABSCHLUSSBERICHT

Dokumentationsbroschüren zur den Öffentlichkeitsbeteiligungen:

- Anlage 1: Mobiler Stand
- Anlage 2: Wirtshausgespräche

1 Einführung

1

1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die vier Gemeinden Obing, Kienberg, Pittenhart und Schnaitsee stehen bezüglich ihrer zukünftigen Entwicklung vor einer Reihe von Herausforderungen, die sich in einer thematischen Vielfalt zeigen und die in überwiegender Mehrheit alle vier Gemeinden gemeinsam betreffen.

Qualität der Ortskerne

Ein wichtiges Thema ist dabei die städtebauliche und funktionale Qualität der Ortskerne, da diese als „Visitenkarte des Orts" besonders in Erscheinung treten. In der Vergangenheit wurden in den vier Gemeinden bereits Sanierungsprozesse durchgeführt. Trotzdem weisen alle vier Gemeinden noch weiteren Handlungsbedarf zur Verbesserung der Lebensqualität ihrer Einwohner auf und stehen gleichzeitig neuen Herausforderungen, wie beispielsweise dem anhaltenden demographischen Wandel, gegenüber.

Erhalt der historischen Gebäude und der Nutzungsstruktur

Für alle vier Gemeinden gilt es eine Strategie zu entwickeln, um die historischen Gebäude und Qualitäten so gut wie möglich zu erhalten und gleichzeitig eine funktionierende Nutzungsstruktur zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung aber auch zur Schaffung eines attraktiven kulturellen Angebots zur Verfügung zu stellen. Langfristig ist zusätzlich die verträgliche Abwicklung des Verkehrs und eine entsprechende Gestaltung der Straßenräume der Ortsdurchfahrten von zentraler Bedeutung, um eine hohe Aufenthaltsqualität in den Ortskernen zu erreichen.

Wohnbauentwicklung

Als Teil der europäischen Metropolregion München erfahren derzeit alle vier Gemeinden einen zunehmenden Wachstumsdruck. Um darauf reagieren zu können und gleichzeitig die Abwanderung von jungen Familien zu verhindern gilt es die Frage zu klären, in welchem Umfang ein Wachstum hinsichtlich der Wohnbauentwicklung stattfinden soll und welche Flächen diesbezüglich in Frage kommen, ohne den charakteristischen dörflichen Charakter der Orte zu gefährden. Bevölkerungswachstum geht aber immer auch mit einem steigenden Bedarf an sozialer Infrastruktur einher. Vor allem für die frühkindliche Betreuung und die Versorgung mit einem ausreichenden Grund- und Mittelschulangebot gilt es sich als Gemeinde im Vorfeld vorzubereiten und ausreichende Kapazitäten zur Verfügung zu stellen. In den kleineren Orten Pittenhart und Kienberg hingegen stehen die Gemeinden vor der Herausforderung die Grundschulen und das bestehende Kinderbetreuungsangebot zu erhalten.

Soziale Infrastruktur

Demographischer Wandel

Eine weitere zukünftige Aufgabe wird es sein, als Region die richtigen Strukturen für den Umgang mit dem demographischen Wandel zu finden und entsprechende Angebote für Senioren, z.B. altersgerechte Wohnformen, bereitzustellen.

Gewerbe

Nicht zuletzt ist auch der Umgang mit der gewerblichen Entwicklung in der Region ein wichtiges Themenfeld. Die Frage nach der bevorzugten Art des

Gewerbes und geeigneten Entwicklungsflächen benötigt weitergehende Überlegungen.

Da sich die Gemeinden Obing, Kienberg, Pittenhart und Schnaitsee den oben genannten komplexen Fragestellungen gemeinsam ausgesetzt sehen, haben sie sich dazu entschieden, bei der Bearbeitung dieser Themen gemeinschaftlich vorzugehen und im Rahmen eines interkommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) eine tragfähige Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Region aber auch der einzelnen vier Gemeinden zu erarbeiten.

IKEK als Gesamtkonzept für die nächsten 10 - 15 Jahre

Das IKEK dient in weiterer Folge als Gesamtkonzept, das den Gemeinderäten der vier Gemeinden bei der Bewältigung der zentralen Aufgaben für die nächsten 10 - 15 Jahre als Leitfaden für die zukünftige Entwicklung zur Verfügung steht. Mit der Erstellung des IKEKs wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München beauftragt.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts inkl. der zugehörigen Ziele und Maßnahmen für die Zukunft der Region Chiemgau Nord.

1.2 RECHTLICHE AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Sowohl in Obing als auch in Kienberg und Schnaitsee wurden bereits Maßnahmen im Rahmen verschiedener Städtebauförderprogramme umgesetzt. Um nun eine neue Grundlage für eine gemeinsame und interkommunal abgestimmte Planung zu schaffen, hat die Regierung von Oberbayern angeregt, ein interkommunales Entwicklungskonzept (IKEK) erarbeiten zu lassen, welches die Basis für die Aufnahme der vier Gemeinden in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ dienen soll.

Maßstabsebene

Im Rahmen dieses IKEKs werden neben der Analyse des interkommunalen Betrachtungsraums, bei der auf einer übergeordneten Maßstabsebene alle vier Gemeinden betrachtet werden, auch vertiefte Untersuchungen für die jeweiligen Ortskerne der vier Gemeinden durchgeführt. Auf der Grundlage einer querschnittsbezogenen Analyse, welche die Ergebnisse der Bestandsaufnahme in den relevanten Fachbereichen berücksichtigt, werden Entwicklungsziele und die für die Erreichung dieser Ziele notwendigen Maßnahmen herausgearbeitet. Besonderer Fokus liegt dabei auch auf der Darstellung der städtebaulichen Missstände für die Ortskerne, da diese Voraussetzung für die Satzung möglicher neuer Sanierungsgebiete für die Ortskernbereiche sind.

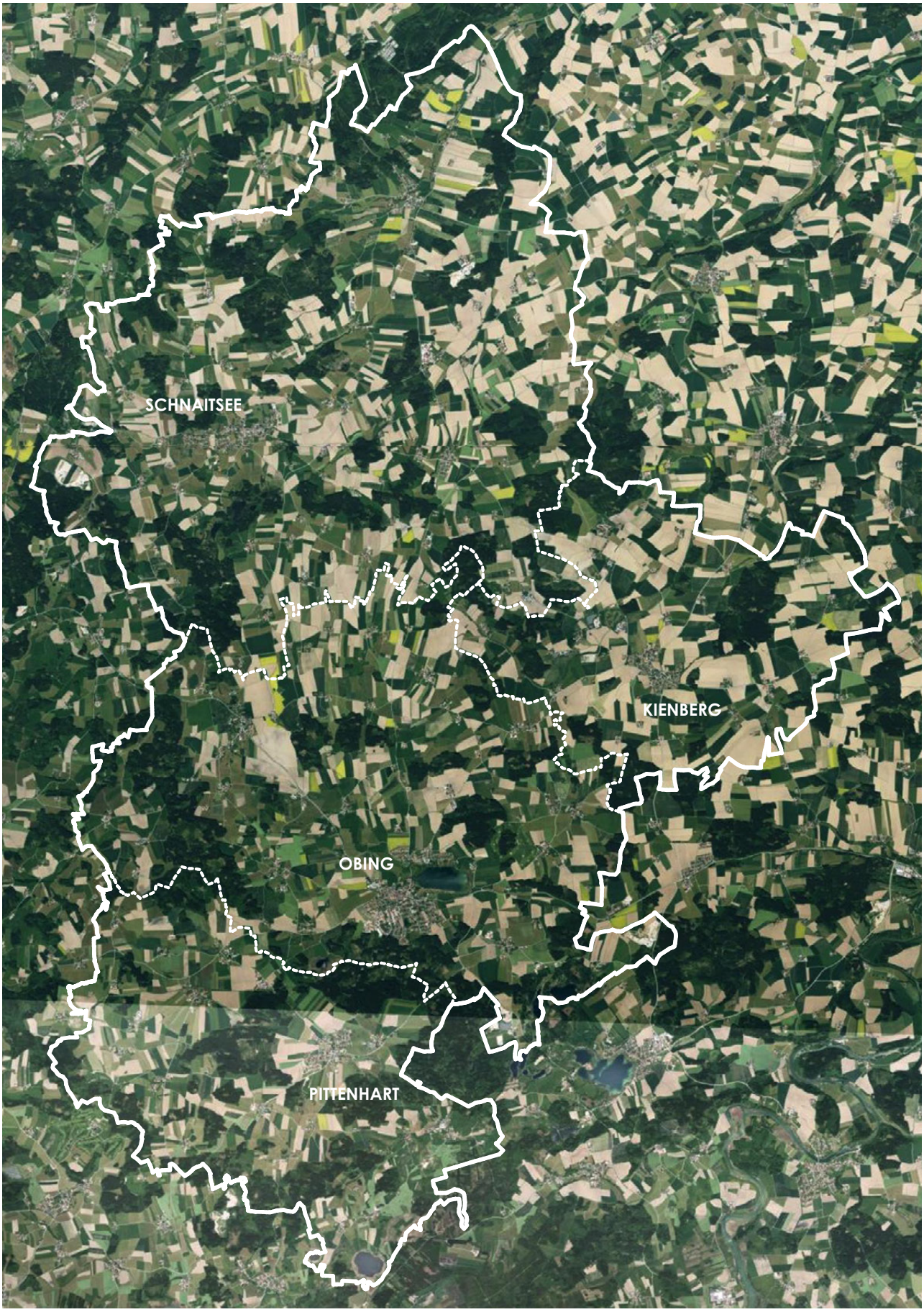


Abb. 1: Umgriff Gesamtgemeinden - Quelle: Bayernatlas

1.3 PLANUNGSGEBIET

1.3.1 UMGRIFF

Umgriff Gesamtgebiet

Der Gesamtumgriff des IKEKs umfasst die gesamten Gemeindegebiete der Gemeinden Obing, Pittenhart, Kienberg und Schnaitsee und besitzt eine Gesamtgröße von rund 156 km². Auf dieser großmaßstäblichen Ebene werden übergeordnete und interkommunale Themen im IKEK behandelt und näher untersucht. Dazu zählen beispielsweise die überörtliche Verkehrsanbindung, Kultur- und Freizeitangebote oder übergreifende städtebauliche und landschaftsplanerische Bindungen.

Umgriff Ortskerne

Die Untersuchungsumgriffe der jeweiligen Ortskerne sind auf den Abbildungen 3 – 6 ersichtlich. Im Laufe des Planungsprozesses ergab sich mehrfach die Notwendigkeit die Umgriffe anzupassen und bestimmte bedeutsame räumliche Entwicklungen mit in die Untersuchung einzubeziehen. Die letztendliche Größe der jeweiligen Umgriffe ist von Ort zu Ort unterschiedlich und reicht von etwa 13 ha in den Gemeinden Pittenhart und Kienberg bis ca. 16 ha in Schnaitsee und 22 ha in Obing.

1.3.2 LAGE IM RAUM

Bereich der Region Chiemgau Nord

Die vier Gemeinden Obing, Pittenhart, Kienberg und Schnaitsee liegen im nördlichen Bereich der Region Chiemgau. Das Gebiet nördlich von Schnaitsee und Kienberg lässt sich landschaftlich-geographisch der Alzplatte zuordnen, die südlichen Bereiche des Untersuchungsumgriffs gehören zum Chiemsee-Inn-Hügelland.

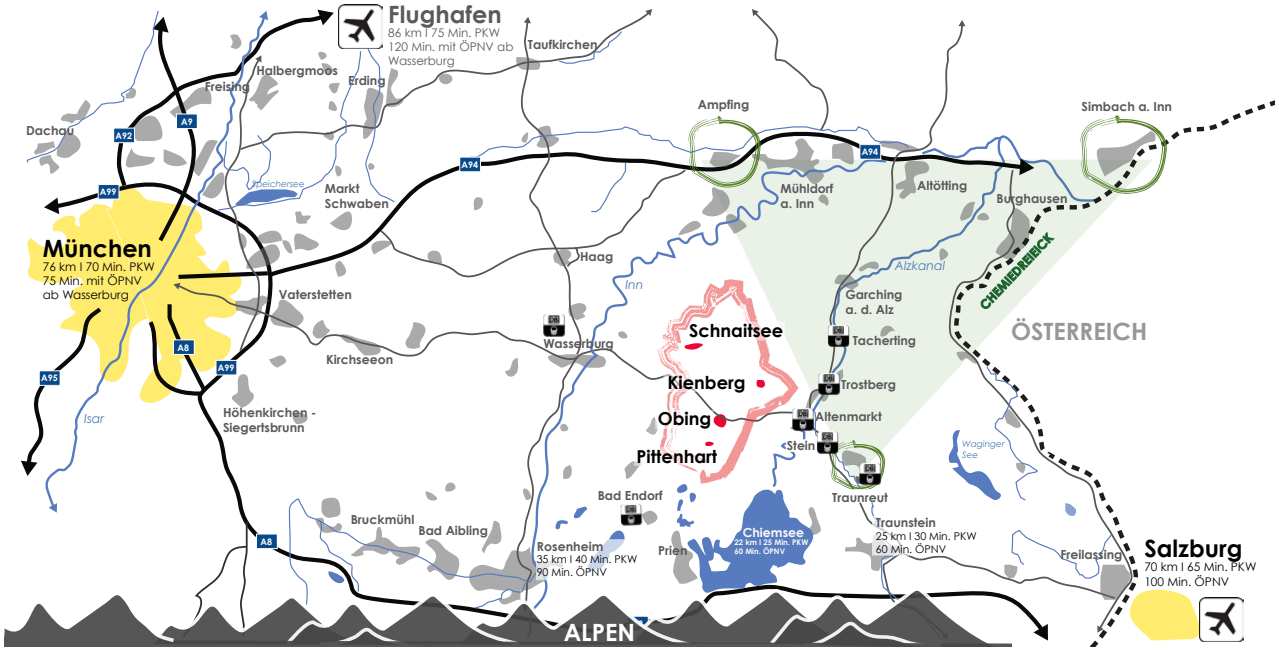


Abb. 2: Region Chiemgau Nord - Lage im Raum - Quelle: Eigene Darstellung

Alle vier Gemeinden befinden sich im Landkreis Traunstein und sind damit Teil der Metropolregion München. Westlich der vier Kommunen grenzen die Gemeinden Unterreit, Babensham, Amerang und Höslwang an. In etwa 7 km Entfernung zur Gemeindegrenze Schnaitsees liegt das Stadtzentrum von Wasserburg am Inn, das über die Bundesstraße 304 angebunden ist.

Südlich des Untersuchungsgebiets befinden sich die Gemeinden Eggstätt und Seeon-Seebruck. Vom Ortszentrum Obings liegt das Ufer des Chiemsees rund 10 Kilometer entfernt und ist über die Staatsstraße 2094 erreichbar.

Östlich des Planungsumgriffs markieren die Gemeinde Tacherting sowie die Städte Trostberg und Traunreut den südlichen Ausläufer des „bayerischen Chemiedreiecks", das mit seinem Arbeitsplatzangebot ein wichtiges Anlaufziel für Pendler in der Region darstellt. Die beiden letztgenannten Städte sind ebenfalls über die Bundesstraße 304 erreichbar – Tacherting ist über zwei Kreisstraßen via Kienberg und Emertsham an das Planungsgebiet angebunden.

Nördlich angrenzend befindet sich die Gemeinde Taufkirchen im Landkreis Mühldorf am Inn, welche ein Teil der Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg am

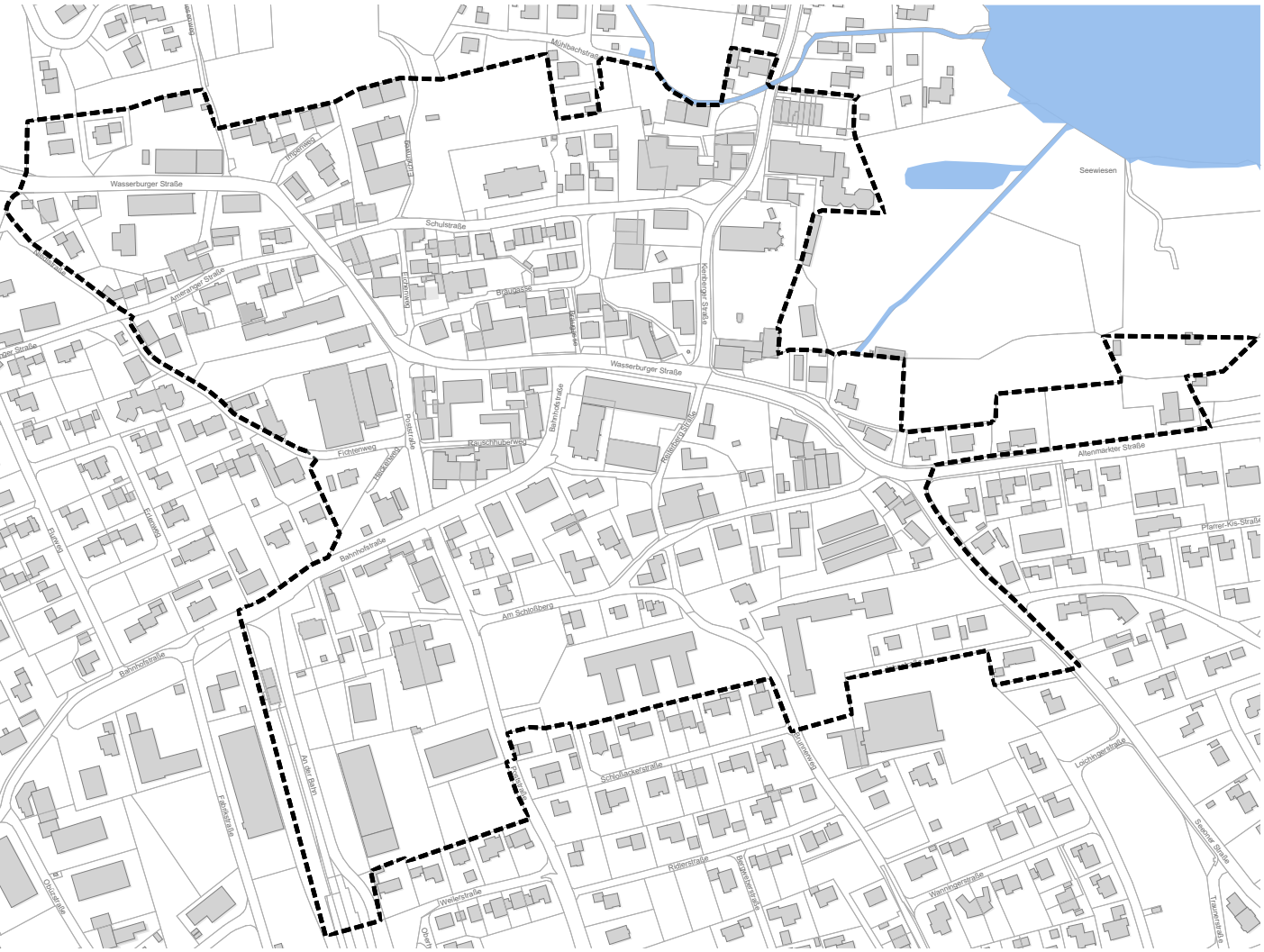


Abb. 3: Untersuchungsumgriff Obing - Quelle: Eigene Darstellung

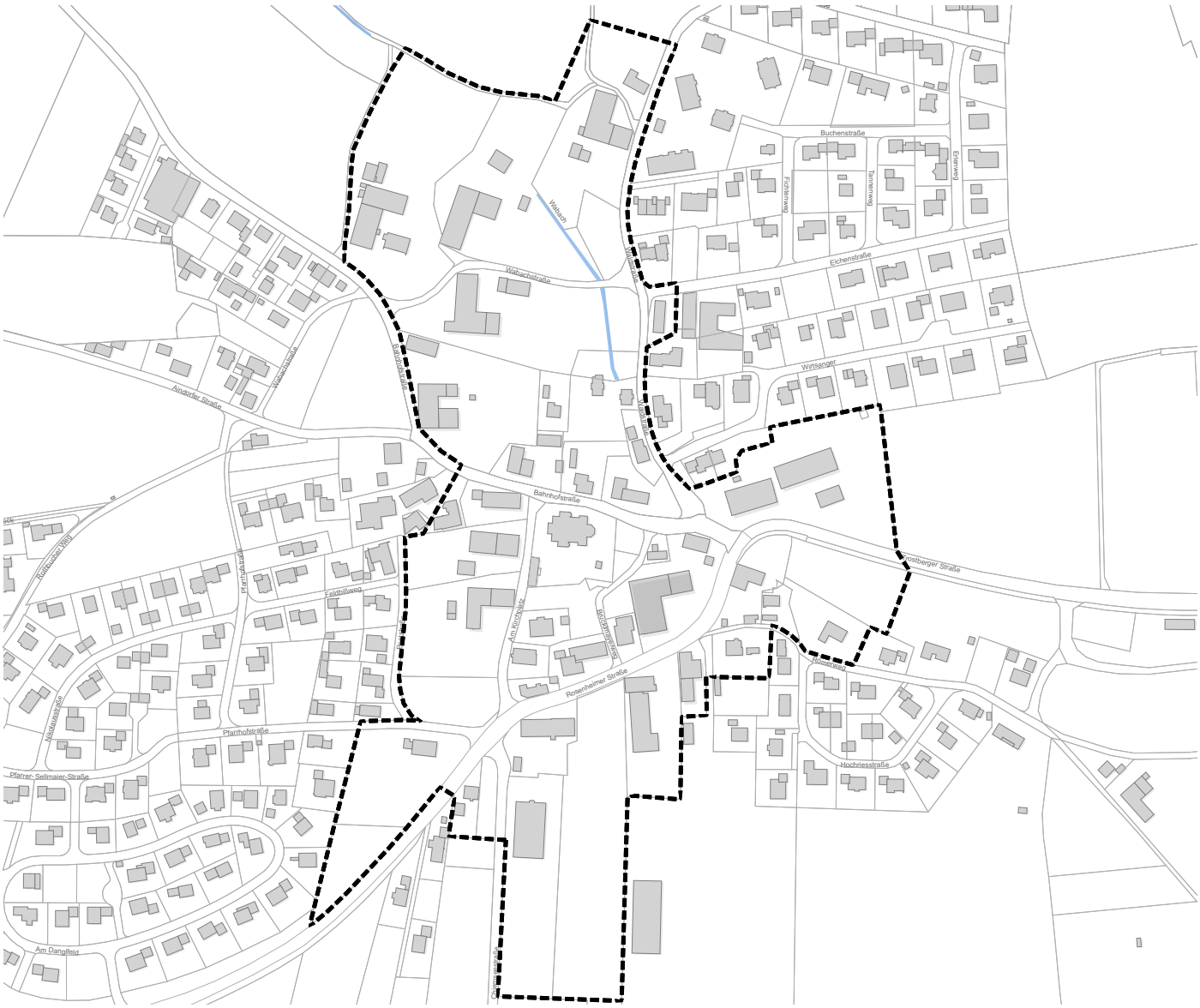
Inn ist. Die Kreisstadt Mühldorf am Inn befindet sich in ca. 30 km Entfernung zu Schnaitsee.

1.3.3 STRUKTUR DER GEMEINDEN

Die Gemeinden Obing, Pittenhart und Kienberg bilden seit 1978 durch Zusammenschluss die Verwaltungsgemeinschaft Obing. Die Gemeinde Schnaitsee ist eigenständig. Alle vier können als ländlich geprägte Gemeinden charakterisiert werden, wobei sich diese bezüglich ihrer Größe wie folgt unterscheiden:

Größe der Gemeinden

- Obing: ca. 4.500 Einwohner
- Pittenhart: ca. 1.800 Einwohner
- Kienberg: ca. 1.400 Einwohner
- Schnaitsee: ca. 3.700 Einwohner


Buchenstraße
Fichtenweg
Tannenweg
Eichenweg
Eichenstraße
Wahachstraße
Hahach
Wahachstraße
Wahachstraße
Wahachstraße

Im Hauptort Obing befindet sich neben einem großen Bestand an ortsbildprägenden Gebäuden auch ein für die Größe des Orts gut entwickeltes Nahversorgungsangebot. Durch den Ort selbst verläuft die Bundesstraße 304, die eine hohe Verkehrsbelastung aufweist und für die momentan bereits eine Umgehungsstraße gebaut wird, um den Ortskern Obings zu entlasten.

Die Gemeinde Pittenhart liegt südlich von Obing und ist über die Kreisstraße 21 erreichbar. Im Ortskern befinden sich einige ortsbildprägende Gebäude in z.T. gut erhaltenem Zustand. Ein Charakteristikum sind die im nördlichen Bereich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen, die entscheidend zum Landschaftsbild beitragen. In Pittenhart ist ein Grundsortiment an Lebensmitteln an der Tankstelle an der Rosenheimer Straße verfügbar, es fehlt aber ein ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot vor Ort.

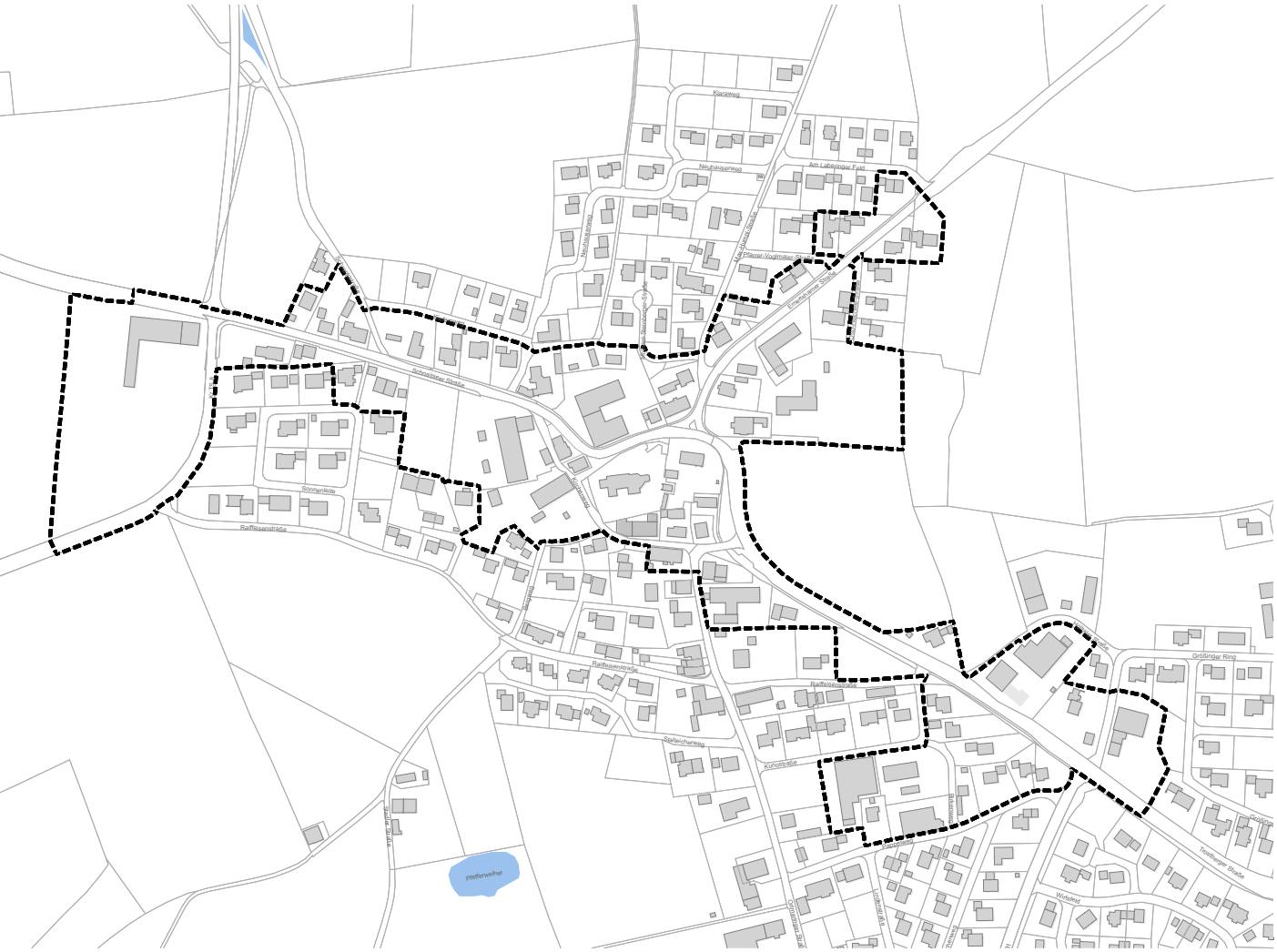


Abb. 5: Untersuchungsumgriff Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung

Kienberg liegt nordöstlich von Obing an der Staatsstraße 2357 und ist im Ortskern vor allem durch mehrere zusammenhängende Wohngebiete geprägt. Im Ort gibt es eine Nahversorgungsmöglichkeit sowie einige ortsbildprägende Gebäude. An der Schnaitseer Straße befindet sich eine große sanierungsbedürftige Hofstelle direkt am Ortseingang. Das große Gasthaus im Ortszentrum wurde in den letzten Jahren umfassend saniert.

Westlich von Kienberg, ebenfalls an der Staatsstraße 2357, liegt die Gemeinde Schnaitsee. Der Hauptort ist durch gemischte Nutzungen und ein vielseitiges gastronomisches Angebot geprägt. Nördlich des Hauptorts befindet sich der Ortsteil Waldhausen, in dem sich auch ein Standort der Grundschule befindet. Im Ortsteil Harpfing an der Schnaitseer Straße befinden sich neben einem kleineren Wohngebiet vor allem gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen.

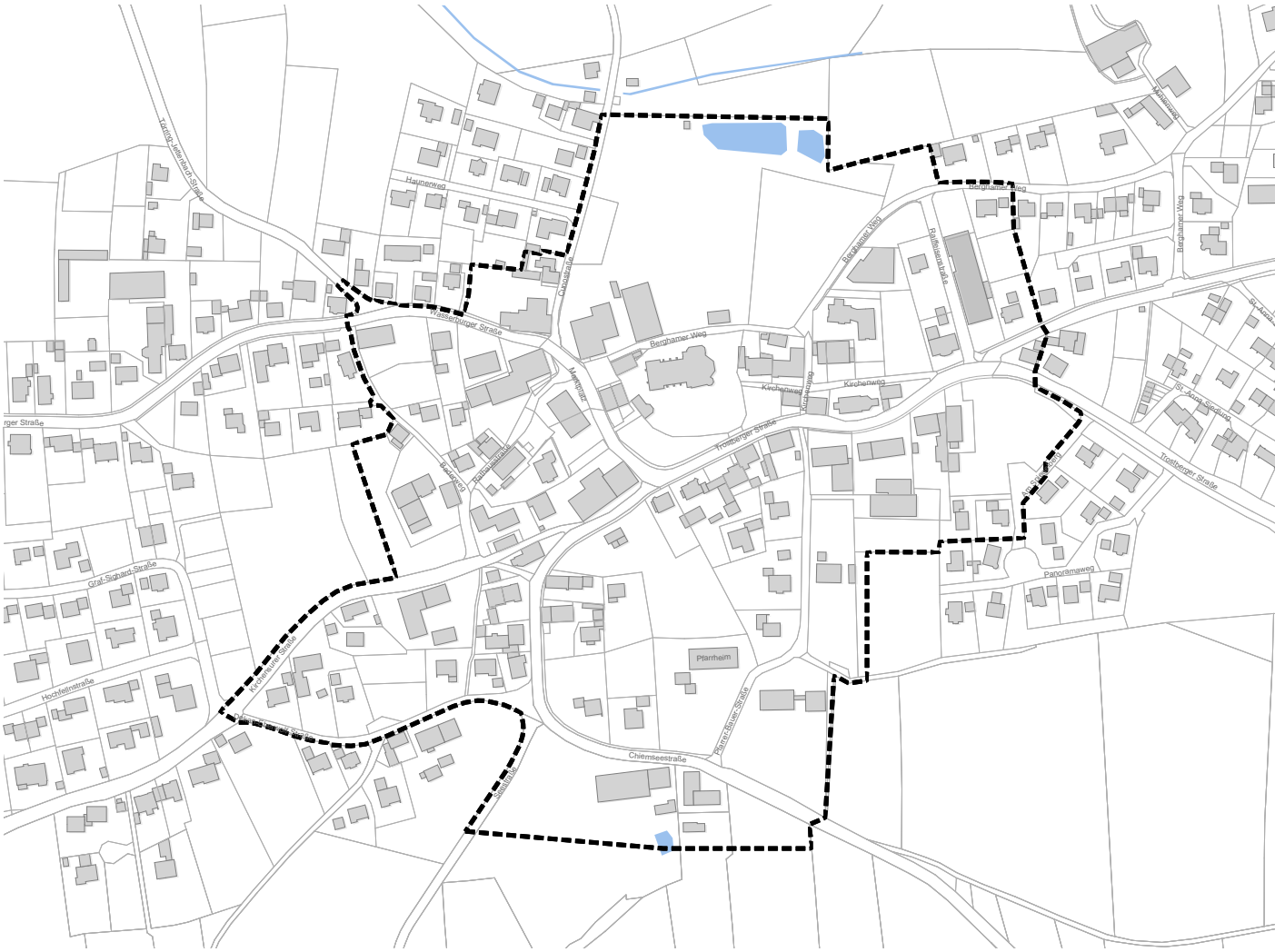


Abb. 6: Untersuchungsumgriff Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

2 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

2

2.1 PLANUNGSPROZESS

verschiedene Bausteine im Planungsprozess

Der Gesamtprozess zur Erarbeitung des IKEKs beruhte auf drei wesentlichen methodischen Bausteinen. Ein zentraler Baustein war der Planungsprozess selbst. Zu Beginn dessen stand die Bestandsaufnahme, in der eine themenbezogene Betrachtung der vier Gemeinden sowie des interkommunalen Gesamtgebiets erfolgte. Anschließend daran wurden zukünftige Handlungsbedarfe durch querschnittsbezogene Analysen ermittelt, die wiederum die Grundlage für die Ziele der Ortsentwicklung bildeten. Die Ziele der Ortsentwicklung wurden durch Maßnahmen konkretisiert. In den Planzeichnungen der Entwicklungskonzepte erfolgt die plangrafische Verortung der Maßnahmen und die Darstellung des angestrebten Zielzustandes.

Abstimmungsprozess

Parallel zum Planungsprozess erfolgte eine regelmäßige Abstimmung mit dem eigens eingerichteten Steuerkreis (vgl. Kap. 2.4) sowie dem Gemeinderat (vgl. Kap. 2.5). Durch den Steuerkreis wurden insbesondere auch die Ziele und Maßnahmen der Ortsentwicklung erarbeitet und der Planungsfortschritt stets abgestimmt. Diese wurden anschließend mit den Gemeinderäten diskutiert und ebenfalls abgestimmt. Parallel dazu erfolgte der stetige Dialog mit der Verwaltung und der Regierung von Oberbayern.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Neben diesem intensiven Abstimmungsprozess erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen von zwei größeren Veranstaltungsformaten, die jeweils an allen vier Orten durchgeführt wurden. Der Beteiligungsprozess gliedert sich in nachfolgend näher erläuterte Stufen (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3).

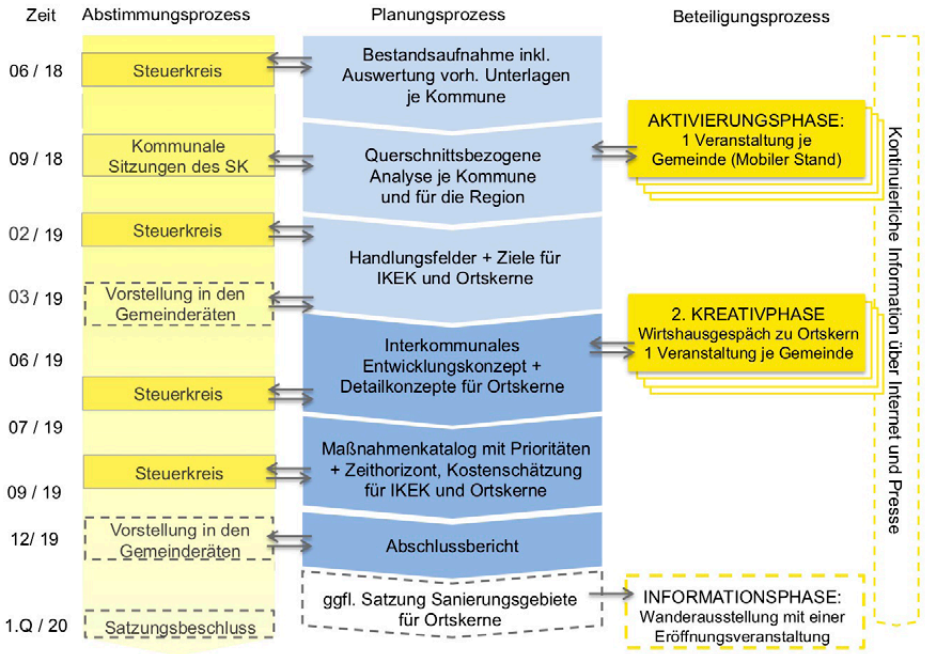


Abb. 7: Planungsprozess - Quelle: Eigene Darstellung

2.2 MOBILER STAND

Bereits zu Beginn des Projektes hatten die Bürger*Innen die Möglichkeit, sich im Rahmen der sogenannten „Mobilen Stände“ über das IKEK zu informieren und erste Anregungen und Hinweise einzubringen. Ziel der Mobilen Stände war es, möglichst viele Bürger*Innen unterschiedlicher Alters- und Bevölkerungsgruppen zu erreichen und in den Planungsprozess einzubinden. In allen vier Orten wurde zwischen April und Juli 2018 je eine Beteiligungsveranstaltung durchgeführt, die stets an ein größeres Fest wie z.B. das Sonnenwendfeuer in Schnaitsee oder die Sportplatzeinweihung in Pittenhart angeschlossen waren. Die Bürger*innen wurden an den Ständen dazu aufgefordert, besondere Bereiche in ihrem Ort zu identifizieren. Diese wurden mit grünen Klebepunkten („Hier ist es besonders schön“) oder roten Klebepunkten („Hier sehe ich Verbesserungsbedarf“) auf Luftbildern des jeweiligen Ortes markiert. Erläuterungen zu den Punkten wurden mit schriftlichen Anmerkungen auf dem Plan oder auf Notizkarten festgehalten. Darüber hinaus war es ebenfalls möglich, auf einer eigens vorbereiteten Postkarte seine Ideen für die Zukunft des Ortes festzuhalten. Diese Postkarten wurden auch zur Bearbeitung von den Bürger*Innen mit nach Hause genommen und konnten später im Rathaus abgegeben bzw. der Gemeindeverwaltung zugesendet werden.

Mobile Stände im Sommer 2018

Im Rahmen der Mobilen Stände wurden noch keine konkreten Entwicklungskonzepte vorgestellt, sondern der Austausch zwischen den Bürger*innen und den Planer*Innen gesucht, um so einen Überblick über die wichtigsten Themen und Schlüsselstellen in den einzelnen Orten erhalten. Besonders hervorzu-

Austausch zwischen Bürger*innen und Planer*innen

Abb. 8: Mobile Stände in den vier Gemeinden im Sommer 2018 - Quelle: Eigene Aufnahmen

hebende Themen aus Sicht der Bürger*innen waren dabei in den jeweiligen Gemeinden z.B.:

Obing:

- Stärkung des Ortskerns
- Stärkung/ Erhalt der Geschäfte
- Nutzung der innerörtlichen Potenzialflächen
- Gestaltung des Rathausplatzes/ Dorfzentrums
- Schaffung von Gewerbeflächen
- Verkehrsberuhigung
- Ausbau der Radwegeverbindungen

Kienberg:

- Aktivierung der Entwicklungs- und Potenzialflächen – Schaffung von Mietwohnungen
- Gestaltung einer Ortsmitte
- Ausbau des Einzelhandelsangebots (Waren des täglichen Bedarfs)
- Ruhender Verkehr
- Freizeit- und Naherholungsangebot

Schnaitsee:

- Wohnraum für junge Menschen und Senioren
- Ausbau der Gastronomie
- Verkehrsentlastung der Ortsmitte
- Ausbau der Fahrradwege
- Angebote für Jugendliche und Kinder

Pittenhart:

- Sozialer Wohnungsbau/ Mehrfamilienhäuser
- Dorfladen
- Reduzierung der Geschwindigkeit
- ÖPNV Angebot
- Ausbau des Kinder- und Jugendangebots

Eine detaillierte Auswertung der Beteiligung und der Ergebnisse liegt als Anlage 1 diesem Abschlussbericht bei. Dort sind alle eingegangenen Hinweise für jede Gemeinde einzeln vollumfänglich aufgeführt.

2.3 WIRTSHAUSGESPRÄCHE

Die Wirtshausgespräche fanden im Zeitraum von April bis Juni 2019 in allen vier Gemeinden statt. Die Bürger*innen wurden über verschiedene Kanäle im Vorfeld über die Veranstaltungen informiert und eingeladen. Nach einem einführenden Vortrag über den Projektstand des IKEKs und die bisher erarbeiteten Aussagen durch die Fachplaner*innen wurde den Bürger*innen die Gelegenheit gegeben, selbst aktiv zu werden. Auf den Tischen in den Wirtshäusern lagen verschiedene Pläne bereit, die von den Bürger*innen im Rahmen der Veranstaltungen ergänzt, kommentiert und bearbeitet werden sollten. Dabei handelte es sich zum einen um die Analyse der Stärken und Schwächen des jeweiligen Ortes sowie in der Region Chiemgau Nord und zum anderen um die Ziele und die Entwicklungskonzepte auf der interkommunalen und der jeweiligen Ortskernebene. Die Fachplaner*innen standen zum Austausch und zur Diskussion bereit. Die Veranstaltungen waren insgesamt sehr gut besucht, in Obing mit ca. 120 Bürger*innen, in Pittenhart mit ca. 40 Bürger*innen, in Schnaitsee mit ca. 40 Bürger*innen und in Kienberg mit ca. 90 Bürger*innen. Eine ausführliche Dokumentation der vier Veranstaltungen ist in der Anlage 2 zu finden.

Gelegenheit für Bürger*innen zum Arbeiten an den Plänen

Abb. 9: Wirtshausgespräche in den vier Gemeinden im Frühjahr 2019 - Quelle: Eigene Aufnahmen

2.4 STEUERKREIS

Regelmäßige Sitzungen des Steuerkreises

Um den Planungsprozess des IKEKs auf einem breiten Spektrum lokaler und regionaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein Steuerkreis gebildet, der das IKEK in regelmäßigen Sitzungen begleitete.

Zusammensetzung

Der Steuerkreis setzte sich u.a. aus Vertretern der Politik, der Gemeindeverwaltungen, des Einzelhandels und Gewerbes, der sozialen Einrichtungen, der Vereine sowie Vertretungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen wie z.B. Jugendliche und Senioren zusammen. Er traf sich in insgesamt vier Abendsitzungen mit dem Planerteam.

Darüber hinaus fanden noch weitere Treffen mit den Vertretern des Steuerkreises für jeweils eine Gemeinde, die sog. „kommunalen" Steuerkreise, statt. In manchen Gemeinden wurden hierbei die Mitglieder des Steuerkreises noch durch weitere Akteure aus der jeweiligen Gemeinde bzw. durch Fachleute zu einzelnen Themen unterstützt. In den kommunalen Steuerkreissitzungen wurden die ortspezifischen Ziele und Maßnahmen erarbeitet bzw. weiterentwickelt.

Schnittstelle zwischen Planer*innen, Politik und Bürgerschaft

Beide Runden fungierten als Schnittstelle zwischen den Planer*Innen, der Politik und der Bürgerschaft. In den Steuerkreissitzungen erfolgte die Abstimmung bzw. die gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte. Alle Planungsergebnisse wurden geprüft und ausführlich diskutiert.

Abb. 10: Steuerkreissitzungen im Jahr 2018 und 2019 - Quelle: Eigene Aufnahmen

2.5 GEMEINDERAT

Vorstellung in den Gemeinderäten

Neben der Beteiligung der Bürger*innen, der regelmäßigen Abstimmung mit dem Steuerkreis und der Verwaltung, erfolgte im März 2019 ein kurzer Zwischenstandsbericht des IKEKs in den vier Gemeinderäten. Sowohl für die interkommunale Maßstabsebene als auch für die jeweiligen Ortskerne wurden die im IKEK definierten Ziele in den Gemeinderäten durch die Verwaltung bzw. die Bürgermeister vorgestellt.

Im November 2019 fand dann nochmals eine ausführlichere und intensive Beteiligung der Gemeinderäte zur Abstimmung und Finalisierung des Maßnahmenkatalogs statt. Durch diese wichtigen Zwischenschritte konnte die von den Fachplaner*innen und den Steuerkreismitgliedern geleistete Arbeit auf der kommunalpolitischen Ebene bekräftigt werden.

2.6 KONTINUIERLICHE INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT IM INTERNET

Sachstandsberichte auf der Homepage

Für den Planungsprozess des IKEK wurde eine eigene Homepage eingerichtet, auf der in regelmäßigen Abständen über den Sachstand des IKEK informiert wurde. Es wurden aktuelle Unterlagen, wie z.B. die Dokumentationen aller durchgeführten Bürgerbeteiligungen oder die Zielebroschüre öffentlich zur Verfügung gestellt. Hierüber waren alle Interessierten in der Lage, sich zu jeder Zeit grundsätzliche Informationen zum Sachstand herunterzuladen. Weiterhin diente die Homepage zur Ankündigung von Veranstaltungen und gab den Bürger*innen zusätzlich die Möglichkeit, über das Kontaktformular der Homepage ihre Anregungen zu übermitteln.

Projektemailadresse

Darüber hinaus wurde durch das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH eine Projektmailadresse eingerichtet, über die jederzeit Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht. Zusätzlich konnten sich interessierte Bürger*innen auf einen Informationsverteiler setzen lassen, um direkt per E-Mail über aktuelle Veranstaltungen im Rahmen des IKEK`s informiert zu werden.

IKEK CHIEMGAU NORD

Ihre Meinung ist gefragt!

Meine Ideen für die Zukunft:

Das zeichnet meinen Ort meiner Meinung nach aus:

Ich wohne in:
- Obing
- Kienberg
- Pittenhart
- Schnaitsee

Altersgruppe:
- unter 18 Jahre
- 41-65 Jahre
- 18-40 Jahre
- älter als 65 Jahre

Ich möchte zukünftig über weitere Planungsschritte informiert werden!

Meine E-Mail-Adresse:

Name:

Am gelben Infozelt abgeben

oder per Mail an:
ChiemgauNord@dragomir.de

oder per Post an:
Verwaltungsgemeinschaft
Obing
Herr Josef Schluck
Bauamtsleitung

Kienberger Straße 5
83119 Obing

Abb. 11: Beispiele von Ankündigungen und Flyern aus der Bürgerbeteiligung - Quelle: Eigene Darstelungen

2.7 KLAUSURTAGUNG GEMEINDE SCHNAITSEE

Schwerpunkt auf Wohn- und Gewerbeentwicklung

Um grundsätzliche Fragen bezüglich der zukünftigen Ausrichtung der Wohnraum- und Gewerbeentwicklung in Schnaitsee vertieft zu behandeln und auf eine breite Basis zu stellen, hat sich die Gemeinde Schnaitsee dazu entschlossen, Ende des Jahres 2018 eine zweitätige Klausurtagung mit dem Gemeinderat durchzuführen. Die Moderation der Veranstaltung wurde vom Planungsteam des IKEKs übernommen. Am ersten Tag der Klausurtagung lag der Fokus darauf, eine gemeinsame Linie zu finden, wie sich die Gemeinde Schnaitsee in den nächsten 5 - 10 Jahren bezüglich der Wohnbauentwicklung im Hauptort aufstellen möchte. Am zweiten Tag lag der Schwerpunkt auf der Gewerbeflächenentwicklung und welche Art von Gewerbe in Schnaitsee zukünftig angesiedelt werden sollte. Die dargelegten Ergebnisse sind in die Erstellung des IKEK miteingeflossen und wurden insbesondere bei der Erstellung des Maßnahmenkataloges berücksichtigt.

3 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf zwei Maßstäben. Zum einen erfolgte die Betrachtung der Region Chiemgau Nord. Zum anderen fand auch eine detaillierte Behandlung der vier Hauptorte – Obing, Schnaitsee, Kienberg und Pittenhart statt. In einzelnen Plänen wurden die relevanten Themen für die Entwicklungskonzepte wie z.B. Nutzungen, Frei- und Grünräume, Verkehr und Bindungen jeweils getrennt erarbeitet, dargestellt und ausgewertet. Darüber hinaus wurden die demografischen Daten der Gemeinden in Tabellen, Grafiken und Plänen abgebildet und ausgewertet.

Diese intensive Bestandserhebung dient zur fundierten und nachvollziehbaren Herleitung der Analyse (siehe Kapitel 4).

3

3.1 GRUNDLAGEN

3.1.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Lage im Verflechtungsraum Traunreut/ Trostberg

Verflechtungsbereiche: Schnaitsee, Obing, Kienberg und Pittenhart sind in der Region Südostoberbayern gelegen. Gemeinsam mit den Gemeinden Engelsberg, Trachterting, Trostberg, Palling, Traunreut, Altenmarkt a.d. Alz und Seeon-Seebruck bilden sie den Verflechtungsraum des Mittelzentrums Traunreut/ Trostberg. Dieser Verflechtungsraum befindet sich in der Mitte der Region Süd-Ost-Bayern und grenzt an die Verflechtungsräume Wasserburg a. Inn, Mühldorf a. Inn, Waldkraiburg und Altötting/ Neuötting im Norden sowie im Süden an Burgenhausen, Rosenheim und Traunstein an.

Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum

Raumstruktur: Die Raumstrukturkarte gibt nachrichtlich die staatlichen Planungsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern wieder. Die dargestellte Abbildung des Regionalen Planungsverbandes stammt von 1994, inhaltlich hat sich jedoch in der Region Chiemgau Nord nichts gegenüber der Aktualisierung des Landesentwicklungsprogramms vom 01.01.2012 geändert. Sie ist

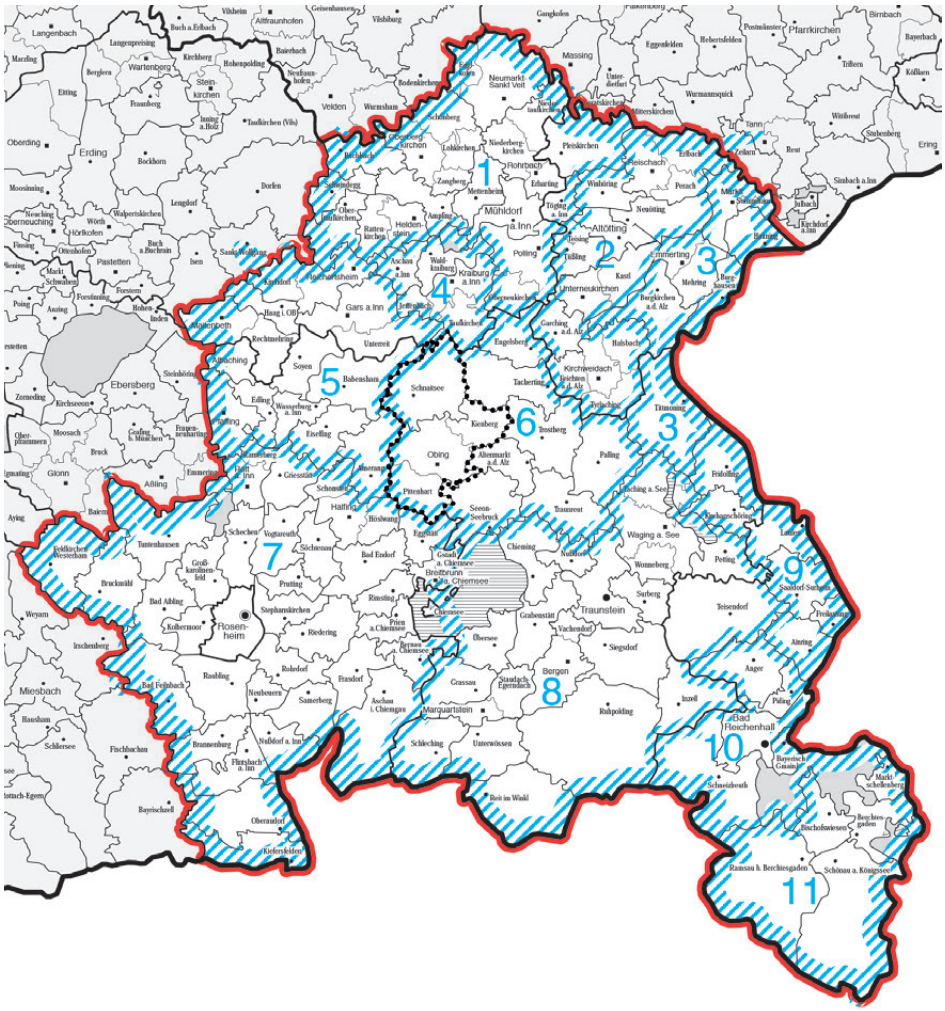


Abb. 12: Regionalplan - Verflechtungsbereiche - Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

weiterhin als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Schnaitsee und Obing als Kleinzentrum

Die Raumstrukturkarte der Landes- und Regionalplanung stellt in der Region Süd-Ost-Bayern Schnaitsee und Obing als Kleinzentrum dar. Daneben sind auch Trachterting, Altenmarkt und Seeon- Seebruck als weitere Kleinzentren dargestellt. Die übergeordneten Versorgungsfunktionen obliegen den Mittelzentren Traunreut, Trostberg und Wasserburg a. Inn. Die Mittelzentren befinden sich in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Das Kleinzentrum Obing ist in der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung gelegen, welche vom Mittelzentrum Wasserburg nach Osten über Obing nach Altenmarkt führt.

Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung

Landschaft und Erholung: In der Planzeichnung Landschaft und Erholung sind die Siedlungskörper der Gemeinden Obing, Schnaitsee, Kienberg und Pittenhart als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche und Sonderbaufläche dargestellt. Im südlichen Bereich von Obing und nördlich von Kienberg sind darüber hinaus zwei größere Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das glei-

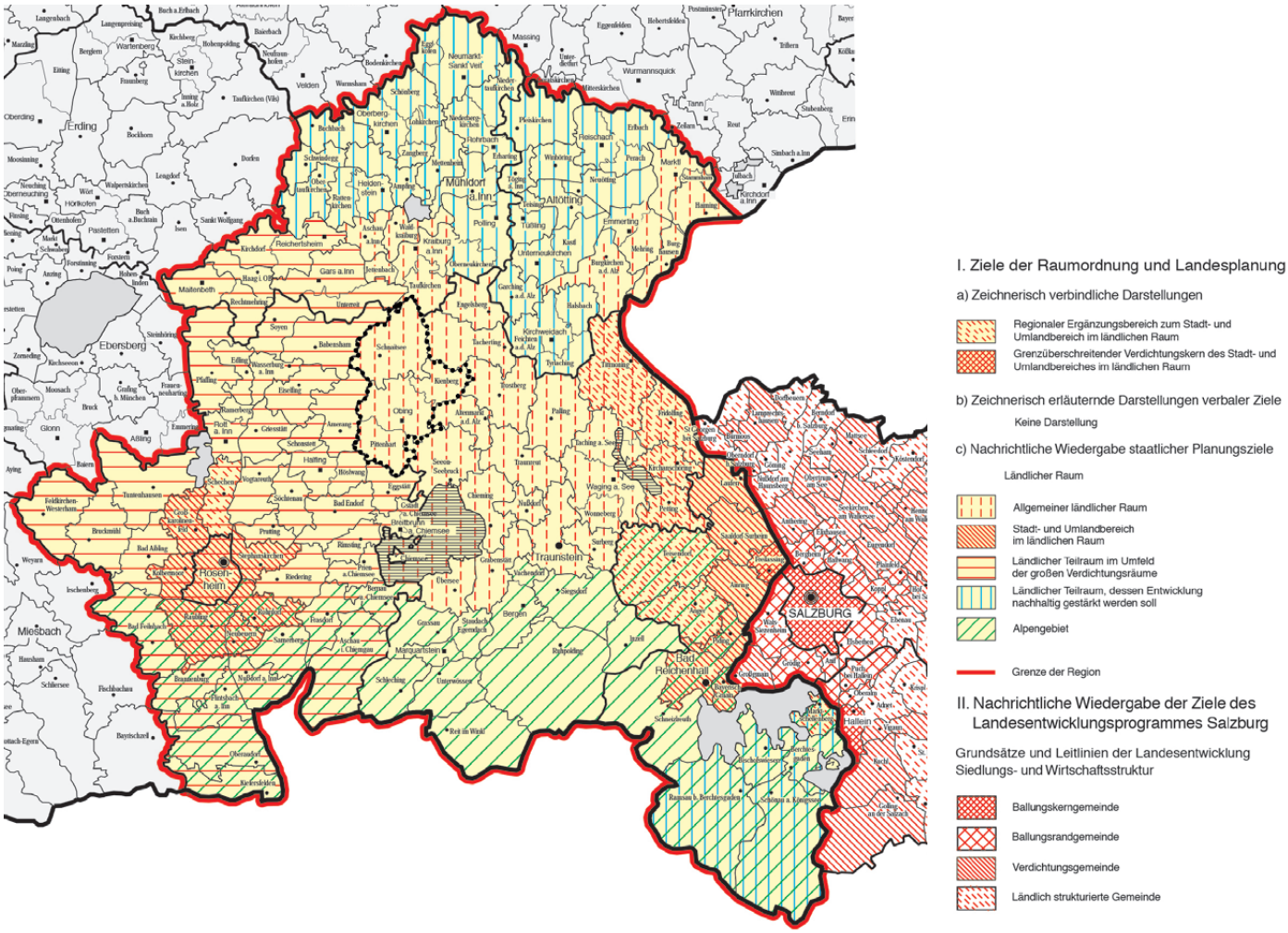


Abb. 13: Regionalplan - Raumstruktur, Gebietskategorien - Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

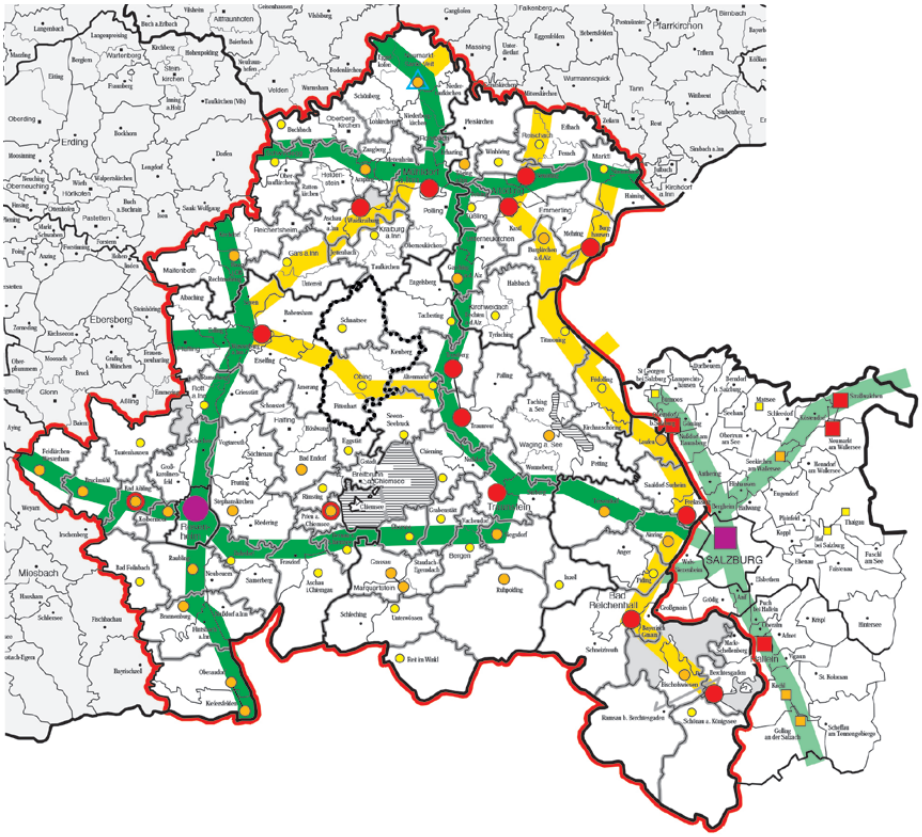


Abb. 14: Regionalplan - Raumstruktur - Quelle: Regionaler Planungsverband Südostober bayern

che gilt für das Gewerbegebiet von Schnaitsee entlang der St 2360 und das Gewerbegebiet von Pittenhart südlich von Aiglsham, welche außerhalb der eigentlichen Siedlungskörper gelegen sind. Wesentlich für die Naherholung und die Bewahrung und Weiterentwicklung der Landschaft in der Region ist das südlich von Obing dargestellte landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Dieses erstreckt sich nach Süden, an Pittenhart vorbei bis nach Seeon-Seebruck und Eggstätt. Südlich von Schnaitsee ist ein zweites landschaftliches Vorbehaltsgebiet gelegen, welches jedoch wesentlich kleiner als das südlich Obings ist. In der Region Chiemgau-Nord befindet sich weiterhin das Landschaftsschutzgebiet „Moorseen bei Schnaitsee". Südlich von Obing ist weiterhin das Naturschutzgebiet Seeoner Seen gelegen, das an die betrachtete Region Chiemgau Nord direkt angrenzt.

landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Lage im Inn-Chiemsee Hügelland und auf der Alzplatte

Naturräumliche Gliederung: Pittenhart und Obing befinden sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland", während Kienberg und Schnaitsee in der naturräumlichen Haupteinheit der „Alzplatte" liegen. Ziel des abgestuften Systems von Schutzgebieten ist es, die naturnahe Landschaft, typische Kulturlandschaften und besonders abwechslungsreiche Landschaften zu bewahren.

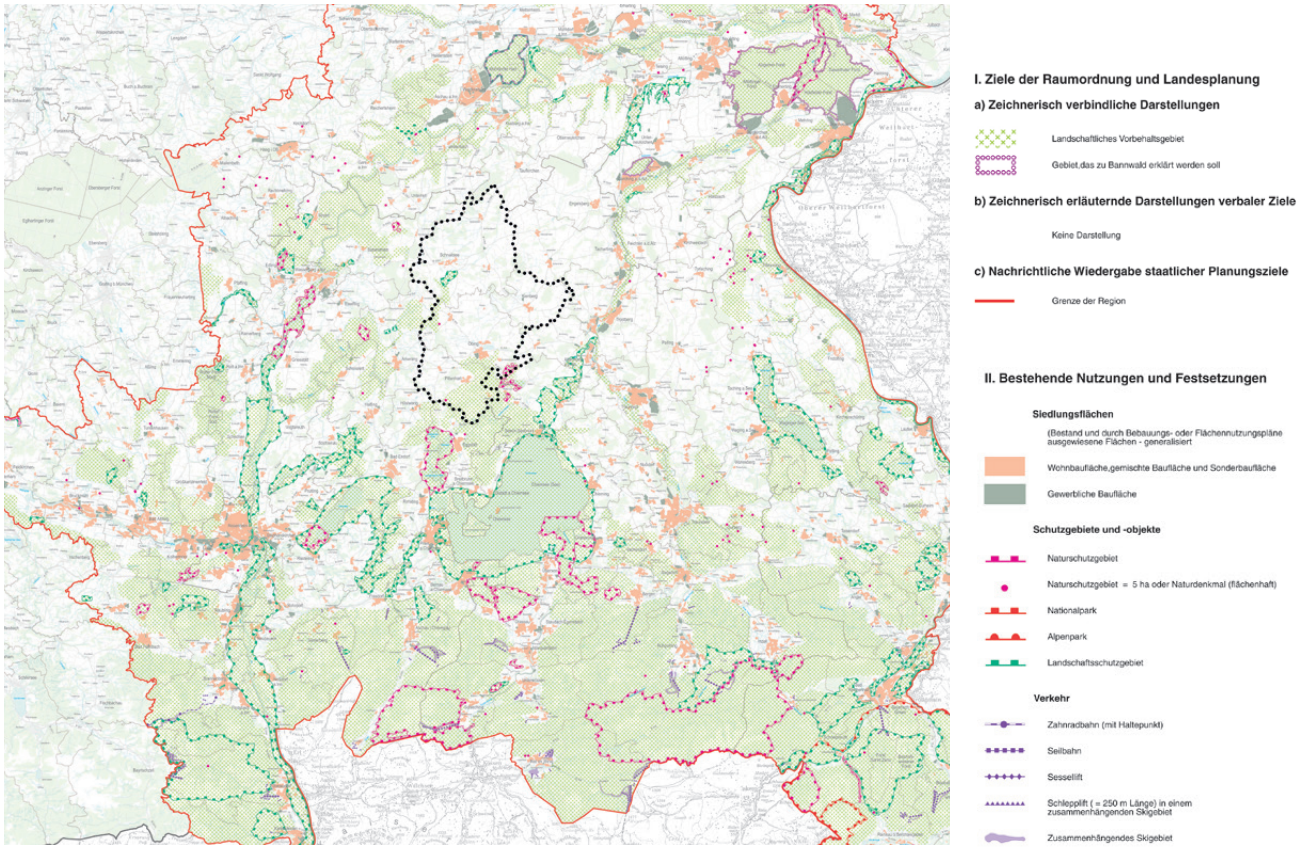
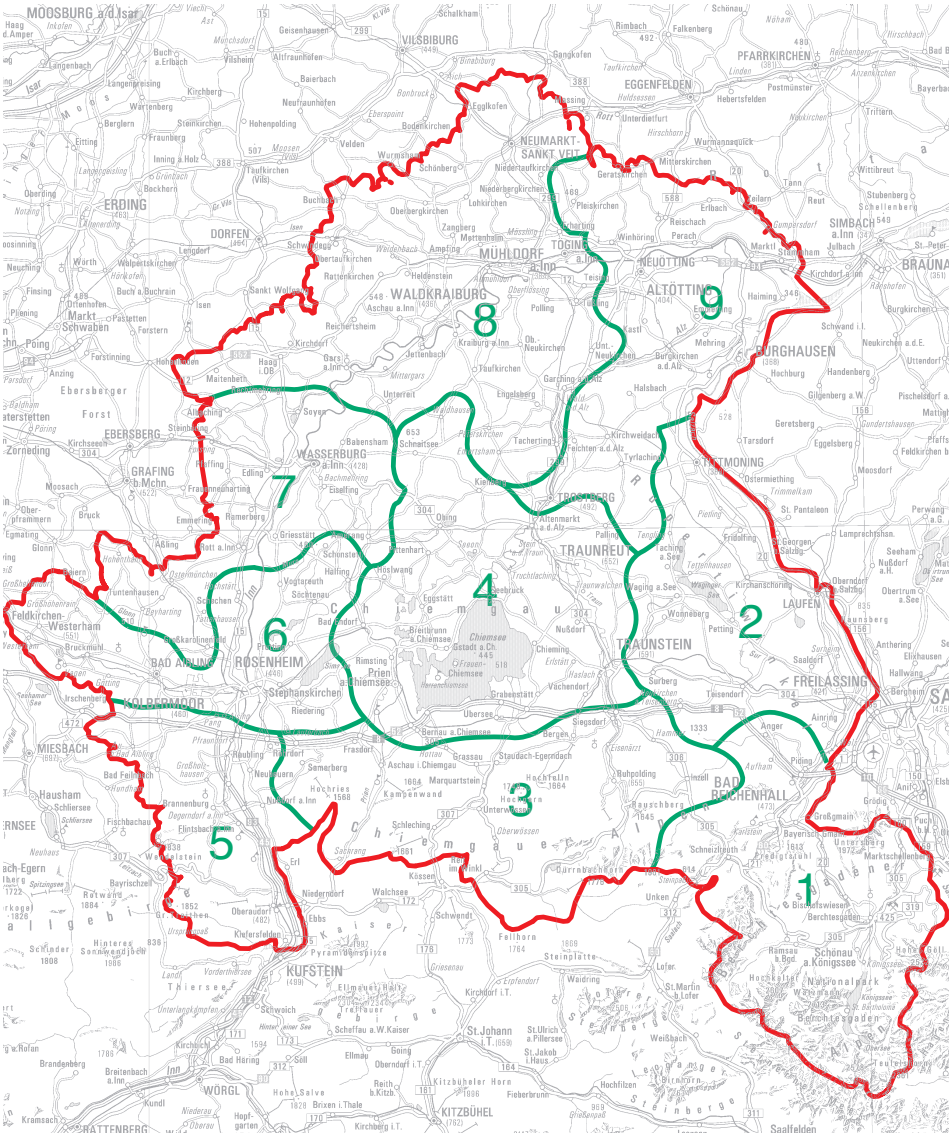


Abb. 15: Regionalplan - Landschaft und Erholung - Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Tourismusregion Chiemgau

Tourismus und Erholung: Die Gemeinden Obing, Schnaitsee, Kienberg und Pittenhart befinden sich gemäß der folgenden Abbildung in der Tourismusregion „Chiemgau". Ziel dieser Tourismusregion ist der gemäßigte Ausbau der Erholungseinrichtungen in den Chiemseegemeinden für das Kur- und Gesundheitswesen. Aufgrund der entfernten Lage der vier betrachteten Gemeinden zum Chiemsee, liegt der touristische Fokus auf dem maßvollen Ausbau der Naherholung und dem Wanderwegenetz.



Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Keine Darstellung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele zu B VI 4

Gebiete für Tourismus und Erholung

1 Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land
2 Salzachhügelland mit Waginger - Tachinger See und Rupertiwinkel
3 Chiemgauer Alpen
4 Chiemgau
5 Oberinntal
6 Inn / Mangfallgebiet
7 Wasserburg a. Inn und Umgebung
8 Mühldorf a. Inn / Inn- und Forstbereiche
9 Inn / Salzach / Alz und Holzland

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

Abb. 16: Regionalplan - Tourismus und Erholung - Quelle: Regionaler Planungsverband S üdostoberbayern

3.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Flächenreserven für Wohnbauentwicklung

Obing: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obing wurde im Jahr 1981 neu aufgestellt. Derzeit läuft die 35. Änderung. Im Flächennutzungsplan werden u.a. die Siedlungskörper Obing und Pfaffing als Allgemeine Wohngebiete, bzw. in Obing teils als Mischgebiete dargestellt. Flächenreserven für Wohnbauentwicklung bestehen noch in Pfaffing sowie in Obing südlich der Sieghartstraße. Das Gewerbegebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Orts. Hier sind die Flächenreserven bereits weitestgehend ausgeschöpft. Lediglich einzelne Baulücken lassen sich noch innerhalb des Gebiets identifizieren. Die Flächen rund um den Obinger See werden im Flächennutzungsplan als sonstige Grünflächen dargestellt.

Schnaitsee: Die Gemeinde Schnaitsee hat den Flächennutzungsplan zuletzt im Jahr 2006 neu aufgestellt. Bisher wurden dabei insgesamt 30 Änderungsverfahren eingeleitet, die jedoch noch nicht alle abgeschlossen sind. Der Ortskern von Schnaitsee ist geprägt durch zentrale Mischgebietsflächen, an die jeweils Allgemeine Wohngebiete sowie Gemeinbedarfsflächen anschließen. An der Trostberger Straße wird in zentraler Lage ein Gewerbegebiet dargestellt, innerorts werden die Bauflächen im Allgemeinen durch dazwischenliegende Grünflächen aufgelockert. In Waldhausen befinden sich im Ortskern zusätzlich Dorfgebietsflächen und eine größere ausgewiesene Wohnbaufläche, die noch nicht bebaut ist. Der Ortsteil Harpfing ist von den bestehenden Misch- und Dorfgebieten an der Schnaitseer Straße geprägt. Darüber hinaus schließt sich südlich angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet an, welches ebenfalls bereits bebaut ist.

zentrale Mischgebietsflächen

Dorfgebietsflächen

Pittenhart: In Pittenhart wurde der Flächennutzungsplan 1988 neu aufgestellt. Bis zum jetzigen Stand gab es 16 Änderungen. Im Ortskern befinden sich überwiegend Dorf- und Mischgebietsflächen sowie Allgemeine Wohngebiete. Zuletzt erfolgte eine großflächige Erweiterung des Wohngebiets zwischen dem Rothbucher Weg und der Rosenheimer Straße in westlicher Richtung. Östlich des Erlenwegs befinden sich noch weitere Wohnbauflächenpotenziale, die bereits im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt sind, jedoch noch nicht bebaut sind. Das Gewerbegebiet befindet sich in nordöstlicher Richtung außerhalb des Ortskerns. Die übrigen kleineren Ortsteile (u.a. Oberbrunn, Aindorf, Nöstlbach) werden überwiegend als Dorfgebiete dargestellt.

Flächenreserven für Wohnbauentwicklung

Kienberg: In Kienberg stammt der Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1991. Bisher wurde er insgesamt zehn Mal geändert. Auch hier werden im Ortskern überwiegend Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Eine größere und zusammenhängende Wohnbaupotenzialfläche liegt im südöstlichen Gemeindegebiet an der Kreisstraße TS31 im Ortsteil Ortmaring. Ein größeres Gewerbegebiet liegt nordöstlich des Ortskerns, jedoch sind auch nördlich der Hölltaler Straße innerörtliche gewerbliche Flächen mit eingeschränkten Emissionen ausgewiesen. Nördlich des Gewerbegebietes am Holzhauser Feld befindet sich die alte Deponie, die mittlerweile renaturiert wurde und als naturnahe Erholungsfläche genutzt wird. Im nordöstlichen Gemeindegebiet, zwischen Heretsham und Schönberg, liegt ein kleinerer Sportflughafen, der auch im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete im Ortskern

alte Deponie

3.1.3 VORHERGEHENDE PLANUNGEN

LEADER Aktionsgruppe „Chiemgauer Seenplatte e.V."

Die Gemeinden Obing, Pittenhart und Kienberg sind bereits seit dem Jahr 2007 Teil der Regionalinitiative und LEADER-Aktionsgruppe „Chiemgauer-Seenplatte e.V." Im Jahr 2014 schloss sich auch die Gemeinde Schnaitsee der Aktionsgruppe an. Diese stellt eine der wichtigsten vorhergehenden Planungsinstrumente der Region dar. Im Rahmen des Evaluierungsberichts aus dem Jahr 2014 wird ein Überblick über die bestehenden Ziele und die Entwicklungsstrategie gegeben. Eine besondere Rolle spielen dabei die vier Handlungsfelder „Tourismus und Naherholung", „Natur- und Kulturlandschaft", „Gewerbliche Wirtschaft und Landwirtschaft" sowie „Daseinsvorsorge, Freizeit und Kultur", in denen bereits viele verschiedene Projekte umgesetzt werden konnten. Ein Überblick über die Projekte befindet sich auf der Homepage der Aktionsgruppe (www.chiemgauer-seenplatte.de).

Vorbereitende Untersuchungen in Obing und Schnaitsee

In der Gemeinde Obing wurden im Jahr 1993 und in der Gemeinde Schnaitsee im Jahr 2002 vorbereitende Untersuchungen für die Neugestaltung der jeweiligen Ortsmitte durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden in beiden Gemeinden Sanierungsgebiete erlassen, die bis zum jetzigen Zeitpunkt bestehen. Aufgrund der ablaufenden Frist müssen diese jedoch zeitnah erneuert werden. In Pittenhart und Kienberg gibt es bisher keine Sanierungsgebiete.

Gestaltungssatzungen in Obing und Pittenhart

In Obing und Pittenhart existieren bereits Gestaltungssatzungen, bei denen aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und dem Aufstellungszeitpunkt jedoch Überlegungen bestehen, diese zu erneuern.

Ein übergeordnetes Thema in Obing ist die geplante nördliche Ortsumfahrung. Hierfür existiert ein Planfeststellungsbeschluss mit 1. und 2. Tektur vom 25.03.2015. Derzeit findet bereits die Bauphase statt. Mit Abschluss der Umgehungsstraße nimmt die Verkehrsbelastung des Ortskerns voraussichtlich stark ab. Aus diesem Grund spielt diese Thematik im Zuge des Entwicklungskonzeptes für den Ortskern Obing eine wichtige Rolle.

3.2 INTERKOMMUNALE BESTANDSAUFNAHME

3.2.1 ÜBERGEORDNETE STRUKTUREN

Übergeordnete Strukturen

Das interkommunale Planungsgebiet liegt geologisch mit den Gemeindegebieten von Kienberg und Schnaitsee auf der Alzplatte. Der zentrale und südliche Teil ist Bestandteil des Chiemsee-Inn-Hügellands. In diesem Bereich befinden sich zwei landschaftliche Vorbehaltsgebiete, das Feuchtgebiet Amerang/Murntal und die Seen und Feuchtgebiete Obing/Rimsting.

Regionalplanerische Vorgaben

Die Gemeinden Schnaitsee und Obing werden im Regionalplan Südostoberbayern als Kleinzentren ausgewiesen, wobei Obing zusätzlich auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung liegt, die die Stadt Wasserburg am Inn mit der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung verbindet, die zwischen Traunstein und Mühldorf am Inn verläuft.

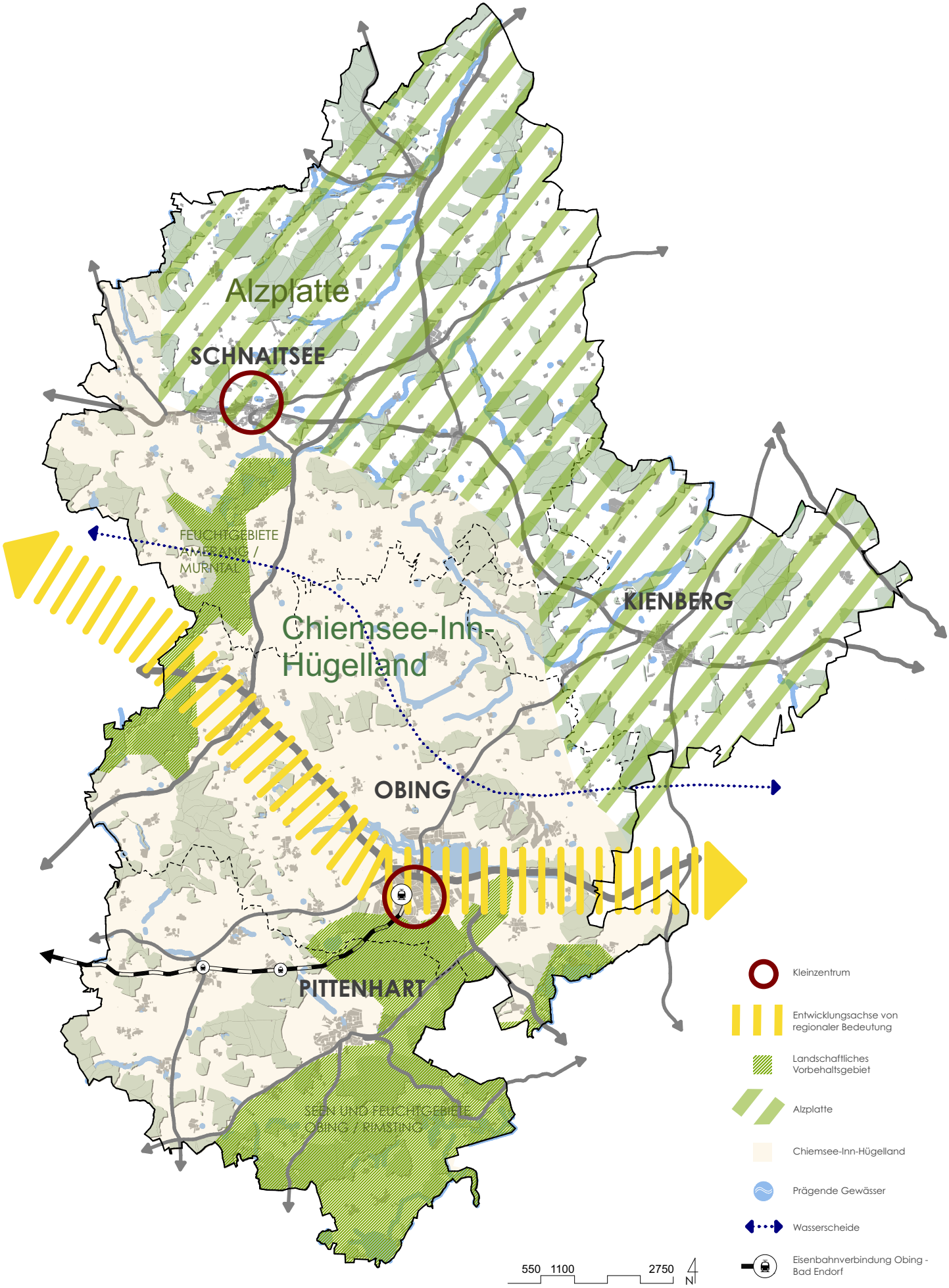


Abb. 17: Region Chiemgau Nord - Übergeordnete Strukturen - Quelle: Eigene Darstellung

3.2.2 ERSCHLIESSUNG

Bundesstraße 304

Das Untersuchungsgebiet Chiemgau Nord wird von West nach Ost von der Bundesstraße 304 durchquert. Diese dient als Anschluss an die benachbarten Orte Altenmarkt, Traunreut und Traunstein im Osten und Wasserburg im Westen. Dabei führt die Bundesstraße durch die Ortsmitte Obings und durch Frabertsham (Gemeinde Obing), weitere Ortschaften werden von der B 304 nicht durchquert. Auf der B 304 sind gemäß amtlichen Zählungen am Tag ca. 10.000 Kfz Fahrten zu vermerken womit sie die am stärksten befahrene Straße im Untersuchungsgebiet ist.

Staatsstraßen im Untersuchungsgebiet

Durch das Gebiet führen weiterhin die Staatsstraßen 2091, 2357, 2360 und 2094. Die ebenfalls von West nach Ost verlaufende St 2357 bindet die Kommunen an Wasserburg am Inn und Trostberg an. Trostberg besitzt einen Bahnhof mit Regionalbahnanschluss. Weiterhin werden die näher untersuchten Gemeinden Kienberg und Schnaitsee über diese Staatsstraße verbunden. Die St 2360 führt im Norden nach Taufkirchen sowie im Süden nach Amerang. Nach Süden stellt die St 2094 die Verbindung zum Chiemsee (Seebruck) her. Mit ca. 5.700 Kfz Fahrten pro Tag gehört diese Straße ebenfalls zu einer der meist befahrensten im Untersuchungsgebiet.

Kreisstraßen im Untersuchungsgebiet

Neben den Bundes- und Staatstraßen sind in der Region Chiemgau Nord zahlreiche Kreisstraßen vorhanden, die zur Vernetzung der kleineren Orte untereinander und zur Anbindung an das übergeordnete Straßennetz dienen. So ist beispielsweise Pittenhart über die TS 21 an die St 2094 angebunden. Obing und Kienberg werden über die TS 8 direkt miteinander verbunden.

Chiemgauer Lokalbahn zwischen Bad Endorf und Obing

Im Untersuchungsgebiet gibt es nahezu keine Zuganbindung. Lediglich die hauptsächlich dem Tourismus dienende „Chiemgauer Lokalbahn“ zwischen Bad Endorf und Obing stellt eine mögliche Verbindung dar. Diese unterliegt jedoch saisonbedingten Einschränkungen und stellt aufgrund der wenigen Fahrtzeiten keine wirkungsvolle Alternative für den Pendlerverkehr dar. Wie bereits erläutert besteht ein Anschluss an den regionalen Zugverkehr in Trostberg und in Eggstätt am Chiemsee. Beide Bahnhöfe sind ca. 10 - 13 km von Obing entfernt und innerhalb von 15 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Bahnhof Bad Endorf mit Anschluss nach München

Den nächste Anschlusspunkt mit Verbindungen zum Großraum München stellt der Bahnhof Bad Endorf dar. Er liegt ca. 15 Minuten mit dem PKW entfernt von Pittenhart in südwestlicher Richtung.

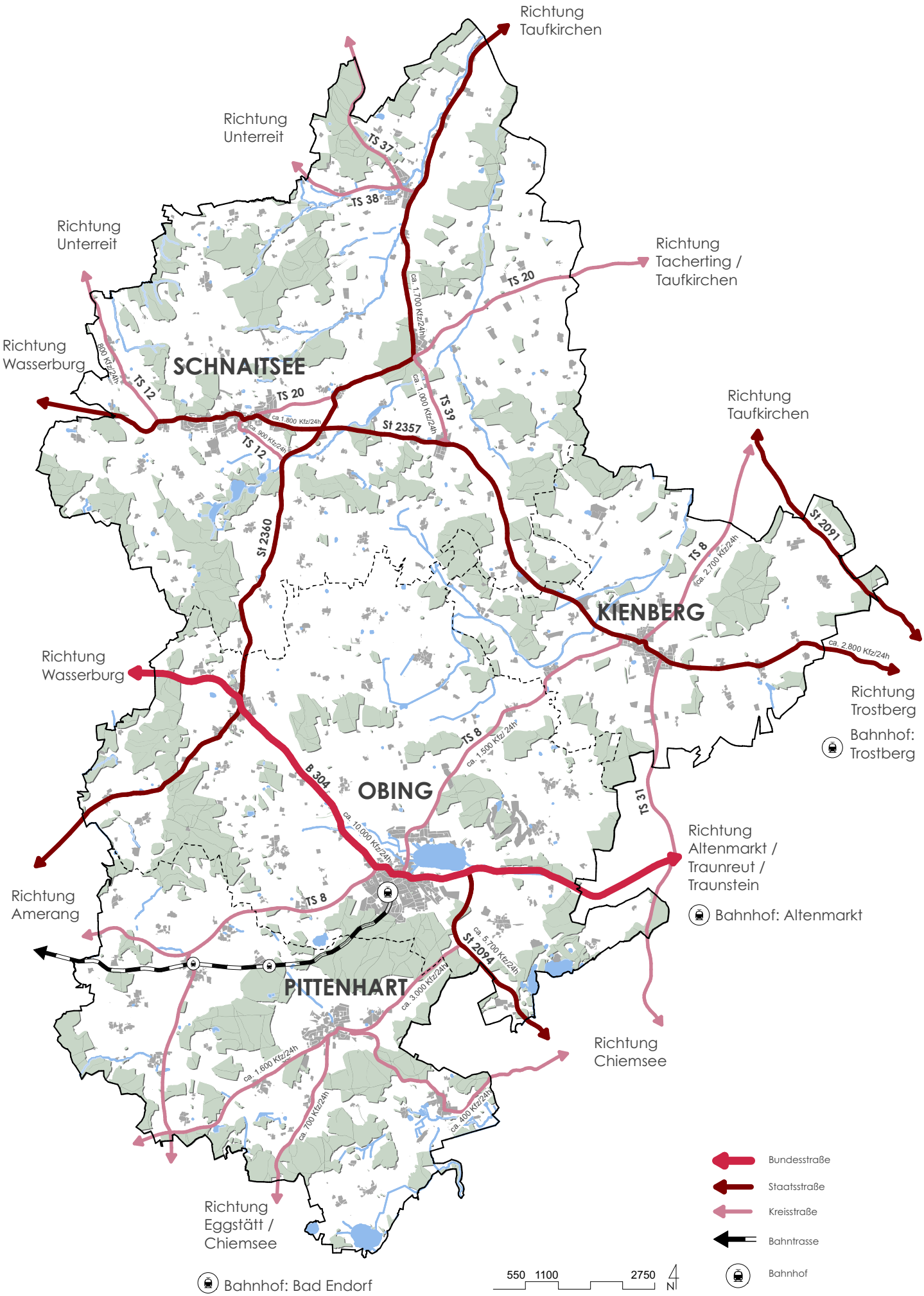


Abb. 18: Region Chiemgau Nord - Erschließung - Quelle: Eigene Darstellung

3.2.3 STÄDTEBAULICHE, NATURRÄUMLICHE UND VERKEHRLICHE BINDUNGEN

bestehende Bebauungspläne

Sowohl Schnaitsee und Obing als auch Kienberg und Pittenhart besitzen zahlreiche Bebauungspläne, die die städtebauliche Struktur der Ortskerne planungsrechtlich sichern und ordnen. Überwiegend werden neuere Wohngebiete sowie die Ortsmitten in ihrer Nutzung und Art der Bebauung definiert.

Bau- und Bodendenkmäler

Aufgrund der historischen baulichen Entwicklung sind in den einzelnen Orten und deren Umgebung verschiedene Baudenkmäler erhalten. Außerhalb der Ortskerne befinden sich ergänzend dazu nur wenige Bodendenkmäler wobei es sich hierbei meist um ehemalige Grabanlagen aus vorgeschichtlicher Zeitstellung oder römischer Zeit handelt (vgl. kommunale Bestandsaufnahme).

Schutzgebiete

Die Landschaft des Chiemgau Nord ist überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern geprägt. Größere zusammenhängende europarechtlich geschützte Gebiete wie FFH und SPA- Gebiete befinden sich an der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes, südlich von Pittenhart, an der Grenze zu Seeon-Seebruck und Eggstätt (Moorgebiet von Eggstädt-Hemhof bis Seeon). Südlich von Schnaitsee ist das Landschaftsschutzgebiet „Moorseen bei Schnaitsee“ mit einer Größe von rund 102 ha gelegen. Es ist das einzige Landschaftsschutzgebiet im gesamten Untersuchungsgebiet.

Biotope

Daneben sind im Untersuchungsgebiet zahlreiche Biotope vorhanden. So befinden sich beispielsweise größere Biotope im Bereich der eben erwähnten Moorseen bei Schnaitsee. Der Obinger See und der Taubensee, mit seinen Verlandungsmooren südlich von Haiming, sind zwei weitere, größerer und schützenswerte Biotope im Untersuchungsgebiet. Entlang der südöstlichen Grenzen zu Seeon-Seebruck und Eggstätt befinden sich weitere schützenswerte Moosreste. Zusätzlich befinden sich kleinere Ökoflächen im gesamten Betrachtungsgebiet verteilt. Ein Verbund der Flächen ist nicht vorhanden, es handelt sich zumeist um Einzelmaßnahmen.

HQ 100 Gebiete

Zwischen Aindorf und Pittenhart und deren näherer Umgebung befindet sich eine Hochwassergefahrenfläche HQ 100. Ursache dessen ist der Wabach, der durch beide Orte fließt und teilweise in Pittenhart verrohrt wurde. Bei Starkregenereignissen sind besonders die nördlichen Siedlungsflächen Pittenharts durch Überschwemmungen gefährdet.

Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind u.a. westlich von Obing gelegen, welches das größte in der Region darstellt. Weitere befinden sich nördlich und östlich von Obing sowie nördlich von Kienberg und südlich von Schnaitsee. Trinkwasserschutzgebiete dienen der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung und sind durch den Landkreis festgesetzte Gebiete, die besonderen Schutz erfahren.

Ortsumfahrung Obing

Aufgrund der Lage und hohen Fahrtenanzahl auf der B 304 und der damit verbunden Verkehrsbelastung der Obinger Ortsmitte wird derzeit eine Ortsumfahrung errichtet (vgl. Kap. 3.1.3). Weitere Ortsumfahrungen oder neue Verkehrstrassen in der Region sind nicht bekannt.

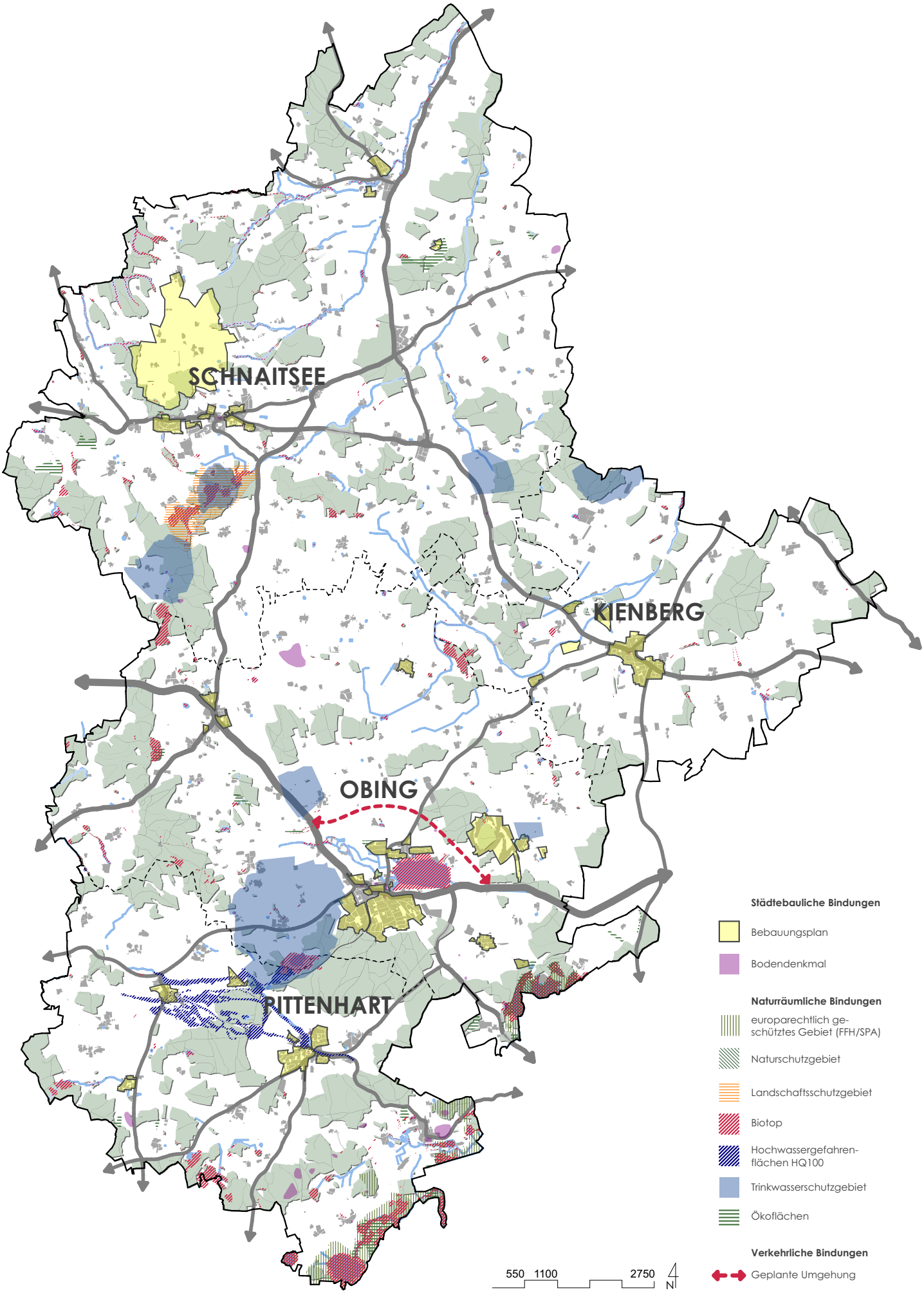


Abb. 19: Region Chiemgau Nord - Bindungen - Quelle: Eigene Darstellung

3.2.4 ÖPNV-NETZ UND TAKTUNG

Bestehende Buslinien

Netz: Im Untersuchungsgebiet verkehren sieben Buslinien und zwei weitere Linien eines privaten Betreibers (Hans Gmeindl e.K.). Die Buslinien binden die Region an die benachbarten Orte mit z.T. größeren Bahnhöfen und Umsteigemöglichkeiten in Trostberg, Traunstein, Bad Endorf, Amerang, Wasserburg am Inn und Titelmoos an. Für die Anbindung an das Gymnasium in Wasserburg am Inn und Gars sind die Busverbindungen wichtige Verkehrsverbindungen für die Jugendlichen.

Schnaitsee und Kienberg sind über die Verbindung Gemeindl 2 miteinander verbunden. Eine weitere Verbindung nach Schnaitsee ermöglichen die Buslinen 9522 und 9413 nach Obing und weiter nach Pittenhart. Pittenhart ist zusätzlich über die Buslinie 9480 von Obing aus zu erreichen. Es besteht keine direkte Busverbindung zwischen Pittenhart und Kienberg sowie zwischen Obing und Kienberg.

gute Anbindung in Obing und Schnaitsee

geringe Taktung in Kienberg

Taktung: In der Abbildung 21 wurde die Anzahl der Fahrten pro Haltestelle untersucht. Dabei wurden Haltestellen an denen 10 oder mehr Fahrten pro Tag angeboten werden als gute Anbindung definiert. Haltstellen, an denen zwischen vier und neun Halte erfolgen sind als mittlere Qualität und bei weniger als 4 Fahrten pro Tag als geringe Qualität eingestuft. Die Untersuchung zeigt, dass eine gute Anbindung in Obing und Schnaitsee sowie entlang der St 2360 in Richtung Norden erfolgt. An diesen Haltestellen halten im Schnitt mindesten drei Buslinien und können somit eine gute Anbindung garantieren. Haltstellen mit einer mittleren Anbindequalität befinden sich zwischen Schnaitsee und Kienberg, Schnaitsee und Obing und zwischen Obing und Pittenhart. In diesen Bereichen halten pro Haltestelle zwar zwei unterschiedliche Buslinien, aufgrund ihrer geringen Taktung erfolgt jedoch pro Tag nur 4- bis 9-mal ein Bushalt. Eine besonders geringe Taktung des Busverkehrs erfolgt in Kienberg, der näheren Umgebung von Schnaitsee und südlich von Pittenhart. Mit weniger als drei Halten pro Tag ist das vorhandene Angebot nicht ausreichend flexibel, um eine attraktive Alternative zum MIV darzustellen.

3.2.5 TOURISMUS, KUNST UND KULTUR

Chiemgau Nord keine klassische Urlaubsregion

breites Angebot zur Naherholung

weites Netz an Wanderwegen

Die Region Chiemgau Nord ist keine Urlaubsregion im klassischen Sinn. In der näheren Umgebung des Chiemsees gelegen, birgt die Region dennoch für die Bewohner*innen und Touristen*innen ein breites Angebot zur Naherholung. So zeichnet die Region ein verhältnismäßig weites und vielfältiges Wanderwegenetz aus, das sowohl aus örtlichen Wanderwegen wie z.B. dem Skulpturenweg in Obing als auch aus Weitwanderwege wie z.B. dem Jakobsweg Böhmen-Bayern-Tirol (Krumau-Breitenbach a. Inn), welcher ebenfalls direkt durch Obing führt, besteht. Die weitläufigen Wanderwege eröffnen den

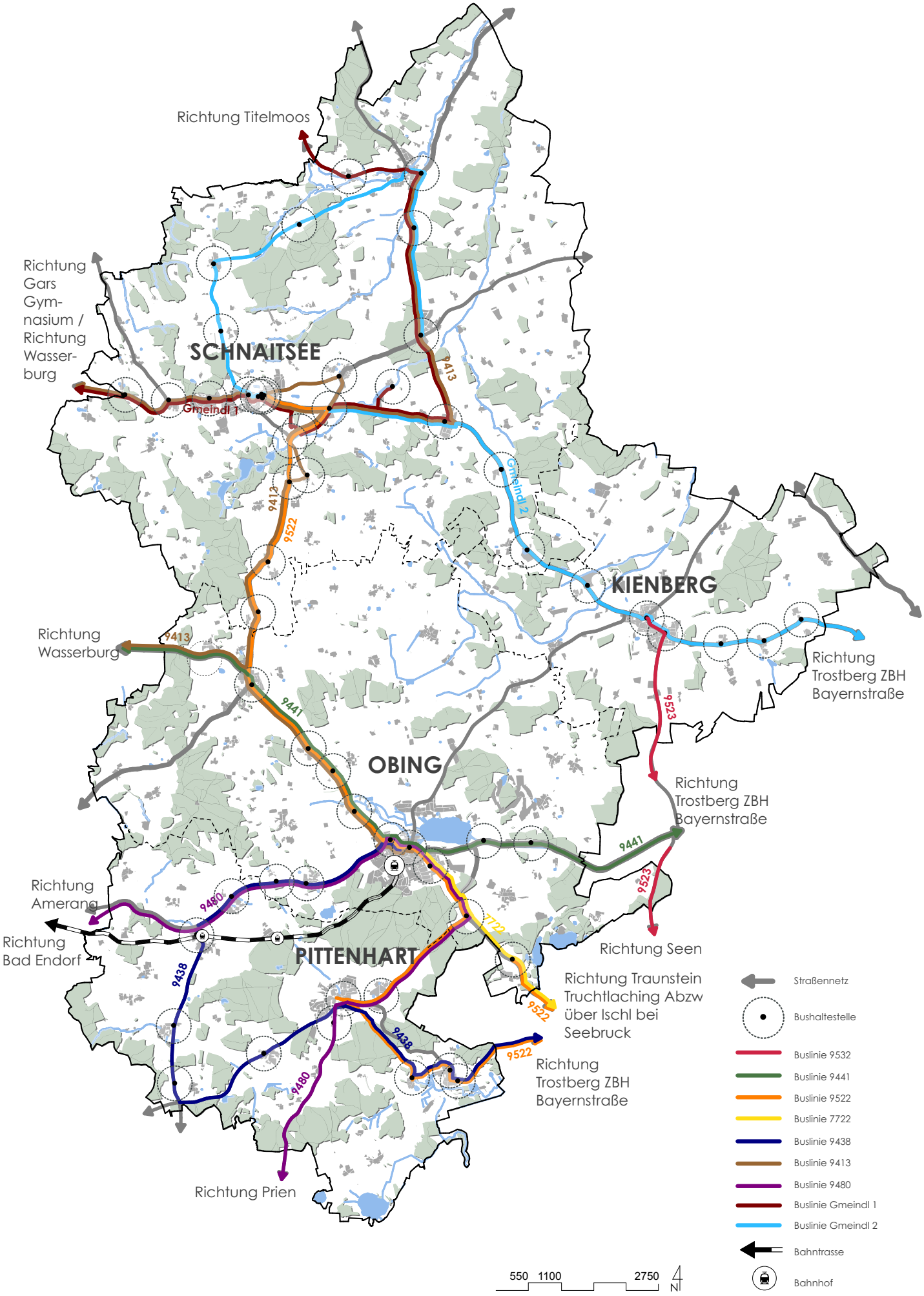


Abb. 20: Region Chiemgau Nord - ÖPNV-Netz - Quelle: Eigene Darstellung

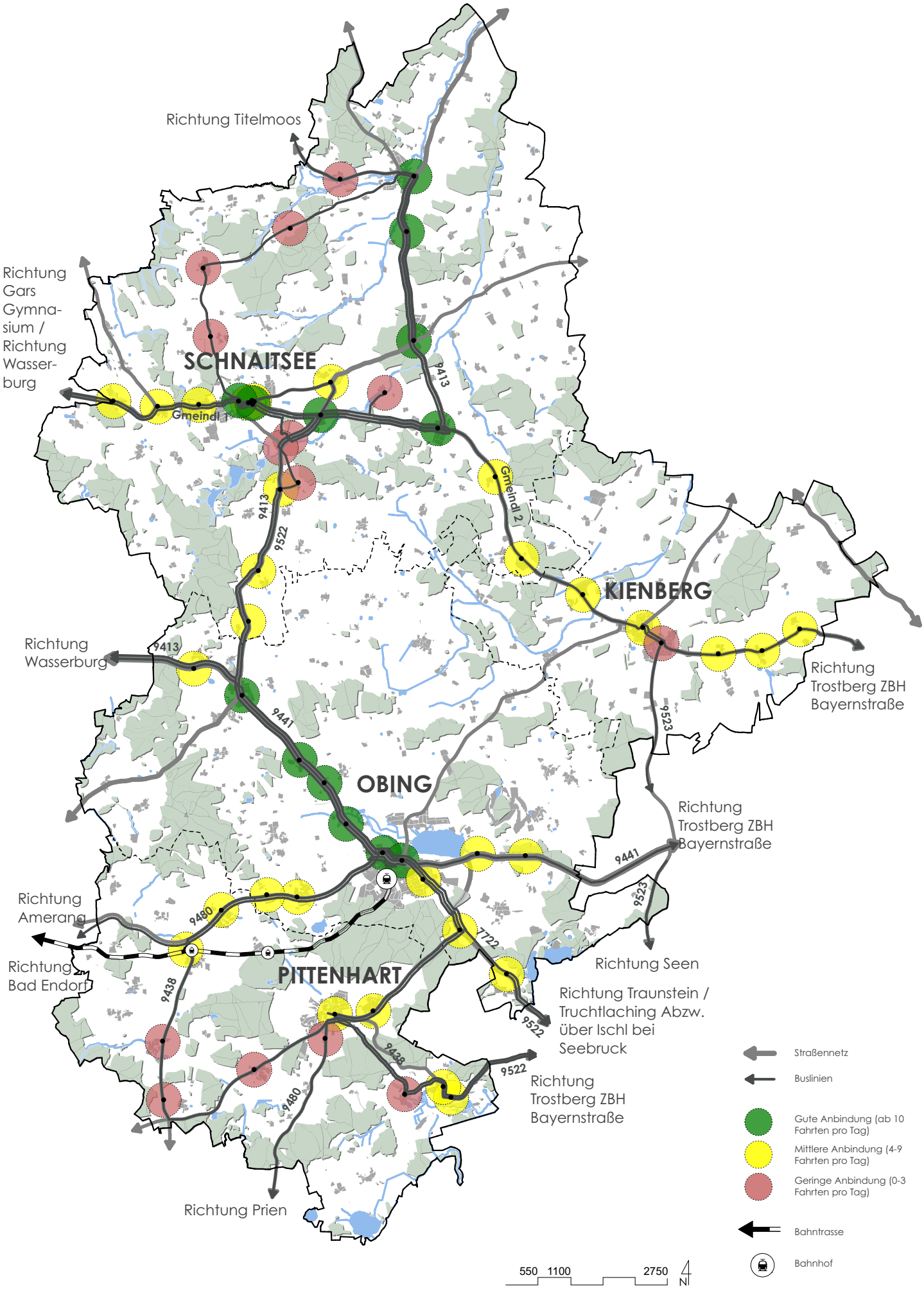


Abb. 21: Region Chiemgau Nord - ÖPNV Taktungen - Quelle: Eigene Darstellung

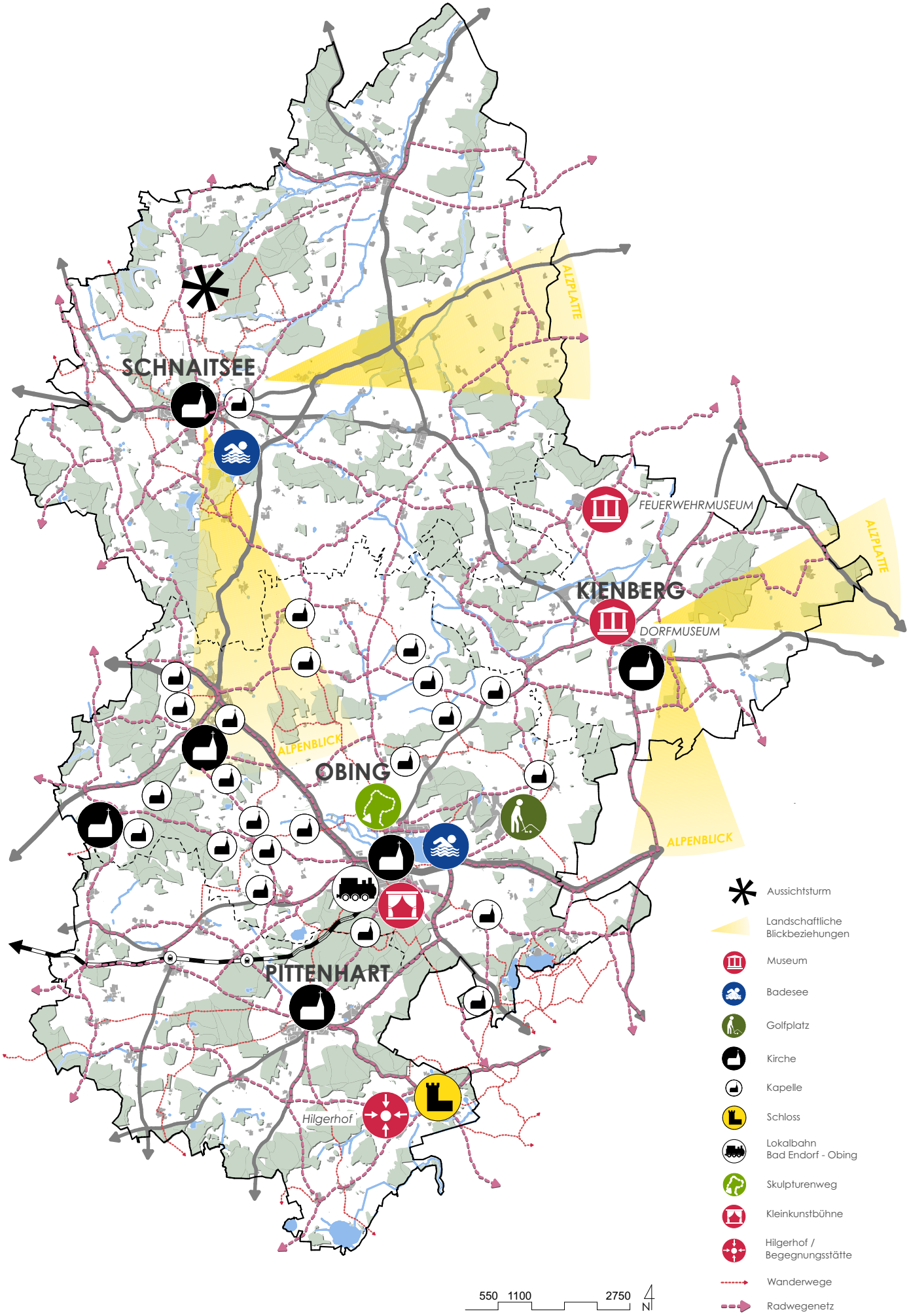


Abb. 22: Region Chiemgau Nord - Tourismus, Kunst und Kultur - Quelle: Eigene Darstellung

Blickbeziehungen zur Alzplatte und zu den Alpen

Besucher*innen zahlreiche Blickbeziehungen zur Alzplatte und zum südlich gelegenen Alpenraum. Die beeindruckende Bergkulisse ist ebenfalls von den jeweiligen Ortskernen Kienbergs und Schnaitsees aus zu sehen.

Ausflugsziele und kulturelles Angebot

Über diese sind in der Region unterschiedliche Ausflugsziele wie z.B. der Aussichtsturm nördlich Schnaitsees, die Begegnungsstätte Hilgerhof oder das Schloss Oberbrunn gelegen. In Kienberg sind weiterhin drei kleinere Museen vorhanden, die Ausstellungen mit regionalem und örtlichem Bezug anbieten. Das kulturelle Angebot wird durch eine Kleinkunstbühne in Obing ergänzt. Neben dem bietet die Region Chiemgau Nord zahlreiche sportliche Freizeitaktivitäten. So besteht beispielsweise die Möglichkeit im Obinger See oder im Weitsee zu Schwimmen. Zudem befindet sich östlich von Obing ein Golfplatz.

touristische Bedeutung der Chiemgauer Lokalbahn

Wie bereits erläutert besteht die Möglichkeit Obing mit der Chiemgauer „Lokalbahn“, einer regionalen Zugverbindung, zu erreichen. Die Bahnstrecke Obing – Bad Endorf dient für touristische Ausflüge, die mit einer Wanderung verbunden werden können.

Kirchen und Kapellen

Die betrachteten Orte in der Region besitzen alle eine Kirche, die das Orts- und Landschaftsbild stark prägen. Zudem sind im Untersuchungsgebiet zahlreiche Kapellen gelegen, die sich im Landschaftsraum verteilt befinden.

3.2.6 BILDUNG UND SOZIALES

Grundschulversorgung

Die Orte Schnaitsee, Obing, Kienberg, Pittenhart und Waldhausen, besitzen je eine Grundschule. Die Grundschulen befinden sich weitgehend in der Ortsmitte, wodurch für die meisten Schulkinder ein Schulweg von weniger als 1 km ermöglich wird. In Schnaitsee und Obing wird das Schulangebot durch eine Mittelschule ergänzt. Die Mittelschule in Schnaitsee ist Mitglied im Schulverbund „Wasserburger Land“. Aufgrund der Lage müssen die Schüler Pittenharts und Kienbergs mit dem Bus zur Schule fahren. Ein Gymnasium ist nicht in der Region gelegen, hierfür müssen die Schüler nach Wasserburg, Gars oder Trostberg fahren.

Schulverbund „Wasserburger Land“

Kinderbetreuung

In allen vier Hauptorten sind Kindertagesstätten vorhanden. Schnaitsee besitzt sowohl einen Kindergarten als auch ein Kinderhaus (Kinderhort + Kinderkrippe). In Pittenhart ist ebenfalls ein Kinderhort vorhanden. Das Kinderbetreuungsangebot ist bereits interkommunal im „Katholischen Kita-Verbund Obing“ organisiert.

sonstige Einrichtungen

In Obing steht für Jugendliche zwischen 12 und 18 Jahren ein Jugendzentrum zur Verfügung, dass über ein breites Freizeitangebot verfügt. Neben dem befindet sich in Obing eine Pfarrbücherei.

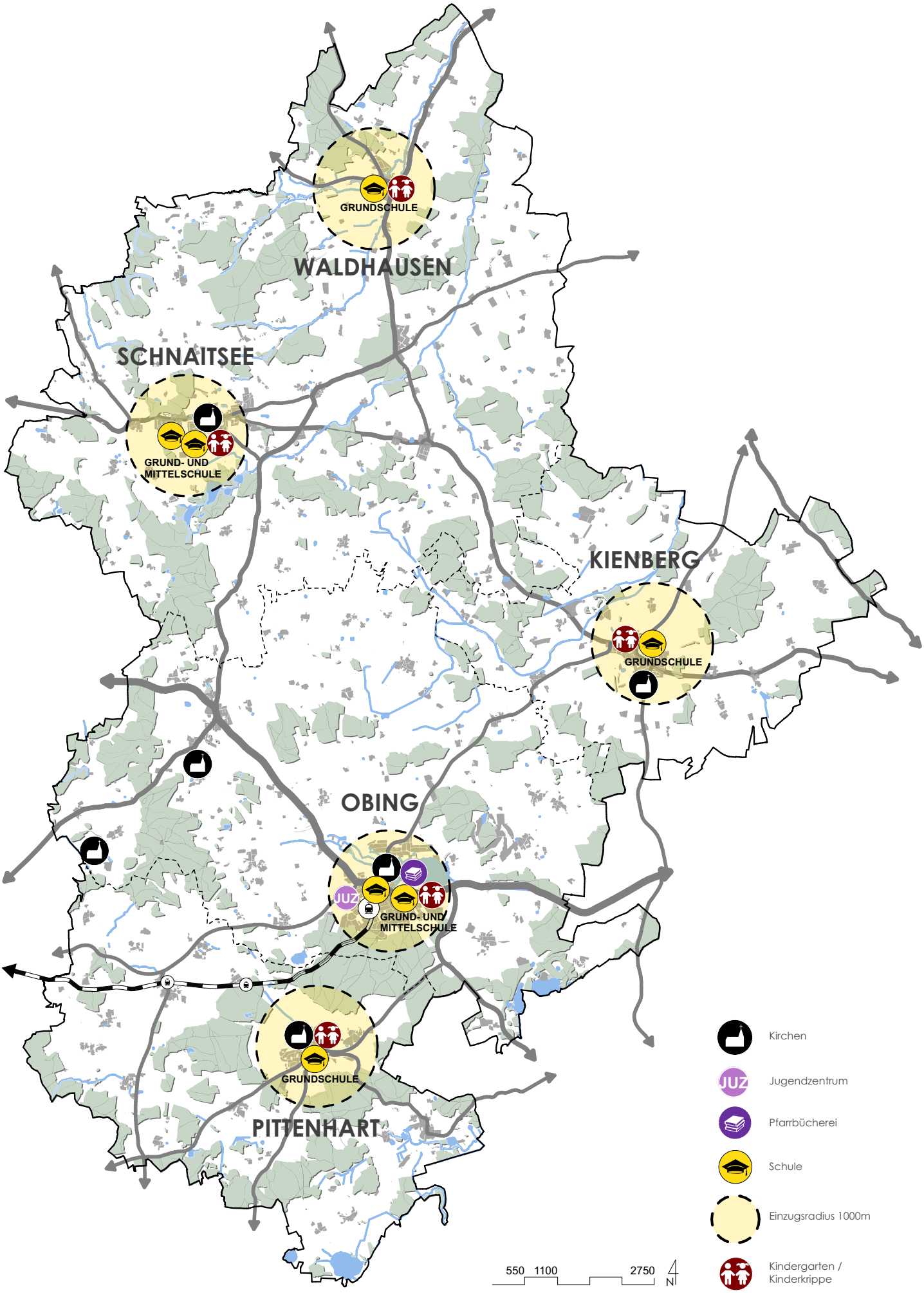


Abb. 23: Region Chiemgau Nord - Bildung und Soziales - Quelle: Eigene Darstellung

3.3 KOMMUNALE BESTANDSAUFNAHME

3.3.1 BEVÖLKERUNG UND DEMOGRAFIE

Bevölkerungsentwicklung: In der folgenden Abbildung sind die Einwohnerzahlen der vier betrachteten Kommunen im Zeitraum von 1960 -2016 dargestellt. Kienberg besaß damals ca. 1.000 Einwohner*innen, Pittenhart rund 1.200 womit deutlich wird, dass beide Orte bereits damals wie auch heute noch geringere Einwohnerzahlen gegenüber Obing und Schnaitsee besaßen. Obing verzeichnete 1960 ca. 2.800 Einwohner*innen und Schnaitsee rund 2.900 Einwohner*innen. Bis 2016 konnten alle vier Gemeinden ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum verzeichnen. Trotz der Jahre, in denen auch ein Bevölkerungsrückgang stattfand, sank die Gesamteinwohnerzahl nie mehr unter den Wert von 1960. Zu Beginn der 90er Jahre, ist in Obing und Schnaitsee ein besonders starkes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, dass sich zum Beginn der 2000er wieder abschwächte. 2016 besaß Obing ca. 4.100 Einwohner*innen, Schnaitsee ca. 3.600 Einwohner*innen, Pittenhart ca. 1.800 Einwohner*innen und Kienberg 1.400 Einwohner*innen. Derzeit ist zu beobachten, dass in Obing ein stärkeres Bevölkerungswachstum erfolgt als in Schnaitsee und das die Jahrzehnte nahezu parallel verlaufende Entwicklung nicht mehr erfolgt.

Kontinuierliches Bevölkerungswachstum in allen vier Gemeinden

Zur besseren Veranschaulichung der jüngeren Bevölkerungsentwicklung in den letzten 15 Jahren wurde ergänzend zur oben beschriebenen Abbildung 24 eine Indexdarstellung mit dem Ausgangsjahr 2001 erstellt. Darin wird erkenntlich, dass seit dem Jahr 2001 die Gemeinden Pittenhart und Obing ein besonders deutliches Bevölkerungswachstum erfahren haben und damit über der Entwicklung des Landkreises Traunstein liegen. Sowohl in Pittenhart als auch in Obing ist darüber hinaus ein besonders großer Anstieg seit dem Jahr 2011 zu erkennen. In Kienberg und Schnaitsee verlief der Anstieg in den letzten 15 Jahren weitaus schwächer. Schnaitsee hat vom Jahr 2001 bis zum Jahr 2011 sogar an Einwohnern verloren. Erst seit 2012 steigt die Einwohnerzahl hier wieder an und hat im Jahr 2016 in etwa den Ausgangswert von 2001 erreicht. In Kienberg fiel die Einwohnerzahl nach einer Wachstumsphase bis 2010 ebenfalls und stieg seit 2012 wieder an, um einen etwas höheren Wert im Jahr 2016 zu erreichen als im Ausgangsjahr 2001. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich alle vier Kommunen – wie auch der Landkreis Traunstein – seit dem Jahr 2012 in einer bis zum heutigen Zeitpunkt andauernden Bevölkerungswachstumsperiode befinden.

besonders starkes Wachstum seit 2001 in Pittenhart und Obing

Bevölkerungsvorausberechnung: Basis der Bevölkerungsvorausberechnung ist zum einen die Betrachtung des tatsächlichen, durchschnittlich jährlich erreichten Bevölkerungswachstums in den vergangenen fünf und fünfzehn Jahren.

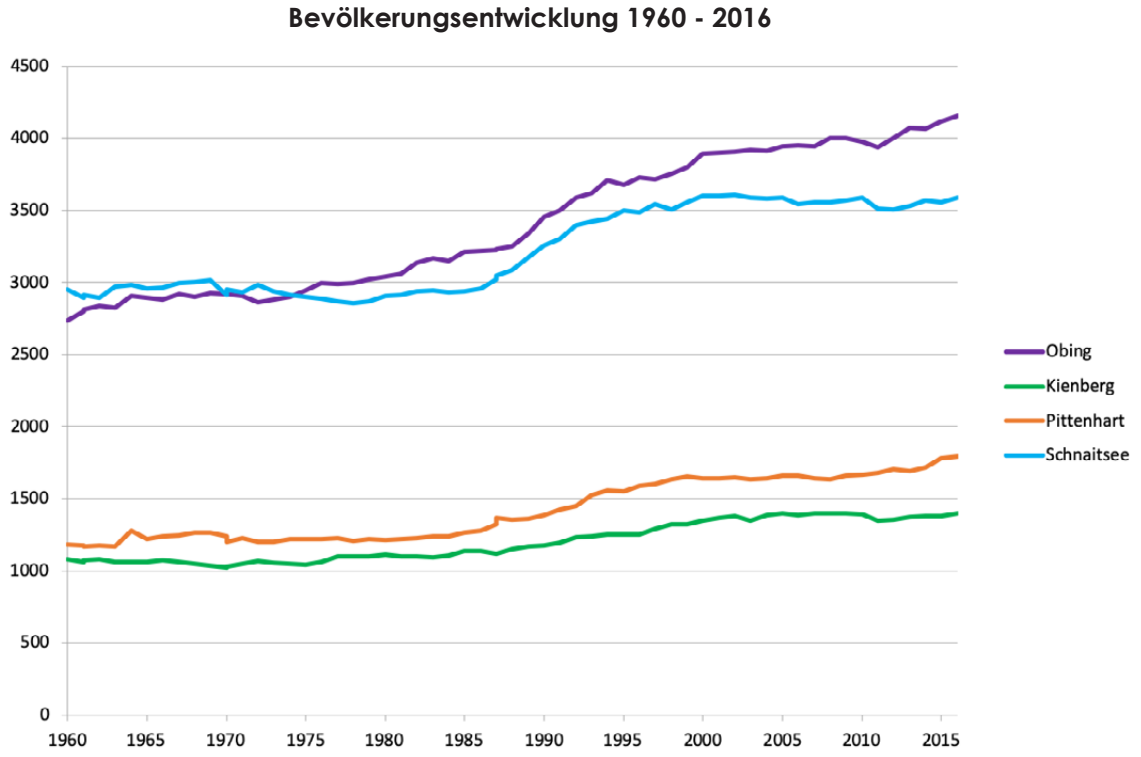


Abb. 24: Bevölkerungsentwicklung in den vier Gemeinden von 1960 - 2016 - Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal

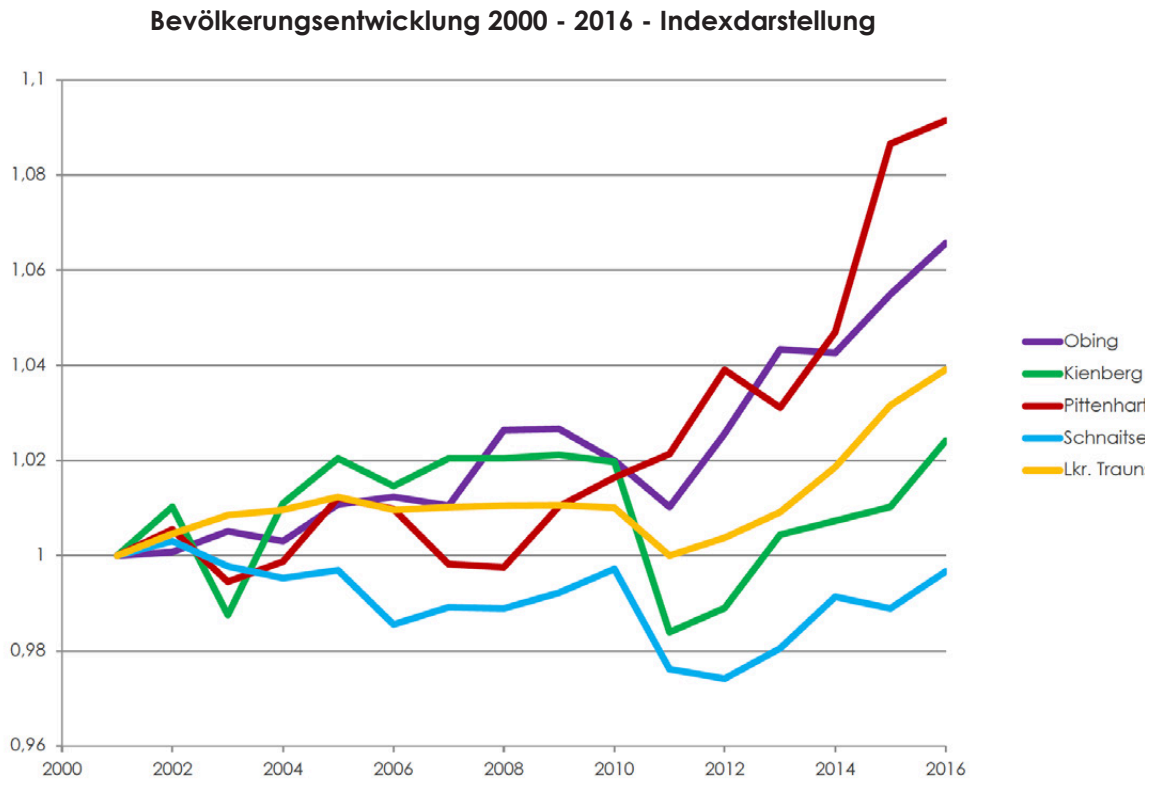


Abb. 25: Bevölkerungsentwicklung in den vier Gemeinden und im Landkreis Traunstein von 2001 - 2016 - Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal

Zum anderen das prognostizierte Bevölkerungswachstum des bayerischen Landesamtes für Statistik bis 2034. In der Gemeinde Schnaitsee hat in den vergangen fünf Jahren ein durchschnittliches jährliches Wachstum von rund 0,4% stattgefunden. In den vergangen fünfzehn Jahren erfolgte ein Wachstum von 0,1% pro Jahr. Für die kommenden Jahre geht das Landesamt für Statistik weiterhin von einem Bevölkerungswachstum von jährlich durchschnittlich 0,3% aus. Dies entspricht dem prozentual schwächsten Bevölkerungszuwachs unter den betrachteten Gemeinden. In der Gemeinde Obing erfolgte in den vergangenen fünf Jahren ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 1,1% und in den vergangenen 15 Jahren durchschnittlich 0,6%. Das statistische Landesamt prognostiziert für die kommenden Jahre eine Abnahme der Bevölkerungszunahme auf durchschnittlich jährlich ca. 0,4%. Pittenhart, als dritt größte Gemeinde im betrachteten Untersuchungsraum verzeichnete in den vergangenen fünf Jahren das durchschnittlich größte jährliche Wachstum von 1,3%. Aufgrund dieser Entwicklung geht das Landesamt für Statistik davon aus, dass auch in den kommenden Jahren weiterhinein ein Wachstum von 1,1% erreicht werden wird. Kienberg verzeichnete in den vergangen fünf Jahren ebenfalls ein starkes Wachstum von jährlich durchschnittlich 0,8% und in den vergangenen 15 Jahren von 0,4%. Trotz dieser Entwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik für die kommenden Jahre lediglich ein weiteres Wachstum von jährlich durchschnittlich 0,2%.

Bevölkerungszuwachs auch in den kommenden Jahren prognostiziert

Wohnbauflächenbedarf: Im Rahmen des IKEK wurden neben der Bevölkerungsentwicklung auch der zukünftige Wohnbauflächenbedarf betrachtet. Dieser setzt sich aus dem Neubedarf, dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf zusammen. Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus den steigenden Wohnbauflächenansprüchen, der in den Gemeinden lebenden Bürger*innen und der damit einhergehenden sinkenden Belegungsdichte der Wohneinheiten. Der zukünftige Neubedarf entsteht aus der veränderten Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, d.h. der Neubedarf resultiert aus der steigendenden Einwohnerzahl pro Gemeinde.

Auflockerungsbedarf

Neubedarf

Anhand der Gemeinde Schnaitsee wurden die einzelnen Werte des Auflockerungs- und Neubedarfes ermittelt. (vgl. Abb. 27 und 28). Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig statt 2,37 Personen pro Wohneinheit nur noch 2,26 Personen leben. Grund dessen sind u.a. die sinkenden Geburtenzahlen sowie die Überalterung der Gesellschaft. In Schnaitsee generiert die Änderung der Belegungsdichte einen Bedarf an ca. 4 neuen Wohnungen pro Jahr (74 neue Wohneinheiten bis 2034). Hinzu kommt der Neubedarf an Wohnraum aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl. Bis 2034 werden in der Gemeinde 189 neue Einwohner*innen erwartet. Dies generiert einen Neubedarf von 84 Wohnungen bis 2034.

Neubedarf	Auflockerungsbedarf	Ersatzbedarf
Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (steigend)	*Steigende Wohnflächenansprüche je Einwohner*	*Abriss und Umnutzung*

= Bevölkerungsprognosen der Kommune (äußerer Bedarf)

Abb. 26: Herangehensweise Bedarfsberechnung Wohneinheiten - Quelle: Eigene Darstellung

AUFLOCKERUNGSBEDARF:

Wohneinheitenbedarf bei gleichbleibender Bevölkerung

2017			2034	
Einwohner (E) =	**3.591**	+ / -0 E +/ -0 %	Einwohner (E) =	**3.591**
Einwohner / WE =	**2,37**	- 4,87 %	Einwohner / WE =	**2,26**

- Im Bestand existieren 1.515 WE (Stand 2017)

Abb. 27: Berechnung Auflockerungsbedarf Gemeinde Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

NEUBEDARF:

Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 0,3 % Bevölkerungswachstum pro Jahr

2017			2034	
Einwohner (E) =	**3.591**	+ 189 E + 0,3 %	Einwohner (E) =	**3.780**
Einwohner / WE =	**2,37**	- 4,87 %	Einwohner / WE =	**2,26**

- Im Bestand existieren 1.515 WE (Stand 2017)

Abb. 28: Berechnung Neubedarf Gemeinde Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

Summiert mit dem Auflockerungsbedarf entsteht somit ein Bedarf von insgesamt 158 neuen Wohnung bis 2034, was 9 Wohnungen pro Jahr entspricht.

Im folgenden Schritt wird zur Veranschaulichung des prognostizierten Bevölkerungswachstums und dem damit einhergehenden Bedarf an neuem Wohnraum, fiktiv davon ausgegangen, dass die Gemeinde alle benötigten Wohnungen durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen realisieren würde. Der hierfür notwendige Flächenbedarf wird über die städtebauliche Dichte der Bebauung bestimmt. Drei mögliche Entwicklungen von neuen Wohngebieten wurden betrachtet (vgl. Abb. 29)

- Geringe Dichte: Neue Quartiere werden mit 100% Einfamilienhausbebauung realisiert
- Mittlere Dichte: Neue Quartiere werden mit 50% Einfamilienhausbebauung und 50% verdichteten Wohnformen wie z.B. Reihen- und Doppelhäusern umgesetzt.
- Hohe Dichte: Diese Quartiere zeichnen sich durch eine Mischung von 30% Einfamilienhäuser, 50% Reihenhäuser und 20% Geschosswohnungsbau aus.

Zur Realisierung der aufgezeigten 158 Wohnungen wären in Schnaitsee bei einer reinen Entwicklung von neuen Wohnungen im Szenario „geringe Dichte“ ca. 9 ha Fläche notwendig. Im Vergleich dazu wären im Szenario „hohe Dich-

Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 0,3 % Bevölkerungswachstum pro Jahr

Errechneter Wohneinheitenbedarf bis 2034: **158 WE**

„Geringe Dichte“	„Mittlere Dichte“	„Hohe Dichte“
100% EFH	50% EFH, 50% RH/ DH	30% EFH, 50% RH/ DH 20% GWB
9 ha*	**7 ha***	**6 ha***

Zugrunde gelegte Kennwerte

	EFH	DH	RH	GWB
m² Bruttobauland /WE	584	423	272	95
m² Nettobauland /WE	500	360	229	75
GFZ Nettobauland	0,4	0,5	0,7	1,2

*inkl. 15% Erschließung und 9 m² öffentliche Grünfläche/ WE

Abb. 29: Berechnung Bedarf an Wohneinheiten - verschiedene Dichteszenarien - Quelle: Eigene Darstellung

te“ lediglich 6 ha Fläche notwendig. Diese Flächenbedarfe beinhalten neben dem Flächenbedarf für Wohngebäude auch die notwendigen Erschließungen durch Straßen sowie öffentliche Grünflächen.

Die Wohnbauflächenbedarfe und die damit einhergehenden Flächenbedarfe wurde auch für die Gemeinde Obing Kienberg und Pittenhart ermittelt. Weiterhin sind die notwendigen Flächenbedarfe in den folgenden Abbildungen flächig dargestellt, um sie in Relation mit dem jeweiligen Hauptort zu setzen.

Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 0,3 % Bevölkerungswachstum pro Jahr: 158 WE

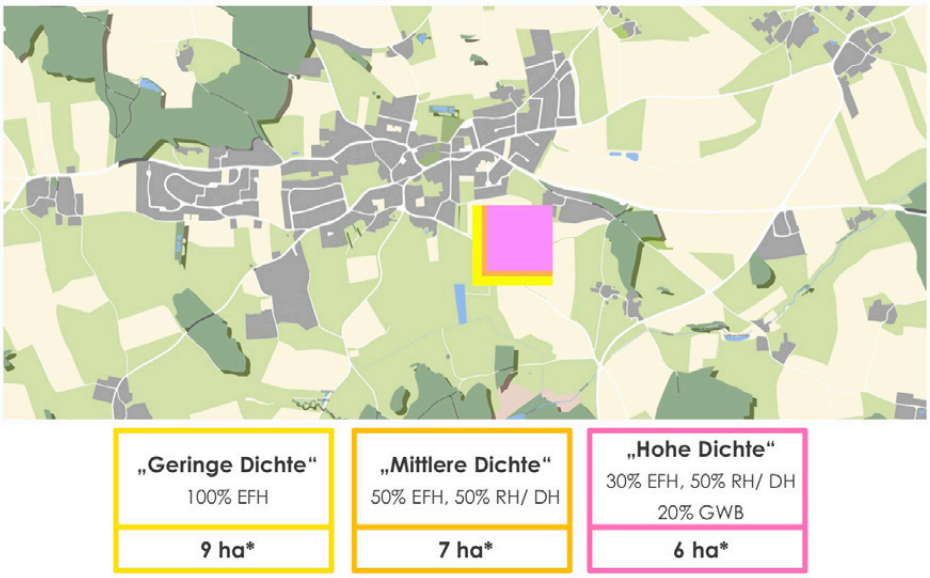


Abb. 30: Veranschaulichung Flächenbedarf für Wohneinheiten - Gemeinde Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 0,6 % Bevölkerungswachstum pro Jahr: 286 WE

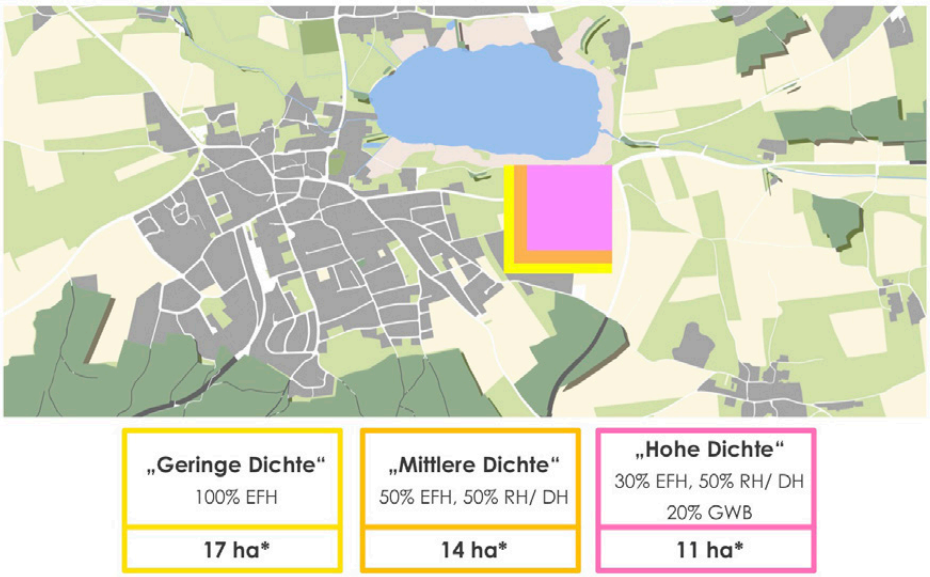
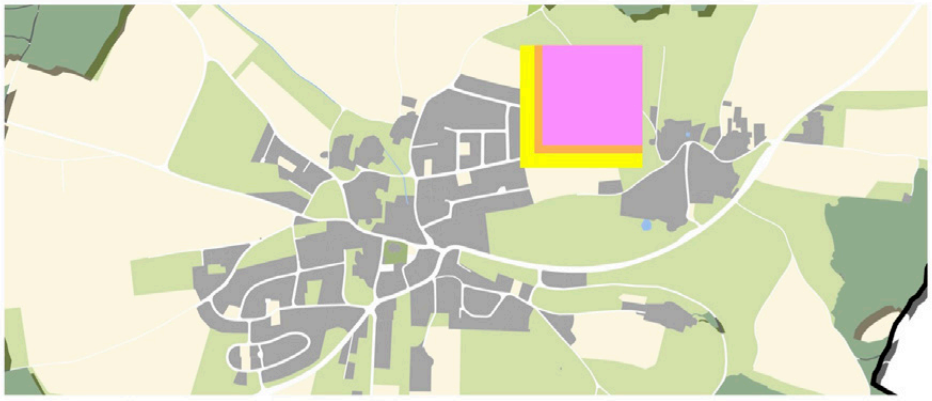


Abb. 31: Veranschaulichung Flächenbedarf für Wohneinheiten - Gemeinde Obing - Quelle: Eigene Darstellung

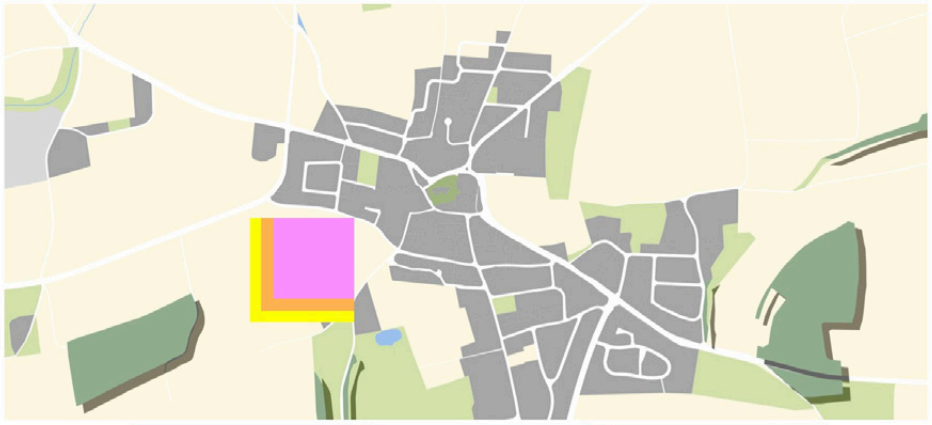
Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 1,1 % Bevölkerungswachstum pro Jahr: 150 WE



„Geringe Dichte“	„Mittlere Dichte“	„Hohe Dichte“
100% EFH	50% EFH, 50% RH/ DH	30% EFH, 50% RH/ DH 20% GWB
9 ha*	7 ha*	6 ha*

Abb. 32: Veranschaulichung Flächenbedarf für Wohneinheiten - Gemeinde Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung

Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 0,4 % Bevölkerungswachstum pro Jahr: 77 WE



„Geringe Dichte“	„Mittlere Dichte“	„Hohe Dichte“
100% EFH	50% EFH, 50% RH/ DH	30% EFH, 50% RH/ DH 20% GWB
5 ha*	4 ha*	3 ha*

Abb. 33: Veranschaulichung Flächenbedarf für Wohneinheiten - Gemeinde Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung

Typologien in neuen Wohngebieten entscheidend für Flächeninanspruchnahme

Die aufgezeigten Szenarien zeigen deutlich, dass die verwendeten Typologien in den neuen Wohngebieten entscheidend für die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme sind und dass für die Reduzierung des Flächenverbrauchs auch die Aktivierung der im Innenbereich befindlichen Potenzialflächen berücksichtigt werden sollte.

3.3.2 BINDUNGEN

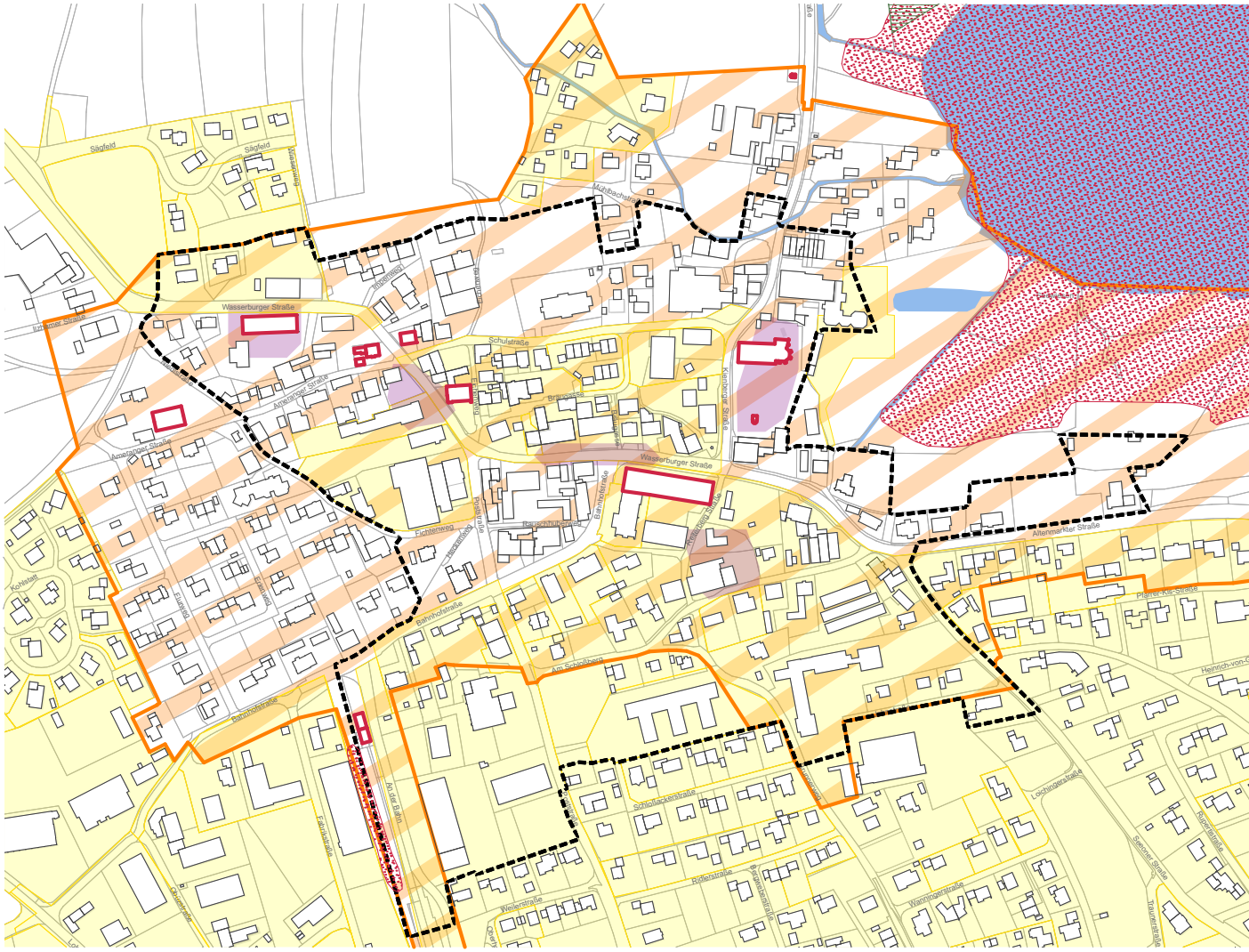
Obing: In Obing befinden sich in der Ortsmitte Boden- und Baudenkmäler wie u.a. die Kirche mit ihrem Friedhof oder der Gasthof zur Post „Beim John". Weiterhin ist der zentrale Bereich der Ortsmitte seit 1994 mit einem Sanierungsgebiet belegt, das zum Ziel hat, die Hauptgeschäftsstraße in der Ortsmitte zu stärken und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Die Wohngebiete des Ortes sind in den meisten Bereichen durch Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Der Obinger See ist als Biotop festgesetzt – angrenzend daran bestehen im nördlichen Bereich Ökoflächen gemäß der Kartierung des bayerischen Landesamts für Umwelt.

Boden- und Baudenkmäler in der Ortsmitte

Sanierungsgebiet

Bebauungspläne

Biotope und Ökoflächen



Bodendenkmal
Baudenkmal
Bebauungspläne
bestehendes Sanierungsgebiet
Biotope
Ökoflächen gem. LfU

Abb. 34: Bindungen Obing - Quelle: Eigene Darstellung

Folgende Denkmäler befinden sich in der Gemeinde Obing innerhalb des betrachteten Kartenausschnittes.

Bodendenkmäler:

Aktennummer	**Beschreibung**
D-1-7940-0005	Körpergräber des frühen Mittelalters.
D-1-7940-0007	Bohlenweg vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-7940-0032	Körpergräber des frühen Mittelalters.
D-1-7940-0067	Abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit („Schloss Obing“).
D-1-7940-0068	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Obing und ihrer Vorgängerbauten mit abgegangener spätmittelalterlicher Kapelle St. Michael.

Baudenkmäler:

Aktennummer	**Beschreibung**
D-1-89-133-69	Ehem. Handwerkeranwesen; Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Quergiebel-Risalit und Putzbänderung, rückwärts angeschlossen kleiner Wirtschaftsteil, erbaut 1873/74; Zuhaus mit Werkstatt, umlaufendem Balkon und vorkragendem Satteldach, wohl gleichzeitig.
D-1-89-133-2	Wirtschaftsteil des Bauernhauses, mit Bundwerk, nach 1860.
D-1-89-133-75	Ehem. Bahnhof Obing, als Stationsgebäude der Lokalbahn Bad Endorf-Obing 1908 errichtet; erdgeschossiger Satteldachbau, Empfangsgebäude mit Schalterhalle und Warteraum, verputzter Holzständerbau, angeschlossener Güterschuppen mit übergiebelter Laderampe, in Formen des alpenländischen Heimatstils.
D-1-89-133-70	Friedhofskapelle, neugotisch, 1870; mit Ausstattung.
D-1-89-133-1	Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, spätgotische, dreischiffige Hallenkirche, geweiht 1491, Erweiterung des Langhauses 1868-71; mit Ausstattung.
D-1-89-133-3	Am sog. Herrenhaus Wappentafel des Klosters Seeon, bez. 1769.
D-1-89-133-71	Gasthaus zur Post, sehr stattlicher, lang gestreckter Satteldachbau aus unverputztem Natursteinmauerwerk mit Ziegelgliederungen, mit mehrschiffiger Gewölbeanlage im westlichen Teil, erbaut um 1900.
D-1-89-133-5	Ehem. Bauernhaus, Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoss und Hochlaube, Anfang 19. Jh. (Südseite stark verändert).
D-1-89-133-6	Villenartiges Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung und hölzernem Eingangsvorbau mit Quergiebel, Ende 19. Jh.
D-1-89-133-7	Bundwerk am Wirtschaftsteil des Bauernhauses, Mitte 19. Jh.

Abb. 35: Baudenkmal Gasthof zur Post in Obing - Quelle: Eigene Aufnahme

Schnaitsee: Die Entwicklungsziele der Ortsmitte Schnaitsees wurden in dem Sanierungsgebiet von 2002 definiert. Eines dieser Ziele ist u.a. die Beseitigung gestalterischer und struktureller Mängel der Ortsdurchfahrtsbereiche hinsichtlich ihrer Sicherheit, Aufenthaltsqualität und Emissionsbelastung. Ein weiteres Ziel ist die Bewahrung und Weiterentwicklung ortbildprägender Gebäude, wie z.B. des mittlerweile sanierten Gasthauses an der Wasserburger Str. oder die denkmalgeschützten Gebäude, wozu z.B. die Kirchen, ein alter Kornspeicher und ein Stadl an der Kirchensurer Straße zählen.

Der Friedhof der Kirche ist als Bodendenkmal eingetragen. Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich in der Trostberger Straße unterhalb der St. Anna Kirche. In Schnaitsee sind nur wenige Gebiete planungsrechtlich über Bebauungspläne gesichert. In der Ortsmitte selbst ist kein einziger vorhanden. Nördlich der Ortsmitte sind zwei Biotope gelegen. Zudem befindet sich eine Ökofläche nördlich der Graf-Sighard-Straße.

Folgende Denkmäler befinden sich in der Gemeinde Schnaitsee innerhalb des Untersuchungsumgriffs:

Abb. 36: Marktplatz Schnaitsee mit Baudenkmal der kath. Pfarrkirche-Mariä Himmelfahrt - Quelle: Eigene Aufnahme

Bodendenkmäler:

Aktennummer	Beschreibung
D-1-7940-0091	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Schnaitsee und ihrer Vorgängerbauten mit Kath. Friedhofskapelle St. Elisabeth.
D-1-7940-0092	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Anna in Schnaitsee.

Baudenkmäler:

Aktennummer	Beschreibung
D-1-89-142-4	Zweigeschossiger ehem. Getreidekasten, angeblich von 1624, im 20. Jh. ausgebaut; Teil des Nebengebäudes.
D-1-89-142-94	Dreiseithof; Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Lünettenkniestock, Mitte 19. Jh., nach Brand 1873 verändert; Bundwerkstadel, bez. 1871; Stadel, Backsteinbau über Feldsteingeschoss, mit Flachsatteldach, 2. Hälfte 19. Jh.
D-1-89-142-1	Wohnteil des ehem. Kleinbauernhauses, mit Blockbau-Obergeschoss, im Kern 2. Hälfte 18. Jh., Firstpfette bez. 1837.
D-1-89-142-87	Friedhofskapelle St. Elisabeth, Ende 15. Jh.; mit Ausstattung.
D-1-89-142-2	Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, spätgotisch, ab 1431 erbaut, barocker Umbau zur Saalkirche, wohl nach Plänen von Kaspar Zuccalli, 1664-67, Turmabschluss und -haube 1774, Choranbauten 1923/24; mit Ausstattung; Friedhof mit Ummauerung des 17. bis 19. Jh. und Grabdenkmälern des späten 19. bis frühen 20. Jh.
D-1-89-142-3	Kath. Kirche St. Anna, einschiffiger spätgotischer Bau mit Dachreiter, 15. Jh.; mit Ausstattung.

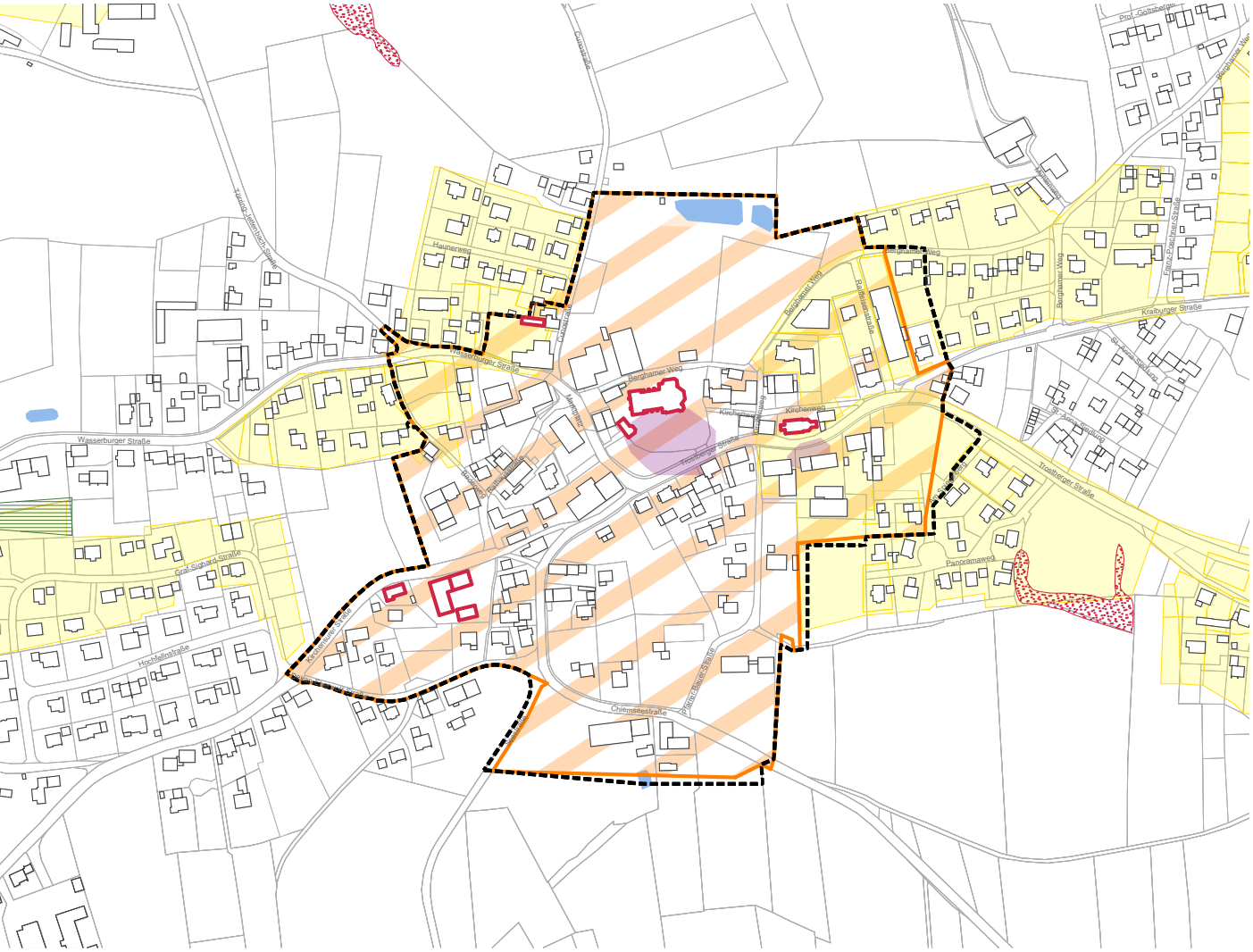
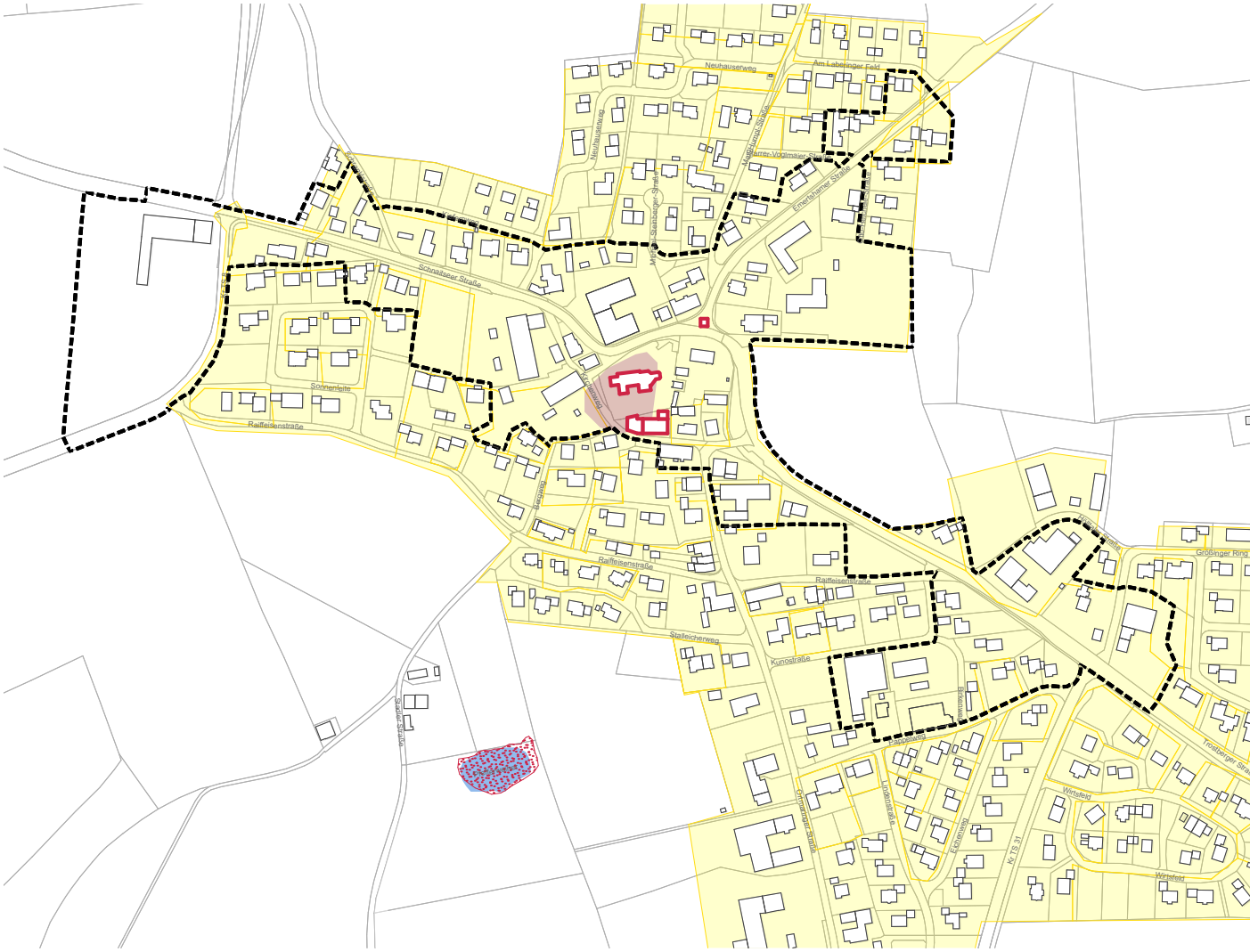


Abb. 37: Bindungen Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 38: Ortskern Kienberg mit Mariensäule - Quelle: Eigene Aufnahme

Kienberg: Die gesamte Ortsmitte Kienbergs ist durch Bebauungspläne planrechtlich gesichert. Lediglich der leerstehende Hof am westlichen Ortseingang der Schnaitseer Straße und der Hof an der Stadler Straße sind nicht überplant. Die in der Ortsmitte Kienbergs gelegene Kirche sowie das benachbarte Handwerkshaus sind als Baudenkmäler eingetragen. Weiterhin befindet sich in diesem Bereich ein Bodendenkmal. Als weiteres Baudenkmal ist die Mariensäule gekennzeichnet, die im Kreuzungsbereich der Emertshamer- und Schnaitseer Straße steht. Südlich der Ortsmitte ist der Pfefferweiher als Biotop dargestellt.

Folgende Denkmäler befinden sich in der Gemeinde Kienberg innerhalb des Untersuchungsumgriffs:



Bodendenkmal
Baudenkmal
Bebauungspläne
Biotope

Abb. 39: Bindungen Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung

Bodendenkmäler:

Aktennummer	**Beschreibung**
D-1-7940-0050	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Kienberg und ihrer Vorgängerbauten mit abgegangener Friedhofskirche St. Michael.

Baudenkmäler:

Aktennummer	**Beschreibung**
D-1-89-126-3	Mariensäule, mit Brunnenbecken am Sockel, bez. 1906; in der Ortsmitte.
D-1-89-126-28	Ehem. Handwerkeranwesen, stattlicher zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, um 1860, nach Osten erweitert und insgesamt überformt 1910.
D-1-89-126-1	Kath. Pfarrkirche St. Martin, spätgotischer Nagelfluhquaderbau mit Westturm, Mitte 15. Jh., neugotischer Ausbau 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.

Bebauungspläne und Denkmäler

Pittenhart: Pittenharts Ortsmitte ist überwiegend mit Bebauungsplänen überplant, die eine geordnete städtebauliche Struktur sichern. Im Ort sind weiterhin zwei Bodendenkmäler und sechs Baudenkmäler gelegen. Hierbei handelt es sich um die Kirche, die Alte Zollstation, einen Kornspeicher, eine ehemalige Wagnerei und das Pfarrhaus. Entlang des Wabaches zieht sich von Norden nach Osten eine Hochwassergefahrenfläche durch den Ort, die als HQ 100 kartiert ist, also im Mittel alle 100 Jahre überschwemmt wird. In diesem Bereich befinden sich Gebäude, die bei Starkregen besonders gefährdet sind. Südlich der Ortsmitte befinden sich zwei Ökoflächen.

Hochswassergefahrenfläche

Folgende Denkmäler befinden sich in der Gemeinde Pittenhart innerhalb des Untersuchungsumgriffs:

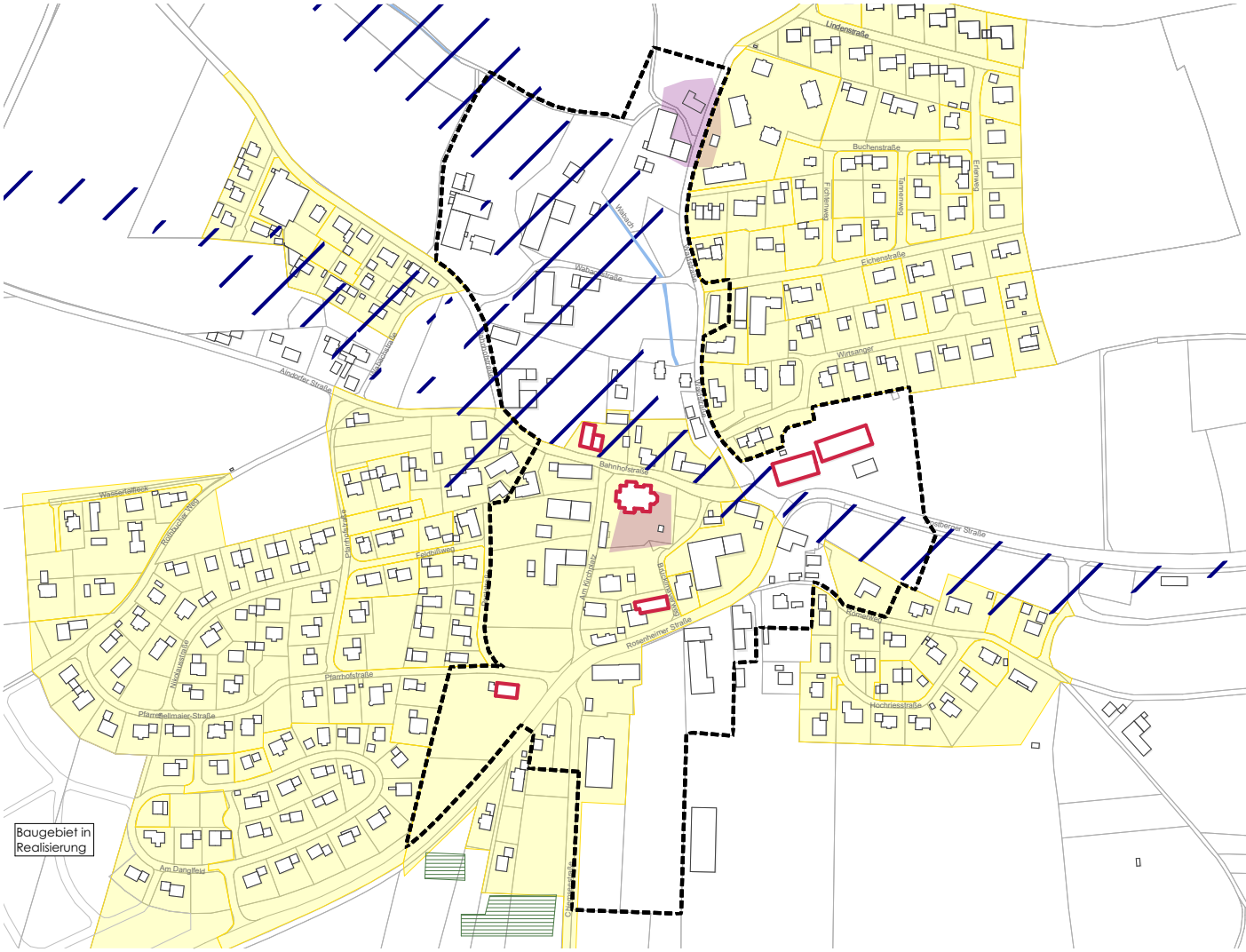
Bodendenkmäler:

Aktennummer	Beschreibung
D-1-8040-0009	Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.
D-1-8040-0234	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Pittenhart und ihrer Vorgängerbauten

Baudenkmäler:

Aktennummer	Beschreibung
D-1-89-137-1	Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, im Kern spätgotisch, 1846/47 durchgreifend umgebaut und vereinheitlicht; mit Ausstattung; südliche und südöstliche Friedhofsmauer mit Blendbögen und historistischen Grabmälern, vorgesetzt gedeckter Kolonnadengang, um 1900.
D-1-89-137-2	Ehem. Wagnerei mit Blockbau-Obergeshoss, am südlichen Laubentürsturz bez. 1730
D-1-89-137-4	Zugehöriger Bohlenbundwerkstadel mit überbautem Getreidekasten, 18. und Mitte 19. Jh.
D-1-89-137-8	Bildstock, Rundschaft mit Laterne, bez. 1710; an der Ecke Aindorfer Straße
D-1-89-137-6	Kath. Pfarrhaus, zweigeschossig mit Halbwalmdach, erbaut 1809/10
D-1-89-137-47	Kriegerdenkmal, Obelisk mit Inschrift und Militaria-Relief, bez. 1908, erweitert nach 1945 wohl unter Zweitverwendung einer neubarocken Bogenarchitektur

Abb. 40: Denkmalgeschütztes Gebäude der alten Zollstation in Pittenhart - Quelle: Eigene Aufnahme



- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Bebauungspläne
- Ökoflächen gem. LfU
- Hochwassergefahrenflächen

Abb. 41: Bindungen Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung

3.3.3 FREIRAUM UND FREIZEIT

Obinger See

Obing: Obing zeichnet sich durch seine direkte Nachbarschaft zum Obinger See aus. Der See besitzt eine gute Wasserqualität und wird daher zum Schwimmen und Baden genutzt, bei Starkregenereignissen gelangen jedoch teilweise Entwässerungsüberläufe aus dem Regenüberlaufbecken in den See, was die Gefahr von Schmutzfrachten birgt. In weiten Bereichen ist es möglich entlang des Ufers zu spazieren, zudem besteht eine direkte Fußwegeverbindung aus der Ortsmitte heraus zum See. Zusätzlich befinden sich am südlichen Ufer eine Minigolfanlage und eine Fläche für die Stockschützen, die das Freizeitangebot am See erweitern. Neben der Naherholungsfunktion ist der See ein

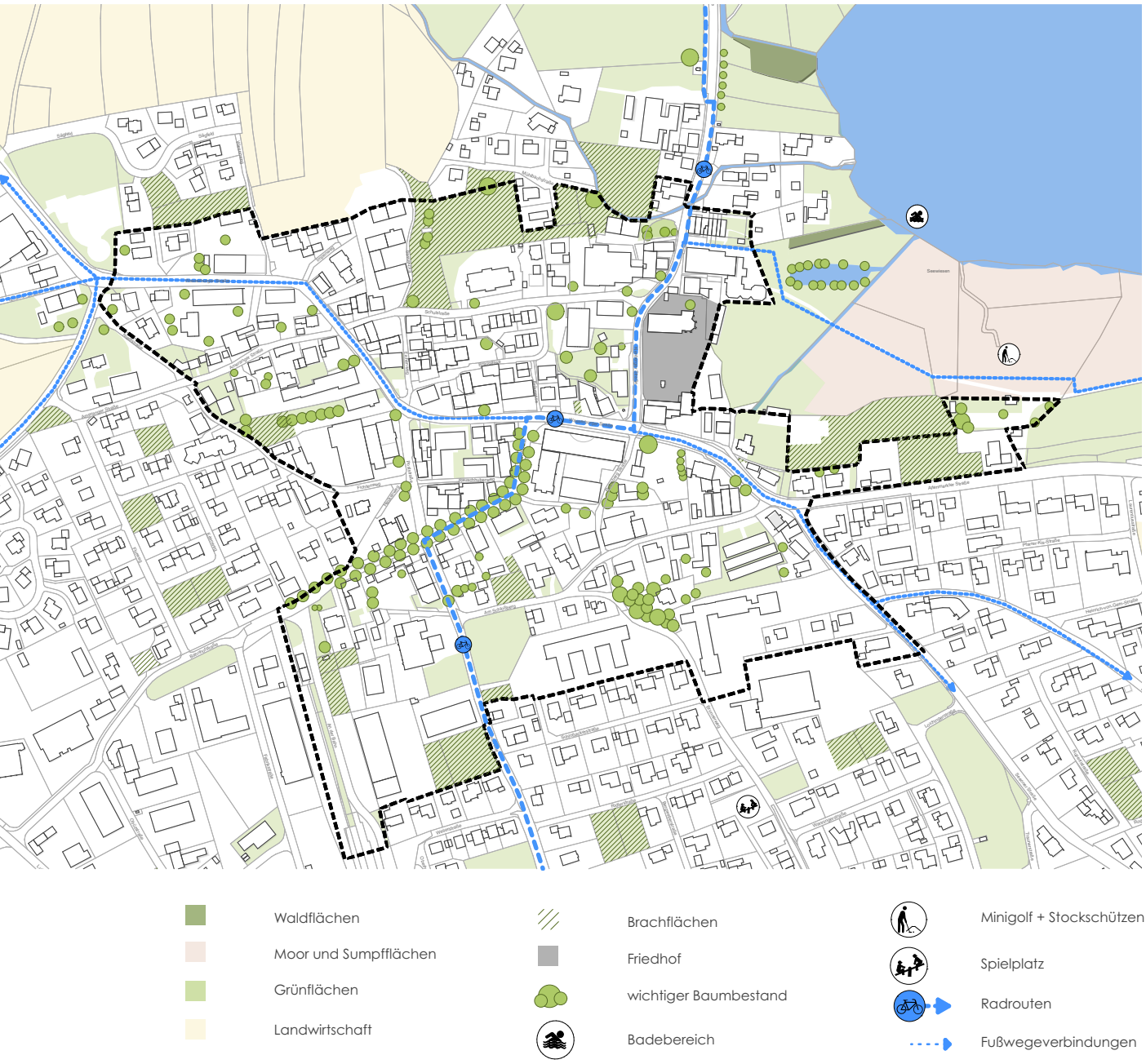


Abb. 42: Freiraum Obing - Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 43: Skulpturenweg am Obinger See - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 44: Baumbestand in der Bahnhofstraße in Obing - Quelle: Eigene Aufnahme

prägender Baumbestand in der Bahnhofstraße

wichtiger Lebensraum für Flora und Fauna. Besonders die am südlichen Ufer gelegenen Moor- und Sumpfflächen besitzen eine hohe naturräumliche Bedeutung.

Obings Ortsmitte besitzt nur wenige prägende Bäume im öffentlichen Raum. Am bedeutsamsten ist hier die Bahnhofstraße mit ihrer alten Allee zu benennen. In der Ortsmitte befindet sich weiterhin der Friedhof, der eine zentrale öffentliche Fläche im Ort darstellt. Nördlich der Altmarkter Straße und der Schulstraße befinden sich zwei größere private Brachflächen, die den Siedlungszusammenhang unterbrechen.

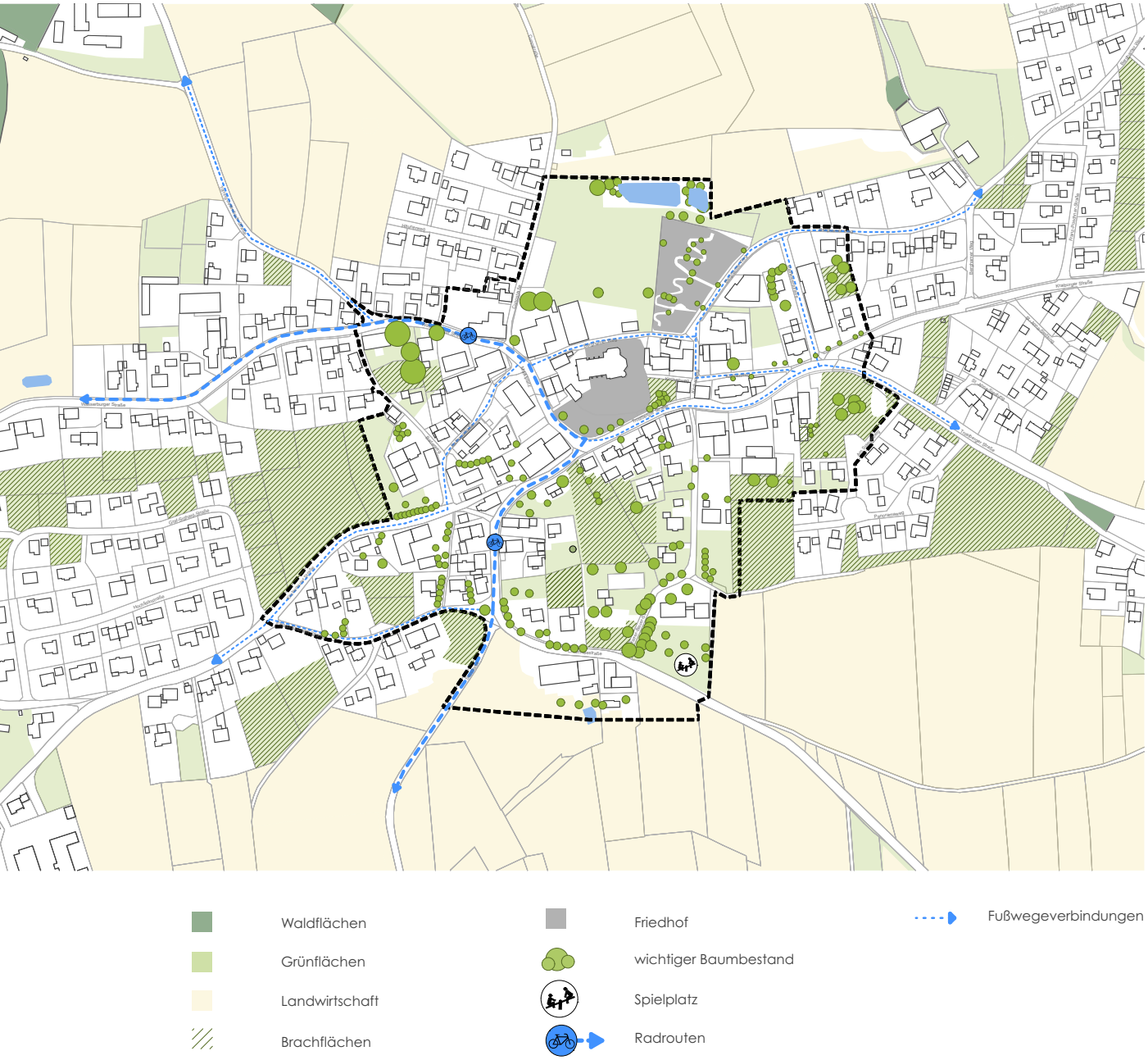


Abb. 45: Freiraum Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

Starke Topographie

Freiflächen im Ort

Schnaitsee: Die starke Topographie Schnaitsees bedingt die dichte Bebauung der Ortsmitte und somit die beengte Situation der Straßenräume. Aufgrund dessen sind im Ort nur relativ wenig ortsbildprägende Bäume und öffentliche Freiflächen vorhanden. Die einzigen größeren Freiflächen sind die des Friedhofs sowie diverse meist private Freiflächen, die sich überwiegend südlich der Trostberger Straße befinden und zur ländlichen Siedlungsstruktur beitragen. Nördlich des Berghamer Wegs befindet sich die Friedhofserweiterungsfläche, die bereits genutzt wird. Daran nördlich und westlich angrenzend befinden sich Wiesenflächen und ein kleinerer See, der den Bürger*innen zur Naherholung dient. Neben dem befindet sich im Süden des Ortes, an der Chiemseestraße/ Ortsrand, ein attraktiv gelegener Kinderspielplatz.

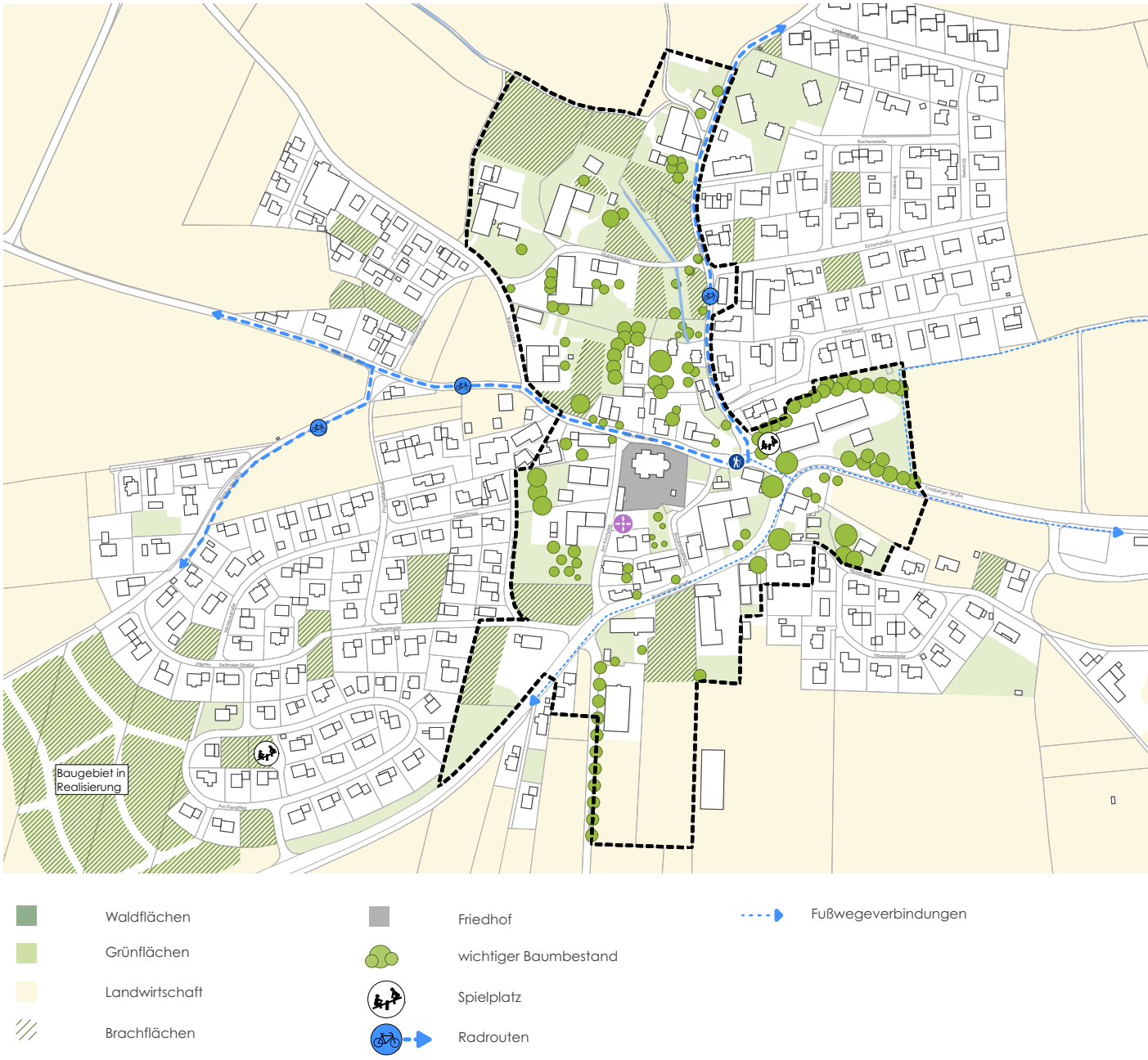


Abb. 46: Freiraum Pittenhart: Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 47: Innerörtliche Freiflächen in Schnaitsee und Pittenhart - Quelle: Eigene Aufnahmen

Prägender Baumbestand an der östlichen und südlichen Ortseinfahrt

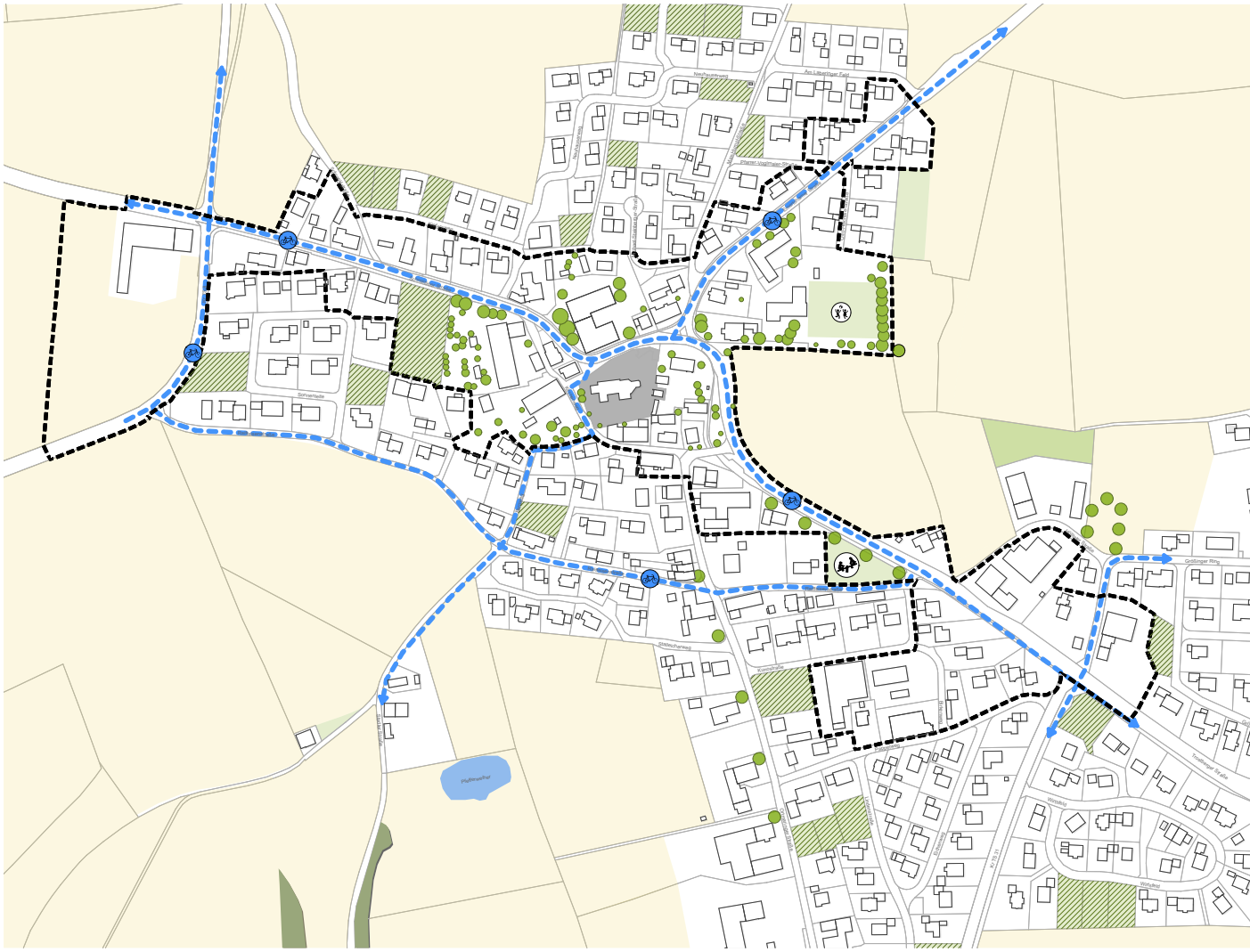
Unbebaute Brachflächen in der Ortsmitte

Pittenhart: Die Ortsmitte Pittenharts besitzt im Bereich der alten Zollstation einen besonders prägenden und erhaltenswerten Baumbestand. Bereits die Ortseinfahrt von Osten herkommend wird durch diesen geprägt. Weiterhin befindet sich entlang der Chiemseer Straße eine ortsbildprägende Allee, die nach Süden ebenfalls eine eindrucksvolle Ortseinfahrt schafft. In der Ortsmitte selbst befindet sich der Gemeindefriedhof, der in direkter Nachbarschaft zum Kirchplatz mit Maibaum gelegen ist. An der alten Zollstation ist ein Kinderspielplatz gelegen. Von Norden her fließt der Wabach durch den Ort, der im Bereich der Ortsmitte kanalisiert wurde und unterirdisch durch den Ort weiter fließt. Die Ortsmitte besitzt zahlreiche unbebaute Brachflächen, die einerseits den ländlichen Charakter der Kommune unterstreichen, andererseits aber zur Zerschneidung des Siedlungskörpers führen und Innenentwicklungspotenziale bieten.

Baumbestand an der Schnaitseer Straße

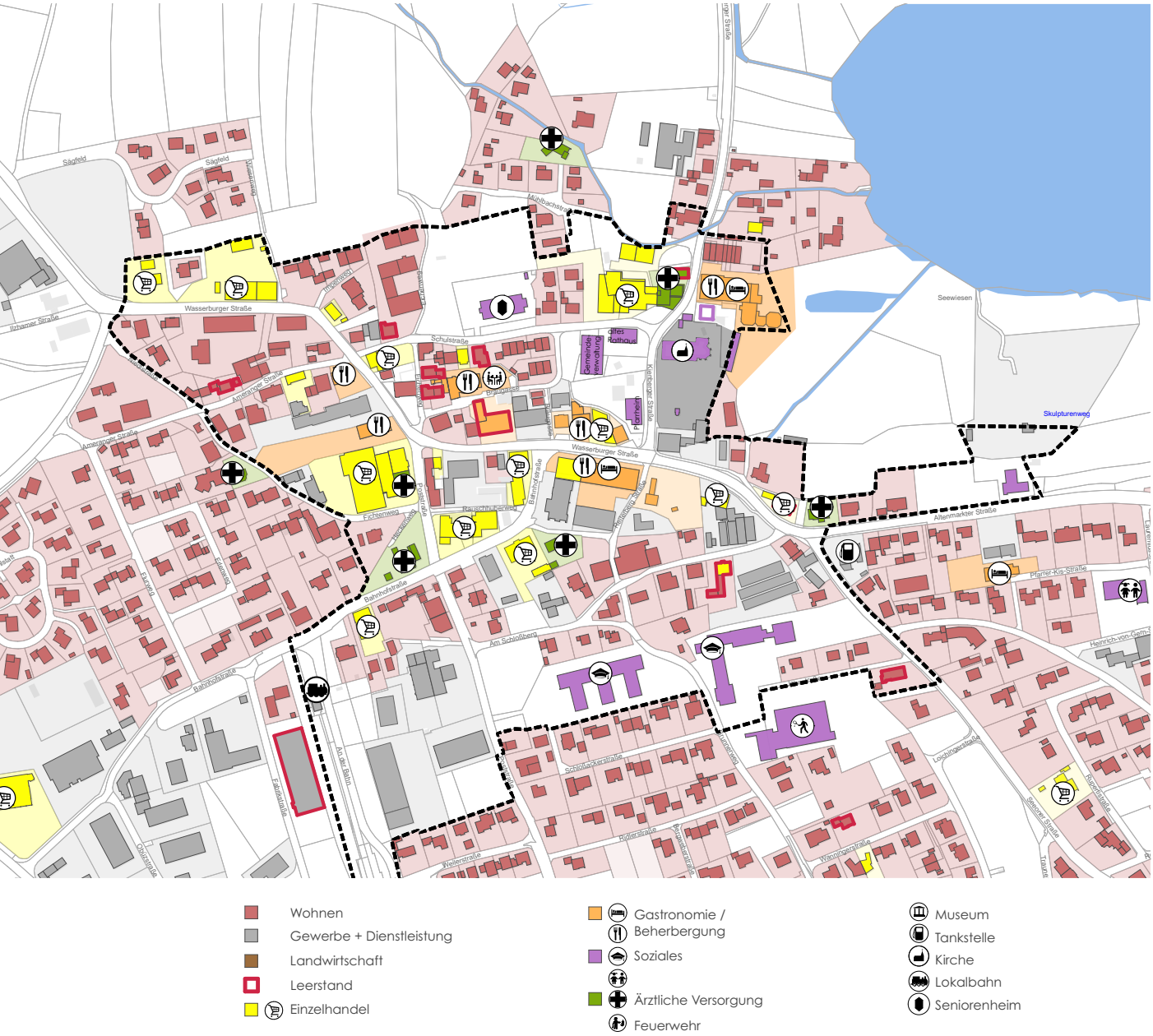
Kienberg: Kienbergs Ortsmitte wird durch den hohen und alten Baumbestand in der Schnaitseeer Straße geprägt. Neben dem befinden sich noch weitere ortsbildprägende Bäume in der Emertshamer Straße, Trostberger Straße und im Kirchenweg. Im Ort sind der Schulsportplatz und ein Spielplatz sowie der gemeindliche Friedhof gelegen. Weitere öffentliche Freiflächen sind im Ort nicht vorhanden. Die umgebende Landschaft ist durch ihre landwirtschaftliche Nutzung geprägt und birgt für die Bürger*innen zahlreiche Spazierwege zur Naherholung. Auch in Kienberg sind mehrere innerörtliche Brachflächen gelegen, die jedoch jeweils von verhältnismäßig kleinem Umfang sind.

Abb. 48: Spielplatz an der Raiffeisenstraße in Kienberg - Quelle: Eigene Aufnahme



Waldflächen
Grünflächen
Landwirtschaft
Brachflächen
Friedhof
wichtiger Baumbestand
Schulsportplatz
Spielplatz
Radrouten
Fußwegeverbindungen

Abb. 49: Freiraum Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung


Wohnen
Gewerbe + Dienstleistung
Landwirtschaft
Leerstand
Einzelhandel
Gastronomie / Beherbergung
Soziales
Ärztliche Versorgung
Feuerwehr
Museum
Tankstelle
Kirche
Lokalbahn
Seniorenheim
Wasserburger Straße
Altenmarkter Straße
Kienberger Straße
Schulstraße
Bahnhofstraße
Am Schloßberg
Seewiesen
Skulpturenweg
Pfarrer-Kig-Straße
Heinrich-von-Gelm-Straße
Loschingerstraße
Schloßackerstraße
Ridlerstraße
Wanninger Straße
Sägfeld
Mühlbachstraße
Anderanger Straße
Eichenweg
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Fischmalstraße
Au am Rohr
Dorfstraße
Kirchenweg
Kirchenstraße
Kirchenstraße
Rathausstraße
Rathausstraße
Rathaus

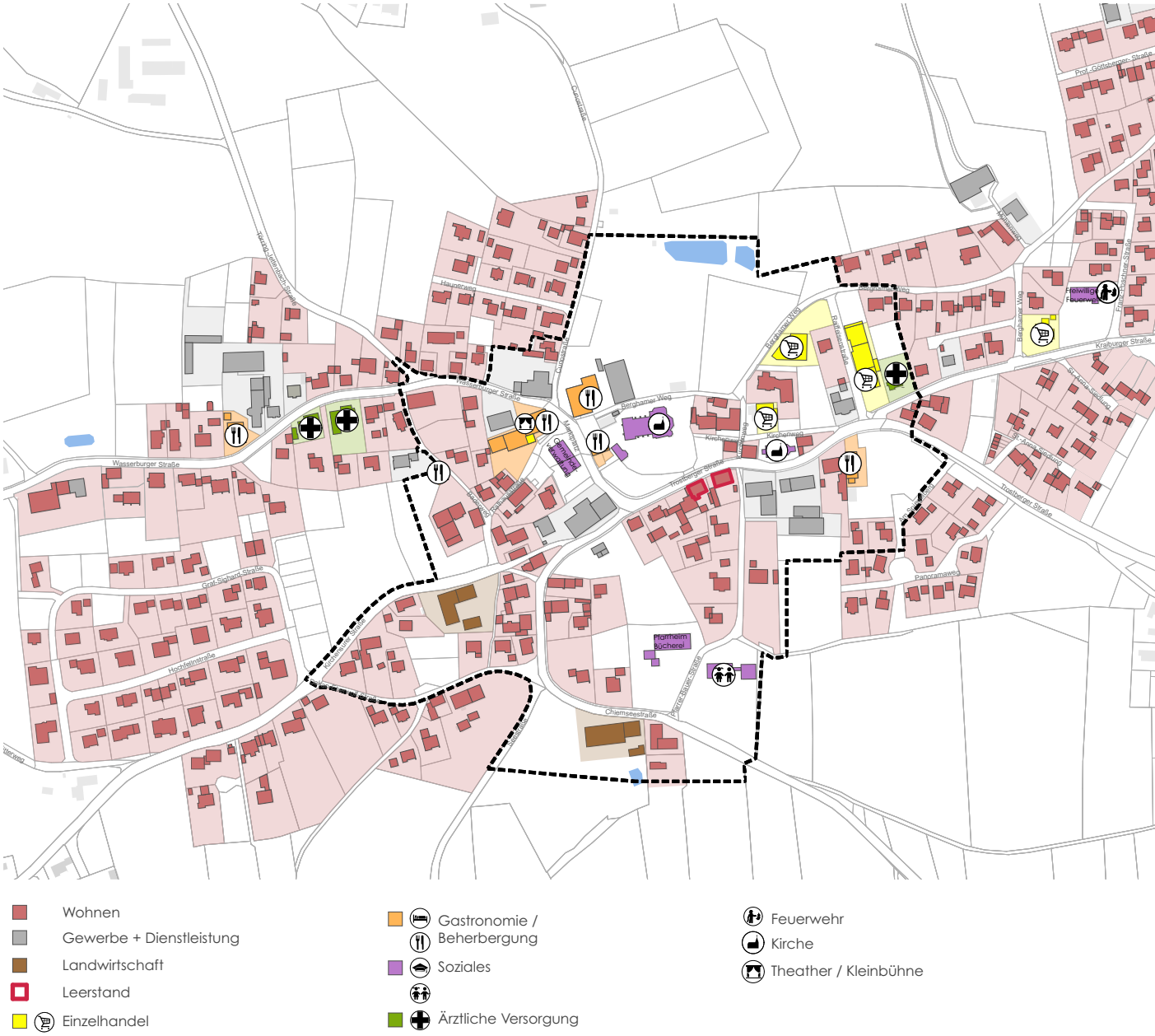


Abb. 52: Nutzungen Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

Schnaitsee: Schnaitsee besitzt einen Vollsortimenter direkt in der Ortsmitte an der Trostberger Straße. Dieser trägt sowohl zur Belebung des Ortskerns als auch zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung bei. In der Ortsmitte befinden sich weiterhin diverse Gastronomien, kleinere Gewerbebetriebe und medizinische Angebote, wie z.B. die Apotheke in der Wasserburger Straße. Neben der Kirche und dem Friedhof befindet sich die Gemeindeverwaltung ebenfalls in der Ortsmitte. Soziale Einrichtungen wie der Kindergarten oder das Pfarrheim befinden sich im südlichen Siedlungsbereich. Die Grundschule liegt außerhalb des Untersuchungsumgriffs und außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereichs im Südwesten von Schnaitsee.

Abb. 53: Gastronomie in der Ortsmitte Schnaitsees - Quelle: Eigene Aufnahme

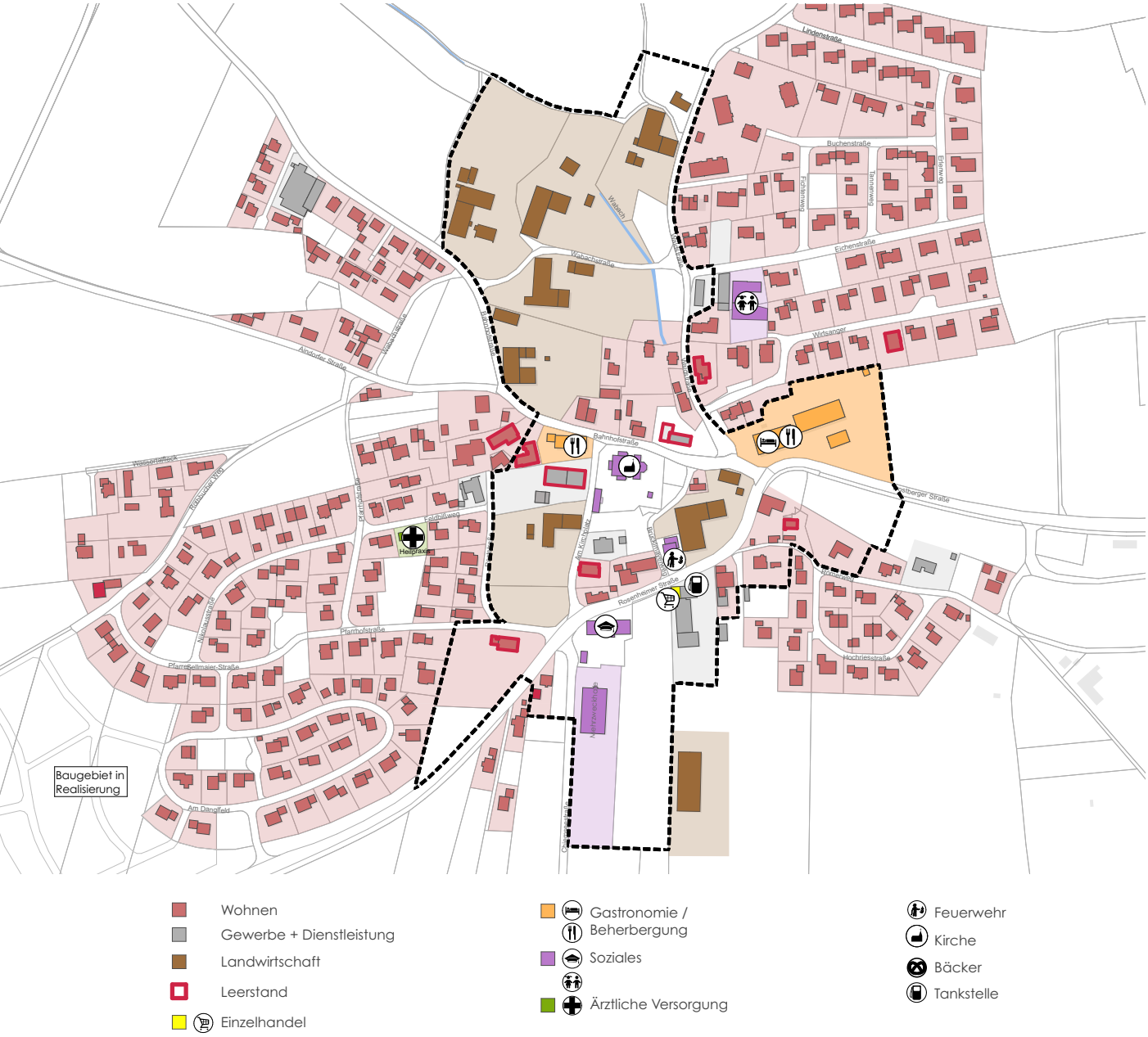
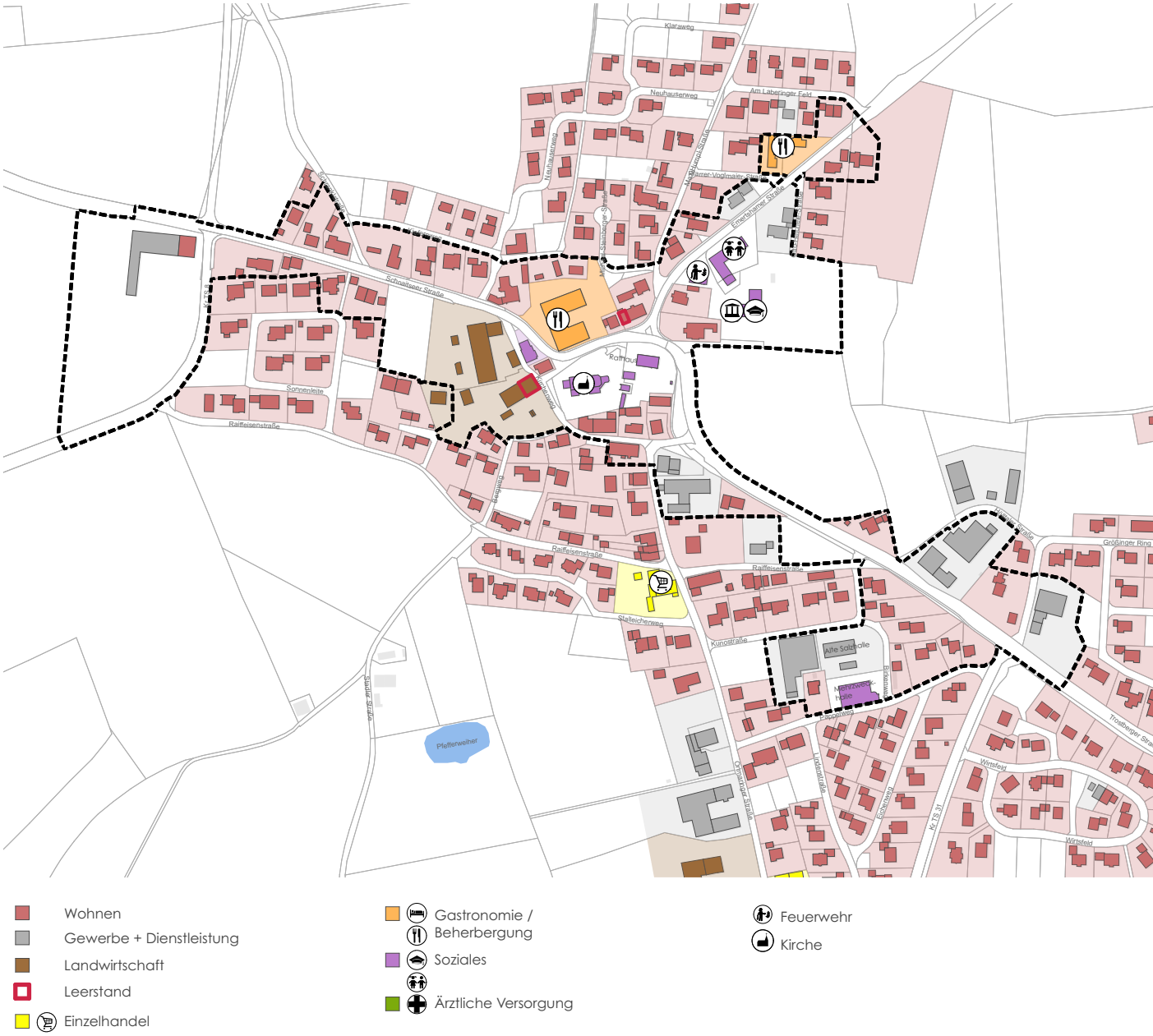


Abb. 54: Nutzungen Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 55: Feuerwehr in der Ortsmitte Pittenharts - Quelle: Eigene Aufnahme

Pittenhart: Pittenhart ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die größten Wohngebiete erstrecken sich westlich und östlich der Ortsmitte. Es handelt sich dabei um klassische Wohngebiete, die mit der Ausnahme des an der Eichenstraße untergebrachten Kindergartens sowie vereinzelten Gewerbebetrieben nur dem Wohnen dienen. In der historischen Ortsmitte befinden sich zwei Wirtschaften, die „Alte Zollstation“ und der „Kirchenwirt“. In der Rosenheimer Straße liegt eine Tankstelle mit einem kleinen Nahversorgungsangebot im Lebensmittelbereich. Im Ort sind weiterhin eine Grundschule und ein Kindergarten sowie die Feuerwehr gelegen. Besonders prägend für den Ort sind die zahlreichen landwirtschaftlichen Höfe, die noch überwiegend aktiv genutzt werden.



Wohnen
Gewerbe + Dienstleistung
Landwirtschaft
Leerstand
Einzelhandel
Gastronomie / Beherbergung
Soziales
Ärztliche Versorgung
Feuerwehr
Kirche

Abb. 56: Nutzungen Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung

Kienberg: In der Ortsmitte Kienbergs ist das Rathaus, die Grundschule und der Kindergarten sowie die Feuerwehr und die Kirche gelegen. Im Pappelweg, südlich der Ortsmitte, befindet sich zusätzlich eine Mehrzweckhalle. Neben dem sind im Ort zwei Nahversorger (Lebensmitteleinzelhandel und Getränkemarkt) und zwei Gastronomiebetriebe vorhanden. Der „Gasthof zur Post“ wurde 2019 als gemeindliches Projekt mit Mitteln der Städtebauförderung fertiggestellt und dient gleichzeitig als Bürgerhaus mit Flächen für die Vereinsnutzung. Kleinere Gewerbebetriebe befinden sich ebenfalls im Ort und tragen zu einer Nutzungsmischung bei. Im Wesentlichen ist Kienberg jedoch durch Wohnnutzung geprägt.

Abb. 57: Grundschule in Kienberg - Quelle: Eigene Aufnahme

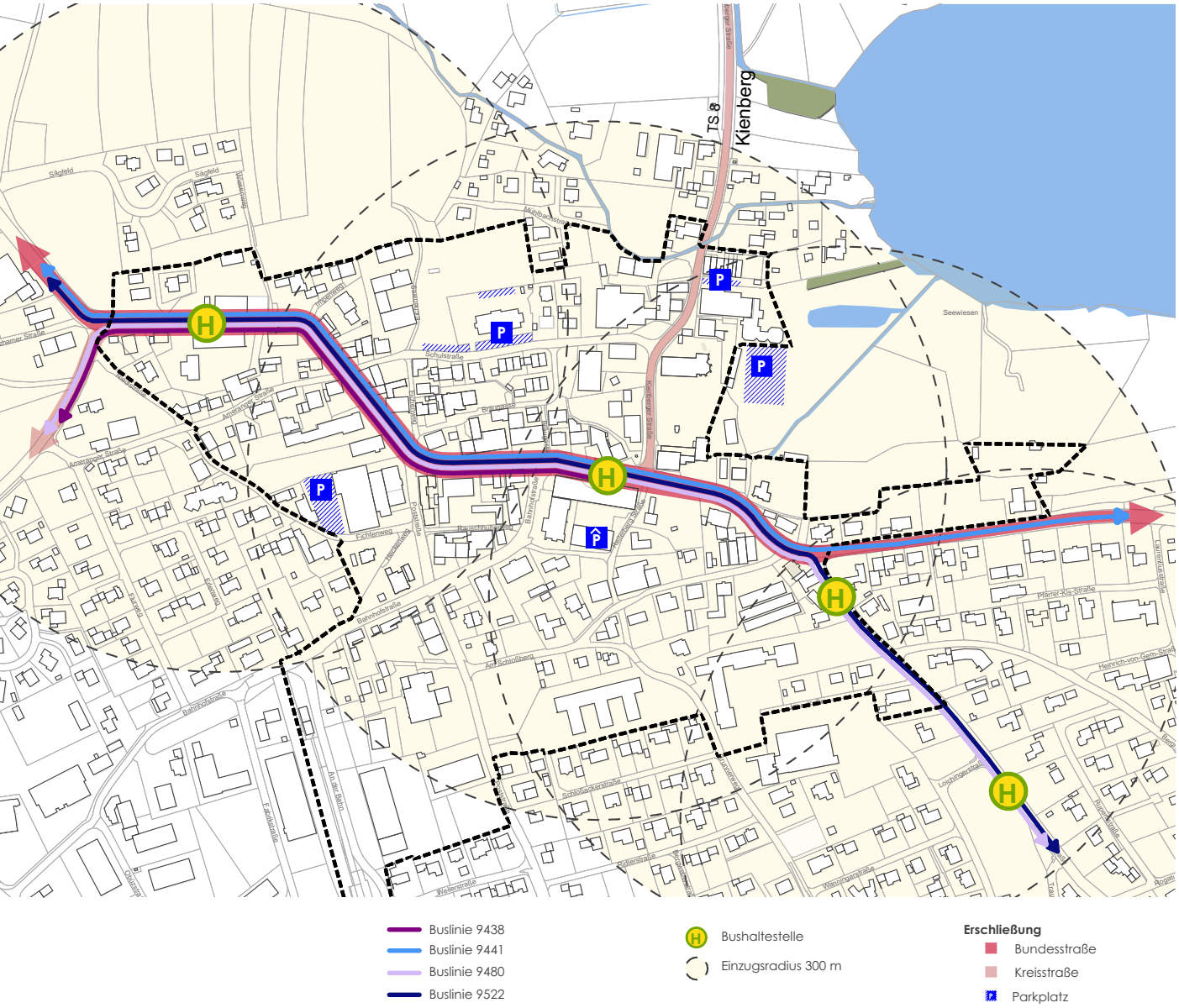


Abb. 58: Verkehr Obing - Quelle: Eigene Darstellung

3.3.5 VERKEHR

Busanbindung und Lage der Haltestellen

Obing: Obing wird von vier Buslinien angefahren und besitzt somit eine Anbindung u.a. an Trostberg, Seeon, Wasserburg, Amerang, Bad Endorf, Prien, Traunstein und Schnaitsee. Diese Buslinien besitzen Haltestellen in der Wasserburger Straße, die Linien 9480 und 9438 besitzen weitere Haltestellen in der Seeoner Straße. Aufgrund der zentralen Lage der Haltestellen befinden sich weite Bereiche der Ortsmitte im 300m-Einzugsradius des ÖPNV-Angebotes.

Bundesstraße 304 als Belastung im Ortskern

Derzeit führt die Bundesstraße 304 durch die Ortsmitte und beeinflusst das dortige Verkehrsaufkommen erheblich. Die Notwendigkeit einer Ortsumgehungsstraße wurde bereits seit Längerem erkannt, weswegen derzeit bereits die bauliche Umsetzung der Umfahrung erfolgt. Langfristig wird durch die Verlegung der B 304 von einer wesentlich geringeren Verkehrsbelastung im Orts-

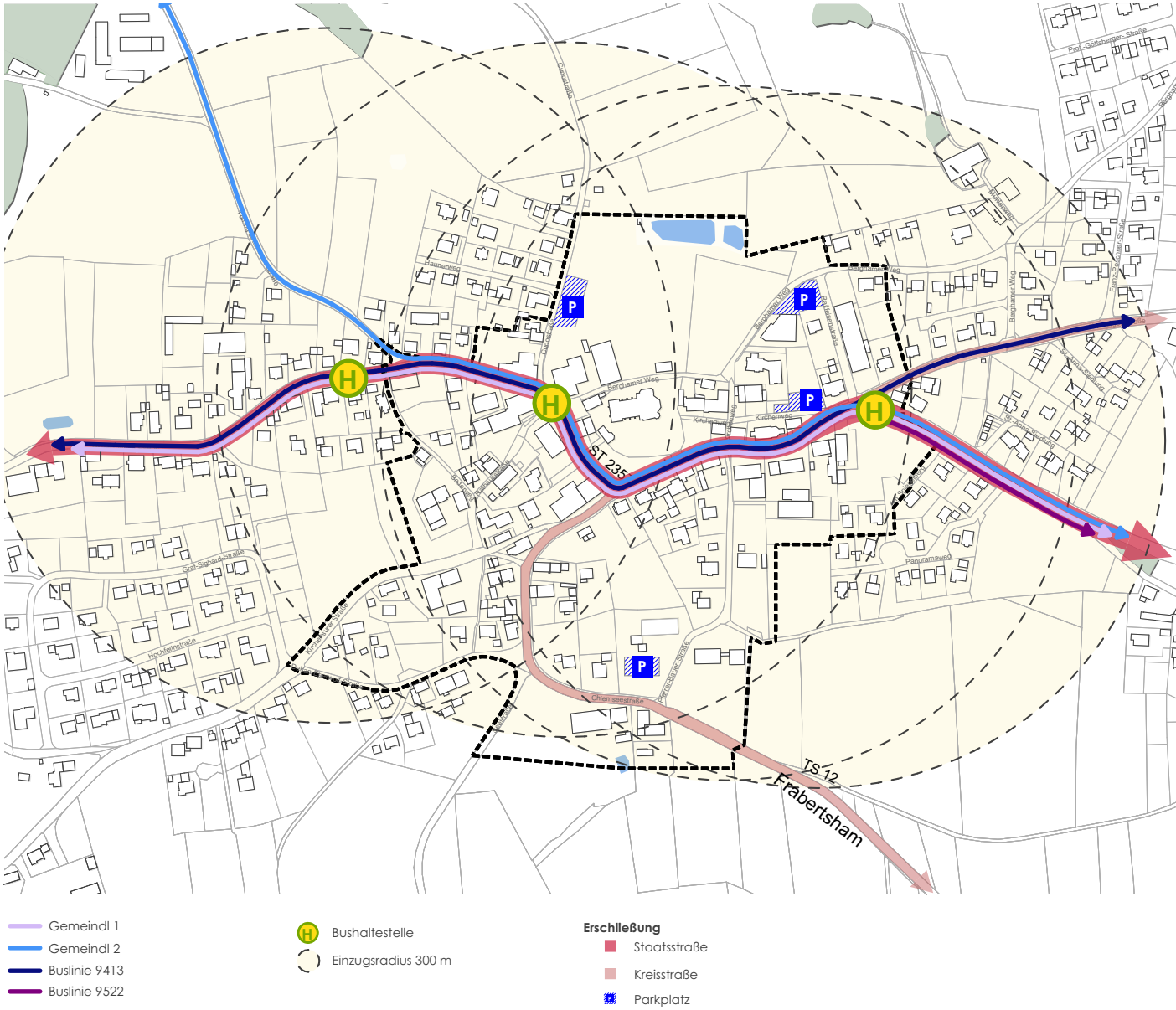


Abb. 59: Verkehr Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

kern ausgegangen. In der Ortsmitte befinden sich weiterhin mehrere größere öffentliche Parkplätze sowie auch ein Parkhaus mit Sanierungsbedarf in der Reiterberg Straße.

Parkhaus mit Sanierungsbedarf

Schnaitsee: Schnaitsee ist über die Buslinien 9413 und 9522 und die Linien Gmeindl 1 und Gmeindl 2 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen und besitzt damit auch Anschluss an Wasserburg, Waldhausen, Traunstein und Obing. Alle Busse fahren durch die Ortsmitte in sind daher fußläufig gut zu erreichen. Die Staatsstraße 2357 (Wasserbuger Straße/ Trostberger Straße) führt direkt durch die Ortsmitte und besitzt aufgrund der Topographie und angrenzenden Bebauung einen engen Straßenquerschnitt sowie eine erhebliche Steigung im Bereich der Gemeindeverwaltung und der Kirche. Weiterhin führt die Kreisstraße T12 ebenfalls in die Ortsmitte und mündet in die Trostberger

überörtliche Anbindungen und Erreichbarkeit der Haltestellen

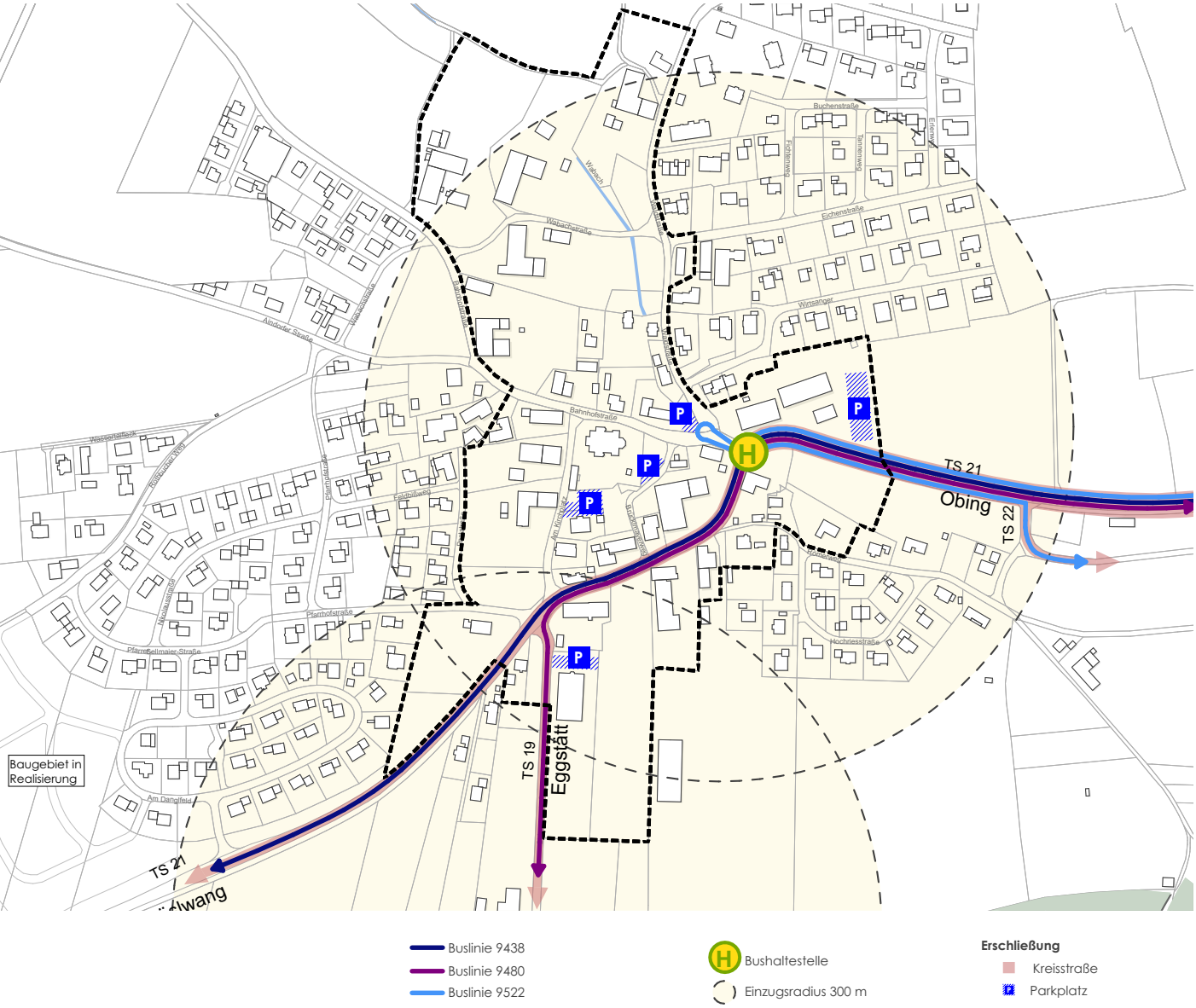


Abb. 60: Verkehr Pittenhart

Straße. Im Ort sind zahlreiche öffentliche Parkplätze vorhanden, so z.B. am Berghamer Weg, in der Cunostraße und am Kirchenweg.

überregionale Anschlüsse

Pittenhart: Das Ortszentrum Pittenharts ist über die Kreisstraßen TS 21, T19 und TS 22 zu erreichen und wird durch diese geprägt. Die Gemeinde Pittenhart kann weiterhin mit den Buslinien 9438, 9480 und 9522 erreicht werden, wodurch für die Bewohner*innen ein Anschluss nach Trostberg, Obing, Bad Endorf, Schnaitsee und Traunstein besteht. Die Einzugsradien der Haltstellen erstrecken sich über die Ortsmitte, die nördlichen und westlichen Wohngebiete sind fußläufig nicht auf kurzem Wege zu erreichen. Für den PKW-Verkehr stehen größere Parkplätze u.a. an der Kirche, an der Mehrzweckhalle und an der „Alten Zollstation“ (privat) zur Verfügung.

fußläufige Erreichbarkeit

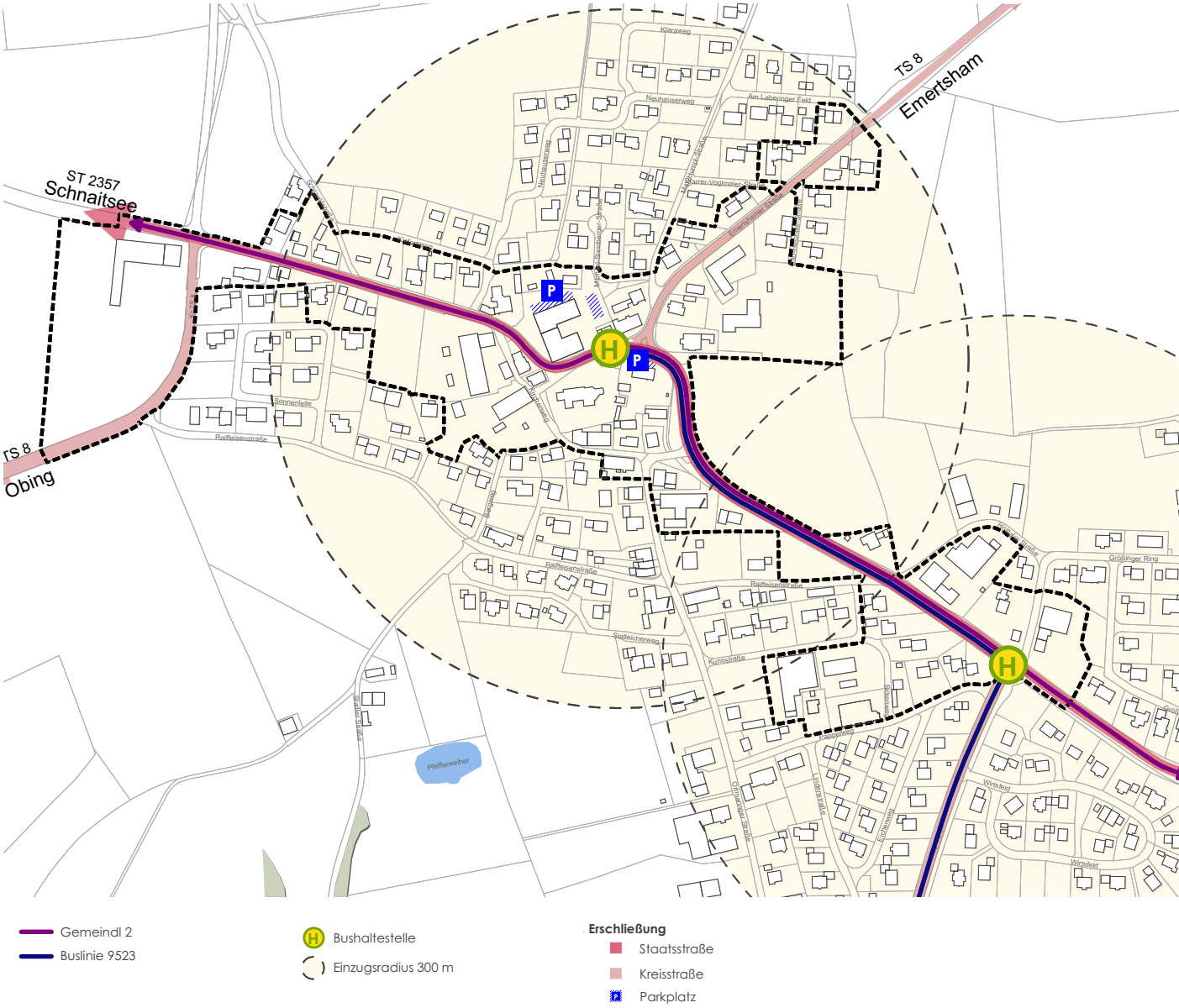


Abb. 61: Verkehr Kienberg

Kienberg: Die Ortsmitte Kinebergs wird lediglich von den Buslinen 9523 und Gmeindl 2 angefahren, wodurch ein Anschluss nach Obing, Schnaitsee, Traunstein und Trostberg entsteht. Die Buslinien besitzen je eine Haltestelle in der Schnaitseeer Straße und in der Trostberger Straße und deckt mit ihren Einzugsradien die gesamte Ortsmitte ab. Durch den Ort führen neben normalen Wohnstraßen, die Staatstraße 2357 und die Kreisstraßes TS 8 und TS 31 . Größere öffentliche Stellplätze befinden sich am Bürgerhaus und vor der Gemeindeverwaltung.

Anschlussmöglichkeiten

Einzugsradien

4 Querschnittsbezogene Analyse

Basierend auf der interkommunalen und kommunalen Bestandsaufnahme aller Fachbereiche sowie anhand der im Rahmen der Bürgerbeteiligungsveranstaltung eingebrachten Themen werden in der querschnittsbezogenen Analyse die wesentlichen Ergebnisse fachbereichsübergreifend zusammengefasst und integriert dargestellt.

Aufgrund des Schwerpunkts des IKEKs auf den Ortskernen der vier Gemeinden wird diese Analyse nur für die Ortskerne der Gemeinden Obing, Schnaitsee, Pittenhart und Kienberg durchgeführt. Eine Unterscheidung erfolgt dabei hinsichtlich aktuell bestehender Defizite und Konflikte sowie der Potenziale und Qualitäten, die in den betrachteten Untersuchungsbereichen vorherrschen. Hierbei wird jeweils zwischen räumlich-gestalterischen und funktionalen Themen unterschieden.

Die querschnittsbezogene und integrierte Darstellung in Karten veranschaulicht die relevanten städtebaulichen Missstände und die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Themenkomplexen in den vier Gemeinden.

4

4.1 DEFIZITE UND KONFLIKTE

4.1.1 OBING

Räumlich-gestalterische Defizite:

Gebäude mit Erhaltungsmängeln und Sanierungsbedarf

- Über die Gemeinde verteilt, insbesondere an der Wasserburger und Kienberger Straße befinden sich teilweise in prominenter Lage Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln bzw. mit Sanierungsbedarf, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Bahnhofsumfeld

- Das Bahnhofsumfeld ist geprägt von relativ weitläufigen Freiflächen, die aufgrund ihrer Belagsstruktur und der fehlenden bzw. untergenutzten funktionalen Belegung Gestaltungsmängel aufweisen.

Gestaltungsdefizite im Straßenraum

- Die Straßenräume der Wasserburger und der Altenmarkter Straße weisen aufgrund ihrer Querschnitte, breiten Verkehrsflächen und schmalen Fuß- und fehlenden Radwege Gestaltungsdefizite auf. Insbesondere an den Ortseinfahrten und entlang der Wasserburger Straße in der Ortsmitte sind zudem die Vorbereiche der Grundstücke undefiniert und ungeordnet. Durch diese Mängel wird das Ortsbild in diesen Bereichen negativ geprägt.

Funktionale Defizite:

Leerstände

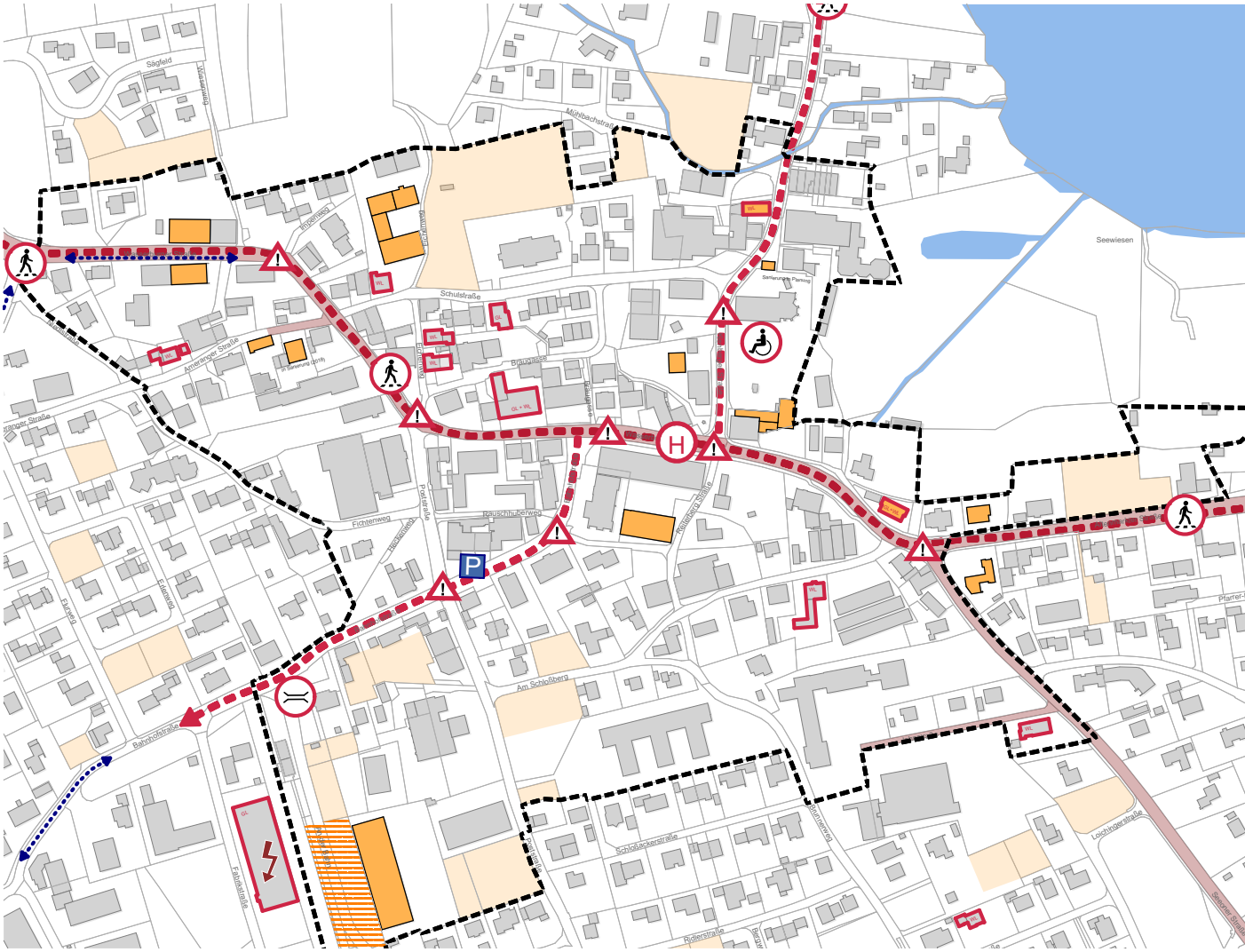
- In zentraler Lage befinden sich Gebäude mit Wohnungs- oder Gewerbeleerständen im Erdgeschoss. Durch die somit in diesen wichtigen Lagen fehlenden aktiven und frequenzbringenden Nutzungen bleibt die Belebung des Ortskerns aus. Diese Leerstände wirken sich somit negativ auf den öffentlichen Raum und die Funktion der Ortsmitte aus.

untergenutzte Flächen im Ortskern

- Im Ortskern befinden sich mehrere ungenutzte und untergenutzte Flächen, die das Siedlungsgefüge aufbrechen und für eine zukünftige Bebauung in Betracht gezogen werden sollten.

Abb. 62: Stark befahrene Wasserburger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

- Die stark befahrene Wasserburger Straße wirkt als Barriere zwischen den Gebieten nördlich und südlich der Straße. Es fehlen ausreichend sichere Querungshilfen in geeigneten Abständen. Diese Umstände wirken sich negativ auf das innerörtliche Geschäftsleben aus, da die fußläufige Erreichbarkeit gehemmt ist. Zudem führt es vor allem für Kinder und Senioren zu einem erhöhten Risiko, da deren sichere, fußläufigen Wege im Ort eingeschränkt werden.
- Die Wasserburger Straße wird durch die Umgehungsstraße verkehrlich entlastet. Dennoch ist sie nur auf den MIV ausgelegt und bietet keine Möglichkeiten zur Sicheren Nutzung für den Fuß- und Radverkehr in Längsrichtung.
- Im gesamten Ortsgebiet gibt es immer wieder Kreuzungsbereiche, die durch Unübersichtlichkeit, fehlende Einsehbarkeit bzw. nicht eindeutige Verkehrsführung als Gefahrenstellen empfunden und eingestuft werden können. Hierzu zählen u.a.:
  - Wasserburger Straße / Niedlstraße
  - Wasserburger Straße / Poststraße
  - Altenmarkter Straße
  - Kienbergerstraße



Räumlich-gestalterische Defizite

- Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängel/ Sanierungsbedarf
- Freifläche mit Gestaltungsmängeln
- Gestaltungsdefizite im Straßenraum

Funktionale Defizite

Nutzungen

- Leerstand
- Wohnungsleerstand
- Gewerbeleerstand
- untergenutzte Flächen
- Lärm-/Nutzungskonflikt

Verkehr

- Erhöhte Verkehrsbelastung
- gefährlicher Verkehrsknoten
- gefährlicher Fußgängerüberweg
- gefährliche Engstelle
- Bushaltestelle mit Defiziten
- mangelhafte barrierefreie Zugänglichkeit
- ungeordnetes Parken
- mangelhafter Rad- und Fußweg

Abb. 63: Defizite und Konflikte Obing - Quelle: Eigene Darstellung

Radwegeverbindungen mit mangelhafter Ausstattung

- Im Gemeindegebiet finden sich folgende Radwegeverbindungen mit mangelhafter Ausstattung, beispielsweise durch fehlende Spuren oder ungeeigneter und lückenhafte Verkehrsführung:
  - Im westlichen Bereich der Wasserburger Straße
  - Im Süden der Bahnhofstraße
  - Auf der Kreisstraße TS8

Bushaltestelle an der Wasserburger Straße

- Auf der Wasserburger Straße besteht eine Bushaltestelle, die jedoch keine Überdachung bzw. Sitzmöglichkeit aufweist und zudem durch das teilweise dort gelagerte Mobiliar eines Gasthauses schwer im Straßenraum sichtbar ist. Es fehlt ein geeigneter und entsprechend gestalteter Vorbereich.

Engstellen in der Bahnhofstraße

- In der Bahnhofstraße, die von einer Baumallee gerahmt wird, entstehen gefährliche Engstellen durch die schmale Fahrbahnbreite. Diese Straßenenge wird durch Autos, die an nicht dafür vorgesehenen Stellen parken, verstärkt.

Lärmkonflikt durch gewerbliche Nutzung

- Durch die gewerbliche Nutzung im Bahnhofsbereich besteht ein Lärm-/ bzw. Nutzungskonflikt mit der daran anschließenden Wohnbebauung

Abb. 64: Konfliktreiche Engstellen und Gefährdung durch den Schwerlastverkehr an der Wasserburger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 65: Gebäude mit Gestaltungsmängeln im Ortskern - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 66: Gewerblicher Leerstand in der Ortsmitte - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 67: Weitläufige Freiflächen mit undefinierten Belags flächen im Bahnhofsumfeld - Quelle: Eigene Aufnahme

4.1.2 SCHNAITSEE

Räumlich-gestalterische Defizite:

Gebäude mit Erhaltungsmängeln

- Im Ortskern Schnaitsees befinden sich einige Gebäude, die Erhaltungs- und Gestaltungsmängel aufweisen. Insbesondere entlang der Trostberger Straße und am Marktplatz prägen diese Gebäude das Ortsbild.

Denkmalschutz

- Der Denkmalschutz auf dem ehemaligen Baderhaus an der Kirchensurer Str. wird als Hindernis für einen Ausbau der wiederaufgenommenen gewerblichen Nutzung gesehen.

Freiflächen mit Gestaltungsmängeln

- Entlang der Trostberger Straße sind insbesondere vor der Gewerbeeinheit die Freiflächen durch großflächige versiegelte Flächen geprägt. Der Gehweg ist in diesem Bereich sehr grob asphaltiert und in seiner Breite unterdimensioniert. Am Marktplatz wird die Freifläche im Sommer als Freischankfläche genutzt. Für die Größe der Fläche besteht ein Defizit bezüglich eines gliedernden Raumelements.
- Südlich und westlich des Ortskerns befinden sich mehrere ungenutzte und untergenutzte Flächen, die das Siedlungsgefüge aufbrechen und für eine zukünftige Bebauung in Betracht gezogen werden sollten.
- Durch den Ortskern führen zudem Straßen, die gestalterische Defizite aufweisen. Dies sind insbesondere:
  - die Trostberger Straße,
  - die Chiemseestraße,
  - die Kirchensurer Straße,
  - die Raiffeisenstraße
  - der Berghamer Weg.
- Die gestalterischen Defizite zeigen sich insbesondere hinsichtlich der Gehwegausstattung, einer engen und unübersichtlichen Straßenführung, die v.a. im Bereich der Chiemseestraße eine gefährliche Engstelle ausbildet
- Die Parkplätze nördlich der Trostberger Straße weisen Gestaltungsmängel auf, die sich negativ auf die Umgebung auswirken.
- Der naturnahe Grünraum an den nördlich gelegenen Weihern weist gestalterische sowie funktionale Mängel auf.

Abb. 68: Gehwegsituation an der Chiemseer Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

Funktionale Defizite:

- In zwei Gebäuden an der Trostberger Straße besteht ein Gewerbe- und Wohnungsleerstand, der an dieser Stelle aufgrund des Straßenverlaufs und der verstärkenden Wirkung durch die gestalterischen Defizite an der Trostberger Straße besonders in Erscheinung tritt.
- Schnaitsees Ortsmitte wird stark durch die Trostberger Straße geprägt, die eine erhöhte Verkehrsbelastung aufweist und auf der die Geschwindigkeitsbegrenzungen stark überschritten werden. Zudem besitzen die Fußwege eine geringe Breite da der Straßenquerschnitt aufgrund der anliegenden Bebauung sehr schmal ist. Die steile Topografie der Straße wirkt sich ebenfalls negativ auf die Verkehrssicherheit der Verkehrsteilnehmer*innen aus. Die Konflikte zwischen den verschiede-

Abb. 69: Engstelle an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

nen Verkehrsteilnehmer*innen hat zur Folge, dass die Trostberger Straße eine Barrierewirkung im Ort darstellt, was Umwege für Fußgänger*innen zur Folge hat. Die verursachten Umwege sind besonders für ältere Menschen und Kinder besonders kritisch, da sie die Alltagswege, die zu Fuß zurückgelegt werden könnten, verlängern.

verkehrliche Gefahrenstellen

- Die Wasserburger und die Kirchensurer Straße verengen sich jeweils an einer Stelle stark, wodurch dort verkehrliche Gefahrenstellen entstehen.

Verkehrsknoten

- Zudem bestehen drei gefährliche und unübersichtliche Verkehrsknoten. Davon befinden sich zwei an der Cunostraße und einer an der Schnittstelle der Trostberger Straße /Raiffeisenstraße.

Fußgängerüberweg

- An der Trostberger Straße ist der Fußgängerüberweg vom Kirchenweg über die Trostberger Straße aufgrund der Unübersichtlichkeit und der Verkehrsbelastung gefährlich. Erledigungen, die ohne Auto erledigt werden könnten, gestalten sich somit als äußerst unattraktiv und gefährlich.

Fehlende Barrierefreiheit an der Trostberger Straße

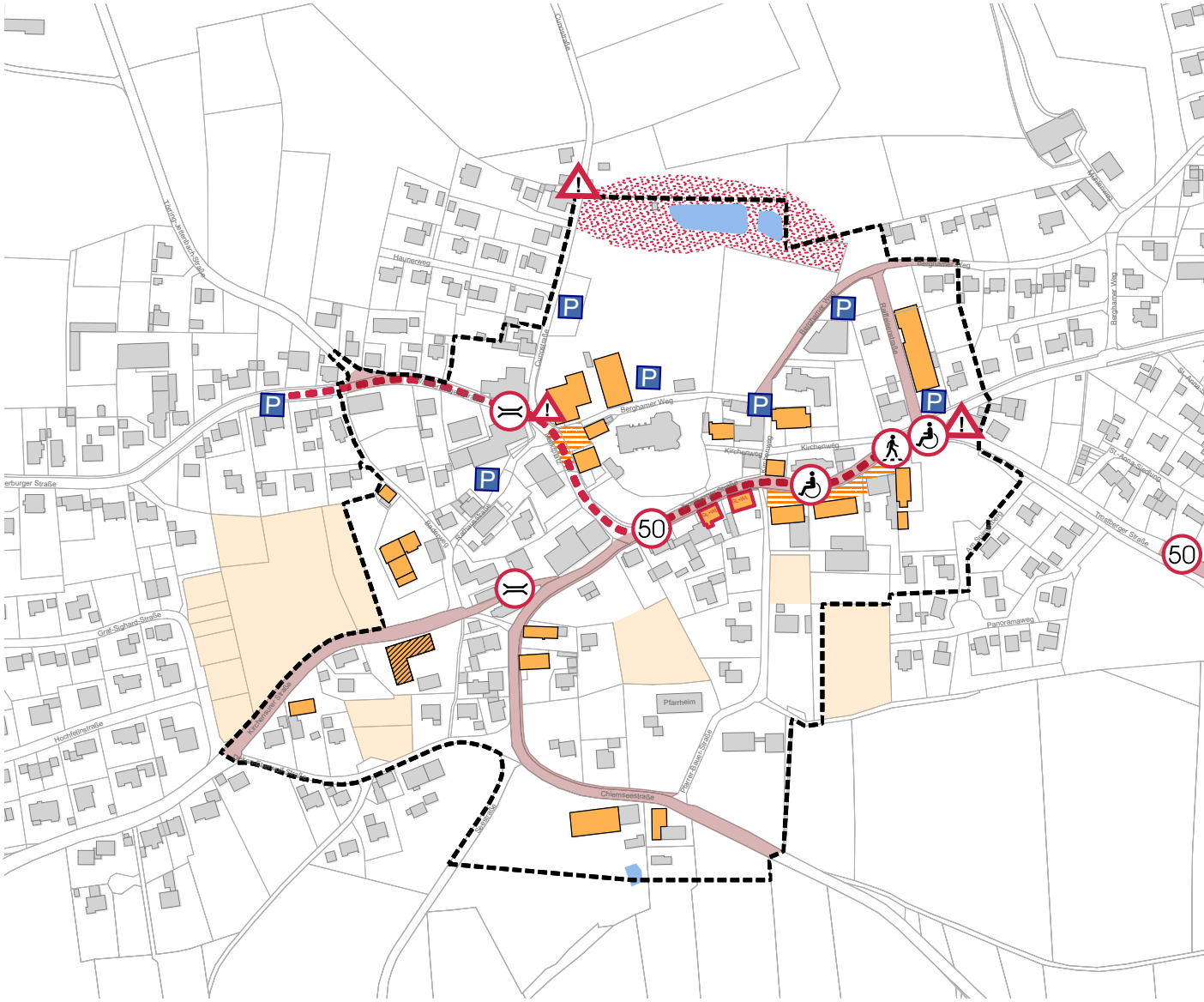
- Zwei Querungsmöglichkeiten entlang der Trostberger Straße sind zudem nicht barrierefrei. Insbesondere an dem neu entstehenden Seniorenheim führt dies zu Problemen, da wichtige Nutzungen wie bspw. die Apotheke dadurch nicht verkehrssicher erreicht werden kann.

Abb. 70: Denkmalgeschütztes Gebäude mit Gestaltungsmängeln - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 72: Mangelhafte Gehwegausstattung an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 71: Leerstand an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 73: Parkplatz an der Kunostraße - Quelle: Eigene Aufnahme



Räumlich-gestalterische Defizite

- Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängel
- Denkmalschutz wird als Hindernis gesehen
- Naturnaher Grünraum mit Gestaltungsmängeln
- Freiflächen mit Gestaltungsmängeln
- untergenutzte Flächen
- Gestaltungsdefizite im Straßenraum
- Parkplätze mit Gestaltungsmängeln

Funktionale Defizite

Nutzungen

- Leerstand
- Wohnungsleerstand
- Gewerbeleerstand

Verkehr

- gefährliche Engstelle
- gefährlicher Verkehrsknoten
- gefährlicher Fußgängerüberweg

- Bereich nicht barrierefrei
- Geschwindigkeits-überschreitungen
- erhöhte Verkehrsbelastung

Abb. 74: Defizite und Konflikte Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

4.1.3 PITTENHART

Räumlich-gestalterische Defizite

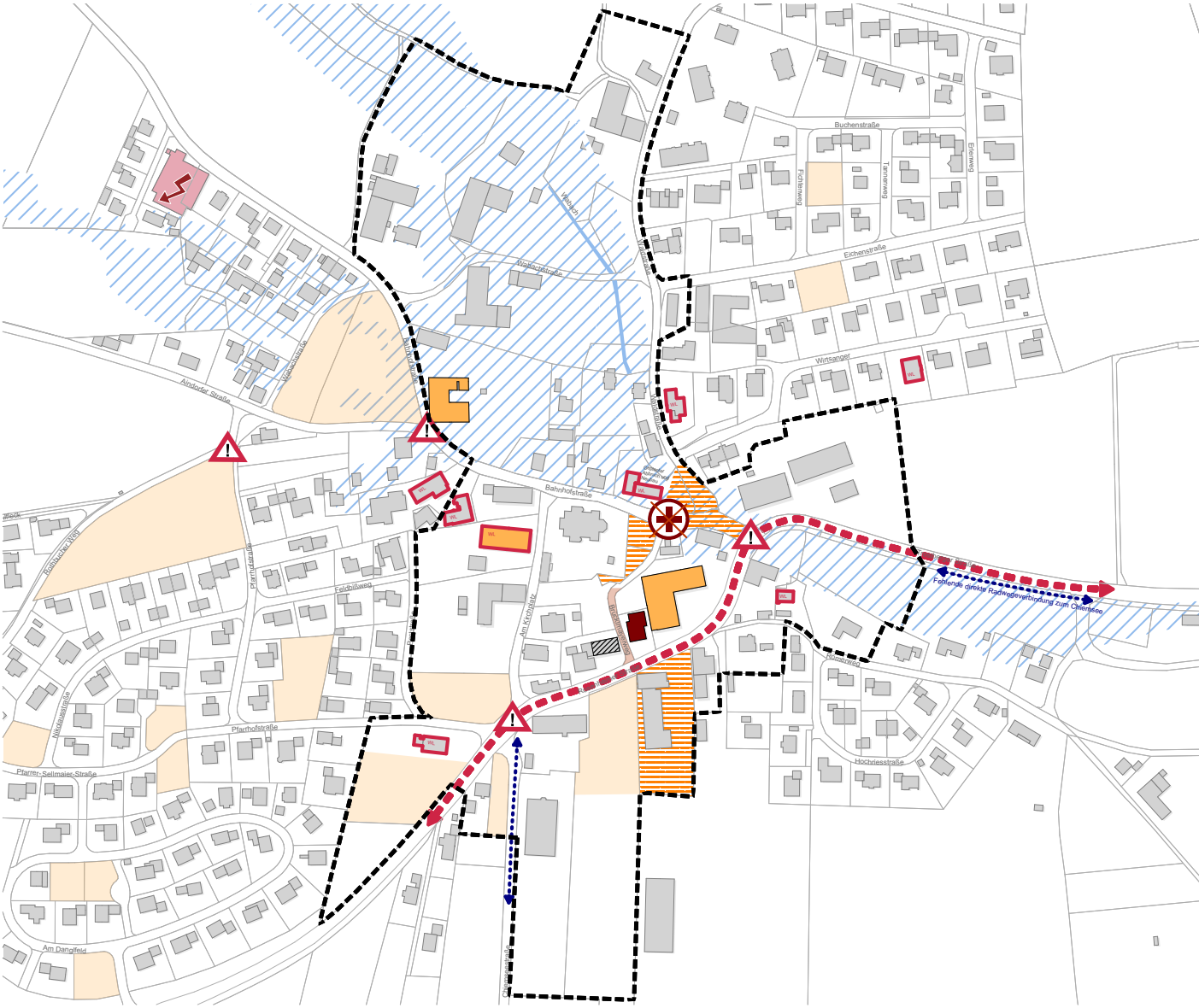
- Über die Gemeinde verteilt, insbesondere entlang der Rosenheimer Straße, der Bahnhofsstraße und Am Kirchplatz befinden sich teilweise in prominenter Lage Gebäude mit Erhalts- und Gestaltungsmängeln bzw. mit Sanierungsbedarf, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken.
- Im Dorfzentrum Pittenharts liegen drei große Freiflächen, die aufgrund ihrer Belagsflächen, der Nutzungsfunktion und dem undefinierten Straßenraum Gestaltungsmängel aufweisen. Zum einen betrifft dies die Außenflächen der Tankstelle an der Rosenheimer Straße, die durch die große Versiegelung und der Nutzung als Parkplatz- und Lagerfläche im östlichen Bereich vor dem Hintergrund der sich dort öffnenden Zufahrtssituation geprägt ist. Zum anderen die östlich der Kirche gelegene Fläche am Brücklmayerweg und die zentrale Fläche westlich der „Alten Zollstation" an der Wald- und Bahnhofstraße. Dieser Bereich weist eine sehr zentrale Lage in Pittenhart auf, trägt jedoch hinsichtlich seiner Ausstattung durch weitläufige Teerflächen und Pflasterung ohne gliedernde Elemente wenig zur städtebaulichen und ortsgestalterischen Definition dieses Bereichs bei. Zudem fehlen an dieser Stelle Aufenthaltsmöglichkeiten.
- An der Ecke Rosenheimer Straße / Brücklmayerweg befindet sich ein Gebäude, bei dem sich durch den Denkmalschutz Hindernisse für die Umnutzung / Sanierung des Gebäudes ergeben.
- Verteilt über das Gemeindegebiet liegen zudem mehrere ungenutzte Bauflächen im Innenbereich, die aufgrund ihrer Größe teils große Lücken im Siedlungsgefüge darstellen, jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse und dem fehlenden Entwicklungs- und Veräußerungsinteresse derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Sie sind an der Aindorferstraße / Bahnhofsstraße, Rothbucherstraße, Poststraße / Pfarrhofstraße und Rosenheimerstraße gelegen.

Abb. 75: Belagsfläche mit Gestaltungsmängeln an der Bahnhofstraße- Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 76: Untergenutzte Freifläche an der Pfarrhofstraße- Quelle: Eigene Aufnahme

Funktionale Defizite

- Über das Gemeindegebiet verteilt bestehen neun Gebäude mit Wohnungs- oder Gewerbeleerstand, die sich teilweise in sehr zentraler Lage befinden und/oder größere Gebäudegrößen aufweisen. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in Pittenhart und der ortsbildprägenden Wirkung sind diese zentralen Wohnungsleerstände als Defizit zu werten.
- Der Standort der Feuerwehr an der Rosenheimer Straße ist durch seine Lage im Ortskern und den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes und funktionalen Mängeln charakterisiert.
- Die ärztliche Versorgung in Pittenhart ist unzureichend. Derzeit ist bis auf eine Tierarztpraxis keine ärztliche Versorgung im Ort vorhanden. Für die ärztliche Versorgung ist Obing die nächstgelegene Möglichkeit.



Räumlich-gestalterische Defizite

- Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln/ Sanierungsbedarf
- Freiflächen mit Gestaltungsmängeln
- Denkmalschutz als Hindernis für Gebäudeumnutzung
- untergenutzte oder nicht verfügbare Flächen

Funktionale Defizite

Nutzungen

- Leerstand
- Wohnungsleerstand
- Gewerbeleerstand
- Gewerbe mit Konflikt zu umgebender Bebauung
- Gebäude mit funktionalen Mängeln

Soziales

- Ärztliche Versorgung unzureichend

- Überschwemmungsbereich

Verkehr

- gefährlicher Verkehrsknoten
- erhöhte Verkehrsbelastung
- mangelhafte Radweg-Ausstattung

Abb. 77: Defizite und Konflikte Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung

- Durch den Wabach besteht in Pittenhart von Nordwesten bis Osten ein Überschwemmungsgebiet (HQ 100), das insbesondere im Nordosten des Dorfkerns weite Teile umfasst. Dadurch sind große Teile des nördlichen Hauptorts durch Hochwasser gefährdet, was einen wichtigen Konfliktpunkt für Pittenhart darstellt.

gefährliche Verkehrsknotenpunkte

- In Pittenhart befinden sich im Wesentlichen vier gefährliche und unübersichtliche Verkehrsknotenpunkte. Davon liegen zwei an der Rosenheimer Straße, einer an der Bahnhofsstraße / Aindorfer Straße und einer am Rothbucher Weg / Pfarrhofstraße. Die Knotenpunkte sind vor allem aufgrund der teilweise vorliegenden geringen Sichtweiten und der mangelhaften Gestaltung, z.B. durch fehlende Querungshilfen und Geschwindigkeitsreduzierungsmaßnahmen als Konfliktpunkte zu werten.

Verkehrsaufkommen

- Insgesamt besteht entlang der Rosenheimer Straße und Trostberger Straße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit eine hohe Verkehrsbelastung, die sich auch negativ auf die Umgebung auswirkt. Zudem entsteht durch die hohe Verkehrsbelastung eine Barrierewirkung im Ort. Dies führt vor allem für Kinder und Senioren zu einem erhöhten Risiko, da deren sichere, fußläufige Wege im Ort dadurch eingeschränkt sind. Verstärkt wird diese Situation durch die Gehwegsituation, z.B. vor der Schule, da hier die Breite des Gehwegs reduziert ist.

fehlende Radwegeverbindung zum Chiemsee

- Von Pittenhart Richtung Süden fehlt zudem eine direkte Radwegeverbindung zum Chiemsee. Hier stellt sich die Radwege-Ausstattung für den Ort als unzureichend dar.

Abb. 78: Der Wabach als Hochwasserrisiko im Ortskern - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 79: Gefährliche Kreuzung an der Rosenheimer Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

4.1.4 KIENBERG

Räumlich-gestalterische Defizite:

- In Kienberg besteht am westlichen Ortseingang, durch das an exponierter Lage stehende sanierungsbedürftige und ortsbildprägende Gebäude des Linmairhofs, ein Gestaltungsdefizit. Zudem fehlen hier geeignete Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit führen würden. Am nördlichen Ortseingang gibt es hier zwar eine Verkehrsinsel, ansonsten ist dieser Ortseingang jedoch in südlicher Richtung ungegliedert und es fehlt eine Übergangsmöglichkeit zur Otto-Heichele-Straße, sodass auch hier Gestaltungsdefizite vorhanden sind.
- Die Freifläche zwischen dem Kindergarten und der Feuerwehr weist durch die Parkraumsituation und der vollflächig asphaltierten Belagsflächen Gestaltungsmängel auf.
- Kienberg ist unter anderem geprägt von großen und ortsbildprägenden Gebäuden, die aber teilweise Erhaltungs- und Gestaltungsmängel aufweisen und deshalb negativ auf das Ortsbild wirken. Sie befinden sich an prominenter Stelle im Ort (in der Ortsmitte oder am westlichen Ortseingang) und haben zum Teil auch öffentliche Funktionen (z. B. Mehrzweckhalle, Bauhof, etc.).

Abb. 80: Linmairhof an der Schnaitseer Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

Funktionale Defizite:

- An zwei zentralen Stellen im Ort gibt es gewerbliche Leerstände in der Erdgeschosszone der Schnaitseer Straße und am Kirchenweg, die sich aufgrund ihrer Außenwirkung sowie des Funktionsverlustes negativ auf das Ortsbild und den umliegenden Raum auswirken.
- In dem Gebiet zwischen Raiffeisenstraße und Pappelweg entstehen durch das direkte Nebeneinander der Nutzungen der Sporthalle, der Salzhalle, durch die Wohnnutzung sowie der gewerblichen Nutzung Nutzungskonflikte, z.B. durch den Anfahrtsverkehr oder Be- und Entladetätigkeiten.
- Die Schnaitseer Straße ist durch eine hohe Verkehrsbelastung geprägt. Sie zerschneidet den Ort mittig und stellt aufgrund mangelnder sicherer Fußgängerüberwege in regelmäßigen Abständen eine Barriere im Ort dar. Durch den engen Straßenraum und dem teils unterdimensionierten begleitenden Fußweg wird diese Situation verstärkt.
- Im gesamten Ortsgebiet gibt es Kreuzungsbereiche, die durch Unübersichtlichkeit, fehlende Einsehbarkeit oder Querungshilfen bzw. nicht ganz eindeutige Verkehrsführung als Gefahrenstellen eingestuft werden. Hierzu zählen:
    - Ecke Schnaitseer Straße / Emertshamer Straße
    - Ecke Schnaitseer Straße / Kirchenweg
    - Ecke Schnaitseer Straße / Schranklstraße
    - Ecke Schnaitseer Straße / Kreisstraße TS 8

Abb. 81: Freifläche zwischen Kindergarten und Feuerwehr - Quelle: Eigene Aufnahme

Nutzungskonflikte

Verkehrsbelastung an der Schnaitseer Straße

gefährliche Kreuzungsbereiche

Stellplatzmangel im Ortskern

- Im Ortskern besteht zudem ein Stellplatzmangel an der Kirche insbesondere bei besonderen Ereignissen, was dazu führt, dass dann an nicht dafür vorgesehenen Stellen im Straßenraum geparkt wird. Dies stellt ein Risiko für die Verkehrssicherheit dar.

mangelhafte Radwegausstattung

- Eine mangelhafte Radwegausstattung ist insbesondere an der Kreisstraße TS 8 vorhanden, im Bereich des Kindergartens bis zum Ortsende. Auch der kurvenreiche Bereich der Schnaitseer Straße im Ortskern, der schmal und nicht beleuchtet ist, stellt eine risikohafte Benutzung für Radfahrer*innen dar.

Geschwindigkeitsüberschreitungen an der Emertshamer Straße

- Ein weiteres Risiko bilden die häufigen Geschwindigkeitsüberschreitungen in der Emertshamer Straße, da vor allem vor dem Kindergarten kein baulich gestalteter Fußgängerüberweg vorhanden ist. Die Querung muss auf offener Straße erfolgen, was in diesem Bereich ein besonderes Risiko darstellt.

unzureichende ärztliche Versorgung

- Die ärztliche Versorgung in Kienberg ist unzureichend. Für Arztbesuche muss auf die benachbarten Gemeinden Obing und Schnaitsee ausgewichen werden.

geringe Schülerzahlen

- In Kienberg ist derzeit eine Grundschule vorhanden, die jedoch mit zu geringen Schülerzahlen zu kämpfen hat.

hohe Nachfrage nach Kindergartenplätzen

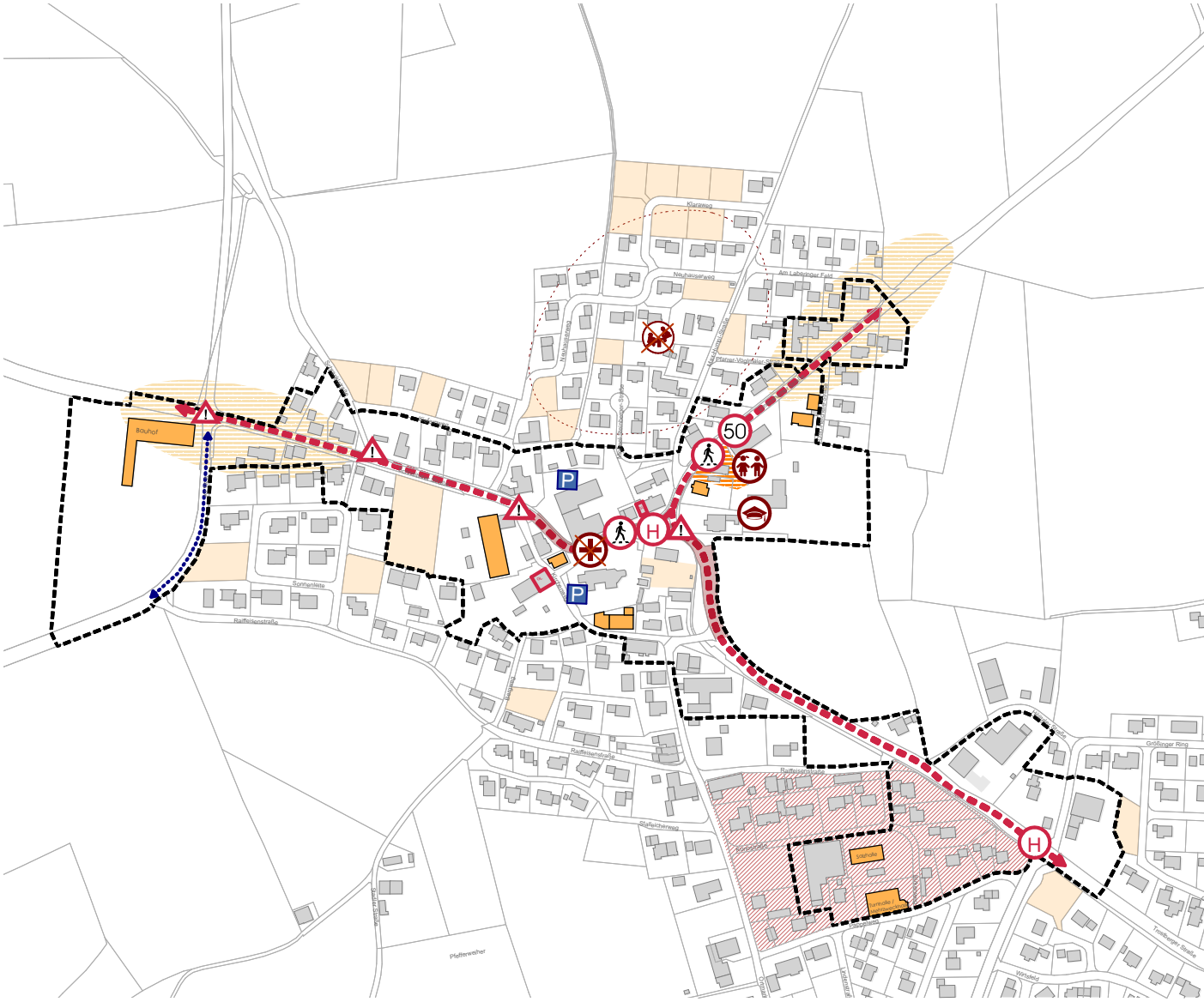
- Der Kindergarten kann hingegen nicht genügend Plätze anbieten. Die Nachfrage wird aufgrund der neu ausgewiesenen Wohngebiete vermutlich weiter ansteigen.

Erreichbarkeit von Spielplätzen

- Die Erreichbarkeit von Spielplätzen wird im nördlichen Siedlungsbereich als mangelhaft eingestuft.

Abb. 82: Salzhalle und Mehrzweckhalle in Kienberg - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 83: Gewerbeleerstand in der Ortsmitte Kienberg - Quelle: Eigene Aufnahme



Räumlich-gestalterische Defizite

- Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln
- Freiflächen mit Gestaltungsmängeln
- Gestaltungsdefizite im Straßenraum
- Ortseingänge mit Gestaltungsdefiziten

Funktionale Defizite

Nutzungen

- Bereich mit Nutzungskonflikten
- Leerstand
- Gewerbeleerstand
- untergenutzte Flächen

Soziales

- unzureichende ärztliche Versorgung
- Schülerzahlen zu gering
- Krippenplätze nicht ausreichend
- mangelhafte Erreichbarkeit von Spielplätzen

Verkehr

- Erhöhte Verkehrsbelastung (u. a. durch Biogasanlagenverkehr)
- Gefährlicher Verkehrsknoten
- Gefährlicher Fußgängerüberweg
- Geschwindigkeits-überschreitungen
- Zu geringe Taktung des ÖPNV
- Stellplatzmangel
- mangelhafte technische Radweg-Ausstattung

Abb. 84: Defizite und Konflikte Kienberg

4.2 QUALITÄTEN UND POTENZIALE

4.2.1 OBING

Räumlich-gestalterische Qualitäten

Abb. 85: Ortsbildprägendes Gebäude mit Gastronomie im Ortskern von Obing - Quelle: Eigene Aufnahme

- Die ortsbildprägenden Gebäude Obings geben der Gemeinde, die u.a. noch von der stark befahrenen Bundesstraße geprägt ist, ein historisches Gesicht. Die Wiedererkennung des historischen Ortskerns und die Kirche als identitätsstiftendes Element mit Fernwirkung sowie die denkmalgeschützten Gebäude tragen ebenfalls zu einer Profilierung des Ortes bei und sind daher schützens- und erhaltenswert.
- Die Kienberger Straße bildet am nördlichen Ortseingang eine attraktive Ortseinfahrt und zeigt damit Potenziale für die weiteren Ortseingänge auf, um Passant*innen einen positiven Eindruck des Ortes zu vermitteln.
- Entlang der Bahnhofstraße und der Schulstraße bestehen bereits attraktive Straßenräume, die entweder durch ortsbildprägende und erhaltenswerte Bäume gesäumt werden oder neugestaltet wurden. Diese gilt es unbedingt zu erhalten und als Beispiel für weitere Straßenraumgestaltungen zu verwenden.

attraktive öffentliche Freiräume

- In Obing bestehen über das ganze Ortsgebiet verteilt attraktive öffentliche Freiräume, die sich insbesondere in Seenähe und im südlichen Bereich befinden.

Grünräume und hochwertige Landschaftsteile

- Die Gewässer, insbesondere der Obinger See, werden zumeist von Grünräumen und hochwertigen Landschaftsteilen mit Waldanteil gesäumt und begünstigen damit den Naherholungswert, z.B. als Badesee.

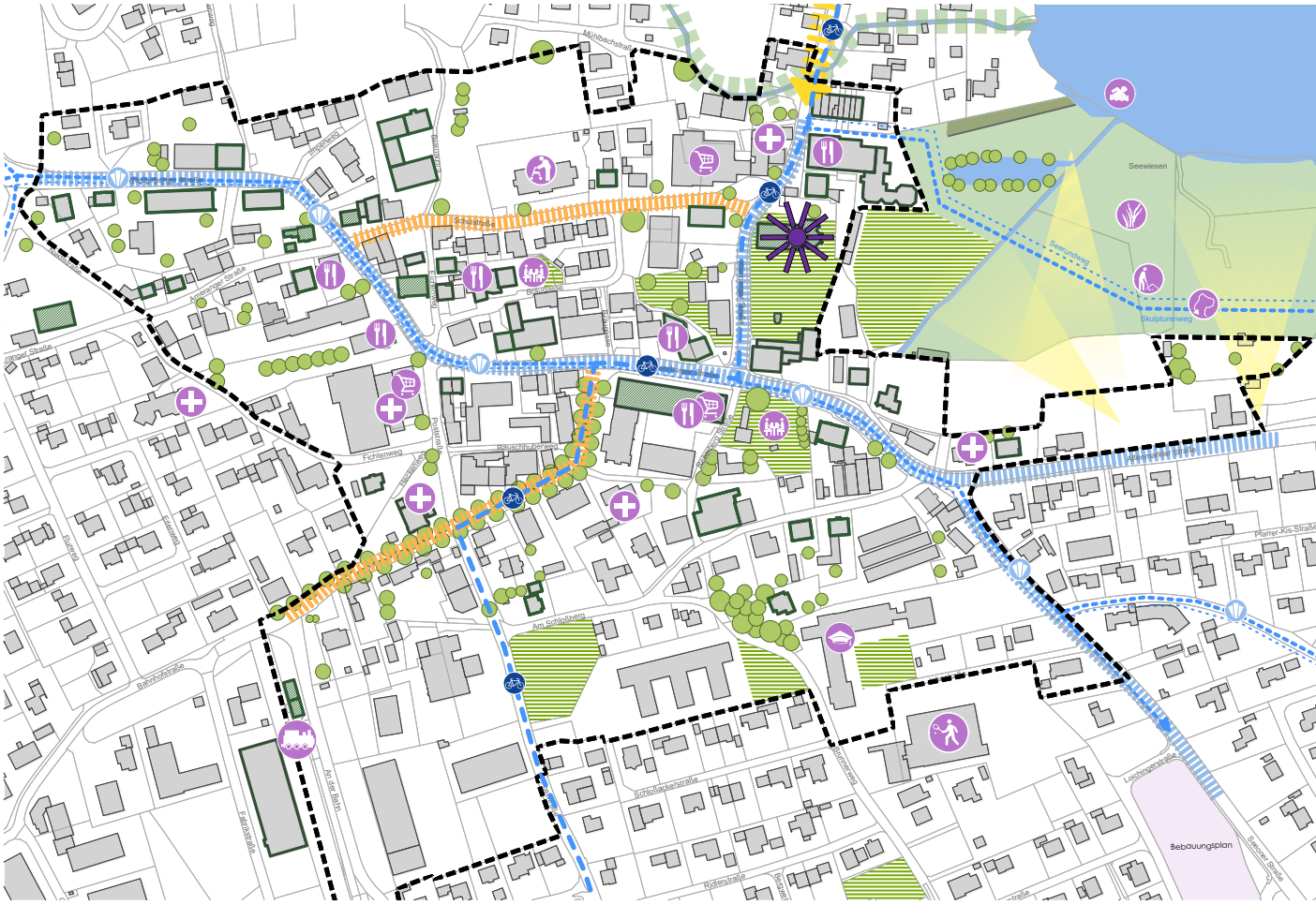
Blickbeziehungen

- Vom Seerundweg aus bestehen wichtige Blickbeziehungen in die Alpen sowie auf den See, die eine große touristische Attraktivität erzeugen. Eine Blickbeziehung auf den See besteht zudem von der Altenmarkter Straße aus.

Funktionale Qualitäten

- In Obing besteht ein gutes Nahversorgungs- und Gastronomieangebot, das überwiegend innerörtlich angesiedelt ist und zur Belebung des Ortes beiträgt. Die vorhandenen Vollsortimenter fungieren als Magnete und die bestehenden gastronomischen Einrichtungen (Restaurants, Imbisse und Biergärten) bieten mögliche Treffpunkte zum Austausch für die Ortsgemeinschaft und tragen zu einer Belebung ihres Umfelds bei.
- Die Grund- und Mittelschulen im Ort stellen ein wichtiges Angebot für Familien in Obing dar.
- Zudem sind die Seniorenheime im Ortskern Obing und in Frabertsham wichtige Einrichtungen für den Ort, insbesondere im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen.
- In Obing besteht außerdem ein vielfältiges Angebot an ärztlicher Versorgung, das sich über den Ort verteilt.
- Das Angebot für sportliche Aktivitäten in Obing ist vielseitig. Es gibt große Sportflächenangebote, die von den Schulen mitgenutzt werden. Zudem bestehen ein Badebereich und ein Minigolfplatz am See.

Abb. 86: Grundschule Obing - Quelle: Eigene Aufnahme



Räumlich-gestalterische Qualitäten

- denkmalgeschützte Gebäude
- Ortsbildprägende Gebäude, z.T. mit historischer Bausubstanz
- raumprägender Baumbestand
- attraktive öffentliche Freiräume
- Blickbeziehungen
- Identitätsstiftende Elemente mit Fernwirkung
- attraktive Naturräume
- Wald mit Naherholungsfunktion
- attraktive Straßenräume
- attraktive Ortseinfahrt

Funktionale Qualitäten

Nutzung

- Nahversorgung
- Gastronomisches Angebot

Soziales

- Grund- und Mittelschule
- Seniorenheim
- Gute ärztliche Versorgung

Sport, Freizeit & Kultur

- Biergarten
- Sportflächen
- Badebereich
- Minigolf
- wertvolle Uferbereiche mit Röhricht
- Lokalbahn
- Skulpturenweg

Verkehr

- Potenzial zur Verkehrsberuhigung
- Radrouten
- Fußwege
- Jakobsweg
- Mozart-Radweg

Abb. 87: Qualitäten und Potenziale Obing - Quelle: Eigene Darstellung

- Das Freizeit- und Kulturangebot ist proportional zur Einwohnerzahl Obings eine Stärke. Es besteht ein vielseitiges Vereinsleben. Als Ergänzung bieten der Skulpturenweg und die Lokalbahn ein kulturelles Potenzial.

Freizeit- und Kulturangebot

- Durch die Wasserburger-, Kienberger-, Bahnhof- und Poststraße führen bereits Radrouten, die teilweise überörtlich angebunden sind. Diese bieten Potenziale zur Vernetzung miteinander und zum weiteren Ausbau.

Radrouten mit Vernetzungspotenzial

Abb. 88: Lokalbahnangebot Bad Endorf - Obing - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 89: Ortsbildprägendes Gebäude an der Wasserburger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

4.2.2 SCHNAITSEE

Räumlich-gestalterische Qualitäten:

- Die ortsbildprägenden Gebäude, die zum Teil historische Bausubstanz aufweisen und teilweise unter Denkmalschutz stehen, sind wichtige Bestandteile für das historische Ortsbild Schnaitsees.
- Zudem prägen die identitätsstiftenden Elemente, wie die beiden Kirchen im Ortszentrum, die Fernwirkung besitzen, das Ortsbild.
- Der raumprägende Baumbestand prägt die Ortsmitte Schnaitsees entscheidend mit, da dieser Straßen säumt und klare räumliche Kanten ausbildet.
- Eine weitere Qualität ist, dass die Ortsmitte durch die besonderen Blickbeziehungen in die Alpen und Richtung Norden geprägt ist.
- Kurz- bis mittelfristige Potenzialflächen sind in Schnaitsee im nördlichen- und nordwestlichen Siedlungsbereich vorhanden.

Abb. 91: Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit identitätsstiftender Wirkung - Quelle: Eigene Aufnahme

Funktionale Qualitäten:

- Der zentral im Ort angesiedelte Einzelhandelsbetrieb und das vielfältige Gastronomieangebot sind eine Stärke für die lokale Versorgung für die Schnaitseer Bevölkerung.
- Der Kindergarten und die Seniorenwohnanlage, die sich in Bau befindet, sind wichtige Potenziale für die soziale Infrastruktur in Schnaitsee.
- Das Theater sowie der Biergarten sind wichtige kulturelle und Freizeiteinrichtungen in der Ortsmitte Schnaitsees.
- Das gut ausgebaute Radwegenetz, das durch das Zentrum Schnaitsees führt und dieses überörtlich verknüpft sowie insbesondere der Panoramaweg Inn Salzach, sind wichtige Verbindungen, die das Potenzial zum weiteren Ausbau bieten.

Abb. 92: Kindergarten Schnaitsee - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 90: Blickbeziehungen in die Alpen - Quelle: Eigene Aufnahme

Räumlich-gestalterische Qualitäten

- denkmalgeschützte Gebäude
- Ortsbildprägende Gebäude, z.T. mit historischer Bausubstanz
- raumprägender Baumbestand
- Kurz- bis mittelfristige Potenzialflächen
- Blickbeziehungen
- Identitätsstiftende Elemente mit Fernwirkung

Funktionale Qualitäten

Nutzungen

- Einzelhandel
- Gastronomisches Angebot

Soziales

- Kindergarten
- Seniorenwohnanlage in Aufstellung

Sport, Freizeit & Kultur

- Theater
- Biergarten

Verkehr

- Gut ausgebautes Radwegenetz
- Panoramaweg Inn Salzach

Abb. 93: Qualitäten und Potenziale Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 94: Nahversorgung an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 95: Historische Bausubstanz an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

4.2.3 PITTENHART

Räumlich-gestalterische Qualitäten:

- In Pittenharts Ortsmitte befinden sich zahlreiche ortsbildprägende Gebäude, die zum Teil historische Bausubstanz und häufig große Baukörper aufweisen. Einige dieser Gebäude befinden sich darüber hinaus unter Denkmalschutz.
- Zudem ist die Ortsmitte durch raumprägenden Baumbestand bestimmt, der Straßen säumt oder klare räumliche Kanten ausbildet.
- Die Pfarrkirche St. Nikolaus an der Bahnhofstraße ist ein identitätsstiftendes Gebäude mit Fernwirkung.
- Der die Kirche umgebende Friedhof sowie die Freifläche südlich der Schule sind attraktiv gestaltet, öffentlich zugänglich und tragen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes bei.
- Der Bachlauf des Wabachs verläuft im nördlichen Gemeindeteil an der Oberfläche und weist ein hohes naturräumliches Potenzial auf.
- Die Ortseinfahrt an der Trostberger Straße und an der Chiemseestraße ist attraktiv gestaltet und vermittelt den Ankommenden ein ortsgestalterisch ansprechendes Bild von Pittenhart. Zudem wirken die säumenden Bäume als verkehrsberuhigendes und attraktives Element im Straßenraum.
- Im nördlichen Bereich des Ortskerns von Pittenhart befinden sich rund um die landwirtschaftlich genutzten Höfe attraktive Landschaftsteile, die durch weite Freiflächen, z.T. mit Streuobstbäumen, charakterisiert sind.

Abb. 98: Denkmalgeschütztes Pfarrhofgebäude - Quelle: Eigene Aufnahme

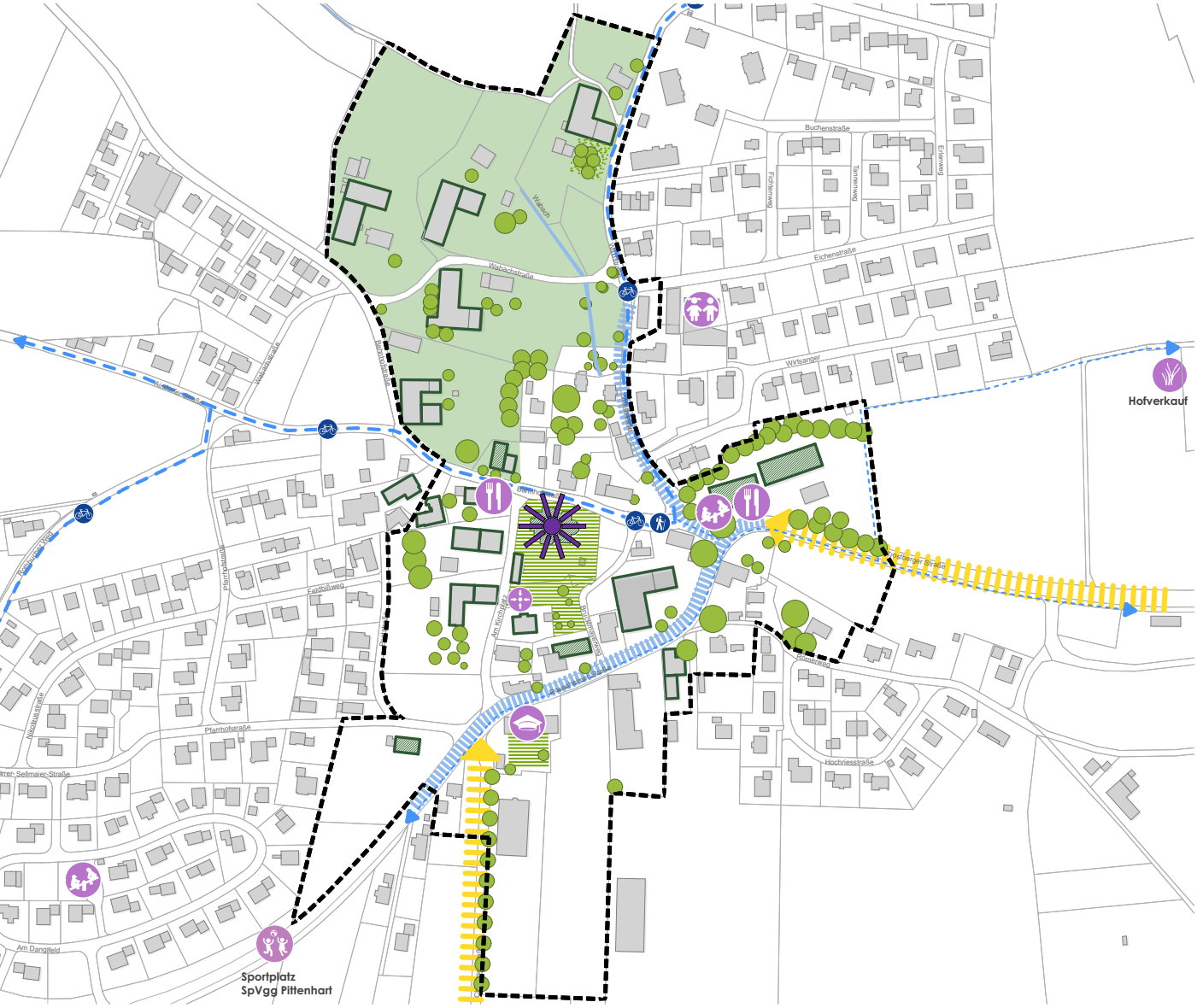
Abb. 97: Ortsbildprägender Baumbestand an der Chiemseestraße - Quelle: Eigene Aufnahme

Funktionale Qualitäten:

- Mit den Gaststätten „Zum Kirchenwirt“ und der „Alten Zollstation“ bietet Pittenhart für seine Größe ein sehr gutes gastronomisches Angebot, das auch überörtlich eine Anziehungskraft bietet.
- Der Hofverkauf in Fachendorf, in dem regionale Lebensmittelprodukte vermarktet werden, stellt aufgrund des ansonsten fehlenden Einzelhandels eine wichtige Grundversorgung für die Nahversorgung dar.
- Die soziale Infrastruktur ist insbesondere für Kinder durch den Kindergarten und das durch die Grundschule Obing betriebene Schulgebäude gut ausgebaut und damit eine wichtige funktionale Qualität im Ort.
- Die Dorfmitte mit dem Kirchplatz fungiert als wichtiger Treffpunkt im Ortskern.
- In Pittenhart sind zwei Spielplätze und der neu gestaltete Sportplatz vom SpVgg Pittenhart vorhanden, die wichtige Treffpunkte für Kinder, Jugendliche und Erwachsene darstellen. Der Sportplatz befindet sich außerhalb des Ortskerns an der Rosenheimer Straße.
- Die Radrouten, die durch Pittenhart führen und interkommunale Anknüpfungspunkte haben sowie der Mozart- Radweg, bilden eine gute Fahrradinfrakstruktur in Pittenhart.
- Zudem ist der historische Fernwanderweg „Güldene Salzstraße“ u.a. ein touristisches Potenzial, das durch Pittenhart führt.

sehr gutes gastronomisches Angebot

Abb. 96: Einweihung des neuen Sportplatzes - Quelle: Eigene Aufnahme



Räumlich-gestalterische Qualitäten

- denkmalgeschützte Gebäude
- Ortsbildprägende Gebäude, z.T. mit historischer Bausubstanz
- Streuobstwiese
- raumprägender Baumbestand
- attraktive öffentliche Freiräume
- Identitätsstiftende Elemente mit Fernwirkung
- attraktive Landschaftsteile
- Bachlauf
- attraktive Ortseinfahrt

Funktionale Qualitäten

Nutzungen

- Gastronomisches Angebot
- Hofladen

Soziales

- Schule
- Kindergarten

Freizeit

- Spielplatz
- Dorfmitte als Treffpunkt
- neu gestalteter Sportplatz

Verkehr

- Radroute
- Mozart-Radweg
- historischer Fernwanderweg "Güldene Salzstraße"

Abb. 99: Qualitäten und Potenziale Pittenhart - Quelle. Eigene Darstellung

Abb. 100: Attraktive Landschaftsteile und landwirtschaftliche Hofstellen - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 101: Ortseinfahrt Pittenhart- Quelle: Eigene Aufnahme

4.2.4 KIENBERG

Räumlich-gestalterische Qualitäten:

- Die ortsbildprägenden, zum Teil mit historischer Bausubstanz, und die denkmalgeschützten Gebäude Kienbergs geben der Gemeinde ein historisches Gesicht. Insbesondere die bereits erfolgte Renovierung des zentral gelegenen Gasthofs zur Post als neuer potenzieller Ankerpunkt trägt zu einer Aufwertung und Wiedererkennung des historischen Ortskerns bei. Auch die Kirche und Mariensäule als identitätsstiftende Elemente mit Fernwirkung tragen zu einer Profilierung des Ortes bei und sind daher schützens- und erhaltenswert. **historische Bausubstanz**
- Im Süd-Osten bildet die Trostberger Straße eine attraktive Ortseinfahrt entlang attraktiver öffentlicher Freiräume. **attraktive Ortseinfahrt**
- Südlich des Grundschulgebäudes und entlang der Trostberger Straße bestehen schützenswerten Blickbeziehungen zu den Alpen. **Blickbeziehungen zu den Alpen**
- Im nördlichen Ortsrandbereich wird westlich der Emertshamer Straße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der an dieser Stelle weiteres Bauland in Kienberg ausweisen soll. **weiteres Bauland**
- Der innerörtliche raumprägende Baumbestand stellt neben der Streuobstwiese im östlichen Ortsrandbereich eine wichtige Qualität des Orts- und Landschaftsbildes dar und sollte erhalten bleiben. **raumprägender Baumbestand**

Funktionale Qualitäten:

- Über die Hauptverkehrsstraßen sowie einige Nebenstraßen führen in Kienberg gut ausgebaute Rad- und Fußwegenetze, die teilweise an ein regionales Netz angebunden sind. **gut ausgebaute Rad- und Fußwegenetze**
- Durch den vorhandenen kleinen Einzelhandel an der Ortmaringer Straße, das gastronomische Angebot und die Raiffeisenbank ist Kienberg proportional zu der Ortsgröße gut für den täglichen Bedarf ausgestattet. Für speziellere Nahversorgungsangebote müssen jedoch die umlie- **vorhandener Einzelhandel**

genden Ortschaften, wie Obing oder Schnaitsee, aufgesucht werden.

soziale und kulturelle Einrichtungen

- Im Gebäude der Grundschule befindet sich auch das Dorfmuseum Kienbergs. Beide Einrichtungen stellen wichtige funktionale Qualitäten dar. Dazu zählt auch der Sportplatz der Schule sowie der Kindergarten, der an der Emertshamer Straße gelegen ist.

Rodelberg und Kinderspielplatz

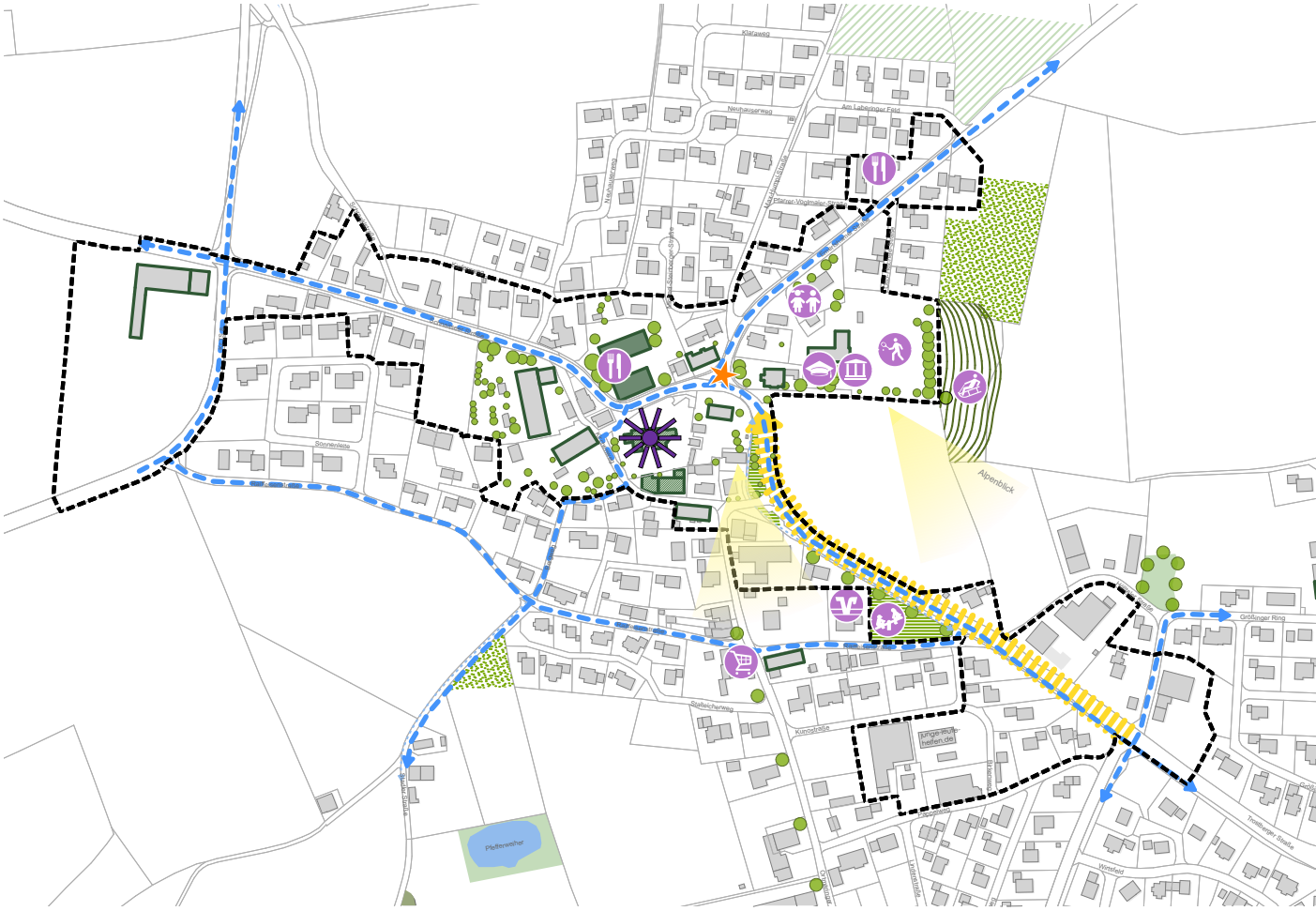
- Östlich an den Sportplatz der Grundschule angrenzend befindet sich eine topografische Absenkung, die im Winter als Rodelberg genutzt wird. Entlang der Raiffaisenstraße liegt zudem ein viel genutzter Kinderspielplatz.

Abb. 102: Ortsbildprägendes Gebäude mit historischer Bau substanz - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 103: Sportplatz an der Schule - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 105: Ortsdurchfahrt an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 104: Kindergarten in Kienberg - Quelle: Eigene Aufnahme



Räumlich-gestalterische Qualitäten

- denkmalgeschützte Gebäude
- Ortsbildprägende Gebäude, z.T. mit historischer Bausubstanz
- Potenzieller Ankerpunkt in Dorfmitte
- raumprägender Baumbestand
- attraktive öffentliche Freiräume
- Potenzielles Bauland (B-Plan in Aufstellung)
- Blickbeziehungen
- Identitätsstiftende Elemente mit Fernwirkung
- prägende Topographie
- Streuobstwiese
- Mariensäule
- attraktive Ortseinfahrt

Funktionale Qualitäten

Soziales

- Kindergarten
- Schule

Sport, Freizeit & Kultur

- Sportplatz
- Rodelberg
- Spielplatz
- Museum

Versorgung

- gastronomisches Angebot
- Einzelhandel
- Raiffeisenbank

Verkehr

- Gut ausgebautes Radwegenetz
- Gut ausgebautes Fußwegenetz

Abb. 106: Qualitäten und Potenziale Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung

5 Handlungsfelder und Ziele

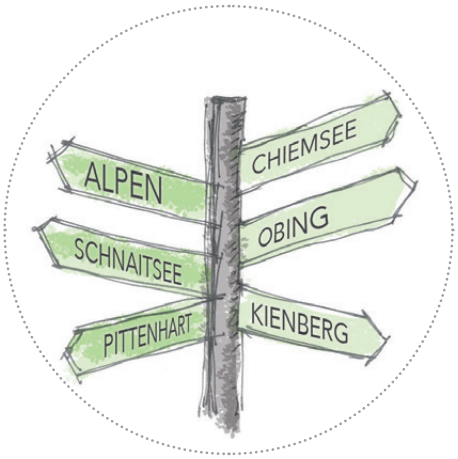
Die Handlungsfelder und Ziele bilden den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Sie stellen den Rahmen für das eigentliche Entwicklungskonzept dar und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des IKEKs. Entwickelt wurden die Handlungsfelder und Ziele neben der Bestandsaufnahme und Analyse vor allem auch aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen, Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung und der Bestandsanalyse.

5

HANDLUNGS-FELDER

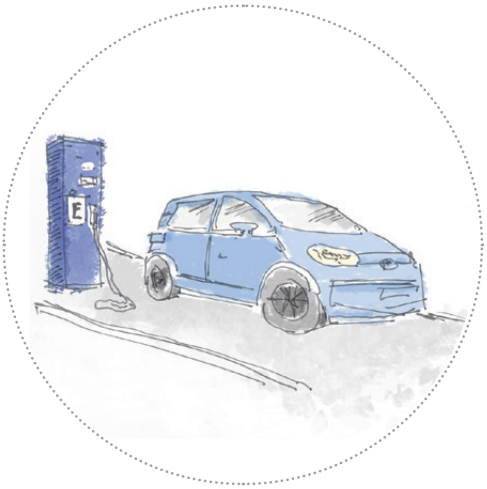
ORTSBILD + STÄDTEBAU

TOURISMUS + ERHOLUNG



NATUR- + FREIRÄUME

GEWERBE + EINZELHANDEL



VERKEHR + MOBILITÄT

GEMEINBEDARF + SOZIALES

5.1 HANDLUNGSFELDER

Handlungsfelder und Ziele als Gliederungswerkzeug

Für den interkommunalen Teil und die vier Gemeinden Obing, Pittenhart, Schnaitsee und Kienberg wurden gemeinsam mit dem Steuerkreis sechs Handlungsfelder erarbeitet und definiert. Diese dienen zur Gliederung der nachfolgenden Zielsetzungen für die kommenden Entwicklungen der Gemeinden. Die sechs Handlungsfelder definieren sich über Fachthemen, die die gesamte Region betreffen aber auch jeden Ort, wie z.B. Ortsbild und Städtebau, Natur- und Freiräume, Tourismus und Erholung, Gewerbe und Einzelhandel, Verkehr und Mobilität sowie Gemeinbedarf und Soziales.

5.2 ZIELE

interkommunale und ortsspezifische Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden interkommunale sowie ortsspezifische Ziele formuliert, die es im Rahmen der Ortsentwicklung in den kommenden Jahren anzustreben gilt. Die Ziele wurden nach der Gemeinderatssitzung in einer Broschüre zusammengestellt, welche auf der IKEK-Homepage allen Interessierten zur Verfügung gestellt wurde. Die Ziele sind in den folgenden Kapiteln einzeln nach Betrachtungsebene, Ort und Handlungsfeldern dargestellt.

5.2.1 INTERKOMMUNALE ZIELE

ORTSBILD UND STÄDTEBAU

Z.O.1 INTERKOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT BEI DER WOHNBAUENTWICKLUNG
Um die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauentwicklungen zu reduzieren und dem Wettbewerbsdruck um Einwohner*innen entgegenzuwirken ist eine interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit notwendig. Es ist das gemeinsame Ziel das Angebot an vielfältigen und flexiblen Wohnformen in der Region zu erhöhen.

NATUR- UND FREIRÄUME

Z.N.1 HOHE REGIONALE FREIRAUMQUALITÄT ERHALTEN UND STÄRKEN
Für die zukünftige landschaftliche Entwicklung der Region soll der hohe landschaftliche Wert erhalten bleiben. Die gepflegten Seen, sowie die zahlreichen Blickbeziehungen in die freie Landschaft und auf die Alpen sollen geschützt, zielgerichtet genutzt und behutsam weiterentwickelt werden.

Z.N.2 BIOTOPVERNETZUNG UND LANDSCHAFTLICHE VORBEHALTSGEBIETE SICHERN
Es soll eine Vernetzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete und der regionalen Biotopstrukturen erreicht werden.

Z.N.3 QUALITÄT DER GEWÄSSER UND DES GRUNDWASSERS SICHERN UND VERBESSERN
Die Qualität der Gewässer und des Grundwassers in der Region Chiemgau Nord soll zukünftig verbessert werden. Die Entwicklung von gemeinsamen Leitlinien soll zur Qualitätssicherung beitragen und verhindern, dass Schadstoffe aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Qualität der Gewässer negativ beeinflussen.

VERKEHR UND MOBILITÄT

Z.V.1 ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHR STÄRKEN
Für die Bewohner*innen ländlicher Regionen spielt der öffentliche Verkehr eine große Rolle, um am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können und die alltägliche Grundversorgung selbstbestimmt bewältigen zu können. Ziel ist es den öffentlichen Nahverkehr zu stärken. Dies betrifft einerseits Verbindungen zu den direkten Nachbarorten, als auch z.B. nach Wasserburg a. Inn oder Bad Endorf.

Z.V.2 LÜCKENLOSES FUSS- UND RAD WEGENETZ HERSTELLEN
Für die Verknüpfung der Gemeinden mit ihren Nachbarorten und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein gut ausgebautes, regionales Wegenetz von großer Bedeutung. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen, sollen deshalb gesichert und aufgewertet, sowie Lücken im Netz geschlossen werden.

Z.V.3 ENERGIEEFFIZIENTE FORTBEWEGUNG FÖRDERN
Der Klimawandel wird in den nächsten Jahren weiter voranschreiten. Aus diesem Grund soll eine klimabewusste Fortbewegung mit dem Ausbau der E-Mobilität gefördert werden.

GEMEINBEDARF UND SOZIALES

Z.S.1 INTERKOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT BEI FRAGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR
Die gemeindlichen Aufgaben der sozialen Infrastruktur stellen vor allem für kleine Gemeinden eine zunehmend große Herausforderung dar. Bereits jetzt besteht eine interkommunale Zusammenarbeit in diesem Bereich. Ziel ist es, dass die Gemeinden diese Kooperationen untereinander sowie für weitere Bereiche, z.B. der Pflegeangebote ausbauen.

EINZELHANDEL UND GEWERBE

Z.E.1 STÄRKUNG UND WEITERENTWICKLUNG QUALITATIV HOCHWERTIGER GEWERBEGEBIETE
Ortsansässige Unternehmen tragen entscheidend zur wirtschaftlichen Stärke der Gemeinden bei. Zukünftig soll es den Betrieben weiterhin möglich sein geeignete Flächen zur Erweiterung ihres Gewerbes vor Ort zu finden. Auch für externe Unternehmen soll es attraktiv sein, sich in der Region anzusiedeln, wenn sie dadurch zu einer geeigneten und qualitativen Ergänzung des Angebots beitragen.

Z.E.2 FÖRDERUNG DES TRADITIONELLEN HANDWERKS UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT
Die Identität der ländlichen Region soll zukünftig gestärkt werden, indem das traditionelle Handwerk gesichert und ausgebaut wird. Das traditionelle Handwerk soll erlebbar gemacht und gleichzeitig für die touristische Vermarktung eingesetzt werden.

Z.E.3 ÖRTLICHES NAHVERSORGUNGSANGEBOT SICHERN UND SCHAFFEN
Für ländlich geprägte Regionen ist es von großer Bedeutung, dass die Bevölkerung die wichtigsten Besorgungen, z.B. den Einkauf von Lebensmitteln, im Ort erledigen kann. Es ist deshalb das Ziel, dass die Nahversorgungsmöglichkeiten im Ort erhalten werden, bzw. neu geschaffen werden.

Z.E.4 AUSBAU EINER LEISTUNGSFÄHIGEN BREITBAND-INTERNET-INFRASTRUKTUR
Zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Entwicklung neuer Gewerbegebiete im ländlichen Raum ist der Ausbau einer leistungsfähigen Breitband-Internetinfrastruktur eine wesentliche Voraussetzung. Deswegen soll der Ausbau einer flächendeckenden Glasfaser-Erschließung der Region Chiemgau Nord angestrebt werden.

TOURISMUS UND ERHOLUNG

Z.T.1 INTERKOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT IM TOURISTISCHEN BEREICH ANSTREBEN
Um den Tourismus zu fördern und neue Gäste zu gewinnen, ist es das Ziel einen einheitlichen touristischen Auftritt zu schaffen, bei dem sich die vier Gemeinden als zusammenhängende Region vermarkten. Dies soll durch weitere interkommunale Zusammenarbeit im touristischen Bereich ergänzt werden.

Z.T.1 ERHALT DER HOCHWERTIGEN FREIRAUMQUALITÄTEN
Für die zukünftige touristische Entwicklung der Region sollen die hochwertigen Freiraumqualitäten, unter Vermarktung und Wahrung der landschaftlichen Qualitäten, insbesondere der Nutzung der Seen durch die lokale Bevölkerung, gewahrt werden.

5.2.2 ORTSKERNBEZOGENE ZIELE I GEMEINDE OBING

ORTSBILD UND STÄDTEBAU

Z.O.1 BAUKULTURELLE IDENTITÄT BEWAHREN UND GEBÄUDE IM ORTSKERN AUFWERTEN
Die ortsbildprägenden Gebäude in Obing sollen auch langfristig erhalten werden. Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln gilt es zu sanieren und Leerstände sinnvoll nachzunutzen. Sollte ein Erhalt dieser Gebäude nicht möglich sein, sollen diese in einer gleichwertigen Situierung, Gestaltung und Kubatur ersetzt werden, um die Identität des Ortskernes zu bewahren.

Z.O.2 INNENENTWICKLUNG STÄRKEN
Unter Wahrung des traditionellen Orts- und Landschaftsbildes soll der Wohnraumbedarf vorrangig durch eine Innenentwicklung mittels Nutzung vorhandener Potenzialflächen gedeckt werden. Eine flächensparende und kompakte Bauweise ist das Ziel.

Z.O.3 NEUAUSWEISUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN
Neben der Ausschöpfung der Potenziale im Innenbereich des Orts sollen auch die im Flächennutzungsplan vorhandenen Wohnbaupotenziale langfristig genutzt werden, um die Nachfrage bedienen zu können und Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Es soll darauf geachtet werden, dass das Wachstum behutsam und bedarfsgerecht erfolgt und der Ortsbildcharakter Obings erhalten bleibt.

Z.O.4 ATTRAKTIVES BAHNHOFSUMFELD SCHAFFEN
Der Bahnhof in Obing sowie das Bahnhofsumfeld sollen gestalterisch und funktional aufgewertet werden, um die Defizite des überdimensionierten Vorbereichs und Straßenraums sowie des Leerstandes der großen Lagerhalle zu beseitigen. Ebenso wird für diesen Bereich eine städtebauliche Nachverdichtung angestrebt. Zudem gilt es das Bahnhofsumfeld durch eine intensivere touristische Nutzung der Bahnlinie langfristig funktional zu stärken.

Z.O.5 ATTRAKTIVEN STRASSENRAUM AN DER WASSERBURGER, ALTENMARKTER, SEEONER UND KIENBERGER STRASSE SCHAFFEN
Die Wasserburger Straße ist derzeit hinsichtlich der Gestaltung des Straßenraums stark durch den Durchgangsverkehr der B 304 geprägt. Sobald die nördliche Ortsumgehung von Obing realisiert ist, werden sich die Charaktere der Wasserburger, Seeoner und Kienberger Straßen durch die reduzierte Verkehrsmenge ändern. Die sich dadurch ergebenden Potenziale sollen genutzt werden, um attraktive innerörtliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie mit einem vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebot zu schaffen.

NATUR- UND FREIRÄUME

Z.N.1 NAHERHOLUNGSQUALITÄT RUND UM DEN OBINGER SEE ERHALTEN UND WEITERENTWICKELN
Der Obinger See soll durch eine behutsame Aufwertung sowie eine bessere fußläufige Vernetzung und Pflege der Uferbereiche nachhaltig in seiner Naherholungsfunktion gestärkt werden.

Z.N.2 ORTSBILDPRÄGENDEN BAUMBESTAND ENTLANG DER BAHNHOFSTRASSE ERHALTEN
Der vitale, großkronige Baumbestand in der Bahnhofstraße ist aufgrund der ortsbildprägenden Funktion und aus Gründen der Grünvernetzung langfristig zu erhalten und zu sichern.

VERKEHR UND MOBILITÄT

Z.V.1 WASSERBURGER, ALTENMARKTER, SEEONER UND KIENBERGER STRASSE INNERHALB DES ORTSKERNS VERKEHRSBERUHIGEN
Mit der Fertigstellung der Ortsumgehung für die B 304 ist es Ziel die Wasserburger, Seeoner und Kienberger Straße innerhalb des Ortskerns für alle verkehrsberuhigt und sicher zu gestalten.

Z.V.2 FUSS- UND RADVERKEHRSNETZ SICHERN UND AUSBAUEN
Das örtliche Fuß- und Radwegenetz gilt es u.a. durch zusätzliche Querverbindungen auszubauen sowie Infrastrukturen für E-Mobilität zu etablieren. Ziel ist es, die Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs als bedeutende Verkehrsmittel im Ort zu erhöhen.

Z.V.3 BARRIEREFREIHEIT IM ÖFFENTLICHEN RAUM HERSTELLEN
Um der gesamten Bevölkerung zu ermöglichen fußläufig unterschiedliche Ziele zu erreichen und am Gemeinschaftsleben teilzunehmen, soll eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums erfolgen.

GEMEINBEDARF UND SOZIALES

Z.S.1 DORFGEMEINSCHAFT DURCH ÜBERGREIFENDE KOMMUNIKATIONS- UND BEGEGNUNGSRÄUME STÄRKEN

Der gemeinschaftliche Zusammenhalt zeichnet das Dorfleben in vielerlei Hinsicht aus. Dazu ist es auch erforderlich, dass es Begegnungs- und Kommunikationsräume gibt, an denen ein Austausch und verschiedene Aktivitäten erfolgen können. Die Gemeinde Obing verfolgt das Ziel solche Räume zu stärken, bzw. neu zu schaffen.

Z.S.2 ZUKUNFTSFÄHIGES PFLEGEANGEBOT IM ORT AUSBAUEN

Die Nachfrage nach unterschiedlichen und zunehmend flexiblen Pflegedienstleistungen wird angesichts des demographischen Wandels auch in Obing in den nächsten Jahren weiter steigen. Aufgrund dessen soll das Pflegeangebot weiter ausgebaut und durch zusätzliche Einrichtungen oder Dienstleistungen zukunftsfähig gestaltet werden.

EINZELHANDEL UND GEWERBE

Z.E.1 NACHHALTIGE SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG IM ORT UND STÄRKUNG DES GASTRONOMISCHEN ANGEBOTES

Obing soll sich auch zukünftig dadurch auszeichnen, dass die Bewohner*innen sich im Ort versorgen können. Aus diesem Grund soll das bestehende Nahversorgungsangebot gestärkt werden und um neue, „kleine“ und attraktive Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe erweitert werden. Zudem soll das gastronomische Angebot zukünftig erhalten bleiben und touristisch stärker vermarktet werden.

5.2.3 ORTSKERNBEZOGENE ZIELE I GEMEINDE SCHNAITSEE

ORTSBILD UND STÄDTEBAU

Z.O.1 BAUKULTURELLE IDENTITÄT BEWAHREN, GEBÄUDE IM ORTSKERN AUFWERTEN UND LEERSTÄNDE AKTIVIEREN
Um auch zukünftig eine attraktive Ortsmitte in Schnaitsee zu sichern, sollen leerstehende Gebäude im Ortskern einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zudem sollen ortsbildprägende Gebäude, soweit es der bauliche Zustand zulässt, erhalten und Gebäude mit Gestaltungs- und Erhaltungsmängeln saniert werden. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sollen ortsbildprägende Gebäude in einer gleichwertigen Situierung, Gestaltung und Kubatur ersetzt werden.

Z.O.2 INNENENTWICKLUNG STÄRKEN
Schnaitsee weist große innerörtliche Potenzialflächen auf, die zukünftig für eine Wohnbauentwicklung genutzt werden sollen, dabei gilt es den Charakter des Orts zu bewahren.

Z.O.3 NEUAUSWEISUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN
Die Gemeinde Schnaitsee beabsichtigt weiterhin zu wachsen. Da nur bedingt Innenentwicklungsflächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen, sollen zukünftig im Hauptort und in den Ortsteilen Waldhausen und Harpfing neue Wohngebiete ausgewiesen werden. Es gilt zu beachten, dass das Wachstum behutsam und bedarfsgerecht erfolgt und der Ortscharakter erhalten bleibt. Hierbei sollen verschiedene Gebäudetypologien ermöglicht werden.

Z.O.4 ATTRAKTIVEN INNERÖRTLICHEN STRASSENRAUM SCHAFFEN
Bereiche der Trostberger Straße, der Kraiburger Straße sowie der Chiemsee- und Kirchensurer Straße sollen aufgewertet werden und durch ihre Gestaltung ein attraktives Umfeld für die angrenzenden Wohn- und Geschäftsnutzungen bieten sowie die vielfältigen verkehrlichen Ansprüche integrieren.

Z.O.5 GESTALTERISCHE AUFWERTUNG VON ÖFFENTLICHEN PLATZFLÄCHEN
Um eine hohe Aufenthaltsqualität an den öffentlichen Plätzen in Schnaitsee zu erreichen, sollen diese gestalterisch, z.B. mittels Einsatz geeigneter Sitzmöbel, Belagsflächen oder Begrünungsmaßnahmen aufgewertet werden.

NATUR- UND FREIRÄUME

Z.N.1 QUALITATIV HOCHWERTIGE INNERÖRTLICHE UND ORTSNAHE GRÜNFLÄCHEN ERHALTEN UND WEITERENTWICKELN
Hochwertige Grünflächen im Ort und der unmittelbaren Umgebung haben eine wichtige Erholungsfunktion für die Bevölkerung und die Tagestouristen. Diese Flächen sollen daher erhalten und nach Möglichkeit weiterentwickelt werden unter Berücksichtigung und Wahrung ihrer ökologischen und landschaftlichen Bedeutung.

Z.N.2 GRÜNBEZIEHUNGEN IN DIE LANDSCHAFT STÄRKEN
Für die Durchgrünung des Orts und der Erreichbarkeit der an den Ort angrenzenden Naherholungsräume ist es bedeutsam, dass eine geeignete Grünvernetzung mit der Umgebung existiert. Diese Beziehungen und fußläufige Verbindungen sollen in der Zukunft gestärkt und weiterentwickelt werden.

Z.N.3 BLICKBEZIEHUNGEN ZU DEN ALPEN SICHERN
Die Blickbeziehungen zu den Alpen, die zu einer hohen Wohnqualität in Schnaitsee beitragen und ein Alleinstellungsmerkmal darstellen, sollen langfristig erhalten, gesichert und von Bebauung freigehalten werden.

VERKEHR UND MOBILITÄT

Z.V.1 VERKEHRSBERUHIGUNG IM ORTSKERN SCHAFFEN UND DIE VERKEHRSSICHERHEIT ERHÖHEN
Zukünftig sollen die Straßenabschnitte in der Wasserburger, Trostberger und der Kraiburger Straße nach Möglichkeit verkehrsberuhigt werden, um dadurch die Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger*innen zu erhöhen.

Z.V.2 FUSS- UND RADVERKEHRSNETZ SICHERN UND AUSBAUEN
Das örtliche Fuß- und Radverkehrsnetz gilt es durch zusätzliche Querverbindungen auszubauen, um die Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs als bedeutende Verkehrsmittel im Ort zu etablieren.

Z.V.3 BARRIEREFREIHEIT IM ÖFFENTLICHEN RAUM HERSTELLEN

Um der gesamten Bevölkerung zu ermöglichen fußläufig unterschiedliche Ziele zu erreichen und am Gemeinschaftsleben teilzunehmen, soll eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums erfolgen.

Z.V.4 PARKPLÄTZE IM ORT AUFWERTEN UND NEUORDNEN

Mehrere Parkplätze, die aufgrund ihrer zentralen Lage und ihres großen Flächenanteils einen nicht unwesentlichen Beitrag zum Ortsbild leisten, sollen gestalterisch aufgewertet und neue Parkplätze in zentraler Lage geschaffen werden.

GEMEINBEDARF UND SOZIALES

Z.S.1 MEDIZINISCHE GRUNDVERSORGUNG AUFRECHTERHALTEN

In Schnaitsee soll die ärztliche Grundversorgung langfristig gesichert werden, um der Bevölkerung auch zukünftig kurze Arztwege zu ermöglichen. Dies ist vor dem Hintergrund einer immer älterwerdenden Bevölkerung von besonderer Wichtigkeit.

Z.S.2 KINDERBETREUUNGSANGEBOTE AUSWEITEN

Der Kindergarten in Schnaitsee wird derzeit sehr gut angenommen. Um die steigende Nachfrage auch zukünftig bedienen zu können, ist es erforderlich, das Angebot z.B. durch neue Gruppen weiter auszubauen und zukunftsfähig zu gestalten.

Z.S.3 ANGEBOTE FÜR JUGENDLICHE SCHAFFEN

Um auch den jüngeren Altersgruppen einen Austausch untereinander und die Teilhabe am Dorfleben zu ermöglichen, ist es ein Ziel der Gemeinde, ein Angebot für Jugendliche zu schaffen, das auch außerhalb des Vereinslebens stattfinden kann.

EINZELHANDEL UND GEWERBE

Z.E.1 NACHHALTIGE SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG IM ORT UND STÄRKUNG DES GASTRONOMISCHEN ANGEBOTES

Schnaitsee soll sich auch zukünftig dadurch auszeichnen, dass die Bewohner*innen sich im Ort versorgen können. Aus diesem Grund soll das bestehende Nahversorgungs- und Gastronomieangebot gestärkt werden.

5.2.4 ORTSKERNBEZOGENE ZIELE I GEMEINDE PITTENHART

ORTSBILD UND STÄDTEBAU

Z.O.1 BAUKULTURELLE IDENTITÄT BEWAHREN UND GEBÄUDE IM ORTSKERN AUFWERTEN
Ziel ist es die zahlreichen ortsbildprägenden Gebäude, insbesondere die großen Hofstrukturen im Ort, langfristig zu sichern. Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln gilt es zu sanieren. Sollte ein Erhalt dieser Gebäude nicht möglich sein, sollen diese in gleichwertiger Situierung, Gestaltung und Kubatur ersetzt werden.

Z.O.2 INNENENTWICKLUNG STÄRKEN
Der Ortskern weist eine lockere Siedlungsstruktur auf, die grundsätzlich bewahrt werden soll. Nur wenige Flächenpotenziale und Baulücken sind in Pittenhart vorhanden, die zur Nachverdichtung geeignet sind. Um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum zu decken soll dennoch der Fokus auf der Innenentwicklung liegen.

Z.O.3 NEUAUSWEISUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN AM NÖRDLICHEN UND SÜDLICHEN SIEDLUNGSRAND
Eine moderate Neuausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand soll nach der Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale erfolgen.

Z.O.4 STÄDTEBAULICHE AUFWERTUNG UND NEUORDNUNG
Das Umfeld der Tankstelle an der Rosenheimer Straße soll durch eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Freiräume verbessert werden, um die Wohnumfeldqualität für den Gesamtbereich zu stärken.

Z.O.5 ATTRAKTIVE STRASSENRÄUME IM ORTSKERN SCHAFFEN
Die Straßenräume, insbesondere die Rosenheimer Straße, die Bahnhofstraße sowie die Nebenstraßen Am Kirchplatz und Brücklmayerweg, sollen gestalterisch aufgewertet und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Z.O.6 GESTALTERISCHE AUFWERTUNG DER ZENTRALEN PLATZFLÄCHEN
Zwischen der attraktiven Ortseinfahrt, dem Umfeld der Kirche und dem Gasthof „Alte Zollstation" befindet sich zur Zeit eine zentrale Platzfläche, die zu einem Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden soll.

NATUR- UND FREIRÄUME

Z.N.1 SICHERUNG UND WEITERENTWICKLUNG QUALITATIV LANDSCHAFTLICH UND NATURRÄUMLICH GEPRÄGTER FREIFLÄCHEN SOWIE ORTSBILDPRÄGENDER BÄUME
Eine Sicherung und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten ist in Pittenhart ein wichtiges Ziel. Dazu zählen u. a. die großen Wiesenflächen und der Wabach. Zudem soll der großkronige, prägende Baumbestand in Pittenhart erhalten und gepflegt werden.

Z.N.2 SCHUTZ DES ORTES VOR HOCHWASSERSCHÄDEN
Durch den fortschreitenden Klimawandel werden Hochwasserereignisse in den nächsten Jahren noch zunehmen. Um zukünftig die Gebäude im Ortskern von Pittenhart vor möglichen Hochwasserschäden zu schützen, soll eine vorausschauende Planung - insbesondere im Bereich nördlich der Bahnhofstraße – dem Problem entgegenwirken.

VERKEHR UND MOBILITÄT

Z.V.1 VERKEHRSBERUHIGUNG DER ROSENHEIMER UND TROSTBERGER STRASSE HERSTELLEN
Um die Verkehrsbelastung in der Rosenheimer und Trostberger Straße ortsverträglich abzuwickeln, sollen diese Straßen verkehrsberuhigt gestaltet werden. Zudem wird eine verkehrssichere Straßenraumgestaltung mit passenden Querungsmöglichkeiten für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen angestrebt.

Z.V.2 FUSS- UND RADVERKEHRSNETZ SICHERN UND AUSBAUEN
Das örtliche Fuß- und Radverkehrsnetz gilt es u.a. durch zusätzliche Verbindungen auszubauen sowie um die Infrastruktur für E-Mobilität zu ergänzen, um die Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs als bedeutende Verkehrsmittel im Ort zu etablieren.

Z.V.3 BARRIEREFREIHEIT IM ÖFFENTLICHEN RAUM HERSTELLEN
Um der gesamten Bevölkerung zu ermöglichen fußläufig unterschiedliche Ziele zu erreichen und am Gemeinschaftsleben teilzunehmen, ist eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums notwendig.

GEMEINBEDARF UND SOZIALES

Z.S.1 DORFGEMEINSCHAFT DURCH ÜBERGREIFENDE KOMMUNIKATIONS- UND BEGEGNUNGSRÄUME STÄRKEN

Der gemeinschaftliche Zusammenhalt zeichnet das Dorfleben in vielerlei Hinsicht aus. Dazu ist es auch erforderlich, dass es Begegnungs- und Kommunikationsräume gibt, an denen ein Austausch und verschiedene Aktivitäten erfolgen können. Die Gemeinde Pittenhart verfolgt das Ziel verstärkt solche Räume zu schaffen.

Z.S.2 LANGFRISTIGER ERHALT DER BILDUNGSEINRICHTUNG

Trotz des demografischen Wandels und der damit einhergehenden geringen Anzahl an Kindern sollen die Grundschule und die Kita gehalten werden. Pittenhart bleibt somit weiterhin ein attraktiver Wohnstandort für junge Familien.

Z.S.3 VERBESSERUNG DES MEDIZINISCHEN ANGEBOTES

Bedingt durch den demografischen Wandel und der immer älter werdenden Bevölkerung wird der Bedarf an medizinischer Versorgung zukünftig zunehmen. Deswegen soll in Pittenhart eine ärztliche Grundversorgung aufgebaut werden.

EINZELHANDEL UND GEWERBE

Z.E.1 STÄRKUNG DER GASTRONOMIE UND ERGÄNZUNG DER NAHVERSORGUNG

Die von der Bevölkerung gut angenommenen Gastronomiebetriebe in Pittenhart sollen auch zukünftig als wichtige Treffpunkte erhalten werden.
Das Nahversorgungsangebot soll hingegen ausgebaut und ergänzt werden.

5.2.5 ORTSKERNBEZOGENE ZIELE I GEMEINDE KIENBERG

ORTSBILD UND STÄDTEBAU

Z.O.1 BAUKULTURELLE IDENTITÄT BEWAHREN UND GEBÄUDE IM ORTSKERN AUFWERTEN
Die ortsbildprägenden Gebäude in Obing sollen auch langfristig erhalten werden. Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln gilt es zu sanieren und Leerstände sinnvoll nachzunutzen. Sollte ein Erhalt dieser Gebäude nicht möglich sein, sollen diese in einer gleichwertigen Situierung, Gestaltung und Kubatur ersetzt werden, um die Identität des Ortskernes zu bewahren.

Z.O.2 INNENENTWICKLUNG STÄRKEN
Das traditionelle Ortsbild und die kompakte Siedlungsstruktur sollen zukünftig erhalten werden. Deshalb soll der Wohnraumbedarf vorranging durch eine behutsame Nachverdichtung, unter Nutzung vorhandener Potenzialflächen und unter Wahrung des Ortsbildes gedeckt werden.

Z.O.3 STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG DES BAUFELDES SÜDLICH DER KUNOSTRASSE
Das Areal der Salzhalle und der Mehrzweckhalle südlich der Kunostraße soll städtebaulich neu geordnet und vorhandene Nutzungen umgesiedelt werden, um auf diesem Baufeld die festgestellten städtebaulichen Missstände zu beheben und u. a. neuen Wohnraum zu entwickeln.

Z.O.4 NEUAUSWEISUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN AM NÖRDLICHEN UND SÜDLICHEN SIEDLUNGSRAND
Eine moderate Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Stärkung und Arrondierung der Ortsränder soll nach der Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale erfolgen.

Z.O.5 ATTRAKTIVE STRASSENRÄUME IM ORTSKERN SCHAFFEN, EINSCHLIESSLICH DER AUFWERTUNG DER ORTSEINGÄNGE
Die Ortsdurchfahrten, insbesondere Bereiche in der Schnaitseer, Trostberger sowie der Emertshamer Straße, sollen zukünftig durch eine ansprechende Gestaltung zu attraktiven Räumen aufgewertet werden. Darüber hinaus kommt der Gestaltung der Ortseingänge als wichtiger Auftakt in den Ort und prägend für den ersten Eindruck eine besondere Bedeutung zu.

Z.O.6 GESTALTERISCHE AUFWERTUNG DER ZENTRALEN PLATZFLÄCHEN
Um das Dorfleben in Kienberg zu stärken sowie einen Austausch zwischen Jung und Alt zu ermöglichen, sollen an geeigneten Standorten im Ort bestehende Platzflächen aufgewertet werden, die zum Verweilen einladen.

NATUR- UND FREIRÄUME

Z.N.1 ORTSBILDPRÄGENDEN BAUMBESTAND ENTLANG DER SCHNAITSEER STRASSE UND DER TROSTBERGER STRASSE ERHALTEN
Entlang der Schnaitseer und Trostberger Straße befinden sich große Bäume, die prägend für den öffentlichen Raum sind. Diese gilt es zukünftig zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

Z.N.2 BLICKBEZIEHUNGEN ZU DEN ALPEN UND IN DIE LANDSCHAFT SICHERN
Zu den Besonderheiten Kienbergs zählen die Blickbeziehungen zu den Alpen und in die weite Landschaft. Diese Blickbeziehungen tragen zu einer hohen landschaftlichen Qualität des Ortes und des Wohnumfelds bei und sollen langfristig erhalten, gesichert und von Bebauung freigehalten werden.

VERKEHR UND MOBILITÄT

Z.V.1 SCHNAITSEER, TROSTBERGER UND EMERTSHAMER STRASSE INNERHALB DES ORTSKERNS VERKEHRSBERUHIGEN
Die Schnaitseer, Trostberger und Emertshamer Straße sollen zukünftig für Fußgänger*innen verkehrssicher gestaltet und Querungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zudem sollen gefährliche Knotenpunkte entschärft und der Verkehr beruhigt werden, um die Wohnumfeldqualität zu verbessern.

Z.V.2 FUSS- UND RADVERKEHRSNETZ SICHERN UND AUSBAUEN
Das örtliche Fuß- und Radverkehrsnetz gilt es u.a. durch zusätzliche Verbindungen auszubauen sowie um die Infrastruktur für E-Mobilität zu ergänzen, um die Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs als bedeutende Verkehrsmittel im Ort zu etablieren.

Z.V.3 BARRIEREFREIHEIT IM ÖFFENTLICHEN RAUM HERSTELLEN
Um der gesamten Bevölkerung zu ermöglichen fußläufig unterschiedliche Ziele zu erreichen und am Gemeinschaftsleben teilzunehmen, soll eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums erfolgen.

Z.V.4 BEHEBUNG DES STELLPLATZMANGELS
Im Umfeld der Kirche kommt es regelmäßig zu Stellplatzengpässen die durch die Schaffung von neuen zentrumsnahen evtl. auch temporären Parkplätzen behoben werden sollen.

GEMEINBEDARF UND SOZIALES

Z.S.1 DORFGEMEINSCHAFT DURCH ÜBERGREIFENDE KOMMUNIKATIONS- UND BEGEGNUNGSRÄUME STÄRKEN
Der gemeinschaftliche Zusammenhalt zeichnet das Dorfleben in vielerlei Hinsicht aus. Dazu ist es auch erforderlich, dass es Begegnungs- und Kommunikationsräume gibt, an denen ein Austausch und verschiedene Aktivitäten erfolgen können. Die Gemeinde Kienberg verfolgt das Ziel verstärkt solche Räume zu schaffen.

Z.S.2 LANGFRISTIGER ERHALT DER BILDUNGSEINRICHTUNG
Trotz des demografischen Wandels und der damit einhergehenden geringen Anzahl an Kindern soll die Grundschule in Kienberg erhalten werden, um weiterhin ein attraktiver Wohnstandort für junge Familien zu sein.

Z.S.3 VERBESSERUNG DES MEDIZINISCHEN ANGEBOTES
Bedingt durch den demografischen Wandel und der immer älter werdenden Bevölkerung wird der Bedarf an medizinischer Versorgung zukünftig zunehmen. Deswegen soll in Kienberg eine ärztliche Grundversorgung aufgebaut werden.

EINZELHANDEL UND GEWERBE

Z.E.1 NACHHALTIGE SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG UND STÄRKUNG DES GASTRONOMISCHEN ANGEBOTES
Eine große Qualität in Kienberg ist das vorhandene Nahversorgungsangebot, das es zu erhalten gilt. Zukünftig soll es den Bewohner*innen weiterhin möglich sein, in ihrem Ort eine Gastronomie zu besuchen. Dies soll auch ein wichtiger Ort des gesellschaftlichen Austauschs und ein wichtiger Treffpunkt in der Gemeinde werden.

6 Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Basierend auf den Handlungsfeldern und Zielen wurden sowohl ein interkommunales als auch vier ortsspezifische Entwicklungskonzepte entwickelt. Ein erster Entwurf der Konzepte wurde den Bürger*innen im Rahmen der Wirtshausgespräche vorgestellt und mit Ihnen diskutiert. Im Nachgang wurden die erfolgten Anregungen in die Planung eingearbeitet und weiter konkretisiert.

Maßnahmenkatalog

Neben den Entwicklungskonzepten als Planzeichnung wurden konkrete Maßnahmen entwickelt, ausformuliert und in einem Maßnahmenkatalog zusammengestellt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist notwendig, um die definierten Zielsetzungen des IKEK zu erreichen. Aufgrund der Vielschichtigkeit der Maßnahmen wurden jeweils Prioritäten, Zeithorizont, eine überschlägige Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeit sowie die erforderlichen Akteure hinterlegt.

Definition von Prioritäten

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des IKEK erreichen zu können.
- Priorität 2 erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden.
- Priorität 3 sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des IKEK betrachtet werden.

Zeithorizonte

Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt:

- Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen werden bzw. umgesetzt werden.
- Mittelfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.
- Langfristige Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis und der Gemeindeverwaltung erarbeitet.

Kostenschätzung

Die geschätzten Kosten sind Näherungswerte, welche lediglich überschlägig ermittelt wurden. Grund dafür ist u.a. der lange Zeithorizont, der dem IKEK hinterlegt ist, wodurch z.B. die Baupreisentwicklung nicht absehbar ist und unberücksichtigt bleibt. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen aus vergleichbaren Projekten. Kosten zum Erwerb notwendiger Grundstücke sind nicht berücksichtigt.

6.1 INTERKOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT

interkommunale Zusammenarbeit als Schlüsselaufgabe

Das interkommunale Entwicklungskonzept stellt die räumliche Entwicklung und die funktionalen Verknüpfungen der vier Gemeinden des Chiemgauer Nordens in der Karte in Abb. 107 dar. Schlüsselaufgabe der Kommunen ist dabei die interkommunale Zusammenarbeit in den Themenfeldern Siedlung, Landschaft, Gewerbe und Nahversorgung sowie Verkehr und Soziales. Aufgrund der zahlreichen Herausforderungen denen die ländlichen Kommunen gegenüber stehen, haben sich Obing, Schnaitsee, Kienberg und Pittenhart

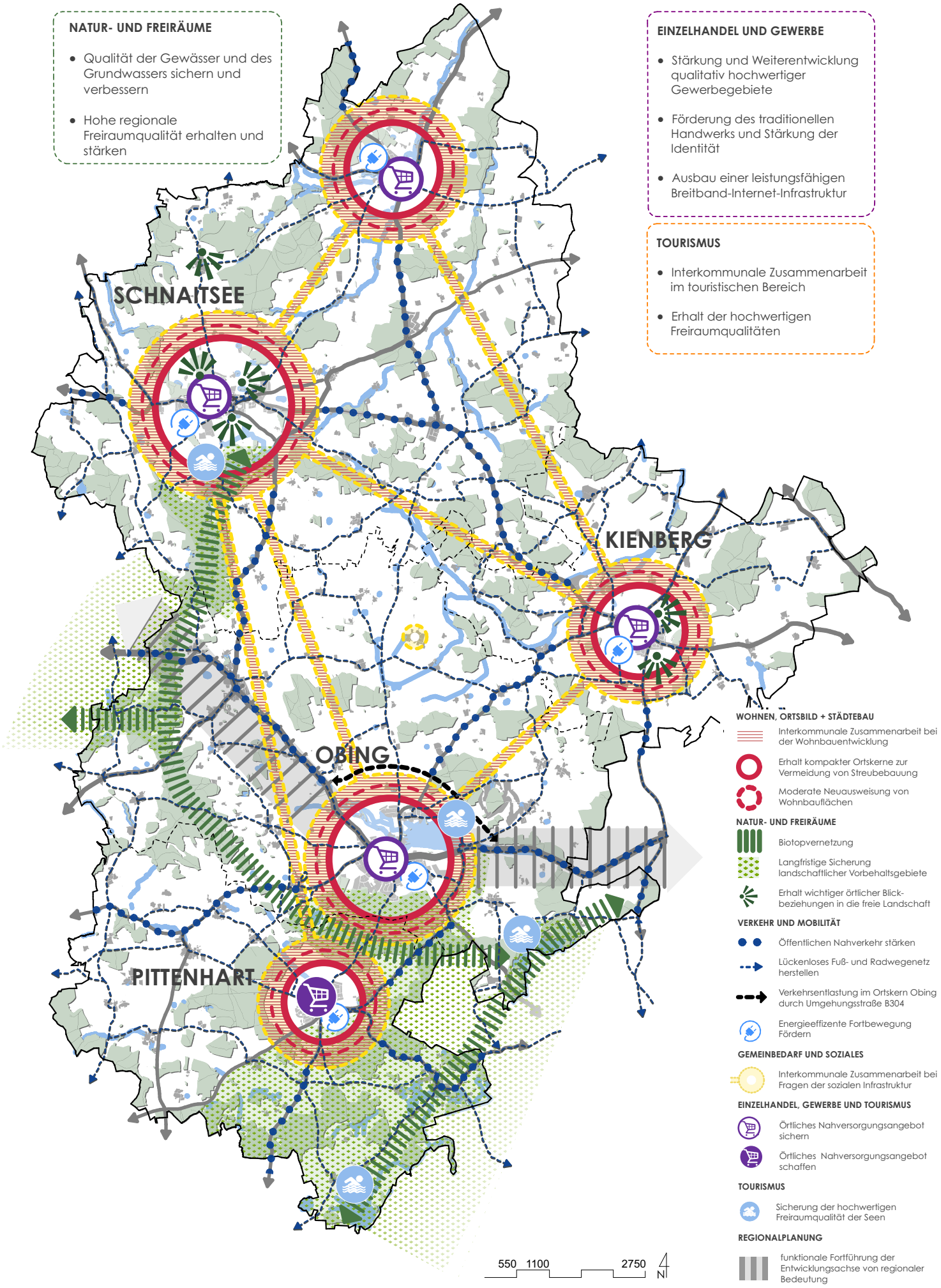


Abb. 107: Region Chiemgau Nord - Entwicklungskonzept - Quelle: Eigene Darstellung

dazu entschieden im Zuge der Schaffung von Wohnraum, der Bewahrung der Landschaft, der Gestaltung und Verbesserung der Mobilität sowie der Deckung der Nahversorgung und dem Ausbau der sozialer Infrastruktur als auch der Schaffung von Arbeitsplätze gemeinsam zu agieren. Durch diese interkommunale Zusammenarbeit sollen die Gemeinden zukunftsfähige und lebenswerte Standorte für ihre Bewohner*innen auch zukünftig weiterhin sein. Dies wird durch die grafische Verknüpfung der Gemeinden mit den entsprechenden Farben in der Karte dargestellt.

Schaffung eines adäquaten Wohnraumangebots

Durch die Kooperation der Kommunen soll für alle Bevölkerungsgruppen ein adäquates und bezahlbares Wohnraumangebot zur Verfügung gestellt werden. Die Zusammenarbeit und Abstimmung ermöglich dabei bedarfsgerechte und qualitätsvolle Angebote von denen auch die Einwohner*innen der kleineren Kommunen profitieren sollen (z.B. Wohnen im Alter). Weiterhin wird durch die Zusammenarbeit ein flächen- und ressourcenschonender Umgang mit dem Gut Boden ermöglicht. Damit einher geht der Erhalt der Landschaft.

ressourcenschoneneder Umgang mit dem Gut Boden

Erhalt der Landschaft und Sicherung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete

Durch die dargestellte Vernetzung der unterschiedlichen Grün- und Freiflächen kann der Naturraum weiträumig zunächst bewahrt und im nächsten Schritt weiterentwickelt werden. Dies spielt vor allem auch hinsichtlich der südlich von Schnaitsee und zwischen Obing und Pittenhart vorhandenen Biotope eine wichtige Rolle. Zudem ist auf planerischer Ebene die Sicherung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sowie der – auch auf der kommunalen Ebene konkretisierte – Erhalt der Blickbeziehungen in die Landschaft von Bedeutung.

Zusammenarbeit im sozialen Bereich

Ein weiterer Aspekt ist die interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit von sozialen Aufgaben und Aufgaben der Nahversorgung. Durch den Zusammenschluss ist es möglich Kräfte zu bündeln, Erfahrungen auszutauschen und so ein vielfältiges, bedarfsgerechtes und flexibles Angebot im gesamten Gebiet zur Verfügung zu stellen sowie bestehende Strukturen (besonders im Einzelhandel) zu erhalten.

Ein weiteres Themenfeld der interkommunalen Zusammenarbeit ist die Mobilität. Aufgrund der ländlichen Struktur ist es nicht möglich in allen Orten ein gleich starkes Angebot zur Verfügung zu stellen. Um dennoch allen Bedürfnissen gerecht zu werden ist der Ausbau des ÖPNV Angebotes und ergänzender Mobilitätsformen (u.a. Fahrrad) von hoher Bedeutung. Ziel ist es ein Netz aus alltagstauglichen ÖPNV-Angeboten, lückenlosen und sicheren Radwegen sowie leistungsstarken Straßen zu etablieren, die die Qualität der Ortsmitten nicht negativ beeinträchtigt. Zudem wird die Förderung energieeffizienter Fortbewegung angestrebt, um dadurch einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Ausbau des ÖPNV

Beitrag zum Klimaschutz

Ortsbild und Städtebau: Die Region Chiemgau Nord steht vor der Herausforderung dem in den vergangenen Jahren stattgefundenen und für die Zukunft prognostizierten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden und gleichzeitig seinen ländlichen Charakter zu bewahren. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen und Rahmenbedingungen wird die Erstellung einer interkommunalen Flächenmanagementdatenbank, bzw. die Zusammenführung der bereits auf kommunaler Ebene erstellten Erhebungen angestrebt. Dieses dient der Ermittlung potenzieller Wohnbauflächen und leerstehender Gebäude in der Region und erhebt in diesem Zuge auch die Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Zudem soll durch die Kommunen ein Verantwortlicher benannt werden, der mit der Aktivierung von Innenentwicklungsflächen betraut wird. Die Aufgaben dieser Stelle sind z.B. die Datenbank fortlaufend zu aktualisieren, in den Kontakt mit Eigentümern zu treten sowie Informationsveranstaltungen zum Thema Innenentwicklung durchzuführen.

interkommunale Flächenmanagementdatenbank

Parallel dazu ermöglicht der Einsatz eines interkommunalen Sanierungsarchitekten eine städtebauliche Beratung der Gemeinden und der privaten Eigentümer bei der Sanierung oder bei Neubauprojekten innerhalb des Sanierungsgebiets. Darüber hinaus berät der Sanierungsarchitekt zu Fördermöglichkeiten und unterstützt die Kommunen bei deren Abwicklung und Formalitäten. Zur Schaffung von kommunalem Wohnraum besteht die Überlegung der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft, in welcher alle vier Gemeinden vertreten sind. Ihre Aufgabe wäre es, kommunale Wohnungen im Bestand zu verwalten und nach Möglichkeit das Wohnraumangebot durch die Schaffung von ergänzendem Wohnraum durch Neubau oder auch Sanierung zu differenzieren.

Einsatz eines interkommunalen Sanierungsarchitekten

Eine Machbarkeitsstudie zur Errichtung von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum hat das Ziel zunächst den Bedarf an derartigen Wohnformen zu ermitteln und in einem zweiten Schritt mögliche Standorte unter Betrachtung der gesamten Region und bereits bestehender vergleichbarer Einrichtungen zu ermitteln.

barrierefreier und altersgerechter Wohnraum

INTERKOMMUNAL - HANDLUNGSFELD ORTSBILD UND STÄDTEBAU					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
IK.O 1	**Interkommunale Zusammenarbeit bei der Wohnbauentwicklung**				
IK.O.1.1 **(V)**	Erstellung einer **interkommunalen Flächenmanagementdatenbank zur Erfassung des Wohnbauflächenpotenzials** • Darstellung aller Wohnbauflächen • Kartierung von Potenzialflächen, Baulücken (unter Berücksichtigung bereits erarbeiteter Grundlagen (z.B. in Kienberg)) • Erfassung von Leerständen • Ermittlung der Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft (Eigentümerbefragung) • Monitoring	**1**	langfristig	Ca. 20.000 € für alle vier Gemeinden	StBauF + Kommune
IK.O.1.2 **(S)**	Einsatz eines **Verantwortlichen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen** und Nutzbarmachung von Wohnraum im Bestand • Vermittlung von Kontakten zu Eigentümern und Erstansprache • Erfassung von drohenden Leerständen • Beratung zu Entwicklungs- und Fördermöglichkeiten • Pflege der interkommunalen Flächenmanagementdatenbank (vgl. IK.O.1.1) • Organisation von Informationsveranstaltungen	**2**	langfristig	Ca. 20.000 € pro Jahr für alle vier Gemeinden	Ggf. StBauF, wenn Vergabe an externe Planer; ansonsten Handlungs-empfehlung für Kommune
IK.O.1.3 **(H)**	Gründung einer **interkommunalen Wohnungsgesellschaft** mit den Tätigkeitsfeldern: • Verwaltung und Bestandshaltung der kommunalen Immobilien und Mietwohnungen • Veröffentlichung von Wohnungsangeboten • Nach Möglichkeit Erweiterung und Differenzierung des Wohnraumangebots (z.B. barrierefrei, bezahlbar, Mietwohnungen)	**2**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
IK.O.1.4 **(V)**	**Machbarkeitsstudie zur Errichtung von barrierefreien, betreuten** und **altersgerechten Wohnformen** in bestehenden Gebäuden (auf Grundlage von IK.S.1.1) u.a.: • Bedarfsermittlung für betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhäuser, Senioren WGs, … • Standortprüfung und Machbarkeitsprüfung unter Einbeziehung z.B. von ehem. Hofstellen	**1**	langfristig	Ca. 20.000 € für alle vier Gemeinden	Wohnraum-förderung + Kommune
IK.O.1.5 **(S)**	Einsatz eines **interkommunalen Sanierungsarchitekten** • Ansprechpartner und Berater für Bau- und Sanierungsanfragen in den Gemeinden (z.B. Verfassen von projektspezifischen Stellungnahmen) • Beratung zu Fördermöglichkeiten der Gemeinden und Bauherren (z.B. StBauF, Denkmalschutz)	**1**	langfristig	Ca. 10.000 – 20.000 € pro Jahr für alle vier Gemeinden je nach Bedarf schwankend	StBauF + Kommune

Natur und Freiräume: Alle vier Gemeinden zeichnen sich durch ihre landschaftlich reizvolle Lage im Voralpenraum sowie der Nähe zum Chiemsee aus. Um diese hohe freiräumliche Qualität zu bewahren und gestalterisch einheitlich zu erschließen, ist es das Ziel ein interkommunales Nutzungs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Durch die Anlage von Blühstreifen entlang wichtiger Wegebeziehungen sowie dem Erhalt von Feldgehölzen und Waldflächen wird das Landschaftsbild zukünftig unterstützt und weiterentwickelt. Zur Koordinierung derartiger und weiterer Einzelmaßnahmen bedarf es dem Einsatz eines Landschafts- und Grünflächenpflegers, der im Interesse aller vier Kommunen agiert.

interkommunales Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Ein weiterer Schwerpunkt der Interkommunalen Zusammenarbeit ist die Vernetzung von Biotopen und die Sicherung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Damit dies langfristig gelingt soll u.a. eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit bei der Erarbeitung eines Ausgleichkonzepts erfolgen. Grundlage dessen sind die regionalplanerischen Vorgaben, um Vernetzungskorridore zu stärken und weiter zu entwickeln.

Vernetzung von Biotopen und landschaftlicher Vorbehaltsgebiete

Im Zuge der Wahrung des Landschaftsbildes ist es zwingend notwendig, dass ebenfalls unter Beteiligung aller vier Kommunen ein interkommunales Gewässerentwicklungskonzept erarbeitet wird. Eine erste Maßnahme im Rahmen dessen ist die Anlage von Gewässerrandstreifen, welche u.a. Lebensraum für Tierarten sind und gleichzeitig zum Schutz des Grundwassers vor Nitrateinträgen dienen. Gleichzeitig bietet diese Maßnahme die Möglichkeit Vernetzungskorridore für Arten entlang von Bachläufen zu schaffen.

interkommunales Gewässerentwicklungskonzept

Anlage von Gewässerrandstreifen

INTERKOMMUNAL - HANDLUNGSFELD NATUR- UND FREIRÄUME					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Kostenschätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
IK.N 1	**Hohe regionale Freiraumqualität erhalten und stärken**				
IK.N.1.1 **(V)**	Erstellung eines **interkommunalen Nutzungs- und Gestaltungskonzepts für die Frei- und Erholungsräume** in der Region mit Empfehlungen für eine **einheitliche Möblierung und Beschilderung** (z.B. Seen und Aussichtspunkte, Höhenberggebiet)	**1**	Bereits in Umsetzung	Ca. 30.000€	LEADER
IK.N.1.2 **(S)**	Attraktivitätssteigerung des Landschaftsbildes durch **Blühstreifen an wichtigen Wegeverbindungen** und Erhöhung der biologischen Vielfalt	**1**	kurzfristig	Ca. 1.000€ pro Fläche, schwankend je nach Flächengröße	Handlungsempfehlung für Kommune/ Förderung über bayer. Kulturlandschaftsprogramm/ Blühpakt Bayern

IK.N.1.3 **(H)**	**Sicherung und Erhalt** bestehender **Feldgehölze und Waldflächen**	**1**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
IK.N.1.4 **(H)**	Einsatz eines **interkommunalen Landschafts- und Grünflächenpflegers** ggfls. i.V.m. IK.O.1.5	**2**	langfristig	Ca. 20.000€ pro Jahr für alle vier Gemeinden	Kommune
IK.N.1.5 **(H)**	Landschaftlich verträgliche Entwicklung von **regenerativer Energieerzeugung** unter Einbeziehung neuartiger Nutzungskonzepte (z.B. „Bürger PV") zur Ermöglichung einer ressourcenschonenden Energiegewinnung in der Region.	**3**	Kontinuier-lich	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
IK.N 2	**Konzept zur Biotopvernetzung und Sicherung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete**				
IK.N.2.1 **(V)**	Erstellung eines **interkommunalen Ausgleichsflächenkonzepts**	**3**	langfristig	Ca. 80.000€ für alle vier Gemeinden	Kommune
IK.N.2.2 **(O)**	Realisierung von zukünftigen **Ausgleichsmaßnahmen der Bauleitplanung im Vernetzungskorridor**	**3**	Kontinuier-lich	Projekt-spezifisch	Kommune/ Private Eigentümer
IK.N.2.3 **(H)**	**Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben** im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung	**3**	Kontinuier-lich	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
IK. N.2.4 (H)	Stärkung der Vernetzungskorridore (Feldgehölze, Bachläufe etc.) **durch u.a. die Eindämmung des Spritzmitteleinsatzes in der Natur** (+in LW, Gärten, Bahngleisen)	**2**	Kontinuier-lich	---	Handlungs-empfehlung für Kommune/ Private Eigentümer
IK.N 3	**Qualität der Gewässer und des Grundwassers sichern und verbessern**				
IK.N.3.1 **(V)**	Erstellung eines **interkommunalen Gewässerentwicklungskonzeptes** (Leitlinien)	**2**	mittelfristig	Ca. 80.000€ für alle vier Gemeinden	Bis zu 75 % durch den Freistaat (RZWas 2018)
IK.N.3.2 **(O)**	**Anlage von Gewässerrandstreifen** zwischen Landwirtschaftsflächen und Gewässer zum Schutz des Gewässers vor Schad- und Nährstoffeinträgen, um damit die **Nitratbelastung des Grundwassers reduzieren**	**1**	kurzfristig	Projekt-spezifisch	Kommune/ WWA / Private Eigentümer

interkommunales ÖPNV-Konzept

Verkehr und Mobilität: Die Region Chiemgau Nord ist aufgrund des ländlichen Charakters stark auf ein gut ausgebautes Mobilitätsangebot angewiesen. Durch die Aufstellung eines interkommunalen ÖPNV-Konzeptes in Abstimmung mit dem Landkreis sollen Linienführungen und Taktungen verbessert werden. Ergänzende Angebote wie die Etablierung eines interkommunalen Flexibussystems oder Marketingmaßnahmen wie die Einführung einer regionalen Mobilitätskarte dienen zur Ergänzung und Unterstützung das reguläre Busangebots.

Flexibussystem und Marketingmaßnamen

Fuß- und Radwegenetz weiterentwickeln

Neben dem Ausbau des ÖPNV Angebotes ist ein weiterer Aspekt das Fuß- und Radwegenetz weiter zu entwickeln. Die örtlichen und überörtlichen Wege müssen auf Netzlücken geprüft und entsprechend ausgebaut werden. Ziel ist es ein Wegenetz zu schaffen, das sowohl für die Wege des täglichen Bedarfes als auch für Freizeit und Erholung leicht zugänglich und praktikabel ist.

Neben den gängigen Mobilitätsangeboten stehen aktuelle Trends und neue innovative Angebote im Fokus. Besonders für die ländlich geprägte Region bieten neue Mobilitätsformen eine Chance bestehende Defizite zu beseitigen. Elektromobilität und Car-Sharing-Angebote stellen erste Möglichkeiten dar, für die Bevölkerung ein diverses Mobilitätsangebot bereit zu stellen. Um derartige Konzepte und Angebote zum Erfolg zu führen, ist eine leichte Zugänglichkeit für Nutzer grundlegend notwendig.

INTERKOMMUNAL - HANDLUNGSFELD VERKEHR UND MOBILITÄT					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
IK.V 1	**Öffentlichen Nahverkehr stärken**				
IK.V.1.1 **(V)**	Erstellung eines **interkommunalen ÖPNV Konzeptes** in Zusammenarbeit mit dem eigenen und den angrenzenden Landkreisen • Berücksichtigung des Landkreiskonzepts (derzeit in Aufstellung) • Kapazitäts- und Nachfrageerfassung • regionale Bedarfsanalyse sowie Abstimmung der Möglichkeiten der Linienführung und Taktung	**2**	mittelfristig	Ca. 80.000 € für alle vier Gemeinden	Kommune + Landkreis Traunstein
IK.V.1.2 **(H)**	Ausbau bestehender Angebote zur Etablierung des ÖPNVs als attraktive und zuverlässige Alternative zum MIV sowie zur Reduzierung von Emissionen bspw. durch ein interkommunal ergänzendes und einheitliches **Flexibussystems + Marketingmaßnahmen (z.B. Landkreismobilitätskarte)**	**2**	mittelfristig	Projekt-spezifisch	Kommune + Landkreis Traunstein
IK.V 2	**Herstellung eines lückenlosen Fuß- und Radwegenetzes**				
IK.V.2.1 **(V)**	Entwicklung eines **interkommunalen Fuß- und Radwegekonzepts zur Vernetzung der Orte und zum Erreichen von:** • Alltagszielen z.B. Wohn- und Arbeitsstandorte • Sozialer und medizinischer Infrastruktur • Nahversorgungsstandorten • Naherholungszielen • …	**1**	kurzfristig	Ca. 30.000 – 40.000 € für alle vier Gemeinden	Staatl. Bauamt Traunstein + Landkreis Traunstein + Kommune

IK.V.2.2 **(O)**	**Ausbau und Lückenschluss des Wegenetzes** (siehe IK.V.2.1) • den Hauptorten Kienberg und Schnaitsee (ca. 7,0 km) • Lückenschluss Obing und Kienberg (ca. 3,2 km) • Obing und Seeon – Seebruck (ca. 0,8 km + 2,6 km) • Weg zum Chiemsee (Pittenhart - Eggstätt) (ca. 4,0 km) • Kienberg - Trostberg (ca. 4,8 km) • Teilabschnitt der Güldenen Salzstraße (Pittenhart) • Mooslehrpfad im Oberbrunner Moos • nach Bad Endorf, Altenmarkt (perspektivisch)	**1**	mittelfristig	Schnaitsee – Kienberg: ca. 810.000 € Obing – Kienberg: ca. 370.000 € Obing – Seeon: ca. 394.000 € Pittenhart – Eggstätt: ca. 463.000 € Teilabschnitt Güldene Salzstr.: projekt-spezifisch Kienberg – Trostberg: ca. 555.000 € Mooslehr-pfad ca. 70.000 €	Wegenetz innerhalb des Ortes: StBauF Wegenetz außerhalb des Ortes: Landkreis Traunstein + Kommune bzw. GVFG
IK.V 3	**Energieeffiziente Fortbewegung fördern**				
IK.V.3.1 **(S)**	Regionaler **Ausbau eines Ladestationen-Netzes für E-Bikes**	**1**	kurzfristig	Ca. 2.000 € pro Ladestation	Kommune
IK.V.3.2 **(H)**	**Zusammenarbeit der Gemeinden** zur Einrichtung und Etablierung eines **lokal stationierten Car-Sharing-Angebotes** in der jeweiligen Kommune (ggf. E-Auto)	**2**	mittelfristig	Ca. 40.000 € pro Auto zzgl. Unterhalt und Betrieb	LEADER + Förderprogr. Ladeinfrastruk-tur für Elektro-fahrzeuge in Bayern

Gemeinbedarf und Soziales: Die interkommunale Zusammenarbeit besitzt drei Schwerpunkte im Themenfeld Gemeinbedarf und Soziales. Zum einen dient die Untersuchung des Wohnraumbedarfs für ältere Menschen in der gesamten Region zur Konkretisierung dessen, welche Bedarfe genau hinsichtlich Quantität und Qualität bestehen. Diese Untersuchung sollte im Rahmen der unter dem Thema Ortsbild und Städtebau vorgeschlagenen Machbarkeitsstudie zur Errichtung von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum (vgl. Maßn. IK.O.1.4) erfolgen, um hier entsprechende Schnittmengen abbilden zu können.

altersgerechter Wohnraumbedarf

Zum anderen liegt ein Schwerpunkt auf dem Ausbau der Kinderbetreuungsangebote und dem Erhalt der Schulstandorte. Bereits bestehende Organisationen und Verbände sowie deren gegenseitige Synergien möchten die Kommunen weiterhin möglichst gut nutzen, um ein flexibles und leistungsfähiges Angebot für junge Familien zur Verfügung zu stellen.

Erhalt und Ausbau der Kinderbetreuungsangebote

Durch die Etablierung einer interkommunalen Expertengruppe sollen soziale Projekte und Projekte des Gemeinbedarfs ins Leben gerufen und zusammen zur Umsetzung gebracht werden. Neben der beratenden Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung besitzt die Expertengruppe auch die Aufgabe über Projekte bezüglich des barrierefreien Ausbaus zu beraten und diese in die jeweiligen kommunalen Entscheidungsprozesse einzubringen.

interkommunale Expertengruppe

INTERKOMMUNAL - HANDLUNGSFELD GEMEINBEDARF UND SOZIALES					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
IK.S 1	**Interkommunale Zusammenarbeit bei Fragen der sozialen Infrastruktur**				
IK.S.1.1 **(V)**	Erstellung einer **Bedarfsanalyse für betreutes Wohnen/ Wohnen im Alter** und den Bedarf von Pflegeeinrichtungen/ Kurztagespflege (i.V.m. IK.O.1.4)	**1**	langfristig	Ca. 15.000 € für alle vier Gemeinden	Wohnraum-förderung + Kommune
IK.S.1.2 **(H)**	Fortsetzung der beiden interkommunalen **Kindergarten- und Schulverbände** und Erweiterung der **Kinderbetreuungsangebote**	**1**	Bereits in Umsetzung	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
IK.S.1.3 **(H)**	**Interkommunale Zusammenarbeit in Form einer Expertengruppe zu den Themen Gemeinbedarf und Soziales** zur: • Umsetzung von kleineren sozialen Projekten für Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Ältere • Beratung im Zuge der barrierefreien Straßenraumgestaltung in den Ortskernen (z.B. Ermittlung von Alternativrouten, Einbindung Betroffener, Besichtigung von Referenzbeispielen) sowie bauliche Umsetzung • Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung	**1**	mittelfristig	Projekt-spezifisch z.B. Projektfond von 40.000 € pro Jahr zur Umsetzung von soz. Projekten in den vier Gemeinden	Kommune + Vereine ggf. StBauF (Projektspez.)

Einzelhandel und Gewerbe: Um die Region Chiemgau Nord als einen zukunftsfähigen Wohn- und Arbeitsstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln ist es das Ziel der vier Gemeinden sich zukünftig im Themenfeld Einzelhandel und Gewerbe gemeinsam aufzustellen. Ein erster Schritt hierzu wird der Zusammenschluss der beiden bestehenden Gewerbevereine sein. Weitere Schritte zur Stärkung der Region als Gewerbestandort sind die Erarbeitung eines gemeinsamen Standortprofils, um einen professionellen und abgestimmten Außenauftritt zu ermöglichen sowie die Einrichtung einer Beratungsstelle für Existenzgründer in der Region. Eine solche Beratungsstelle dient besonders jüngeren Unternehmen als entsprechende Unterstützung. Die genannten Maßnahmen sowie weitere Projekte des Gewerbevereines sollen zukünftig durch Mittel aus dem eigens eingerichteten Verfügungsfonds mitfinanziert werden können. Der Verfügungsfonds setzt sich aus Beiträgen der Gewerbetreibenden sowie der Kommunen zusammen. Die Kommunen besitzen dabei die Möglichkeit Fördermittel über die Städtebauförderung zu beantragen.

Zusammenschluss der beiden Gewerbevereine

Beratungsstelle für Existenzgründer

Einrichtung eines Verfügungsfonds

Ein weiteres Ziel der Kommunen ist es das Handwerk in der Region zu stärken und zu bewahren. Neben Projekten, die bereits durch das Wirtschaftsministerium initiiert sind (Ausbildungsoffensive Bayern) kann das Handwerk durch einzelne Veranstaltungen wie z.B. die Gewerbeschau oder Tage der offenen Tür zugänglich gemacht werden. Im Zuge der Stärkung der Region als Gewerbestandort ist der leistungsfähige Ausbau der Breitbandinfrastruktur unablässig.

Stärkung der regionalen Handwerksbetriebe

Ausbau der Breitbandinfrastruktur

Ein flächendenkendes und leistungsfähiges Netz ist in der heutigen Arbeitswelt Grundvoraussetzung und somit ein wesentlicher Standortfaktor für innovative und zukunftsfähige Unternehmen.

Ausbau der Nahversorgung

Neben der Stärkung des Gewerbes ist der Ausbau der Nahversorgung eine wesentliche Aufgabe, die regional betrachtet werden muss. Während Obing und Schnaitsee ein gutes Nahversorgungsangebot besitzen, verfügen die Gemeinden Kienberg und Pittenhart über ein sehr eingeschränktes Angebot. Durch die unterschiedlichen Gemeindegrößen bestehen untereinander Abhängigkeiten, die einer zukünftigen Abstimmung und gegenseitigen Rücksichtnahme bedürfen. Hierfür wird ein interkommunales Einzelhandelsgutachten erstellt, das die Versorgungsstruktur untersucht und Lösungen aufzeigt, die ein ausgewogenes und adäquates Angebot in den Gemeinden ermöglichen.

interkommunales Einzelhandelsgutachten

keine größeren Einzelhandelsagglomerationen an Ortsrändern

Grundlegend streben die Kommunen an keine größeren Einzelhandelsagglomerationen an Ortumgehungen oder Ortsrändern anzusiedeln, um keine Kaufkraft aus den Ortskernen abzuziehen, kurze Wege für die Bevölkerung zu erreichen und einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden zu wahren.

INTERKOMMUNAL - HANDLUNGSFELD EINZELHANDEL UND GEWERBE					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
IK.E 1	**Stärkung und Weiterentwicklung qualitativ hochwertiger Gewerbegebiete**				
IK.E.1.1 **(V)**	Ermittlung der **interkommunalen Gewerbeflächenpotenziale** als Grundlage für eine bessere Steuerung der Gewerbeentwicklung und einer Reduzierung des Flächenverbrauchs	**3**	mittelfristig	Ca. 25.000 € für alle vier Gemeinden	Kommune
IK.E.1.2 **(V)**	Erarbeitung eines **gemeinsamen Standortprofils**	**3**	mittelfristig	Ca. 10.000 €	Siehe IK.E.1.3
IK.E.1.3 **(H)**	**Einrichtung eines Verfügungsfonds** u.a. • zur gemeinsamen Vermarktung der Gewerbestandorte / -gebiete • Bewerbung der Betriebe in den vier Gemeinden • …	**3**	mittelfristig	Ca. 30.000 € pro Jahr für alle vier Gemeinden	50 % Gewerbetreibende 50 % Kommune (davon ggf. 60 % StBauF)
IK.E.1.4 **(S)**	Einrichtung einer **Beratungsstelle für Existenzgründer**	**1**	kurzfristig	Siehe IK.E.1.3	50 % Gewerbetreibende 50 % Kommune
IK.E.1.5 **(H)**	Förderung der **Netzwerkpflege durch den Zusammenschluss der bestehenden Gewerbevereine** Obing, Kienberg, Pittenhart und Schnaitsee	**1**	kurzfristig	Siehe IK.E.1.3	50 % Gewerbetreibende 50 % Kommune
IK.E.1.6 (S)	Einsatz eines **interkommunalen Einzelhandelsmanagements** zur Stärkung und Aktivierung der örtlichen Nahversorgung i. V. m. IK.E.1.3.	**3**	mittelfristig	Ca. 30.000 € pro Jahr für alle vier Gemeinden	50 % Gewerbetreibende 50 % Kommune (davon 60 % StBauF)

IK.E 2	**Förderung des traditionellen Handwerks und Stärkung der Identität**				
IK.E.2.1 **(H)**	Anknüpfung an die **bestehenden Programmpunkte der Ausbildungsoffensive Bayern** (Beschreibung + Events)	**2**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
IK.E.2.2 **(H)**	**Erlebbarmachung des traditionellen Handwerks** (Gewerbeschau, Tag der offenen Tür, Wochenendevents etc.)	**1**	kurzfristig	Projekt-spezifisch	50 % Gewerbe-treibende 50 % Kommune
IK.E 3	**Örtliches Nahversorgungsangebot sichern und stärken**				
IK.E.3.1 **(V)**	Erstellung **eines interkommunalen Einzelhandelsgutachtens** • Erhalt innerörtlicher Geschäftsflächen • Ausbau des Angebotes an innerörtlichen Geschäftsflächen	**1**	kurzfristig	ca. 15.000 – 20.000 € für alle vier Gemeinden	StBauF + Kommune
IK.E.3.2 **(H)**	**Vermeidung von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen** an den Umgehungsstraßen und den Ortsrändern	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
IK.E.3.3 **(H)**	Gemeinsame **Bewerbung und Förderung** von **vorhandenen Hofläden und Etablierung eines mobilen Obst- und Gemüsemarkts** (i. V. m. bereits bestehenden Märkten)	**1**	kurzfristig	Siehe IK.T.2.3	LEADER/ 50 % Gewerbe-treibende 50 % Kommune
IK.E 4	**Ausbau einer leistungsfähigen Breitband-Infrastruktur**				
IK.E.4.1 **(V)**	Erarbeitung eines **interkommunalen Konzeptes für den Breitbandausbau** mit hohen Übertragungsraten und einem flächendeckenden Mobilfunknetz	**1**	mittelfristig	Projekt-spezifisch	Netzbetreiber + Kommune

Tourismus und Erholung: Die Region Chiemgau Nord ist durch den touristischen Dachverband Chiemgau Tourismus e.V., bei dem alle vier Gemeinden Mitglied sind, organisatorisch bereits gut aufgestellt. Es wird in diesem Zusammenhang bereits ein gemeinsames Tourismuskonzept erarbeitet. Als weitere Maßnahme im touristischen Bereich kommt vor allem die Erweiterung des touristischen Angebots in Frage. Denkbar sind hier beispielsweise die Einführung einer interkommunalen Gäste-Rabattkarte, an der sich alle vier Gemeinden beteiligen sowie die Unterstützung kleinerer, privater Tourismusprojekte, die auf interkommunaler Ebene gefördert werden können. Immer wieder erreicht die Gemeinden auch die Nachfrage nach Stellplätzen für Wohnmobile in der Region. Diese können zur Stärkung des touristischen Angebots neu geschaffen werden, wobei darauf zu achten ist, dass diese nur für autarke Mobile und für den Kurzaufenthalt ertüchtigt werden, um landschaftlich unattraktive und großflächige Stellplatzflächen zu vermeiden. Eine interkommunale Abstimmung sowie ortsübergreifende Beschilderung ist dabei ebenfalls zu empfehlen. Zum Erhalt der hochwertigen Freiraumqualität, die für die touristische Nutzung von großer Bedeutung ist, ist eine interkommunale Zusammenarbeit, beispielsweise bei Pflegemaßnahmen im Landschaftsraum, anzustreben.

Tourismuskonzept durch Chiemgau Tourismus e.V.

interkommunale Gäste-Rabattkarte

Stellplätze für autarke Wohnmobile

INTERKOMMUNAL - HANDLUNGSFELD TOURISMUS UND ERHOLUNG					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
IK.T 1	**Interkommunale Zusammenarbeit im touristischen Bereich anstreben**				
IK.T.1.1 **(V)**	Erarbeitung eines **gemeinsamen Tourismuskonzepts** (durch u.a. Chiemgau Tourismus e.V.)	**2**	Bereits in Umsetzung	Ca. 30.000 € für alle vier Gemeinden	Kommune/ Chiemgau Tourismus e.V.
IK.T.1.2 **(H)**	Einführung einer **interkommunalen Gäste-Rabattkarte**	**3**	langfristig	Siehe IK.T.1.3	Siehe IK.T.1.3
IK.T.1.3 **(H)**	Förderung kleinerer **privater Tourismusprojekte** (u.a. durch die Gemeinden und Chiemgau Tourismus e.V.), z.B. Schauwerkstätten, Angebote auf Bauernhöfen etc.	**2**	kurzfristig	Ca. 15.000 € pro Jahr	Kommune/ Chiemgau Tourismus e.V./ Priv.
IK.T 1.4 **(H)**	Ausbau und Erweiterung des **bestehenden Angebots an interkommunalen touristischen Karten** (Chiemgau Tourismus e.V.)	**3**	mittelfristig	Siehe IK.T.1.3	Siehe IK.T.1.3
IK.T.1.5 **(H)**	**Errichtung von Stellplätzen für autarke Wohnmobile und Wohnwagen zum Kurzaufenthalt** in der Region inkl. vorheriger interkommunaler Abstimmung zu Lage und Größe sowie übergreifender Beschilderung und Ausweisung	**3**	kurzfristig	Pro Standort z.B. 5 Stellplätze ca. 10.000 €	Kommune
IK.T 2	**Erhalt der hochwertigen Freiraumqualität**				
IK.T.2.1 **(H)**	Interkommunale Zusammenarbeit zur **Pflege des Natur- und Landschaftsraum** vgl. IK.N.1.3	**2**	mittelfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune

6.2 ENTWICKLUNGSKONZEPT OBING

Abb. 108 zeigt das räumliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Obing. Ein wichtiger Aspekt dabei ist der ländliche und ortsbildprägende Charakter, der in Obing auch in Zukunft Bestand haben soll. Es wird daher empfohlen durch Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen den Ortskern in seiner Qualität zu stärken. Dies schließt neben gestalterischen Maßnahmen an Gebäuden und im Straßenraum auch nutzungsspezifische Aufwertungen, wie die Nachnutzung von Leerständen, mit ein.

Qualität des Ortskerns stärken

Eine wichtige raumprägende Entwicklung ist in Obing die Umgehungsstraße, mit deren Fertigstellung sich neue Möglichkeiten für den Ortskern ergeben. Durch die Verkehrsberuhigung und darauf aufbauende gestalterische Maßnahmen des Straßenraums kann eine funktionale Belebung des Orts und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit erreicht werden. Zum Erhalt und der Steigerung der Aufenthaltsqualität wird es auch erforderlich sein, die Qualität der Natur- und Freiräume in der Ortsmitte, insbesondere rund um den Obinger See, zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Möglichkeiten durch Umgehungsstraße für Ortskern nutzen

Für den langfristigen Erhalt der hohen Lebensqualität im Ort sind das in Obing breit aufgestellte Angebot an medizinischen- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Nahversorgungsmöglichkeiten, einschließlich der Gastronomien, von Bedeutung. Diese Einrichtungen tragen nachhaltig zu einem diversifizierten, innerörtlichen Versorgungszentrum bei, das besonders für die umliegenden Kommunen eine zentrale Bedeutung besitzt.

Bedeutung der Gemeinbedarfseinrichtungen

Ortsbild und Städtebau: Im Handlungsfeld Ortsbild und Städtebau werden für das Entwicklungskonzept in Obing fünf zentrale Ziele definiert. Ein wichtiger Punkt dabei ist die Bewahrung der baukulturellen Identität sowie die Aufwertung der Gebäude im Ortskern. Diese Aspekte sollen durch eine Aktualisierung der bestehenden Gestaltungssatzung, der Aufstellung eines kommunalen Fassadenprogrammes als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an Private sowie die kontinuierliche Prüfung der Anwendung des Vorkaufsrechtes der Gemeinde in der Ortsmitte sichergestellt werden.

Bewahrung der baukulturellen Identität

Weitere Maßnahmen wurden für das Ziel der Stärkung der Innenentwicklung definiert. Neben dem kontinuierlichen Bezug zu den interkommunalen Maßnahmen zur Innenentwicklung (siehe Kap. 6.1) sind hier die Bebauungspläne bzw. Konzeptentwicklungen an der Schulstraße Ecke Eichenweg sowie an der Altenmarkter Straße und an der Bahnhofstraße zu nennen. Letztgenannter befindet sich derzeit bereits in Aufstellung.

Stärkung der Innenentwicklung

Über die Entwicklung der bestehenden Innenentwicklung hinaus wird es in der Gemeinde Obing aufgrund der bestehenden Nachfragesituation nach Wohnraum auch nötig sein in Zukunft dennoch neue Wohngebiete auszuweisen.

Ausweisung neuer Wohngebiete

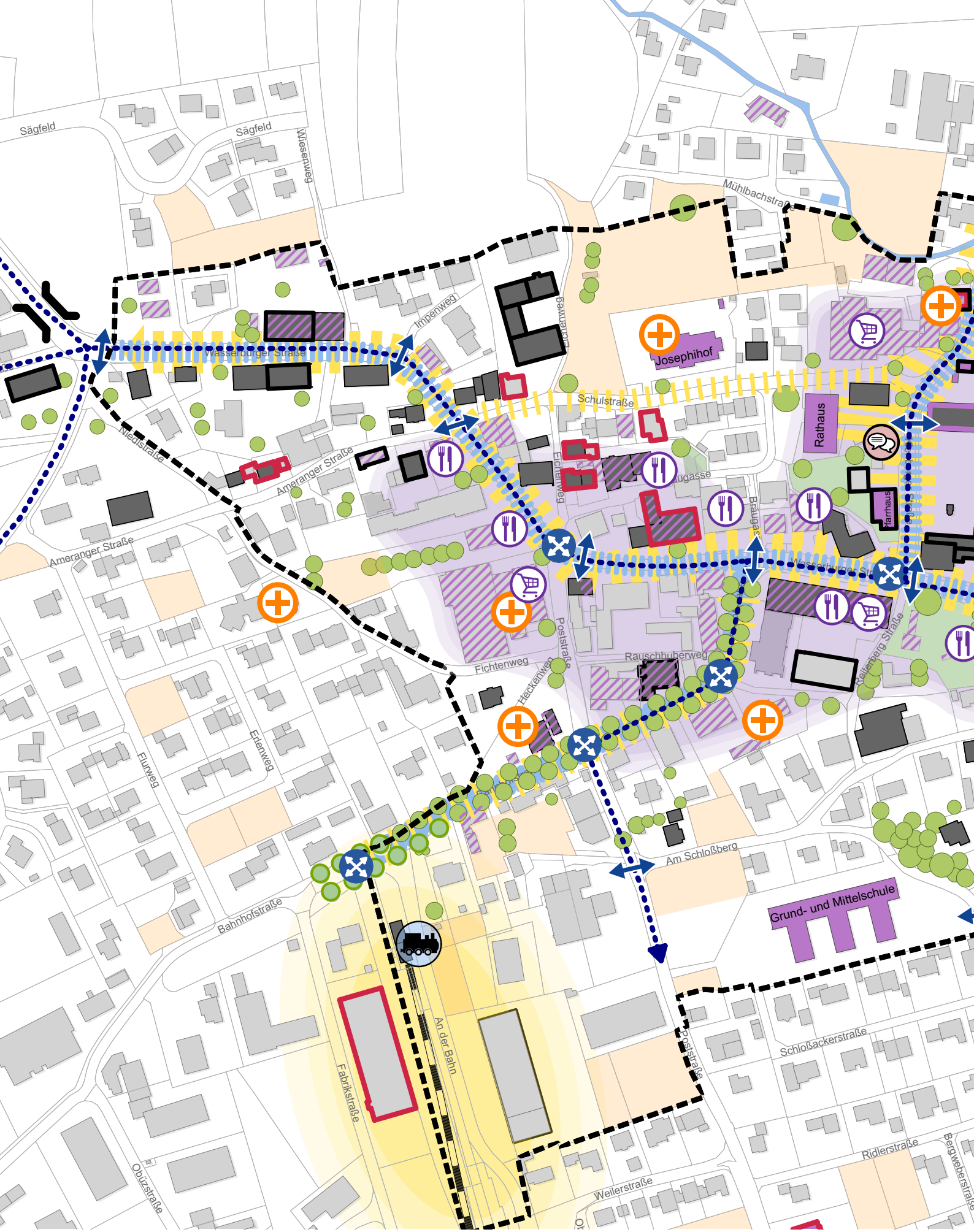
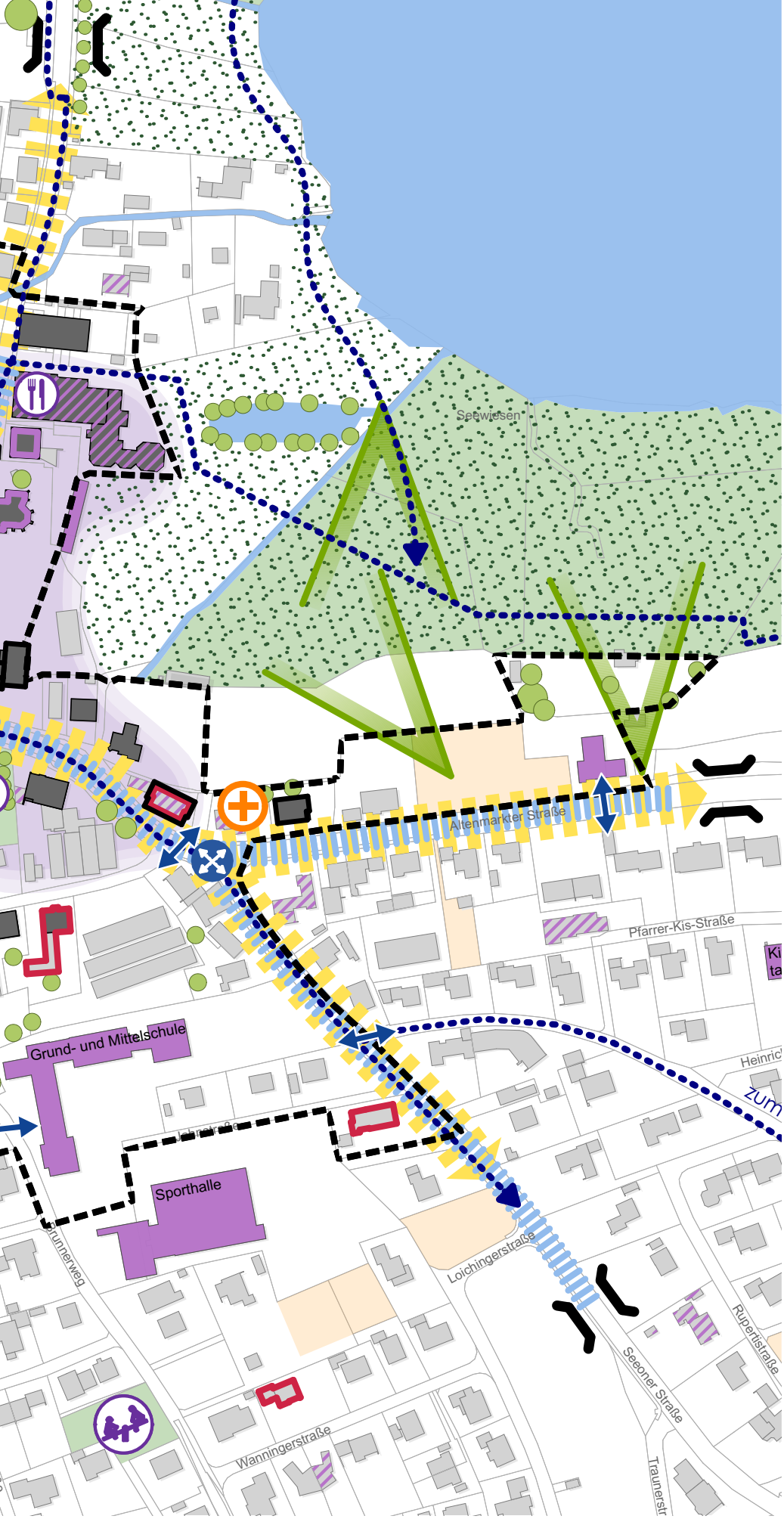


Abb. 108: Entwicklungskonzept Ortskern Obing - Quelle: Eigene Darstellung



Ortsbild und Städtebau

- bevorzugter Erhalt ortsbildprägender Gebäude
- Sanierung und Aufwertung von Gebäuden
- Nachnutzung und Aktivierung von Leerständen
- Nachverdichtung und Aktivierung von Innenentwicklungsflächen
- Attraktives Bahnhofsumfeld schaffen
- Schaffung eines hochwertigen Straßenraums/ Aufenthaltsqualität
- Attraktiver Straßenraum

Natur- und Freiräume

- Naherholungsqualität erhalten und weiterentwickeln
- Ortsbildprägenden Baumbestand erhalten
- Ortsbildprägenden Baumbestand weiterentwickeln
- öffentliche Freiräume bewahren
- Blickbeziehung Richtung Alpen und Landschaft sichern

Verkehr und Mobilität

- Verkehrsberuhigung
- Knotenpunkte sicher und barrierefrei gestalten
- Sicherung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Verbesserung und barrierefreie Gestaltung der Querungsmöglichkeiten
- Stärkung des Lokalbahnangebots
- Aufwertung Ortseingänge

Gemeinbedarf und Soziales

- Schaffung von Kommunikations- und Begegnungsräumen
- Zukunftsfähige Gestaltung des Arzt- und Pflegeangebotes sowie der medizinischen Grundversorgung
- bestehenden Gemeinbedarfs- und öffentliche Nutzungen erhalten
- bestehenden Spielplatz erhalten

Einzelhandel und Gewerbe

- Sicherung und Stärkung des gastronomischen Angebots
- Sicherung der Nahversorgung
- bestehenden Mischnutzungen erhalten
- Stärkung des Versorgungszentrums

Auf eine behutsame und steuernde Herangehensweise, den Erhalt der zentralen und bedeutsamen innerörtlichen Freiflächen sowie den Erhalt der Blickbeziehungen in die freie Landschaft und in die Alpen ist dabei zu achten.

Attraktivitätssteigerung für das Bahnhofsumfeld

Für das Bahnhofsumfeld wird im Entwicklungskonzept eine allgemeine Attraktivitätssteigerung angestrebt. Neben dem bereits aufgeführten Bebauungsplan an der Bahnhofstraße kommt hier vor allem auch die Erstellung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts für das Bahnhofsgebäude und die leerstehende Gewerbehalle sowie dessen Umsetzung und eine Straßenraumgestaltung der Bahnhofstraße unter Erhaltung der ortsbildprägenden Allee in Betracht.

Ausbau des Lokalbahnangebotes

Durch den Ausbau des Lokalbahnangebotes soll das touristische Potenzial in Obing gestärkt werden.

Attraktiven innerörtlicher Straßenraum schaffen

Ein sehr wichtiges Ziel in Obing ist es, nach der Fertigstellung der Ortsumgehung einen attraktiven innerörtlichen Straßenraum zu schaffen. Mittels eines Straßenraumgestaltungskonzepts sollen wichtige Gestaltungskriterien festgelegt werden. Im Zuge dessen soll auch der Rathausplatz in Verbindung mit den Vorbereichen der Kirche als ein wahrnehmbares Zentrum weiterentwickelt und gestaltet werden.

Die Umsetzung des Straßenraumgestaltungskonzeptes der ehemaligen B304 und des Rathausumfeldes soll auch die Gestaltung der ÖPNV-Haltepunkte mit einbeziehen.

OBING - HANDLUNGSFELD ORTSBILD UND STÄDTEBAU					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Kostenschätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
O 1	**Baukulturelle Identität bewahren und Gebäude im Ortskern aufwerten**				
O.1.1 **(V)**	**Aktualisierung der Gestaltungssatzung** an aktuelle Rahmenbedingungen und Veranschaulichung der Festsetzungen in einem Gestaltungshandbuch als Grundlage für Gestaltungsberatungen	**1**	kurzfristig	Ca. 45.000€	StBauF + Kommune
O.1.2 **(V)**	Aufstellung eines **Kommunalen Fassadenprogrammes zur Sanierung und Bewahrung ortsbildprägender Gebäude** als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an Private. *u.a. Erfassung schützenswerter Gebäude*	**2**	mittelfristig	Ca. 50.000€ pro Jahr für den Förderanteil der Kommune Förderfähige Maßnahmen somit gesamt ca. 150.000 €	30% kommunale Förderung (davon 60% StBauF + 40% Kommune) 70% Eigenanteil der Eigentümer
O.1.3 **(H)**	**Prüfung** der **Möglichkeit** zur **Anwendung des Vorkaufsrechtes der Gemeinde in der Ortsmitte** zum Erhalt ortsbildprägender Gebäude, Strukturen und für die Ortsmitte wesentliche Nutzungen inkl. ggf. den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung für wichtige Teilbereiche)	**2**	Kontinuierlich	---	Handlungsempfehlung für Kommune

O 2	**Innenentwicklung stärken**				
O.2.1 (H)	**Maßnahmen zur Innenentwicklung** gem. interkommunaler Zusammenarbeit (siehe IK.O.1.1 – IK.O.1.5)	**2**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
O.2.2 **(V)**	Aufstellung eines Bebauungsplans ***an der Schulstraße/ Eichenweg*** zur Bewahrung des Ortsbildes unter Einbeziehung der Eigentümer	**1**	kurzfristig	Ermittlung gem. HOAI	Kommune
O.2.3 **(V)**	Erarbeitung eines **Nutzungskonzepts** und eines **Bebauungsplans** zur Ortsabrundung unter Einbeziehung der Eigentümer für die Fläche an der ***Altenmarkter Straße***	**1**	kurzfristig	Ca. 20.000 € Konzeptent-wicklung + BP Ermittlung gem. HOAI	Kommune
O.2.4 **(V)**	Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an der ***Bahnhofstraße*** hinsichtlich der baulichen Dichte auf Grundlage der im Oktober 2018 erstellten Machbarkeitsstudie	**1**	kurzfristig	Ermittlung gem. HOAI	Kommune
O 3	**Neuausweisung von Wohnbauflächen**				
O.3.1 **(H)**	**Behutsame Neuausweisung von Wohngebieten** gem. interkommunaler Zusammenarbeit IK.O.1.1 – IK.O.1.3	**1**	kurzfristig	-	Handlungs-empfehlung für Kommune
O.3.2 **(H)**	**Erhalt der Freiräume** und **reizvollen Blickbeziehungen** in die umliegende **Landschaft** und die **Alpen**	**2**	langfristig	-	Handlungs-empfehlung für Kommune
O 4	**Attraktives Bahnhofsumfeld schaffen**				
O.4.1 **(V)**	**Erstellung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts für das Bahnhofsgebäude und die leerstehende Gewerbehalle** unter Einbeziehung der Eigentümer • Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und der privaten Vorbereiche zu einem attraktiven Raum mit hoher Aufenthaltsqualität • Errichtung eines Bahn-Cafés	**1**	kurzfristig	Ca. 15.000 – 20.000 €	StBauF + Kommune
O.4.2 **(O)**	**Gestaltung und Aktivierung des Bahnhofsumfeldes** entsprechend des Nutzungs- und Gestaltungskonzepts	**2**	mittelfristig	ca. 100.000 € zzgl. Gebäude projektspez. ggf. Grund-erwerb durch Gemeinde	Private Eigentümer/ ggf. StBauF
O.4.3 **(O)**	**Neue Straßenraumgestaltung und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der Bahnhofstraße unter Erhaltung der ortsbildprägenden Allee**	**3**	langfristig	ca. 800.000 € inkl. 3 Knoten-punkte	StBauF + Kommune/ GVFG
O.4.4 **(H)**	**Ausbau** des **Lokalbahn-Angebotes** durch eine Frequenzerhöhung der Fahrten und eine zielgerichtete Vermarktung für den Ausflugstourismus (i.V.m. IK.T.1.1)	**2**	mittelfristig	Projekt-spezifisch	Chiemgauer Lokalbahn e.V./ Chiemgau Tourismus e.V./ Kommune

O 5	**Attraktiven Straßenraum an der Wasserburger, Altenmarkter, Seeoner und Kienberger Straße schaffen**				
O.5.1 **(V)**	**Erstellung eines Straßenraumgestaltungskonzeptes** zur Aufwertung und Neuprofilierung der ehemaligen B304 sowie der Kienberger und der Seeoner Straße nach Fertigstellung der Umgehung unter Einbeziehung der privaten Vorbereiche und deren Eigentümern sowie der Anlieger **zur Schaffung eines attraktiven Ortskerns.** - Neuprofilierung des Straßenraums - Verkehrssichere, barrierefreie und Verkehrsberuhigende Gestaltung - Schaffung von attraktiven und hochwertigen Aufenthalts- und Geschäftsvorbereichen - Möblierung und Beleuchtung	**1**	kurzfristig	Ca. 30.000 – 40.000 €	StBauF + Kommune
O.5.2 **(O)**	**Straßenraumgestaltung** an der ehemaligen B304 sowie der Kienberger und der Seeoner Straße (Umsetzung des Konzeptes O.5.1)	**1**	kurz- bis mittelfristig	Ca. 3,3 Mio. €	StBauF + Kommune/ GVFG
O.5.3 **(O)**	**Einheitliche, barrierefreie und attraktive Gestaltung der ÖPNV-Haltepunkte**	**1**	kurz- bis mittelfristig	Ca. 10.000 € pro Haltepunkt	Kommune/ Landkreis
O.5.4	**Erhalt und Weiterentwicklung des Rathausplatzes** als **wahrnehmbare und belebte Ortsmitte**: • Errichtung eines **Brunnens/ Wasserelementes** • **Möblierung mit Bänken sowie Einrichtung eines Brotzeitplatzes** (vgl. S.1.1, S.1.2) • **Berücksichtigung der multifunktionalen Platznutzung** bei Gestaltung und Möblierung der Fläche • Errichtung von Spielgeräten in näherer Umgebung (vgl. S.1.4)	**3**	kurzfristig	Ca. 20.000 – 40.000 € für einzelne Elemente	StBauF + Kommune/ LEADER + *bereits bestehendes Spendenkonto der Kommune*

Natur und Freiräume: Zu dem als Ziel formulierten Erhalt und der Weiterentwicklung der Naherholungsqualität rund um den Obinger See wird neben der kontinuierlichen Pflege des Seeufers auch der langfristigen Herstellung, Gestaltung und Möblierung neuer Wegeverbindungen am Obinger See sowie der Schaffung punktueller Aufenthaltsbereiche eine wichtige Rolle zukommen. Hierbei kommt auch der Erhalt und die Pflege des Skulpturenwegs zum Tragen.

Neue Wegeverbindungen am Obinger See

Umbau des Abwassermischsystems in Trennsystem

Zum Schutz der Gewässer in Obing, insbesondere des Sees, soll mittelfristig der Umbau des Abwassermischsytems in ein Trennystem in Betracht gezogen werden, um damit bei Starkregenereignissen ein Überlaufen der Abwässer in den Obinger See zu verhindern. Dazu sollte geprüft werden, ob eine Vergrößerung oder Neuerrichtung des Regenüberlaufbeckens erforderlich ist.

Um den ortsbildprägenden Baumbestand in Obing zu sichern und an geeigneten Stellen, wie z.B. im oberen Bereich der Bahnhofstraße, weiterzuentwi-

ckeln, kommen neben allgemeinen Pflegemaßnahmen vor allem auch die Etablierung von Baumpatenschaften, die von Bürger*innen übernommen werden können, in Betracht.

Etablierung von Baumpatenschaften

OBING - HANDLUNGSFELD NATUR- UND FREIRÄUME					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
N 1	**Naherholungsqualität rund um den Obinger See erhalten und weiterentwickeln**				
N.1.1 **(H)**	**Pflege des Seeufers** zur Bewahrung der Flora und Fauna und der Naherholungsqualität – u.a. Verbesserung der Blickbeziehungen auf den See	**2**	Kontinuier-lich	---	Handlungs-empfehlung für: Kommune/ Bauhof / UNB
N.1.2 **(O)**	Herstellung, Gestaltung und Möblierung neuer **Wegeverbindungen am Obinger See und punktueller Aufenthaltsbereiche** auf Grundlage der Konzepte (N.1.2 + N.1.3) inkl. Grunderwerb der für den Wegebau erforderlichen Flächen und der baulichen Umsetzung der Aufenthaltsmöglichkeiten am Seeufer	**3**	langfristig	Aufenthalts-bereiche: z.B. 4-5 Bänke = 10.000€ + Wegever-bindung in Form z.B. eines See-stegs: 77.000€ zzgl. nötiger Ausgleichs-maßnahmen gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG	ggf. StBauF + Kommune
N.1.3 **(H)**	**Erhalt und Pflege des Skulpturenwegs**	**3**	Bereits in Umsetz-ung	---	Handlungs-empfehlung für: Kommune und Bauhof
N.1.4 **(O)**	**Zum Schutz der Gewässer, insb. des Obinger Sees**, vor Einträgen von Schmutzfrachten: - **Umbau des Abwassermischsystems** in ein **Trennsystem** (Schmutzwasserkanal und Versickerung von Regenwasser separat) inkl. Vergrößerung des Regenüberlaufbeckens bzw. einer Neuerrichtung	**1**	mittelfristig	Projekt-spezifisch	Kommune/ Private
N 2	**Ortsbildprägenden Baumbestand sichern und weiterentwickeln**				
N.2.1 **(H)**	**Sicherung des großkronigen und ortsbildprägenden Baumbestandes** insbesondere in der Bahnhofstraße durch Pflegemaßnahmen	**3**	Bereits in Umsetzung	---	Handlungs-empfehlung für: Kommune und Bauhof
N.2.2 **(H)**	**Etablierung von Baumpatenschaften zum Erhalt ortsbildprägender Bäume im Ortskern** und Stärkung des Kleinklimas.	**3**	kurzfristig	---	Bürger/ Vereine/ Schulen

Verkehr und Mobilität: Eine zentrale Zielsetzung in Obing stellt die Verkehrsberuhigung dar. Mit der zukünftigen Ortsumgehung ergeben sich für die Ortsmitte geänderte Voraussetzungen, die im Rahmen eines Verkehrskonzeptes hinsichtlich der Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs untersucht werden sollen. Diese sollte zusammen mit dem Straßenraumgestaltungskonzept erfolgen, um die verkehrlichen Anforderungen mit den gestalterischen Maßnahmen in Einklang zu bringen.

Verkehrsberuhigung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Gestaltung der Ortseinfahrten

Schulwegeplan

Fahrradstellplätze

Querungsmöglichkeiten

Im Zuge der Umsetzung kann dann auch die Gestaltung der Ortseinfahrten erfolgen sowie das Ziel des Ausbaus sicherer Fuß- und Radverkehrsnetze im Ort berücksichtigt werden. Ein Schulwegeplan zur sicheren Wegeführung der Schulkinder im Ort ist hier ebenso von Bedeutung wie der Ausbau eines entsprechenden Fahrradstellplatzangebotes und der Aus- bzw. Umbau gefährlicher Kreuzungsbereiche und Querungsmöglichkeiten an der Wasserburger Straße und der Bahnhofstraße. Das Rad- und Fußverkehrsnetz soll u.a. auf den Strecken der Wasserburger Straße und der Seeoner Straße ausgebaut werden.

Barrierefreiheit

Darüber hinaus ist die Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ein immer wichtigeres Thema. Neben der Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit des Friedhofs sollen im Ortskern weitere Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung erfolgen, die im Rahmen der auf der interkommunalen Ebene vorgeschlagenen Expertengruppe zu den Themen Gemeinbedarf und Soziales erarbeitet und priorisiert werden können.

OBING - HANDLUNGSFELD VERKEHR UND MOBILITÄT					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
V 1	**Wasserburger, Altenmarkter, Seeoner, Kienberger Straße und Bahnhofstraße innerhalb des Ortskernes verkehrsberuhigen**				
V.1.1 **(V)**	**Erstellung eines Verkehrskonzeptes zur weiteren Verkehrsberuhigung** und **Neuordnung des ruhenden Verkehrs** im Ortskern (i.V.m. Neuprofilierung des Straßenraums der ehemaligen B304, siehe O.5.1)	**1**	kurzfristig	Ca. 15.000 – 20.000 € i.V.m. O.5.1	StBauF + Kommune
V.1.2 **(O)**	**Umsetzung des Verkehrskonzeptes** z.B. Umsetzung von möglichen 30iger Zonen, Schaffung von Stellplätzen in Verbindung mit V.1.4 sowie an der Altenmarkter Straße, Rathausumfeld, am Strandbad …	**1**	kurz- bis mittelfristig	Siehe O.5.2	ggf. StBauF + Kommune/ GVFG
V.1.3 **(O)**	**Gestaltung der Ortseinfahrten** zur Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit, z.B. durch Errichtung einer Querungsinsel, von Baumtoren oder großformatigen Willkommensschilder **und Errichtung eines Verkehrsleitsystems für LKW:** • Kienberger Straße • Seeoner Straße • Wasserburger Straße • Altenmarkter Straße	**1**	kurz- bis mittelfristig	Pro Orts-einfahrt ca. 10.000 – 40.000 €	Kommune/ Staatliches Bauamt/ GVFG

V.1.4 **(O)**	**Sanierung des Parkdecks** in Folge von V.1.2	**2**	mittelfristig	Ca. 500.000 €	Kommune/ GVFG
V 2	**Fuß- und Radverkehrsnetz sichern und ausbauen**				
V.2.1 **(V)**	**Erarbeitung eines innerörtlichen Fuß- und Radwegeplanes unter** Berücksichtigung der interkommunalen Planung zur Stärkung alternativer Mobilitätsformen und Reduzierung von Emissionen: - Fortführung überregionaler Wander- und Fahrwege ins Ortszentrum	**1**	kurzfristig	Ca. 15.000 – 25.000 €	StBauF + Kommune
V.2.2 **(V)**	**Erarbeitung eines Schulwegeplans** zur Förderung der sicheren und eigenständigen Mobilität der Schüler*innen	**1**	kurzfristig	Ca. 10.000 €	Kommune + Elternbeirat/ Schule
V.2.3 **(O)**	**Umsetzung des Rad- und Fußverkehrsnetzes u.a. auf den Strecken:** • Wasserburger Straße • Seeoner Straße (Kindergarten + Hotel) • Seeonerstraße zwischen Rogatustraße und Traunerstraße	**1**	mittelfristig	Wasser-burger Str.: siehe O.5.2 Seeoner Str. (Alten-markter Str. – Jahnstr.) ca. 36.000€ Seeoner Str. (Jahnstr. – Rogatusstr.) ca. 60.300 €	StBauF im Sanierungs-gebiet + Kommune/ LEADER/ GFVG
V.2.4 **(O)**	**Ausbau** eines sicheren und bedarfsgerechten **Fahrradstellplatzangebotes** u.a. - In der Ortsmitte - An Bushaltestellen	**2**	kurz- bis mittelfristig	Ca. 5.000 – 10.000 €	ggf. StBauF + Kommune
V.2.5 **(O)**	**Aus- bzw. Umbau gefährlicher Kreuzungsbereiche und Querungsmöglichkeiten** zur Verbesserung der Verkehrssicherheit unter Einbindung der Baulastträger	**1**	mittelfristig	Projekt-spezifisch je nach Umfang zwischen 20.000 € für einfache Querungs-stellen bis 300.000 € für vollwertigen Neubau einer Kreuzungs-situation	GVFG/ StBauF/ Kommune/ Staatliches Bauamt/ Landkreis
V 3	**Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herstellen**				
V.3.1 **(O)**	**Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (vgl. IK.S.1.3)**	**1**	mittelfristig	Siehe IK.S.1.3	Siehe IK.S.1.3
V.3.2 **(O)**	Verbesserung der **barrierefreien Zugänglichkeit** des **Friedhofes**	**1**	mittelfristig	Siehe IK.S.1.3	Siehe IK.S.1.3

Gemeinbedarf und Soziales: Die Dorfgemeinschaft in Obing soll durch übergreifende Kommunikations- und Begegnungsräume gestärkt werden. Dazu zählt neben dem Erhalt und der Förderung von bestehenden Bürgerfesten und Veranstaltungen auch die Maßnahme, zentrale Treffpunkte im Ort für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen zu schaffen, wobei dies auch in Zusammenhang mit den ortsgestalterischen Maßnahmen, z.B. bei der Straßenraumgestaltung der Ortsdurchfahrt, zu sehen ist.

Bürgerfeste

zentrale Treffpunkte

Kinderspielplatz

Ruhebänke

Bücherei-Café

Die Errichtung eines weiteren Kinderspielplatzes in der Ortsmitte sowie die Errichtung von Ruhebänken und die Weiterentwicklung der Bücherei, z.B. durch die Einrichtung eines Bücherei-Cafés stellen dazu weitere geeignete Maßnahmen dar.

ärztliche und medizinische Versorgung

Ein weiteres Ziel ist der Ausbau eines zukunftsfähigen Pflegeangebotes im Ort. Die bereits bestehende gute ärztliche und medizinische Versorgung sowie die bereits bestehenden Pflege- und Hilfsangebote in Obing sollen durch die Unterstützung und Förderung neuer Ansätze, wie z.B. der Einführung unterstützende Dienste für sozial Bedürftige, die Einrichtung eines (interkommunalen) Quartiersmanagements oder mobile Angebote, ergänzt werden.

OBING - HANDLUNGSFELD GEMEINBEDARF UND SOZIALES					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
S 1	**Dorfgemeinschaft durch übergreifende Kommunikations- und Begegnungsräume stärken**				
S.1.1 **(H)**	**Erhalt und Förderung bestehender Bürgerfeste und Veranstaltungen**	**1**	Bereits in Umsetz-ung	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
S.1.2 **(O)**	Etablierung und Ausbau bestehender **zentraler Treffpunkte für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen** im Rahmen der Neugestaltung des Straßenraums (vgl. O.5.1; O.5.4)	**1**	mittelfristig	Siehe O.5.1	Siehe O.5.1
S.1.3 **(O)**	Errichtung eines **Kinderspielplatzes in der Ortsmitte (z.B. neben Pfarrheim)** und **Erhalt des Spielplatzes am Brunnerweg, im Unterholz und in Pfaffing-Großfeld**	**2**	Bereits in Umsetz-ung	Ca. 70.000 – 100.000 €	ggf. StBauF + Kommune
S.1.4 **(O)**	Errichtung von **(Ruhe-)Bänken, z.B. an Bushaltestellen**	**3**	langfristig	Ca. 3.000 €/ Bank	Kommune
S.1.5 **(H)**	**Weiterentwicklung der Bücherei** z.B. Einrichtung eines Café	**3**	Bereits in Umsetz-ung	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
S.1.6 **(H)**	**Erhalt** bestehender **Spielplätze**	**2**	Kontinuier-lich	Projekt-spezifisch	ggf. StBauF + Kommune

S 2	Zukunftsfähiges Pflegeangebot im Ort ausbauen				
S.2.1 **(H)**	**Umsetzung** der **Handlungsempfehlungen** aus der **interkommunalen Bedarfsanalyse** (vgl. IK.S.1.1)	**1**	kurzfristig	Projekt-spezifisch	Kommune, ggf. LKR, soziale und religiöse Träger, Betreiber, etc.
S.2.2 **(H)**	**Unterstützung und Förderung bereits bestehender Pflege- und Hilfsangebote** (z.B. mobile Angebote, unterstützende Dienste für soziale Problemfälle, *Quartiersmanagement*)	**1**	kurzfristig	Projekt-spezifisch	Kommune, ggf. LKR, soziale und religiöse Träger, Betreiber, etc.

Einzelhandel und Gewerbe: In der Gemeinde Obing soll die gute Nahversorgungssituation sowie das vielseitige gastronomische Angebot im Ortskern gestärkt werden. Dazu wird ein interkommunales Einzelhandelsgutachten erstellt, dessen vorgeschlagene Maßnahmen auch in Obing umgesetzt werden sollen. Darüber hinaus ist ein interkommunal organisierter Verfügungsfonds geplant, aus dem auch die Einzelhändler im Ortskern von Obing Mittel abrufen sollen.

Abruf von Mitteln aus dem Verfügungsfonds

Eine Sicherung und Weiterentwicklung kann darüber hinaus auch durch die Belebung leerstehender Wirtshäuser durch Zwischennutzungen sowie die Vermeidung von Neuansiedlungen großflächiger Nahversorgungsbetriebe in Gewerbegebieten erfolgen.

Belebung leerstehender Wirtshäuser

Für die Sicherstellung des Erhalts und die Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe in Obing ist auch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete in Obing erforderlich. Auf eine gemeinsame Vermarktung und Erschließung im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit soll dabei geachtet werden.

OBING - HANDLUNGSFELD EINZELHANDEL UND GEWERBE					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
E 1	**Nachhaltige Sicherung der Nahversorgung im Ort und Stärkung des gastronomischen Angebotes**				
E.1.1 **(S)**	**Umsetzung** der Maßnahmen aus dem **Einzelhandelskonzept** (vgl. IK.E.3.1)	**1**	mittelfristig	Projekt-spezifisch	Kommune/ Ggf. StBauF

E.1.2 **(H)**	Einsatz der **Mittel des Verfügungsfonds** (siehe IK.E.1.3) insbesondere für die Geschäfte entlang der Wasserburger, Altenmarkter und Kienberger Str. - Erstellung eines Standortflyers - Bewerbung des Bauernmarktes - Unterstützung von ansässigen Einzelhändlern sowie Selbstvermarktern - Vermarktung regionaler/landwirtschaftlicher Produkte - Zusammenschluss der Einzelhändler/ Netzwerk - …	**2**	kurzfristig	Siehe IK.E.1.3 + IK.E.1.6	Siehe IK.E.1.3 + IK.E.1.6
E.1.3 **(S)**	**Erhalt und Weiterentwicklung** des bestehenden **Gastronomieangebotes** – Belebung leerstehender Wirtshäuser durch z.B. Zwischennutzungen	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung
E.1.4 **(H)**	**Vermeidung** der Neuansiedlung von **Nahversorgungsbetrieben in Gewebegebieten**	**2**	Kontinuier-lich	---	Handlungs-empfehlung
E 2	**Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln**				
E.2.1 **(V)**	**Ausweisung von neuen Gewerbeflächen**, inkl. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus IK.E.1.1	**1**	kurzfristig	Ermittlung gem. HOAI	Handlungs-empfehlung für Kommune
E.2.2 **(V)**	**Gemeinsame Vermarktung und Erschließung neuer Gewerbeflächen** (vgl. IK.E.1.3)	**3**	langfristig	Siehe IK.E.1.3 + IK.1.6.	Siehe IK.E.1.3

6.3 ENTWICKLUNGSKONZEPT SCHNAITSEE

unterschiedliche Herausforderungen in der Ortsentwicklung

Schnaitsee sieht sich bezüglich seiner Ortsentwicklung unterschiedlichen Herausforderungen gegenübergestellt. Im Innerort spielt die zukünftige Neuausweisung von Wohnbauflächen angesichts der großen Nachfrage weiterhin eine wichtige Rolle, wenngleich die kontinuierliche Entwicklung von Innenentwicklungsflächen angestrebt wird.

Gleichzeitig gibt es im Ortskern weitere ortsplanerische Themen, die in den nächsten Jahren bearbeitet werden sollen. Neben der Verkehrsberuhigung im Innerort, inkl. der Aufwertung und Neuordnung zentraler Parkplatzflächen, spielt die Schaffung eines hochwertigen Straßenraums mit hoher Aufenthaltsqualität ebenso eine zentrale Rolle, wie die Aktivierung von bestehenden Leerständen. Zudem ist der Erhalt wichtiger landschaftlicher Blickbeziehungen und hochwertiger öffentlicher Freiflächen ein wichtiger Punkt.

Ein weiteres zentrales räumliches Entwicklungsziel stellt der Erhalt und die Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion Schnaitsees für die umgebenden Orte hinsichtlich des medizinischen Angebots und des bestehenden Nahversorgers im Ortskern dar.

Revitalisierung von Leerständen

Ortsbild und Städtebau: Um die baukulturelle Identität in Schnaitsee zu bewahren und den Ortskern aufzuwerten ist die Revitalisierung von Leerständen entlang der Trostberger Straße sowie kontinuierliche Maßnahmen zum Erhalt ortsbildprägender Gebäudestrukturen notwendig. Das Ziel zur Stärkung der Innenentwicklung soll neben Maßnahmen, die auf der interkommunalen Ebene angesiedelt sind, vor allem durch die Erstellung eines Bebauungsplanes an der Dekan-Eberwolf-Straße und der Kirchensurer Straße und dem Erhalt und der Weiterentwicklung von frequenzbringenden Nutzungen im Ortskern erfolgen.

Bebauungspläne

Zukünftige Wohnbauflächen

Durch die bestehende hohe Nachfrage an neuen Wohnbauflächen in Schnaitsee wird auf eine Neuausweisung von geeigneten Potenzialflächen in Zukunft nicht zu verzichten sein, wobei hier auf einen kompakten Zuschnitt und der Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes zu achten ist. Durch die Erarbeitung verschiedener Bebauungspläne können diese Punkte sichergestellt werden. Für die Schaffung aktiver innerörtlicher Straßenräume ist die Erstellung eines Straßenraumgestaltungskonzeptes angestrebt auf dessen Grundlage und unter Aussage, z.B. zu den Themen Materialität, Umgang mit den Randbereichen, Gehweggestaltung, Bepflanzungen, etc., die Straßenraumgestaltung im Ortskern erfolgen kann. Kombiniert werden sollten diese Maßnahmen mit der Aufwertung von zentralen öffentlichen Platzflächen sowie der Errichtung von Aufenthaltsmöglichkeiten, wie Ruhebänken, entlang von Wegen des täglichen Bedarfs.

Straßenraumgestaltungskonzept

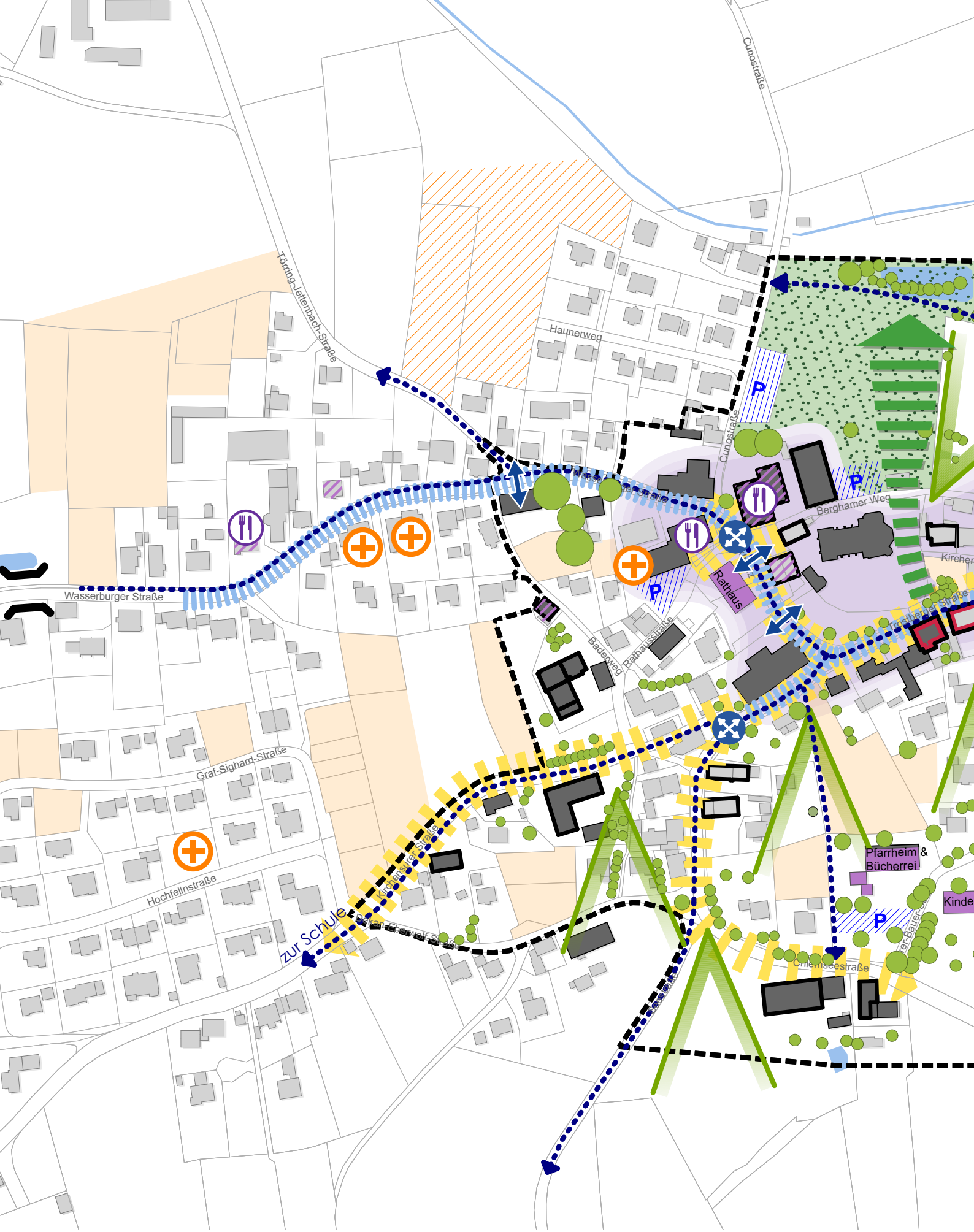
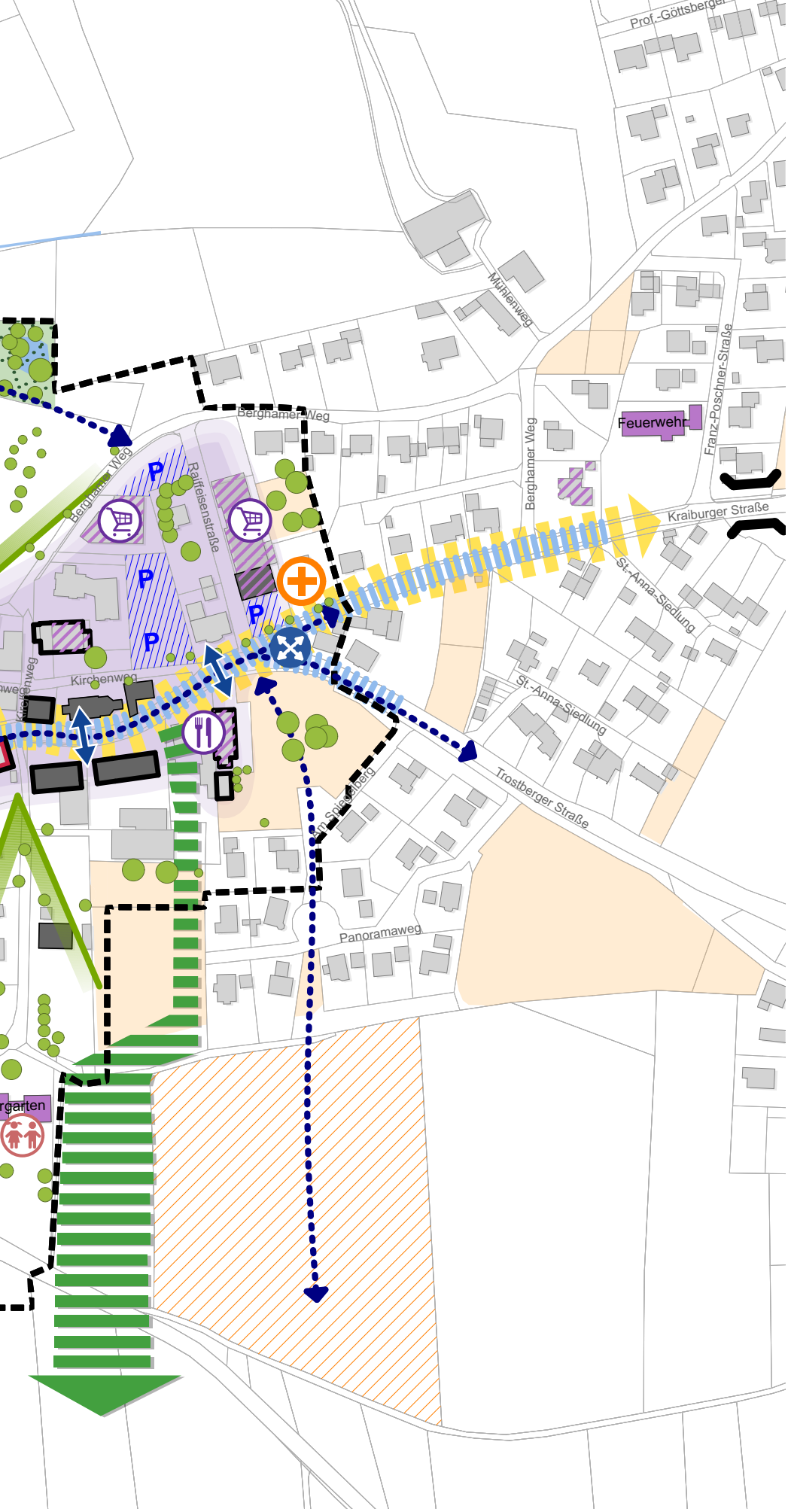


Abb. 109: Entwicklungskonzept Ortskern Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung



Ortsbild und Städtebau

- bevorzugter Erhalt ortsbildprägender Gebäude
- Sanierung und Aufwertung von Gebäuden
- Nachnutzung und Aktivierung von Leerständen
- Ortsabrundung und Aktivierung vor Innenentwicklungsflächen
- langfristige Wohnbauflächenpotenziale
- Schaffung eines hochwertigen Straßenraums mit Aufenthaltsqualität

Natur- und Freiräume

- Naherholungsqualität erhalten und weiterentwickeln
- Ortsbildprägenden Baumbestand erhalten
- öffentliche Freiräume bewahren
- Vernetzungskorridore sichern
- Blickbeziehungen Richtung Alpen sichern

Verkehr und Mobilität

- Verkehrsberuhigung
- Verkehrsknoten sicher gestalten
- Sicherung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten
- Parkplätze im Ort aufwerten und neuordnen
- Aufwertung der Ortseingänge

Gemeinbedarf und Soziales

- Zukunftsfähige Gestaltung des Arzt- und Pflegeangebotes sowie der medizinischen Grundversorgung
- Kinderbetreuungsangebote ausweiten
- bestehenden Gemeinbedarfs- und öffentliche Nutzungen erhalten

Einzelhandel und Gewerbe

- Sicherung und Stärkung des gastronomischen Angebots
- Sicherung des Nahversorgungsangebot
- Stärkung des Versorgungszentrums
- bestehenden Mischnutzungen erhalten

SCHNAITSEE - HANDLUNGSFELD ORTSBILD UND STÄDTEBAU					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
O 1	**Baukulturelle Identität bewahren, Gebäude im Ortskern aufwerten und Leerstände aktivieren**				
O.1.1 **(B)**	**Revitalisierung von Leerständen** entlang der Trostberger Straße (siehe IK.O.1.1, IK.O.1.2, IK.O.1.5)	**1**	kurzfristig	Siehe IK.O.1.1, IK.O.1.2, IK.O.1.5	Siehe IK.O.1.1, IK.O.1.2, IK.O.1.5
O.1.2 **(H)**	**Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudestrukturen vgl. IK.O.1.5** • Dialog mit Eigentümern zum Zweck einer aktiven Nutzung und Aufwertung ihrer Grundstücke • Nach Möglichkeit Entwicklung von Zwischennutzungskonzepten mit Eigentümern in ortsbildsensiblen Bereichen • i.V.m. bereits vorhandenem komm. Förderprogramm Fassadengestaltung	**1**	Kontinuier-lich	Siehe IK.O.1.5	Siehe IK.O.1.5
O.1.3 **(V)**	**Aufstellung einer Gestaltungssatzung** und Veranschaulichung der Festsetzungen in einem Gestaltungshandbuch als Grundlage für Gestaltungsberatungen	**2**	Kurzfristig	Ca. 20.000 €	StBauF + Kommune
O.1.4 **(H)**	Aufstellung eines **Kommunalen Fassadenprogrammes zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude** als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an Private	**2**	kurzfristig	Ca. 20.000 € / Jahr Gesamtmaß-nahme 100.000 € / Jahr	30% kommunale Förderung (davon 60% StBauF + 40% Kommune) 70% Eigenanteil der Eigentümer
O 2	**Innenentwicklung stärken**				
O.2.1 **(H)**	**Maßnahmen zur Innenentwicklung gem. interkommunaler Zusammenarbeit (siehe IK.O.1.1 – IK.O.1.4)**	**2**	langfristig	Siehe IK.O.1.1-IK.O.1.4	Siehe IK.O.1.1-IK.O.1.4
O.2.2 **(B)**	Bauliche Umsetzung des Konzeptes der Seniorenwohnanlage gem. Gemeinderatsbeschluss ***Am Spiegelberg/Trostberger Straße:***	**1**	Bereits in Umsetzung	---	Private Eigentümer
O.2.3 **(V)**	Erstellung eines Bebauungsplans unter Einbindung der Eigentümer und Wahrung des Ortsbildes an der ***Dekan-Eberwolf-Straße*** und der ***Kirchensurer Straße:*** • Prüfung einer verträglichen Dichte • Erhalt von Blickbeziehungen in die Landschaft • Erhalt öffentlicher Grünflächen	**3**	langfristig	Ermittlung gem. HOAI	Kommune
O.2.4 **(H)**	**Frequenzbringende Nutzungen im Ortskern erhalten und weiterentwickeln** (z.B. Bücherei erhalten, Seniorentreffpunkt schaffen, zusätzliche Einzelhandelsnutzungen), ggf. i.V.m. O.1.1	**1**	Kontinuier-lich	Siehe IK.O.1.1, IK.O.1.2, IK.O.1.5	Siehe IK.O.1.1, IK.O.1.2, IK.O.1.5
O 3	**Neuausweisung von Wohnbauflächen**				
O.3.1 **(V)**	**Behutsame Neuausweisung von Wohngebieten gem. interkommunaler Zusammenarbeit IK.O.1.1 – IK.O.1.3**	**1**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune

O.3.2 **(V)**	Erarbeitung von **Bebauungsplänen** sowie ggf. einer Flächennutzungsplanänderung für die Wohnbaupotenzialflächen: • ***Toerring-Jettenbach-Straße*** • ***Grundstück Wasserburger Straße*** • ***Waldhausen Pfarrhofstraße*** • ***Chiemseerstraße*** Zur Realisierung von kompakten Wohngebieten, Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes und bezahlbaren Wohnraums.	**3**	langfristig	Ermittlung gem. HOAI	Kommune
O 4	**Attraktive innerörtliche Straßenräume schaffen**				
O.4.1 **(V)**	Erstellung eines **Straßenraumgestaltungskonzeptes** mit Handlungsempfehlungen für den Ortskern Schnaitsees • Materialität • Umgang mit Gestaltung der Randbereiche • Bepflanzungen • einheitliche Gehweggestaltung • Beleuchtung, Reduzierung der Bordsteinhöhen, etc.) inkl. Abstimmung mit dem Staatl. Bauamt hinsichtlich Gestaltungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fuß- und Radfahrer	**2**	Mittel- bis langfristig	Ca. 30.000 – 40.000 €	StBauF + Kommune
O.4.2 **(O)**	**Straßenraumgestaltung und Neuprofilierung** gem. O.4.1 • ***Chiemseer Str.*** • ***Trostberger Str.*** • ***Kraiburger Str.*** • ***Berghamer Weg*** • ***Kirchensurer Str.***	**2**	Mittel- bis langfristig	Chiemseer + Trostberger Str. ca. 2,1 Mio. € Trostberger Str. außer-halb ca. 2,2 Mio.€ Kraiburger Str. außer-halb ca. 1,4 Mio. € Berghamer Weg ca. 609.000 € Berghamer Weg außer-halb ca. 1 Mio. €	ggf. Staatliches Bauamt Traunstein + Kommune
O.4.3 **(O)**	Errichtung von **(Ruhe-) Bänken** entlang von wichtigen **Wegen des täglichen Bedarfs** durch den Ort insb. für Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen, z.B. Schule, Apotheke-Kirche-Seniorenheim	**1**	kurzfristig	Ca. 2.000 €/ Bank	ggf. StBauF + Kommune
O 5	**Gestalterische Aufwertung von öffentlichen Platzflächen**				
O.5.1 **(O)**	**Gestalterische Aufwertung der Platzfläche vor der Kirche und dem Musik-Café** durch ansprechende Möblierung, öffentliche Sitzgelegenheiten, ggf. Bepflanzung und einem Wasserelement	**2**	Langfristig	Bepflanzung Z.B. Bäume oder Pflanz-flächen ca. 10.000 € + Möblierungs elemente ca. 15.000 €	StBauF + Kommune

Gestaltung ortsnaher Grünflächen

Natur- und Freiräume: Ein wichtiges Ziel in Schnaitsee besteht im Erhalt und der Weiterentwicklung hochwertiger innerörtlicher und ortsnaher Grünflächen. Dabei kommt der Gestaltung der ortsnahen Grünfläche im Norden ebenso eine Bedeutung zu, wie der Anlage von Blühwiesen an geeigneten Stellen und der kontinuierlichen Pflege der Seen. Die Prüfung der Sanierung des Seebades und die Errichtung eines Trimm-Dich-Pfades spielen bei diesem Ziel ebenfalls eine Rolle. Auch die Pflege- und Weiterentwicklung des ortsbildprägenden Baumbestandes sind langfristig von der Kommune angestrebt.

grünräumliche Vernetzugngskorridore

Um die Grünbeziehungen in die freie Landschaft zu stärken, wird im Entwicklungskonzept die Ausbildung von grünräumlichen Vernetzungskorridoren dargestellt. Sie bilden den Rahmen für ein zur erstellendes Freiraumkonzept, was u.a. grünplanerischen Anforderungen untersucht und darstellt. Die Umsetzung erfolgt dann über Flächennutzungsplanänderungen bzw. den Bauvollzug. Darüber hinaus kann das Freiraumkonzept auch die Grundlage dafür bilden, die in Schnaitsee bestehenden ortsbildprägenden Blickbeziehungen in die Landschaft und die Alpen zu sichern und beispielsweise bei zukünftigen Bebauungen Sichtbereiche freizulassen.

SCHNAITSEE - HANDLUNGSFELD NATUR- UND FREIRÄUME					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Priorität**	**Zeithorizont**	**Kostenschätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
N 1	**Qualitativ hochwertige innerörtliche und ortsnahe Grünflächen erhalten und weiterentwickeln**				
N.1.1 **(V)**	Erstellung eines **Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes zur behutsamen Aufwertung und naturnahen Gestaltung der ortsnahen Grünfläche im Norden** (Cunostraße)	**2**	mittelfristig	Ca. 10.000 €	ggf. StBauF + Kommune
N.1.2 **(O)**	**Umsetzung des Gestaltungs- und Nutzungskonzepts für die Grünfläche** an der Cunostraße gem. N.1.1	**3**	langfristig	Projekt-spezifisch	ggf. StBauF + Kommune
N.1.3 **(O)**	**Anlage von Blühwiesen** an geeigneten Stellen (z.B. N.1.1) sowie **Übernahme der Pflege durch engagierte Bürger** (Patenschaften)	**1**	kurzfristig	Ca. 1.000 € pro Fläche, schwankend je nach Flächengröße	Handlungsempfehlung für Kommune/ Bürger/ Vereine/ Schulen Förderung über bayer. Kulturlandschaftsprogramm/ Blühpakt Bayern
N.1.4 **(H)**	**Pflege und Erhalt der südlich der Chiemseestraße gelegenen Seen** als Naherholungsgebiet (vgl. IK.N.1.1)	**1**	kurzfristig	Projekt-spezifisch	Kommune/ LEADER
N.1.5	**Pflege und Erhalt**, ggf. Sanierung des **Seebads** als wichtiges Naherholungsziel für die örtliche Bevölkerung	**2**	Kontinuierlich	Projekt-spezifisch	Kommune/ LEADER

N.1.6 **(O)**	**Errichtung eines Trimm-Dich-Pfades** evtl. Senioren- Park, Fitnessgeräte o.ä.	**2**	mittelfristig	ca. 10.000 – 20.000 €	Kommune/ LEADER
N.1.7 **(H)**	**Pflege** und **Weiterentwicklung** des **ortsbildprägenden Baumbestandes** u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas.	**3**	Kontinuier-lich	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
N 2	**Grünbeziehungen in die Landschaft stärken**				
N.2.1 **(V)**	Erstellung eines **Freiraumkonzeptes zur Verbesserung der grünräumlichen Vernetzung** des Ortskerns mit der Landschaft nach Norden und nach Süden unter Berücksichtigung von N.1.1	**2**	langfristig	Ca. 10.000 – 15.000 €	Kommune
N.2.2 **(H)**	**Sicherung** der **grünräumlichen Vernetzungskorridore** im Rahmen einer **Flächennutzungsplanänderung** u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas.	**3**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung
N.2.3 **(O)**	**Umsetzung des Freiraumkonzeptes** gem. N.2.1	**2**	mittelfristig	Projekt-spezifisch	StBauF + Kommune
N 3	**Blickbeziehungen zu den Alpen sichern**				
N.3.1 **(H)**	**Sicherung ortsbildprägender Blickbeziehungen i.V.m. N.2.1**: • Freihaltung von Teilbereichen des Südhangs von Bebauung • Errichtung einer Aussichtplattform auf dem Wasserhochbehälter	**2**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune

Verkehr und Mobilität: Im Handlungsfeld Verkehr und Mobilität spielt die Verkehrsberuhigung im Ortskern eine zentrale Rolle, auch um die Verkehrssicherheit an neuralgischen Stellen zu erhöhen. Im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrskonzeptes und unter Einbindung der jeweiligen Baulastträger können Maßnahmen zur Entschärfung gefährlicher Kreuzungsbereiche definiert werden und Gestaltungsrichtlinien für die Ortseinfahrten an der Wasserburger-, Kraiburger- und Trostberger Straße vorgeschlagen werden. Das Verkehrskonzept sollte in enger Zusammenarbeit mit dem Straßenraumgestaltungskonzept erfolgen, oder in diesem integriert sein. Eine Maßnahme daraus wird auch der Ausbau des innerörtlichen Fuß- und Radverkehrsnetzes sein. Im Entwicklungskonzept wurden dafür mehrere Strecken im Innerort identifiziert. Zudem soll die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums auf Grundlage der im Rahmen der interkommunalen Expertengruppe vorgeschlagenen Maßnahmen verbessert werden. Ein Thema ist dabei die barrierefreie Zugänglichkeit des Pfarrheims.

Verkehrsberuhigung im Ortskern

Entschärfung gefährlicher Kreuzungsbereiche

Fuß- und Radwegenetz

Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Um die Stellplatzsituation im Ortskern zu verbessern wird die Erstellung eines Parkraumkonzeptes mit Gestaltungsregeln vorgeschlagen. Vor allem die Parkplätze östlich der Kunostr., am Berghamer Weg und an der Trostberger Str. bieten gestalterisches Aufwertungspotenzial in der Ortsmitte.

gestalterische Aufwertung der Parkplätze

SCHNAITSEE - HANDLUNGSFELD VERKEHR UND MOBILITÄT					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
V 1	**Verkehrsberuhigung im Ortskern schaffen und Verkehrssicherheit erhöhen**				
V.1.1 **(V)**	Erstellung eines **Verkehrskonzeptes zur** Verkehrsberuhigung der Wasserburger Straße, Trostberger Straße, Chiemseeerstraße und Kraiburger Straße unter **Einbindung der Baulastträger** (i.V.m. O.4.1)	**1**	kurzfristig	Ca. 15.000 – 20.000 € i.V.m. O.4.1	ggf. StBauF + Kommune
V.1.2 **(O)**	**Umsetzung des Verkehrskonzeptes** gem. V.1.1	**1**	kurz- bis mittelfristig	Siehe O.4.2	StBauF + Kommune/ GVFG
V.1.3 **(O)**	**Gestaltung der Ortseinfahrten** zur Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit, z.B. durch Errichtung einer Querungsinsel, von Baumtoren oder großformatigen Willkommensschildern: • Wasserburger Straße • Kraiburger Straße • Trostberger Straße	**1**	kurzfristig	Projekt-spezifisch je nach Maßnahme pro Ortseinfahrt ca. 10.000 – 40.000 €	Kommune/ Staatliches Bauamt/ GVFG
V 2	**Fuß- und Radverkehrsnetz sichern und ausbauen**				
V.2.1 **(O)**	**Ausbau des innerörtlichen Fuß- und Radverkehrsnetzes** unter Berücksichtigung der Schnittstellen der interkommunalen Planungen sowie Anschluss der neuen Wohngebiete u.a. in den Bereichen: • Trostbergerstraße • Chiemseestraße • Törring – Jettenbach-Straße • Gehweg bis Kindergarten • Fußweg zum See • Fußweg zur Schule an Kirchensurer Str. zur Stärkung alternativer Mobilitätsformen und Reduzierung von Emissionen	**1-2**	Zeitliche Umsetzbarkeit stark abhängig von der Grund-stücksver-fügbarkeit	Trostberger Straße und Chiemsee-straße siehe O.4.2 Törring – Jettenbach-Straße: ca.129.000 € Gehweg bis Kinder-garten Ca. 64.000 € Fußweg zum (Weit-)See: Ca. 115.000 € Fußweg zur Schule an Kirchensurer Str. ca. 40.000 €	ggf. StBauF bei städtebaul. Mehraufwand + Kommune/ LEADER/ GVFG
V.2.2 **(O)**	**Ausbau und Neuordnung gefährlicher Kreuzungsbereiche und Querungsmöglichkeiten:** • Wasserburger Straße – Törring - Jettenbach-Straße • Trostberger Straße – Kraiburger Straße • Cunnostraße – Wasserburger Straße – Marktplatz • Vorbereich Schule • Chiemseerstraße - Kirchsurer Straße • …	**2**	langfristig	Projekt-spezifisch je nach Umfang zwischen 20.000 € für einfache Querungs-stellen bis 300.000 € für vollwertigen Neubau einer Kreuzungs-situation	GVFG/ StBauF/ Kommune/ Staatliches Bauamt/ Landkreis

V 3	**Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herstellen**				
V.3.1 **(O)**	**Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (vgl. IK.S.1.3)**	**2**	mittelfristig	Siehe IK.S.1.3	Siehe IK.S.1.3
V.3.2 **(O)**	**Barrierefreier Zugang Pfarrheim**	**1**	kurzfristig	Siehe IK.S.1.3	Siehe IK.S.1.3
V 4	**Parkplätze im Ort aufwerten und neuordnen**				
V.4.1 **(V)**	**Erstellung eines Parkraumkonzeptes mit Gestaltungsregeln** sowie ein Parkleitsystem zur Neuordnung und Gestaltung des ruhenden Verkehrs u.a. am Kindergarten, Kirchenweg bei Raiffeisenstr.	**1**	kurzfristig	Ca. 10.000 – 15.000 €	Kommune Ggf. StBauF
V.4.2 **(O)**	**Parkplatzgestaltung auf der Grundlage des erstellten Konzepts (V.4.1)**: • Östl. Cunostraße • Berghamer Weg nördl. der Kirche • Berghamer Weg / Kraiburger Weg • Trostberger Straße / westlich der Raiffeisenstraße am Kirchenweg	**1**	kurzfristig	Östl. Cunostr.: ca. 144.500€ Berghamer Weg nördl. der Kirche: ca.130.000€ Berghamer Weg/ Raiffeisenstr: ca. 84.200€ Trostberger Str./ Raiffeisenstr: ca. 114.000€	Kommune Ggf. StBauF

Gemeinbedarf und Soziales: Um die medizinische Grundversorgung in Schnaitsee aufrecht zu erhalten, kommen verschiedene Handlungsempfehlungen in Betracht, die dieses Ziel unterstützen. Neben dem Ausbau des Fernbehandlungsangebotes wird empfohlen bei der Neuniederlassung von Ärzten unterstützend einzuwirken, beispielsweise im Austausch mit der bayerischen Landesärztekammer. Darüber hinaus ist das Seniorentaxisystem eine wichtige und bisher gut angenommene Einrichtung in Schnaitsee, die weitergeführt werden sollte, um z.B. einen Fachärztebesuch oder ein Krankenhausbesuch außerhalb des Ortes zu ermöglichen. Um das Ziel der Ausweitung der Kinderbetreuungsangebote und der Angebote für Jugendlichen zu erreichen wird die teilweise bereits bestehende Fortführung der interkommunalen Zusammenarbeit in diesem Bereich vorgeschlagen.

Ausbau des Fernbehandlungsangebotes

Unterstützung bei Neuniederlassung von Ärzten

Weiterführung Seniorentaxisystem

SCHNAITSEE - HANDLUNGSFELD GEMEINBEDARF UND SOZIALES					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
S 1	**Medizinische Grundversorgung aufrechterhalten**				
S.1.1 **(H)**	**Ausbau des Fernbehandlungsangebotes** über z.B. Internet und Telefon	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung Privat durch z.B. Ärzte und Betreiber
S.1.2 **(H)**	**Erhalt und Unterstützung**, ggf. Ausbau des bereits vorhandenen **Seniorentaxisystems** zur besseren Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen	**1**	kurzfristig	Finanzielle Zuschüsse durch Kommune	Kommune Private/ Bürger/ Vereine
S.1.3 **(H)**	**Unterstützung** bei **Neuniederlassungen von Ärzten** im ländlichen Raum	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
S 2	**Kinderbetreuungsangebote ausweiten**				
S 2.1 **(H)**	**Maßnahmen zur Erweiterung des Kinderbetreuungsangebots gem. interkommunaler Zusammenarbeit (IK.S.1.2)**	**2**	Bereits in Umsetz-ung	Siehe IK.S.1.2	Siehe IK.S.1.2
S 3	**Angebote für Jugendliche schaffen (va. In Waldhausen)**				
S.3.1 **(H)**	**-> interkommunale Zusammenarbeit IK.S.1.4**	**2**	Bereits in Umsetz-ung	Siehe IK.S.1.4	Siehe IK.S.1.4

Einzelhandel und Gewerbe: Die Nahversorgungs- und Einzelhandelssituation in der Region Chiemgau Nord wurde im Rahmen eines interkommunalen Einzelhandelsgutachtens untersucht. Im Entwicklungskonzept wird vorgeschlagen, auch auf der interkommunalen Ebene einen Verfügungsfonds ins Leben zu rufen, von dem die lokalen Einzelhändler Mittel beziehen können. Dies soll zu einer Stärkung des Einzelhandels in Schnaitsee beitragen. Die bestehenden Nahversorgung im Ortskern muss erhalten werden, ebenso wie die gastronomischen Betriebe. Darüber hinaus wird die Schaffung eines Angebots im Beherbergungsbereich in der Gemeinde Schnaitsee vorgeschlagen.

Erhalt der Nahversorgung und der Gastronomie

Gewerbeflächenbedarf

Da mittlerweile alle Gewerbeflächenpotenziale in Schnaitsee ausgeschöpft sind, werden weitere Flächen benötigt, die zukünftig ausgewiesen werden sollen. Die vom Gemeinderat in der Klausurtagung definierten Kriterien (z.B. Fokussierung auf mittelständige, arbeitsplatzintensive und flächensparende Betriebe) sind hierfür Grundlage um die Vergabe entsprechend der Erfüllung der Kriterien zu steuern. Nach der Ausweisung der Flächen sollen die Gebiete erschlossen und gemeinsam vermarktet werden.

SCHNAITSEE - HANDLUNGSFELD EINZELHANDEL UND GEWERBE					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
E 1	**Nachhaltige Sicherung der Nahversorgung im Ort und Stärkung des gastronomischen Angebotes**				
E.1.1 **(H)**	**Umsetzung der Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept** (vgl. IK.E.3.1)	**2**	langfristig	Projekt-spezifisch	Kommune/ Ggf. StbauF
E.1.2 **(H)**	**Erhalt** der bestehenden **Nahversorger** im Ortskern	**1**	Kontinuier-lich	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
E.1.3 **(H)**	Einsatz von **Mitteln aus dem Verfügungsfonds** (siehe IK.E.1.3) insbesondere im Ortskern - Zusammenschluss der Einzelhändler/ Netzwerk - Unterstützung von ansässigen Einzelhändlern - Erstellung eines Standortflyers - Aktivierung des Leerstandes entlang der Trostberger Str. - …	**2**	kurzfristig	Siehe IK.E.1.3 + IK.E.1.6	Siehe IK.E.1.3 + IK.E.1.6
E.1.4 **(H)**	**Erhalt** der ortsansässigen **gastronomischen Betriebe** und Schaffung eines **Angebots** im **Beherbergungsbereich**	**1**	Kontinuier-lich	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
E 2	**Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln**				
E.2.1 **(V)**	**Ausweisung von neuen Gewerbeflächen**, inkl. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus IK.E.1.1 sowie der Ergebnisse der Gemeinderatsklausur: • Fokussierung auf mittelständische, arbeitsplatzintensive und flächensparende Betriebe • Vergabe der Flächen nach Kriterienkatalog • Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Rumering • Gewerbeflächen im Bereich Kreuzstraße	**1**	langfristig	Ermittlung gem. HOAI	Handlungs-empfehlung für Kommune
E.2.2 **(H/O)**	**Vermarktung und Erschließung neuer Gewerbeflächen** (vgl. IK.E.1.3)	**1**	langfristig	Siehe IK.E.1.3	Siehe IK.E.1.3

6.4 ENTWICKLUNGSKONZEPT PITTENHART

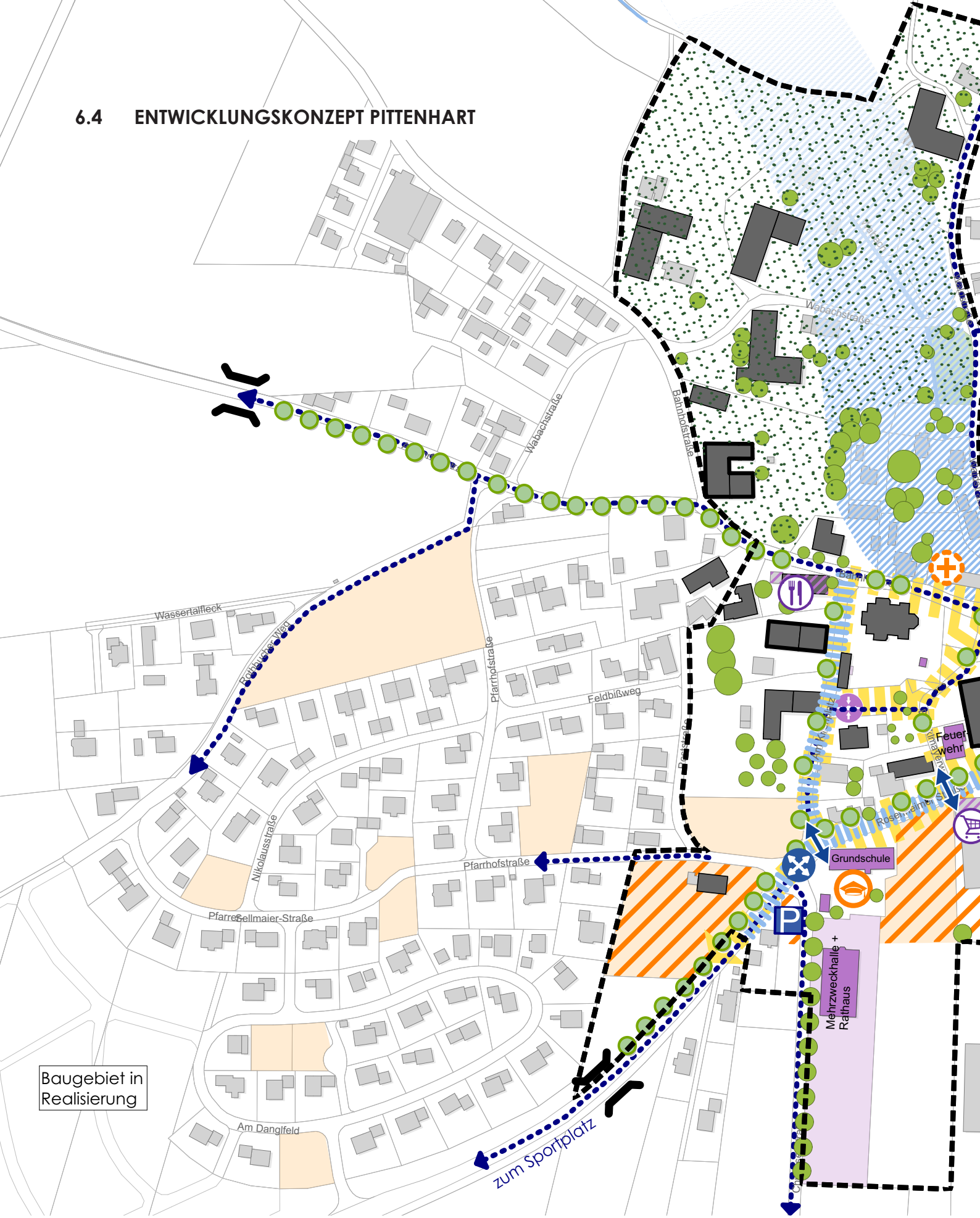


Abb. 110: Entwicklungskonzept Ortskern Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung

Ortsbild und Städtebau

- bevorzugter Erhalt ortsbildprägender Gebäude
- Sanierung und Aufwertung von Gebäuden
- Nachverdichtung und Aktivierung von Innenentwicklungsflächen
- Städtebauliche Neuordnung
- langfristige Wohnbauflächenpotenziale
- Schaffung eines hochwertigen Straßenraums/ Aufentahltsqualität

Natur- und Freiräume

- Naherholungsqualität erhalten und weiterentwickeln
- ortsbildprägenden Baumbestand erhalten
- ortsbildprägenden Baumbestand weiterentwickeln
- öffentliche Freiräume bewahren
- Schutz des Ortes vor Hochwasser und Öffnung des Wabaches

Verkehr und Mobilität

- Verkehrsberuhigung
- Knotenpunkte sichern
- Sicherung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Verbesserung und barrierefreie Gestaltung der Querungsmöglichkeiten
- Aufwertung Ortseingänge
- Schaffung innerörtlicher Stellplatzflächen

Gemeinbedarf und Soziales

- Schaffung von Kommunikations- und Begegnungsräumen
- Langfristiger Erhalt der Bildungseinrichtung
- Zukunftsfähige Gestaltung des Arzt- und Pflegeangebotes sowie der medizinischen Grundversorgung
- Kinderbetreuungsangebote ausweiten
- bestehenden Gemeinbedarfs- und öffentliche Nutzungen erhalten

Einzelhandel und Gewerbe

- Sicherung und Stärkung des gastronomischen Angebots
- Ergänzung des Nahversorgungsangebotes

Schlüsselaufgabe der zukünftigen Ortsentwicklung Pittenharts ist die Weiterentwicklung der Ortsmitte und deren Funktionen. Diese ist in der Planzeichnung des Entwicklungskonzeptes dargestellt. Trotz der bspw. bereits durchgeführten Sanierung des Kirchplatzes besitzt die Gemeinde ein hohes Potenzial zur Neuordnung und Gestaltung ihrer Ortsmitte. In Verbindung damit stehen auch Standortentscheidungen für Nahversorgung und soziale Infrastruktureinrichtungen an, die getroffen werden müssen. Ziel ist es den Ortskern mit einer höheren Nutzungsdichte und entsprechenden öffentlichen Räumen zu gestalten, sodass dieser seinen repräsentativen und funktionalen Aufgaben nachkommt. Neben dem strebt die Gemeinde ein gemäßigtes Bevölkerungswachstum an. Hierfür sollen überwiegend Flächen im Innenbereich aktiviert werden, um die Durchmischung und Struktur des Ortes sowie die hochwertige Landschaft zu bewahren. Im Zuge dessen ist der Umgang mit der Landschaft und besonders dem vorhandenen Überschwemmungsgebiet eine der wesentlichsten zukünftigen Aufgaben um den Ort auch langfristig als attraktiven Wohnstandort zu gestalten.

Standortentscheidung für Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Aktivierung von Innenbereichsflächen

Attraktiver Wohnstandort

Im Fokus der Ortsentwicklung steht daher Pittenhart zu einem lebenswerten Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort weiterzuentwickeln, der es seinen Bewohner*innen ermöglicht diesen Bedürfnissen gleichmäßig gerecht zu werden.

Baukulturelle Identität

Aktualisierung der Gestaltungssatzung und kommunales Förderprogramm

Ortsbild und Städtebau: Die Ortsentwicklung Pittenharts verfolgt vier Zielsetzungen zum Themenfeld Ortsbild und Städtebau. Das erste Ziel gilt der Aufwertung und Wahrung der baukulturellen Identität. Durch die Aktualisierung der Gestaltungssatzung und die Aufstellung eines kommunalen Förderprogrammes zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude soll das ländliche Ortsbild Pittenharts erhalten und private Eigentümer bei der Sanierung, z.B. ihrer Fassaden, unterstützt werden. Begleitend zur Gestaltungssatzung ist die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches notwendig, das bei Neuentwicklungen und Sanierungen beispielhaft ortstypische Elemente darstellt und als Entscheidungsgrundlage dienen kann.

Stärkung der Innenentwicklung

Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist die Stärkung der Innenentwicklung. Durch interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Wohnbauentwicklung strebt die Gemeinde an Flächenpotenziale zu aktivieren und Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Eine erste kommunale Aufgabe zur Schaffung von Wohnraum in der Ortsmitte ist die Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. am Pfarrhof oder am Rothbucher Weg. Dabei wird die Neuausweisungen von Wohnbauflächen überwiegend für die Bereitstellung von Wohnraum für junge Familien erfolgen. Am nordöstlichen Siedlungsrand sind zusätzliche, langfristige Neuausweisungsflächen geplant.

Aufstellung von Bebauungsplänen

Ein flächensparsamer Umgang im Zuge der Ausweisung, z.B. durch einen entsprechenden Grundstückszuschnitt, ist für die Gemeinde selbstverständlich.

Aufwertung der Ortsmitte

Zentrales Ziel der Gemeinde ist es die Ortsmitte aufzuwerten und neu zu ordnen. Hierfür sind unterschiedliche Feinuntersuchungen und die Erstellung von Nutzungskonzepten zur Neuordnung bzw. Entwicklung untergenutzter Flächen notwendig. Beispielhafte Areale mit Handlungsbedarf sind die Tankstelle oder das Grundstück an der Rosenheimer Straße/ Ecke Brücklmayerweg. Ergänzend soll die attraktive Gestaltung zentraler Straßenräume erfolgen, um die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild zu verbessern. Der Fokus dabei liegt auf der Ortsmitte vor dem Friedhof sowie der darin mündenden Straßen.

Attraktive Gestaltung zentraler Straßenräume

PITTENHART - HANDLUNGSFELD ORTSBILD UND STÄDTEBAU					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
O 1	**Baukulturelle Identität bewahren und Gebäude im Ortskern aufwerten**				
O.1.1 **(V)**	**Aktualisierung der Gestaltungssatzung** an aktuelle Rahmenbedingungen und Veranschaulichung der Festsetzungen in einem Gestaltungshandbuch als Grundlage für Gestaltungsberatungen (i.V.m. IK.O.1.5)	**1**	kurzfristig	Ca. 20.000 €	StBauF + Kommune
O.1.2 **(S)**	Aufstellung eines **Kommunalen Förderprogrammes zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude** als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an Private	**1**	langfristig	Ca. 20.000 € / Jahr Gesamtmaß-nahme 100.000 € / Jahr	30% kommunale Förderung (davon 60% StBauF + 40% Kommune) 70% Eigenanteil der Eigentümer
O 2	**Innenentwicklung stärken**				
O.2.1 **(H)**	**Maßnahmen zur Innenentwicklung gem. interkommunaler Zusammenarbeit (siehe IK.O.1.1 – IK.O.1.4)**	**2**	langfristig	-	Handlungs-empfehlung für Kommune
O.2.2 **(V)**	**Aufstellung eines Bebauungsplans** am **Pfarrhof / Am Kirchplatz** und am **Rothbucher Weg** zur Bewahrung des Ortsbildes unter Einbeziehung der Eigentümer	**1**	langfristig	Ermittlung gem. HOAI	Kommune
O.2.3 **(B)**	**Entwicklung** der Flächen am **Pfarrhof**, **Am Kirchplatz** und am **Rothbucher Weg** zur Schaffung **innerörtlicher** und ggf. altersgerechter **Wohnraumangebote**	**1**	mittelfristig	Projekt-spezifisch	Wohnraum-förderung + Kommune
O 3	**Neuausweisung von Wohnbauflächen**				
O.3.1 **(V)**	**Behutsame Neuausweisung von Wohngebieten gem. interkommunaler Zusammenarbeit IK.O.1.1 – IK.O.1.3:** • Erarbeitung eines Bebauungsplans für die **Flächen östlich des Erlenwegs** unter Einbindung der Eigentümer und Wahrung des Ortsbildes	**2**	mittelfristig	Ermittlung gem. HOAI	Kommune

O 4	**Städtebauliche Aufwertung und Neuordnung**				
O.4.1 **(V)**	**Erstellung einer Feinuntersuchung zur Entwicklung, Neuordnung und Aufwertung des Grundstücks östlich der Grundschule sowie der daran angrenzenden Tankstelle** unter Einbindung der Eigentümer	**1**	kurzfristig	Ca. 20.000 – 25.000 €	StBauF + Kommune
O.4.2 **(B)**	**Entwicklung des Grundstücks östlich der Grundschule sowie der daran angrenzenden Tankstelle** – Umsetzung von O.4.1	**1**	kurzfristig	Projekt-spezifisch	Handlungs-empfehlung für Kommune/ Private Eigentümer
O.4.3 **(V)**	***Rosenheimer Straße / Ecke Brücklmayerweg –*** Erarbeitung eines Nutzungskonzepts unter Einbindung der Eigentümer, Wahrung des Ortsbildes und der Ortsrandgestaltung	**1**	mittelfristig	Ca. 10.000 – 15.000 €	Private Eigentümer/ Ggf. StBauF
O.4.4 **(B)**	**Aktivierung** des Grundstücks **Rosenheimer Straße / Ecke Brücklmayerweg durch Sanierung und Umsetzung des Nutzungskonzeptes** gem. O.4.3	**2**	langfristig	Projekt-spezifisch	Handlungs-empfehlung für Kommune/ Private Eigentümer
O 5	**Attraktive Straßenräume im Ortskern schaffen**				
O.5.1 **(V)**	Erstellung und Weiterentwicklung eines **Gestaltungskonzeptes** zur **Aufwertung der Waldstraße, Bahnhofstraße, Am Kirchplatz, Rosenheimer Straße** und dem **Brücklmayerweg**: • Erarbeitung von Leitdetails für die Gestaltung (z. B. Pflasterflächen, Begrünung, Beleuchtung, Aufenthaltsflächen) • Verbindung des Kirchplatzes mit dem Brücklmayerweg • Ausreichende Profilierung der Fuß- und Radwege • Barrierefreiheit • Neuordnung des ruhenden Verkehrs • Straße Am Kirchplatz als Einbahnstraße – Platzgestaltung von Marktplatz bis Kirchenwirt	**1**	langfristig	Ca. 30.000 €	StBauF + Kommune
O.5.2 **(O)**	**Neuordnung, Schaffung von Aufenthaltsqualität und sicherer Verkehrsführung** gem. Gestaltungskonzept O.5.1	**1**	mittelfristig	Ca. 2,6 Mio.€ Waldstr., Bahnhofstr, Am Kirchplatz, Rosenheimer Str., Brücklmayer-weg: ca. 2,3 Mio. € Kirchplatz: ca. 206.000 € Kirchenwirt-platz: ca. 60.000 € Verbindung des Kirchplatzes: ca. 12.000 €	ggf. StBauF + Kommune

Natur und Freiräume: Zur Wahrung des ländlichen Charakters erfolgt zukünftig verstärkt der Erhalt hochwertiger naturräumlicher Freiflächen und ortsbildprägender Bäume. Hierfür notwendig sind u.a. Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen des Baumbestandes die langfristig zum Erhalt beitragen. Durch Neupflanzungen können weiterhin Straßenräume wie bspw. die Aindorfer Straße, Rosenheimer Straße oder am Kirchplatz an Attraktivität gewinnen. Weiterhin soll durch die Erstellung eines Freiflächenkonzeptes die Belebung und Öffnung des Wabachs das Ortsbild weiterentwickelt werden. Der Wabach ist derzeit innerhalb des Ortes verrohrt und führt bei Starkregenereignissen zu Hochwasser im Ort. Im Zuge der Erstellung eines Freiflächengestaltungskonzeptes zur Offenlegung des Baches bedarf es auch der Aktualisierung des Hochwasserschutzkonzeptes sowie die Erarbeitung und Umsetzung notwendiger Maßnahmen, um die Ortsmitte zukünftig vor weiteren Überschwemmungen zu schützen.

Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen des Baumbestandes

Freiflächenkonzept zur Belebung und Öffnung des Wabaches

PITTENHART - HANDLUNGSFELD NATUR UND FREIRÄUME					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
N 1	**Sicherung und Weiterentwicklung qualitativ hochwertiger naturräumlicher Freiflächen sowie ortsbildprägender Bäume**				
N.1.1 **(V)**	Erstellung eines **Freiflächengestaltungskonzepts zur Belebung** und weiteren **Öffnung des Wabachs** und der Uferbereiche	**2**	mittelfristig	Ca. 15.000 €	ggf. StBauF + Kommune
N.1.2 **(O)**	**Freilegung und Gestaltung des Wabachs** gem. des Freiflächengestaltungskonzepts N.1.1	**3**	langfristig	Freilegung Fläche ca. 187.000 €	ggf. StBauF + Kommune
N.1.3 **(H)**	Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zur **Stärkung der Vitalität ortsbildprägender Bäume** zur Verbesserung des Kleinklimas	**2**	mittelfristig	---	Handlungs-empfehlung für: Kommune/ Bauhof
N.1.4 **(O)**	**Ortsbildprägenden Baumbestand** ergänzen: • um Gaststätte • Aindorfer Straße • Rosenheimer Straße • Am Kirchplatz	**3**	mittelfristig	Ca. 1.500 – 3.000 € / Stück	Kommune/ Private Eigentümer
N.1.5 **(H)**	**Erhalt der charakteristisch landwirtschaftlich geprägten Flächen** im Umfeld der landwirtschaftlichen Höfe	**1**	mittelfristig	---	Handlungs-empfehlung für: Kommune/ Private Eigentümer
N.1.6 **(O)**	**Umsetzung der Maßnahmen aus IK.N.1.1 (**z.B. **Beschilderung Höhenberggebiet** und **Moorlehrpfad Oberbrunner Moos)**	**3**	langfristig	Projekt-spezifisch, z.B. Moorlehr-pfad ca. 70.000 €	LEADER/ Kommune

N 2	Schutz des Ortskernes vor Hochwasserschäden				
N.2.1 **(V)**	**Aktualisierung des Hochwasserschutzkonzepts** für den Ortskern (Wasserwirtschaftlicher Rahmenplan)	**1**	kurzfristig	---	Kommune/ WWA
N.2.2 **(O)**	**Umsetzung der Maßnahmen** aus dem **Hochwasserschutzkonzept** gem. N.2.1	**1**	Bereits in Umsetzung	Projekt-spezifisch	Kommune/ Bay. StM für Umwelt und Verbraucher-schutz

Verkehr und Mobilität: Zentrale Verkehrsthemen im Zuge der Ortsentwicklung sind der barrierefreie Ausbau des öffentlichen Raumes, die Weiterentwicklung von Fuß- und Radwegen und die Verkehrsberuhigung der Rosenheimer und Trostberger Straße. Durch die Behandlung dieser Themen und bei Beseitigung der Missstände kann eine hochwertige Aufwertung des öffentlichen Raumes erfolgen und eine sichere Mobilität ermöglicht werden.

Neuprofilierung Rosenheimer Straße

Die Rosenheimer und Trostberger Straßen schneiden die Ortsmitte im Süden und führen direkt an der Grundschule vorbei. Aufgrund des beengten Straßenquerschnittes und höherem Verkehrsaufkommen kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen zwischen Fußgängern, Rad- und Autofahrern. Ziel der Neuprofilierung ist es diese Defizite zu beheben und allen Verkehrsteilnehmern eine sichere Mobilität zu ermöglichen. Neben der Gestaltung der Rosenheimer Straße soll zukünftig eine Geschwindigkeitsmessung vor der Grundschule erfolgen. Diese Maßnahme ist kurzfristig mit geringem finanziellem Aufwand verbunden und kann im ersten Schritt zur Entschärfung der Situation beitragen.

Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Eine weitere Maßnahme zur Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes ist der Ausbau dessen. Durch interkommunale Abstimmung der Planungen erfolgt die Etablierung sowohl eines innerörtlichen als auch interkommunal praktikablen Netzes.

Barrierefreiheit

Im Zuge dessen muss der barrierefreie Ausbau des öffentlichen Raumes weiter voran getrieben werden, um besonders in der Ortsmitte als auch auf den Wegen des täglichen Bedarfes den Bürger*innen eine uneingeschränkte und eigenständige Mobilität zu ermöglichen.

PITTENHART - HANDLUNGSFELD VERKEHR UND MOBILITÄT					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
V 1	**Verkehrsberuhigung auf der Rosenheimer Straße und der Trostberger Straße**				
V.1.1 **(O)**	**Gestaltung und ggf. Neuprofilierung der Rosenheimer und Trostberger Straße**	**1**	langfristig	Rosenheim-er Str. Siehe O.5.2 Trostberger Str.: ca. 290.000 € Trostberger Straße außerhalb Umgriff: ca. 336.000 €	GVFG Kommune Ggf. StBauF
V.1.2 **(O)**	**Gestaltung der Orteinfahrten** zur Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit, z.B. durch Errichtung einer Querungsinsel, von Baumtoren oder großformatigen Willkommensschildern **unter Einbindung der Baulastträger:** Rosenheimer Straße, Aindorfer Straße	**1**	mittelfristig	Pro Ortseinfahrt ca. 10.000 – 40.000 €	Kommune/ Staatliches Bauamt/ GVFG
V.1.3 **(H)**	**Geschwindigkeitsmessung an der Schule** (z.B. durch Tafeln)	**1**	kurzfristig	Ca. 3.000 € pro Tafel	Kommune
V.1.4 **(O)**	**Schaffung zentraler Stellplatzflächen** westlich der Chiemseestraße	**2**	kurzfristig	Ca. 60.000 €	Kommune Ggf. StBauF
V 2	**Fuß- und Radverkehrsnetz sichern und ausbauen**				
V.2.1 **(O)**	**Ausbau des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes** unter Berücksichtigung der interkommunalen Planung sowie Anschluss der neuen Wohngebiete u.a. in den Bereichen (vgl. IK.V.2.1): • Kreuzung Trostberger Straße- Bahnhofstraße – Rosenheimer Straße • Chiemseerstraße • Schule - Waldstraße (KiGa) • Schule und Bushaltestelle • Pfarrhofstraße zur Stärkung alternativer Mobilitätsformen und Reduzierung von Emissionen	**2**	kurzfristig	Kreuzung Trostberger Str. – Bahnhofstr. – Rosenheim-er Str., Schule – Waldstr., Schule und Bushalte-stelle Siehe O.5.2 und V.1.1 Chiemseestr ca. 82.000 € Pfarrhofstr.: ca. 100.000 €	ggf. GVFG/ StBauF/ Kommune/ Staatliches Bauamt/ Landkreis

V.2.2 **(O)**	**Ausbau und Neuordnung gefährlicher Kreuzungsbereiche und Querungsmöglichkeiten:** • Vorbereich Schule (anschließender Gehweg fehlt) • Kreuzung Trostberger Straße - Bahnhofstraße • Errichtung einer Querungsmöglichkeit in der Rosenheimer Straße ggf. auf Höhe der FFW	**1**	mittelfristig	Projekt-spezifisch je nach Umfang zwischen 20.000 € für einfache Querungs-stellen bis 300.000 € für vollwertigen Neubau einer Kreuzungs-situation	GVFG/ StBauF/ Kommune/ Staatliches Bauamt/ Landkreis
V 3	**Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herstellen**				
V.3.1 **(O)**	**Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (vgl. IK.S.1.3)**	**1**	mittelfristig	Siehe IK.S.1.3	Siehe IK.S.1.3

Standortsuche Feuerwehr

Neugestaltung Friedhofsvorbereich

Gemeinbedarf und Soziales: Gemeinschaft, Tradition und Identität sind der Gemeinde besonders wichtig, weswegen zukünftig Events und Bürgerfeste als auch deren Akteure durch die Gemeinde verstärkt gefördert und unterstützt werden. Im Zuge dessen ist eine neue Standortsuche für die Feuerwehr unumgänglich, da der jetzige Standort zu klein ist und funktionale Mängel besitzt. Eine weitere Maßnahme zur Stärkung der Dorfgemeinschaft ist der Ausbau von öffentlichen Räumen, die als Treffpunkte für alle Altersklassen dienen, sein. Für die Gemeinde steht dabei besonders das Areal um die Kirche im Fokus. Der relativ kleine Kirchplatz wurde bereits saniert. Der Vorbereich vor dem Friedhof sowie die Wegeverbindung zwischen Vorbereich und Kirchplatz besitzt jedoch gestalterische Mängel und keine tatsächliche Funktion. Ziel der Sanierung ist es sowohl die Verbindung beider Bereiche als auch den Friehofsvorbereich selbst neu zu ordnen und mit einer neuen Funktion, wie z.B. einer Aufenthaltsqualität, zu belegen. So ist es beispielsweise eine Option den Kirchenvorbereich als multifunktionalen Veranstaltungsplatz zu gestalten.

Langfristiger Erhalt der Bildungseinrichtungen

Der langfristige Erhalt der Bildungseinrichtungen für Kinder soll durch den Zuzug von jungen Familien der Grundschulstandort gesichert werden (siehe Ortsbild und Städtebau + interkommunale Maßnahmen). In Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen muss das Kinderbetreuungsangebot u.a. in der Eichenstraße zu einem bedarfsgerechten und flexiblen Angebot ausgebaut werden.

Verbesserung des medizinischen Angebots

Zentrales Thema der ländlichen Gemeinde Pittenhart ist die Verbesserung des medizinischen Angebots. Da die Neuansiedlung von Ärzten sich im ländlichen Raum als besonders schwierig herausstellt, möchte die Gemeinde zusätzlich selbst aktiv werden. Neben dem Ausbau von Fernbehandlungsangeboten,

der nur durch die Arztpraxen selbst erfolgen kann und bei dem die Gemeinde nur unterstützend tätig werden kann, sollen z.B. Fahrdienstangebote zu Ärzten etabliert und ausgebaut werden. Zusätzlich strebt die Gemeinde an mobile ärztliche Versorgungsstrukturen aufzubauen und zu fördern um den Einwohner*innen eine adäquate Versorgung zur Verfügung zu stellen.

PITTENHART - HANDLUNGSFELD GEMEINBEDARF UND SOZIALES					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
S 1	**Dorfgemeinschaft durch übergreifende Kommunikations- und Begegnungsräume stärken**				
S.1.1 **(H)**	**Erhalt und Förderung bestehender Bürgerfeste und evtl. Etablierung neuer Events**	**2**	Bereits in Umsetzung	---	Kommune
S.1.2 **(O)**	Etablierung und Ausbau bestehender **zentraler Treffpunkte für verschiedene** Bevölkerungs- und Altersgruppen **z.B. durch Verknüpfung der Plätze am Kirchplatz und in der Bahnhofstraße** oder die **Errichtung eines Veranstaltungsplatzes**	**3**	langfristig	Siehe O.5.2	Siehe O.5.2
S.1.3 **(V)**	**Standortsuche** und **Verlagerung der Feuerwehr**	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung für: Kommune/ Feuerwehr
S 2	**Langfristiger Erhalt der Bildungseinrichtung**				
S.2.1 **(H)**	**Maßnahmen zur Erweiterung des Kinderbetreuungsangebots** gem. interkommunaler Zusammenarbeit (IK.S.1.2)	**2**	bereits vor-handen	Siehe IK.S.1.2	Siehe IK.S.1.2
S 2.2 **(H)**	**Erhalt der ansässigen Grundschule** durch die Ansiedlung neuer Familien / Zuzug: • (Betreuungs-) Angebote für Familien schaffen • Schulgelände multifunktional und nach Schulende nutzbar machen • …	**1**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung
S 3	**Verbesserung der medizinischen Angebote im Ort**				
S.3.1 **(H)**	Stärkung **des Angebotes an ärztlichen Versorgungsstrukturen (ggf. mobil), nach Möglichkeit in Kombination mit der Schaffung von altersgerechten Wohnformen im Ortskern**	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung Privat durch z.B. Ärzte und Betreiber
S.3.2 **(H)**	**Ausbau des Fernbehandlungsangebotes** über z.B. Internet und Telefon	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung Privat durch z.B. Ärzte und Betreiber

S.3.3 **(H)**	Einrichtung eines **Fahrdienstes** zur besseren Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen	**2**	Bereits vor-handen (Senioren-bus)	Finanzielle Zuschüsse durch Kommune	Kommune Private/ Bürger/ Vereine
S.3.4 **(H)**	**Förderung bei Neuniederlassungen von Ärzten** im ländlichen Raum	**3**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune

Einzelhandel und Gewerbe: In der Gemeinde Pittenhart steht nur die Tankstelle mit einem eingeschränkten Angebot zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes zur Verfügung. Zur Prüfung neuer Möglichkeiten und Etablierung weiterer Angebote in Pittenhart selbst, soll ein interkommunales Einzelhandelskonzept erstellt werden. Im Zuge dessen ist es auch das Ziel einen interkommunalen Verfügungsfonds einzurichten, der zum Erhalt der Nahversorgung in den ländlichen Kommunen dient. Neben diesem besitzen die Gastwirtschaften eine tragende Rolle zur Versorgung und Traditionspflege im Ort. Um diese Qualität zu bewahren, möchte die Gemeinde die ortsansässigen Wirtschaften weiterhin unterstützen.

Interkommunaler Verfügungsfonds

Pittenhart dient überwiegend dem Wohnen. Um jedoch ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnen zu gewährleisten, müssen bereits bestehende Betriebe erhalten und gestärkt werden. Die Sicherung von Arbeitsplätzen am Wohnort dient den Einwohner*innen dazu beide Bedürfnisse in Pittenhart gerecht zu werden und damit verbundene längere Arbeitswege/ Pendelstrecken zu vermeiden. Durch die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen kann das Arbeitsplatzangebot zusätzlich ausgebaut werden, um sowohl die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu stärken als auch ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort zu sein.

Ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Arbeiten

PITTENHART - HANDLUNGSFELD EINZELHANDEL UND GEWERBE					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
E 1	**Stärkung der Gastronomie und Ergänzung der Nahversorgung**				
E.1.1 **(S)**	**Umsetzung der Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept** (vgl. IK.E.3.1)	**1**	mittelfristig	Projekt-spezifisch	Kommune/ Ggf. StBauF
E.1.2 **(H)**	Erhalt der **ortsansässigen gastronomischen Betriebe**	**1**	Kontinuier-lich	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
E.1.3 **(H)**	Einsatz von **Mitteln aus dem Verfügungsfonds** (siehe IK.E.1.3) insbesondere im Ortskern - Erhalt des Nahversorgungsangebotes in der Tankstelle - Etablierung neuer Nahversorgungsangebote (z.B. regional) - ...	**2**	mittelfristig	Siehe IK.E.1.3 + IK.E.1.6	Siehe IK.E.1.3 + IK.E.1.6
E 2	**Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln**				
E.2.1 **(H)**	**Erhalt und Stärkung bestehender Gewerbebetriebe** im Ort zur Sicherung des Arbeitsplatzangebotes	**1**	kurzfristig	-	Handlungs-empfehlung
E.2.2 **(V)**	**Ausweisung von neuen Gewerbeflächen**, inkl. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus IK.E.1.1 und Aufstellung von Bebauungsplänen	**2**	kurzfristig	Ermittlung gem. HOAI	Handlungs-empfehlung für Kommune
E.2.3 **(H)**	**Vermarktung und Erschließung neuer Gewerbeflächen** (vgl. IK.E.1.3)	**2**	kurzfristig	Siehe IK.E.1.3	Siehe IK.E.1.3

6.5 ENTWICKLUNGSKONZEPT KIENBERG

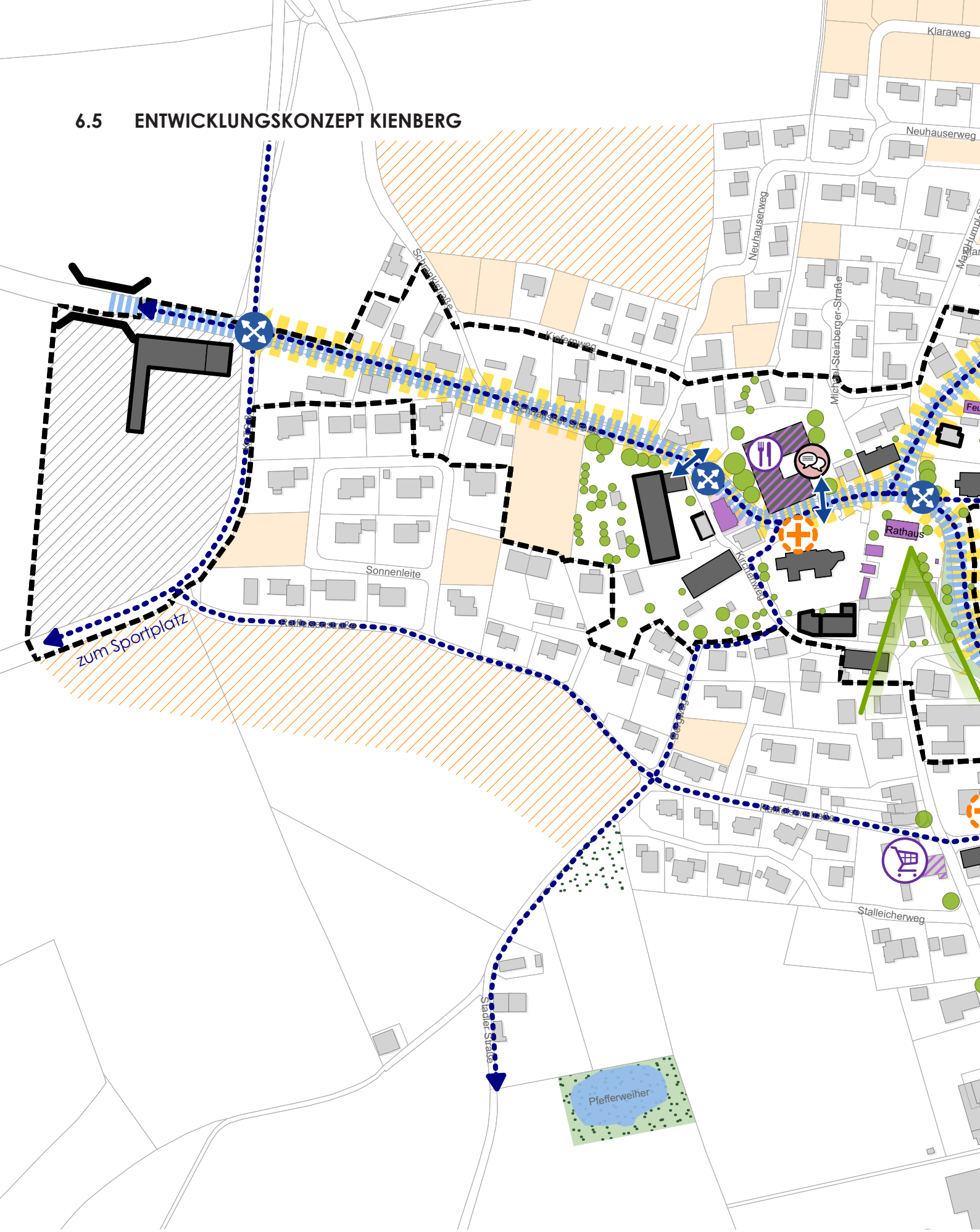


Abb. 111: Entwicklungskonzept Ortskern Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung

Ortsbild und Städtebau

- bevorzugter Erhalt ortsbildprägender Gebäude
- Sanierung und Aufwertung von Gebäuden
- Nachverdichtung und Aktivierung von Innenentwicklungsflächen
- Städtebauliche Neuordnung
- langfristige Wohnbauflächenpotenziale
- Schaffung eines hochwertigen Straßenraums/ Aufentahltsqualität
- Aufwertung der Ortseingänge

Natur- und Freiräume

- Naherholungsqualität erhalten und weiterentwickeln
- Ortsbildprägenden Baumbestand erhalten
- öffentliche Freiräume bewahren
- Blickbeziehung Richtung Alpen und Landschaft sichern

Verkehr und Mobilität

- Verkehrsberuhigung
- Knotenpunkt sicher und barrierefrei gestalten
- Sicherung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Verbesserung und barrierefreie Gestaltung der Querungsmöglichkeiten

Gemeinbedarf und Soziales

- Schaffung von Kommunikations- und Begegnungsräumen
- Langfristiger Erhalt der Bildungseinrichtungen
- Zukunftsfähige Gestaltung des Arzt- und Pflegeangebotes sowie der medizinischen Grundversorgung
- bestehenden Gemeinbedarfs- und öffentliche Nutzungen erhalten
- bestehenden Spielplatz erhalten

Einzelhandel und Gewerbe

- Sicherung und Stärkung des gastronomischen Angebotes
- Sicherung des Nahversorgungsangebotes
- bestehenden Mischnutzungen erhalten
- langfristige Flächenpotenziale für Mischnutzungen

Abb. 111 stellt das räumliche Entwicklungskonzept Kienbergs dar. Die Gemeinde Kienberg ist die kleinste Kommune in der Region Chiemgau Nord und steht aufgrund dessen grundlegenden Problemstellungen wie bspw. der Sicherung der Nahversorgung und dem Erhalt von sozialen Infrastrukturangeboten gegenüber. Schwerpunkt der zukünftigen Ortsentwicklung ist ergänzend dazu die weitere Stärkung und attraktive Gestaltung der Ortsmitte. Diese hat bereits mit der Sanierung des Gasthauses begonnen und soll mit der Neuordnung der umliegenden Bereiche fortgeführt werden.

Schwerpunkt in der attraktiven Gestaltung der Ortsmitte

Grundsätzlich strebt die Gemeinde ein moderates Wachstum an wofür sowohl im Innenbereich als auch an den Ortsrändern Potenzialflächen identifiziert wurden. Im Rahmen der Realisierung dieser ist es das Ziel der Gemeinde die ortsbildprägenden Blickbeziehungen in den Alpenraum und die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten.

Ziel der Ortsentwicklung in den kommenden Jahren ist es als Gemeinde weiter am Hauptort zu wachsen, hierfür entsprechende Versorgungseinrichtungen zur Verfügung zu stellen und neue Angebote zu etablieren. Das angestrebte Wachstum soll jedoch weiterhin im Einklang mit der ländlichen und dörflichen Ortsstruktur stehen um für die Einwohner*innen weiterhin ein lebenswerter und Identitätsstiftender Wohnort zu sein.

Wachstum im Einklang mit der dörflichen Ortsstruktur

Ortsbild und Städtebau: Ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung ist es das ländliche Ortsbild und den Charakter Kienbergs zu bewahren. Um die vorhandene Baukultur zu erhalten, soll ein Gestaltungshandbuch erarbeitet werden, das die wesentlich prägenden Merkmale des Ortsbildes untersucht und darstellt. In einem folgenden Schritt dient dieses Gestaltungshandbuch als Grundlage für eine Gestaltungssatzung. Die Gestaltungssatzung dient dann weiterhin der Gemeinde als Entscheidungs- und Beurteilungsgrundlage für Bauprojekte. Ergänzend zur Gestaltungssatzung wird ein kommunales Fassadenprogramm aufgestellt werden, dass private Eigentümer bei der Sanierung von ortsbildprägenden Gebäudefassaden finanziell unterstützt.

Gestaltungshandbuch und -satzung

Kommunales Förderprogramm

Kienberg verzeichnete in den vergangenen Jahren ein Bevölkerungswachstum, das überwiegend durch den Zuzug neuer Einwohner*innen generiert wurde. Um dieser anhaltenden Entwicklung auch zukünftig ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen, ist die maßvolle Ausweisung von Wohnbauflächen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen notwendig, so z.B. in der Raiffeisen-, Schrankl- und Emmertshamerstraße. Besonderer Fokus zur Schaffung von Wohnraum liegt auf der Innenentwicklung und der Aktivierung von vorhandenen Baulücken. Durch den Dialog zwischen Eigentümer*innen, Gemeinde und des zu etablierenden Innenentwicklungsmanagements soll eine Aktivierung bisher ungenutzter Flächenpotenziale erfolgen können. Desweiteren ist angestrebt ein Nutzungskonzept für das untergenutzte Gebäude

Fokus auf Innenentwicklung

am westlichen Ortseingang der Schnaitseer Straße zu erstellen. Auch hierbei handelt es sich um ein Flächenpotenzial, das derzeit seiner Lage und Nutzung nicht mehr gerecht wird und zahlreiche Möglichkeiten für eine Neuordnung und Nutzung birgt. Ebenfalls bedarf das Baufeld südlich der Kunostraße einer städtebaulichen Neuordnung. Dieses ist durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur geprägt und besitzt zahlreiche Gestaltungsdefizite. In diesem Bereich befindet sich auch die Mehrzweckhalle, die dem Nutzungsanspruch aufgrund ihrer Größe, den fehlenden Stellplätzen und dem Sanierungsbedarf nicht mehr gerecht wird. Ziel ist es durch eine städtebauliche Machbarkeitsstudie das gesamte Areal südlich der Kunostraße neu zu ordnen, um Wohnraum zu schaffen und eine gestalterische Aufwertung zu erreichen.

Nutzungskonzept für Linmairhof

Neuordnung des Baufeldes südlich der Kunostraße

Neben den Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum und Aktivierung von Innenentwicklungsflächen liegt ein weiterer Fokus der Ortsentwicklung auf der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes. Sowohl die Straßenzüge der Schnaitseeer, Trostberger und Emertshamer Straße als auch das Umfeld der Feuerwehr in Verbindung mit dem Kindergarten bedürfen einer neuen Gestaltung.

Attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes

KIENBERG - HANDLUNGSFELD ORTSBILD UND STÄDTEBAU					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
O 1	**Baukulturelle Identität bewahren und Gebäude im Ortskern aufwerten**				
O.1.1 **(V)**	**Aufstellung einer Gestaltungssatzung** und Veranschaulichung der Festsetzungen in einem Gestaltungshandbuch als Grundlage für Gestaltungsberatungen	**2**	mittelfristig	Ca. 20.000 €	StBauF + Kommune
O.1.2 **(H)**	Aufstellung eines **Kommunalen Fassadenprogrammes zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude** als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an Private	**2**	mittelfristig	Ca. 20.000 € / Jahr Gesamtmaß-nahme 100.000 € / Jahr	30% kommunale Förderung (davon 60% StBauF + 40% Kommune) 70% Eigenanteil der Eigentümer
O 2	**Innenwicklung stärken**				
O.2.1 **(H)**	**Maßnahmen zur Innenentwicklung gem. interkommunaler Zusammenarbeit (siehe IK.O.1.1 – IK.O.1.4)**	**2**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune

O.2.2 **(V)**	**Innenentwicklungsmanagement** zur **Baulückenmobilisierung** am Kiefern-, Neuhauser- und Klaraweg und am Bergweg und Sonnenleite unter Einbeziehung der Eigentümer	**2**	langfristig	siehe IK.O.1.2	siehe IK.O.1.2
O.2.3 **(V)**	Erarbeitung eines **Nutzungs- und Bebauungskonzeptes an der Schnaitseer Straße** zur Entwicklung einer hochwertigen Mischnutzung am Ortseingang unter Einbeziehung der Eigentümer und Wahrung des Ortsbildes	**3**	langfristig	Ca. 15.000 – 20.000 €	Private Eigentümer/ Ggf. StBauF
O 3	**Städtebauliche Neuordnung des Baufeldes südlich der Kunostraße**				
O.3.1 **(V)**	Erstellung einer städtebaulichen **Machbarkeitsstudie zur Umstrukturierung des Baufeldes südlich der Kunostraße** unter Einbeziehung der Eigentümer • Prüfung einer Verlegung der Mehrzweckhalle • Abbruch der Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln • Städtebauliche Neuordnung • Entwicklung von Wohnraum • Gestalterische Aufwertung	**1**	kurzfristig	Ca. 15.000 – 20.000 €	Private Eigentümer/ Ggf. StBauF
O.3.2 **(B)**	**Aktivierung des Baufeldes südlich der Kunostraße** gem. der Machbarkeitsstudie	**1**	kurzfristig	Projekt-spezifisch	Handlungs-empfehlung für Kommune/ Private Eigentümer/ Vereine/ StBauF
O 4	**Neuausweisung von Wohnbauflächen am nördlichen und südlichen Siedlungsrand**				
O.4.1 **(V)**	**Erstellung** von **Bebauungsplänen** an der **Schrankl-, Max-Humpel-, Emertshamer- und Raiffeisenstraße** unter Einbeziehung der Eigentümer, Wahrung des Ortsbildes und Gestaltung des Ortsrandes	**3**	langfristig	Ermittlung gem. HOAI	Kommune
O 5	**Attraktive Straßenräume im Ortskern schaffen, einschließlich der Aufwertung der Ortseingänge**				
O.5.1 **(V)**	**Erstellung eines Straßenraumgestaltungskonzeptes zur Aufwertung** der Schnaitseer, Trostberger und Emertshamer Straße unter Einbeziehung der Baulastträger: • Erarbeitung von Leitdetails für die Gestaltung (z. B. Pflasterflächen, Begrünung, Beleuchtung, Aufenthaltsflächen) • Sichtbarmachen der Ortseingänge, z. B. durch blühende Straßenbegleitpflanzung (Blühpakt Bayern) • Barrierefreiheit	**3**	langfristig	Ca. 20.000 – 30.000 €	StBauF + Kommune
O.5.2 **(O)**	**Neuordnung, Schaffung von Aufenthaltsqualität und sicherer Verkehrsführung** gem. Gestaltungskonzept O.5.1	**3**	langfristig	Ca. 4,8 Mio. €	StBauF + Kommune/ GVFG
O 6	**Gestalterische Aufwertung der zentralen Platzflächen**				
O.6.1 **(V)**	Erstellung eines **Gestaltungskonzeptes für die Platzfläche zwischen Kindergarten und Feuerwehr**	**2**	mittelfristig	Ca. 10.000 €	StBauF + Kommune
O.6.2 **(O)**	Gestaltung der **Platzfläche zwischen Kindergarten und Feuerwehr** gem. Gestaltungskonzept (O.6.1)	**2**	mittelfristig	Ca. 245.000 €	StBauF + Kommune

Natur und Freiräume: Die Gestaltung der öffentlichen Räume Kienbergs steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erhalt der ortsbildprägenden und großkronigen Bäume. Besonders die Straßenräume der Schnaitseer und Trostberger Straße besitzen durch diesen ein ländliches und attraktives Erscheinungsbild, das es zukünftig zu bewahren gilt. Durch die Etablierung von Baumpatenschaften mit den Vereinen und interessierten Bürgern sollen weitere Bäume erhalten und das Ortsbild weiter positiv entwickelt werden. Eine weitere Stärke Kienbergs sind die zahlreichen Blickbeziehungen zu den Alpen. Diese ergeben sich zum einen durch die Topografie des Ortes als auch die unterschiedlichen unverbauten Korridore. Im Zuge der angestrebten Innenentwicklung und der Planung von Neubaugebieten gilt es die bestehenden Blickbeziehungen zu erhalten und wenn möglich neue zu schaffen. Grundlegend soll das ländliche Erscheinungsbild des Ortes und die Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft gewahrt werden. Maßnahmen hierfür sind u.a. die Erweiterung von Streuobstwiesen, Pflege- und Renaturierungsmaßnahmen der Weiher sowie die Eingrünung von Neubaugebieten, um einen verträglichen Übergang zwischen Landschaft und Siedlung zu etablieren.

Etablierung von Baumpatenschaften

Erhalt der Blickbeziehungen zu den Alpen

KIENBERG - HANDLUNGSFELD NATUR UND FREIRÄUME					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
N 1	**Ortsbildprägenden Baumbestand sichern**				
N.1.1 **(H)**	**Sicherung des großkronigen und ortsbildprägenden Baumbestandes** insbesondere in der Schnaitseer und Trostberger Straße durch Pflegemaßnahmen	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung für: Kommune/ Bauhof
N.1.2 **(H)**	**Etablierung von Baumpatenschaften zum Erhalt ortsbildprägender Bäume im Ortskern** und Verbesserung des Kleinklimas.	**3**	kurzfristig	---	Bürger/ Vereine/ Schulen
N 2	**Blickbeziehungen zu den Alpen und in die Landschaft sichern**				
N.2.1 **(H)**	**Sicherung ortsbildprägender Blickbeziehungen**: • Freihaltung der landschaftlich geprägten Flächen von einer Bebauung südlich der Grundschule	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung für: Kommune
N.2.2 **(O)**	**Erweiterung der Streuobstwiesen**, z.B. östlich der Grundschule und an der Stadler Str.	**2**	langfristig	z.B. 10 Bäume ca. 15.000 €	KULAP/ Kommune/ Verein/ Private/
N.2.3 **(H)**	**Pflege- und Renaturierungsmaßnahmen** am **Pfefferweiher** (privat) und am **Löschweiher am Größinger Ring** gem. IK.N.1.1	**2**	mittelfristig	---	Handlungs-empfehlung für: Kommune/ Private
N.2.4 **(H)**	Landschaftsverträgliche **Eingrünungsmaßnahmen** in den **Neubaugebieten**	**3**	mittelfristig	---	Handlungs-empfehlung für: Kommune/ Private

Verkehr und Mobilität: Die Ortsmitte Kienbergs wird von der Schnaitseer, Trostberger und Emertshamer Straße durchschnitten. Der gesteigerte Mobilitätsbedarf der Bevölkerung führt dazu, dass es in der Ortsmitte zunehmend zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommt. Durch die Erstellung eines Verkehrskonzeptes sollen Lösungen zur Verbesserung dieser Entwicklung und deren Auswirkungen erarbeitet werden. Neben der Prüfung möglicher verkehrsberuhigender Maßnahmen sollen Gefahrenpunkte, wie z.B. der Kreuzungsbereich der TS 8 mit der Schnaitseer Straße, entschärft werden. Neben dem gilt es die Ortseinfahrt der Emertshamer Straße so neu zu gestalten, dass ihre Funktion als Ortseinfahrt kenntlich wird und eine Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit erfolgt. Einhergehend mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen muss langfristig die Neuordnung des ruhenden Verkehrs erfolgen. Es bedarf eines innovativen Parkraumkonzeptes, um den Konflikt zwischen einem flächensparsamen Umgang in Einklang mit dem gesteigerten Mobilitätsbedürfnis zu bringen.

Verkehrskonzept

Entschärfung von Gefahrenpunkten

Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Ausbau und Sanierung des Fuß- und Radwegenetzes

Im Zuge der Neuordnung und Gestaltung der Straßenräume muss der Fuß- und Radverkehr mitberücksichtigt werden. Durch den Ausbau und die Sanierung des Wegenetzes soll eine sichere und uneingeschränkte Mobilität für alle Altersklassen ermöglicht werden, um langfristig eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu erreichen.

KIENBERG - HANDLUNGSFELD VERKEHR UND MOBILITÄT					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
V 1	**Schnaitseer Straße, Trostberger Straße und Emertshamer Straße innerhalb des Ortskern verkehrsberuhigen**				
V.1.1 **(V)**	**Erstellung eines Verkehrskonzeptes** zur Verkehrsberuhigung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Ortskern sowie des Fuß- und Radwegenetzes (i.V.m. O.5.1)	**1**	kurzfristig	Ca. 15.000 – 20.000 € i.V.m. O.5.1	StBauF + Kommune
V.1.2 **(O)**	**Umsetzung des Verkehrskonzeptes,** z.B. 30er-Zonen erweitern, Verkehrsinseln schaffen, Markierung der Fahrbahnen (v.a. an der Mariensäule)	**1**	kurzfristig	Siehe O.5.2	Siehe O.5.2
V.1.3 **(O)**	**Ausbau und Neuordnung gefährlicher Kreuzungsbereiche und Querungsmöglichkeiten:** • TS 8 und Schnaitseer Straße • Kirchenweg – Schnaitseer Straße • Schnaitseer Straße -Emertshamer Straße • Fußgängerquerung: Trostberger Straße • TS 31, Vor der Schule	**3**	langfristig	Projekt-spezifisch je nach Umfang zwischen 20.000 € für einfache Querungs-stellen bis 300.000 € für vollwertigen Neubau einer Kreuzungs-situation	GVFG/ StBauF/ Kommune/ Staatliches Bauamt/ Landkreis

V.1.4 **(O)**	**Gestaltung der Ortseinfahrt Emertshamer Straße** zur Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit, z.B. durch Errichtung einer Querungsinsel, von Baumtoren oder großformatigen Willkommensschildern unter Einbindung der Baulastträger	**3**	langfristig	Pro Ortseinfahrt ca. 10.000 – 40.000 €	Kommune/ Staatliches Bauamt/ GVFG
V 2	**Fuß- und Radverkehrsnetz sichern und ausbauen**				
V.2.1 **(V)**	Erarbeitung **eines innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes** unter Berücksichtigung der interkommunalen Planung	**3**	langfristig	Ca. 15.000 – 25.000 €	StBauF + Kommune
V.2.2 **(O)**	Umsetzung des **Fuß- und Radwegebaus/der Fuß- und Radwegesanierung** u.a. auf den Strecken: • Emertshamer Straße • Schnaitseer Straße • Raiffeisenstraße • TS8 • Trostberger Straße zur Stärkung alternativer Mobilitätsformen und Reduzierung von Emissionen	**1**	kurzfristig	Emertshamer Str., Schnaitseer Str., Trostberger Str. Siehe O.5.2 Raiffeisenstr.: ca. 170.000 € TS8: ca. 44.000 €	StBauF + Kommune / LEADER GFVG
V 3	**Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herstellen**				
V.3.1 **(O)**	**Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (vgl. IK.S.1.3)**	**1**	mittelfristig	Siehe IK.S.1.3	Siehe IK.S.1.3
V 4	**Behebung des Stellplatzdefizites**				
V.4.1 **(V)**	Erarbeitung eines **innovativen Parkraumkonzeptes und Parkleitsystems** zur Neuordnung und Gestaltung des ruhenden Verkehrs	**1**	kurzfristig	Siehe V1.1	Siehe V.1.1
V.4.2 **(O)**	**Parkplatzgestaltung** auf Grundlage des erstellten Konzepts (V.4.1) u.a. an der: • Schnaitseer Straße • Emertshamer Straße • Trostberger Straße	**1**	kurzfristig	Siehe O.5.2	Kommune/ GVFG/ Private Eigentümer

Gemeinbedarf und Soziales: Das Handlungsfeld Gemeinbedarf und Soziales beinhaltet in der Gemeinde Kienberg drei Zielsetzungen. Ein erster Schwerpunkt ist die Stärkung der Dorfgemeinschaft durch u.a. die Schaffung von Kommunikations- und Begegnungsräumen. Die Sanierung der Mehrzweckhalle und die Verlagerung der Feuerwehr sind dabei zentrale Aufgaben, die zeitnah durch die Gemeinde angegangen werden sollen. Ergänzend sind neue Begegnungsräume, wie z.B. ein Dorfgemeinschaftsofen oder ein Jugendtreffplatz, geplant als auch bestehende Flächen, wie z.B. der Kinderspielplatz in der Trostberger Straße, zu sanieren.

Sanierung Mehrzweckhalle und Verlagerung Feuerwehr

Schaffung neuer Begegnungsräume

Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist es die im Ort ansässige Grundschule zu erhalten und zu erweitern. Durch den Zuzug junger Familien und die multifunktionale Nutzung des Schulgeländes nach Schulschluss kann dies ermöglicht werden.

Erhalt und Erweiterung der Grundschule

Einrichtung von Fahrdiensten und Fernbehandlungsangeboten

Ein drittes Ziel der Gemeinde im Themenfeld Gemeinschaft und Soziales ist die Verbesserung des medizinischen Angebotes. Aufgrund des demografischen Wandels und der höheren Lebenserwartung besitzt die medizinische Versorgung eine zunehmend wichtige Rolle. Da sich die Ansiedlung von Ärzten im ländlichen Raum jedoch als besonders schwierig darstellt, sollen u.a. Fahrdienste zum Erreichen der Angebote in den Nachbarkommunen etabliert und unterstützt werden. Weitere kommunale Unterstützung werden mobile ärztliche Versorgungs- und Fernbehandlungsangebote erhalten müssen.

KIENBERG - HANDLUNGSFELD GEMEINBEDARF UND SOZIALES					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
S 1	**Dorfgemeinschaft durch übergreifende Kommunikations- und Begegnungsräume stärken**				
S.1.1 **(H)**	**Erhalt und Förderung bestehender Bürgerfeste und evtl. Etablierung neuer Events**	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune
S.1.2 **(O)**	Etablierung und Ausbau bestehender **zentraler Treffpunkte für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen z.B.:** • Erhalt des Kinderspielplatzes an der Trostberger Str. • Errichtung eines Kinderspielplatzes (Neuhauserweg/ Michael Steinberger-Straße; am Wirtshaus zur Post) ▪ Aufwertung des Basketball- und Hartplatzes an der Schule • Errichtung eines Jugendtreffs (z.B. Grillplatz am Pfarrerberg)	**2**	mittelfristig	Projekt-spezifisch; Kinderspiel-platz: Ca. 70.000 € Jugendtreff: Ca. 20.000 € Hartplatz: projekt-spezifisch	Handlungs-empfehlung für: Kommune/ ggf. StBauF/ Kommune
S.1.3 **(V)**	Prüfung einer möglichen **Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle** ggf. Prüfung eines neuen Standortes siehe O.3.1	**1**	Siehe O.3.1	Siehe O.3.1	Siehe O.3.1
S.1.4 **(B)**	**Verlagerung der Feuerwehr**	**1**	kurzfristig	Projekt-spezifisch	Projekt-spezifisch
S.1.5 **(O)**	Einrichtung eines **Trimm-Dich-Pfades am Pfefferweiher (privat)**	**3**	langfristig	Ca. 20.000 – 30.000 €	Kommune/ LEADER
S.1.6 **(H)**	Nutzung der vorhandenen Holzbacköfen beim alten Bäckerhaus als **Dorfgemeinschaftsöfen**	**3**	Kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung
S 2	**Langfristiger Erhalt der Bildungseinrichtung**				
S 2.1 **(H)**	**Erhalt und Erweiterung der ansässigen Grundschule** durch die Ansiedlung neuer Familien / Zuzug: • (Betreuungs-) Angebote für Familien schaffen • Schulgelände multifunktional und nach Schulende nutzbar machen • …	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung

S 3	Verbesserung des medizinischen Angebotes				
S.3.1 **(H)**	Stärkung **des Angebotes an mobilen ärztlichen Versorgungsstrukturen**	**3**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung Privat durch z.B. Ärzte und Betreiber
S.3.2 **(H)**	**Ausbau des Fernbehandlungsangebotes** über z.B. Internet und Telefon	**3**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung Privat durch z.B. Ärzte und Betreiber
S.3.3 **(H)**	**Einrichtung eines Fahrdienstes** zur besseren Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen	**1**	kurzfristig	Finanzielle Zuschüsse durch Kommune	Kommune / Private/ Bürger/ Vereine
S.3.4 **(H)**	Förderung bei **Neuniederlassungen von Ärzten im ländlichen Raum**	**3**	langfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune

Einzelhandel und Gewerbe: Als kleinste Gemeinde verfügt Kienberg ähnlich, wie Pittenhart nur über ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot. Um so wichtiger ist es für die Gemeinde, dass ein interkommunales Einzelhandelskonzept erstellt wird, das Möglichkeiten aufzeigt, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern und ein adäquates Angebot zur Verfügung zu stellen. Ein erster Schritt der Gemeinde ist die Unterstützung der im Ort ansässigen Wirtschaften.

Unterstützung der Gastronomien

KIENBERG - HANDLUNGSFELD EINZELHANDEL UND GEWERBE					
Nr.	**Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**	**Prio-rität**	**Zeit-horizont**	**Kosten-schätzung**	**Finanzierung/ Akteure**
E 1	**Nachhaltige Sicherung der Nahversorgung im Ort und Stärkung des gastronomischen Angebotes**				
E.1.1 **(S)**	**Umsetzung** der Maßnahmen aus dem **Einzelhandelskonzept (vgl. IK.E.3.1)**	**1**	langfristig	Projekt-spezifisch	Kommune/ Ggf. StBauF
E.1.2 **(H)**	Einsatz von **Mitteln aus dem Verfügungsfonds** (siehe IK.E.1.3) insbesondere im Ortskern - Erhalt des Nahversorgungsangebotes im Ortskern - Etablierung neuer Nahversorgungsangebote (z.B. regional) ...	**2**	mittelfristig	Siehe IK.E.1.3 + IK.E.1.6	Siehe IK.E.1.3 + IK.E.1.6
E.1.3 **(H)**	**Erhalt** des bestehenden **Gastronomieangebotes**	**1**	kurzfristig	---	Handlungs-empfehlung für Kommune / Private

7 Ausblick - die nächsten Schritte

7

7.1 MASSNAHMENPRIORISIERUNG

Das IKEK stellt mit den Entwicklungskonzepten und zugehörigen Maßnahmenkatalogen einen kommunalen und interkommunalen Leitfaden für die nächsten 15 bis 20 Jahre dar. Da sich das IKEK sehr umfangreich gestaltet und ein rascher Einstieg in die Umsetzung der besonders wichtigen Maßnahmen erreicht werden soll, wurde der Steuerkreis gebeten, die bereits mit Priorität 1 bewerteten Maßnahmen des Maßnahmenkatalogs nochmals unter Einbeziehung des Faktors der zeitnahen Realisierbarkeit zu priorisieren. Damit konnten die wichtigsten, kurzfristig anzugehenden Maßnahmen ermittelt werden.

Priorisierung unter Einbeziehung der zeitlichen Realisierbarkeit

Dieser Schritt soll dazu dienen, den Gemeinderäten eine Empfehlung zu geben, mit welchen Maßnahmen vordergründig begonnen werden soll.

Das bedeutet jedoch nicht, dass weniger wichtige Maßnahmen, die sich aber kurzfristig umsetzen lassen, nicht angegangen werden könnten. Mit der Priorisierung soll lediglich ein Fokus auf die Maßnahmen gelenkt werden, deren Umsetzung entscheidend für das Erreichen der Zielsetzungen des IKEKs sind. Diese Maßnahmen sollen zu Beginn der Umsetzungsphase mit besonderem Nachdruck angeschoben werden. Für folgende mit Priorität 1 bewertete Maßnahmen wurde in Abstimmung mit dem Steuerkreis und den vier Gemeinderäten eine vorgeschlagene Zeitschiene erarbeitet.

Fokus auf wichtige Zielsetzungen des IKEK

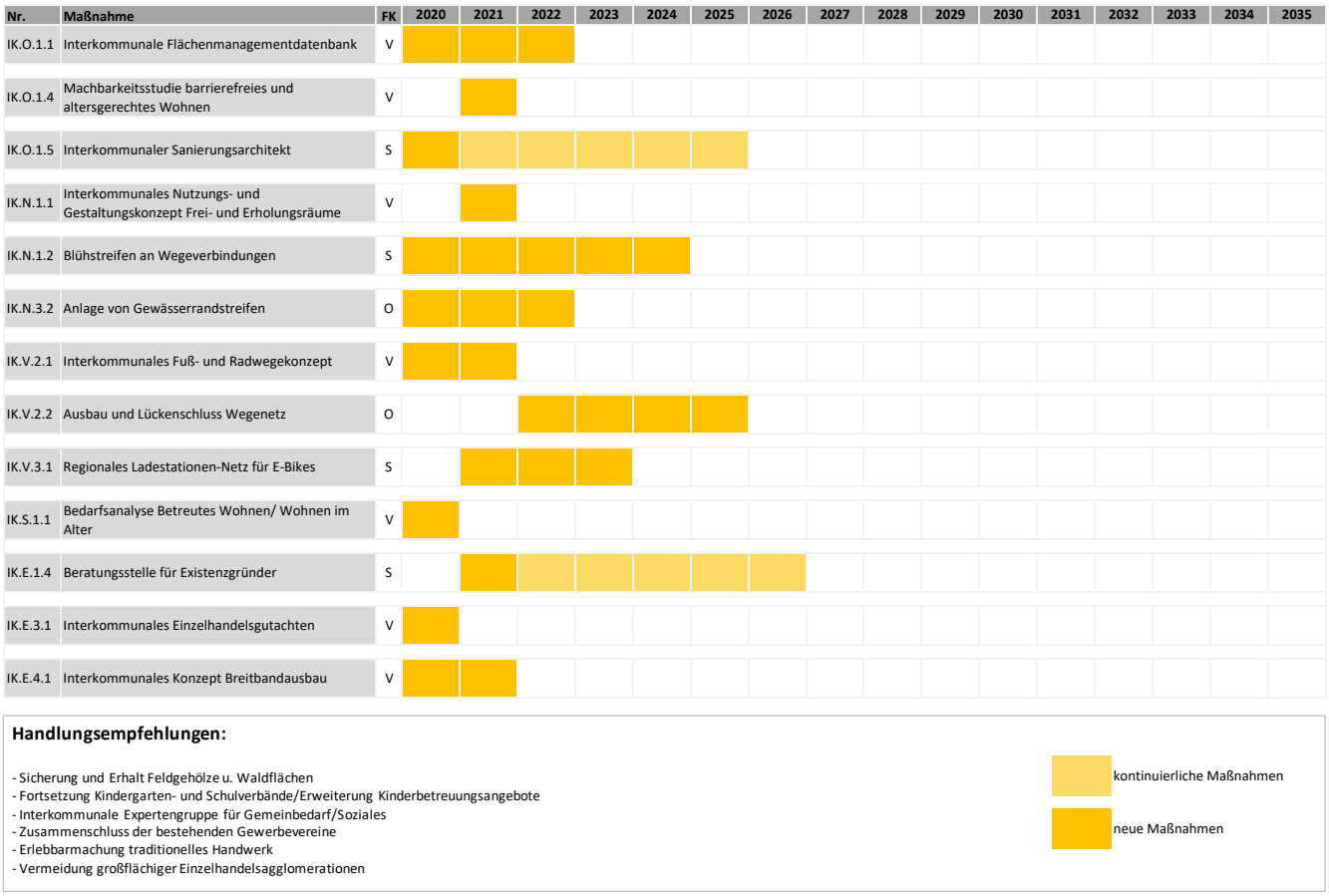


Abb. 112: Priorisierung der interkommunalen Maßnahmen - Quelle: Eigene Darstellung

Nr.	Maßnahme	FK	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
O.1.1	Aktualisierung Gestaltungssatzung	V																
O.2.2	Bebauungsplan Schulstraße/Eichenweg	V																
O.2.3	Nutzungskonzept und Bebauungsplan Altenmarkter Straße	V																
O.2.4	Änderung Bebauungsplan Bahnhofstraße	V																
O.4.1	Nutzungs- und Gestaltungskonzept Bahnhofsgebäude und Gewerbehalle	V																
O.5.1	Straßenraumgestaltungskonzept ehem. B304 + Kienberger Str. + Rathausplatz	V																
O.5.2	Straßenraumgestaltung ehem. B304 + Kienberger Str. + Rathausplatz	O																
O.5.3	Gestaltung ÖPNV-Haltepunkte	O																
N.1.4	Umbau Abwassermischsystem	O																
V.1.1	Verkehrskonzept zur Verkehrsberuhigung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs	V																
V.1.2	Umsetzung Verkehrskonzept	O																
V.1.3	Gestaltung der Ortseinfahrten	O																
V.2.1	Erarbeitung Innerörtlicher Fuß- und Radwegeplan	V																
V.2.2	Erarbeitung Schulwegeplan	V																
V.2.3	Umsetzung des Rad- und Fußverkehrsnetzes	O																
V.2.5	Aus- bzw. Umbau Kreuzungsbereiche/Querungsmöglichkeiten	O																
V.3.1	Verbesserung Barrierefreiheit im öff. Raum (vgl. IK.S.1.3)	O																
V.3.2	Verbesserung Barrierefreiheit Friedhof	O																
S.1.2	Etablierung und Ausbau zentrale Treffpunkte	O																
E.1.1	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept	S																
E.1.3	Erhalt und Weiterentwicklung des Gastronomieangebotes	S																
E.2.1	Ausweisung von neuen Gewerbeflächen	V																

Handlungsempfehlungen:

- Behutsame Neuausweisung von Wohngebieten
- Erhalt und Förderung Bürgerfeste
- Umsetzung Handlungsempfehlungen aus interkommunaler Bedarfsanalyse betreutes Wohnen/Wohnen im Alter (vgl. IK.S.1.1)
- Unterstützung und Förderung bestehender Pflege- und Hilfsangebote

kontinuierliche Maßnahmen

neue Maßnahmen

Abb. 113: Priorisierung der Maßnahmen für den Ortskern Obing - Quelle: Eigene Darstellung

Entscheidung zur Umsetzung der Maßnahmen durch Gemeinderäte

Die hier dargestellten Auflistungen der ermittelten Maßnahmen sind als Empfehlung auf Basis des damaligen Kenntnisstandes zu verstehen. Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen aus dem IKEK umgesetzt werden sollen, obliegt immer dem Gemeinderat als politisch gewähltes Entscheidungsgremium. Hier wird über jede einzelne Maßnahme per Beschluss entschieden.

Nr.	Maßnahme	FK	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
O.1.1	Revitalisierung Leerstände	B																
O.2.2	Bauliche Umsetzung Seniorenwohnanlage Am Spiegelberg/Trostberger Str.	B																
O.3.1	Behutsame Neuausweisung von Wohngebieten	V																
O.4.4	Errichtung von Ruhebänken entlang von wichtigen Wegen des täglichen Bedarfs	O																
N.1.3	Anlage von Blühwiesen	O																
V.1.1	Verkehrskonzept zur Verkehrsberuhigung	V																
V.1.2	Umsetzung Verkehrskonzept	O																
V.1.3	Gestaltung der Ortseinfahrten	O																
V.2.1	Ausbau des innerörtlichen Fuß- und Radverkehrsnetzes	O																
V.3.2	Barrierefreier Zugang Pfarrheim	O																
V.4.1	Erstellung eines Parkraumkonzeptes mit Gestaltungsregeln	V																
V.4.2	Parkplatzgestaltung auf der Grundlage des erstellten Konzepts	O																
E.2.1	Ausweisung von neuen Gewerbeflächen	V																
E.2.2	Vermarktung und Erschließung neuer Gewerbeflächen	H/O																

Handlungsempfehlungen:

- Erhalt ortsbildprägender Gebäudestrukturen
- Frequenzbringende Nutzungen im Ortskern erhalten und weiterentwickeln
- Pflege und Erhalt der Seen südl. der Chiemseestraße
- Ausbau des Fernbehandlungsangebotes
- Erhalt und Ausbau Seniorentaxisystem
- Unterstützung bei Neuniederlassung von Ärzten
- Erhalt der bestehenden Nahversorger

bereits in Umsetzung
kontinuierliche Maßnahmen
neue Maßnahmen

Abb. 114: Priorisierung der Maßnahmen für den Ortskern Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung

Nr.	Maßnahme	FK	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
O.3.1	Machbarkeitsstudie Umstrukturierung Baufeld südlich der Kunostr.	V																
O.3.2	Aktivierung Baufeld südlich der Kunostr. Gem. O.3.1	B																
O.6.2	Gestaltung Platzfläche Wirt	O																
V.1.1	Erstellung Verkehrskonzept	V																
V.1.2	Umsetzung des Verkehrskonzepts	O																
V.2.2	Umsetzung Fuß- und Radwegebau	O																
V.3.1	Verbesserung der Barrierefreiheit im öff. Raum	O																
V.4.1	Erstellung Parkraumkonzept und Parkleitsystems	V																
V.4.2	Parkplatzgestaltung	O																
S.1.3	Prüfung Sanierung und Erweiterung Mehrzweckhalle, ggf. Prüfung neuer Standort	V																
S.1.4	Verlagerung der Feuerwehr - Prüfung Standort Linmairhof	B																
E.1.1	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept	S																

Handlungsempfehlungen:

- Sicherung Baumbestand Schnaitseer und Trostberger Str.
- Sicherung ortsbildprägender Blickbeziehungen
- Erhalt und Förderung Bürgerfeste
- Erhalt und Erweiterung Grundschule
- Einrichtung eines Fahrdienstes zur besseren Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen

kontinuierliche Maßnahmen
neue Maßnahmen

Abb. 115: Priorisierung der Maßnahmen für den Ortskern Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung

Nr.	Maßnahme	FK	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
O.1.1	Aktualisierung der Gestaltungssatzung	V																
O.1.2	Aufstellung kommunales Förderprogramm zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude	S																
O.2.2	Aufstellung Bebauungsplan Pfarrhof/Am Kirchplatz/Rothbucher Weg	V																
O.4.1	Erstellung Feinuntersuchung für das Grundstück östlich der Grundschule	V																
O.4.2	Entwicklung des Grundstücks östlich der Grundschule	B																
O.4.3	Nukungskonzept Rosenheimer Str./Brücklmayerweg	V																
O.5.1	Gestaltungskonzept Waldstr./Bahnhofstr./Am Kirchplatz/Rosenheimer Str./Brücklmayerweg	V																
O.5.2	Neuordnung gem. Gesltaltungskonzept O.5.1	O																
N.2.1	Aktualisierung des Hochwasserschutzkonzepts für den Ortskern	V																
N.2.2	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Hochwasserschutzkonzept N.2.1	O																
V.1.1	Gestaltung und ggf. Neuprofilierung der Rosenheimer und Trostberger Str.	O																
V.1.2	Gestaltung der Ortseinfahrten	O																
V.2.2	Ausbau und Neuordnung Kreuzungsbereiche/Querungsmöglichkeiten	O																
V.3.1	Verbesserung Barrierefreiheit	O																
S.1.3	Standortsuche und Verlagerung Feuerwehr	V																
E.1.1	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept IK.E.3.1	S																

Handlungsempfehlungen:

- Erhalt der landwirtschaftlich geprägten Flächen
- Geschwindigkeitsmessung an der Schule
- Erhalt der ansässigen Grundschule
- Stärkung Angebote mobile ärztl. Versorgungsstrukturen
- Ausbau des Fernbehandlungsangebotes
- Erhalt der gastronomischen Betriebe

kontinuierliche Maßnahmen

neue Maßnahmen

Abb. 116: Priorisierung der Maßnahmen für den Ortskern Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung

7.2 STÄDTEBAUFÖRDERUNG UND SANIERUNGSGEBIET

Sanierungsgebiete in Obing und Schnaitsee

In Obing, Schnaitsee und Kienberg ist die Städtebauförderung bereits durch kleinere und größere Projekte in der Vergangenheit aktiv geworden. Die Gemeinden Obing und Schnaitsee haben ihre Ziele der Ortsentwicklung bereits durch die Satzung eines Sanierungsgebietes festgehalten. Die Satzung der Sanierungsgebiete erfolgte 1994 (Obing) und 2002 (Schnaitsee). In einem nächsten Schritt ist es zunächst erforderlich, die Zielsetzungen und räumlichen Umgriffe der bestehenden Sanierungsgebiete in Obing und Schnaitsee zu überprüfen. Hierbei gilt es zu untersuchen inwieweit die angestrebten Ziele erreicht wurden und ggf. die Aufhebung, Fortschreibung oder Änderung der Sanierungssatzung erfolgen muss.

IKEK als Vorbereitende Untersuchungen i.S.d. § 141 BauGB

Danach sollte in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern geprüft und besprochen werden in wieweit das IKEK als Vorbereitende Untersuchungen im Sinne § 141 BauGB dienen kann. Dies ist auch für die Gemeinden Kienberg und Pittenhart relevant, da hier noch keine Sanierungsgebiete bestehen. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist auch für Kienberg und Pittenhart erforderlich, um die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zu ermöglichen.

Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern für das weitere Verfahren

Das weitere Verfahren sowie der räumliche Umgriff eines Sanierungsgebietes sollte hierbei ebenfalls mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt werden.

8 Literatur- und Abbildungs-verzeichnis

8

Quellen:

Allgemeine Daten aus dem Internet:

- http://www.vg-obing.de/, Stand 2020
- https://www.schnaitsee.de/, Stand 2020

Übergeordnete und vorhandene Planungen:

- Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik Kommunal, Stand 2018
- Lokale Aktionsgruppe Chiemgauer-Seenplatte (Hrsg.): Evaluierungsbericht LEADER 2007-2013, Stand 2014
- Landkreis Traunstein: Fahrplan für unsere Busse und Bahnen im Nahverkehr, aufgerufen unter https://www.traunstein.bayern/, Stand 2018
- Gemeinde Obing: Flächennutzungsplan, Stand 1981
- Gemeinde Schnaitsee: Flächennutzungsplan, Stand 2006
- Gemeinde Pittenhart: Flächennutzungsplan, Stand 1988
- Gemeinde Kienberg: Flächennutzungsplan, Stand 1991
- Gemeinde Obing: Vorbereitende Untersuchungen für die Neugestaltung der Ortsmitte in Obing, Stand 1993

Internet-Kartendienste:

- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: „Bayern-Atlas“, unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: „Bayerischer Denkmalatlas“ unter: http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/

Titelbilder:

- Sebastian Graßl: Schrägluftaufnahmen von Obing, Pittenhart, Kienberg und Schnaitsee

Sonstiges:

- Digitales Flurstückkataster der Verwaltungsgemeinschaft Obing und der Gemeinde Schnaitsee, Stand: 2018

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Umgriff Gesamtgemeinden - Quelle: Bayernatlas 8

Abb. 2: Region Chiemgau Nord - Lage im Raum - Quelle: Eigene Darstellung 9

Abb. 3: Untersuchungsumgriff Obing - Quelle: Eigene Darstellung 10

Abb. 4: Untersuchungsumgriff Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 11

Abb. 5: Untersuchungsumgriff Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung 12

Abb. 6: Untersuchungsumgriff Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung 13

Abb. 7: Planungsprozess - Quelle: Eigene Darstellung 16

Abb. 8: Mobile Stände in den vier Gemeinden im Sommer 2018 - Quelle. Eigene Aufnahmen 17

Abb. 9: Wirtshausgespräche in den vier Gemeinden im Frühjahr 2019 - Quelle: Eigene Aufnahmen 19

Abb. 10: Steuerkreissitzungen im Jahr 2018 und 2019 - Quelle: Eigene Aufnahmen 20

Abb. 11: Beispiele von Ankündigungen und Flyern aus der Bürgerbeteiligung - Quelle: Eigene Darstelungen 22

Abb. 12: Regionalplan - Verflechtungsbereiche - Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 24

Abb. 13: Regionalplan - Raumstruktur, Gebietskategorien - Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 25

Abb. 14: Regionalplan - Raumstruktur - Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 26

Abb. 15: Regionalplan - Landschaft und Erholung - Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 27

Abb. 16: Regionalplan - Raumstruktur - Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 28

Abb. 17: Region Chiemgau Nord - Übergeordnete Strukturen - Quelle: Eigene Darstellung 31

Abb. 18: Region Chiemgau Nord - Erschließung - Quelle: Eigene Darstellung 33

Abb. 19: Region Chiemgau Nord - Bindungen - Quelle: Eigene Darstellung 35

Abb. 20: Region Chiemgau Nord - ÖPNV-Netz - Quelle: Eigene Darstellung 37

Abb. 21: Region Chiemgau Nord - ÖPNV Taktungen - Quelle: Eigene Darstellung 38

Abb. 22: Region Chiemgau Nord - Tourismus, Kunst und Kultur - Quelle: Eigene Darstellung 39

Abb. 23: Region Chiemgau Nord - Bildung und Soziales - Quelle: Eigene Darstellung 41

Abb. 24: Bevölkerungsentwicklung in den vier Gemeinden von 1960 - 2016 - Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 43

Abb. 25: Bevölkerungsentwicklung in den vier Gemeinden und im Landkreis Traunstein von 2001 - 2016 - Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 43

Abb. 26: Herangehensweise Bedarfsberechnung Wohneinheiten - Quelle: Eigene Darstellung 45

Abb. 27: Berechnung Auflockerungsbedarf Gemeinde Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 45

Abb. 28: Berechnung Neubedarf Gemeinde Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 45

Abb. 29: Berechnung Bedarf an Wohneinheiten - verschiedene Dichteszenarien - Quelle: Eigene Darstellung 46

Abb. 30: Veranschaulichung Flächenbedarf für Wohneinheiten - Gemeinde Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 47
Abb. 31: Veranschaulichung Flächenbedarf für Wohneinheiten - Gemeinde Obing - Quelle: Eigene Darstellung 47
Abb. 32: Veranschaulichung Flächenbedarf für Wohneinheiten - Gemeinde Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung 48
Abb. 33: Veranschaulichung Flächenbedarf für Wohneinheiten - Gemeinde Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung 48
Abb. 34: Bindungen Obing - Quelle: Eigene Darstellung 49
Abb. 35: Baudenkmal Gasthof zur Post in Obing - Quelle: Eigene Aufnahme 50
Abb. 36: Marktplatz Schnaitsee mit Baudenkmal der kath. Pfarrkirche-Mariä Himmelfahrt - Quelle: Eigene Aufnahme 51
Abb. 38: Ortskern Kienberg mit Mariensäule - Quelle: Eigene Aufnahme 52
Abb. 37: Bindungen Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 52
Abb. 39: Bindungen Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung 53
Abb. 40: Denkmalgeschütztes Gebäude der alten Zollstation in Pittenhart - Quelle: Eigene Aufnahme 54
Abb. 41: Bindungen Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung 55
Abb. 42: Freiraum Obing - Quelle: Eigene Darstellung 56
Abb. 43: Skulpturenweg am Obinger See - Quelle: Eigene Aufnahme 57
Abb. 44: Baumbestand in der Bahnhofstraße in Obing - Quelle: Eigene Aufnahme 57
Abb. 45: Freiraum Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 58
Abb. 46: Freiraum Pittenhart: Quelle: Eigene Darstellung 59
Abb. 47: Innerörtliche Freiflächen in Schnaitsee und Pittenhart - Quelle: Eigene Aufnahmen 59
Abb. 48: Spielplatz an der Raiffeisenstraße in Kienberg - Quelle: Eigene Aufnahme 60
Abb. 49: Freiraum Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung 61
Abb. 51: Nahversorgung im Ortskern Obing - Quelle: Eigene Aufnahme 62
Abb. 50: Nutzungen Obing - Quelle: Eigene Darstellung 62
Abb. 52: Nutzungen Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 63
Abb. 53: Gastronomie in der Ortsmitte Schnaitsees - Quelle: Eigene Aufnahme 63
Abb. 55: Feuerwehr in der Ortsmitte Pittenharts - Quelle: Eigene Aufnahme . 64
Abb. 54: Nutzungen Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung 64
Abb. 56: Nutzungen Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung 65
Abb. 57: Grundschule in Kienberg - Quelle: Eigene Aufnahme 65
Abb. 58: Verkehr Obing - Quelle: Eigene Darstellung 66
Abb. 59: Verkehr Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 67
Abb. 60: Verkehr Pittenhart 68
Abb. 61: Verkehr Kienberg 69
Abb. 62: Stark befahrene Wasserburger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme .. 72
Abb. 63: Defizite und Konflikte Obing - Quelle: Eigene Darstellung 73
Abb. 64: Konfliktreiche Engstellen und Gefährdung durch .. den Schwerlastverkehr an der Wasserburger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme 74

Abb. 66: Gewerblicher Leerstand in der Ortsmitte - Quelle: Eigene Aufnahme 74
Abb. 65: Gebäude mit Gestaltungsmängeln im Ortskern - .. Quelle: Eigene Aufnahme....74
Abb. 67: Weitläufige Freiflächen mit undefinierten Belags.... flächen im Bahnhofsumfeld - Quelle: Eigene Aufnahme 74
Abb. 68: Gehwegsituation an der Chiemseer Straße - Quelle: Eigene Aufnahme....75
Abb. 69: Engstelle an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme 75
Abb. 70: Denkmalgeschütztes Gebäude mit Gestaltungs.... mängeln - Quelle: Eigene Aufnahme....76
Abb. 71: Leerstand an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme 76
Abb. 72: Mangelhafte Gehwegausstattung an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme 76
Abb. 73: Parkplatz an der Kunostraße - Quelle: Eigene Aufnahme 76
Abb. 74: Defizite und Konflikte Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 77
Abb. 75: Belagsfläche mit Gestaltungsmängeln an der Bahnhofstraße- Quelle: Eigene Aufnahme 78
Abb. 76: Untergenutzte Freifläche an der Pfarrhofstraße- Quelle: Eigene Aufnahme....78
Abb. 77: Defizite und Konflikte Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung 79
Abb. 78: Der Wabach als Hochwasserrisiko im Ortskern - Quelle: Eigene Aufnahme....80
Abb. 79: Gefährliche Kreuzung an der Rosenheimer Straße - Quelle: Eigene Aufnahme 80
Abb. 80: Linmairhof an der Schnaitseer Straße - Quelle: Eigene Aufnahme...81
Abb. 81: Freifläche zwischen Kindergarten und Feuerwehr - Quelle: Eigene Aufnahme....81
Abb. 82: Salzhalle und Mehrzweckhalle in Kienberg - Quelle: Eigene Aufnahme....82
Abb. 83: Gewerbeleerstand in der Ortsmitte Kienberg - Quelle: Eigene Aufnahme....82
Abb. 84: Defizite und Konflikte Kienberg....83
Abb. 85: Ortsbildprägendes Gebäude mit Gastronomie im Ortskern von Obing - Quelle: Eigene Aufnahme 84
Abb. 86: Grundschule Obing - Quelle: Eigene Aufnahme 84
Abb. 87: Qualitäten und Potenziale Obing - Quelle: Eigene Darstellung....85
Abb. 88: Lokalbahnangebot Bad Endorf - Obing - Quelle: Eigene Aufnahme 86
Abb. 89: Ortsbildprägendes Gebäude an der Wasserburger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme....86
Abb. 90: Blickbeziehungen in die Alpen - Quelle: Eigene Aufnahme....87
Abb. 91: Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit identitätsstiftender Wirkung - Quelle: Eigene Aufnahme 87
Abb. 92: Kindergarten Schnaitsee - Quelle: Eigene Aufnahme....87
Abb. 94: Nahversorgung an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme 88
Abb. 93: Qualitäten und Potenziale Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 88
Abb. 95: Historische Bausubstanz an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme 88

Abb. 98: Denkmalgeschütztes Pfarrhofgebäude - Quelle: Eigene Aufnahme 89
Abb. 97: Ortsbildprägender Baumbestand an der Chiemseestraße - Quelle: Eigene Aufnahme 89
Abb. 96: Einweihung des neuen Sportplatzes - Quelle: Eigene Aufnahme 89
Abb. 99: Qualitäten und Potenziale Pittenhart - Quelle. Eigene Darstellung ..90
Abb. 100: Attraktive Landschaftsteile und landwirtschaftli- che Hofstellen - Quelle: Eigene Aufnahme....91
Abb. 101: Ortseinfahrt Pittenhart- Quelle: Eigene Aufnahme 91
Abb. 102: Ortsbildprägendes Gebäude mit historischer Bau.. substanz - Quelle: Eigene Aufnahme 92
Abb. 105: Ortsdurchfahrt an der Trostberger Straße - Quelle: Eigene Aufnahme 92
Abb. 103: Sportplatz an der Schule - Quelle: Eigene Aufnahme 92
Abb. 104: Kindergarten in Kienberg - Quelle: Eigene Aufnahme 92
Abb. 106: Qualitäten und Potenziale Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung ...93
Abb. 107: Region Chiemgau Nord - Entwicklungskonzept - Quelle: Eigene Darstellung....109
Abb. 108: Entwicklungskonzept Ortskern Obing - Quelle: Eigene Darstellung 122
Abb. 109: Entwicklungskonzept Ortskern Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 134
Abb. 110: Entwicklungskonzept Ortskern Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung 144
Abb. 111: Entwicklungskonzept Ortskern Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung 156
Abb. 112: Priorisierung der interkommunalen Maßnahmen - Quelle: Eigene Darstellung....168
Abb. 113: Priorisierung der Maßnahmen für den Ortskern Obing - Quelle: Eigene Darstellung....169
Abb. 114: Priorisierung der Maßnahmen für den Ortskern Schnaitsee - Quelle: Eigene Darstellung 170
Abb. 115: Priorisierung der Maßnahmen für den Ortskern Kienberg - Quelle: Eigene Darstellung....170
Abb. 116: Priorisierung der Maßnahmen für den Ortskern Pittenhart - Quelle: Eigene Darstellung....171