PRIENTAL-GEMEINDEN

INTERKOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Aschau Bernau Frasdorf Prien

SEP PLANNING

Im Auftrag der Prientalgemeinden

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

Projektteam

SEP StadtEntwicklungPlanung
Jochen Baur
Architekten und Stadtplaner
Clemensstraße 30
80803 München
mit Marc Weschta

PLANWERK
Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr
Claus Sperr + Gunter Schramm
Stadtplaner und Geographen
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg
Claus Sperr
mit Bettina Frankerl
mit Carmen Sommer
mit Lisa Lorenz

Gefördert durch

Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Kleinere Städte und Gemeinden
überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im vorliegenden Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

München, Nürnberg im Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Untersuchung 7

2 Übergeordnete Zusammenhänge 9
2.1 Lage und Funktion 9
2.2 Gemarkungen und Ortsteile 10

3 Analyse 12
3.1 Bevölkerung und Wohnen 12
3.1.1 Bevölkerungszahl 12
3.1.2 Bevölkerungsentwicklung 12
3.1.3 Wanderungen, Geburten und Sterbefälle 13
3.1.4 Bevölkerungsprognose 15
3.1.5 Altersstruktur 16
3.1.6 Zensus 2011: Haushalts- und Wohnungsstruktur 17
3.2 Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen 20
3.2.1 Kinderbetreuung und Schulen 20
3.2.2 Vereine 21
3.2.3 Treffpunkte 21
3.2.4 Seniorenangebote 22
3.2.5 Medizinische Versorgung 26
3.3 Wirtschaft und Einzelhandel 28
3.3.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 28
3.3.2 Beschäftigtenentwicklung 28
3.3.3 Wirtschaftsbereiche 29
3.3.4 Pendler 31
3.3.5 Nahversorgung 36
3.3.6 Einzelhandel und Netzwerke 38
3.4 Landschaft und Naturschutz 46
3.4.1 Landschaftsräume 46
3.4.2 Gewässer 48
3.4.3 49
3.4.3 Natur- und Landschaftsschutz 50
3.4.4 Beeinträchtigungen für Umwelt und Natur 51
3.5 Tourismus, Naherholung, Kultur und Gastronomie 53
3.5.1 Tourismus 53
3.5.2 Naherholung und Freizeit 61
3.5.3 Gastronomie und Kultur 63
3.6 Verkehr 65
3.6.1 Verkehrsanbindung 65
3.6.2 Motorisierter Individualverkehr 67
3.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr 70
3.6.4 Fußgänger und Radfahrer 70
3.7 Städtebauliche Gestalt 71
3.7.1 Bau- und Bodendenkmäler 71
3.7.2 Städtebauliche Struktur und Ortsbild 72
3.7.2.1 Aschau 72
3.7.2.2 Bernau 76
3.7.2.3 Frasdorf 80
3.7.2.4 Prien 83
3.8 Flächenpotentiale und Leerstände 87
3.8.1 Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnungen 87
3.8.2 Bestehende Flächenpotentiale 88

4 Gegenüberstellung der Potentiale und Herausforderungen 92

5 Beteiligungsverfahren 105
5.1 Expertenrunden 106
5.2 Auftaktveranstaltung 106
5.3 Planungswerkstatt 107
5.4 Abschlussveranstaltung 109

6 Leitziele und Handlungsfelder 110
6.1 Leitziele 110
6.2 Ziele nach Handlungsfeldern 112
6.2.1 Bauliche Entwicklung & Ortsgestaltung 112
6.2.2 Umwelt, Natur und Landschaft 112
6.2.3 Verkehr & Mobilität 112
6.2.4 Soziales Miteinander & Wohnen 113
6.2.5 Wirtschaft & Nahversorgung 114
6.2.6 Tourismus, Naherholung und Kultur 114

7 Konzept und Maßnahmen 115
7.1 Bauliche Entwicklung & Ortsgestaltung 115
7.1.1 Priental 115
7.1.1.1 Aschau 123
7.1.1.2 Bernau 127
7.1.1.3 Frasdorf 131
7.1.1.4 Prien 134
7.2 Umwelt, Natur und Landschaft 138
7.3 Verkehr und Mobilität 140
7.4 Soziales Miteinander und Wohnen 144
7.4.1 Priental 145
7.4.1.1 Aschau 150
7.4.1.2 Frasdorf 151
7.5 Wirtschaft und Nahversorgung 153
7.5.1 Priental 153
7.5.1.1 Bernau 157
7.5.1.2 Frasdorf 157
7.6 Tourismus, Naherholung und Kultur 158
7.6.1 Priental 158
7.6.1.1 Bernau 161
7.6.1.2 Frasdorf 162
7.6.1.3 Prien 163

8 Maßnahmenkatalog 165
8.1 Handlungsfeld "Bauliche Entwicklung und Ortsgestaltung" 166
8.1.1 Priental 166
8.1.2 Aschau 166
8.1.3 Bernau 166
8.1.4 Frasdorf 166
8.1.5 Prien 167
8.2 Handlungsfeld "Umwelt, Natur und Landschaft" 168
8.2.1 Aschau 168
8.2.2 Prien 168
8.3 Handlungsfeld "Verkehr & Mobilität" 168
8.3.1 Priental 168
8.3.2 Prien 168
8.4 Handlungsfeld "Soziales Miteinander und Wohnen" 169
8.4.1 Priental 169
8.4.2 Aschau 170
8.4.3 Frasdorf 171
8.5 Handlungsfeld "Wirtschaft und Nahversorgung" 172
8.5.1 Priental 172

8.5.2 Bernau 173
8.5.3 Frasdorf 173
8.6 Handlungsfeld "Tourismus, Naherholung und Kultur" 174
8.6.1 Priental 174
8.6.2 Bernau 175
8.6.3 Frasdorf 175
8.6.4 Prien 175

9 Vorschlag Sanierungsgebiete 176

Kartenverzeichnis

Teil I: Analyse

Übersichtslageplan 11
Soziale Infrastruktur 25
Medizinische Versorgung 27
Einzelhandel in Aschau 39
Einzelhandel in Bernau 40
Einzelhandel in Frasdorf 42
Einzelhandel in Prien 43
Alpenplan 47
Naturschutzgebiete 49
Touristische Attraktionen 60
Rad- und Wanderwege 62
Verkehrsmengen 2015 66
Verkehr: Straßen- und Schienennetz 68
Verkehr: ÖPNV-Netz 69
Aschau: Städtebauliche Werte + Mängel 75
Bernau: Städtebauliche Werte + Mängel 79
Frasdorf: Städtebauliche Werte + Mängel 82
Prien: Städtebauliche Werte + Mängel 86
Priental: Bestehende Siedlungsfläche 89
Prientalgemeinden: Flächenpotenziale 90
Prientalgemeinden: Flächenbedarf- und Potenzial 91

Teil II: Konzept

Priental: Maßnahmen Städtebau 122
Aschau: Erhalt + Aufwertung 125
Aschau: Zentrale Plätze 126
Bernau: Erhalt + Aufwertung 129
Bernau: Zentrale Plätze 130
Frasdorf: Erhalt + Aufwertung 132
Frasdorf: Zentrale Plätze 133
Prien: Erhalt + Aufwertung 136
Prien: Zentrale Plätze 137
Priental: Maßnahmen Natur und Landschaft 139
Priental: Maßnahmen Verkehr 143
Vorschlag Sanierungsgebiet Aschau 177
Vorschlag Sanierungsgebiet Bernau - Ortsmitte 178
Vorschlag Sanierungsgebiet Bernau - Chiemseepark 179
Vorschlag Sanierungsgebiet Frasdorf 180
Vorschlag Sanierungsgebiet Prien 181

1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Prientalgemeinden Aschau i.Chiemgau, Bernau a.Chiemsee, Frasdorf und Prien a.Chiemsee im oberbayerischen Landkreis Rosenheim wurden 2016 in das Städtebauförderprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke" aufgenommen. Die Erarbeitung eines Interkommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) wurde beschlossen.

Der räumliche Bearbeitungsbereich umfasst die Gemeindegebiete aller vier Gemeinden.
Die Erkenntnisse über städtebauliche, strukturelle, soziale, ökologische und wirtschaftlich-touristische Zusammenhänge der einzelnen Gemeinden werden ausgewertet. Besonders im Hinblick auf eine mögliche Zusammenarbeit der Gemeinden untereinander und zur gegenseitigen Unterstützung wird das Interkommunale Entwicklungskonzept erstellt.
Dabei soll besonders auf den Erhalt und die Stärkung der bestehenden Qualitäten geachtet werden, wie z.B. historische Zusammenhänge, Nutzungspotenziale, Nahversorgung, Verkehr, touristische Aspekte etc.
In einem zusammenhängenden Interkommunalen Entwicklungskonzept werden alle Ergebnisse der jeweiligen Themenfelder dargestellt, welche den "roten Faden" zur Stärkung der Region bilden.
Vorangegangene Gespräche mit Experten aus den einzelnen Themenfeldern, sowie eine umfassende Bürgerbeteiligung wurden in der weiteren Bearbeitung mit dargestellt und entsprechend berücksichtigt.

Teil I
Analyse

2 Übergeordnete Zusammenhänge

2.1 Lage und Funktion

Die vier Prientalgemeinden liegen im südwestlichen Bereich des Chiemsees im Landkreis Rosenheim und werden nach dem Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 01.09.2013 mit Teilfortschreibung vom 01.03.2018 der Planungsregion 18, Südostoberbayern, zugeordnet.

Der aktuell geltende Regionalplan in der Fassung vom 01.01.2000 zeigt, dass die 4 Gemeinden im allgemein ländlichen Raum liegen. Die Gemeinden Aschau, Bernau und Frasdorf liegen zudem im Bereich des Alpengebietes. Das Bearbeitungsgebiet erstreckt sich über die Gebiete Chiemgau, sowie Chiemgauer Alpen.

Im Westen des Untersuchungsgebietes befindet sich das Oberzentrum Rosenheim, im Osten findet sich auf dem Gebiet der Republik Österreich mit Salzburg ein Oberzentrum der Stufe 7 (voll ausgestattete Ballungszentren). Innerhalb des Untersuchungsgebietes stellt Prien a.Chiemsee ein Mittelzentrum dar. Die Gemeinden Aschau i.Chiemgau und Bernau a.Chiemsee sind als Grundzentren kategorisiert. Die Gemeinde Aschau liegt zudem überwiegend in der Erschließungszone A des Alpenplanes, Teilbereiche des Gemeindegebietes fallen in die Zonen B und C.

Die Prientalgemeinden liegen in, bzw. an einer dem Verlauf der Bundesautobahn 8 und, ab Traunstein, der Bundesstraße 304 von München nach Salzburg verlaufenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Abbildung 1: Das Priental im übergeordneten Zusammenhang Südostoberbayerns

2.2 Gemarkungen und Ortsteile

Gemeinde Aschau i.Chiemgau

79,6 qkm, 4 Gemarkungen, 43 Ortsteile

- Niederaschau i.Chiemgau
- Hohenaschau i.Chiemgau
- Umrathshausen
- Sachrang

Gemeinde Bernau a.Chiemsee

26,7 qkm, 2 Gemarkungen, 38 Ortsteile

- Bernau a.Chiemsee
- Hittenkirchen

Gemeinde Frasdorf

32,72 qkm, 3 Gemarkungen, 74 Ortsteile

- Frasdorf
- Umrathshausen
- Wildenwart

Markt Prien a.Chiemsee

20,7 qkm, 3 Gemarkungen, 36 Ortsteile

- Prien a.Chiemsee
- Wildenwart
- Hittenkirchen

Einwohnerdichte je Gemeinde

	Gemarkungen	Ortsteile	Fläche qkm	Einwohner 2015	Dichte EW/qkm
Aschau i.Chiemgau	4	43	79,6	5.647	70,9
Bernau a.Chiemsee	2	38	26,7	6.811	255,1
Frasdorf	3	74	32,72	3.086	94,3
Markt Prien a.Chiemsee	3	36	20,7	10.725	518,1

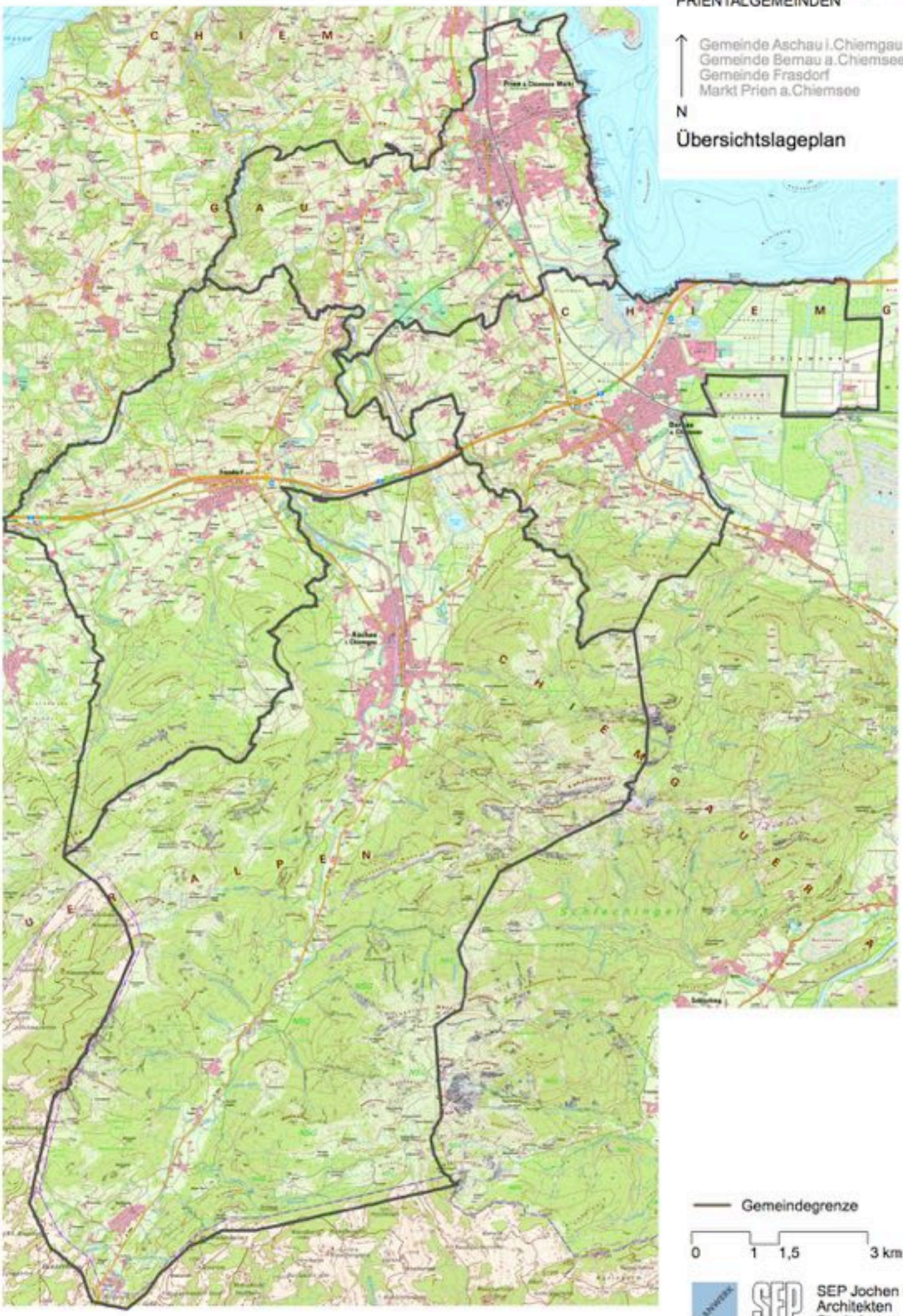
Tabelle 1: Einwohnerdichte

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Übersichtslageplan



Gemeindegrenze

0 1 1,5 3 km

SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

3 Analyse

3.1 Bevölkerung und Wohnen

Die Strukturanalyse basiert auf den beiden Datenquellen Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sowie Statistisches Bundesamt.

3.1.1 Bevölkerungszahl

Insgesamt wohnen in den vier Prientalgemeinden 26.269 Menschen mit Haupt- oder einzigem Wohnsitz (Stand 31.12.2015). Am einwohnerstärksten ist der Markt Prien.

Abbildung 2: Bevölkerungsverteilung in den Prientalgemeinden, 2015

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl im Gebiet der Prientalgemeinden stieg in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich an, seit 1960 um ca. 75%. Diese Entwicklung entspricht der des Landkreises Rosenheim und übertrifft die durchschnittliche Entwicklung des Regierungsbezirks Oberbayern (ca. +60%) und auch die Gesamtbayerns (ca. +35%).

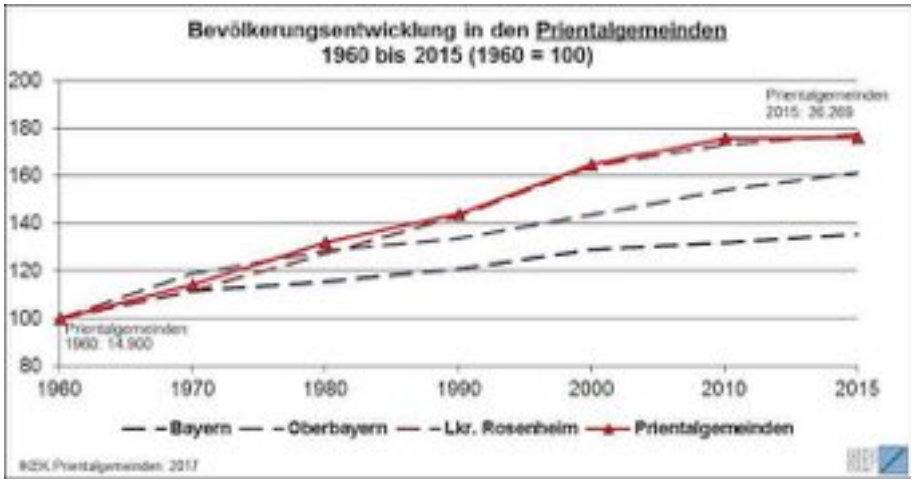


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Prientalgemeinden im Vergleich, 1960 - 2015

Im Vergleich der vier Gemeinden weisen vor allem Bernau und Prien eine starke Entwicklungsdynamik auf und konnten in den vergangenen Jahrzehnten ca. 70% bzw. 90% an Bevölkerung hinzugewinnen. Die amtlichen Einwohnerzahlen wurden nach dem Zensus 2011 nach unten korrigiert.

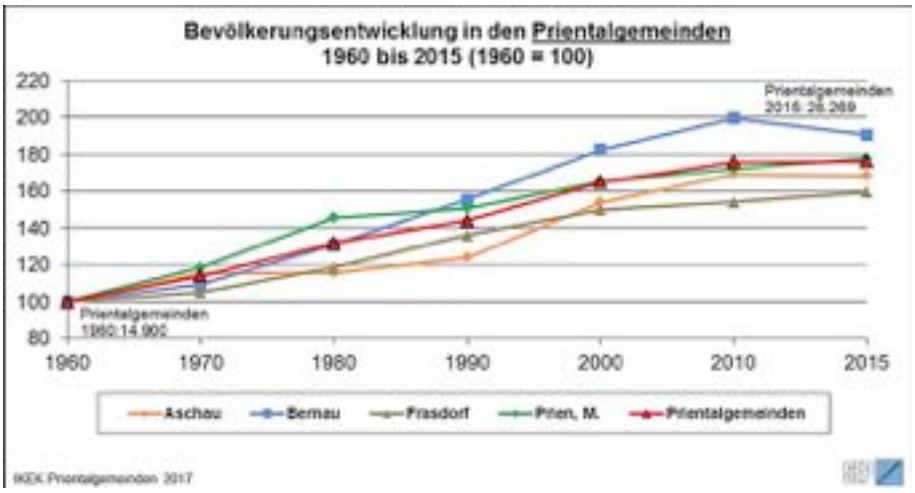


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den Prientalgemeinden, 1960 - 2015

3.1.3 Wanderungen, Geburten und Sterbefälle

Die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet der Prientalgemeinden lässt sich anhand des Wanderungssaldos (d.h. der Differenz von Zuzügen und Fortzügen) sowie der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mittels Saldo der Geburten- und Sterbefälle darstellen.

Abbildung 5: Wanderungssaldo und Saldo der Geburten und Sterbefälle in den Prientalgemeinden, 1972 - 2015

In den vergangenen 40 Jahren lag die Zahl der Geburten immer unter der Zahl der Sterbefälle. Somit lässt sich das stetige Bevölkerungswachstum auf die jährlich positiven Wanderungssalden zurückführen.

Vor allem in den Gemeinden Aschau, Bernau und dem Markt Prien ist die positive Bevölkerungsentwicklung durch eine hohe Anzahl an Zuzügen zu erklären. Nur in der Gemeinde Frasdorf fällt sowohl der Wanderungssaldo als auch der Saldo der Geburten- und Sterbefälle in den vergangenen Jahrzehnten positiv aus.

Begünstigt durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entlang der überregionalen Entwicklungsachse zwischen Rosenheim und Salzburg können die vier Prientalgemeinden als attraktive Arbeits- und Wohnstandorte profitieren. Zudem bieten die Kommunen als bekannte Tourismus- und Gesundheitsstandorte ein umfassendes Naherholungs- und Versorgungsangebot für ihre Bewohner, was den Zuzug älterer Personen in die Region begünstigt. Dennoch steigen mit dem stetigen Bevölkerungswachstum auch die Anforderungen an die Prientalgemeinden. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden diesbezüglich die Themenbereiche bezahlbarer Wohnraum, soziale Infrastruktur und Mobilität der Bevölkerung als wachsende Herausforderungen für die Gemeinden diskutiert.

3.1.4 Bevölkerungsprognose

Ähnlich wie der prognostizierte Trend für Bayern und den Landkreis Rosenheim wird gemäß der Trendprognose des Statistischen Landesamtes Bayern (Demographiespiegel) die Einwohnerzahl in den Gemeinden des Prientals bis 2028 (bzw. 2034) weiterhin ansteigen. Dabei ist für das Gebiet eine weniger starke Entwicklungsdynamik als für den gesamten Bezirk Oberbayern vorausgesagt.
Der Prognose des Landesamtes für Statistik zufolge wird die Bevölkerung in den Prientalgemeinden von 2015 bis 2028 um ca. 7% steigen (2015: 26.269; 2028: 28.020) und anschließend bis 2034 stagnieren.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Prientalgemeinden, 2015 und 2028/2034

	Bevölkerung 2015	Bevölkerung 2028	Veränderung absolut (2015 - 2028)	Veränderung relativ (2015 - 2028)	Bevölkerung 2034	Veränderung relativ (2015-2034)
Aschau i.Chiemgau	5.650	5.900	250	4,5%	5.900	4,5%
Bernau a.Chiemsee	6.810	7.200	390	5,7%	7.300	7,2%
Frasdorf	3.090	3.320	230	7,6%	3.360	8,9%
Markt Prien a.Chiemsee	10.730	11.600	880	8,2%	11.800	10,0%
Prientalgemeinden	26.270	28.020	1.750	6,7%	28.360	8,0%

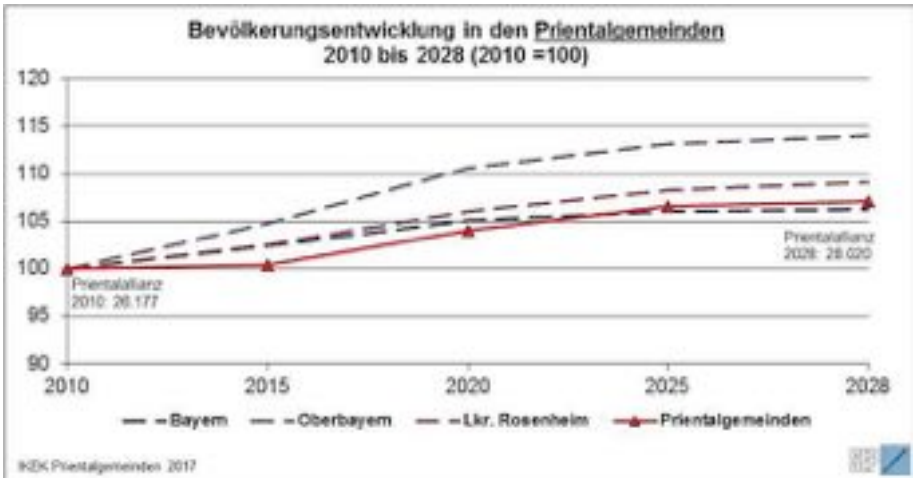


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der Prientalgemeinden im Vergleich, 2010 - 2028

3.1.5 Altersstruktur

Um Aussagen über zukünftige Herausforderungen der Prientalgemeinden treffen zu können, muss an dieser Stelle die Zusammensetzung der Altersstruktur betrachtet werden.
Derzeit liegt der Anteil der unter 18-Jährigen in den Prientalgemeinden insgesamt unter dem Durchschnittswert von Bayern, Oberbayern und des Landkreises Rosenheim; der Anteil der Senioren liegt deutlich darüber. Laut Prognose werden in den kommenden Jahren Anzahl und Anteil von Kindern und Jugendlichen ab- und die der Senioren zunehmen. Dabei erfahren die Prientalgemeinden eine deutlich stärkere Dynamik in den beiden Altersgruppen als durchschnittlich alle Gemeinden Bayerns oder Oberbayerns.

Abbildung 7: Altersstruktur in den Prientalgemeinden im Vergleich, 2015

Mit der wachsenden Anzahl der Senioren werden sich auch die Ansprüche an die Infrastruktur ändern. Somit müssen frühzeitig Themenbereiche wie Barrierefreiheit, Wohnen im Alter, Sicherung der Daseinsvorsorge und Mobilität in den Fokus der Planungen rücken. Der für 2028 prognostizierte Altersaufbau in den vier Gemeinden lässt erwarten, dass in den 2030er und 40er Jahren die Zahl der Sterbefälle drastisch ansteigen wird.

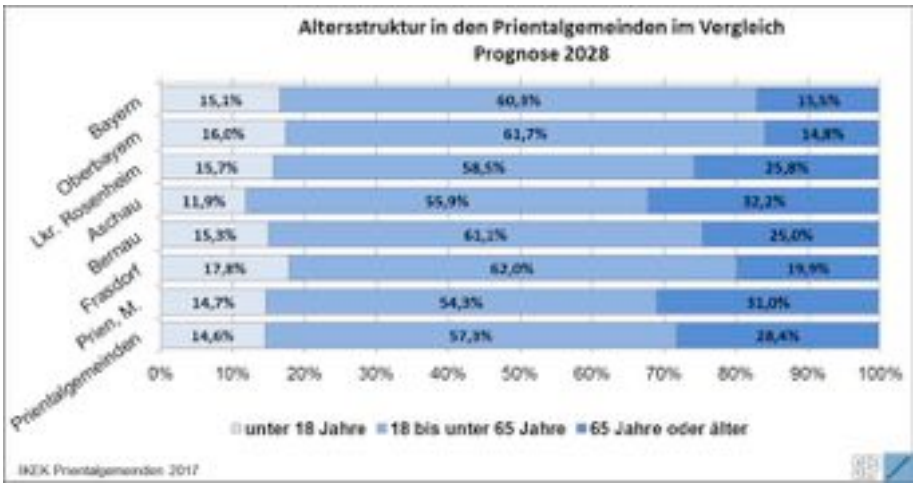


Abbildung 8: Altersstruktur in den Prientalgemeinden im Vergleich, Prognose 2028

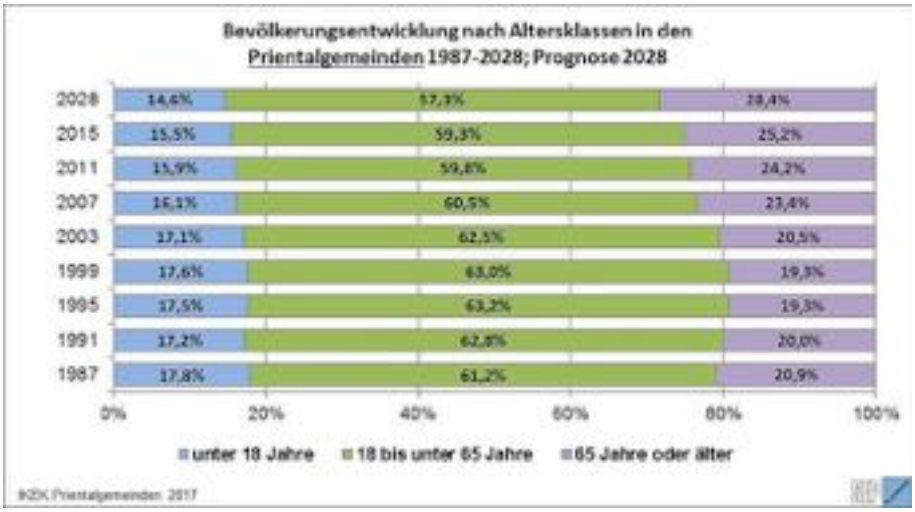


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen in den Prientalgemeinden, 1987 - 2028

3.1.6 Zensus 2011: Haushalts- und Wohnungsstruktur

Auf Basis der Zensusdaten von 2011 lassen sich hinsichtlich der Wohnungs- und Haushaltsstruktur zusätzliche Informationen ermitteln, die die aktuelle amtliche Statistik nicht aufweist. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass der Begriff „Wohnungen“ sowohl Wohnungen in Wohngebäuden als auch in Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten und anderen bewohnten Unterkünften beinhaltet.

Wohnungsstruktur

Aus den Zensusdaten geht deutlich hervor, dass in allen vier Prientalgemeinden der Großteil der Wohngebäude aus dem Zeitraum zwischen 1949 und 1986 stammt. Somit ist davon auszugehen, dass nur wenige Wohnungen barrierefrei sind.

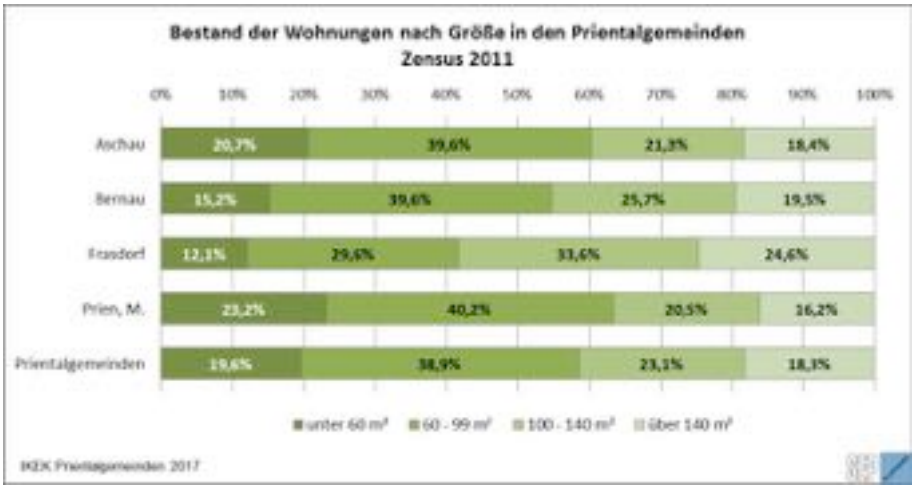


Abbildung 10: Bestand der Wohnungen nach Größe in den Prientalgemeinden, Zensus 2011

In den Prientalgemeinden überwiegen Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 99 m². In der Gemeinde Frasdorf ist der Anteil der Wohnungen zwischen 100 und 140 m² am größten. Kleinere Wohneinheiten scheinen mit Ausnahme des Marktes Prien eine untergeordnete Rolle zu spielen.

Haushaltsstruktur

In der Region der Prientalgemeinden leben 2011 durchschnittlich 2,02 Personen in einem Haushalt. Somit liegt die Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet leicht unter dem bayernweiten Durchschnitt von 2,18.

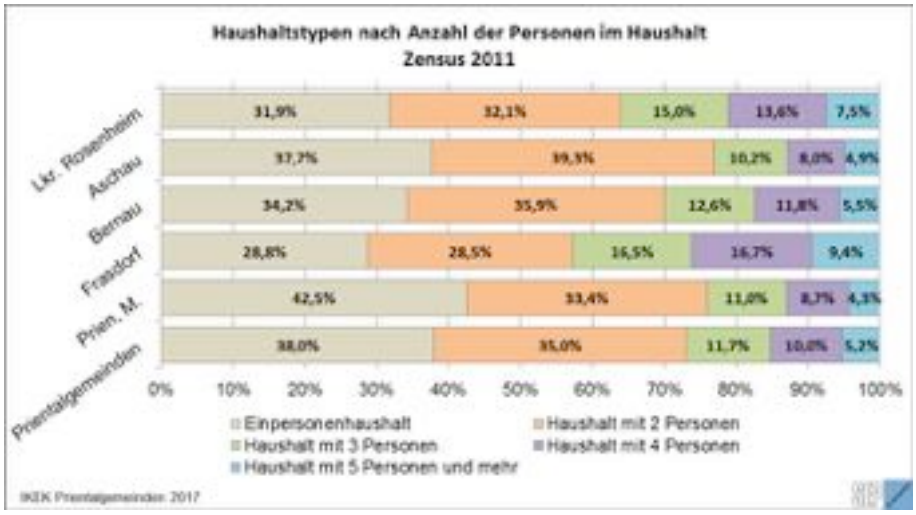


Abbildung 11: Haushaltstypen nach Anzahl der Personen im Haushalt, Zensus 2011

Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte überwiegt in den Prientalgemeinden. Im direkten Vergleich zeigt sich deutlich, dass in der Gemeinde Frasdorf der geringste Anteil an Einpersonen- und die höchste Anzahl an Mehrpersonenhaushalten zu finden sind.

Wohnstruktur der Seniorenhaushalte ab 65 Jahren und älter

Mit Hilfe der Zensusdaten aus dem Jahr 2011 lassen sich die Haushalte mit Senioren, also Personen ab 65 Jahren, darstellen.

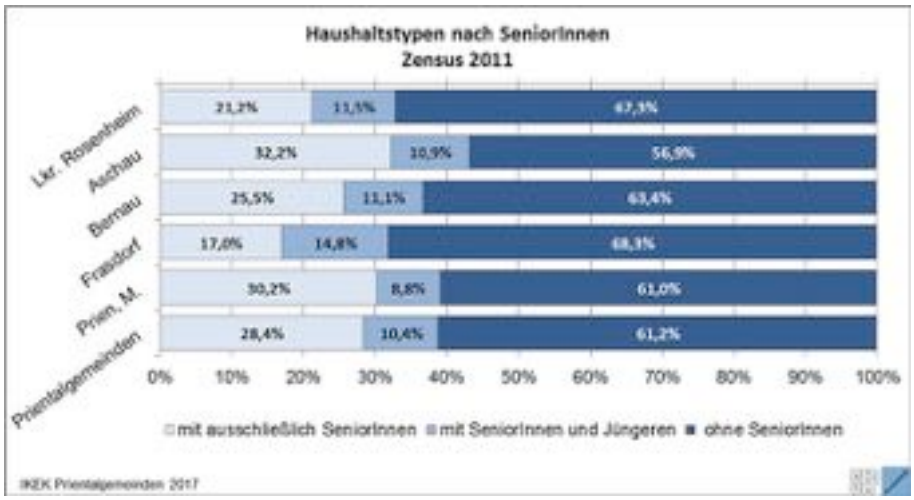


Abbildung 12: Haushaltstypen nach Senioren, Zensus 2011

Für die Prientalgemeinden lässt sich festhalten, dass in rund 40 % der Haushalte Senioren wohnen. Vor allem in der Gemeinde Aschau und dem Markt Prien ist der Anteil der Haushalte mit Bewohnern ab 65 Jahren deutlich höher als im landkreisweiten Durchschnitt.

Zur Einschätzung der Leerstandsentwicklung sollen an dieser Stelle zusätzlich die Wohnraumgrößen der unterschiedlichen Haushalte betrachtet werden.

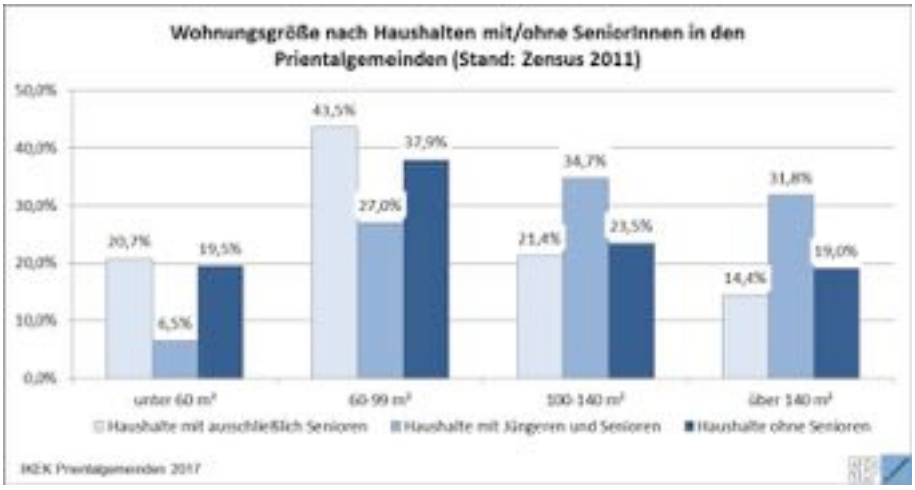


Abbildung 13: Wohnungsgrößen nach Haushalten mit/ohne Senioren in den Prientalgemeinden, Zensus 2011

Haushalte mit ausschließlich Senioren bewohnen zum Zeitpunkt der Erhebung 2011 überwiegend Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 99m². Knapp ein Drittel leben in größeren Wohneinheiten mit über 100m². Insbesondere in der Gemeinde Frasdorf wohnen über 55% der Seniorenhaushalte in größeren Wohneinheiten.

3.2 Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen

3.2.1 Kinderbetreuung und Schulen

In jeder Prientalgemeinde gibt es derzeit mehrere Kindergärten, auch in den Ortsteilen Sachrang (Aschau) und Hittenkirchen (Bernau). Zusätzlich sind den Einrichtungen in Aschau, Bernau und Prien je eine Kinderkrippe angeschlossen.

Alle vier Kommunen der Prientalgemeinden sind Grundschulstandorte mit einer Einrichtung im Hauptort; zusätzlich gibt es im Frasdorfer Ortsteil Wildenwart einen weiteren Grundschulstandort für Schüler aus Frasdorf und Prien. In den bestehenden Grundschulen sind alle vier und teilweise einzelne Klassenstufen zweizügig besucht. Jeweils in Aschau und Prien gibt es derzeit einen bzw. zwei Kinderhorte zur Nachmittagsbetreuung der Schulkinder.

In allen Gemeinden besteht eine hohe Nachfrage an Betreuungsangeboten für Kinder bis 14 Jahre. Sowohl die Plätze für Kleinkinderbetreuung, als auch für Hortkinder sind in den Prientalgemeinden jährlich voll belegt. Durch den anhaltenden Zuzug gilt es das Angebot stetig zu erweitern und bei Bedarf die Randzeiten, wie früh morgens, abends oder am Wochenende, anzupassen.

Die Mittelschule sowie weiterführende Schulformen finden sich im Markt Prien oder in den umliegenden größeren Gemeinden und Städten. In Prien umfasst das Bildungsangebot zwei Realschulen und ein Gymnasium.

	Kinderkrippe	Kindergarten	Grundschule	Mittelschule	weiterführende Schulen	weitere Bildungs-einrichtungen
Aschau i.Chiemgau	1	2	1			
OT Sachrang		1				
Bernau a.Chiemsee	1	2	1			
OT Hittenkirchen		1				
Frasdorf		2	1			1
OT Wildenwart			1			
Markt Prien a.Chiemsee	2	4	1	1	3	4
Prientalgemeinden	4	12	5	1	3	5

Tabelle 3: Kinderbetreuung und Schulen im Priental

Zudem gibt es im Markt Prien weitere Bildungseinrichtungen, wie die freie Waldorfschule, ein sonderpädagogisches Förderzentrum, die Volkshochschule und eine Musikschule. In Frasdorf bietet die Schule der Künste ein musikalisches Bildungsangebot für Jung und Alt.

Nach Angaben der Experten zum Thema „Soziales & Daseinsvorsorge“ ist die Schülerbeförderung mit Bus und Bahn aus Aschau, Bernau und Frasdorf bis zu den Mittagszeiten gut organisiert. An Nachmittagen hingegen ist das Mobilitätsangebot vor allem von und nach Frasdorf für Kinder und Jugendliche sehr eingeschränkt.

Mit den Standorten Rosenheim, München, Salzburg und Innsbruck gibt es ein vielfältiges relativ nahegelegenes Universitäts- bzw. Hochschulangebot.

3.2.2 Vereine

In den Gemeinden des Prientals spielt das Vereinsleben eine sehr wichtige Rolle für das gesellschaftliche Zusammenleben in der Region. Derzeit gibt es in den Prientalgemeinden insgesamt über 300 Vereinigungen.

Diese wiederum decken ganz unterschiedliche Interessensbereiche ab, von Sport-, Hobby- und Musikvereinen über Unterstützungs- und Fördervereine bis hin zu Brauchtums- und Traditionsvereinen. Des Weiteren gibt es in jeder Gemeinde mindestens eine Freiwillige Feuerwehr.

Eine besondere Stellung nehmen die Trachten- und Brauchtumsvereine in den Prientalgemeinden ein. Diese übernehmen oftmals als traditionelle Einrichtungen Aufgaben im Bereich der Jugendarbeit und Integration. Auch vermitteln diese Vereine die starke Verbundenheit der Bevölkerung mit ihrer Heimatgemeinde, was von vielen Gästen und Besuchern geschätzt wird.
Auch wenn es insgesamt betrachtet sehr viele Vereine gibt, wird von Vertretern der Expertenrunden „Ortsgestaltung“ und „Soziales & Daseinsvorsorge“ die Problematik im Nachwuchsbereich betont. Traditionelle Vereinsstrukturen werden zunehmend uninteressant für die Jugend bzw. für die zugezogene Bevölkerung.

3.2.3 Treffpunkte

In allen Gemeinden des Prientals werden als Treffpunkte Räumlichkeiten in den Pfarrhäusern, Wirtshäusern oder Vereinsgebäuden genutzt. In Bernau und dem Markt Prien steht den Jugendlichen ein betreuter Jugendtreff / Jugendraum

zur Verfügung. Auch in der Gemeinde Aschau stand den Jugendlichen bis zum Umbau der örtlichen Sporthalle einmal wöchentlich ein Jugendraum zur Verfügung; derzeit wird über den Bedarf an einem betreuten Jugendtreffpunkt und die Lokalität in der Kommune diskutiert. Nach Meinung der Experten der Fachrunde „Soziales & Daseinsvorsorge“ fehlt es in allen Gemeinden an informellen Treffpunkten für Jugendliche.

Als weiteres Angebot für alle Bewohner und Besucher gibt es in jeder Prientalgemeinde eine Bücherei.
Ein Mehrgenerationenhaus, ein Bürgertreff oder ähnliches findet sich derzeit in keiner der vier Kommunen. Solch eine Einrichtung wird aber sowohl von den Bürgern, als auch den Experten der Fachrunde „Soziales & Daseinsvorsorge“ als wichtige Institution zur Stärkung des Miteinanders bewertet.

3.2.4 Seniorenangebote

Im Bereich der Prientalgemeinden existieren derzeit drei Seniorenheime für pflegebedürftige Senioren und vier Wohnanlagen für seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen. Im Frasdorfer Ortsteil Umrathshausen findet sich zudem eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit fünf Plätzen.

Tabelle 4: Seniorenwohnen und -pflege in den Prientalgemeinden, Stand 2017

	Einrichtung	Ort	Träger	Plätze/ Wohneinheiten
Seniorenheim	Seniorenheim Priental	Aschau i.Chiemgau	Gemeinde Aschau i.Chiemgau	Ca. 60 Plätze
	Laurentiushof	Bernau a.Chiemsee (Ortsteil Irschen)	Mayer & Reif	Ca. 150 Plätze
	St. Josef Prien	Prien a.Chiemsee (Ortsteil Trautersdorf)	Caritas	Ca. 110 Plätze
Betreutes Wohnen	Kastanienallee	Bernau a.Chiemsee	Mayer & Reif	28 Wohneinheiten
	Aicherpark	Bernau a.Chiemsee	Mayer & Reif	23 Wohneinheiten
	Kursana Residenz Prien	Prien a.Chiemsee	Kursana	55 Wohneinheiten
	Hochries Prien	Prien a.Chiemsee	BRK	

Aus Sicht der Experten der Fachrunde „Soziales & Daseinsvorsorge“ ist das Angebot für Senioren in Bernau sehr teuer und richtet sich vor allem an Personen von außerhalb. Leistbarer Wohnraum für die lokale ältere Bevölkerung, ob mit oder ohne Pflegebedarf, ist in den Prientalgemeinden schwer zu finden.

Auch im Rahmen des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes des Landkreises Rosenheim, welches im Jahr 2017 fortgeschrieben wurde, wird auf den steigenden Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnräumen hingewiesen. „Unbestritten stehen in vielen Gemeinden nicht ausreichend altersgerechte / barrierefreie Wohnungen zur Verfügung. Es besteht Bedarf an individuell nutzbarem Wohnraum, d.h. Wohnungen, die auch für Personen auf Grundsicherungsniveau nutzbar und finanzierbar sind und es ermöglichen in dem vertrauten Sozialraum weiter zu leben“. Alternative Wohnformen, die überwiegend mit einem Umzug verbunden sind, finden sich auf Ebene des Landkreises ausreichend. Zudem liegt in der ambulanten, teilstationären und stationären Betreuung und Pflege eine gute bis sehr gute Versorgung im Landkreis vor. Dennoch wird auf den steigenden Mangel an Fachkräften im Bereich Altenpflege verwiesen.

Weitere Angebote für Senioren, wie etwa ein Seniorentreff, werden in den Prientalgemeinden sowohl von den Seniorenbeauftragten der Gemeinden als auch von unterschiedlichen Vereinen organisiert.

Zusätzlich gibt es in Aschau einen Seniorenbeirat, der die Funktion des Sprachrohrs für alle über 60-Jährigen in der Politik und Gesellschaft übernimmt. Im Markt Prien wird jährlich ein Seniorenprogramm mit einem vielfältigen Angebot erstellt, welches sich an das lokale Publikum sowie an die Kurgäste und Urlauber richtet.

In den drei Gemeinden Aschau, Bernau und Frasdorf gibt es je einen ehrenamtlichen Helferverein zur Unterstützung der Senioren im Alltag oder bei Krankheit. In Aschau und Frasdorf übernimmt diese Funktion jeweils der „Krankenunterstützungsverein“. Der Verein „Ökumenische Kranken- und Bürgerhilfe Bernau e.V.“, als Unterstützungsverein der Pfarrgemeinde Bernau, bietet neben Alltagshilfen für Senioren auch Alten- und Krankenpflege, Essen auf Rädern, Haushalts- und Familienhilfe sowie Besuchs- und Einkaufshilfen für Bedürftige an. In der Marktgemeinde Prien hat sich in den vergangen Jahren unter Leitung der gemeindlichen Seniorenbeauftragten ein Netzwerk aller Anbieter sozialer Dienste

entwickelt, welches das Unterstützungsangebot für alle Altersgruppen abdeckt.

Des Weiteren gibt es in den Prientalgemeinden mehrere Anbieter im Bereich der ambulanten Pflege, sodass das gesamte Einzugsgebiet der vier Gemeinden abgedeckt ist. Zur Unterstützung im Alltag der Senioren findet sich in jeder Gemeinde mindestens ein Einkaufsmarkt mit einem Lieferserviceangebot, welches entweder über Online- oder Telefonbestellung von den Bewohnern genutzt werden kann.

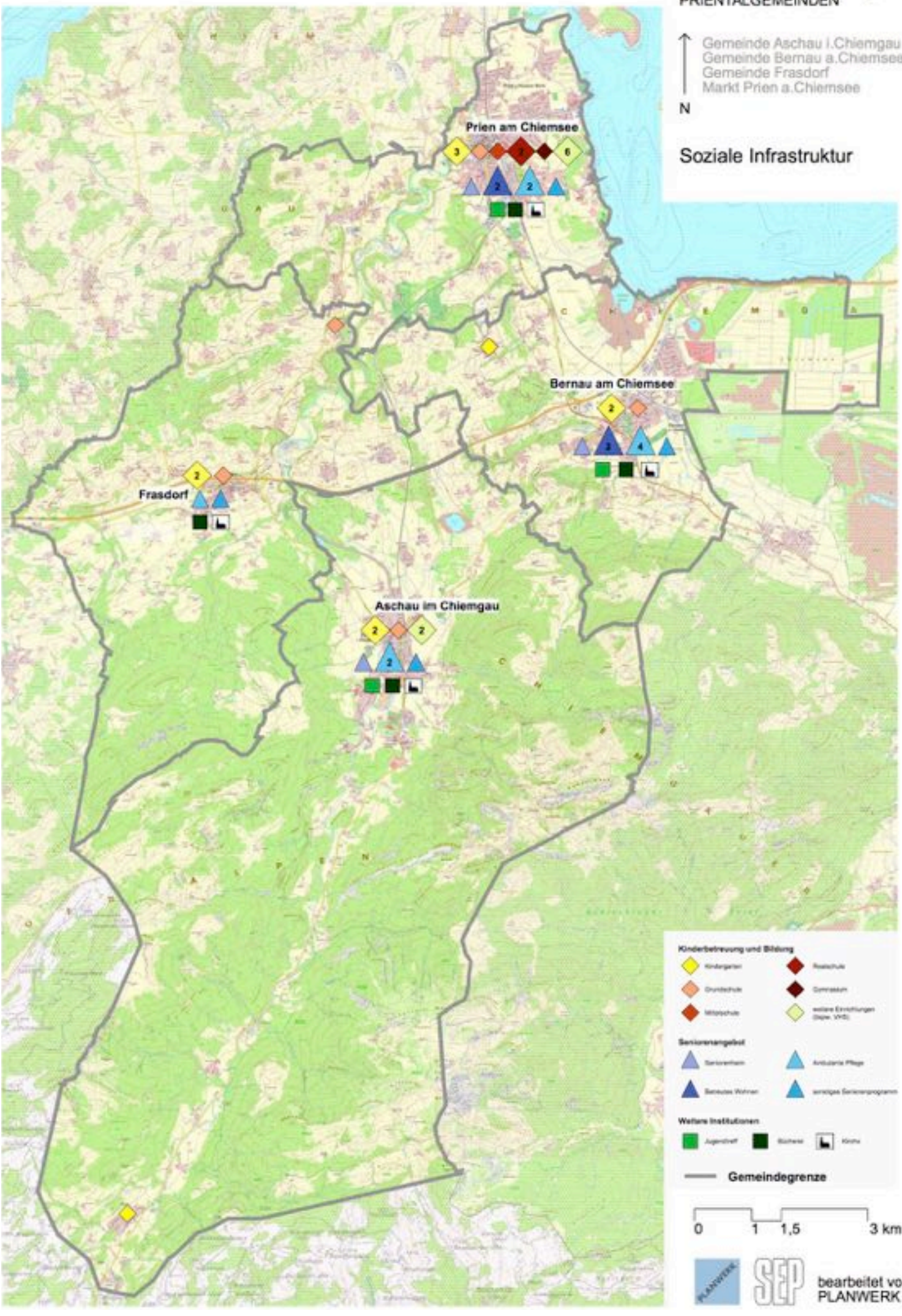
Um die Mobilität der Senioren in den Gemeinden zu sichern, gibt es in den Kommunen unterschiedliche Angebote. Der Bürgerbus Chiemsee verkehrt seit über 13 Jahren zwischen Amerang, Obing und Prien und bietet somit nicht nur den Senioren, sondern auch Kindern und Touristen ein günstiges mobiles Angebot in der Region. In der Gemeinde Bernau bietet der Verein „Ökumenische Kranken- und Bürgerhilfe Bernau e.V." Fahrtendienste für Bedürftige an. Des Weiteren schafft der Bernauer Ortsbus während der Sommermonate eine regelmäßige Verbindung zwischen dem Chiemseepark Felden, der Ortsmitte und dem Wanderparkplatz in Hintergschwendt für die lokale Bevölkerung und Besucher. In der Gemeinde Aschau verkehrt seit Sommer 2017 ein Seniorenbus, der von ehrenamtlichen Mitarbeitern des Aschauer Helferkreises betrieben wird. In Frasdorf findet sich derzeit kein vergleichbares Angebot. Zwar werden die bestehenden Bürgerbusse als wichtige Einrichtungen für die Region bewertet, dennoch sehen die Experten der Fachrunde „Soziales & Daseinsvorsorge" hier weiterhin besonderen Handlungsbedarf für die Zukunft.

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Soziale Infrastruktur



bearbeitet von:
PLANWERK

3.2.5 Medizinische Versorgung

Ausgezeichnet mit dem Qualitätssiegel „Gesundheitsregion plus“ verfolgt der Landkreis Rosenheim gemeinsam mit der Stadt Rosenheim eine umfassende Zusammenarbeit verschiedener lokaler Akteure in den Themenbereichen Bildung & Gesundheitswesen, Gesundheitstourismus und medizinische Versorgung. Hierbei rückt nicht nur der Ausbau des Ärzteangebotes für die lokale Bevölkerung in den Fokus der Arbeit, sondern auch die nationale und internationale Vermarktung der Region als Gesundheitsstandort im Süden Bayerns.

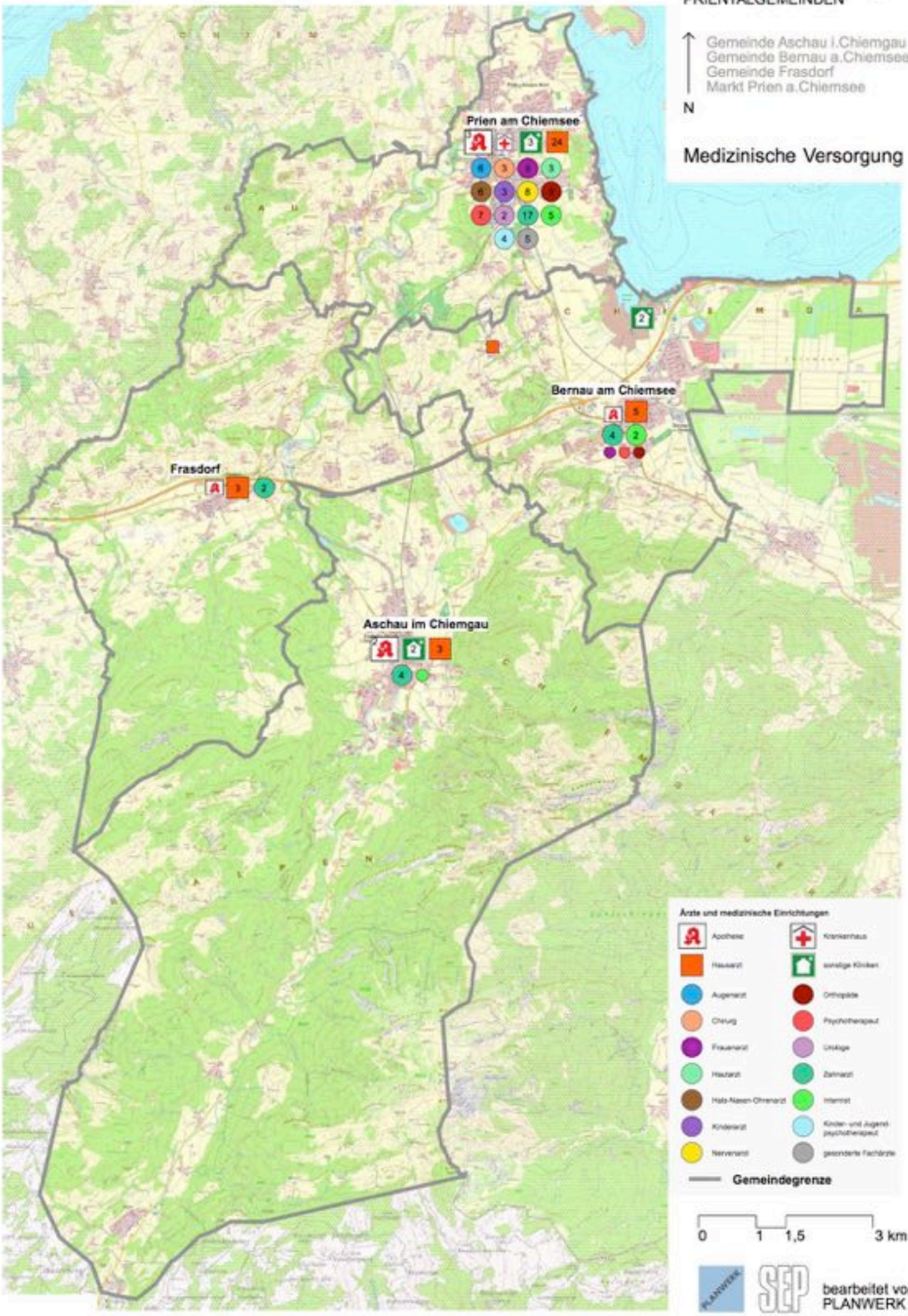
Die Wichtigkeit des Themas Gesundheit zeigt sich auch in den vier untersuchten Kommunen des Prientals. Vor allem im Markt Prien findet sich eine Vielzahl an Ärzten unterschiedlicher Fachbereiche. In der Kommune gibt es außerdem ein öffentliches Krankenhaus, welches von der Stadt und dem Landkreis Rosenheim betrieben wird sowie drei Privatkliniken mit den Fachbereichen Orthopädie, Onkologie und Psychosomatik. In der Gemeinde Aschau gibt es mehrere Allgemein- und Zahnärzte. Außerdem befindet sich im Ortsteil Haindorf die Orthopädische Kinderklinik Aschau und im Hauptort die Klinik Sonnenbichel, ein Rehabilitationszentrum für Mütter und Kinder. Neben verschiedenen Allgemein-, Zahn- und anderen Fachärzten befinden sich in Bernau eine Rehabilitationsklinik für den Fachbereich Orthopädie und eine Fachklinik für Psychosomatik direkt am Ufer des Chiemsees. In der Gemeinde Frasdorf finden sich derzeit drei Haus- und zwei Zahnärzte.
In allen vier Gemeinden gibt es mindestens eine Apotheke.
Somit finden sowohl die lokale Bevölkerung, als auch Besucher der Region ein umfassendes medizinisches Versorgungsangebot vor. Dennoch weisen die Experten und Bürger darauf hin, dass die bestehende Vielfalt oftmals nur von Gesundheitstouristen genutzt werden kann und die medizinische Versorgung in den ländlichen Ortsteilen nicht mehr langfristig gesichert ist.

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Medizinische Versorgung



bearbeitet von:
PLANWERK

3.3 Wirtschaft und Einzelhandel

Datenquellen der folgenden Strukturanalyse: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Bundesagentur für Arbeit, eigene Erhebungen vor Ort.

3.3.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Zum Stand der aktuellsten Datenerhebung aus dem Jahr 2014 waren in den vier Prientalgemeinden insgesamt 9.213 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer gemeldet.

3.3.2 Beschäftigtenentwicklung

Dabei ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Prientalgemeinden in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen, um rund 85% seit 1980. Eine ähnliche Dynamik lässt sich auch im gesamten Landkreis Rosenheim erkennen. Diese Entwicklung übertrifft deutlich die durchschnittlichen Werte in Oberbayern und Bayern.

Abbildung 14: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Prientalgemeinden im Vergleich, 1980 - 2014

	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer				
	1980	1990	2000	2010	2014
Bayern	3.717.680	4.152.360	4.364.660	4.567.990	5.065.070
Oberbayern	1.301.300	1.468.860	1.580.010	1.693.240	1.906.220
Landkreis Rosenheim	42.660	51.810	60.770	65.850	74.980
Aschau i.Chiemgau	840	820	1.170	1.300	1.800
Bernau a.Chiemsee	730	930	1.170	1.210	1.480
Frasdorf	300	500	420	540	540
Markt Prien a.Chiemsee	3.080	4.170	4.100	4.710	5.390
Prientalgemeinden	4.950	6.430	6.860	7.760	9.210

Tabelle 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von 1980 bis 2014

3.3.3 Wirtschaftsbereiche

Im Jahr 2014 findet sich in den Prientalgemeinden eine durch den anhaltenden Strukturwandel typische Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche wieder.

Abbildung 15: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im Vergleich, 2014

	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	Dienst-leistungen
Bayern	5.065.070	27.620	1.699.000	1.096.040	2.242.290
Oberbayern	1.906.220	7.270	494.700	429.210	975.000
Lkr. Rosenheim	74.980	630	25.020	19.400	29.930
Aschau i.Chiemgau	1.800	10	230	480	1.080
Bernau a.Chiemsee	1.480	3	260	390	830
Frasdorf	540	10	270	170	100
Markt Prien a.Chiemsee	5.390	5	720	1.410	3.250
Prientalgemeinden	9.210	28	1.470	2.450	5.260

Tabelle 6: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen , 2014

Der Anteil der Beschäftigten im Bereich Dienstleistungen ist in den vier Prientalgemeinden im Vergleich zu den Durchschnittswerten in Bayern, Oberbayern und dem Landkreis deutlich höher. Dem gegenüber steht die eher geringe Anzahl an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe.

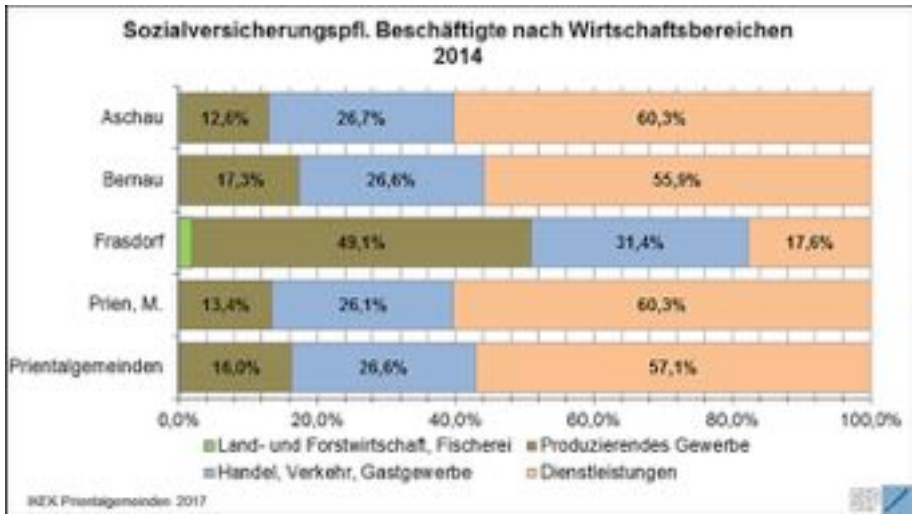


Abbildung 16: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in den Prientalgemeinden, 2014

Im Vergleich der einzelnen Prientalgemeinden unterscheidet sich vor allem die Gemeinde Frasdorf von den anderen Kommunen in der Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche. Anders als in Aschau, Bernau und dem Markt Prien weist die Kommune einen hohen Anteil im produzierenden Gewerbe (ca. 50%) und einen niedrigen Wert im Dienstleistungsbereich auf (ca. 17%).

3.3.4 Pendler

Im Vergleich der Pendlerzahlen aus dem Jahr 2014 weisen die vier Prientalgemeinden unterschiedliche Werte auf.

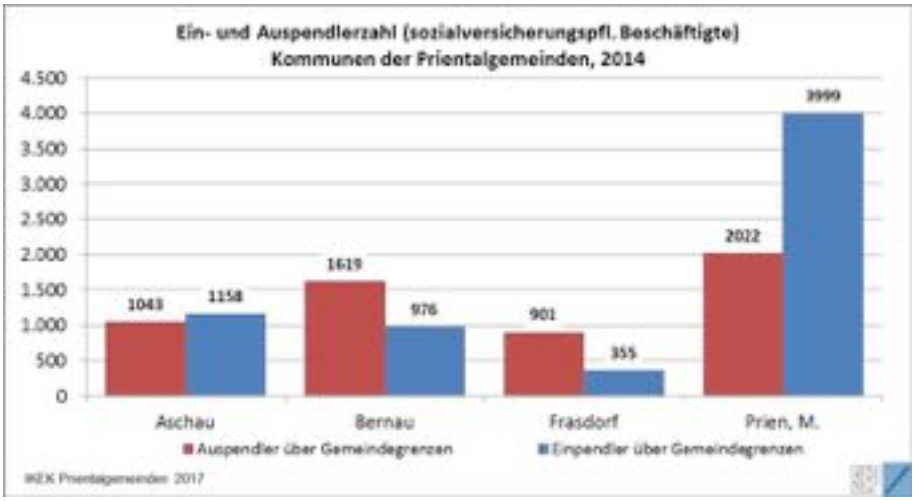


Abbildung 17: Ein- und Auspendler der Prientalgemeinden, 2014

In den Gemeinden Bernau und Frasdorf pendeln deutlich mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus der Gemeinde zu ihrem Arbeitsplatz als in die Kommune. Eine andere Verteilung zeigt sich in der Gemeinde Aschau und dem Markt Prien. Hier pendeln mehr Beschäftigte über die Gemeindegrenzen ein als aus. Der sehr hohe Anteil der Einpendler in den Markt Prien weist auf die wichtige Wirtschaftsfunktion der Kommune für die Region hin.

	Erwerbstätige am Wohnort	Auspendler	Anteil	Arbeitsplätze am Arbeitsort	Einpendler	Anteil
Aschau i.Chiemgau	1.670	1.040	62%	1.800	1.160	64%
Bernau a.Chiemsee	2.120	1.620	76%	1.480	980	66%
Frasdorf	1.090	900	83%	540	360	67%
Markt Prien a.Chiemsee	3.400	2.020	59%	5.390	4.000	74%
Prientalgemeinden	8.280	5.580	67%	9.210	6.500	71%

Tabelle 7: Verhältnis von Einpendlern zu Arbeitsplätzen sowie Auspendler und Erwerbstätige am Wohnort in den Prientalgemeinden, 2014

Die Tabelle zeigt deutlich, dass in allen vier Prientalgemeinden sowohl rund zwei Drittel der Arbeitsplätze durch Einpendler genutzt werden, als auch rund zwei Drittel der Erwerbstätigen am Wohnort in anderen Gemeinden einer Arbeitsbeschäftigung nachgehen. Eine Ausnahme bildet die Gemeinde Frasdorf, bei der über 80% der Erwerbstätigen über die Gemeindegrenze auspendeln.

In den folgenden Abbildungen werden die Pendlerzahlen mit Verflechtungen für jede Gemeinde getrennt voneinander betrachtet (Bundesagentur für Arbeit, Stand: 2015).

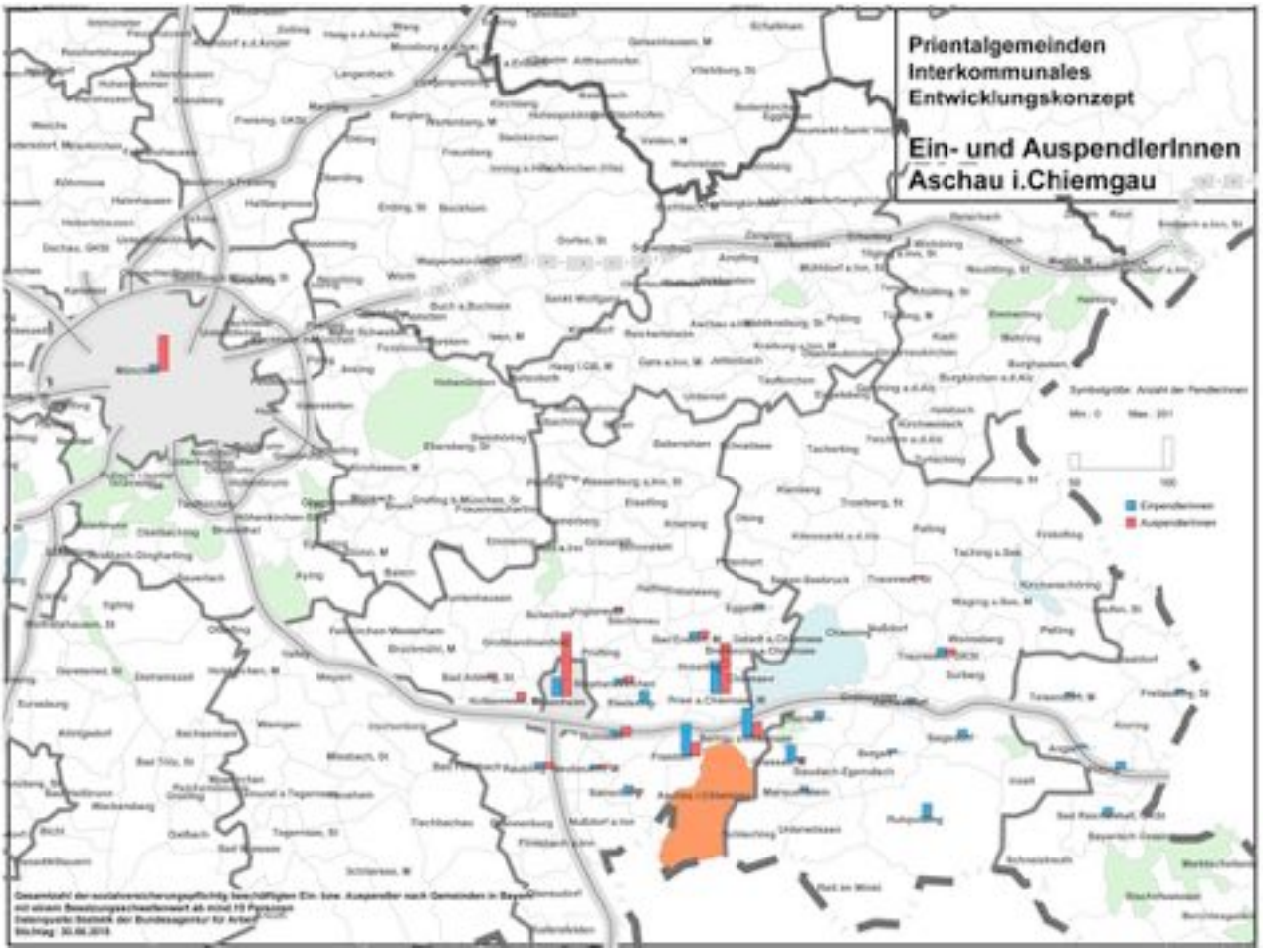


Abbildung 18: Pendlerverflechtungen der Gemeinde Aschau, 2015

Der höchste Anteil der Einpendler nach Aschau kommt aus den direkt umliegenden Gemeinden, wie Frasdorf, Prien, Bernau und Grassau. Hingegen zeigt die Abbildung deutlich, dass die Auspendler weitere Strecke zwischen Wohn- und Arbeitsort in Kauf nehmen. Hier pendelt eine Vielzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Prien, Rosenheim und München.

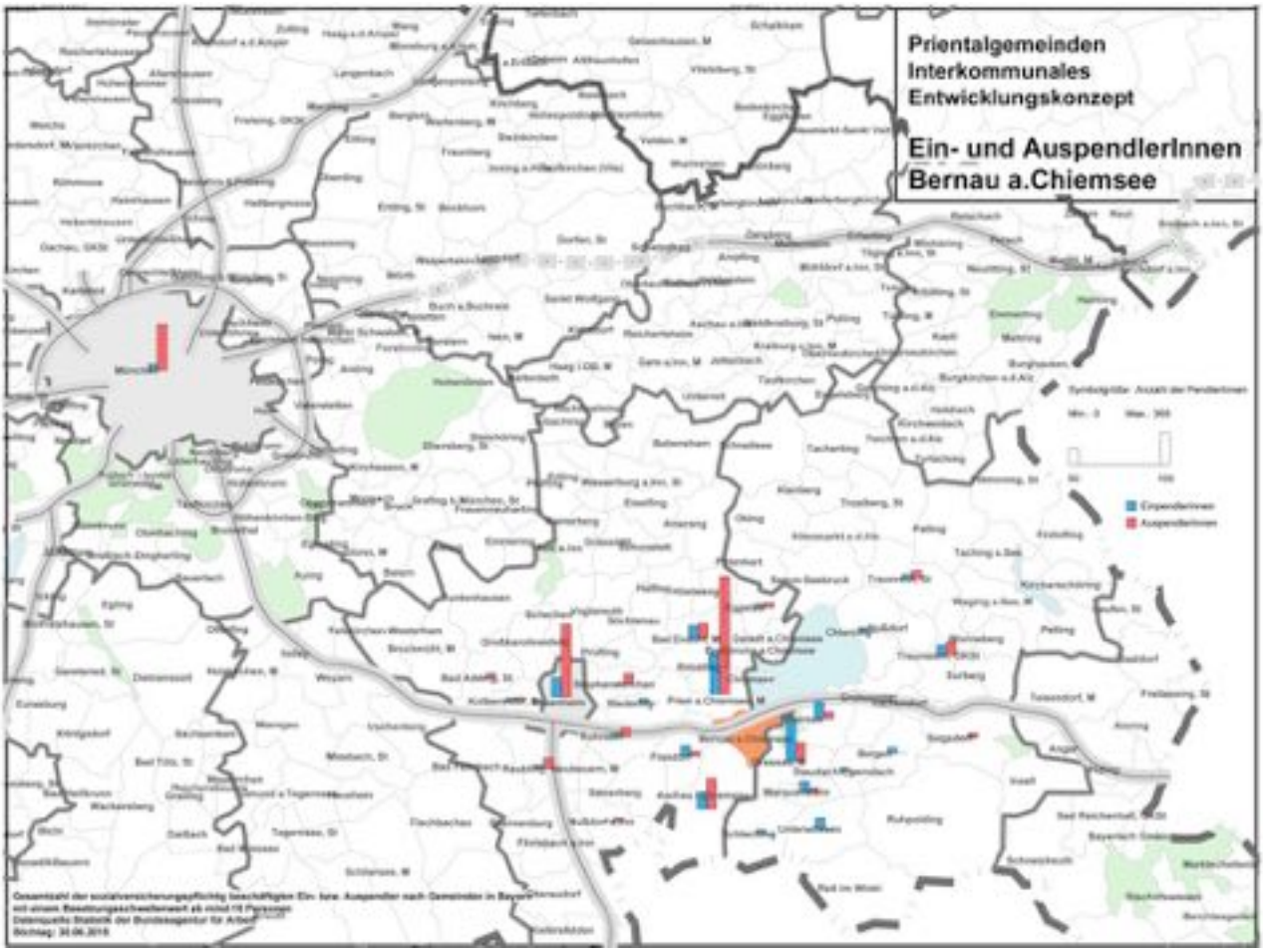


Abbildung 19: Pendlerverflechtungen der Gemeinde Bernau, 2015

Ein ähnliches Bild wie in Aschau zeigt sich auch für die Pendlerzahlen in und aus der Gemeinde Bernau. Die meisten Einpendler stammen aus den angrenzenden Nachbargemeinden, die Auspendler haben ihren Arbeitsort in Aschau, Prien, Rosenheim oder München.

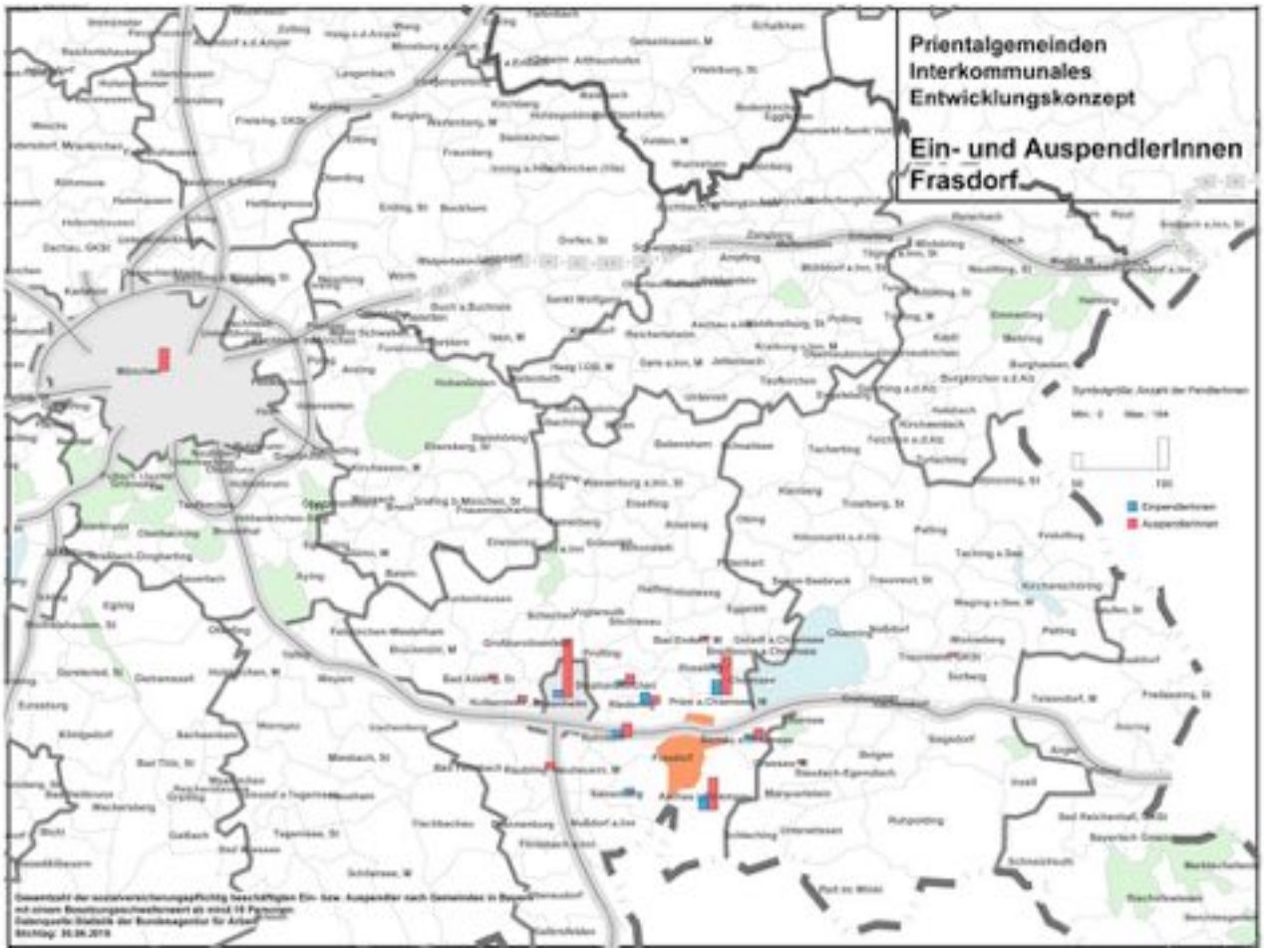


Abbildung 20: Pendlerverflechtungen der Gemeinde Frasdorf, 2015

In der Darstellung der Ein- und Auspendler von Frasdorf wird deutlich, dass insgesamt wenig sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in die Gemeinde zum Arbeitsort pendeln. Hingegen verteilt sich ein Großteil der Auspendler auf die Kommunen Aschau, Prien, Rosenheim und München.

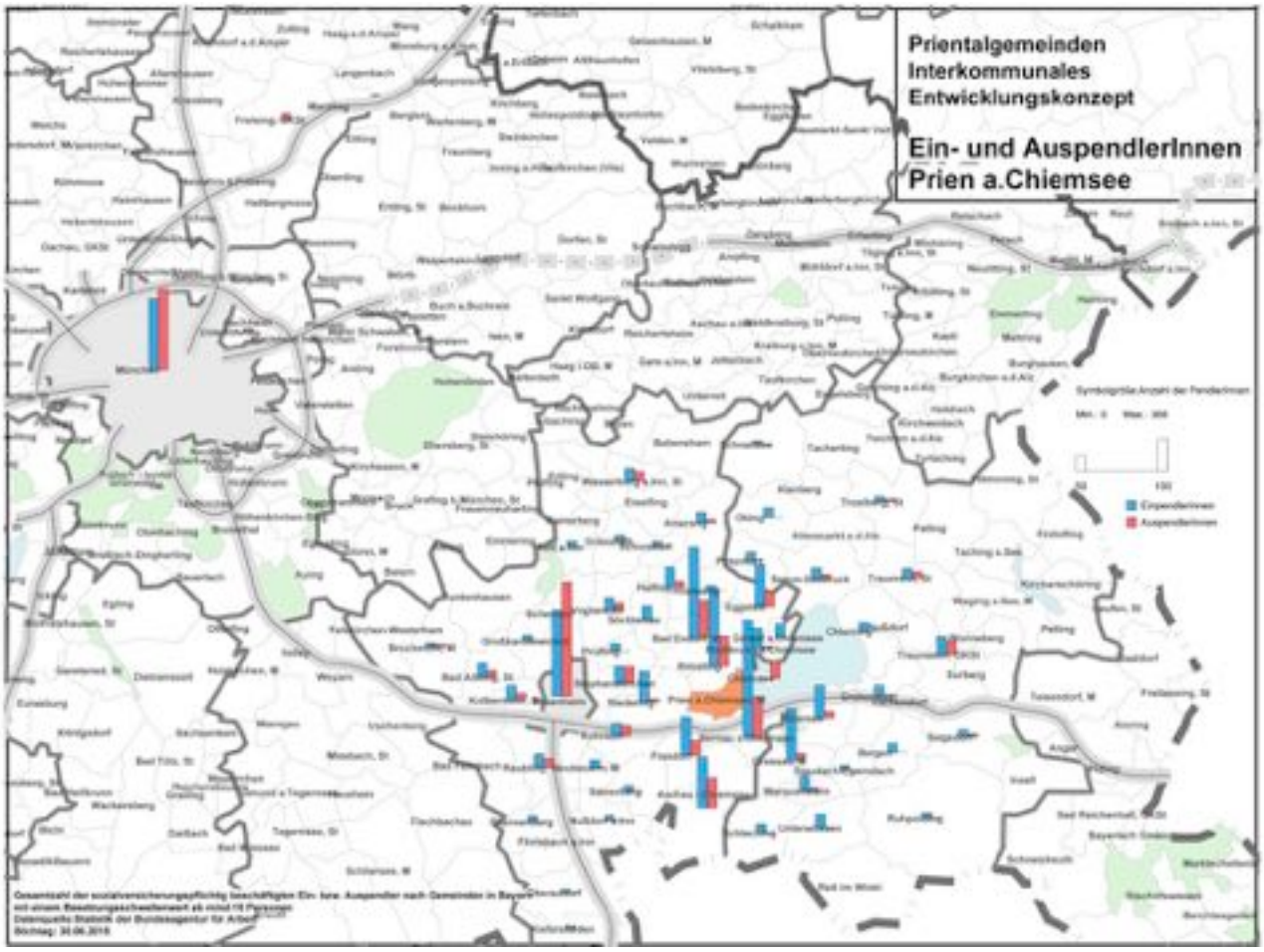


Abbildung 21: Pendlerverflechtungen des Marktes Prien, 2015

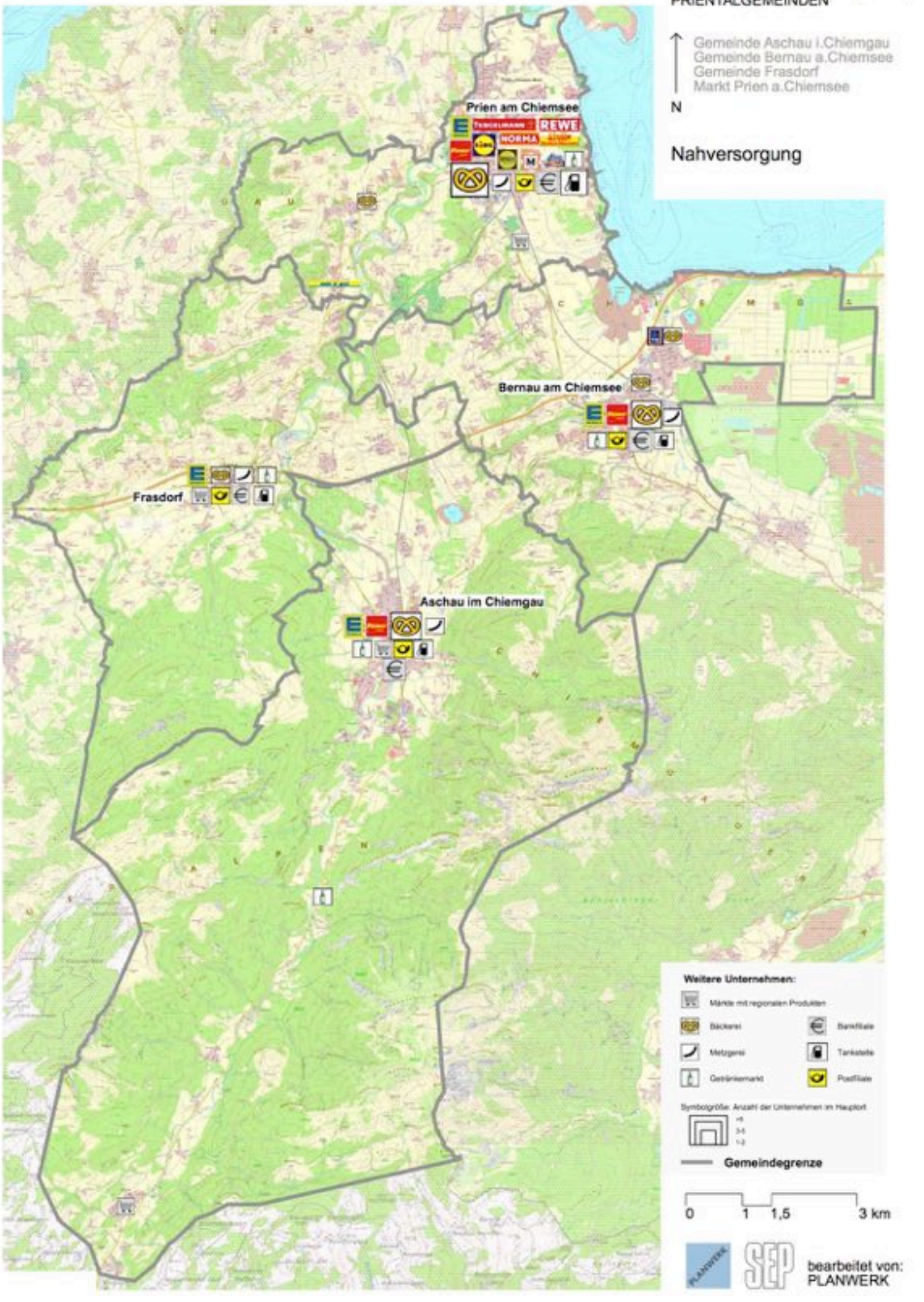
Anders als in den restlichen Prientalgemeinden, stammen die Einpendler nach Prien nicht nur aus den umliegenden Gemeinden, sondern aus einem Umkreis von ca. 30km und der Landeshauptstadt München. Eine Vielzahl der Auspendler aus Prien hat ihren Arbeitsort in München oder Rosenheim.

3.3.5 Nahversorgung

Die wichtigste Bedeutung im Rahmen der Nahversorgung nimmt in den drei Gemeinden Frasdorf, Aschau und Bernau jeweils ein Vollsortimenter ein. Das vorhandene Angebot in den beiden letztgenannten Gemeinden wird zusätzlich durch einen Discounter ergänzt. Darüber hinaus sind in allen drei Gemeinden kleinere Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte (Metzger, Bäcker) vorhanden, sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Marktgemeinde Prien ist im Vergleich zu den anderen drei Gemeinden wesentlich stärker von Einzelhandel geprägt. Neben drei Vollsortimentern befinden sich in Prien vier Discounter sowie zahlreiche Läden zur Deckung des täglichen aber auch langfristigen Bedarfs.

Die Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs konzentrieren sich in allen Gemeinden auf die Hauptorte der Kommunen. Nur in wenigen Ortsteilen wird das Angebot durch Bäckereien oder Direktvermarkter ergänzt.
Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der Aschauer Ortsteil Sachrang, in dem es einen genossenschaftlich betriebenen Dorfladen gibt. Da die nächsten Einkaufsmöglichkeiten in Aschau ca. 12km entfernt liegen, übernimmt dieses Geschäft die Funktion eines regionalen Nahversorgers und bildet den Dorfmittelpunkt. Zwar wird die Einrichtung von den Dorfbewohnern organisiert, dennoch kann der Dorfladen nur mit kommunaler Unterstützung erhalten bleiben.


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Nahversorgung
Prien am Chiemsee
REWE
NORMA
Bernau am Chiemsee
Frasdorf
Aschau im Chiemgau
Weitere Unternehmen:
Märkte mit regionalen Produkten
Bäckerei
Bankfiliale
Metzgerei
Tankstelle
Getränkemarkt
Postfiliale
Symbolgröße: Anzahl der Unternehmen im Hauptort
Gemeindegrenze
0
1
1,5
3 km
bearbeitet von:
PLANWERK

3.3.6 Einzelhandel und Netzwerke

Aschau

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sind in Aschau hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße und deren weiterem Verlauf (Kampenwandstraße) gelegen. Besonders der südliche Teil, die Kampenwandstraße, weist ein abwechslungsreiches und überwiegend modernes Angebot auf. Auffällig ist, dass der Bereich um die Bahnhofstraße zum Teil eher unmodern und wenig gepflegt wirkt. Der südlich an den Hauptort angrenzende Ortsteil Hohenaschau, der aufgrund der dortigen Seilbahn als Ausgangspunkt für Ausflüge zur Kampenwand genutzt wird, ist überwiegend von Gastronomie und Hotellerie geprägt.

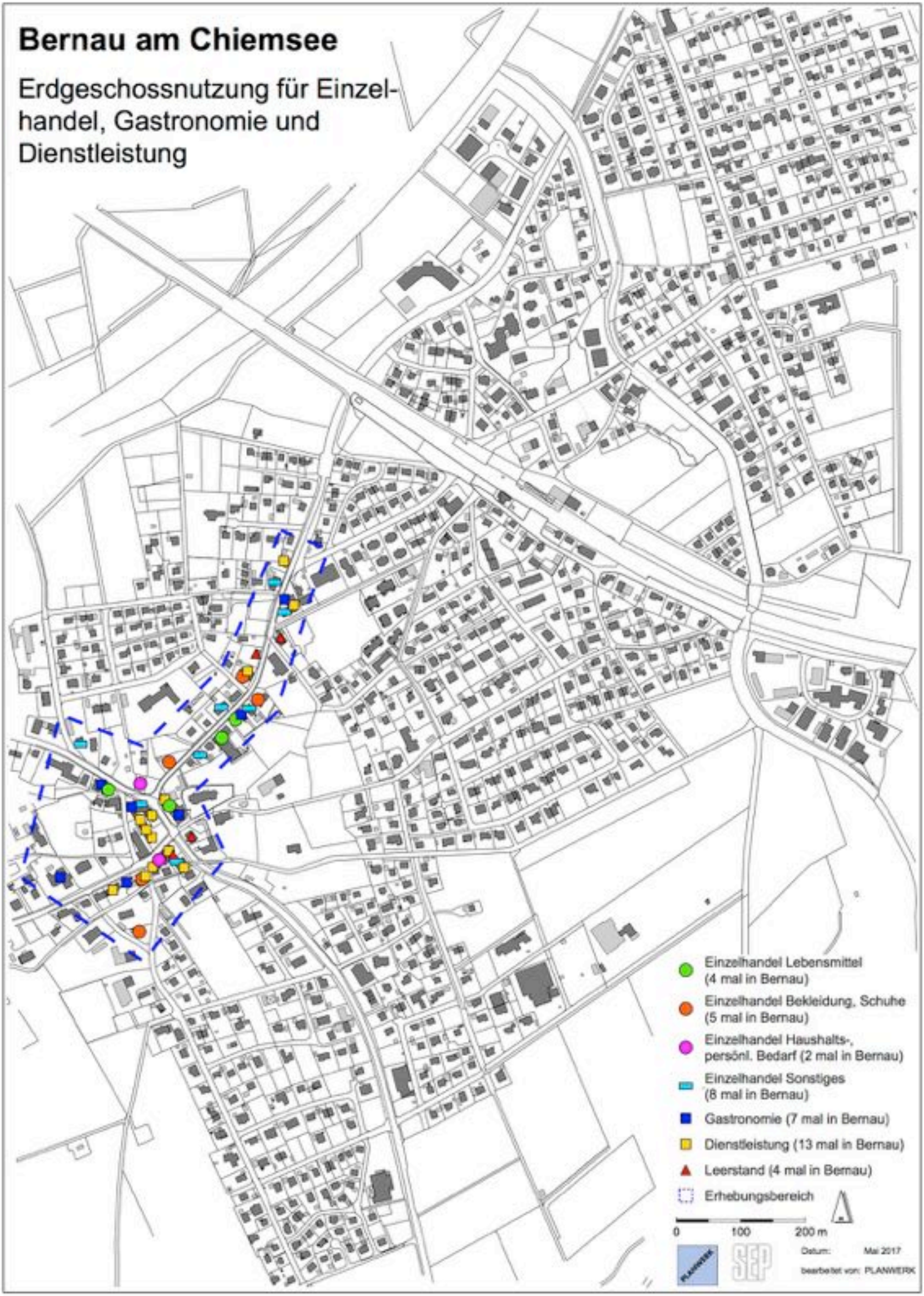
Bernau

Im Vergleich zum Markt Prien ist der Einzelhandel in Bernau weitaus weniger stark ausgeprägt. Neben den Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nur relativ wenige Geschäfte vorhanden. Einzelne davon befinden sich in einem baulich und/oder gestalterisch schlechten Zustand. Eine Besonderheit in Bernau sind die zwei Outletbereiche, die jeweils außerhalb des Hauptortes an den Autobahnausfahrten (Bernau und Felden) gelegen sind. Gehobene Bekleidungsfirmen bilden dort den Angebotsschwerpunkt.

Aschau im Chiemgau
Erdgeschossnutzung für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung
Einzelhandel Lebensmittel (11 mal in Aschau)
Einzelhandel Bekleidung, Schuhe (11 mal in Aschau)
Einzelhandel Haushalts, persönl. Bedarf (12 mal in Aschau)
Handwerk mit Ladenlokal (2 mal in Aschau)
Sonstiger Einzelhandel (9 mal in Aschau)
Gastronomie (16 mal in Aschau)
Dienstleistung (14 mal in Aschau)
Erhebungsbereich
0
100
200 m
Datum: Mai 2017
bearbeitet von: PLANWERK

Bernau am Chiemsee

Erdgeschossnutzung für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung



Frasdorf

Neben dem den Einzelhandel in Frasdorf entscheidend prägenden Vollsortimenter und zwei Bäckern gibt es im Ort kaum Geschäfte. Ein Lebensmittelladen mit regionalem Angebot, ein Getränkemarkt sowie einzelne Geschäfte, die dem Bereich sonstiger Einzelhandel zugeordnet werden können (Lottoladen, Blumengeschäft, Apotheke, Elektrozubehör, gebrauchte Möbel), ergänzen das Angebot. Die wenigen Gastronomiebetriebe und Dienstleistungen sind wie die bereits erwähnten Geschäfte entlang der Hauptstraße angesiedelt

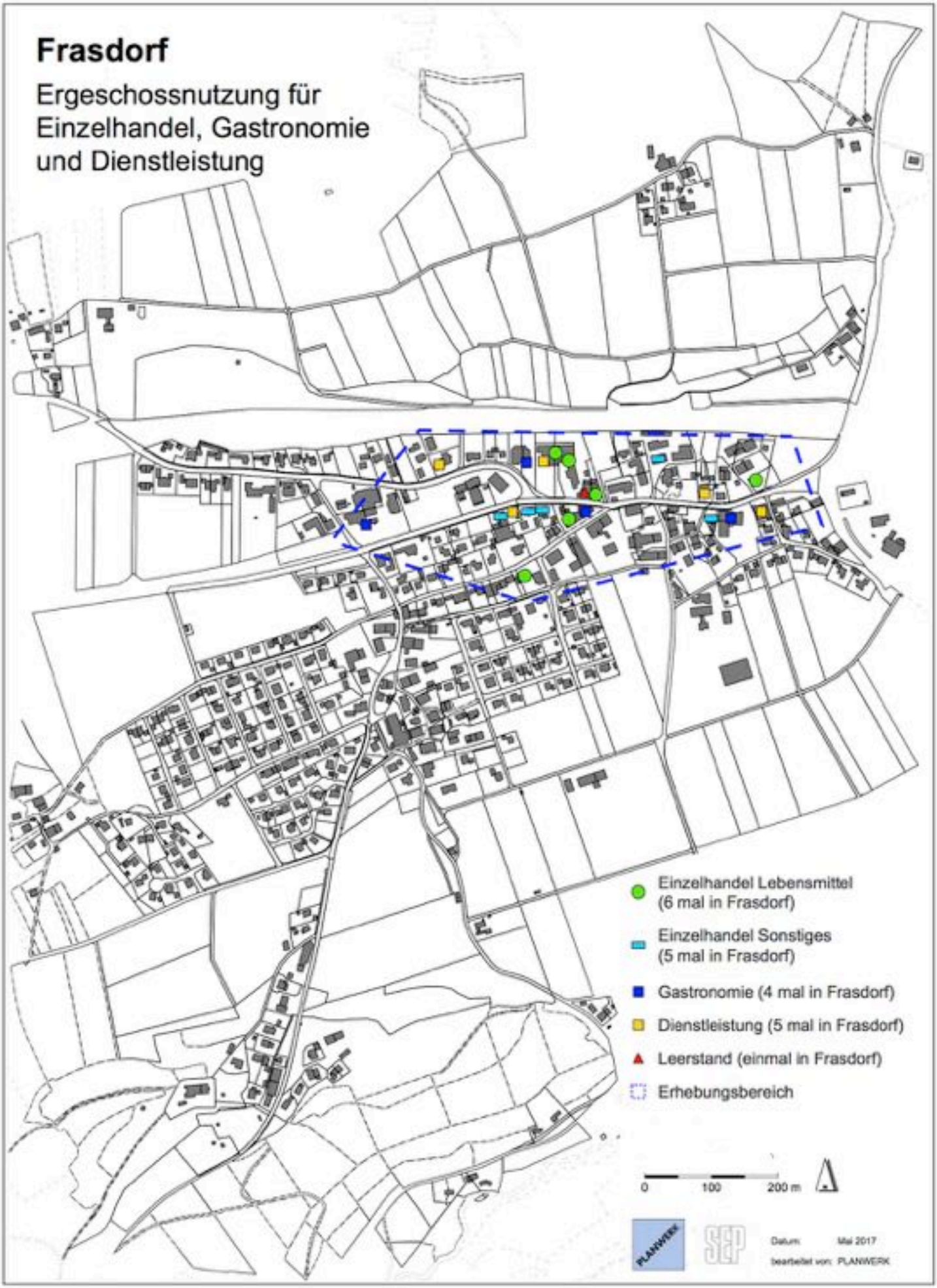
Markt Prien

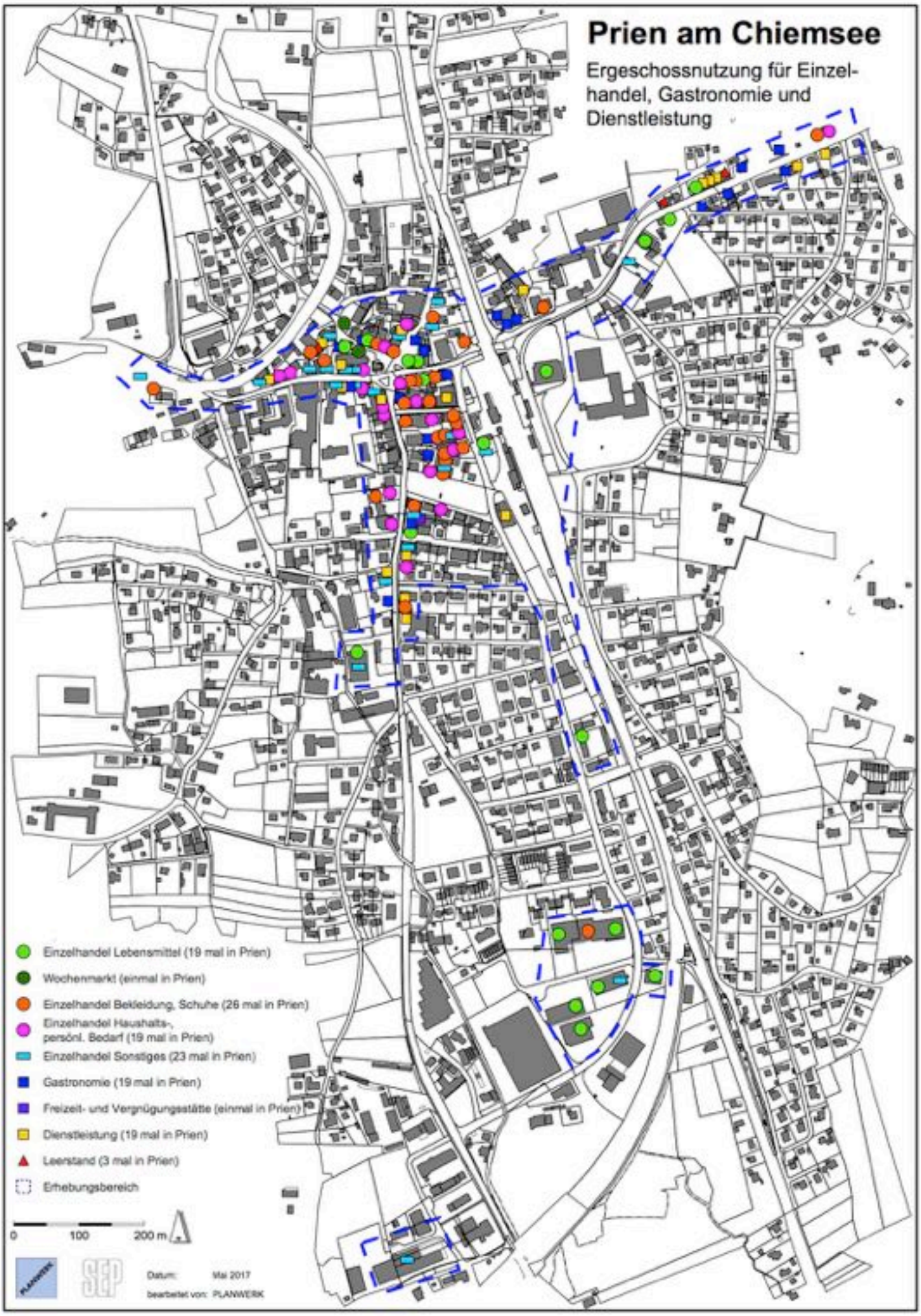
Wie bereits im Zusammenhang mit dem Thema Nahversorgung erwähnt, hat der Markt Prien im Vergleich zu den drei anderen Gemeinden den größten Einzelhandelsbesatz. Als beliebtes Urlaubs- und Ausflugsziel finden sich überwiegend im Ortskern Geschäfte mit hochwertigen Sortimenten. In den Randlagen wird das Angebot durch günstige Läden mit Sparangeboten ergänzt.
Räumlich konzentrieren sich der Einzelhandel, aber auch das gastronomische Angebot sowie die örtlichen Dienstleister im Hauptort, an der Alten Rathausstraße, der Bernauer Straße sowie der Hochriesstraße. Im Bereich Hochriesstraße / Systemformstraße, südlich an den Hauptort angrenzend, befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration aus zwei Vollsortimentern, zwei Discountern, einem Getränkemarkt, einem Bio-Markt, einem Textildiscounter sowie einem Drogeriemarkt. Östlich des Hauptortes in Richtung Chiemsee verläuft die zum Teil durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägte Seestraße. Die Ladendichte ist in diesem Bereich wesentlich geringer als in den zentralen Bereichen des Hauptortes. Ebenso unterscheidet sich das zum Teil unmoderne und abgenutzt wirkende Erscheinungsbild der Geschäfte von dem gehobenen Angebot im Priener Zentrum. Die Seestraße als Hauptverbindungsachse zwischen dem Ortskern Prien und dem Seeufer wirkt somit weniger attraktiv für Gäste und Bewohner.

Zusammenfassend nimmt also Prien die bedeutendste Rolle im Zusammenhang mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung in den Prientalgemeinden ein. Als besondere Herausforderung wurde im Rahmen der Expertengespräche der Fachkräftemangel in der Gastronomie angesprochen, mit der sich die Prientalgemeinden zunehmend konfrontiert sehen.

Frasdorf

Ergeschossnutzung für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung




Prien am Chiemsee
Ergeschossnutzung für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung
Einzelhandel Lebensmittel (19 mal in Prien)
Wochenmarkt (einmal in Prien)
Einzelhandel Bekleidung, Schuhe (26 mal in Prien)
Einzelhandel Haushalts-, persönl. Bedarf (19 mal in Prien)
Einzelhandel Sonstiges (23 mal in Prien)
Gastronomie (19 mal in Prien)
Freizeit- und Vergnügungsstätte (einmal in Prien)
Dienstleistung (19 mal in Prien)
Leerstand (3 mal in Prien)
Erhebungsbereich
0
100
200 m
Datum: Mai 2017
bearbeitet von: PLANWERK

Gewerbevereine

In allen vier Gemeinden haben sich Gewerbetreibende zu lokalen Gebewerbeverbänden zusammengeschlossen und übernehmen neben der Vermarktung der Vereinsmitglieder auch die Organisation von Veranstaltungen und Aktionen, wie etwa Weihnachtsmärkte oder Konzerte.

Für alle Vereine gibt es einen Webauftritt mit Mitglieder- bzw. Firmenverzeichnis und Informationen zur Vereinsstruktur. Eine Vernetzung der Vereine untereinander gibt es bislang nicht. Als Grund, vor allem für die bisher nicht zustande gekommene Vernetzung der Gewerbevereine mit der vergleichsweise großen Priener Vereinigung, wurden die zu unterschiedliche Strukturen genannt. Prien bewegt sich gewerblich in einer anderen Größenordnung als die drei anderen Gemeinden und sieht sich deshalb mit anderen Herausforderungen konfrontiert.

- Aschauer Gerwerbeverein e.V.
- Gewerbeverein Bernau am Chiemsee e.V.
- Gewerbeverein Frasdorf
- PrienPartner e.V.

Lokalwährung „Chiemgauer“

Hervorzuheben ist außerdem, dass in der Region der beiden Landkreise Rosenheim und Traunstein die Lokalwährung „Chiemgauer“ beheimatet ist. Entstanden aus einem Schülerprojekt der Waldorfschule Prien, entwickelte sich die Idee einer Wirtschaftswährung zur Unterstützung für Schulprojekte zu einem umfassenden Regionalprojekt mit mehr als 4.000 Mitgliedern und einer Tauschsumme von ca. 17,7 Mio. Euro seit der Einführung im Jahre 2002.
Der „Chiemgauer“ entspricht 1:1 dem Euro und ist durch diesen gedeckt. Mit jedem Einkauf eines registrierten Verbrauchers gehen 3% des Zahlungsbetrages an ein Förderprojekt in der Region. Für die teilnehmenden Unternehmen kann die Lokalwährung als Instrument der Kundengewinnung und –bindung sowie als Vereinssponsoring verstanden werden. Zudem können die Betriebe auf das Angebot des Chiemgauer e.V. zurückgreifen, wie die Nutzung einer Mini-Website, Auflistung im Anbieterregister oder eine Beratung.
Dennoch bewerten die Experten der Fachrunde „Wirtschaft und Handel“ die Lokalwährung für die lokalen Händler als uninteressant und wenig genutzt, da die Einführung des Systems und die Umsetzung mit einigen Kosten für die Wirtschaftstreibenden verbunden sind.

Abbildung 22: Scheine verschiedener Wertigkeit der Lokalwährung "Chiemgauer" (Quelle: http://de.wikipedia.org/wiki/chiemgauer)

3.4 Landschaft und Naturschutz

3.4.1 Landschaftsräume

Das Untersuchungsgebiet liegt nach dem gültigen Regionalplan für die Region 18 Südostoberbayern im Bereich zahlreicher Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Zusätzlich zählen weite Teile der Gemeindeflächen zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

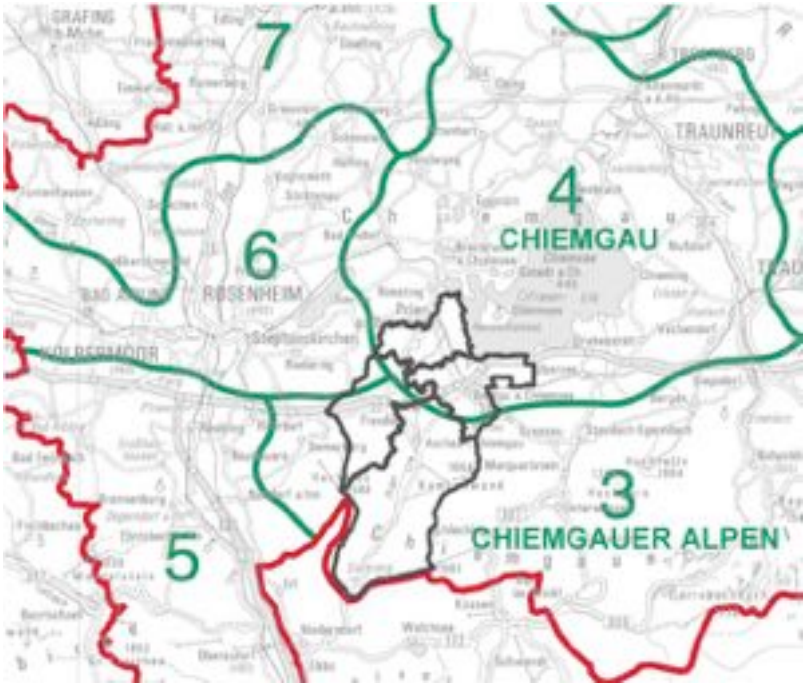


Abbildung 23: Ausschnitt Karte 3a "Landschaft und Erholung" Regionalplan Region 18: Das Priental zischen Chiemgauer Alpen und Chiemgau

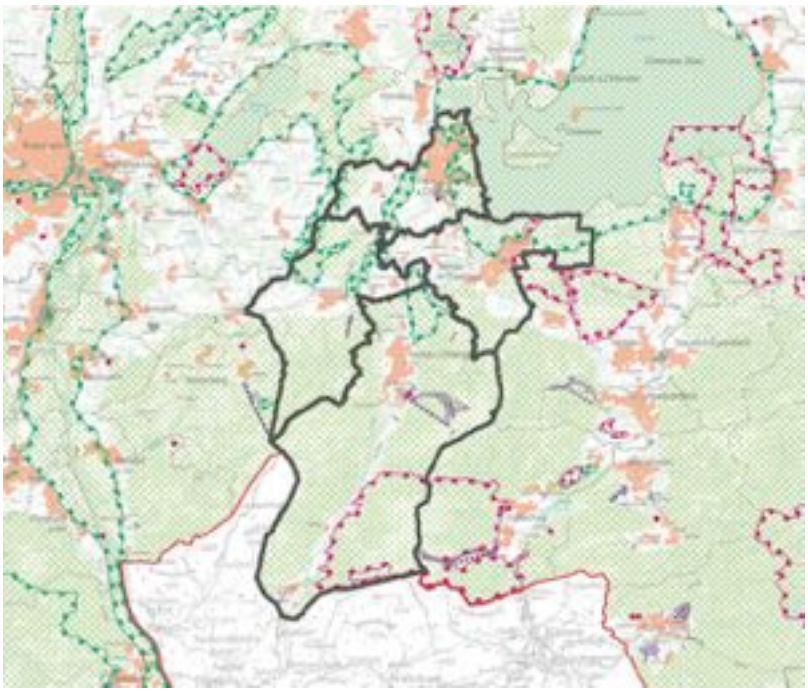


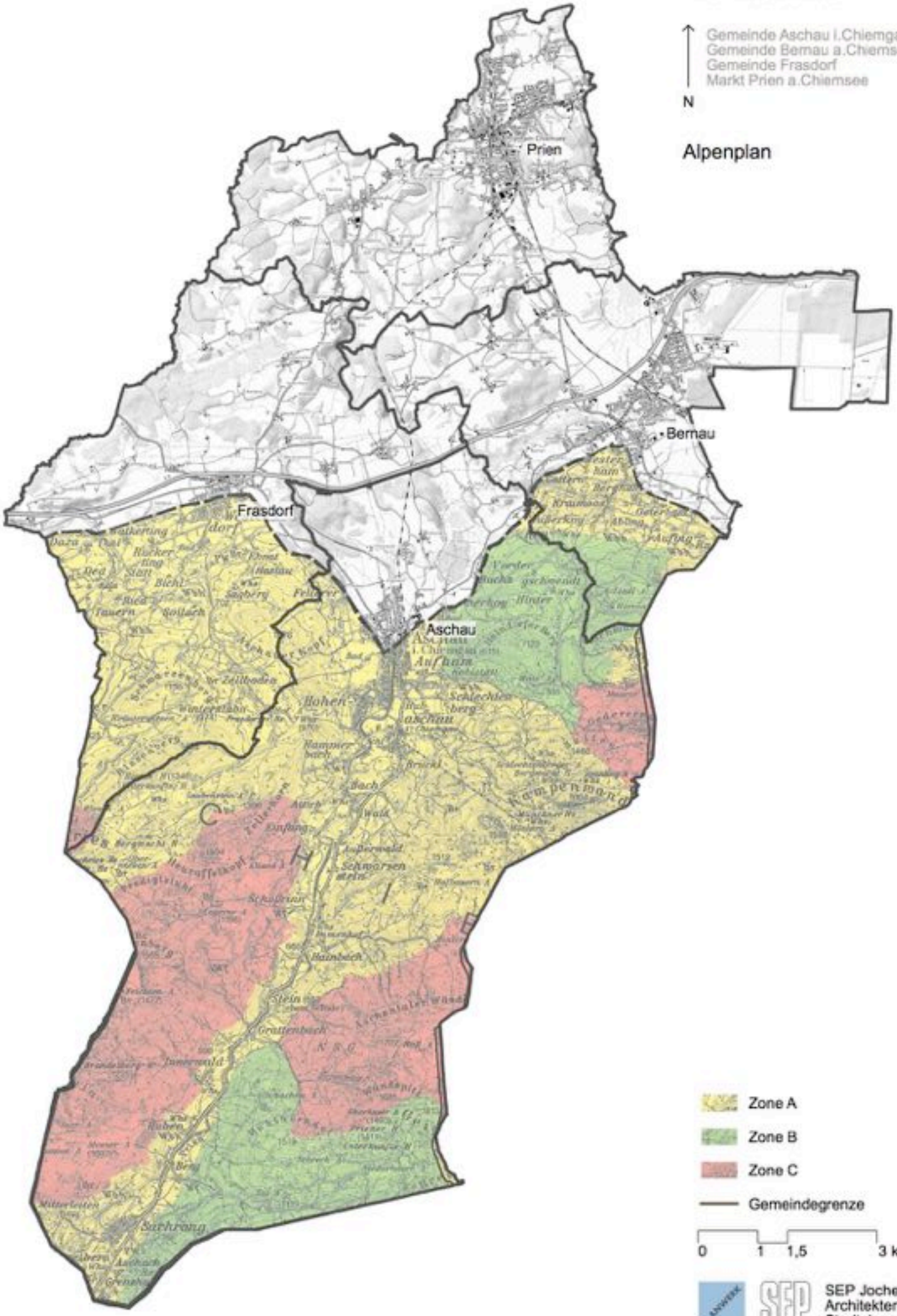
Abbildung 24: Ausschnitt Karte 3 "Landschaft und Erholung" Regionalplan Region 18: Das Priental liegt im Bereich zahlreicher Schutzgebiete

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Alpenplan



Zone A
Zone B
Zone C
Gemeindegrenze

0 1 1,5 3 km

SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

3.4.2 Gewässer

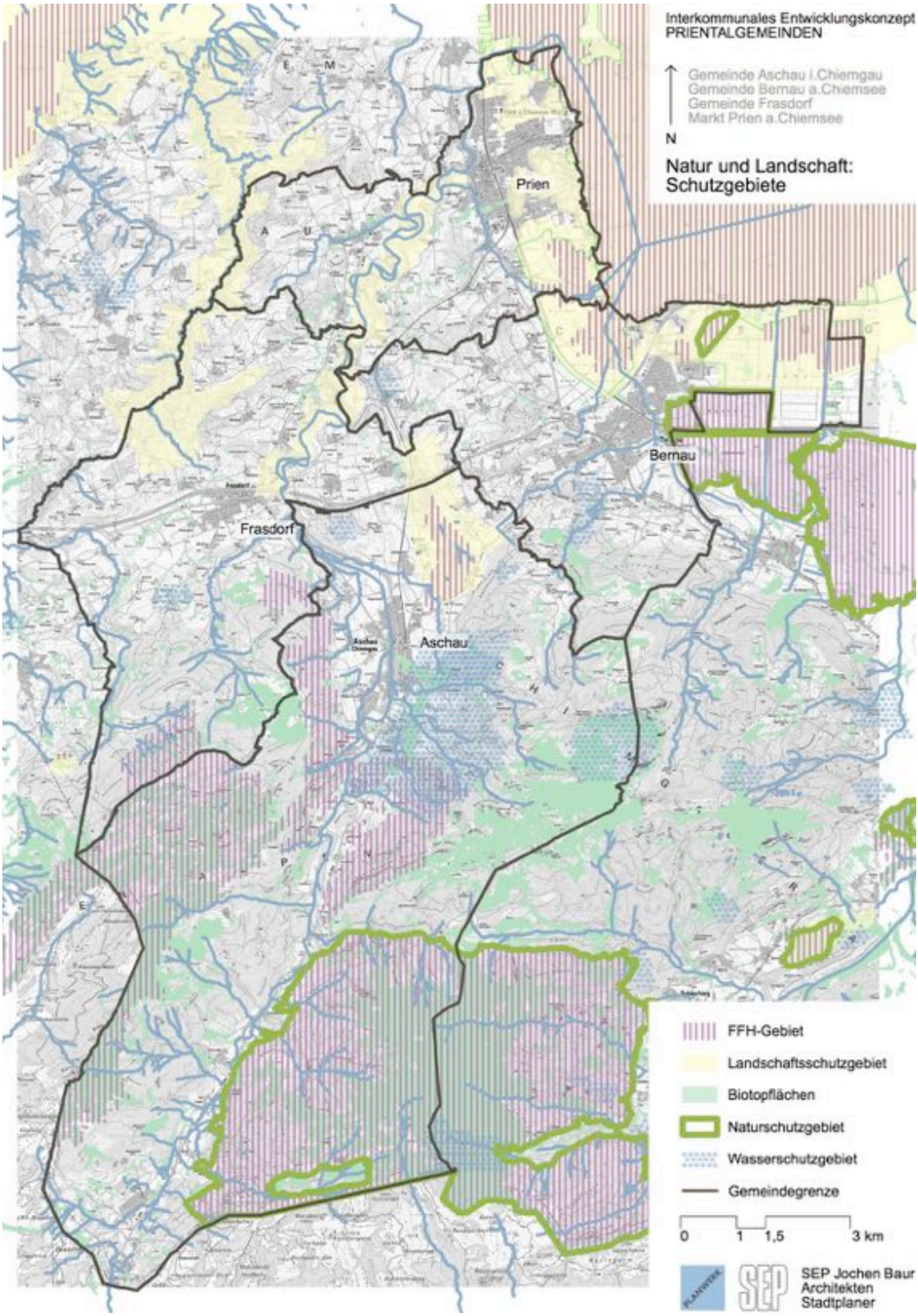
Das die Gemeindegebiete des Untersuchungsgebietes miteinander verbindende Element wird durch den Verlauf des auf dem Spitzstein auf einer Höhe von 1150 Meter über NN entspringenden Chiemseezuflusses, der Prien (Kennzahl 1846, Kennzahlstufe 4), gebildet.

Nach der geltenden Wasserrahmenrichtlinie ist die Prien mit einem Einzugsgebiet von 10 bis 100 qkm als Bach, bzw. Wildbach, zu klassifizieren. Nach dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG 2015) zählt sie zu den Gewässern 3. Ordnung. Die Prien ist, wie die weiteren im Gebiet befindlichen Fließgewässer, zugehörig zum Stromgebiet / Flusssystem der Donau.
In ihrem ca. 33 Kilometer langen Verlauf durchquert die Prien von Süden kommend zunächst das Gemeindegebiet und den Ortskern Aschau, fließt dann weiter in nordwestlicher Richtung durch das Gemeindegebiet Frasdorf, bildet im weiteren Verlauf nahe Wildenwart die Gemeindegrenze zwischen Frasdorf und Bernau und setzt sich schließlich in nördlicher Richtung nach Prien fort, nach dessen Querung sie schließlich südöstlich von Rimsting in den Schafwascherwinkel des Chiemsee mündet. Sie stellt neben der Tiroler Achen den zweitgrößten Zufluss des Chiemsees dar und wurde aufgrund ihrer die vier Gemeinden verbindenden Eigenschaft als Namensgeber dieses Interkommunalen Entwicklungskonzeptes herangezogen.

Abbildung 25: Flussgebiet der Prien

Abbildung 26: Befestigtes Ufer in Prien

Abbildung 27: Lauf der Prien bei Aschau


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Natur und Landschaft:
Schutzgebiete
Prien
Bernau
Frasdorf
Aschau
FFH-Gebiet
Landschaftsschutzgebiet
Biotopflächen
Naturschutzgebiet
Wasserschutzgebiet
Gemeindegrenze
0
1
1,5
3 km
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

Natur- und Landschaftsschutz

Im zu, bzw. nahe dem zu untersuchenden Gebiet liegen folgende Schutzgebiete:

FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

DE8037372
Mausohrkolonien im südlichen Landkreis Rosenheim

DE8040371
Moorgebiet von Eggstädt-Hemhof bis Seeon

DE8139371
Simseegebiet

DE8140371
Moore südlich des Chiemsees

DE8140372
Chiemsee

DE8239372
Geigelstein und Achentaldurchbruch

DE8240302
Bärnseemoor

DE8240371
Mettenhamer Filz, Süssener und Lanzinger Moos mit Extensivwiesen

Naturschutzgebiete:

NSG-00384.01 Geigelstein
NSG-00373.01 Hacken und Rottauer Filz
NSG-00047.01 Kühwampenmoor

Landschaftsschutzgebiete:

LSG-00057.01
Schutz der Umgebung des Naturschutzgebietes "Mettenhamer Filz" im Landkreis Traunstein

LSG-00111.01
Schutz des Simssees und seiner Umgebung

LSG-00134.01
Inschutznahme des Prientales als LSG

LSG-00135.01
Inschutznahme des Schwarzen Sees und Umgebung als LSG

LSG-00144.01
Inschutznahme des Bärnsees und seiner Umgebung als LSG

LSG-00145.01
Inschutznahme des Litzelsees und seiner Umgebung als LSG

LSG-00147.01 Inschutznahme der Thalkirchner Achen und ihrer Umgebung als LSG

LSG-00247.01
Inschutznahme des Hofstätter- und Rinssees in den Gemein-den Prutting, Söchtenau und Vogtareuth

LSG-00396.01
Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG ("Chiemsee-Schutzverordnung")

Neben den o.g. Schutzgebietskategorien befinden sich im Untersuchungsgebiet noch zahlreich kartierte Biotope, auf deren detaillierte Auflistung hier verzichtet wird.
Eine grafische Übersicht der aufgelisteten Gebiete kann der Karte "Landschaft und Naturschutz" entnommen werden.

3.4.4 Beeinträchtigungen für Umwelt und Natur

Flächenversiegelung

Neben allgemeinen Zersiedelungstendenzen (vorwiegend in den topografisch weniger stark reliefierten Bereichen des Untersuchungsgebietes in Chiemseenähe) beeinträchtigt in den Ortskernen eine relativ starke Flächenversiegelung das zumeist dörflich-ländliche Erscheinungsbild der Siedlungen. Neben nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild, spielt Flächenversiegelung eine besondere Rolle bei der Entwässerung öffentlicher Flächen und der mikroklimatischen Regulation.

Barrieren und Lärmimmissionen

Der Landschaftsraum des zu untersuchenden Gebietes wird auf Höhe der Achse Frasdorf-Bernau in West-Ost-Richtung durch den Verlauf der Bundesautobahn 8 durchschnitten. Obschon die A-8 einen essentiellen Beitrag zur Erschließung des Gebietes leistet und ein bedeutsames Erholungsgebiet einer breiten Öffentlichkeit zugänglich macht, gehen hiermit nicht nur Probleme des Biotop- und Gehölzverbundes einher, es entstehen auch Herausforderungen bei der Verknüpfung lokaler und überregionaler Rad- und Wanderwege, sowie Beeinträchtigungen der mittelbaren und unmittelbaren Umgebung der Autobahn durch Lärmimmissionen.

Da zudem in allen Gemeinden die jeweiligen Hauptverkehrsstraßen (Bundes- und Staatsstraßen) direkt durch die Ortsmitten verlaufen, sind auch in den Siedlungskernen entsprechend hohe Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärm- und Abgasbelastungen zu beklagen.

Die vergleichsweise breiten Fahrbahnquerschnitte wirken sich überdies räumlich negativ auf die ursprünglich dörflichen Ortskerne aus und stellen große Hindernisse für Mensch und Tier dar, auch durch den hohen Grad der Flächenversiegelung durch Asphalt.

Abbildung 28: Lärmpegel bei Nacht (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung)

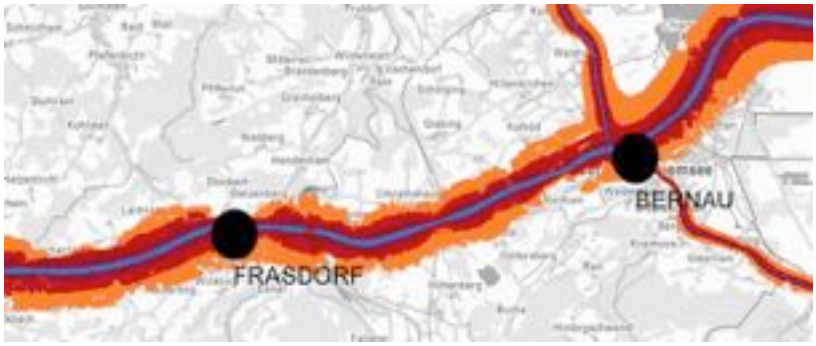


Abbildung 29: Lärmpegel bei Tag (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.5 Tourismus, Naherholung, Kultur und Gastronomie

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung zwischen Kampenwand / Alpen und Chiemsee mit einem vielfältigen Angebot für unterschiedliche Zielgruppen, gilt die Region als beliebtes Naherholungs- und Urlaubsziel. Zudem bildet der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftszweig für die vier Prientalgemeinden.

3.5.1 Tourismus

tourismusrelevante Daten

Der Tourismus in den vier Prientalgemeinden konnte in den vergangenen sechs Jahren an wirtschaftlicher Wichtigkeit für die Region hinzugewinnen.

Abbildung 30: Anzahl der Gästeankünfte in den Unterkünften der Prientalgemeinden, im Vergleich 2010 und 2016

Im Vergleich zum Jahr 2010 sind die Gästeankünfte um rund 20 % im Jahr 2016 gestiegen. Vor allem der Markt Prien und die Gemeinde Bernau können einen deutlichen Zuwachs an Gästeankünften aufweisen.

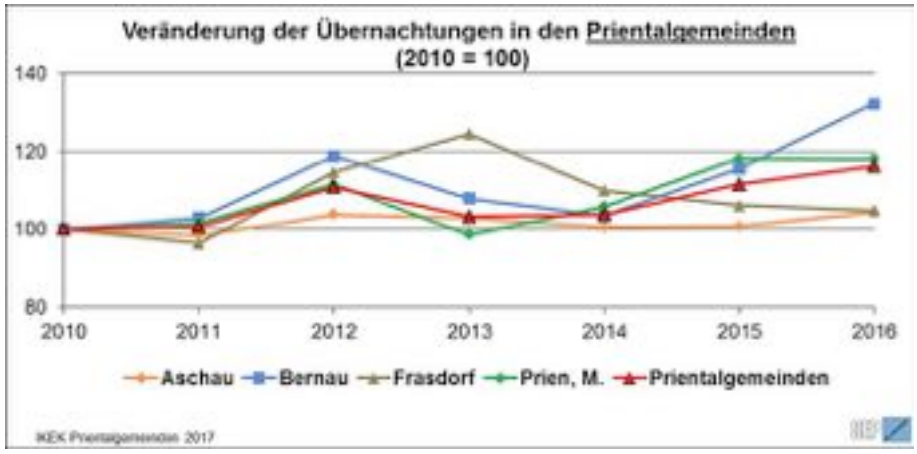


Abbildung 31: Veränderung der Übernachtungen in den Prientalgemeinden, 2010 - 2016

Die Betrachtung der Veränderung der Übernachtungszahlen verdeutlicht, dass die Kommunen des Prientals mit einem Anstieg der Übernachtungen um rund 16% im Durchschnitt eine positive Entwicklung vollzogen haben. Vor allem der Markt Prien und die Gemeinde Bernau konnten im Betrachtungszeitraum von sechs Jahren eine positive Entwicklung aufweisen.

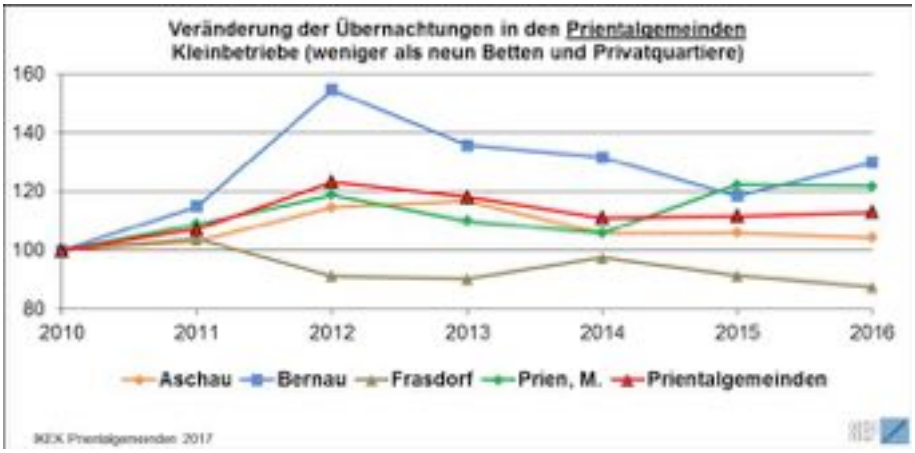


Abbildung 32: Veränderung der Übernachtungen in den Prientaler Kleinbetrieben, 2010 - 2016

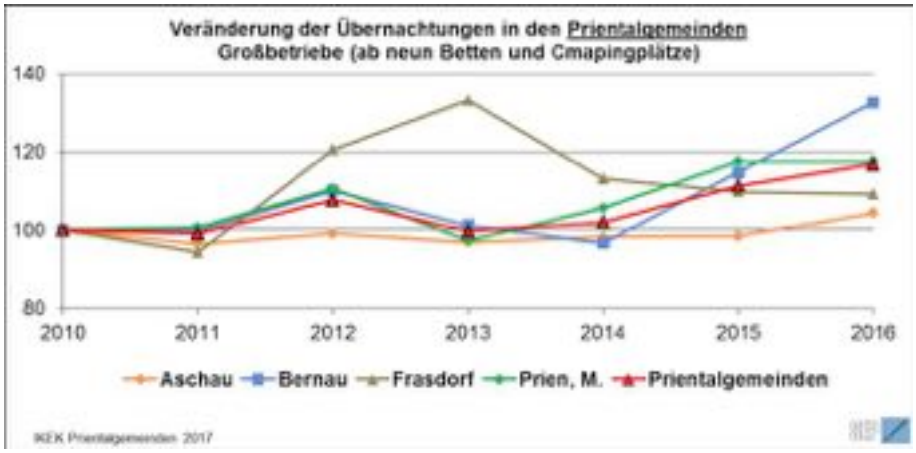


Abbildung 33: Veränderung der Übernachtungen in den Prientaler Großbetrieben, 2010 - 2016

Unter Berücksichtigung der Betriebsgröße, d.h. Kleinbetriebe mit weniger als neun Betten und Großbetriebe ab neun Betten, zeigt sich deutlich der Zuwachs der Übernachtungszahlen durch größere Unterkünfte und den Rückgang in kleineren Betrieben.

Parallel zum Anstieg der Übernachtungszahlen konnte jede der vier Gemeinden auch eine Verbesserung der durchschnittlichen Auslastung der großen Unterkünfte verzeichnen. Besonders sticht Prien hervor mit einer deutlichen Verbesserung der durchschnittlichen Auslastung um 26 Prozentpunkte. Dabei übertrifft der Markt Prien sowohl die Entwicklungen in Gesamt-Bayern, als auch im Bezirk und Landkreis.

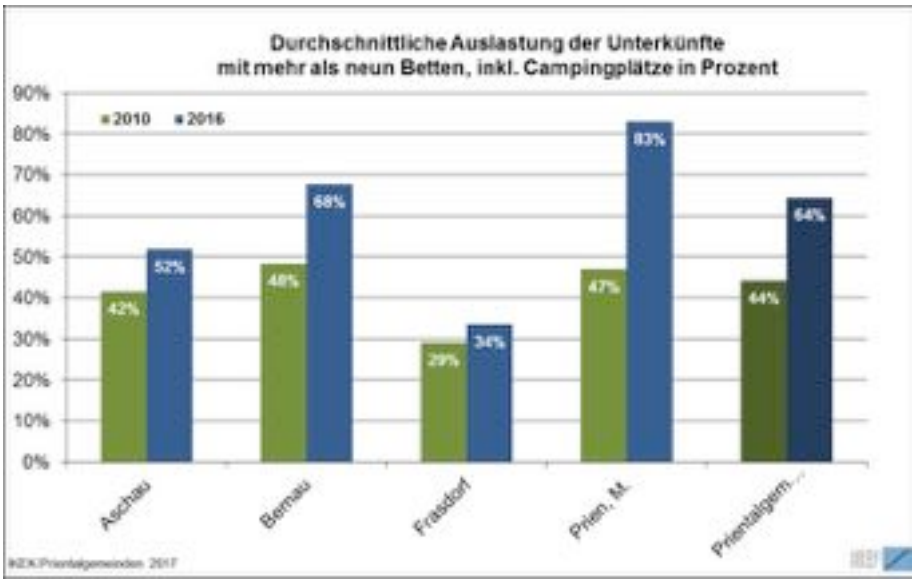


Abbildung 34: Durchschnittliche Auslastung der Unterkünfte mit mehr als neun Betten, im Vergleich 2010 und 2016

Abbildung 35: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste, im Vergleich 2010 und 2016

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste bleibt zwischen den Jahren 2010 und 2016 annähernd konstant mit leichter Tendenz zur Abnahme. Die Gemeinde Bernau und der Markt Prien heben sich mit einer vergleichsweise langen Aufenthaltsdauer sowie Frasdorf mit einer vergleichsweise geringen Aufenthaltsdauer seiner Gäste ab.

Aus dieser Übersicht der tourismusrelevanten Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht deutlich hervor, dass vor allem der Markt Prien und die Gemeinde Bernau in den letzten sechs Jahren einen Zuwachs an Gästeankünften und –übernachtungen sowie der durchschnittlichen Auslastung der größeren Gästeunterkünfte verzeichnen konnten.

Übernachtungsangebote

In den vier Prientalgemeinden findet sich ein umfassendes und vielfältiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten.

Basierend auf den Angaben der örtlichen Tourismusverbände und dem Dachverband Chiemsee-Alpenland-Tourismus besteht der Großteil der Angebote aus Hotels, Pensionen und Gasthöfen sowie Ferienwohnungen und Privatvermietern. Ergänzend dazu finden sich in allen vier Gemeinden auch Angebote für Urlaub auf dem Bauernhof.

Im Vergleich wird deutlich, dass sich die meisten Übernachtungsangebote im Markt Prien befinden. In Frasdorf hingegen gibt es die wenigsten Unterkünfte, dennoch wird hier das Angebot mit einem Jugendbildungshaus ergänzt.

In den Gemeinden Aschau, Bernau und Prien gibt es auch mehrere Camping- und Wohnmobilstellplätze. Ein Übernachtungsangebot auf den Bergen der Region findet sich in Aschau, Bernau und Frasdorf.

Nach Angaben der Expertenrunde „Tourismus“ und der Arbeitsgruppe „Tourismus & Naherholung“ im Rahmen der Bürgerbeteiligung besteht hinsichtlich der Anzahl und der Qualität der Beherbergungsbetriebe Verbesserungspotential. Da viele ehemalige Privatvermieter aus Altersgründen oder

Eigenbedarf ihre Unterkünfte aufgeben und sich aktuell keine Investoren für größere Beherbergungsunterkünfte finden, fehlen in allen vier Prientalgemeinden Übernachtungsangebote. Dabei braucht es laut den Teilnehmern der Arbeitsgruppe „Tourismus & Naherholung“ nicht nur neue Hotels, sondern ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Zielgruppen, wie Best-Agers, Familien und Aktivurlauber. Beispielsweise sind derzeit lediglich vier Betriebe, davon ein Campingplatz, mit dem Siegel „Bett & Bike“ ausgezeichnet.

Organisation und Vermarktung

Naturräumlich gehören alle Gemeinden rund um den Chiemsee zum sog. Chiemgau, der sich über die beiden Landkreise Rosenheim und Traunstein erstreckt. Im Hinblick auf die touristische Vermarktung der Region findet allerdings eine Trennung statt. An der Vermarktung der touristischen Qualitäten sind in erster Linie die „Chiemsee-Alpenland-Tourismus GmbH & Co. KG“, die touristische Marketingorganisation des Landkreises Rosenheim mit sechs Gemeinden des Nachbarlandkreises Traunstein und der „Chiemgau Tourismus e.V.“, die Tourismusorganisation des Landkreises Traunstein, beteiligt. Beide Körperschaften bilden die Dachverbände der lokalen Tourismusverbände in den Gemeinden und überlappen sich in den am östlichen Ufer des Chiemsees gelegenen Kommunen.

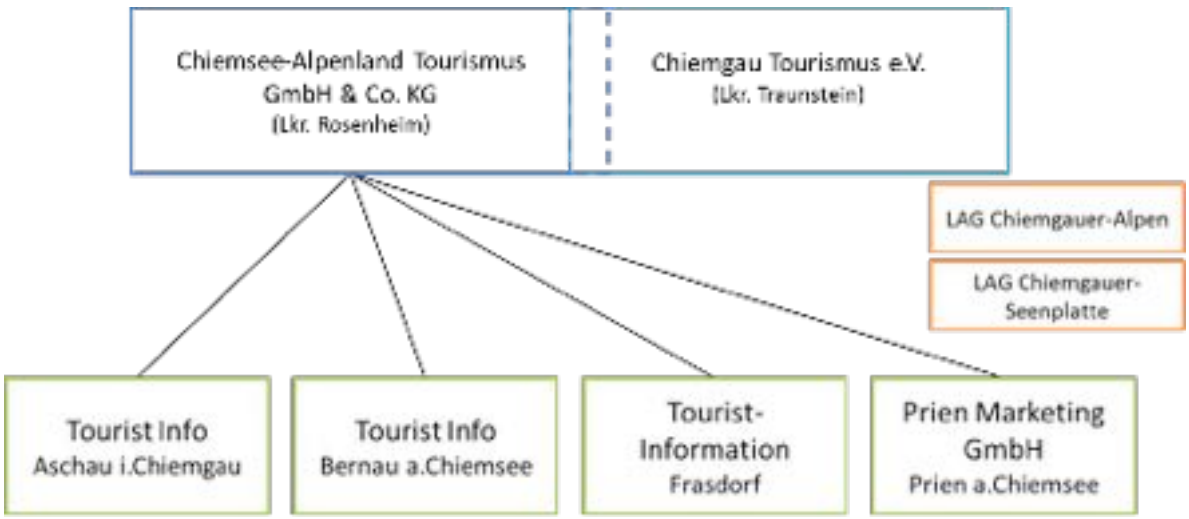
Somit liegt die übergeordnete Vermarktung der vier Prientalgemeinden im Handlungsbereich der Chiemsee-Alpenland-Tourismus GmbH & Co. KG, deren Informationscenter sich im Chiemseepark Bernau-Felden befindet. Die virtuelle Vermarktung der Tourismusregion des Landkreises Rosenheim wird über die Plattform www.chiemsee-alpenland.de abgewickelt. Hier werden die touristischen Attraktionen auf regionaler Ebene unabhängig von den Gemeindegrenzen dargestellt.

Darüber hinaus ist das südliche Oberbayern in unterschiedliche LEADER-Aktionsgruppen (LAG) eingeteilt. Die LAG sind in diesem Zusammenhang interessant, da sich ihre Handlungsfelder häufig in einem beträchtlichen Umfang mit touristischen Belangen auseinandersetzen. Auch die beiden in Bezug auf die Prientalgemeinden relevanten LAG – „Chiemgauer-Seenplatte“ und „Chiemgauer Alpen“, haben ihre Zielformulierung diesbezüglich orientiert und beschäftigen sich mit touristischen Projekten, wie beispielsweise der Verbesserung der Wander- und Radwegebeschilderung.

Auf lokaler Ebene finden sich in den Gemeinden Aschau, Bernau und Frasdorf Tourist-Informationen, die zum einen als Anlaufstelle für Besucher dienen und zum anderen für die touristische Vermarktung der Gemeinde zuständig sind.

Die Onlinevermarktung der Kommunen erfolgt über die jeweilige Gemeindehomepage, wo Informationen zum Ort, zu Ausflugszielen und Veranstaltungen zu finden sind. Des Weiteren bieten alle drei Tourist-Informationen unter dem Link „Suchen & Buchen“ eine Onlineplattform für lokale Unterkünfte an, wobei bisher nicht alle Beherbergungsbetriebe in die Datenbank integriert sind. Im Markt Prien gibt es mit der Prien Marketing GmbH eine selbstständige Tourismusgesellschaft, die sowohl die touristische Vermarktung, als auch die Online-Buchungsplattform für Unterkünfte in Prien sowie Erlebnisangebote in der Region betreibt. Neben der Vermarktung über die Onlineplattformen liegt in den Tourist-Informationen eine Vielzahl an Flyern und Informationsbroschüren für die Gäste aus. Dabei können sich die Besucher sowohl über die Prientalgemeinden, als auch über die umliegenden Städte und Gemeinden ausführlich informieren. Zusätzlich erhält jeder Übernachtungsgast eine der vier örtlichen Gästekarten der Gemeinden. Mit dieser können sowohl die öffentlichen Verkehrsmittel innerhalb der Gemeindegrenze, als auch bis zu 10km außerhalb der Kommune kostenfrei genutzt werden. Zudem sind mit Erhalt der Gästekarte verschiedene Angebote und Vergünstigungen bei lokalen Betrieben verbunden. Auch können Besucher die Chiemsee AlpenlandCARD kostenfrei bei den Unterkünften oder örtlichen Tourist-Informationen abholen und nutzen.

Neben den lokalen Tourismusverbänden, dem landkreisweiten Dachverband und den LAG gibt es in den Prientalgemeinden weitere Tourismusprotale, wie „Erlebniswelt Chiemgau“, oder unabhängige Organisationen, wie „Urlaub auf dem Bauernhof“.



Die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Tourismusakteure wird von den Experten grundsätzlich als positiv bewertet, da ein ständiger Austausch zwischen den Tourist-Informationen, Dachverband und LAG stattfindet.
Dennoch sehen die Teilnehmer der Arbeitsgruppe „Tourismus & Naherholung“ weiterhin Bedarf an einer engeren Zusammenarbeit.

Touristische Erreichbarkeit

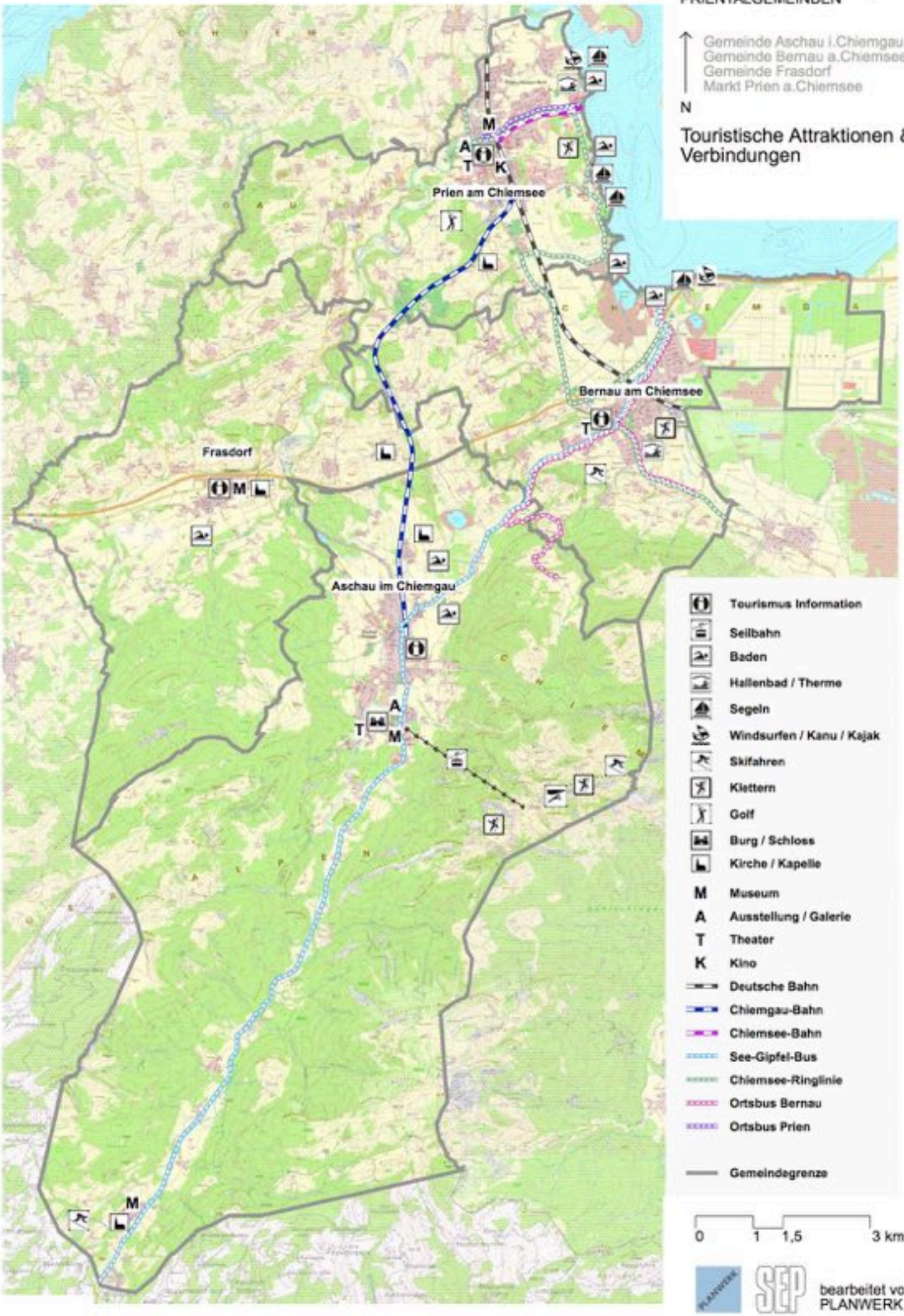
Die Prientalgemeinden sind über die Autobahn A8 und die Staatstraße St2093, die Kreisstraße RO14 bzw. Priener Straße sehr gut mit dem PKW zu erreichen. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in München, kleinere Flughäfen finden sich in Salzburg und Innsbruck.
Die Gemeinden Bernau und Aschau sowie der Markt Prien sind darüber hinaus an das Schienennetz angebunden. Es besteht in Bernau eine Anbindung an die Strecke München-Salzburg und in Prien an die Fernzugstrecken nach Klagenfurt, Graz und Saarbrücken. Zwischen Prien und Aschau verkehrt die sog. Chiemgaubahn auf einer eingleisigen, ca. 10km langen Bahnstrecke mit vier Haltestellen.
Die zentralen Buslinien für Touristen im Gebiet der Prientalgemeinden bilden der „See-Gipfel-Bus“ und der „Chiemsee-Ringbus“. Des Weiteren deckt der „Bernauer Ortsbus“ zwischen Ostern und Oktober die Verbindung Chiemseepark Felden – Ortsmitte Bernau – Gschwendt ab. Zwei Ortslinien in Prien verbinden die Ortsmitte mit dem Hafen, wobei die historische Dampflok der „Chiemsee-Bahn“ zwischen Ortsmitte und Hafen eine touristische Attraktion darstellt.
Die genannten Buslinien und die Chiemgaubahn können von den Gästen mit der jeweils örtlichen Gästekarte kostenfrei genutzt werden.
Aus der Betrachtung der touristischen Erreichbarkeit der Prientalgemeinden geht deutlich hervor, dass vor allem der Markt Prien und die Gemeinden Bernau und Aschau mit ihren touristischen Attraktionen verkehrlich gut vernetzt sind, die Gemeinde Frasdorf allerdings nur schlecht über Haltepunkte in den Ortsteilen entlang der Chiemgaubahn angebunden ist.
Eine Fahrradmitnahme ist grundsätzlich sowohl bei Bus und Bahn, wie auch bei der Chiemseeschifffahrt möglich. Dennoch können Radfahrer bei hohem Andrang von den Schaffnern und Busfahrern abgewiesen werden.

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Touristische Attraktionen & Verbindungen



- Tourismus Information
- Seilbahn
- Baden
- Hallenbad / Therme
- Segeln
- Windsurfen / Kanu / Kajak
- Skifahren
- Klettern
- Golf
- Burg / Schloss
- Kirche / Kapelle
- M Museum
- A Ausstellung / Galerie
- T Theater
- K Kino
- Deutsche Bahn
- Chiemgau-Bahn
- Chiemsee-Bahn
- See-Gipfel-Bus
- Chiemsee-Ringlinie
- Ortsbus Bernau
- Ortsbus Prien
- Gemeindegrenze

0 1 1,5 3 km

bearbeitet von:
PLANWERK

3.5.2 Naherholung und Freizeit

Die Region profitiert von den hochwertigen landschaftlichen Besonderheiten der Alpen und des Chiemsees. Die landschaftlichen Qualitäten und Infrastruktur wie ein Rad- und Wanderwegenetz bieten sowohl Ortsansässigen als auch Touristen vielfältige Möglichkeiten der Erholung und Aktivität in der Landschaft (vgl. Kapitel 3.4 Landschaft).
Durch die Region der Prientalgemeinden führen neben lokalen und regionalen Rad- und Wanderwegen, auch überregional bedeutende Routen, wie bspw. der Premiumfernwanderweg „SalzAlpenTour“ oder der Fernradwanderweg „Bodensee-Königssee-Radweg“.

Die Besonderheit der Flusslandschaft rund um die Prien wird gemeindeübergreifend über den Erlebniswanderweg „Prientaler Flusslandschaft“ vermarktet, der entlang der Prien von der Quelle oberhalb Sachrangs über Aschau, Frasdorf und Prien bis zur Mündung in den Chiemsee nach Rimsting führt. Zum Erlebniswanderweg „Prientaler Flusslandschaft“ werden auch gemeindeübergreifende Themenführungen angeboten.

In der Region werden auch einzelne Themen im Rahmen von Wander- oder Radtouren vermarktet. So gibt es beispielsweise eine Auswahl an Genussradtouren oder Almwanderungen. Zudem gibt es auch Touren für spezielle Ansprüche wie beispielsweise für Mountainbiker oder Rennradfahrer. Immer beliebter werden auch Radtouren mit dem E-Bike. In Prien bieten private Unternehmen den Verleih von E-Bikes an. Ladestationen finden sich rund um den Chiemsee.

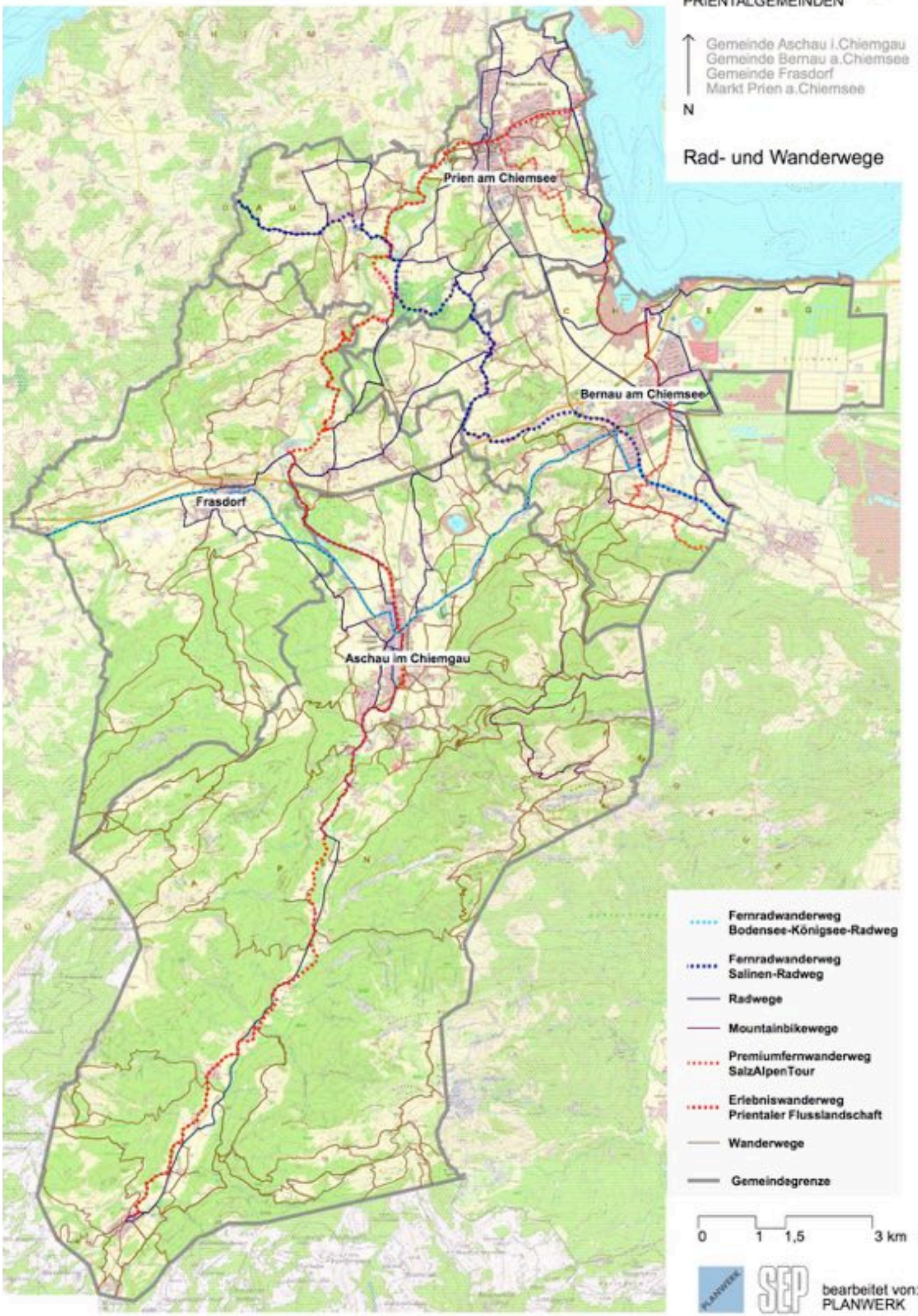
Abbildung 36: Gleitschirmfliegen als beliebte Freizeitaktivität

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Rad- und Wanderwege



- Fernradwanderweg Bodensee-Königsee-Radweg
- Fernradwanderweg Salinen-Radweg
- Radwege
- Mountainbikewege
- Premiumfernwanderweg SalzAlpenTour
- Erlebniswanderweg Prientaler Flusslandschaft
- Wanderwege
- Gemeindegrenze

0 1 1,5 3 km

bearbeitet von:
PLANWERK

Zur Vermarktung dieses umfangreichen Angebots liegen in den Tourist-Informationen diverse Übersichtskarten in Papierform aus. Zusätzlich finden sich auf den Webseiten der Gemeinden und des Dachverbandes Chiemsee-Alpenland interaktive Karten mit Beispieltouren, Routenberechnungen und Daten zur Wegeführung für Navigationsgeräte oder Smartphones. Eine aktuelle Entwicklung des Aktivtourismus zeigt sich in der LET°S GEO App. Mittels einer App auf dem Smartphone kann eine digitale und interaktive Schnitzeljagd erlebt werden. Auf der Plattform LET°S GEO App stehen eine Entdeckungstour in Frasdorf und zwei in Prien zur Verfügung.

Darüber hinaus bietet die Region eine Vielzahl an unterschiedlichen Freizeitaktivitäten (siehe Karte in Kapitel 3.5.1). Dabei handelt es sich meist um Aktivitäten in der Natur, sodass bei schlechtem Wetter oder in der Nebensaison im Winter wenige Touristen in der Region verbleiben bzw. in die umliegenden großen Städte abreisen. Die bestehenden Indoor-Angebote, wie die beiden Hallenbäder in Bernau und Prien, sowie die Kletterhalle in Prien könnten nach Meinung der Experten ausgebaut bzw. mit weiteren Attraktionen ergänzt werden.

3.5.3 Gastronomie und Kultur

Gastronomie

Hinsichtlich der Anzahl der Gastronomiebetriebe besteht ein gutes Angebot in den Hauptorten und im Aschauer Ortsteil Sachrang.

Wenige Betriebe haben sich mit einem Qualitätssiegel auszeichnen lassen. In der Gemeinde Aschau gibt es ein Restaurant des Sternekochs Heinz Winkler, das zum Segment der gehobenen Küche zählt und dementsprechende Auszeichnungen trägt. Dennoch finden sind einige Betriebe in Aschau und Prien, die im Schlemmer-Atlas geführt werden. Einige weitere Restaurants sind mit dem Qualitätssiegel „Ausgezeichnete Bayerische Küche“ ausgezeichnet.

Einige der Betriebe weisen im Rahmen ihres Außenauftritts zusätzlich explizit auf die Verwendung regionaler Zutaten hin.

Kultur

Das kulturelle Angebot in den Prientalgemeinden kann ebenfalls als sehr vielfältig und umfangreich beschrieben werden. Neben sehenswerten Kirchen und Kapellen, gibt es in jeder Kommune Museen und / oder Ausstellungen, die von den örtlichen Kultur- oder Kunstvereinen organisiert und gepflegt werden (s. Karte in Kapitel 3.5.1).

Diesbezüglich sehen die Experten der Fachrunden „Tourismus“ und „Ortsbildgestaltung“ hier Modernisierungsbedarf und halten eine Neuorientierung der Themen in den Ausstellungen für überfällig.

Zusätzlich finden über das Jahr verteilt zahlreiche Veranstaltungen in den vier Prientalgemeinden statt. Von Sportevents über Musikabende und Festivals bis hin zu Shopping-Night und Weihnachtsmarkt organisieren die Vereine und Gemeinden unterschiedliche Aktionen für die hiesige Bevölkerung und die Gäste.

In Prien findet sich zudem ein Kino, welches tägliche Filmvorführungen anbietet. In den Sommermonaten gestaltet der Verein „Filmriss Kinokultur Aschau e.V.“ an ungewöhnlichen Schauplätzen Outdoor-Kinoabende für Bewohner und Besucher. Mehrere örtliche Theatervereine runden das kulturelle Angebot ab.

Abbildung 37: Feldkapelle bei Prien

3.6 Verkehr

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Bundesautobahn 8 (München-Salzburg) und die Bundesstraße 305 (Bernau a.Chiemsee - Markt Schellenberg) erschlossen. Weiterhin leisten die im Gebiet verlaufenden Staatsstraßen 2362, 2092 und 2093 einen ergänzenden Beitrag zur Verbindung der Gemeinden untereinander, wodurch die Region durchaus als sehr gut erschlossen bezeichnet werden kann, wenigstens in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr.

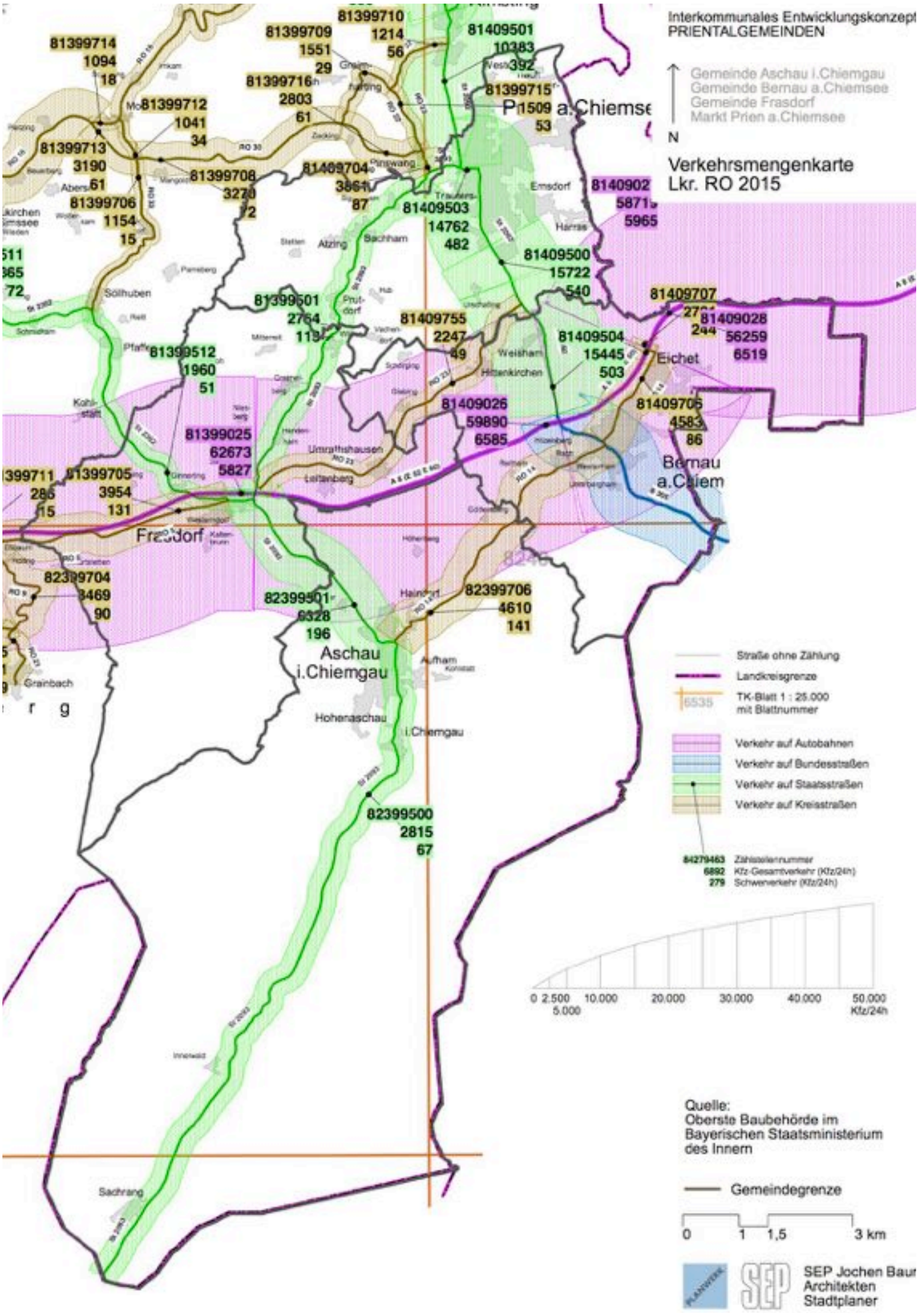
Das Gebiet ist überdies an die Bahntrasse München-Rosenheim-Salzburg angebunden, die Gemeinden Prien und Bernau verfügen über eine dementsprechend gute Anbindung an die nahen Mittel- und Oberzentren mit enger Fahrplantaktung. Die Gemeinde Aschau i.Chiemgau ist über eine von Prien abzweigende Nebenstrecke angebunden und stellt dabei den Endbahnhof dar. Über die Nebenstrecke ist auch die Gemeinde Frasdorf mit dem Haltepunkt "Umrathshausen Ort" an die Bahn angeschlossen, obschon diese Haltestelle nur schlecht ohne Fahrzeug aus dem Frasdorfer Ortskern erreichbar ist (Luftlinie ca. 3 km)

Der noch auf Bernauer Gemeindegebiet gelegene Bahnhaltepunkt "Umrathshausen Bahnhof" wurde inzwischen stillgelegt.

3.6.1 Verkehrsanbindung

Das Priental ist vollumfänglich erschlossen. Die Hauptverbindungsachsen der Prientalgemeinden nach den wichtigen großen Städten München, Salzburg und Rosenheim sind die Bundesautobahn 8 sowie die Bahnlinie München-Salzburg. Weiterhin stellen die Bundesstraße 305 sowie ein dichtes Netz aus Staats-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen bedeutende Vernetzungsstrukturen dar.

Abbildung 38: Verkehrsnetz im Priental


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Verkehrsmengenkarte
Lkr. RO 2015
81399714 1094 18
81399709 1551 29
81399710 1214 56
81409501 10383 392
81399716 2803 61
81399715 1509 53
81399712 1041 34
81399713 3190 61
81399708 3270 72
81409704 3861 87
81399706 1154 15
81409503 14762 482
81409500 15722 540
81399501 2764 113
81409755 2247 49
81409504 15445 503
81409707
81409028 56259 6519
81399512 1960 51
81409026 59890 6585
81409705 4583 86
81399025 62673 5827
81399711 286 15
81399705 3954 131
82399704 3469 90
82399501 6328 196
82399706 4610 141
82399500 2815 67
Straße ohne Zählung
Landkreisgrenze
6535 TK-Blatt 1 : 25.000 mit Blattnummer
Verkehr auf Autobahnen
Verkehr auf Bundesstraßen
Verkehr auf Staatsstraßen
Verkehr auf Kreisstraßen
84279463 Zählstellennummer
6892 Kfz-Gesamtverkehr (Kfz/24h)
279 Schwerverkehr (Kfz/24h)
0 2.500 5.000 10.000 20.000 30.000 40.000 50.000 Kfz/24h
Quelle:
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Gemeindegrenze
0 1 1,5 3 km
SEP Jochen Baur Architekten Stadtplaner

3.6.2 Motorisierter Individualverkehr

Der private PKW-Verkehr spielt, wie vielerorts in Deutschland, auch in den Gemeinden des Untersuchungsgebietes eine große Rolle. Heutige wirtschaftliche Voraussetzungen ermöglichen es fast jedermann, ein Automobil zu besitzen. Familien verfügen oft über ein Zweit- oder Drittfahrzeug. Diese Verhältnisse treffen sicherlich auch auf die Prientalgemeinden zu, berücksichtigt man die Tatsache, dass die Region einen gewissen Beliebtheitsgrad bei wohlhabenden Ruheständlern hat.

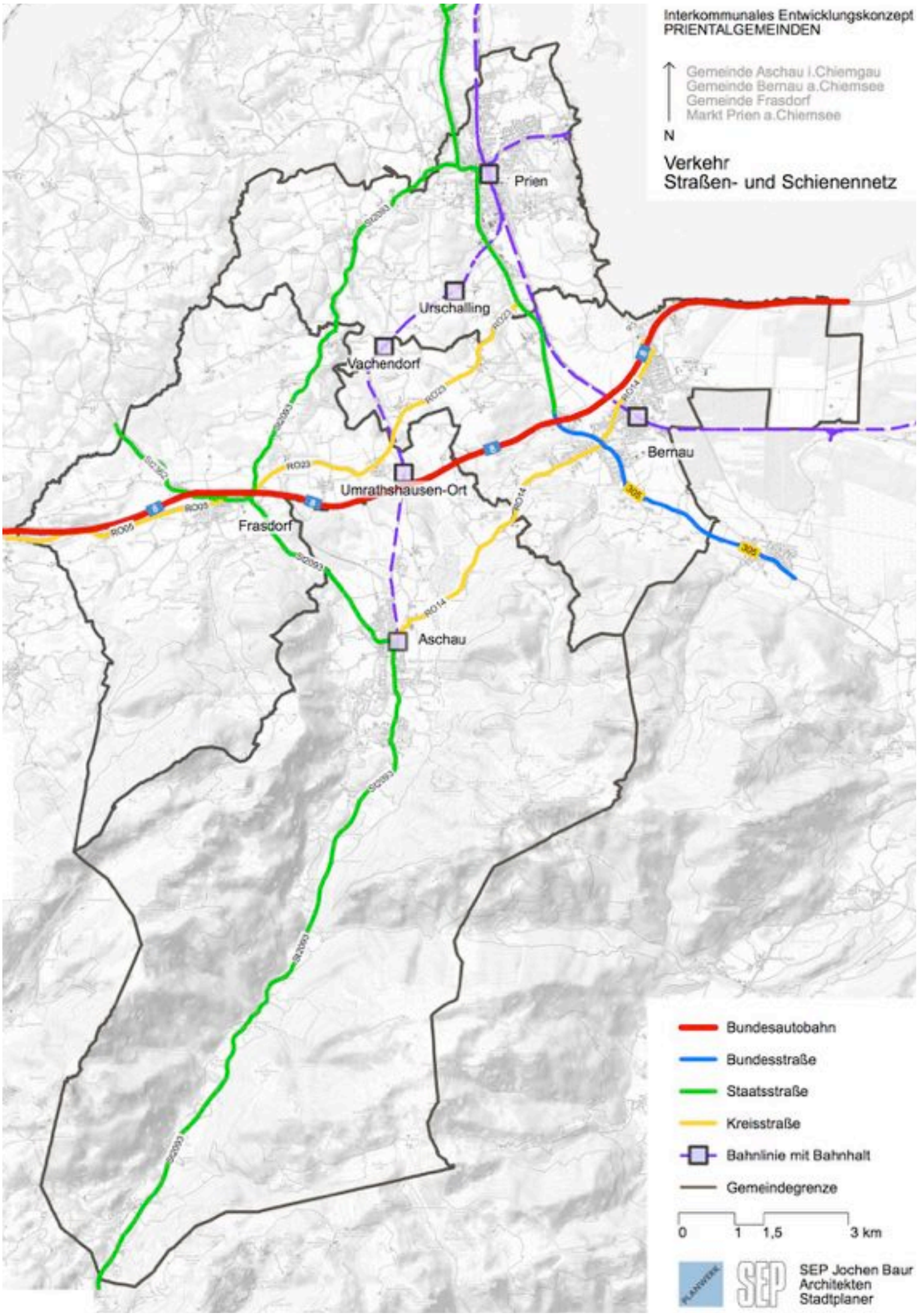
Dennoch bilden abgesehen hiervon besonders die Topografie, sowie die weitläufig verstreuten, zahlreichen Ortsteile und eine generelle, weiter anhaltende Tendenz zur Zersiedelung in Kombination mit einem noch immer zu wenig attraktiven ÖPNV-Netz, die hauptsächlichen Ursachen für die starke Abhängigkeit der hiesigen Bevölkerung vom motorisierten Individualverkehr.

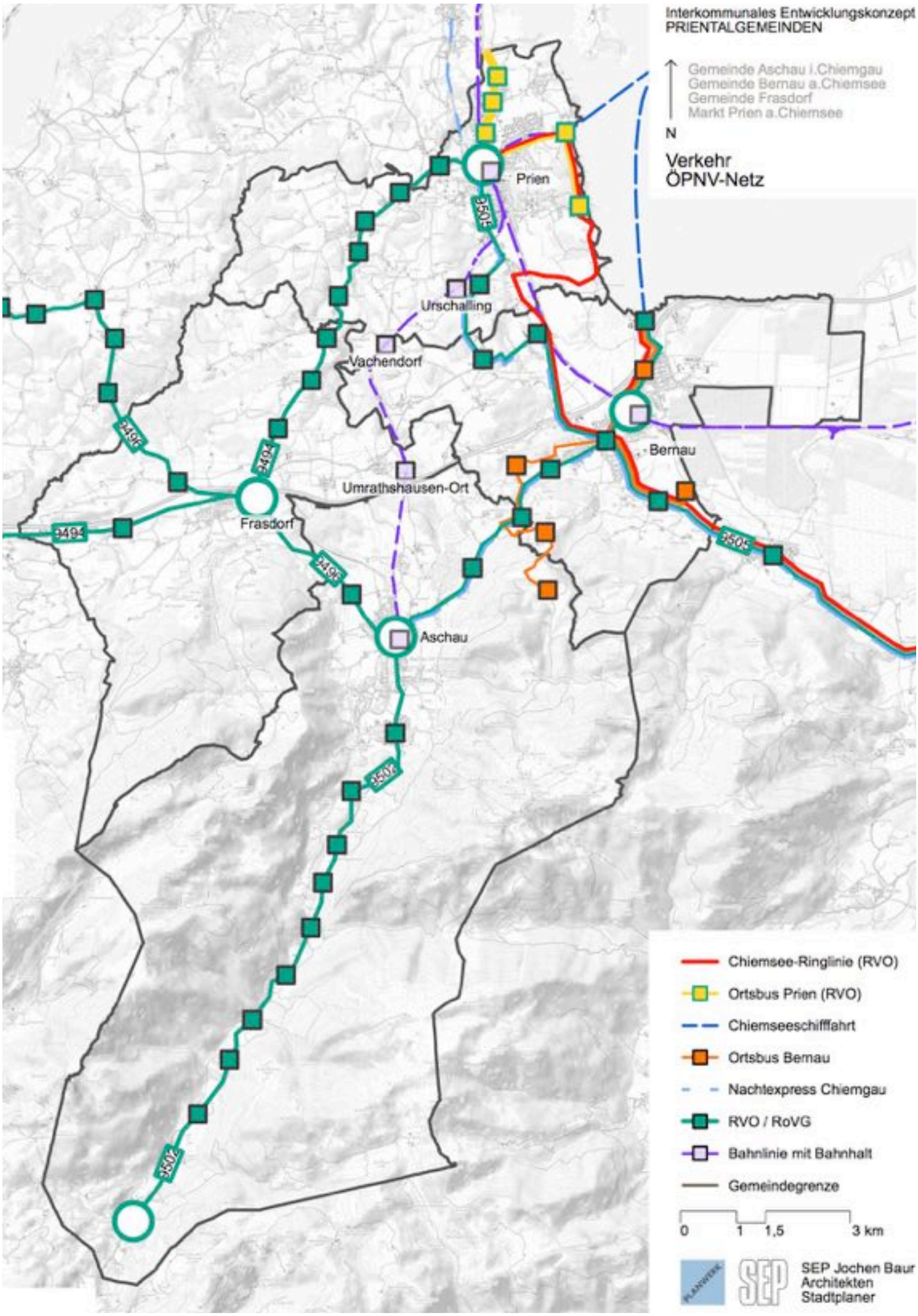
Selbst in den inneren Ortsbereichen wird deutlich, wie die sich gegenseitig multiplizierenden Effekte, (Übererschließung durch Straßenbau, rasche, an Haupterschließungsstraßen ausgerichtete Siedlungsentwicklung, dadurch zunehmende Entfernungen) auf den MIV auswirken. Am Beispiel der Gemeinde Aschau wird dies besonders deutlich, da hier der langgestreckte Ortsbereich entlang der Kampenwandstraße die Bereitschaft, tägliche Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu bewältigen, nicht nur aufgrund der bloßen Entfernung der Ziele untereinander, sondern auch angesichts des hieraus entstehenden Straßenverkehrsaufkommens, nachhaltig schwächt. Breite Straßenquerschnitte, schmale und / oder schlecht ausgebaute Gehwege, sowie fehlende Ruhepunkte tragen hierzu ihr übriges bei. Der innere Ortsbereich Aschaus liegt entlang eines regelrechten Fließbandes, das den PKW-Verkehr durch die Hauptgeschäftsachse schleust.

Abbildung 40: Engstelle in Frasdorf

Abbildung 39: Hohes Verkehrsaufkommen in Bernau

Konkret können auch die Auswirkungen der in den letzten Jahrzehnten seitens des Bundes oft befolgten Losung, dem motorisierten Straßenverkehr de facto Vorfahrt zu gewähren, am Ortskern der Gemeinde Bernau a.Chiemsee beobachtet werden: Die mitten durch den historischen Kern schneidende B 305 bildet, in unmittelbarer Autobahnnähe, einen tosenden Verkehrsknotenpunkt, der, entsprechend breit ausgebaut, die ursprüngliche Dorfsituation völlig ersetzt und die Aufenthaltsqualität nachhaltig zerstört hat. Die wenigen noch vorhandenen, historischen Gebäudestrukturen, wirken angesichts der Fahrzeugmassen wie bloße Staffage.


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Verkehr
Straßen- und Schienennetz
Prien
Urschalling
Vachendorf
Bernau
Umrathshausen-Ort
Frasdorf
Aschau
Bundesautobahn
Bundesstraße
Staatsstraße
Kreisstraße
Bahnlinie mit Bahnhalt
Gemeindegrenze
0
1
1,5
3 km
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Verkehr
ÖPNV-Netz
Prien
Urschalling
Vachendorf
Bernau
Umrathshausen-Ort
Frasdorf
Aschau
9505
9494
9496
9502
Chiemsee-Ringlinie (RVO)
Ortsbus Prien (RVO)
Chiemseeschifffahrt
Ortsbus Bernau
Nachtexpress Chiemgau
RVO / RoVG
Bahnlinie mit Bahnhalt
Gemeindegrenze
0
1
1,5
3 km
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

3.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Neben den bereits genannten Anbindungen durch die Deutsche Bahn, wird das Gebiet durch die Landkreisbuslinien des DB-Oberbayernbus (ehemals RVO) bedient. Der Markt Prien nimmt dabei aufgrund seiner ausgezeichneten Bahnanbindung eine bedeutende Rolle als Verteilerknoten ein. Es existieren Direktverbindungen zwischen Prien und Frasdorf (Linie 9494 von Rosenheim über Rohrdorf), sowie zwischen Prien und Bernau (Linie 9505, ab Bernau weiter nach Übersee). Die Gemeinden Bernau und Aschau werden über die von Sachrang bis an den Chiemsee führende Linie 9502 verbunden. Die von Rosenheim über Riedering nach Aschau verlaufende Linie 9496 bindet auch die Gemeinde Frasdorf an.

Ergänzend hierzu verfügt die Gemeinde Bernau noch über einen Ortsbus, welcher den Kernort mit dem Chiemseepark Felden und dem Wandergebiet Hintergschwendt an der Kampenwand verbindet. Der Dienst wird mit einem VW-Multivan von Juni bis Oktober angeboten und richtet sich vor allem an Touristen. Weiterhin existiert eine Bürgerbusverbindung zwischen Prien und Amerang.

3.6.4 Fußgänger und Radfahrer

Bedingt durch die hohe Vielfalt und Attraktivität der Landschaft im Untersuchungsgebiet, sowie im gesamten Chiemgau, zieht sich ein dichtes Netz von lokalen und überregionalen Rad- und Wanderwegen durch die Region. Diese sind bis auf einzelne Schwerpunkte in einem überwiegend guten Zustand und werden rege genutzt.
Die Anbindung dieses Wegenetzes an die Orte, sowie die innerörtlichen Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer, sind jedoch in jeder der Gemeinden zu verbessern, bzw. auszubauen.

Der Schwerpunkt dieser Ausbaubemühungen muss sich auf die bessere Anbindung innerörtlicher Ziele und die Beseitigung von Hindernissen und Barrieren konzentrieren. Besonders dringliche Beispiele hierfür sind ein fehlender Zugang zur Prien in Aschau und die Unterbrechung des Weges "Prientaler Flusslandschaft" bei Frasdorf (durch Sperrung einer baufälligen Prienquerung)

Abbildung 41: Beengte Gehwege in Prien

Angesichts derartiger Mängel, in Verbindung mit zu geringen Breiten der Gehwege -falls überhaupt vorhanden- entlang der wichtigen innerörtlichen Situationen, wird das Fuß- und Rad-wegenetz nicht den Ansprüchen an eine touristisch wertvolle Wander-, Ausflugs- und Kurregion gerecht. Bei der Schaffung von Barrierefreiheit und Zugänglichkeit besteht in allen Gemeinden dringender Handlungsbedarf, zumal durch weiteren Stillstand in diesem Bereich auch ein Schaden für die in der Region enorm wichtige Tourismuswirtschaft befürchtet werden kann.

In der Gemeinde Bernau beschäftigte sich bereits eine Arbeitsgruppe mit der Erweiterung, bzw. dem Auf- und Ausbau eines sinnvollen Radwegenetzes innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Dabei wurden unter anderem durch Befragungen die wichtigsten Schulweg- und Einkaufsrouten der Bürger erhoben und auf dieser Basis ein erstes Konzept erarbeitet. Im Rahmen des vorliegenden Interkommunalen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes fand dieses Berücksichtigung und wurde mit ergänzenden Streckenführungen und alternativen Wegevarianten versehen. Wichtige Punkte dabei sind die Querung der trennenden Bahnlinie, sowie eine gut funktionierende Anbindung des für die Bernauer Touristik wichtigen Chiemseepark-Felden.

3.7 Städtebauliche Gestalt

Im Rahmen des IKEK werden auch Aspekte der Siedlungsentwicklung behandelt. In diesem Zusammenhang wird neben einer Rückschau über die historische Entwicklung auch eine Betrachtung der gegenwärtigen Siedlungsstrukturen vorgenommen.

3.7.1 Bau- und Bodendenkmäler

Aufgrund der bewegten Historie des gesamten Untersuchungsgebietes und der bereits frühzeitlichen Besiedelung, finden sich zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler. Die Anzahl und Qualität an Bau- Boden- und Einzeldenkmälern variiert unter den Gemeinden stark. Es wird in diesem Bericht auf eine Auflistung aller vorhandenen Denkmäler verzichtet. Eine solche kann beim Bayerischen Amt für Denkmalpflege jederzeit abgerufen werden. Soweit für die Beurteilung des Ortsbildes notwendig, wird in diesem Bericht auf Baudenkmäler im jeweiligen Ort differenziert eingegangen.

3.7.2 Städtebauliche Struktur und Ortsbild

Die betrachteten Gemeinden sind im Bereich der größeren Dörfer mit Übergängen zu kleinstädtischen Strukturen einzuordnen. Das heutige Erscheinungsbild hat sich überwiegend durch Zusammenwachsen ursprünglich räumlich getrennter, einzelner Dörfer und Weiler herausgebildet, oft im Zusammenhang mit bedeutenden Infrastrukturvorhaben wie dem Eisenbahn- oder Straßenbau. Der Markt Prien stellt eine Sonderform dar und vereint aufgrund seiner Entwicklungsgeschichte sowohl dörfliche als auch bereits historisch sehr urbane Elemente in seinem städtebaulichen Erscheinungsbild. Im weiteren Verlauf wird ein Abriss über die Entwicklung ortsspezifisch dargelegt.

3.7.2.1 Aschau

Aschau im Chiemgau in seiner heutigen, entlang der Prien und Kampenwandstraße angelagerten Form, setzt sich bei genauerer Betrachtung aus einer Vielzahl ursprünglich nicht nur räumlich getrennter, sondern auch funktional eigenständiger Ansiedlungen zusammen.

Im Süden wird der Siedlungsauftakt mit der Schlossanlage der Herrschaft Hohenaschau gebildet, zu deren Fuße sich straßendorfartig die Wirtschafts- Verwaltungs- und Ökonomiegebäude erstrecken. Das Areal gehört heute zum denkmalgeschützten Ensemble „Burgberg Hohenaschau“. Etwa einen Kilometer nördlich hiervon erhebt sich auf einer Anhöhe westlich der Prien der Kirchberg mit der typologisch einem Haufendorf ähnelnden Siedlung Niederaschau. Etwa fünfhundert Meter nordwestlich hiervon, abseits des östlichen Prienufers, findet sich die angerdorfartige Siedlung Haindorf mit giebelständigen Gebäuden entlang der Straßen. Zwischen den vorgenannten, größeren Ansiedlungen sowie in der Peripherie finden sich kleinere Weiler und Einödhöfe, so etwa um Aufham und Weidach, die heute zum zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Aschau i.Chiemgau gehören und ihre Namen den jeweiligen Ortsteilen leihen.

Die Siedlungen Hohen- und Niederaschau, die bis dato zur Gerichtsbarkeit der Herrschaft Hohenaschau zählten, wurden nach dem zweiten Gemeindeedikt 1818 eigenständige Gemeinden. Nach bereits erfolgter Zusammenlegung wurden im Zuge der Gebietsreform in Bayern 1978 die umliegenden Ortsteile sowie der Ort Sachrang im Süden eingegliedert. Diese räumliche Trennung der einzelnen Siedlungs-

strukturen hatte noch bei Bau und Inbetriebnahme der Eisenbahnstrecke nach Aschau im Jahre 1878 Bestand. Erst nach erfolgter Flussregulierung der Prien mit Wegfallen des weit verzweigten Auendeltas zwischen Hohen- und Niederaschau entstehen, sehr vereinzelt, kleinere Siedlungen in südlicher Richtung entlang der Prien, die als Erweiterungen der kleineren Weiler, wie etwa Weidach, verstanden werden können und sich bis zum Ende des zweiten Weltkrieges in Grenzen halten. Erst in den 1950er Jahren stellt sich ein verstärktes Wachstum ein, welches in den umgebenden Weilern eher dispers, entlang der Prien in Richtung Hohenaschau eher astartig ausgreifend ausgeprägt ist. Es bilden sich dadurch erste Lückenschlüsse zwischen der Ausdehnung Niederaschau und den nahen Ansiedlungen Haindorf, Weidach und Weidachwies. In den 1960er Jahren beginnt ein starkes Zusammenwachsen Niederaschaus mit der nördlich gelegenen Ansiedlung Egerndorf, sowie eine Nachverdichtung des Lückenschlusses Richtung Haindorf. In diesem Zeitraum erweitert sich auch das Siedlungswachstum im Süden und Südwesten um weitere Äste, im Nordwesten auch in Richtung Pölching. Bis ins beginnende 21. Jahrhundert folgen Verdichtungen der Bereiche um den Bahnhof, sowie der Verbindungsäste zwischen Niederaschau und Haindorf, Pölching und Weidachwies.

Struktur

Die heutige Siedlungsstruktur der Gemeinde Aschau ist als Folge des starken, wenig geplant anmutenden Wachstums der 1960er und 70er Jahre ein Konglomerat aus langgestreckten Siedlungserweiterungen entlang der Prien, bzw. der Kampenwandstraße, die räumlich und funktional keinen Bezug zu den historischen Kernansiedlungen aufweisen. Die starke Überdehnung der Siedlungsbereiche entlang der Kampenwandstraße hat ein künstlich vergrößertes Straßendorf geschaffen, dem in seiner großen Ausdehnung klare Bezugspunkte, etwa ein zentraler Dorfplatz, fehlen. Auch die Situierung des Rathauses am südlichen Rand der zusammenhängenden Siedlung unterstützt die nachteilige Wirkung des langen Bandes bis zum Kreisverkehr an der Prienbrücke als reinen Verkehrsraum.

Ortsbild

Aschau hat dörfliche Wurzeln, die im historischen Kern Niederaschau noch gut erkennbar sind. Der alte Ortskern Niederaschau steht, ebenso wie das Burgbergareal und der Weiler Haindorf, unter Ensembleschutz. Abseits dieser historisch und baulich bedeutsamen Kerne, weist Aschau überwiegend suburbane Charakteristiken auf. Unterstrichen wird dieses Erscheinungsbild durch den Verlauf der Staatsstraße 2093, die den Ort zentral von Norden nach Süden durchquert und dem motorisierten Verkehr eine Vorrangrolle einräumt. Durch den dominanten Fahrverkehr entlang der Nord-Süd-Achse Bahnhofstraße / Kampenwandstraße, die gleichzeitig eine Hauptgeschäftsachse darstellt, wird die Wahrnehmung der wenigen, historisch-städtebaulich bedeutsamen Bauten hier erschwert. Störend wirkt sich im Ortsbereich die unattraktive Gewerbenutzung an der Schulstraße in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern aus.

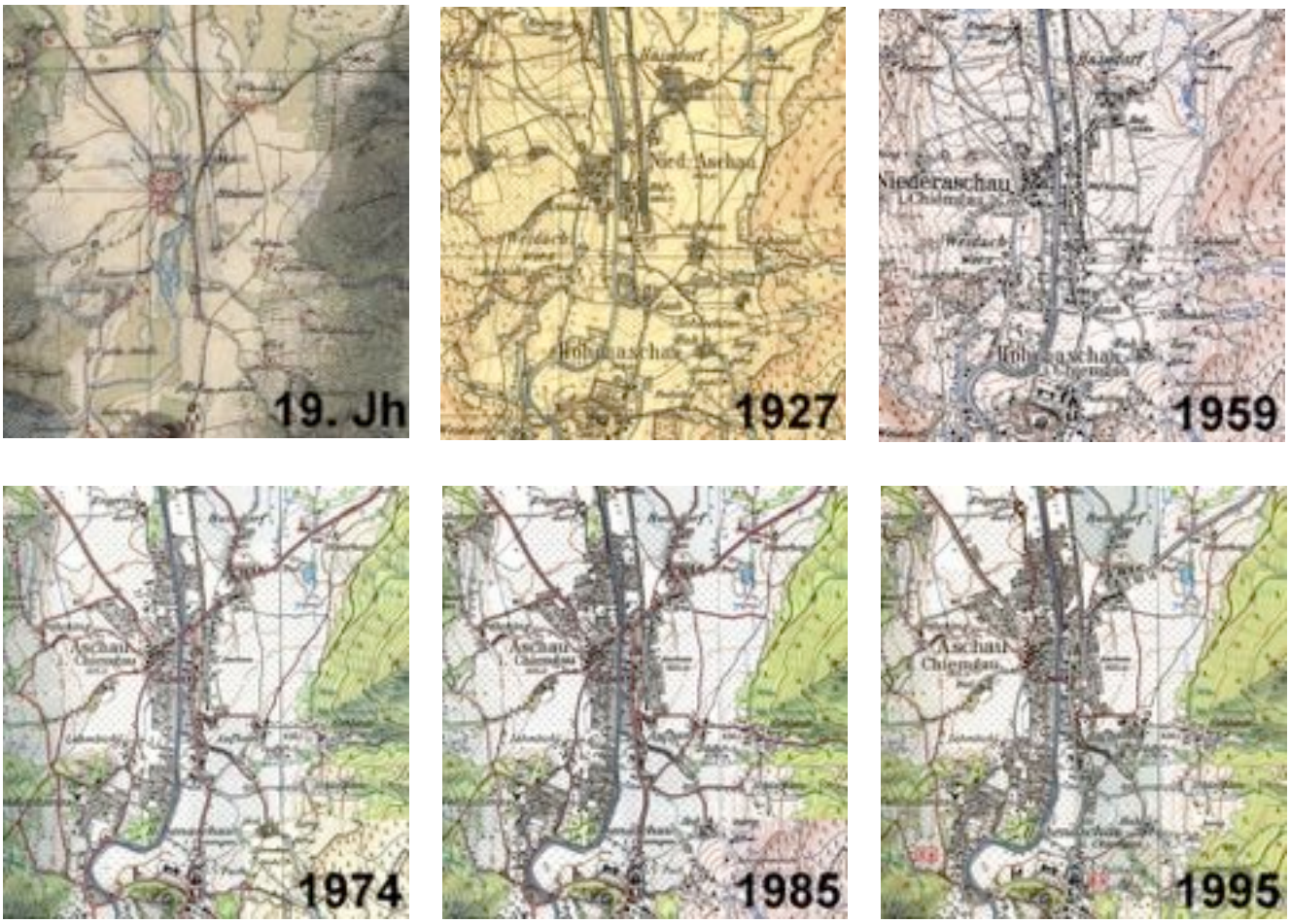
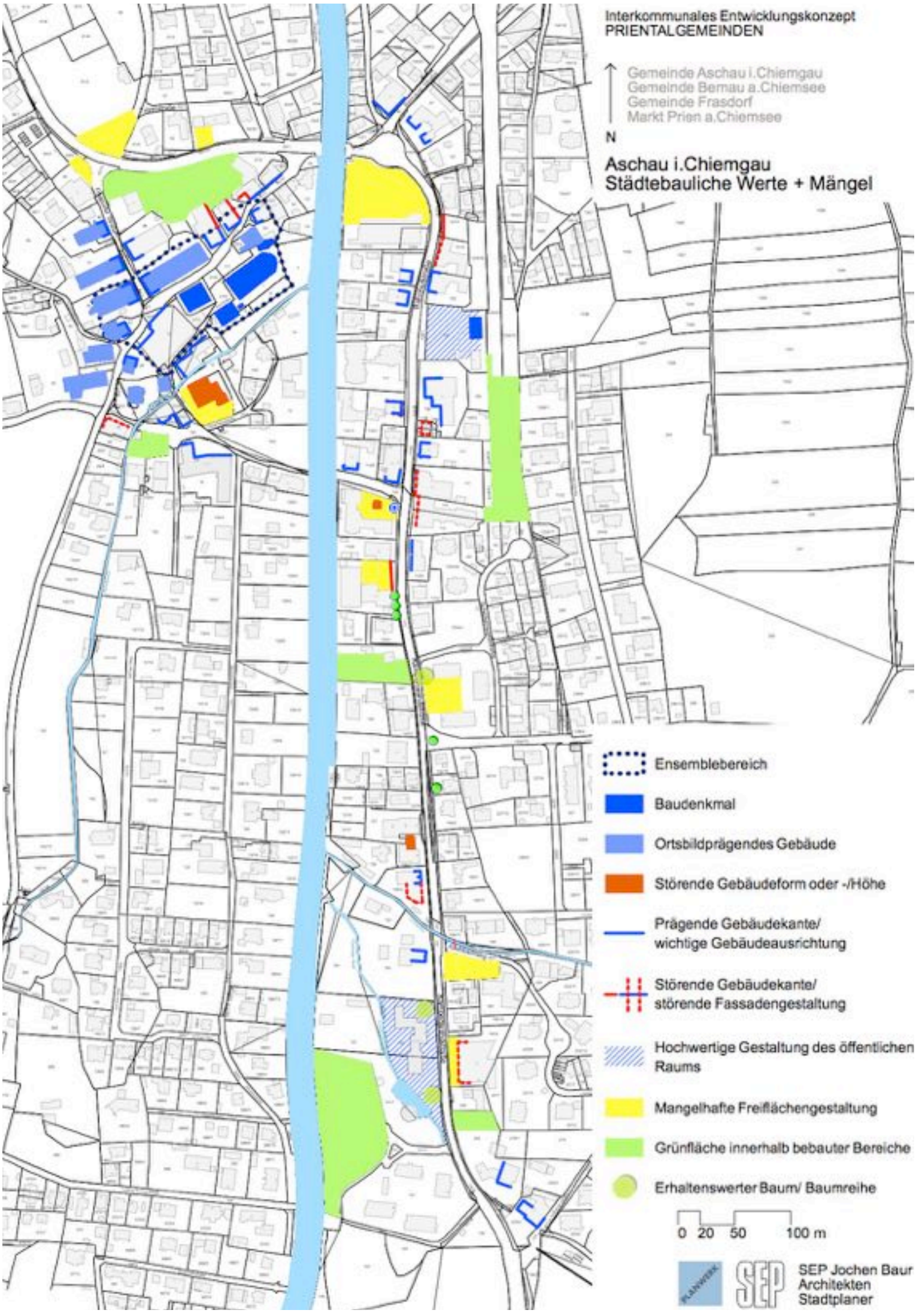


Abbildung 42: Historische Siedlungsentwicklung der Gemeinde Aschau i.Chiemgau


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Aschau i.Chiemgau
Städtebauliche Werte + Mängel
Ensemblebereich
Baudenkmal
Ortsbildprägendes Gebäude
Störende Gebäudeform oder -/Höhe
Prägende Gebäudekante/
wichtige Gebäudeausrichtung
Störende Gebäudekante/
störende Fassadengestaltung
Hochwertige Gestaltung des öffentlichen
Raums
Mangelhafte Freiflächengestaltung
Grünfläche innerhalb bebauter Bereiche
Erhaltenswerter Baum/ Baumreihe
0 20 50 100 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

3.7.2.2 Bernau

Das heutige Bernau am Chiemsee hat sich aus drei ursprünglich getrennten Orten entwickelt und in der Vergangenheit mehrere, bedeutende Entwicklungsschübe erfahren, die zur Ausbildung der heute bestehenden, polyzentrischen Struktur geführt haben.
Ausgehend von den Dörfern Westerham, Bernau und Irschen fand ein bis in die 1950er Jahre anhaltendes, stetes Wachstum statt, welches spätestens in den 1970er Jahren einen nahezu vollständigen Lückenschluss zwischen den einzelnen Ortsteilen bewirkte. Wesentlich für diese Entwicklung war die Eröffnung der Eisenbahnlinie München-Salzburg im 19. Jahrhundert, sowie der Bau der Bundesautobahn 8 in den 1930er Jahren. Die heutige Ausdehnung der zusammenhängenden Siedlungsgebiete der Gemeinde Bernau entsprechen überwiegend dem Ausmaß der 1970er Jahre. Erweiterungen mittlerer Größenordnung fanden noch bis in die frühen 2000er Jahre statt.

Struktur

Ursprünglich weist zumindest die Ansiedlung Bernau die Typologie eines Straßendorfes auf. Den für die heutige Siedlungsstruktur prägendsten Entwicklungsschub, sowie gleichzeitig eine Entwicklungsbegrenzung, brachten der Bau der Autobahn München-Salzburg, zunächst als „Chiemseeautobahn“ (Reichsautobahn 26) ab 1934, die darauf nach dem Krieg folgenden Siedlungsbauwellen (wobei die stärkste Siedlungsentwicklung in den 1970er und 80er Jahren stattfand) und die Trassierung der B305 mit sich. Da die Expansion nach Westen hin durch die Topografie stark erschwert und nach Süden weitgehend eingeschränkt ist und die Autobahn ein Streben zum See hin unterbindet, ergibt sich zwangsläufig eine Siedlungsentwicklung nach Nordosten, entlang der südlichen Autobahnflanke über den alten Ortsteil Irschen hinaus. Ein Beispiel hierfür stellt der nordöstliche Abschluss der zusammenhängenden Bebauung, der in diesem Bereich heute durch den Ortsteil Eichet gebildet wird, dar. Die Südöstlichen Randbereiche Bernaus entsprechen bis auf kleinere Erweiterungen am Fuße des Hitzelsberg nahezu den Ausmaßen der historischen Ansiedlungen um Westerham. In südlicher Richtung fand eine Erweiterung entlang der Westseite der B305 bis auf Höhe Unterbergham statt. Eine weitere Ausbreitung des Siedlungsgebietes ist, neben der Topografie, durch Feuchtflächen und bestehende Schutzgebiete begrenzt.

Es handelt sich in Bernau fast durchgehend um eine Bebauung geringer bis mittlerer Dichte, worin auch die flächenmäßige Ausdehnung der Wohnbauflächen begründet liegt. Die Gemeinde Bernau verfügt aufgrund ihrer Ausdehnung entlang der Autobahn über eine polyzentrische Struktur. Das städtebaulich-historisch relevante Zentrum stellt dabei der Kirchplatz mit Umgebung dar, welcher aber aufgrund der Längsausdehnung der Gemeinde heute eher eine Randlage einnimmt. Mit dem Neubau des Rathauses am Eingang des Kurgartens an der Chiemseestraße wurde ein neues, funktionales Verwaltungs- und Geschäftszentrum geschaffen, welches als Bindeglied zwischen dem historischen Kern und den Gebieten am -und jenseits des- Bahnhofes dient, welcher einen wichtigen verkehrlichen Sammelpunkt darstellt. Somit ergibt sich eine Verknüpfung der ehemals getrennten Ortsteile Westerham-Bernau-Irschen entlang der weitgehend autobahnparallelen Achse Aschauer Straße - Kirchplatz - Chiemseestraße.

Ortsbild

Das Ortsbild der Gemeinde Bernau kann nicht als Einheit betrachtet werden, sondern setzt sich verschiedenartig zusammen, da kein durchgehender Gestaltungsansatz vorhanden ist. Vielmehr wechseln sich unterschiedlich hochwertige Bereiche mit gestalterisch mangelhaften Situationen ab. Bernau verfügt über ein überdurchschnittlich hohes Maß an innerörtlichen Grünflächen (Kurgarten, Schulgelände) die einen positiven Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Ortes ausüben. Außerhalb dieser Grünbereiche ist die Gemeinde aber stark vom Verkehr geprägt. Teilweise hochwertig gestaltete Platzsituationen finden sich lediglich im Bereich des Kirchplatzes und der Ferdinand-Bonn-Straße, wo sich auch die wenigen erhaltenen Baudenkmäler finden (Kirche, Alter Wirt) und ein der Umgebung angemessener, höherwertiger Ausbau mit gepflasterten Straßenoberflächen umgesetzt wurde. Positiv ist auch die Anbindung dieser Platzsituation an den Kurgarten.

Einen nennenswerten, gestalterischen Beitrag für ein charakteristisches Ortsbild leistet auch die angerartige Grünfläche im Bereich des Haus des Gastes, südwestlich des Kirchplatzes, an welcher sich einige ortsbildprägende Bauten, wie etwa das Haus des Gastes selbst, anlagern. Im davon südlich, durch den Bernauer Bach abgesetzten Bereich, (Stachelpeterweg / Mairhausenstraße) verteilen sich in lockerer Struktur angeordnete Bauernhäuser, eingebettet in weitläufige Grünstrukturen, z.T. mit Streuobstbeständen,

welche in der Anordnung der Gebäude überwiegend noch die historischen Strukturen um Westerham erkennen lassen.

Die Gestaltung und städtebauliche Situation um das neue Rathaus ist positiv zu werten und stellt ein sinnvolles Bindeglied zwischen dem Auftakt des Kurgartens und der Hauptgeschäftsachse entlang der Chiemseestraße dar. Der überwiegende Siedlungsbestand der Gemeinde Bernau wird ansonsten durch wenig attraktive Wohn- und Geschäftsbauten geprägt. Die Ortseingänge an der Priener Straße und Chiemseestraße sind, auch bedingt durch die Nähe der Autobahnauffahrten, geprägt durch zumeist unattraktive Gewerbeflächen.

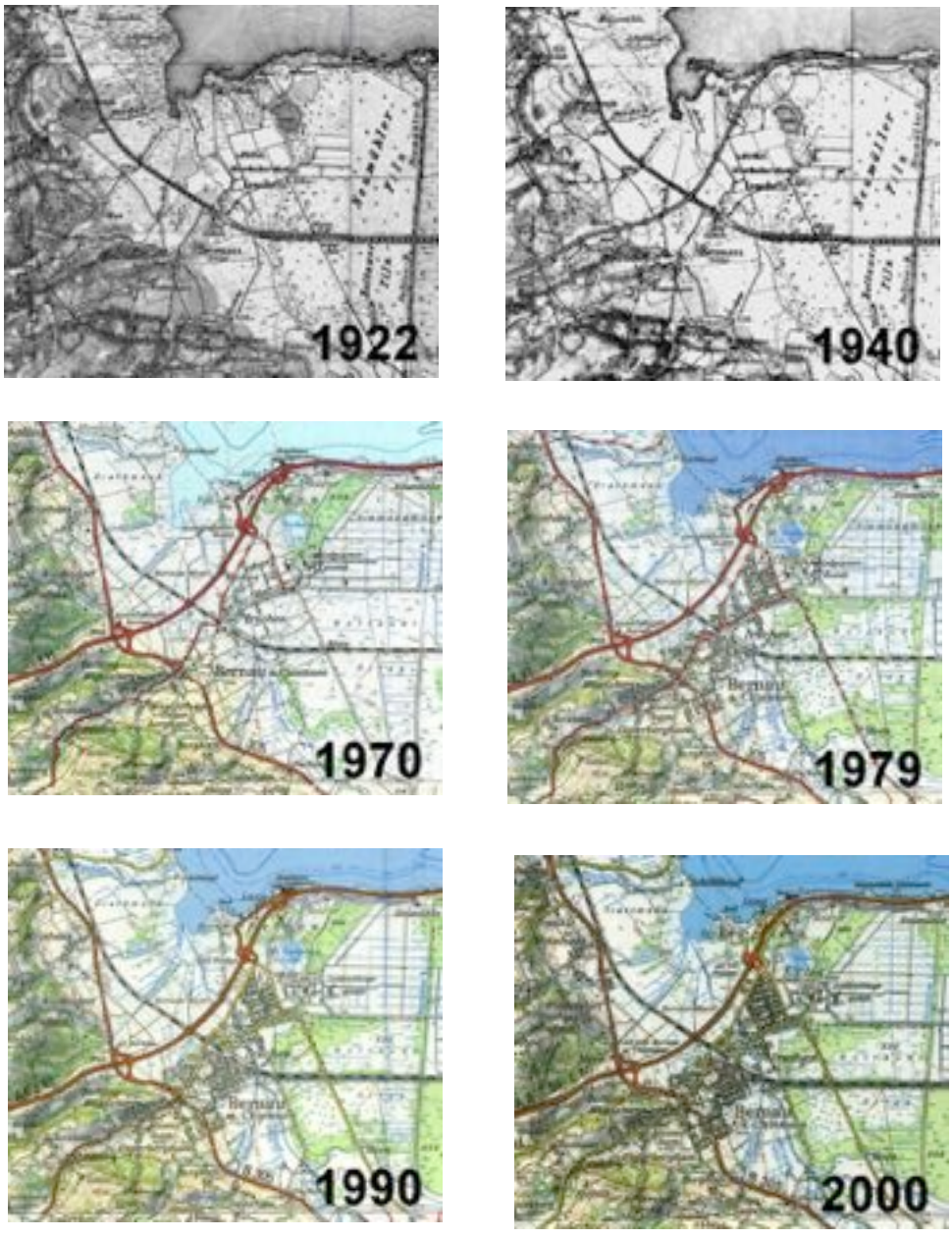
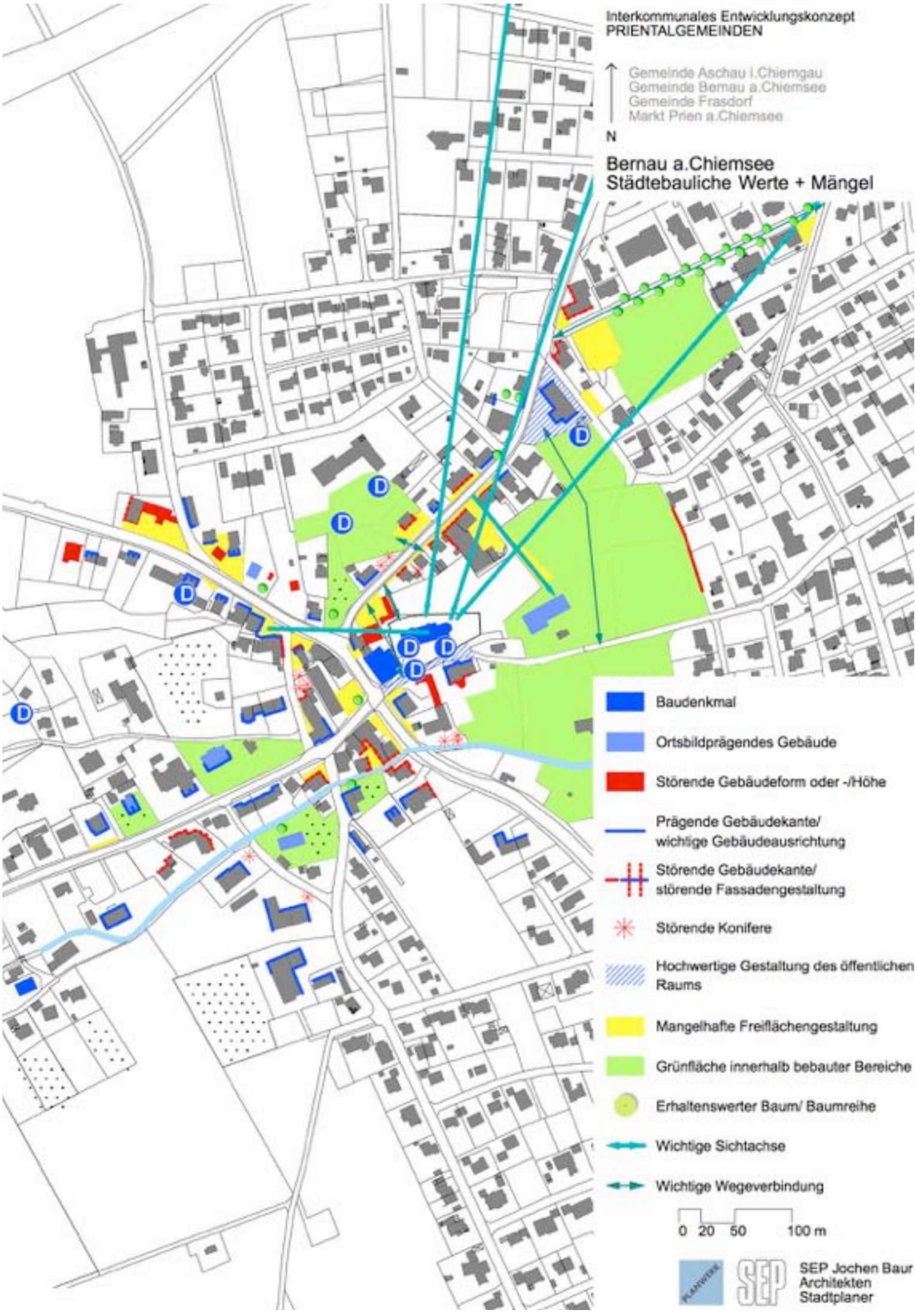


Abbildung 43: Historische Siedlungsentwicklung in Bernau a.Chiemsee


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Bernau a.Chiemsee
Städtebauliche Werte + Mängel
D
Baudenkmal
Ortsbildprägendes Gebäude
Störende Gebäudeform oder -/Höhe
Prägende Gebäudekante/
wichtige Gebäudeausrichtung
Störende Gebäudekante/
störende Fassadengestaltung
Störende Konifere
Hochwertige Gestaltung des öffentlichen
Raums
Mangelhafte Freiflächengestaltung
Grünfläche innerhalb bebauter Bereiche
Erhaltenswerter Baum/ Baumreihe
Wichtige Sichtachse
Wichtige Wegeverbindung
0 20 50 100 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

3.7.2.3 Frasdorf

Die Gemeinde Frasdorf entwickelte sich aus den anfangs räumlich klar getrennten Siedlungskernen Frasdorf und Westerndorf, die, vor dem zweiten Gemeindeedikt im Jahre 1818, zur Gerichtsbarkeit Wildenwart und im weiteren Sinne zur Herrschaft Hohenaschau gehörten. Im Rahmen der Gebietsreformen in Bayern wurde auch die eigenständige Gemeinde Wildenwart 1978 aufgelöst und dem Gemeindegebiet Frasdorf zugeschlagen.
In den 1960er und 70er Jahren wachsen die beiden Orte Frasdorf und Westerndorf zusammen.
Bis zum Jahre 1972 verfügte Frasdorf über einen eigenen Bahnanschluss, welcher die Gemeinde über Rohrdorf mit Rosenheim verband. Auf der Fläche des ehemaligen Bahnhofes findet sich heute das neue Rathaus der Gemeinde.

Struktur

Die ursprünglichen Siedlungsstrukturen von Frasdorf und Westerndorf können, obschon einigermaßen klar definierte Hauptstraßen zu erkennen sind, jeweils der Typologie des Haufendorfes zugeordnet werden. Im Bereich Westerndorf ist diese Struktur noch heute gut erhalten. Die in hervorragendem Zustand befindliche Struktur, sowie die zahlreich erhaltenen, historischen Gebäude (13 Baudenkmäler), begründen den heutigen Ensembleschutzstatus der Ansiedlung Westerndorf.

In Frasdorf ist die historische Struktur heute nur noch in wenigen Teilbereichen erhalten, so etwa im Bereich Kruggasse und in den die Pfarrkirche St. Margaretha unmittelbar umgebenden Flächen, wo sich noch einige Baudenkmäler befinden.

Ortsbild

Der dörfliche Charakter der Gemeinde Frasdorf ist in seinen kleinteiligen Strukturen um die Pfarrkirche und den Pfarrhof an der Hauptstraße noch deutlich erkennbar, trotz der Nähe zur Bundesautobahn 8, die den Ort am nördlichen Rand scharf begrenzt.

Die kleinteilige Geschäftsachse an der ortsbildprägenden Straßengabelung zwischen der Schulstraße und Hauptstraße bildet eine charakteristische, platzartige Situation. Neben ortsbildprägenden Gebäuden und Fassaden gibt es in diesem Bereich auch wichtige städtebauliche Situtationen, die im übrigen, später erweiterten Siedlungsgebiet fehlen.

Im Bereich des alten Kerns der Ansiedlung Frasdorf finden sich überwiegend traufständige Gebäude, an welche sich seitlich meist ein kleiner Garten, vermutlich ehemals Bauerngarten, oft mit kleineren Streuobstbeständen, anschließt. Es bleibt zu vermuten, dass ursprünglich mehr dieser für von der Landwirtschaft stark beeinflussten Dörfer typischen Gärten vorhanden waren und erst später einer Straßenverbreiterung weichen mussten. Die durch den Ortskern verlaufende Staatsstraße 2362 mindert die Aufenthaltsqualität und die Wirkung des dörflichen Charakters allerdings nachhaltig. Besonders stört die bauliche Situation am Ortseingang von der Aschauer Straße kommend durch unmaßstäbliche Gebäude, fehlende Raumkanten und Gewerbenutzungen.

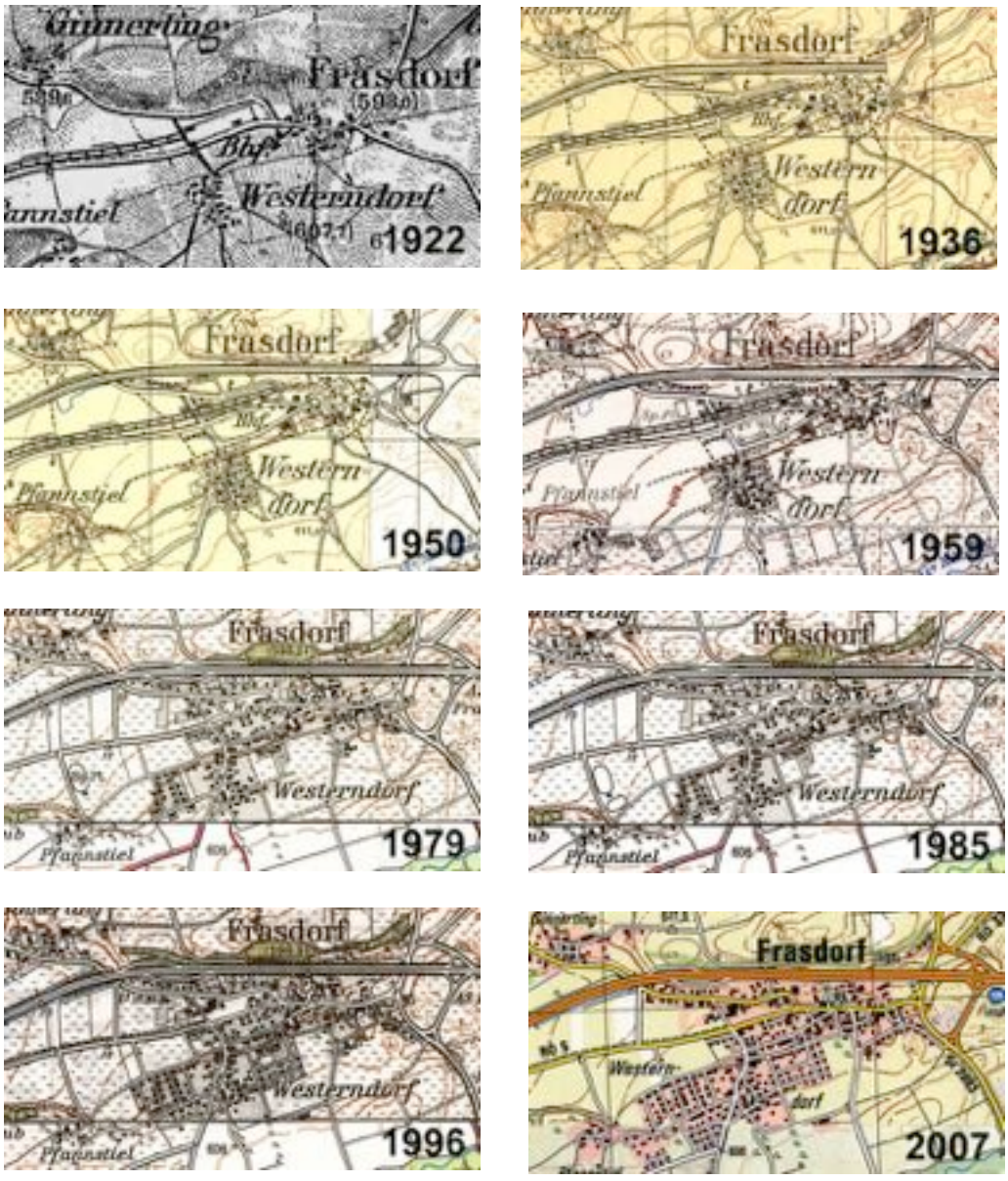


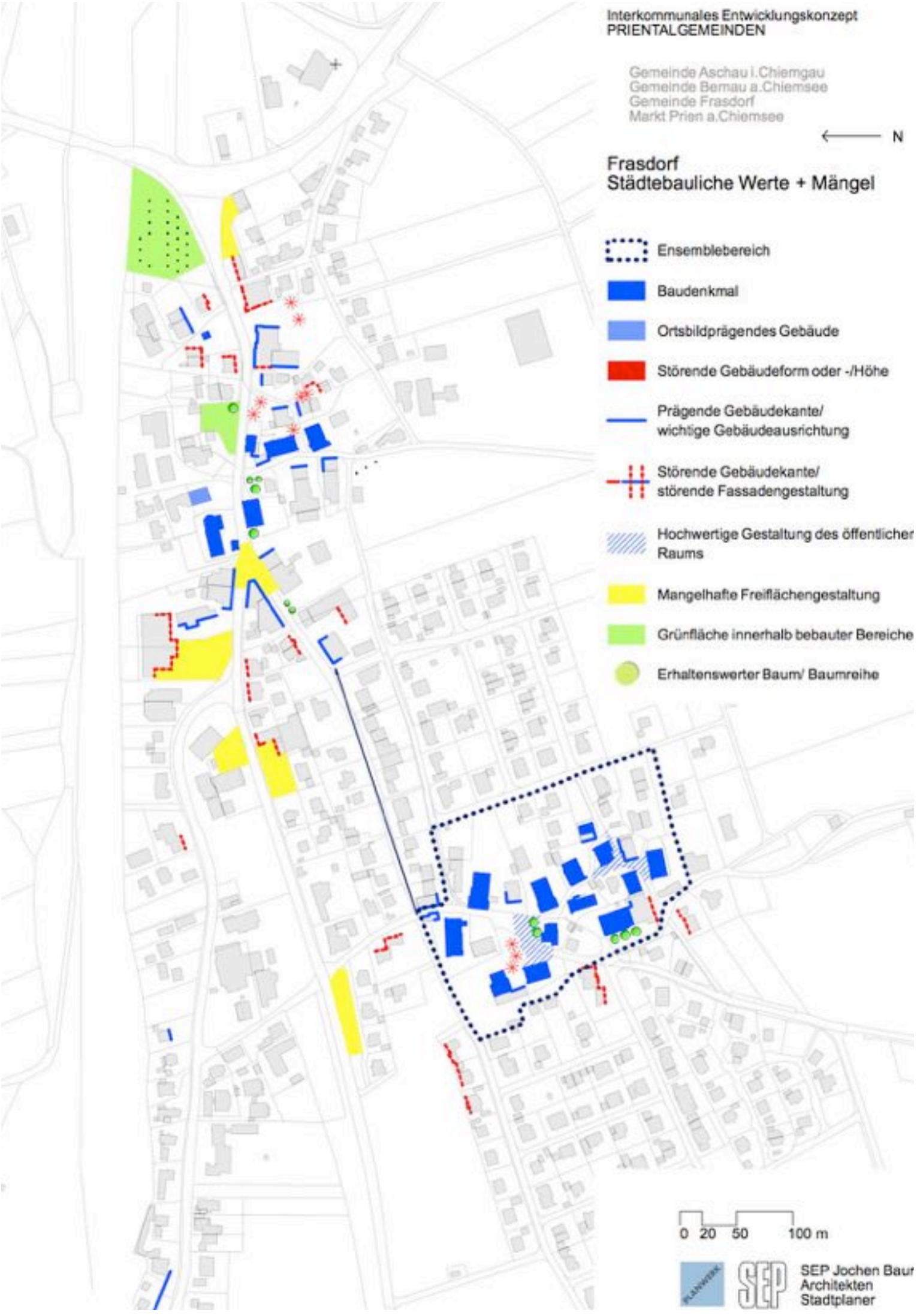
Abbildung 44: Historische Siedlungsentwicklung der Gemeinde Frasdorf

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Frasdorf
Städtebauliche Werte + Mängel



SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

3.7.2.4 Prien

Der heutige Markt stellt ein Konglomerat verschiedener Entwicklungsepochen dar. Die geschichtlich und baulich überlieferten Anfänge gehen auf die Gründung des Marktes im 12. Jahrhundert und auf die Errichtung einer Handwerkssiedlung im Bereich der Kirche und ab dem 14. Jahrhundert am Westufer der Prienschleife im westlichen Bereich des heutigen Ortes zurück. Einen hiervon unabhängigen Entwicklungsschub leistete die Eröffnung der Eisenbahnlinie München-Salzburg im 19. Jahrhundert, wodurch sich in den Bereichen um den Bahnhof herum ein vom Markt separierter, städtischer Ortskern in neuem Maßstab herausbildete.
Besonders deutlich ist diese unterschiedliche Richtung in der Entwicklung an der als "Am Gries" bezeichneten Siedlung zu erkennen, die sich, noch heute gut auf Luftbildern und Schwarzplänen sichtbar, baulich und räumlich vom dichten Bahnhofsbereich absetzt.

Struktur

Im 19. Jahrhundert ist etwa 1,5 km westlich des Chiemseeufers eine lockere Siedlung zu erkennen, welche sich aus verstreut angeordneten Gebäuden westlich der Prienschleife und rasterartig um die Kirche angelegter Bebauung östlich der Prien zusammensetzt. Im Abstand von etwa 500 bis 1000 Metern um die zentrale Siedlung finden sich mehrere kleine Weiler und Siedlungsansätze, die noch in keiner direkten räumlichen Verbindung zu Prien stehen.

Um 1910 ist ein bauliches Wachstum in südlicher Richtung entlang der Bernauer Straße, in östlicher Richtung entlang der Seestraße sowie eine bauliche Verdichtung an der Prienschleife erkennbar. Bis in die 1930er Jahre bewirkt die Siedlungsbautätigkeit in südlicher Richtung ein langsames Zusammenwachsen mit den Orten Beilhack und Trautersdorf. Östlich der Bahnlinie führt die bauliche Entwicklung ausgehend vom Bahnhof und der Seestraße zu einem lockeren Zusammenschluss der Orte Eglwiesen, Angerweidach und Ernsdorf mit dem Hauptort Prien durch weitläufig verstreute Gebäude und Wegestrukturen entlang der Westflanke des Herrenbergs. Ab den 1940er Jahren sind Verdichtungen innerhalb dieser Strukturen erkennbar, die sich bis 1959 verstärken.

In den 1960er und 70er Jahren kommt es zu einem sprunghaften Anstieg der baulichen Entwicklung. Nördlich der Seestraße entwickelt sich mit der Wohnsiedlung Carl-Braun-Straße ein größeres Wohngebiet mit verdichtetem Ge-

schosswohnungsbau. Um Beilhack, Ernsdorf und Herrnberg entstehen weitere Ansiedlungen. Der Ortskern südlich der Alten Rathausstraße wird verdichtet und zwischen dem Ortskern und dem Ortsteil Stock findet ein baulicher Lückenschluss statt.
Die Bautätigkeit der 1960er und 70er Jahre stellt für Prien den prägendsten Entwicklungsschub dar, der noch heute in der Ausdehnung des zusammenhängenden Ortsgebietes sichtbar ist. In den folgenden Jahren kommt es zu einer Konsolidierung der Siedlungsbautätigkeit mit weiterer Nachverdichtung der bestehenden Strukturen.

Ortsbild

Da der Markt Prien a.Chiemsee mehrere unterschiedliche Entwicklungen erfahren hat, lässt sich das Ortsbild nicht generell beschreiben. Es ist eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Charakteristika des heutigen Ortes notwendig. Die ältesten Siedlungsteile befinden sich um die Pfarrkirche und westlich der Prienschleife in der Siedlung "Am Gries". Vor allem die noch erhaltenen Gebäude innerhalb des denkmalschutzrechtlich als Ensemble eingestuften Viertels "Am Gries" geben eine eher dörfliche Struktur mit Handwerker- und Bauernwohnhäusern mit Flachsatteldächern wieder, die einem Haufendorf ähnelt.

Die Bereiche östlich der Kirche in Richtung Bahnhof stammen hingegen aus der Gründerzeit und weisen unterschiedliche Geschosszahlen und Dachformen auf. Generell führen diese Gebäude aus dem 19. Jahrhundert einen neuen Maßstab in die Ortsentwicklung ein. Dazwischen und an den Ortsrandbereichen finden sich überwiegend Neubauten aus den Zeiträumen ab 1950, die in der Ortsmitte teilweise eine Mischung aus dörflichen und städtischen Gestaltungselementen aufweisen

Eine städtebauliche Sondersituation stellt in Prien der Bereich des Chiemseehafens dar, der einen überwiegend technischen Charakter aufweist. Zwar finden sich unmittelbar am Eingangsbereich an der Seestraße noch historisch anmutende Gebäude, die überwiegend von Hotellerie- und Gastgewerbe genutzt werden, doch dominieren am Hafen besonders die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie technische Hafenanlagen wie Anlegeplätze und Bootshäuser. Der Hafen wird vom übrigen Ort durch einen grünen Puffer getrennt, dem sich östlich Richtung Hafen weitläufige Klinikparks anlagern.

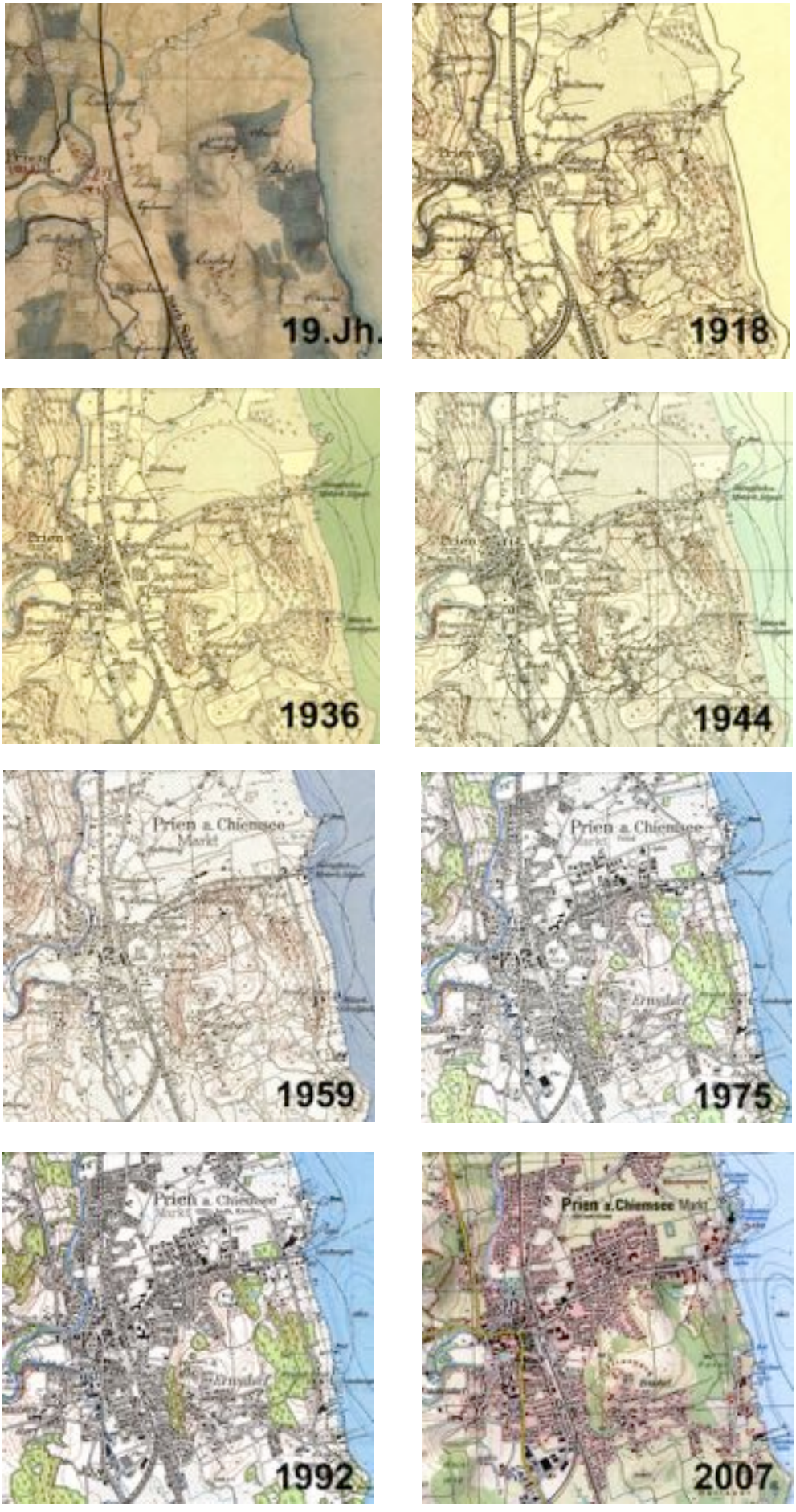
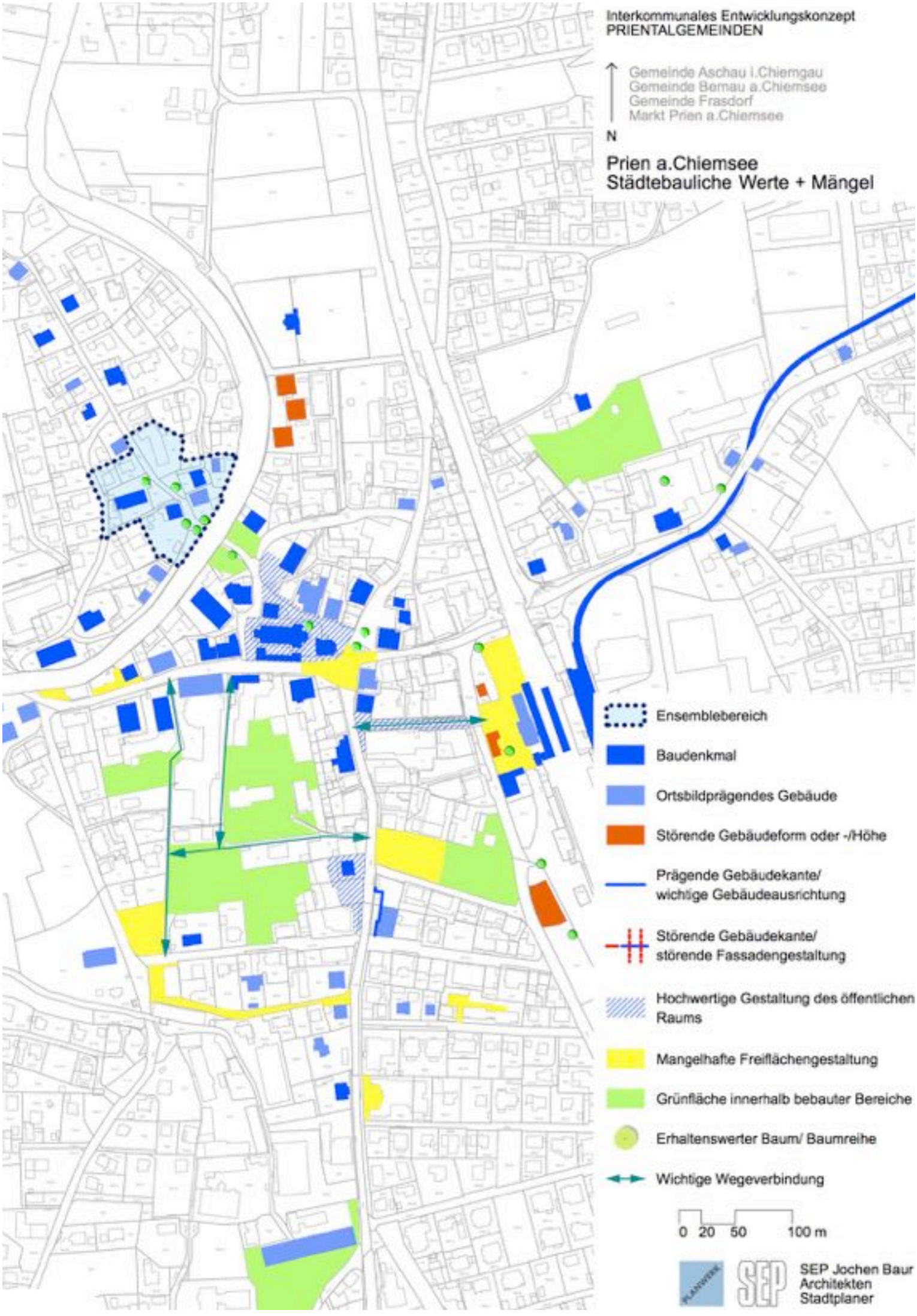


Abbildung 45: Historische Entwicklung Markt Prien


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Prien a.Chiemsee
Städtebauliche Werte + Mängel
Ensemblebereich
Baudenkmal
Ortsbildprägendes Gebäude
Störende Gebäudeform oder -/Höhe
Prägende Gebäudekante/
wichtige Gebäudeausrichtung
Störende Gebäudekante/
störende Fassadengestaltung
Hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums
Mangelhafte Freiflächengestaltung
Grünfläche innerhalb bebauter Bereiche
Erhaltenswerter Baum/ Baumreihe
Wichtige Wegeverbindung
0 20 50 100 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

3.8 Flächenpotentiale und Leerstände

Die Möglichkeiten der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinden unter den gegebenen Bedingungen im Untersuchungsgebiet sind zu untersuchen. In diesem Zusammenhang werden neben noch freiem Bauland auch Potenziale durch Leerstände und Brachen betrachtet, die in den Gemeinden in unterschiedlichem Maße auftreten.

3.8.1 Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnungen

Aufgrund des weiter zu erwartenden Zuzugs in die Prientalgemeinden stellen sich für die nächsten Jahrzehnte große städtebauliche Herausforderungen. Das für seine intakte Landschaft und das dörfliche Erscheinungsbild zumindest touristisch vermarktete und teilweise auch tatsächlich in dieser Weise noch vorhandene Priental kann sein beworbenes und tatsächliches Potenzial nur bewahren und auch weiter touristisch gewinnbringend vermarkten, sofern es nicht durch planlose und übermäßige Ausweisung von Bauflächen zum Ballungsraum von Zweit- und Alterswohnsitzen, überwiegend in Form von Einfamilienhaussiedlungen, wird und einer weiteren Zersiedelung, bzw. Aufzehrung der für das Priental wichtigen landschaftlichen Freiräume vorgebeugt wird. Bei der zukünftigen Planung der Flächenentwicklung im Priental sind daher neben den rein planungsrechtlichen Arbeitsschritten noch mehrere Faktoren zu berücksichtigen: Die zu erwartende Bevölkerungentwicklung durch Zuzug und natürliche Schwankungen auf Basis der vorhandenen Statistiken, die derzeit vorhandenen, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen, welche zur Bebauung vorgesehen sind, das diesen gegenüberstehende, auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung errechnete Flächensoll, welches zur Bewältigung des Mehrbedarfs durch Zuzug und Auflockerungsbedarf benötigt wird, das tatsächlich vorhandene Flächenpotenzial und die historisch übliche, ortstypische Bebauung unter dem Gesichtspunkt einer zukünftig nachhaltigen, attraktiven und regionaltypisch verträglichen städtebaulichen Entwicklung, auch im Sinne einer insgesamt auf die landschaftliche Verträglichkeit hin ausgerichteten Ortsentwicklung in diesem zwischen Chiemgauer Alpen und Chiemsee liegenden, sensiblen Natur- und Landschaftsraum.

3.8.2 Bestehende Flächenpotentiale

Die Flächensituation in den Gemeinden stellt sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzeptes wie folgt dar:

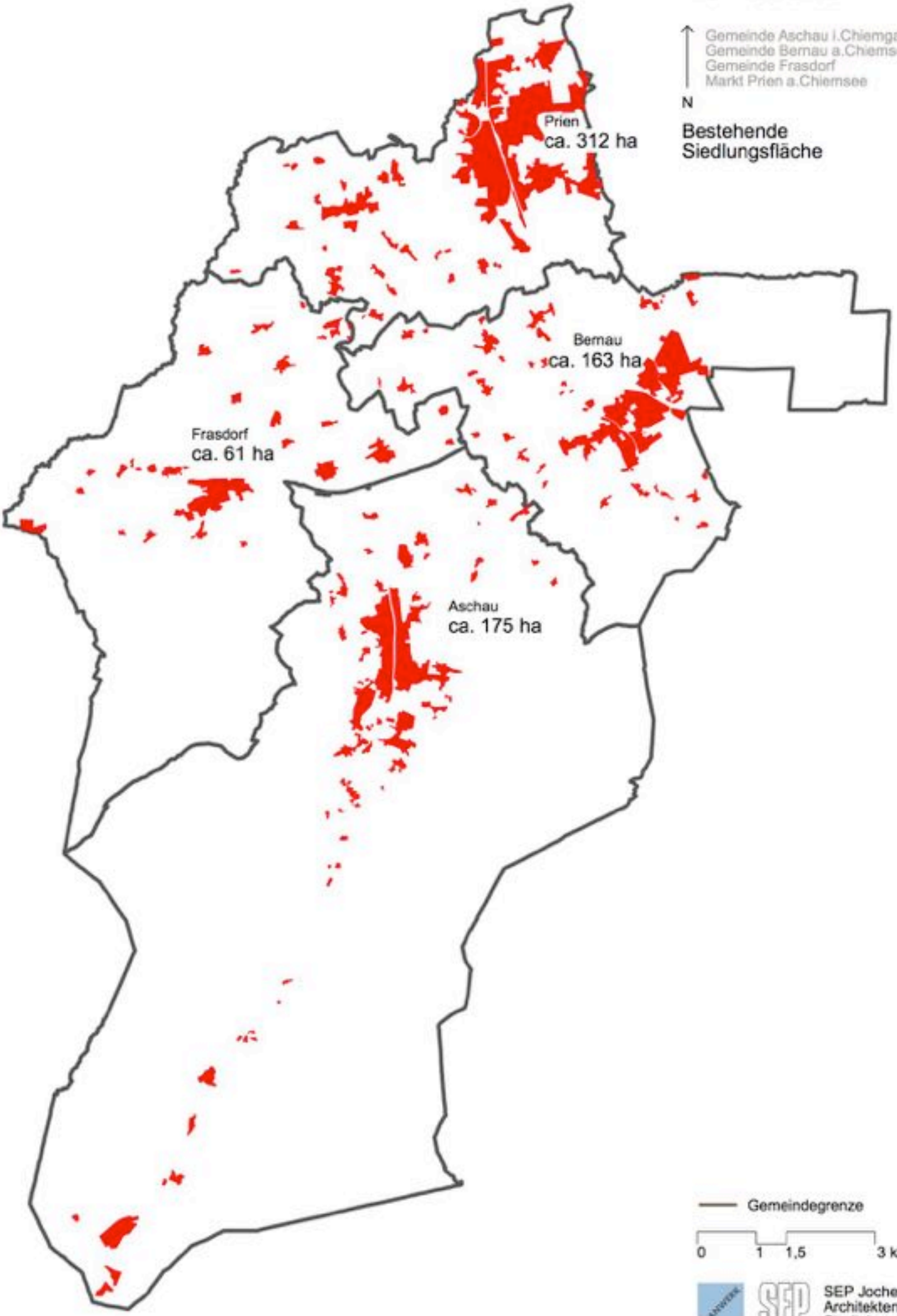
Gemeinde	Fläche ausgewiesen	Fläche benötigt
Aschau	11,2 ha	30,4 ha
Bernau	5,8 ha	42,0 ha
Frasdorf	1,1 ha	20,8 ha
Prien	5,0 ha	68,6 ha

Die benötigten Flächen ergeben sich aus dem errechneten Bevölkerungszuwachs und dem angenommenen Auflockerungsbedarf im Zeitraum der nächsten 20 Jahre unter Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte der Gemeinden. Die ausgewiesenen Flächen sind dem jeweils gültigen Flächennutzungsplan entnommen, wobei bereits überbaute Flächen durch Abgleich mit Luftbildern berücksichtigt wurden.

Die bisher angewandte Flächenpolitik der Gemeinden mit überwiegender Einzelhausbebauung hat eine vergleichsweise geringe Dichte von Wohneinheiten pro Hektar zur Folge, welche sich aktuell folgendermaßen darstellt:

Gemeinde	Dichte Wohneinheiten pro ha
Aschau	13,4
Bernau	12,7
Frasdorf	9,1
Prien	16,9

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN



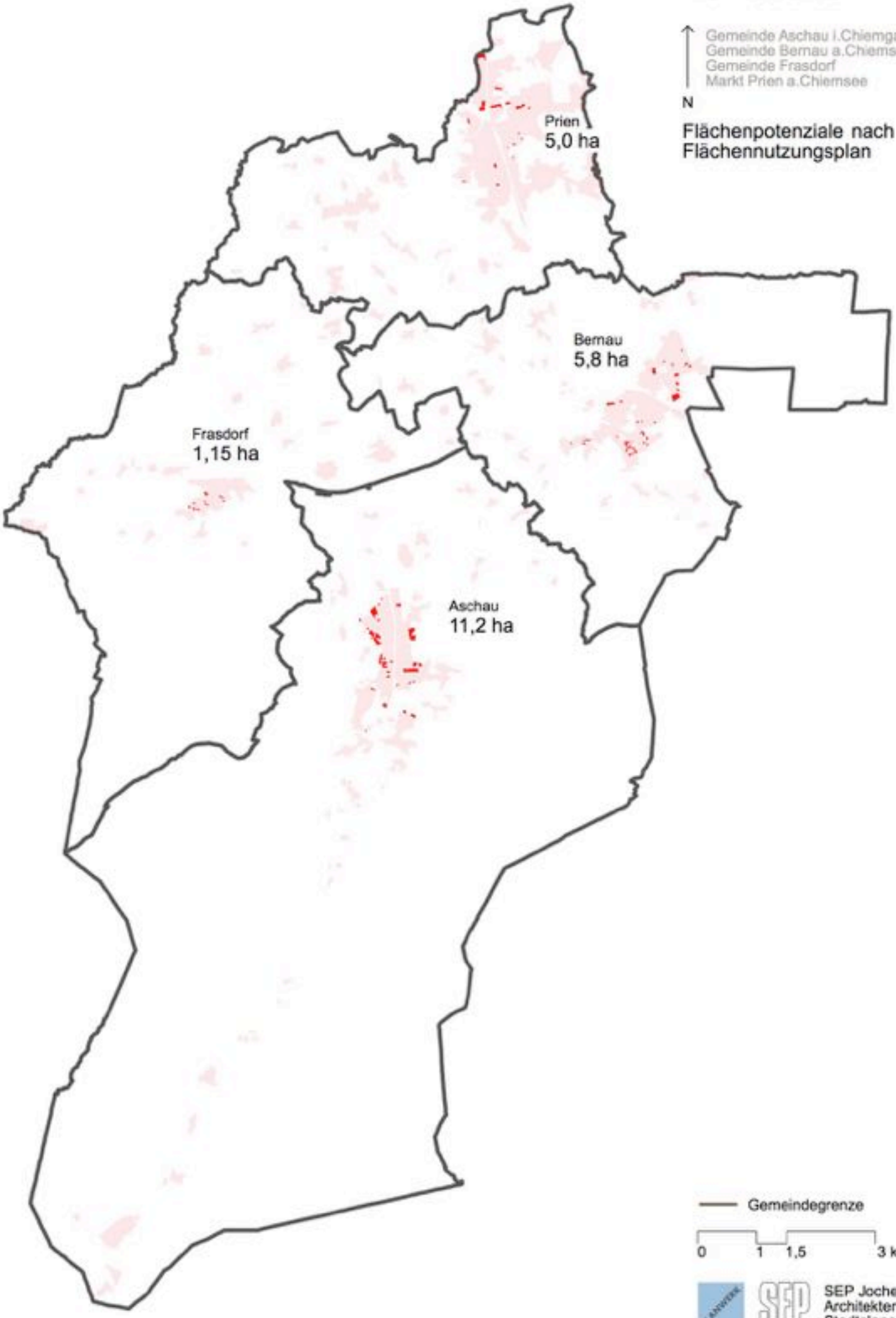
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Flächenpotenziale nach Flächennutzungsplan



Gemeindegrenze

0 1 1,5 3 km

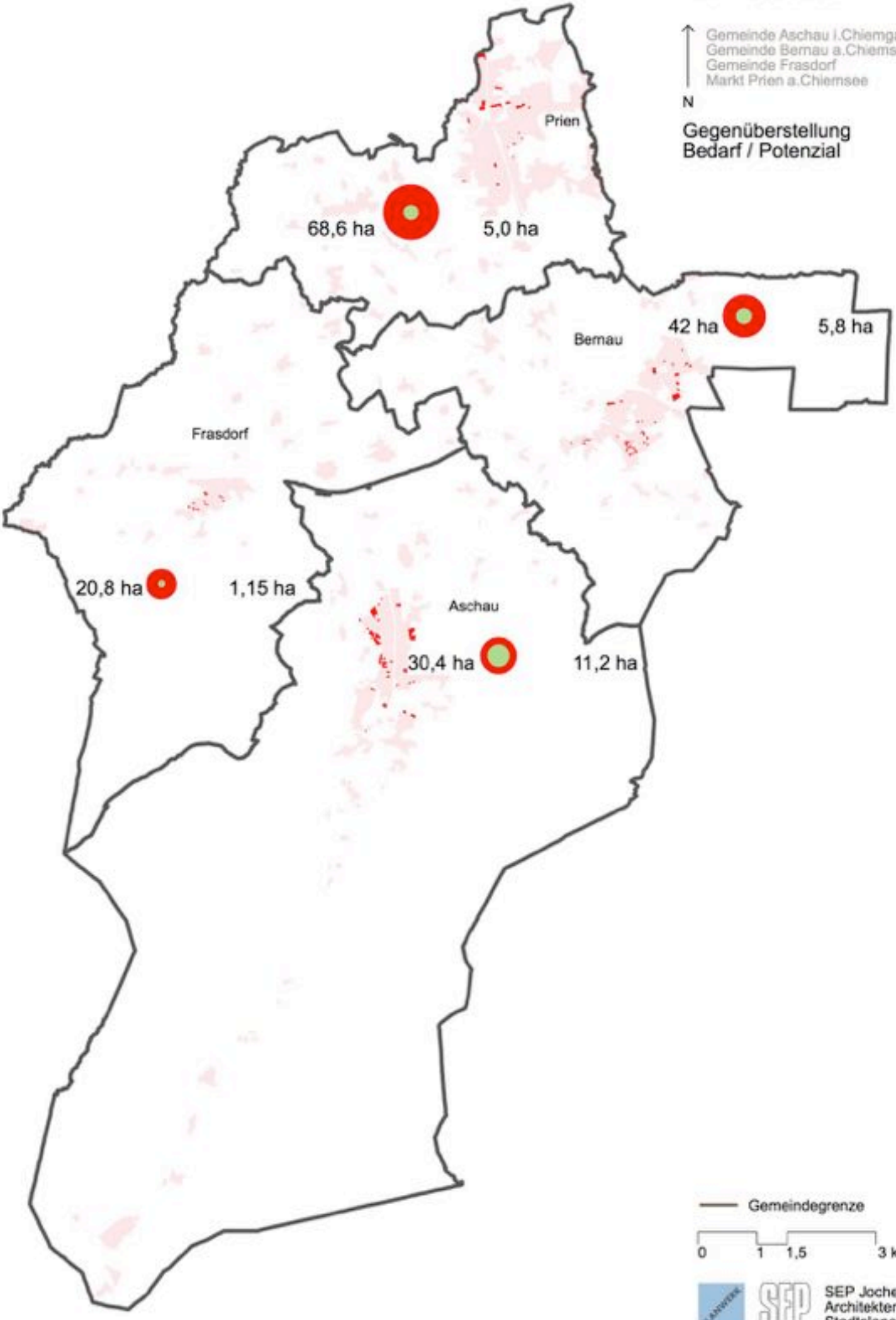
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Gegenüberstellung Bedarf / Potenzial



Gemeindegrenze

0 1 1,5 3 km

SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

4 Gegenüberstellung der Potentiale und Herausforderungen

Die nachfolgende Gegenüberstellung der Potentiale und Herausforderungen für die Prientalgemeinden basiert auf der bisher dargestellten Analyse sowie ergänzenden Begutachtungen und Bewertungen.
Dabei steht im Fokus der folgenden Auflistung und Analyse der bestehenden Potentiale und Herausforderungen der vier Prientalgemeinden die nachhaltige Entwicklung der einzelnen Kommunen und die Stärkung ihrer interkommunalen Zusammenarbeit. Im ersten Abschnitt wird zunächst der Schwerpunkt auf die Auswertung des Zusammenwirkens und in einem zweiten Schritt jede Kommune der Prientalgemeinden einzeln betrachtet.

Dabei spiegelt die Auflistung der Potentiale und Herausforderungen keine Prioritäten wider. Eine abschließende Bewertung der einzelnen Punkte erfolgt bei der Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes in Teil II.

4.1 Betrachtung der Prientalgemeinden

Bevölkerungsentwicklung und Wohnen	
Potentiale	**Herausforderungen**
• Dynamische Bevölkerungsentwicklung überwiegend durch Zuzug in die Region • Anhaltender Wandel der Altersstruktur	• Die Nachfrage an Wohnraum und Grundstücken steigt. • Bis 2028 wird rd. jeder 3. Einwohner 65 Jahre oder älter sein.

Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen	
Potentiale	**Herausforderungen**
• In jeder Gemeinde gibt es derzeit ein ausreichendes Angebot zur Kinderbetreuung • Jede Gemeinde ist Grundschulstandort mit Mittags- und Hausaufgabenbetreuung • Im Markt Prien gibt es eine Mittelschule und weiterführende Schulen	• Nicht in jeder Gemeinde ist eine ganztägige Kinderbetreuung möglich • Schulbusverbindungen an den Nachmittagen von und nach Prien gestalten sich für Schüler aus den umliegenden Gemeinden oftmals schwierig
• Gut funktionierendes, vielfältiges Vereinswesen • Viele Vereine übernehmen die Integrationsarbeit für Neubürger	• Einige Vereine können zunehmend weniger Jugendliche und Zugezogene für ihre Vereinstätigkeiten begeistern • Bisher wenig regionale Vernetzung zwischen den örtlichen Vereinen der Prientalgemeinden
• In Bernau und Prien gibt es offizielle Jugendtreffs	• Bestehende Angebote der offenen Jugendarbeit in den Gemeinden werden nur von wenigen Jugendlichen genutzt. • In allen vier Gemeinden besteht Bedarf an informellen Treffpunkten für Jugendliche • Vernetzung in der Jugendarbeit findet bisher auf Landkreisebene statt
• In jeder Gemeinde gibt es eine Bücherei als Treffpunkt für die lokale Bevölkerung und Gäste	
• Im Priental bieten Kirchen, Vereine und die Seniorenbeauftragte ein vielfältiges Angebot für aktive Senioren auf kommunaler Ebene an • Ehrenamtliche Helferkreise und Unterstützungsvereine decken derzeit den Pflege- und Versorgungsbedarf der älteren Bevölkerung in den Gemeinden • In den Gemeinden Aschau, Bernau und Prien gibt es Angebote für Betreutes Wohnen und Pflegeplätze	• Bisher findet kaum interkommunale Zusammenarbeit der Helferkreise im Bereich der Seniorenpflege und –versorgung statt • In den kommenden Jahren wird die Anzahl pflegebedürftiger Bürger stetig steigen • Viele Pflegeangebote und –einrichtungen sind für die lokale Bevölkerung nicht erschwinglich, bspw. Betreutes Wohnen oder Pflegeheime
• Hohe Dichte an med. Versorgung in den Prientalgemeinden	• Arztpraxen sind überwiegend in den Hauptorten aller vier Gemeinden zu finden
• Es gibt in Aschau, Bernau und Prien ein Bürgerbus/Ortsbus-Angebot	• In Frasdorf wird derzeit keine Ortsbus/Bürgerbus-Linie angeboten

Wirtschaft und Einzelhandel	
Potentiale	**Herausforderungen**
• Anzahl der Arbeitsplätze ist in den vergangen Jahren stetig angestiegen • Größten Wirtschaftsbereich bildet der Dienstleistungssektor • Die Nahversorgung ist in jedem Hauptort durch mind. einen Lebensmittelmarkt gewährleistet • In jeder Gemeinde bieten die größeren Einkaufsmärkte einen Lieferservice an • In den Ortsteilen finden sich einige Direktvermarkter mit regionalen, ökologischen Angeboten • In jeder Kommune gibt es einen aktiven Gewerbeverein	• Der Mangel an Fachkräften ist zunehmend in den Branchen wie Handel und Gastronomie bemerkbar • Ein weiterer Ausbau der Outletstores und Fachmarktzentren außerhalb der Ortszentren könnte für den Erhalt der Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Textilbranche und Haushaltswaren problematisch sein • Das Angebot des Lieferservice ist wenig bekannt • Bisher finden keine gemeinsamen Aktivitäten zwischen den einzelnen Gewerbevereinen statt

Landschaft und Natur	
Potentiale	**Herausforderungen**
• Nähe zu wertvollen Naturlandschaften • Priental als Schnittpunkt zwischen Chiemsee und Chiemgauer Alpen	• Der Umgang mit dem sensiblen Gut „Landschaft“ erfordert nachhaltige Planungsansätze • Zersiedelungstendenzen

Tourismus, Naherholung, Kultur und Gastronomie	
Potentiale	**Herausforderungen**
• Die Zahl der Gästeankünfte und die Auslastung der Übernachtungsbetriebe sind in den vergangenen Jahren gestiegen • Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsmotor für die Region	• Einige Beherbergungsbetriebe weisen Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe auf • Unzureichendes Übernachtungsangebot für best. Zielgruppen: Best-Ager, Familien, Aktivtourismus, Gesundheitstourismus
• Die Gemeinden bieten ein vielfältiges Tourismusangebot in der Natur, wie bspw. Rad- und Wanderwege, Schifffahrt und Wassersport • Das Schlechtwetterangebot in den Gemeinden umfasst Museen, Ausstellungen und Bäder • Organisation und Vermarktung der Tourismusregion erfolgt auf regionaler und lokaler Ebene in Tourismusverbänden	• Viele Freizeitangebote in der Region sind vom Wetter abhängig. Es gibt relativ wenige Alternativangebote. • Das Museumsangebot wirkt oftmals veraltet und ist nicht aufeinander abgestimmt
• Hohe Anzahl an Rad- und Wanderwegen. Es finden sich sowohl kurze Strecken in der Region, als auch Abschnitte überregionaler Fernrouten. • Private Unternehmen verleihen E-Bikes und um den Chiemsee finden sich Ladestationen	• Nur streckenweise findet sich eine einheitliche Beschilderung für Wanderer und Radfahrer
• Die touristische Erreichbarkeit ist für den Autofahrer gut ausgebaut; über den Öffentlichen Nahverkehr sind die Hauptorte Aschau, Bernau und Prien gut angebunden	• Frasdorf ohne touristische Bus- oder Bahnanbindung • Unattraktives ÖPNV-Angebot für Touristen; vor allem abends und an den Wochenenden fehlen Verbindungen zwischen den Sehenswürdigkeiten und Hauptorten.
• In allen Gemeinden gibt es ein umfangreiches Gastronomieangebot	• Derzeit besteht kein Netzwerk der Wirte und Übernachtungsbetriebe

Verkehr	
Potentiale	**Herausforderungen**
• Hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Straßen- und Bahnverkehrsnetz • Hoher Erschließungsgrad	• Starker Durchgangsverkehr in den Ortsmitten • Lärmimmissionen • Hohe Abhängigkeit vom PKW in peripheren Ortsteilen und Randlagen

Städtebauliche Gestalt und Denkmäler	
Potentiale	**Herausforderungen**
• Unterschiedliche Zahl an Baudenkmälern • Zumeist guter Zustand der Denkmäler	• Weiterer Erhalt und Pflege müssen vorangetrieben werden

Flächenpotentiale	
Potentiale	**Herausforderungen**
• Teilweises Nachverdichtungspotenzial in den Ortsmitten • Ortsrandabrundungen möglich	• Insgesamt wenig verfügbare Flächen • Bei Nachverdichtung sollte die lokale Baukultur gewahrt bleiben • Bei Neuausweisung sollten Konflikte mit dem hochwertigen Landschaftsbild vermieden werden

4.2 Betrachtung der einzelnen Gemeinden

4.2.1 Aschau

Bevölkerungsentwicklung und Wohnen	Aschau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Anhaltendes Bevölkerungswachstum überwiegend bedingt durch Zuzug in die Gemeinde • Stetige Veränderung der Altersstruktur	• Steigende Nachfrage nach Wohnungen und Grundstücken • Steigender Bedarf an altersgerechtem, barrierefreiem Wohnen und Pflegeangeboten

Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen	Aschau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Vielfältiges Vereinsangebot prägt das soziale Miteinander • Nachmittagsbetreuung im Kinderhort der Grundschule • Aschauer Helferkreis organisiert einen Bürgerbus • Kommunaler Seniorenbeirat schafft ein vielfältiges Angebot für aktive Senioren und bringt sich in die Ortsentwicklung mit ein • Das Seniorenheim Priental liegt in der Ortsmitte des Hauptortes und schafft somit kurze Wege für seine Bewohner • Starkes Verbundenheitsgefühl der Sachranger mit ihrem Heimatort	• Interesse an Mitwirken in den lokalen Vereinen nimmt bei Jugendlichen und Zugezogenen ab • Die Räumlichkeiten für den betreuten Jugendtreff in Aschau werden mit dem Umbau der Sporthalle wegfallen • Jugendlichen fehlen informelle Treffpunkte in der Gemeinde • Geringe Identifizierung der Sachranger mit Aschau

Wirtschaft und Einzelhandel	Aschau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Hochwertiges Angebot an Einzelhandelsgeschäften im Hauptort • Die Nahversorgung in Sachrang wird durch einen Dorfladen gesichert	• Modernisierungsbedarf einzelner Gebäude und Geschäfte • Der Sachranger Dorfladen trägt sich derzeit nicht finanziell

Landschaft und Natur	Aschau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Wertvoll renaturierte Prienschleife am südlichen Ortsrand	• Prien im weiteren Verlauf im Ort kaum wahrnehmbar und verbaut

Tourismus, Naherholung, Kultur und Gastronomie	Aschau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Vielzahl an qualifizierten Gastronomiebetrieben im Gemeindegebiet	• Übernachtungszahlen in Aschau sind in den letzten Jahren gesunken • Die Anzahl der Übernachtungsbetriebe ist rückläufig • Viele Übernachtungsbetriebe weisen hohen Bedarf an Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten auf

Verkehr	Aschau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Gut erschlossene Hauptgeschäftsachse • Flächen für ruhenden Verkehr ausreichend vorhanden und in der „zweiten Reihe“ ortsbildverträglich	• Dominanz des motorisierten Verkehrs im gesamten Ortsbereich

Städtebauliche Gestalt und Denkmäler	Aschau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Viele gut erhaltene Baudenkmäler • Hochwertiges Ensemble Niederaschau • Hochwertiges Ensemble Hohenaschau	• Störende, unattraktive Gewerbenutzungen in Ensemblenähe

Flächenpotentiale	Aschau
Potentiale	**Herausforderungen**
• In Aschau relativ hohes Verdichtungspotenzial in der Ortsmitte	• Flächen im Privateigentum stehen meist nicht für Maßnahmen zur Verfügung

4.2.2 Bernau

Bevölkerungsentwicklung und Wohnen	Bernau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Anhaltendes Bevölkerungswachstum überwiegend bedingt durch Zuzug in die Gemeinde • Stetige Veränderung der Altersstruktur	• Steigende Nachfrage nach Wohnungen und Grundstücken • Steigender Bedarf an altersgerechtem, barrierefreiem Wohnen und Pflegeangeboten

Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen	Bernau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Betreuter Jugendtreff im Hauptort • Vielfältiges Wohn- und Pflegeangebot für Senioren in der Gemeinde • Ehrenamtlicher Helferkreis organisiert Pflege und Unterstützung für Senioren • Vielfältiges medizinisches Angebot in Bernau vorhanden	• Bedarf an kostengünstigem Wohnraum, insbesondere für alteingesessene Senioren, steigt • Privatkliniken am Chiemseeufer befinden sich in der Hand eines einzigen Betreibers

Wirtschaft und Einzelhandel	Bernau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Outlets an der A8 locken viele Kunden mit ihren Angeboten	• Verbindung zwischen den Outlets an der A8 und dem Einzelhandelsangebot im Ortskern fehlt • Hoher Durchgangsverkehr im Ortszentrum vermindert die Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer entlang der Straßen • Einzelne Ladenleerstände im Ortszentrum prägen das Ortsbild negativ

Landschaft und Natur	Bernau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Direkter Zugang zum Chiemsee mit hochwertigen Uferlandschaften	• Balance zwischen gewerblicher / baulicher Nutzung und Natur schwierig

Tourismus, Naherholung, Kultur und Gastronomie	Bernau
Potentiale	**Herausforderungen**
• Steigende Gästeankünfte und Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben • Potentielle Leerstände und Grundstücke für Hotels, Pensionen oder Campingplatz im Ort	• Keine ÖPNV-Anbindung für Klinikgäste in den Hauptort während der Wintermonate • Investoren/ Betreiber für Übernachtungsbetriebe fehlen
• Der Chiemseepark Felden bietet verschiedene Funktionen als Anlaufziel zur Naherholung, Sport und Freizeit sowie für Klinikgäste und Besucher • Rehakliniken am Chiemseeufer mit Hotelcharakter prägen die Uferpromenade	• Fehlendes Parkleitsystem am Chiemseepark Felden

• Hallenbad mit Saunabereich als Schlechtwetterangebot für Touristen und Schulschwimmbad	• Erhalt des Hallenbads ist bis 2026 gesichert • Gebäude der Touristinformation weist Sanierungsbedarf auf • Räumliche Lage der Touristinformation nicht unbedingt interessant für Besucher

Verkehr	**Bernau**
Potentiale	**Herausforderungen**
• Ausgezeichnete Erschließung durch Nähe zur Autobahn, B 305 und Bahnlinie	• Sehr hoher Durchgangsverkehr in Ortsmitte • Lärmimmissionen problematisch für Siedlungsbau und Aufenthaltsqualität

Städtebauliche Gestalt und Denkmäler	**Bernau**
Potentiale	**Herausforderungen**
• Wenige, aber gut erhaltene Baudenkmäler	• Wahrung der noch vorhandenen ortsbildprägenden Gebäudestrukturen sollte hohe Priorität haben

Flächenpotentiale	**Bernau**
Potentiale	**Herausforderungen**
	• Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten

4.2.3 Frasdorf

Bevölkerungsentwicklung und Wohnen	**Frasdorf**
Potentiale	**Herausforderungen**
• Anhaltendes Bevölkerungswachstum überwiegend bedingt durch Zuzug in die Gemeinde • Junge Bevölkerungsstruktur • Aktive Bürgerschaft prägt das soziale Miteinander und den Ortsentwicklungsprozess	• Deutlicher Veränderungsprozess der Altersstruktur in den kommenden Jahren

Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen	Frasdorf
Potentiale	**Herausforderungen**
• Es gibt derzeit noch zwei Grundschulen: im Hauptort und in Wildenwart	• Der Grundschulstandort in Wildenwart ist von den zukünftigen Schülerzahlen und dem Ausbau der Grundschule in Frasdorf abhängig
• Kinder und Jugendliche werden in den Ortsentwicklungsprozess mittels Jugendworkshops stetig miteingebunden	• Derzeit gibt es sehr wenig Pflegeplätze für Senioren mit Pflegebedarf • Facharztpraxen finden sich überwiegend in den Nachbarorten
• Aktiver Verein setzt sich zur Reaktivierung des Nachtexpress (Nachtbusverbindung für Jugendliche in den Nachbarort Aschau) ein	• Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs orientiert sich überwiegend an Schulzeiten

Wirtschaft und Einzelhandel	Frasdorf
Potentiale	**Herausforderungen**
• Es finden sich mehrere Unternehmen im Bereich des produzierenden Gewerbes in Frasdorf • Nahversorgung ist durch einen Vollsortimenter im Ort gesichert	• Am Ort befinden sich wenige Einzelhändler und Kleinbetriebe • Vereinzelt Ladenleerstände

Landschaft und Natur	Frasdorf
Potentiale	**Herausforderungen**
• Direkte Zugänglichkeit der Berglandschaft	

Tourismus, Naherholung, Kultur und Gastronomie	Frasdorf
Potentiale	**Herausforderungen**
• Höhlenmuseum stellt eine Besonderheit in der Region dar	• Dorfmuseum weist Modernisierungsbedarf auf • Schlechte Anbindung für Touristen ohne Auto

Verkehr	Frasdorf
Potentiale	**Herausforderungen**
• Gute Anbindung durch Nähe zur Autobahn	• Durchgangsverkehr schränkt Aufenthaltsqualität im Ortskern ein

Städtebauliche Gestalt und Denkmäler	Frasdorf
Potentiale	**Herausforderungen**
• Hochwertiges Ensemble Westerndorf • Gut erhaltene Situationen um die Kirche	• Störende und ungeordnete städtebauliche Situation am Ortseingang Ost

Flächenpotentiale	Frasdorf
Potentiale	**Herausforderungen**
• Leerstände und Brachen im Kern bieten Potenzial zur Nachverdichtung	• Nachverdichtung sollte möglichst flächensparend erfolgen

4.2.4 Prien

Bevölkerungsentwicklung und Wohnen	Prien
Potentiale	**Herausforderungen**
• Anhaltendes Bevölkerungswachstum überwiegend bedingt durch Zuzug in die Gemeinde • Mit genossenschaftlichen Wohnraumangeboten werden kostengünstigere Wohnungen geschaffen	• Hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und Grundstücken

Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen	Prien
Potentiale	**Herausforderungen**
• Umfassendes Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche an Nachmittagen • Vielfältiges Seniorenprogramm, organisiert durch die Marktgemeinde, für Senioren vom Ort und für Besucher • Gute Vernetzung zwischen den unterschiedlichen Akteuren und Anbietern für Seniorenangebote • Hohe Dichte an Ärzten und medizinischen Einrichtungen • Aktives Vereinswesen im Bereich Kunst & Kultur	• Schaffung informeller Treffpunkte für Jugendliche in der Kommune • Busanbindug für Schüler von umliegenden Gemeinden ausbauen

Wirtschaft und Einzelhandel	Prien
Potentiale	**Herausforderungen**
• Wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region • Vielfältiges Einzelhandelsangebot im Hauptort • Hohe Nachfrage nach Räumlichkeiten im Bereich Dienstleistung	• Geringe Aufenthaltsqualität entlang der Seestraße und um den Bahnhof

Landschaft und Natur	Prien
Potentiale	**Herausforderungen**
• Direkter Zugang zum Chiemsee	• Parkplatzflächen am Hafen beeinträchtigen die Seepromenade

Tourismus, Naherholung, Kultur und Gastronomie	Prien
Potentiale	**Herausforderungen**
• Hohe touristische Anziehungskraft zeigen die steigenden Gästeankünfte und Übernachtungszahlen • Gute touristische Anbindung in den Ort und zum Hafen mit der Chiemseebahn und der Ortsbuslinie • Touristische Attraktion bildet das Chiemseeufer und die Chiemseeschifffahrt mit Hafen, sowie die historische Bahnlinie	• Übernachtungsangebote werden der Nachfrage nicht gerecht und entsprechen nicht den Ansprüchen der Touristen • Das Heimatmuseum und das Umfeld des Museums weisen in Teilen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf

Verkehr	Prien
Potentiale	**Herausforderungen**
• Prien stellt einen Verkehrsknotenpunkt dar	• Hohes Verkehrsaufkommen im Ortskern

Städtebauliche Gestalt und Denkmäler	Prien
Potentiale	**Herausforderungen**
• Hochwertige städtebauliche Situationen aus verschiedenen Epochen	• Jedwede Entwicklung muss im baukulturellen Kontext erfolgen

Flächenpotentiale	Prien
Potentiale	**Herausforderungen**
	• Nachverdichtung nur noch auf wenigen Flächen möglich

Teil II

Interkommunales Entwicklungskonzept

5 Beteiligungsverfahren

Zur Erstellung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die vier Prientalgemeinden Aschau, Bernau, Frasdorf und Prien wurden die Bevölkerung und Akteure der Region frühzeitig und umfassend in den Planungsprozess miteinbezogen.

Dabei fanden folgende Beteiligungsschritte statt, in der Grafik **fett** markiert:

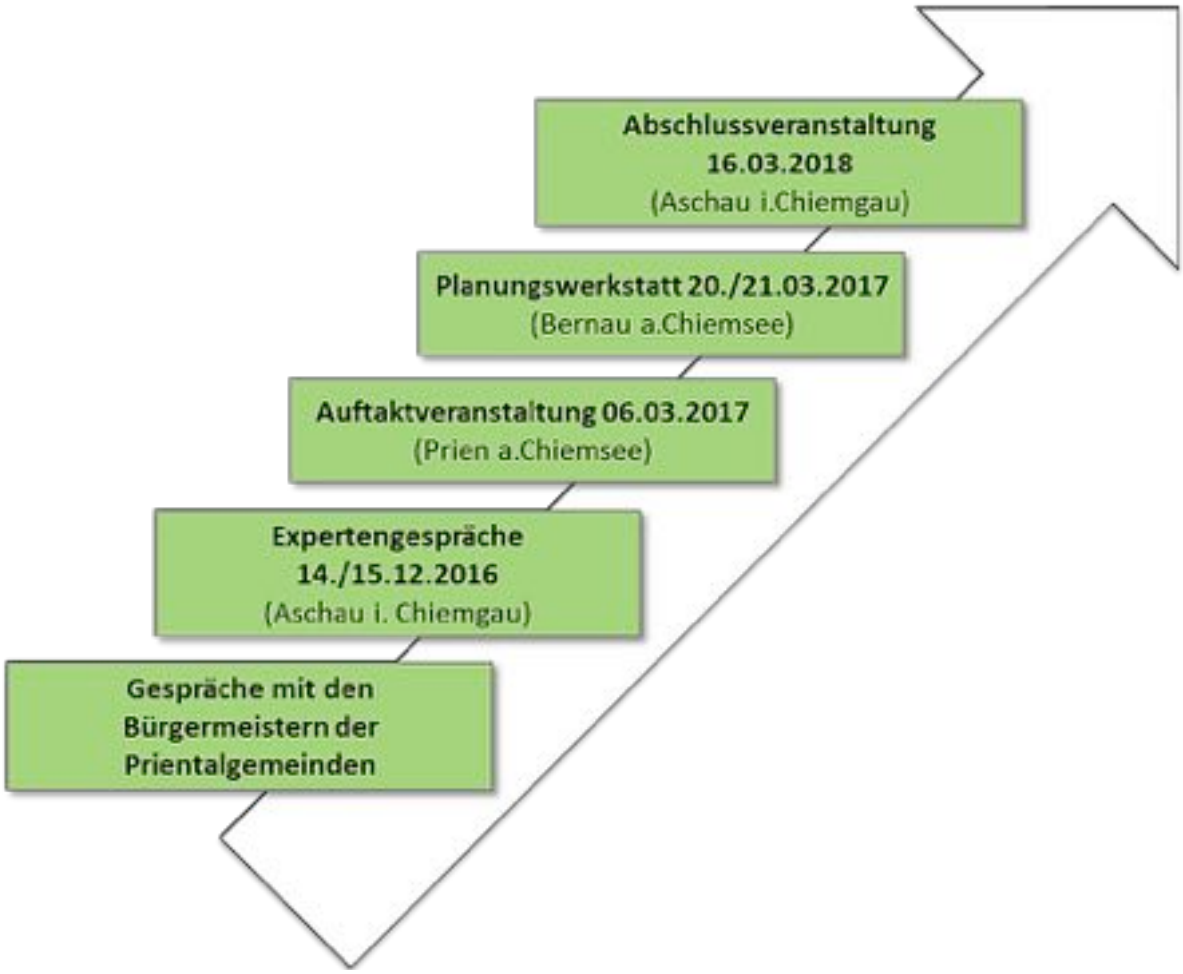


Abbildung 46: Prozessschritte im IKEK Prientalgemeinden mit Beteiligungsformaten

Die Ergebnisse der Expertengespräche, der Auftaktveranstaltung und Planungswerkstatt sind in eigenen Berichten dokumentiert und den Teilnehmern zugegangen.

5.1 Expertenrunden

Zu den Expertenrunden wurden zu Beginn des Entwicklungskonzeptes Vertrer aller vier Prientalgemeinden und der Region jeweils zu folgenden fünf Themenfeldern eingeladen:

- Expertenrunde "Soziales + Daseinsvorsorge" mit elf Teilnehmern
- Expertenrunde "Wirtschaft + Handel" mit sechs Teilnehmern
- Expertenrunde "Tourismus" mit fünf Teilnehmern
- Expertenrunde "Verkehr" mit acht Teilnehmern
- Expertenrunde "Ortsgestalt + Ortsentwicklung" mit sechs Vertretern

Im Rahmen einer je 1,5 stündigen Expertenrunde wurden die verschiedenen Potenziale und Herausforderungen in den vier Prientalgemeinden erörtert.

5.2 Auftaktveranstaltung

Am 6. März 2017 fand im Chiemseesaal Prien die Auftaktveranstaltung zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept statt.
Das Planerteam (SEP und PLANWERK) informierte die rund 100 Teilnehmer über die Zielsetzung und den Ablauf des interkommunalen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Prientalgemeinden sowie über die ersten Einschätzungen und Ergebnisse. Im Anschluss wurden die Teilnehmer gebeten, weitere Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der Prientalgemeinden zu benennen. Folgende vier Themenbereiche standen zur Auswahl:

- Bauliche Entwicklung und Verkehr
- Gewerbe und Einzelhandel
- Soziales und Kultur
- Tourismus und Naherholung

Die Beiträge der Kartenabfrage wurden von den Moderatoren gesammelt, sortiert und anschließend präsentiert. Nach einer Diskussionsrunde informierten die Planer über den weiteren Verlauf der Konzeptentwicklung und Bürgerbeteiligung.

Abbildung 47: Impressionen der Auftaktveranstaltung, 06.03.2017, Prien

5.3 Planungswerkstatt

Unter Mitwirkung von rund 60 Bürgern, darunter Vertreter verschiedener regionaler Institutionen, fand am 20. und 21. März 2017 eine Planungswerkstatt in der Grundschule Bernau statt.
Im Rahmen der beiden Veranstaltungen hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, gemeinsam und aktiv Visionen und Ziele sowie erste Maßnahmenvorschläge in vier Arbeitsgruppen zu entwickeln. Dabei lag der Fokus auf Handlungsfeldern, die in Zukunft durch die interkommunale Zusammenarbeit der vier Gemeinden erarbeitet werden sollen.

Die Planungswerkstatt durchlief mehrere Phasen:

Phase 1 „Situation in den Prientalgemeinden, Stärken und Schwächen“ (knappe Ergänzungsmöglichkeit der Kartenabfrage auf der Auftaktveranstaltung am 06.03.2017)

Phase 2 „Visionen und Ziele für die Prientalgemeinden“ (Zuspitzung von Hindernissen und Wendung ins Positive)

Phase 3 „Ideenpark für die Prientalgemeinden“ (Sammlung von Projektideen und Maßnahmen)
Die einzelnen Phasen wurden in den folgenden vier Arbeitsgruppen ausgearbeitet:

- AG „Bauliche Entwicklung, Ortsgestaltung, Umwelt und Natur“
- AG „Verkehr und Technische Infrastruktur“
- AG „Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Kultur“
- AG „Tourismus und Naherholung“

Die wichtigsten Ergebnisse der Arbeitsgruppen wurden jeweils im Plenum vorgestellt und themenübergreifend diskutiert.

Abbildung 48: Impressionen aus der Planungswerkstatt, 20. und 21.03.2017 Bernau

5.4 Abschlussveranstaltung

Nach umfangreicher Analyse und Konzepterstellung fand am 16. März 2018 im Chalet Aschau die Abschlussveranstaltung zum Interkommunalen Entwicklungskonzept der Prientalgemeinden statt.

Das Planerteam präsentierte die Ergebnisse ihrer Arbeit. Basierend auf sechs Handlungsfeldern und fünf Leitzielen wurden eine Vielzahl sowohl an interkommunalen, als auch kommunalen Maßnahmen vorgestellt.

Anschließend erhielten die rund 40 Teilnehmer die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen und weitere Anregungen zur Fertigstellung des Konzeptes zu geben. Zu den im Plenum diskutierten Themen zählten unter anderem die zukünftige Bauflächenentwicklung in den Prientalgemeinden, die Aufwertung des öffentlichen Personennahverkehrs und die Verkehrssituation in den Ortsmitten.
Die Diskussionsbeiträge flossen in das Gesamtkonzept mit ein.

6 Leitziele und Handlungsfelder

Das Interkommunale Entwicklungskonzept (IKEK) für die vier Prientalgemeinden soll zur gemeinsamen Weiterentwicklung der Region als Lebens-, Wirtschafts-, Erholungs- und Naturraum beitragen.
Unter dem Motto „Kräfte bündeln, überörtlich kooperieren“ des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ von Bund, Ländern und Kommunen lassen sich mehrere Leitziele ableiten. Diese sollen sowohl als Entscheidungsrahmen zur Umsetzung einzelner Projekte oder Maßnahmen, als auch als Grundlage für eventuell neue Entwicklungen und Anpassungen dienen.
Die entwickelten Leitziele umfassen verschiedene Handlungsfelder. Zur Verwirklichung dieser übergeordneten Ziele können Projekte und Maßnahmen unterschiedlicher Handlungsfelder beitragen.

6.1 Leitziele

Für die vier Prientalgemeinden werden folgende Leitziele formuliert:

1. Aktive Kooperation und Vernetzung stärken
Ausgehend vom prognostizierten Bevölkerungswachstum in den Prientalgemeinden streben die vier Kommunen eine kontinuierliche Abstimmung bei der Flächenentwicklung (Gewerbeflächen, Einzelhandelsflächen oder Wohnbauflächen) an. Die Regional- und Ortsentwicklung erfolgt unter Einbindung der Bevölkerung.

2. Gelebtes Miteinander erhalten und fördern
Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen des demographischen Wandels sind soziale Strukturen und der Zusammenhalt auf kommunaler und regionaler Ebene zu stärken.

3. Mobilität bedarfsorientiert weiterentwickeln
Im Hinblick auf die weitläufigen Ortsteile und die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung, auch im Rahmen des demographischen Wandels, wird der ÖPNV in Vernetzung mit Fußgänger- und Radverbindungen flexibilisiert und ausgebaut.

4. Tourismus und Natur in Einklang bringen

Eine attraktive Kultur- und Naturlandschaft bildet die Grundlage für den Tourismus in den Prientalgemeinden. Dabei steht der Erhalt der traditionellen, qualitativ hochwertigen Kleinststrukturen sowie der touristischen Infrastruktur im Fokus zukünftiger Entwicklungen. Den Besuchern wird langfristig das Erleben der Kultur- und Naturlandschaft ermöglicht.

5. Ortsstruktur erhalten und attraktiv gestalten

Die historischen Ortskerne werden gestärkt, gestalterisch aufgewertet und wo immer möglich durch verkehrsberuhigende- und reduzierende Maßnahmen in ihrer Aufenthaltsqualität gesteigert. Die Ortsmitten sind durch eine gesunde Mischung aus Wohnen und Dienstleistung zu lebendigen Anlaufpunkten zu entwickeln, die den Gesamtort bereichern.

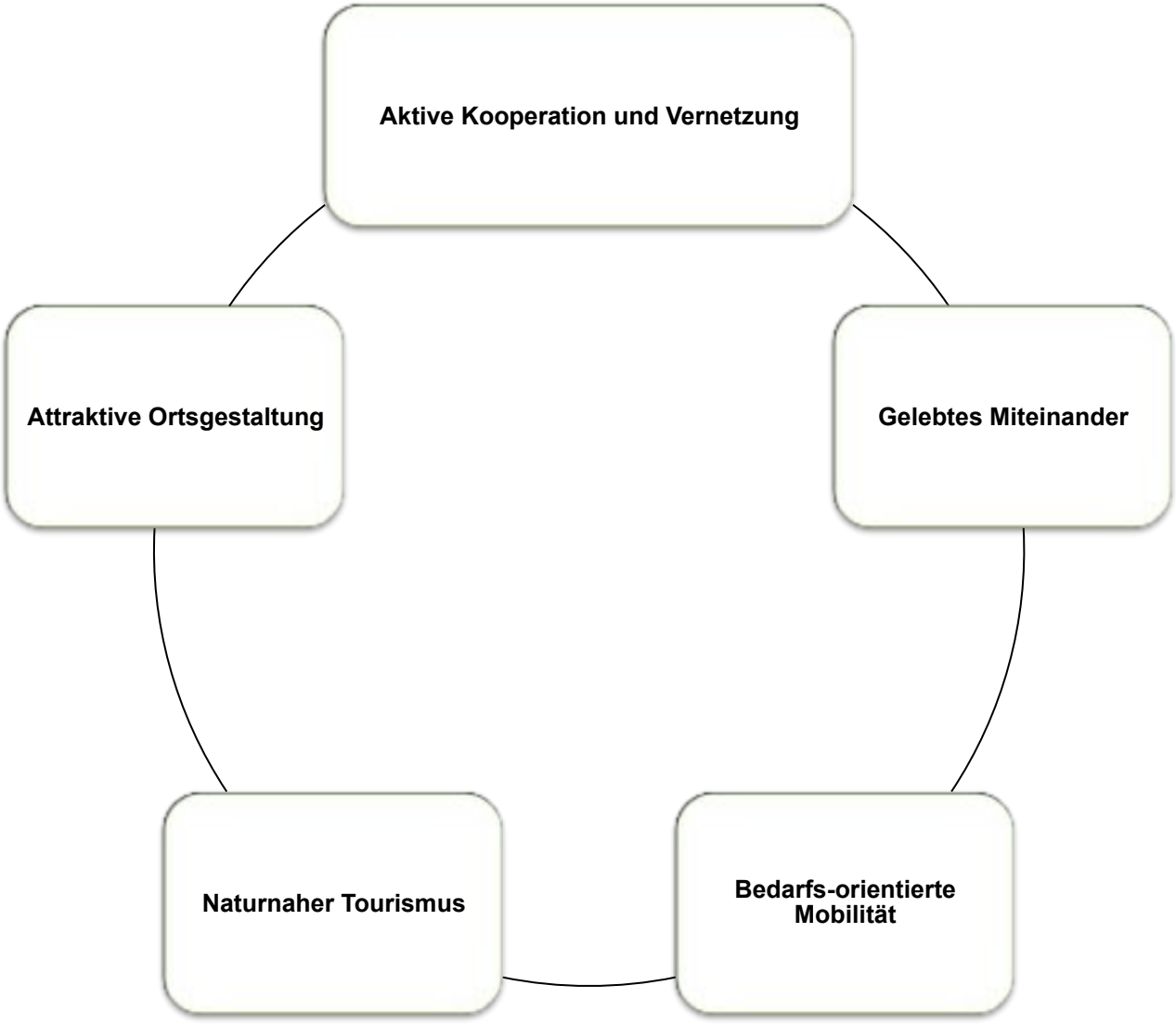


Abbildung 49: Leitziele des IKEK Prientalgemeinden

6.2 Ziele nach Handlungsfeldern

Die Umsetzung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der Prientalgemeinden orientiert sich an den Zielen, die nach Handlungsfeldern weiter untergliedert werden.

6.2.1 Bauliche Entwicklung & Ortsgestaltung

Im Bereich der baulichen Entwicklung und Ortsgestaltung ist eine deutlichere Ausrichtung auf die interkommunal bedeutsamen Herausforderungen im ländlichen Raum wichtig. Es müssen Lösungen entwickelt werden, die einen verträglichen Umgang mit den Flächen des Prientals garantieren. Im gestalterischen Bereich sind, auch unter dem Gesichtspunkt des touristischen Erscheinungsbildes, folgende Handlungsschwerpunkte zu beachten:

- Interkommunale Abstimmung über Flächennutzungen
- Unterstützung von Eigentümern und Interessenten zur Revitalisierung von Leerständen und Brachen
- Erstellen von Leitlinien zur Baukultur in den Prientalgemeinden
- Aufwertung und Belebung der Ortsmitten durch städtebauliche Maßnahmen

6.2.2 Umwelt, Natur und Landschaft

Im Hinblick auf die hochwertige, landschaftliche Umgebung der Prientalgemeinden sind Siedlungserweiterungen und touristische / infrastrukurelle Maßnahmen behutsam umzusetzen und die Landschaft weiter zu stärken:

- Vorantreiben des Biotopverbundes
- Weitere Renaturierung der Prien

6.2.3 Verkehr & Mobilität

Der motorisierte Individualverkehr ist vor dem Hintergrund der Ortsbildattraktivierung und Barrierefreiheit wo nötig und möglich zu reduzieren und zu entschleunigen. Alternative Möglichkeiten sind hierbei weiter zu entwickeln:

- Ausbau des ÖPNV-Netzes und Unterstützung innovativer Konzepte
- Schaffung von Radschnellwegen
- Verknüpfung von Fuß- und Radwegenetz mit ÖPNV

6.2.4 Soziales Miteinander & Wohnen

- Stärkung und aktive Einbindung des bürgerlichen Engagements

Die Folgen des demographischen und gesellschaftlichen Wandels sowie der stetige Zuzug in die Region werden die vier Kommunen des Prientals in den kommenden Jahren vor neue Herausforderungen stellen. Dabei gilt die Stärkung sowie aktive Einbindung bürgerlichen Engagements als zentraler Erfolgsfaktor zur erfolgreichen Bewältigung dieses Wandels.

- Vernetzung der Vereine und Interessensgruppen

Das Vereinsleben in den Prientalgemeinden leistet einen hohen Beitrag zum gesellschaftlichen Miteinander. Durch die Vernetzung der Vereine und Interessensgruppen sollen der Austausch untereinander und die Abstimmung zu bestimmten Bedarfen, wie bspw. Räumlichkeiten, gestärkt werden.

- Interkommunales Netzwerk der sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen

Zusätzlich ist ein interkommunales Netzwerk der sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen anzustreben. Auch hierbei rücken der Austausch und die Abstimmung zu bestehenden Angeboten und Möglichkeiten zur Zusammenarbeit in der Region in den Fokus.

- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum

Der starke Zuzug in die Region des Prientals sowie Veränderungsprozesse in der Gesellschaft wirken sich auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt in den Gemeinden aus. Hier kann durch die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in allen vier Prientalgemeinden entgegengesteuert werden, bspw. durch barrierefreie Wohneinheiten oder neue Wohnformen.

6.2.5 Wirtschaft & Nahversorgung

- Unterstützung und Stärkung der ansässigen Unternehmen und Betriebe

Die ansässigen Unternehmen und Betriebe tragen zum wirtschaftlichen Erfolg der vier Prientalgemeinden bei. Mit Hilfe einer Gewerbebestandspflege sollen die ansässigen Betriebe unterstützt und gestärkt werden; mittels Kontaktpflege und Bedarfsabfrage.

- Aufbau und Ausbau interkommunaler Netzwerke und Kooperationen

Eine stärkere, interkommunale Kooperation zwischen den Unternehmen führt zu einer größeren Wertschöpfung für die Region. Hierbei stehen das Kennenlernen, der Austausch sowie die Gestaltung gemeinsamer Aktivitäten auf interkommunaler Ebene im Fokus.

- Stärkung der lokalen Nahversorger- und Einzelhandelsbetriebe

Durch gezielte Steuerung des Einzelhandels und die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche werden die lokalen Nahversorger- und Einzelhandelsbetriebe langfristig gestärkt.

- Interkommunale Abstimmung zur Gewerbeflächenentwicklung im Priental

Bedingt durch das Bevölkerungswachstum wird auch der Bedarf an weiteren Arbeitsplätzen in den Gemeinden steigen. Erweiterungsmaßnahmen bestehender Betriebe oder Ansiedlung neuer Unternehmen erfolgen zukünftig in interkommunaler Abstimmung im Priental.

6.2.6 Tourismus, Naherholung und Kultur

- Interkommunale Kooperation für einen naturnahen Tourismus

Die örtlichen Tourismusvereine arbeiten bereits im Rahmen verschiedener Projekte und Angebote zusammen. Zum Erhalt der regionstypischen Natur- und Kulturlandschaft ist eine gezielte Kooperation aller Tourismusakteure vor Ort gewinnbringend.

- Pflege und Ausbau von Wander- und Radwegen

Zum gezielten Ausbau des Wander- und Radtourismus in der Region soll das bestehende Wegenetz weiter zu sicheren, attraktiven Wegen in Abstimmung mit allen Prientalgemeinden weiter ausgestaltet werden

- Erhalt und Unterstützung der kleinstrukturell geprägten Beherbergungsbetriebe

Die naturräumliche Ausstattung sowie die hohe Anzahl kleinstrukturell geprägter Beherbergungsbetriebe sind charakteristisch für den Tourismus im Priental. Bei Bauvorhaben und Modernisierungen von Beherbergungsbetrieben sind qualitativ hochwertige, regionaltypische Maßnahmen zu berücksichtigen.

- Bewahrung der kulturellen Vielfalt

Durch die Bewahrung der Vielfalt an kulturellen und traditionellen Angeboten und Vereinen wird der gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt und das touristische Potential gesteigert.

7 Konzept und Maßnahmen

Der Fokus des interkommunalen Entwicklungskonzeptes liegt auf der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit. Dennoch bedingen die aus der vorhergehenden Analyse und Beteiligungsformate gewonnenen Erkentnisse eine nähere Betrachtung der einzelnen Gemeinden im Hinblick auf Entwicklungsmöglichkeiten und Maßnahmen.

7.1 Bauliche Entwicklung & Ortsgestaltung

7.1.1 Priental

Regionale Baukultur und ortstypische Baukörper

Unabhängig von der zukünftig benötigten Fläche für Wohnbauland gilt es zunächst, die Grundsatzfrage über die Art und Weise der Bebauung zu klären, da in der Diskussion um ländliche Wohnformen immer wieder das Einfamlienhaus als typische Wohnform angeregt wird. Betrachtet man jedoch die historische Entwicklung im Priental, so wird deutlich, dass die in den Ortskernen vorhandene, charakteristische Bebauung durch ehemalige landwirtschaftliche Höfe

geprägt ist. Große und lange Baukörper mit Wohnbereich, Stall und Hochtenne dominieren das Bild der innerörtlichen Straßenzüge. Besonders deutlich wird dies in Frasdorf, vor allem im Bereich des Ensembles Westerndorf, sowie in Aschau im Bereich Haindorf. Auch im bereits stark überformten Bernau prägen solche Hofgebäude im südlichen Ortskernbereich mit dazwischen liegenden Streuobstwiesen das Bild.

Selbstverständlich wurden in der Geschichte derartige Gebäude von größeren Familien mit Gesinde bewohnt und landwirtschaftlich genutzt. Diese Form der Nutzung ist heute kaum mehr anzutreffen. Dennoch bietet es sich an, diese Baukörper modern zu interpretieren und den heutigen Nutzungen und Wohnbedürfnissen anzupassen, ohne die dörfliche Struktur und den historisch überlieferten Charakter zu beinträchtigen. Die Beibehaltung dieses Bautypus ist für eine weitere Verbesserung des Ortsbildes und eine langfristig postive Entwicklung der regionalen Baukultur, wie sie auch in den Zielen der Bürgerwerkstätten gefordert wurde, unabdingbar.

Die historisch zwischen den Baukörpern liegenden Streuobstbestände werden zu parzellierten oder gemeinschaftlichen Freibereichen, die dem offenen, dörflichen Ortsbild zuträglich sind.

Dieser Entwicklungsform gegenüber steht das wohlbekannte Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern, wie es im ländlichen Raum häufig anzutreffen ist und -aufgrund eines missverstandenen Prinzips der Ländlichkeit- weiterhin zur Anwendung kommt. Betrachtet man jedoch die der Einfamlienhaussiedlung zugrunde liegenden Charakteristiken, so wird schnell deutlich, wie problematisch sich diese auf das ländliche Erscheinungsbild, den offenen Dorfcharakter und die Flächenausnutzung insgesamt auswirken.

Berücksichtigt man die knapper werdenden Resourcen, im Priental an vorderster Stelle die zur Verfügung stehenden Flächen, die ohnehin unter dem Aspekt der touristischen Attraktivitätserhaltung nicht bis zu einem planerischen Maximum ausgenutzt werden können, sowie die allgemeinen Tendenzen im Mobilitätsverhalten und den familiären Strukturen, so wird deutlich, dass sich die klassischen Einfamilienhausgebiete, die auf einer ressourcenintensiven, dezentral ausgerichteten -und im Hinblick auf die im Vordergrund stehenden Eigennutzinteressen der Bewohner doch ego-

zentrischen- Grundlage fußen, langsam aber stetig überleben. Soziokulturelle Mechanismen wie der demographische Wandel zeigen die Probleme, die der Boom der Einfamlienhausgebiete ab den 1950er Jahren mit sich gebracht hat, denn die Infrastruktur will gewartet, die Häuser instandgehalten werden, während die Bewohner zunehmend älter und unselbstständiger werden. Das Thema der Barrierefreiheit wurde lange Zeit vernachlässigt, wodurch das Einzelhaus für ältere Bewohner keine sichere Langzeitoption mehr darstellt. Die sich verändernden Familienstrukturen führen dazu, dass auch in ländlichen Gebieten zunehmend die jüngeren Mitglieder der Familie als Pflegeperson und Ansprechpartner fehlen. In Deutschland gibt es auch aus diesen Gründen seit einigen Jahren einen fortschreitenden Trend zur Vereinsamung älterer, alleinstehender Menschen. Eine Spaltung des sozialen Gefüges der Gesellschaft ist die Folge, da junge Familien -auch bestärkt durch die anhaltende Niedrigzinspolitik und sich wandelnde Moden- oft bevorzugt neue Flächen erschließen, anstatt vorhandene, sanierungsbedürftige Strukturen zu sanieren oder innerörtliche Brachen neu zu besiedeln.

Die Strukturen des nachkriegszeitlichen Industriestaates sind überdies im Übergang zur postmodernen Dienstleistungsgesellschaft deutlich im Auflösen begriffen, die festen kleinfamiliären Strukturen bilden zunehmend einen Nebenschauplatz der sozialen Gesellschaftsstruktur, der Anteil Alleinerziehender und Singles steigt weiter. Dementsprechend wird auch ein Wandel in den bisherigen Wohnstrukturen - und damit in der baulichen Ortsentwicklung- notwendig, um einer Überdehnung der "baulichen Front" in den Gemeinden und einem damit verbundenen (Preis-)verfall, sowie teuren Sanierungsmaßnahmen in der Zukunft vorzubeugen.

Historische Strukturen - Flexible Grundlagen für die Gegenwart

Bei genauerer Betrachtung der für die Ortskerne der Prientalgemeinden typischen Gebäudestrukturen wird schnell deutlich, dass die traditionellen Formen wesentlich besser für die sich heute stark im Wandel befindliche Gesellschaft und die damit verbundenen, abgeänderten Bedürfnisse an Wohnen und Nutzung geeignet sind, als es reine Einfamlienhaussiedlungen sein konnten. Denn während das Ein- oder Zweifamilienhaus sehr monostrukturell für eine bestimmte Nutzung konzipiert wurde, bietet z.B. der großzügige Einfirsthoftyp die Möglichkeit, mehrere Wohnungen für unterschiedliche Wohn- und Familientypen zu realisieren. Auf Grundlage dieser großflächigen Baukörper ist die Schaffung flexibler Wohngrundrisse möglich, die sowohl den Bedürfnissen junger Menschen mit Kindern, als auch

älterer Alleinstehender gerecht werden können. Die sich aus dem Baukörper und dieser Art des Städtebaus in der Ausrichtung der Gebäude zueinander und der Mischung mit nichtstörender Gewerbenutzung ergebende Struktur und Größe des Freiraumes, wie sie historisch vielerorts noch erhalten ist, kann ein Geflecht aus privaten und halböffentlichen Räumen erzeugen, welche die Problematik der bei reinen Einfamlienhaussiedlungen meist ins Abseits rückenden zentralen Treffpunkte praktisch beiseite räumen. Im Wesentlichen kann diese Art der Innenentwicklung durch Nutzung historisch belegter Baukörperformen und Wiederbelebung des regionaltypischen Städtebaus als ganz spezifisch auf die örtlichen Bedürfnisse angepasste Form des modernen, gemeinschaftlichen Generationenwohnens aufgefasst werden, die neben der positiven Effekte auf das soziale Gefüge der Gemeinde auch eine nachhaltig stärkende Wirkung auf den Tourismussektor aufweist, da der ländlich-dörfliche Siedlungscharakter hier deutlich im Vordergrund steht.

Obschon es im Priental aufgrund des zu erwartenden Zuzuges in den nächsten beiden Jahrzehnten und der prosperierenden Marktstrukturen wohl kaum in allzu kurzer Zeit zu den zunehmend bekannten Effekten wie Überalterung und Verfall von Einfamilienhausgebieten durch Unterauslastung von Infrastruktur und Preisverfall kommen wird, besteht doch -sollte es angesichts des Zustromes von Menschen nicht zu einem Umdenken in der Ortsentwicklung kommen-, langfristig die Gefahr der Zerstörung des für die Prientalgemeinden typischen und für den in der Region wichtigen Tourismuszweig essentiellen Strukturen, insbesondere der Landschaft.

Aus diesem Grund ist ein Umdenken auch in der kommunalen Bauleitplanung jenseits der bloßen Flächenausweisung, besonders in der Festsetzung der Art der Bebauung, anzuraten.

Flächenausnutzung und Wirtschaftlichkeit

Die Thematik des Flächenverbrauches steht bundesweit im Fokus der Debatte um die Neuausweisung von Baugebieten, weshalb eine wohlüberlegte Wahl von Form, Art und Maß einer möglichen Wohnbebauung notwendig ist.

Im Priental sind die für Bebauung noch zur Verfügung stehenden Flächen besonders aufgrund der naturgegebenen Topografie sowie funktionalen Einschränkungen mittlerweile

knapp bemessen. Sehr deutlich wird dies im Falle von Aschau, da hier das Gros des Gemeindegebietes durch eher bergige und schlecht zugängliche Flächen gekennzeichnet ist. In Bernau begrenzen die Bundesautobahn, Gewässer und Feuchtflächen die zur Verfügung stehende Siedlungsfläche. Und auch in Frasdorf und Prien sind die Grenzen der tragbaren Siedlungsentwicklung bereits absehbar.

Allein die Wahl einer nach Innen gerichteten Entwicklung unter Anwendung der heimischen Baukultur mit Wiederbelebung historischer Bau- und Wohnformen wie sie oben bereits dargelegt wurden, kann den insgesamt zu erwartenden Bevölkerungszuwachs nicht ohne weiteres auffangen. Es ist daher grundsätzlich die auf stetem Wachstum beruhende Entwicklung zu überdenken und -wo dies nicht möglich ist- auf verträglichere Alternativen zur reinen Einfamilienhaussiedlung zurückzugreifen.

Verdichtete Eigenheimbebauung im Einklang mit Landschaft und Baukultur

In Zeiten des Wunsches nach möglichst freiem Gestaltungsspielraum der bauwilligen Bevölkerung auf dem Weg zum Eigenheim, der innerhalb eines rechtlichen Rahmens durchaus großzügig ausgelegt ist, ist es mehr denn je von Bedeutung, diese Entwicklung durch gezielte Beratung der Bauherren, etwa mittels Leitfäden und Gestaltungsfibeln, im Sinne eines zusammenhängenden, in die Landschaft und den bestehenden Ort eingebetteten Städtebaus zu steuern.

Dies muss untermauert werden durch die Überplanung der ausgewiesenen Bauflächen mit entsprechenden städtebaulichen Konzepten, die einen verdichteten Eigenheimbau auch rechtswirksam im Sinne des Baugesetzes vorgeben. Ziel muss es sein, einer ungeordneten Entwicklung entgegen zu wirken und die Neubaugebiete in sinnvolle städtebauliche Zusammenhänge zu integrieren, sodass lebendige, funktionsfähige Quartiere entstehen, die sich auch an sich ändernde Bedürfnisse der im Wandel befindlichen Bevölkerungsstruktur flexibel anpassen lassen, ohne das Gesamtkonzept in Frage zu stellen.

Um diese Entwicklung konsequent für das gesamte Priental betreiben zu können, bedarf es eines interkommunalen Flächenmanangements, unter dessen Regie gezielt die für eine verträgliche Nachverdichtung und / oder Siedlungserweiterung in Frage kommenden Flächen durch die Gemeinden angekauft und in gemeinschaftlicher Planung neu bespielt werden. Darüber hinaus sollte eine Strategie entwickelt werden, die eine vernünftige Entwicklung der Gemeinden unter dem Gesichtspunkt eines ländlichen Charakters steu-

ert und auch eine Begrenzung des Bevölkerungszuwachses insgesamt nicht ausschließt. Nur durch eine letztendliche Deckelung des angestrebten Zuwachses in Verbindung mit konsequent durchgeplanter Ortsentwicklung im Sinne eines dichteren, aber dennoch ländlichen Charakters unter Wahrung der hiesigen Baukultur, kann eine langfristige Erhaltung der Attraktivität des Prientals im wirtschaftlichen, sozialen und kulturell-identitätsstiftenden Sinne gewährleistet werden.

Die hierfür notwendigen Planungsschritte und Beteiligungsprozesse müssen keineswegs neu erfunden werden. Es existieren bereits herausragende Beispiele einer gelungenen, verträglichen Siedlungserweiterungspolitik, an der sich -angepasst an den baulichen Charakter des Prientals- orientiert werden kann.

Abbildung 51: Gut erhaltener Einfirsthof in Westerndorf, Frasdorf

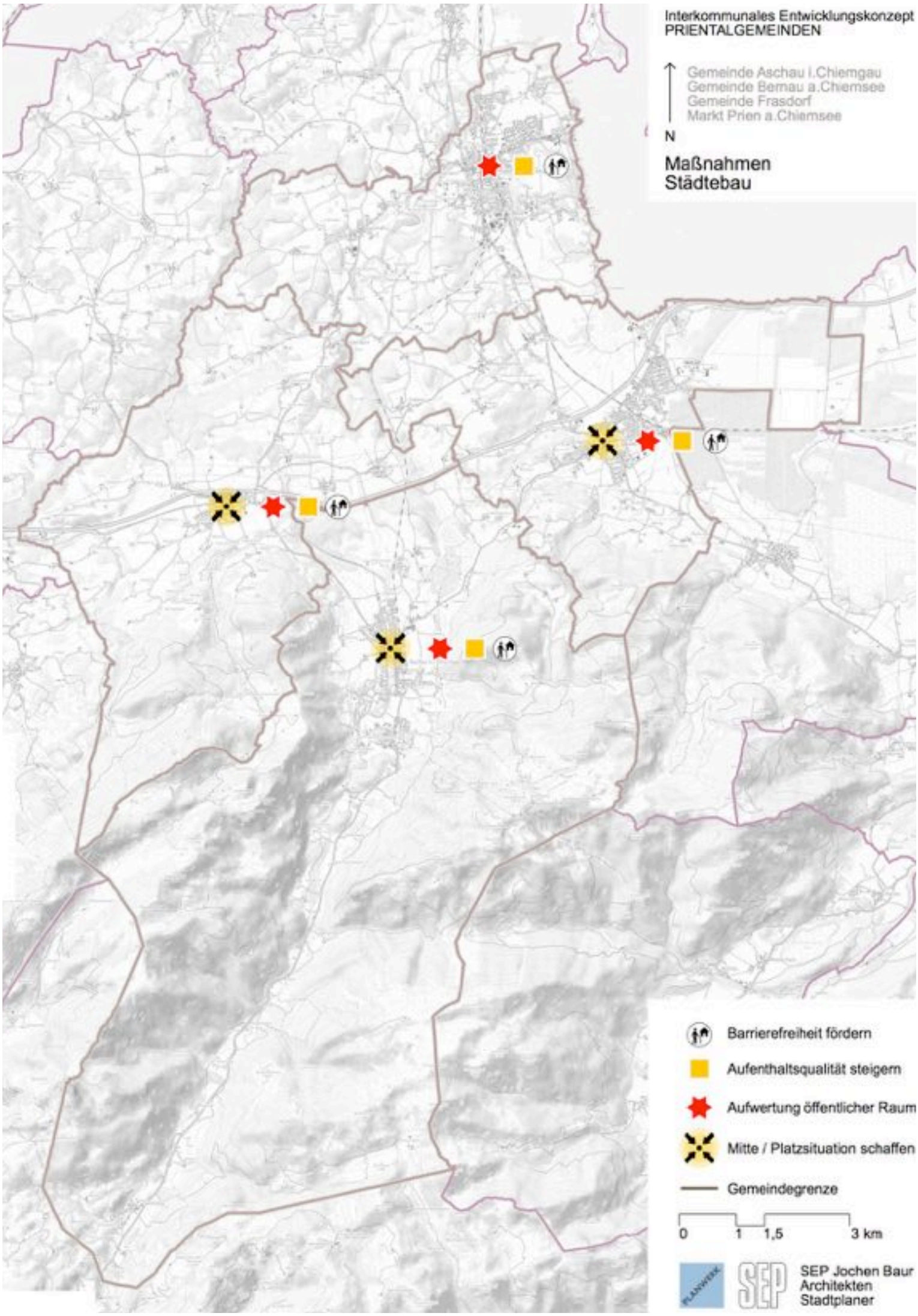
Abbildung 50: Moderne Interpretation des Einfirsthoftyps als Mehrfamilienhaus im Einklang mit dem dörflichen Ortsbild, Oberbayern

Ortsgestaltung

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte brachte in den Gemeinden vor allem den vorrangigen Ausbau des (übergeordneten) Straßennetzes und einer damit verbundenen Verbreiterung der Fahrbahnquerschnitte mit sich. Dem Zeitgeist der Industriegesellschaft der 1960er und 70er Jahre und dessen Begleiterscheinung eines permanent anschwellenden motorisierten Individualverkehrs entsprechend, wurde versucht, durch einen verkehrsgerechten Ausbau eine möglichst zügige Abwicklung desselben zu gewährleisten. Dabei fanden die Bedürfnisse des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs nur sehr spärlich Berücksichtigung. Die Folgen dieser Politik sind heute in der flächenhaften Beeinträchtigung des gestalterischen Charakters der historischen Ortskerne durch trennende Haupstraßen, sowie mangelhafte Querungsmöglichkeiten und geringe Gehwegsbreiten mit überwiegend durch Asphalt versiegelte Oberflächen deutlich sichtbar. Der Aufbau dieser im Vergleich zum eigentlich dörflichen Wesen der Gemeinden überproportional aufdringliche Charakter hat zu einem künstlich urbanisierten Städtebau geführt, dessen Integration in ein ländliches Umfeld heute große Herausforderungen für Gemeinden und Planer darstellt.

Sicherlich können nicht alle Fehlentwicklungen der letzten Jahrzehnte korrigiert werden, dies wäre auch angesichts der angewachsenen Bevölkerung und der damit verbundenen Maßstabsverschiebung in den Orten im Vergleich zur Historie nicht mehr zielführend. Für die Ortsmitten jedoch gilt es, den Zustand der Ortsgestaltung und baulichen Struktur soweit zu verbessern, dass die dörflich-ländliche Erscheinung -und damit auch das baukulturelle Erbe der Region- gewahrt ist und die Ortsmitten weiterhin attraktiv für Einheimische, Besucher und neu Hinzugezogene bleiben.

In allen vier Prientalgemeinden besteht im Hinblick auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Ortsmitten erhebliches Verbesserungspotenzial, ebenso im Bezug auf das Erscheinungsbild der innerörtlichen Straßenzüge, das sich nicht allein auf die Erneuerung der Oberflächen und Verbreiterung der Gehwege beschränken lässt, sondern im weiteren Sinne auch Programme zur Fassadengestaltung, Gebäudeinstandsetzung- und Sanierung sowie regional abgestimmte Begrünungskonzepte mit standortgerechten, heimischen Pflanzen umfassen sollte.


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Maßnahmen
Städtebau
Barrierefreiheit fördern
Aufenthaltsqualität steigern
Aufwertung öffentlicher Raum
Mitte / Platzsituation schaffen
Gemeindegrenze
0
1
1,5
3 km
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

7.1.1.1 Aschau

Die Gemeinde Aschau i.Chiemgau hat sich im Zuge des Straßenausbaus des 20. Jahrhunderts, wie im Analyseteil bereits beschrieben, im Wesentlichen aus den drei Ortsteilen Hohenaschau, Niederaschau und Haindorf zu einem zusammenhängenden Straßendorf entwickelt.

Die ehemals eigenständigen Ortskerne Hohen- und Niederaschau werden heute über die Bahnhof- und Kampenwandstraße miteinander verbunden, die nahtlos ineinander übergehen. Diese über einen Kilometer lange und sehr geradlinig verlaufende Achse stellt im Bereich der geschlossenen Ortschaft die Hauptgeschäftsachse dar und fungiert zugleich als Staatsstraße. Selbst im Bereich der zusammenhängenden Bebauung südlich von Niederaschau, in dem sich die meisten Geschäfte und Gaststätten befinden, misst die Straße immernoch gut 900 Meter Länge. Angesichts des recht hohen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich hält sich die Aufenthaltsqualität in Grenzen. Die vorhandene Bebauung in ihrer bestehenden Anordnung lässt jedoch zu, Rückzugsmöglichkeiten in Form von Platzsituationen zu nutzen, die sich perlschnurartig von Norden nach Süden ziehen und eine sinnvolle Gliederung der langen Geschäftsachse in kleinere Aufenthalts- und Freizeitbereiche erlauben.

Ortseingang Nord

Im Bereich des Friedhofes am Fuße des Ortskerns Niederaschau besteht die Möglichkeit, die großen vorhandenen Freiflächen, auch in Kooperation mit Privateigentümern, zu einem attraktiven Ortseingang zu entwickeln, der den historischen Kirchberg mit dem Friedhofsvorplatz verbindet. Die heute dort befindlichen, störenden Recylingbehälter sind in diesem Zuge zu verlagern und die asphaltierten Oberflächen hochwertig auszubauen. Durch ein schlüssiges Begrünungskonzept sowohl auf dem Friedhofsvorplatz, als auch am westlichen Straßenrand entlang der Achse Frasdorfer Straße / Rosenheimer Straße kann die Aufenthaltsqualität unter Beibehaltung der Parkplatzflächen am Friedhof erheblich verbessert werden. Ein Ausbau des Platzes ist zudem so zu gestalten, dass der gegenwärtig schnell fließende Verkehr auf eine verträgliche, dem Innenort angemessene Geschwindigkeit, gedrosselt wird.

Kreisverkehr

Am Kreisverkehr Rosenheimer Straße / Bahnhofstraße ist durch ein konsequentes Begrünungskonzept unter Einbeziehung der südlich angrenzenden, privaten Parkplatzflächen dieses Verkehrsbauwerk dem Ort entsprechend einzufügen. Dabei ist die Sichtbeziehung auf die Kirche zu beachten.

Bahnhofsplatz

Der Bahnhofsplatz (Hans-Clarin-Platz) ist bereits gut gestaltet und soll in die neue Gliederung besser mit einbezogen werden. Dies kann durch eine gestalterische Verknüpfung mit den Freibereichen des gegenüberliegenden Seniorenwohnheimes, sowie der Freiflächen um das Chalet Aschau erfolgen. Eine deutlichere Verbindung zum Park am Bahnhof sollte in diesem Zuammenhang geschaffen werden.

Ecksituation Schulstraße

An der Ecke Schulstraße / Kampenwandstraße wird das Kriegerdenkmal sowohl durch die gastronomische Nutzung als auch durch die Verkehrssituation beeinträchtigt. Eine Verlagerung des Denkmals in ein ruhigeres, gediegenes Umfeld, z.B. in den Bahnhofspark, wäre angemessen. Damit könnten zudem die Aufenthalts- und Freischankflächen an der Ecke Schulstraße / Kampenwandstraße ausgeweitet werden, um eine funktionale Verknüpfung zu den gastronomischen Angeboten im Süden zu erreichen.

Geschäftshof

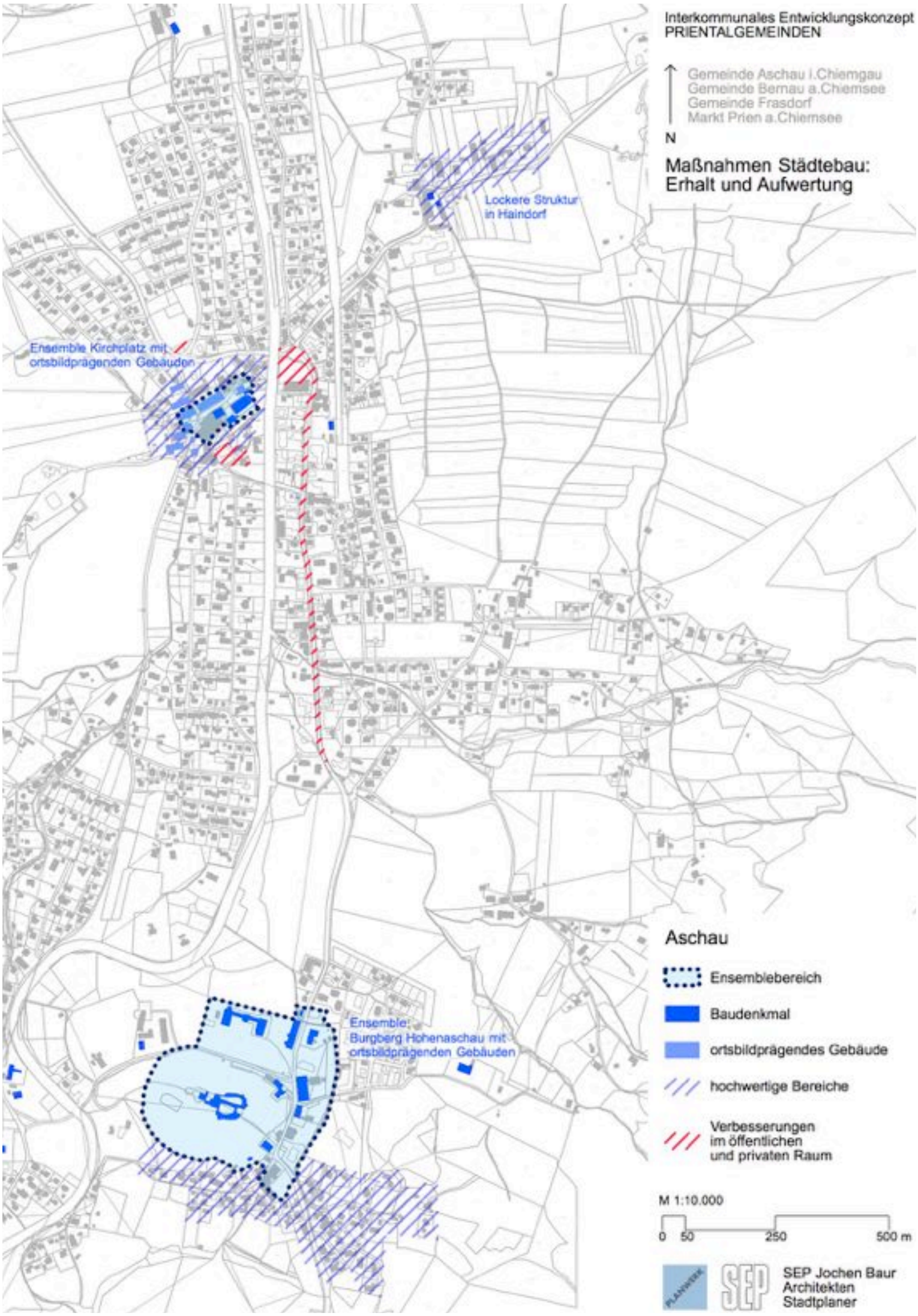
Der private Platz an der Ecke Kampenwandstraße / Aufhamer Straße ist durch nicht mehr zeitgemäße Oberflächengestaltung und wenig heimische Grüngestaltung nur mäßig attraktiv und hebt sich dadurch vom übrigen Ortsbild ab. Um der angrenzenden Geschäftsnutzung und dem gastronomischen Angebot gerecht zu werden, bedarf es einer Neuordnung der Grüngestaltung und Verbesserungen der Oberflächen.

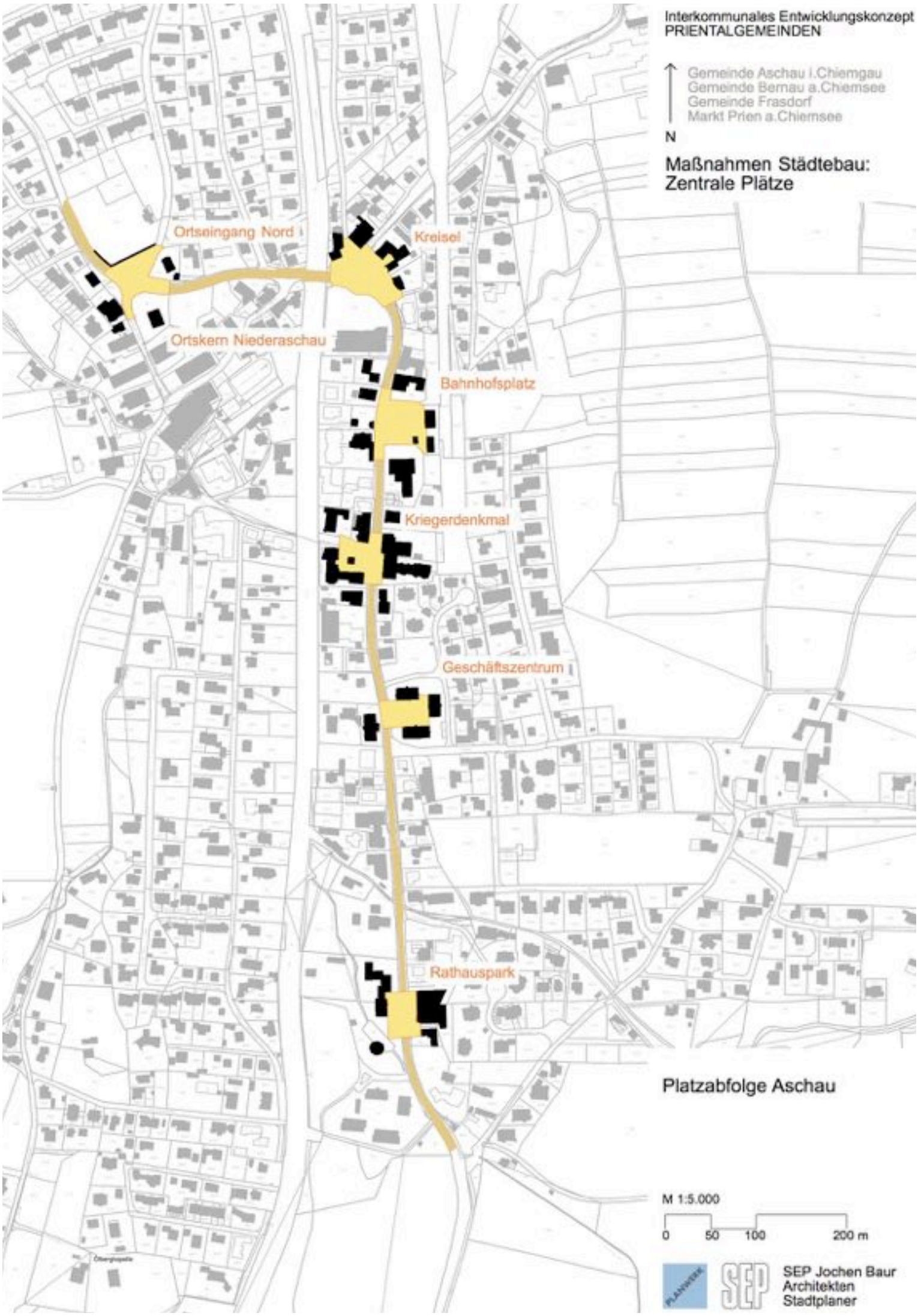
Rathauspark

Im Bereich um das Rathaus bestehen umfangreiche Grünflächen, die weiter parkartig auszugestalten sind, um das Rathausareal für Besucher attraktiver zu machen. Dies könnte unterstützt werden durch eine Renaturierung der Uferbereiche und des Gewässerverlaufs der Prien.

Kampenwandstraße

Der Eingangsbereich des Rathauses könnte auch eine entsprechende Begrünung der gegenüberliegenden Straßenseite in seiner Wirkung aufgewertet werden. Im Hinblick auf die räumliche Wirkung der obigen Platzsituationen ist zu prüfen, ob diese Bereiche durch entsprechenden Materialwechsel in den Straßenraum mit einbezogen werden können.


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Maßnahmen Städtebau:
Erhalt und Aufwertung
Lockere Struktur
in Haindorf
Ensemble Kirchplatz mit
ortsbildprägenden Gebäuden
Ensemble:
Burgberg Hohenaschau mit
ortsbildprägenden Gebäuden
Aschau
Ensemblebereich
Baudenkmal
ortsbildprägendes Gebäude
hochwertige Bereiche
Verbesserungen
im öffentlichen
und privaten Raum
M 1:10.000
0 50 250 500 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Maßnahmen Städtebau:
Zentrale Plätze
Ortseingang Nord
Kreisel
Ortskern Niederaschau
Bahnhofsplatz
Kriegerdenkmal
Geschäftszentrum
Rathauspark
Platzabfolge Aschau
M 1:5.000
0
50
100
200 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

7.1.1.2 Bernau

In Bernau a.Chiemsee finden sich nur noch wenige historische Gebäude im Ortskern um die Kirche St. Laurentius, der zudem stark durch den Verlauf der B305 beeinträchtigt wird. Durch den Neubau des Rathauses im Nordosten wurde eine neue Platzsituation geschaffen, die auch Marktplatzfunktionen übernimmt. Hierdurch ergibt sich, ergänzt durch den Bahnhof als zentraler Mobilitätsknoten, eine Mehrzentrenstruktur, die durch die Hauptgeschäftsachse, die Chiemseestraße, verbunden wird.

Für Bernau ergeben sich nun Möglichkeiten, diese vorhandene Struktur zu stärken, vor allem durch Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit, sowie durch gestalterische Verknüpfung der einzelnen Schwerpunkte in Form eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes für die Ortsmitte, welches neben der Umgestaltung der Oberflächen auch Vorschläge zur Verkehrsführung beinhaltet.

Dorfplatz

Am Kirchplatz wird die Entwicklung eines Dorfplatzes vorgeschlagen, um den zum Ortsrand geratenen, historischen Ortskern wieder zu beleben und attraktiv zu gestalten. Hierfür bieten sich die (privaten) Flächen um den Maibaumstandort vor der Sparkasse, sowie die bereits gut gestalteten Bereiche der Einmündung Ferdinand-Bonn-Straße an. Durch eine optische Gliederung und Fassung der Verkehrsflächen bietet sich die Chance für breitere Gehwege.

Chiemseestraße

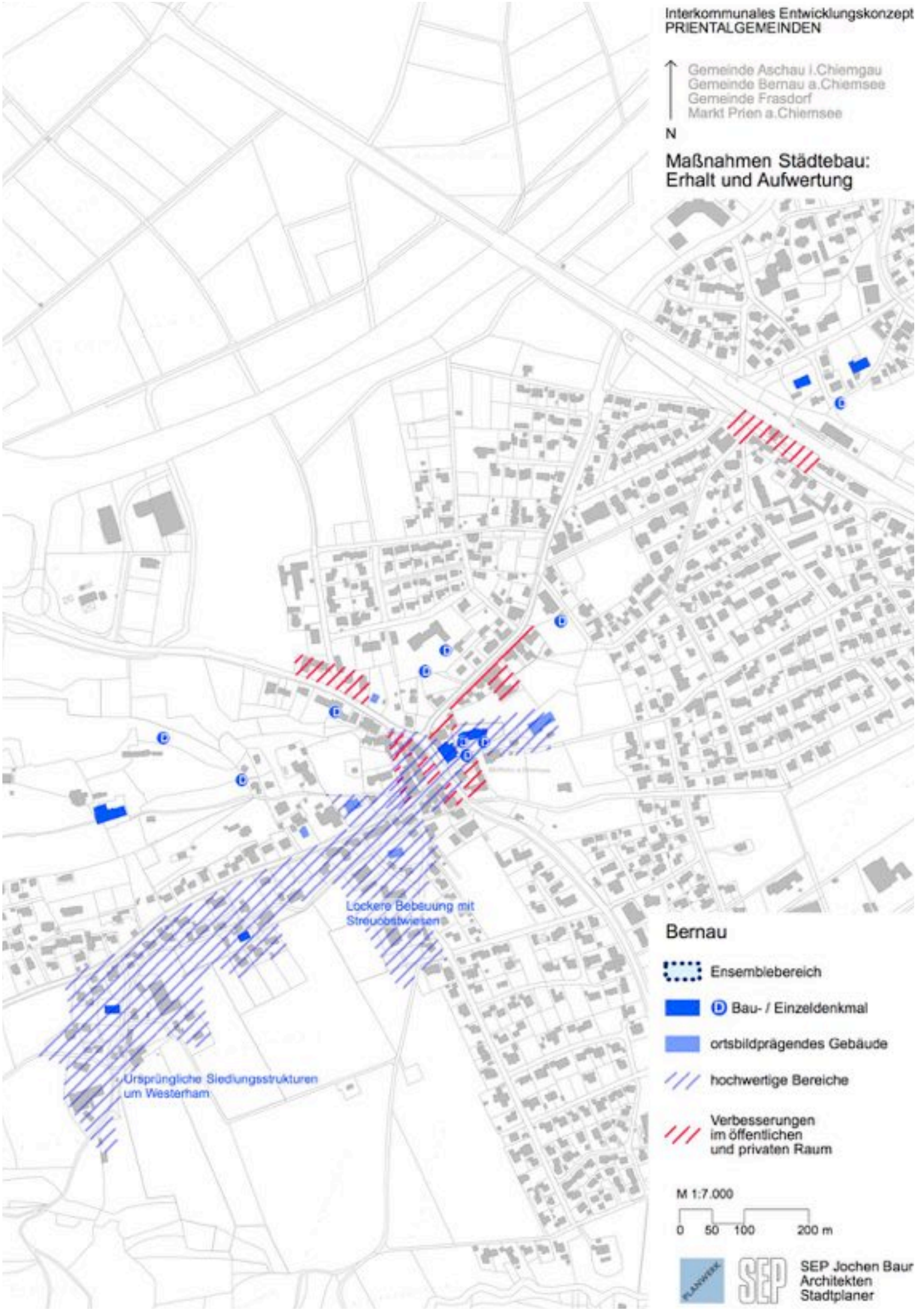
Die Chiemseestraße stellt das Hauptbindeglied zwischen altem Ortskern und neuem Rathausplatz als Hauptgeschäftsachse dar. Dementsprechend ist der Straßenraum unter Einbeziehung der privaten Vorbereiche so zu gestalten, dass attraktive Fußwege von genügender Breite entstehen. Der ruhende Verkehr kann weiterhin mit Längsparkplätzen realisiert werden, die sich mit kleinkronigen Bäumen abwechseln und auch saisonal als Freischankflächen genutzt werden können, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Die von der Chiemseestraße ausgehenden Zugänge zum Kurgarten sowie zum Schulpark sind in diesem Zusammenhang in den Oberflächen attraktiv zu gestalten und auszubauen. Größere Vorbereiche, wie z.B. die Flächen um das Telekomgebäude am Schulpark, könnten in die Gestaltung mit einbezogen werden, um Ruheinseln abseits des Verkehrs zu schaffen.

Kastanienalle

Die Kastanienallee stellt eine historisch und funktional bedeutsame Wegeverbindung zwischen Chiemseestraße und Bahnhof dar. Derzeit begegnen sich Fußgänger und Radfahrer in beiden Richtungen auf engstem Raum. Die Grundstücksverhältnisse lassen den Bau eines separaten Wegestreifens zu, der ausschließlich als Radweg genutzt werden könnte.

Bahnhofsplatz

Der Bereich um den Bahnhof ist gegenwärtig schlecht gestaltet und unübersichtlich. Im Bereich der Bushaltestelle gegenüber der Einmündung Schwärzsstraße besteht die Möglichkeit, eine attraktive Platzsituation mit Begrünung und Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen. Die Umgestaltung bietet sich im Rahmen des barrierefreien Ausbaus der Rampenanlage zu der bestehenden Fußgänger- und Radunterführung an.


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Maßnahmen Städtebau:
Erhalt und Aufwertung
Lockere Bebauung mit
Streuobstwiesen
Ursprüngliche Siedlungsstrukturen
um Westerham
Bernau
Ensemblebereich
Bau- / Einzeldenkmal
ortsbildprägendes Gebäude
hochwertige Bereiche
Verbesserungen
im öffentlichen
und privaten Raum
M 1:7.000
0 50 100 200 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Maßnahmen Städtebau:
Zentrale Plätze
Bahnhofsplatz Bernau
Dorfplatz Bernau
Plätze in Bernau
M 1:5.000
0
50
100
200 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

7.1.1.3 Frasdorf

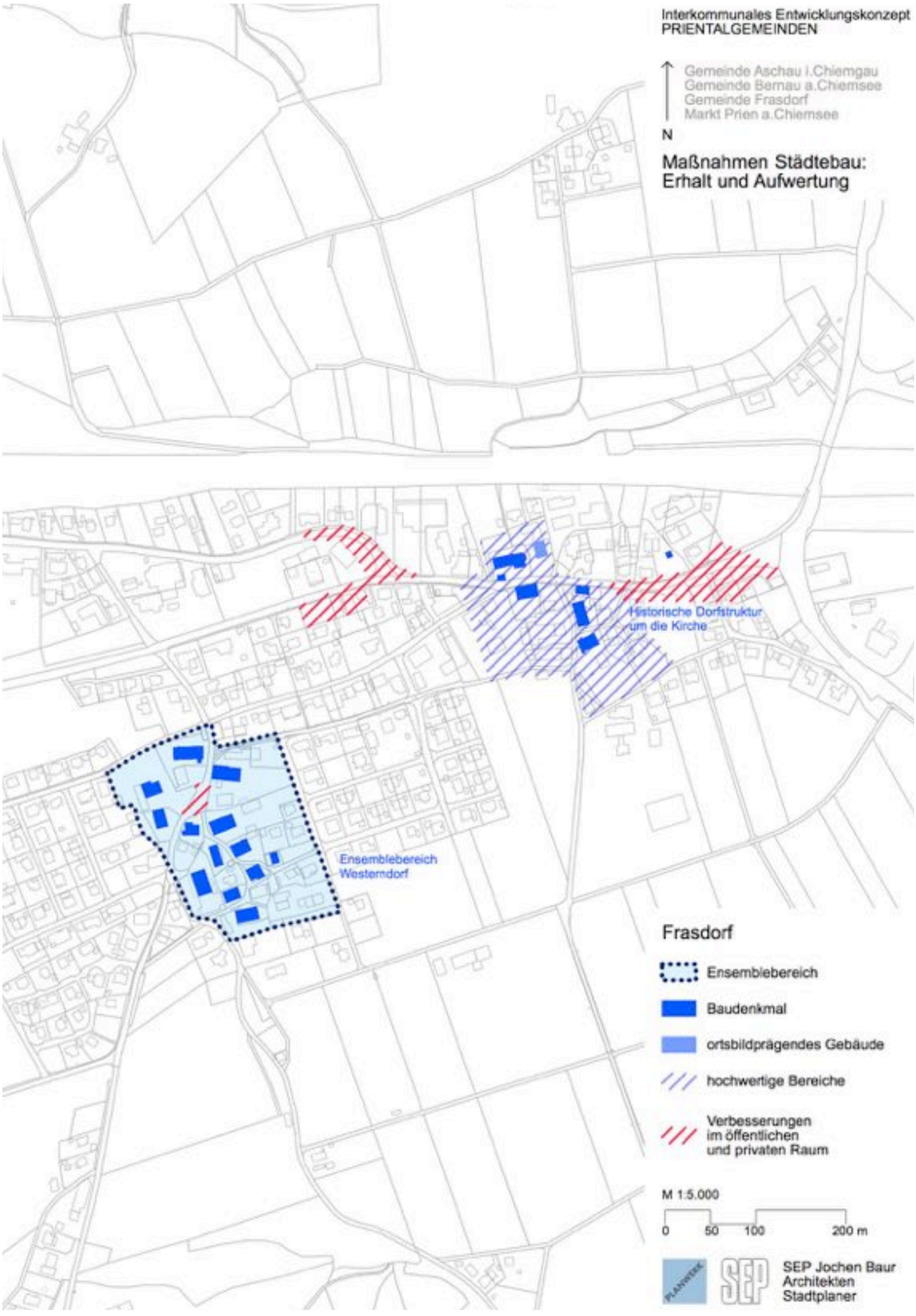
Frasdorf weist städtebaulich noch sehr ursprüngliche Bereiche mit historischer Bausubstanz auf, vor allem in Westerndorf. Dennoch ergeben sich mit den ungeordneten Anlagen am östlichen Ortseingang erhebliche Bedarfe zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Auch die in naher Zukunft anstehenden Maßnahmen im Rahmen des Ausbaus der Bundesautobahn 8 bieten Spielräume für gestalterische und bauliche Maßnahmen, die der Verbesserung der Gesamtsituation dienlich sein können.

Dorfplatz

Durch den geplanten mehrspurigen Ausbau der A 8 mit für den Abschnitt Frasdorf vorgesehener, knapp 600 m langer, begrünter Einhausung ergeben sich für die Ortsmitte der Gemeinde entscheidende Gestaltungsspielräume. Die derzeit durch den alten Ortskern und über die Simseestraße führende Staatsstraße 2362 wird im Zuge von Veränderungen der Autobahnquerung verlegt und in Zukunft nicht mehr über die Simseestraße, sondern nach Westen weiter über die Hauptstraße führen. Hierdurch kann die Fläche der Simseestraße verkehrsberuhigt umgestaltet werden und zusätzlicher Aufenthaltsraum um die Lamstoahalle geschaffen werden. Die Simseestraße kann in diesem Szenario weiter westlich im Bereich “Am Busbahnhof” an die Hauptstraße angebunden werden.
Der Rathausplatz kann somit eine sinnvolle Erweiterung als Dorfplatz finden, der zugleich das rege Gemeindeleben um die Lamstoahalle aufgreift und diesem neue Möglichkeiten für Freiraumaktivitäten bietet, jenseits eines reinen Gestaltungsgrüns, wie es derzeit vor der Lamstoahalle besteht. Auf den Brachflächen südlich der Hauptstraße gegenüber des Rathauses wird ein Lückenschluss durch überwiegend Wohnnutzung mit Geschosswohnungsbau unter Wahrung der lokalen Baukultur, empfohlen.

Schulstraße

Die Gabelung Hauptstraße / Schulstraße stellt, auch durch die unmittelbare Lage an der Kirche, eine charakteristische städtebauliche Situation in der Frasdorfer Ortsmitte dar, die es weiter zu stärken gilt. Ein Ausbau der Oberflächen mit gestalterisch hochwertigen Materialien, Begrünung und Aufenthaltsmöglichkeiten einschließlich des Bereichs an der alten Schule wird empfohlen, um das dörfliche Erscheinungsbild der Ortsmitte weiter zu fördern und den räumlichen Zusammenhang zu dem hochwertigen Ensemblebereich Westerndorf hervorzuheben.

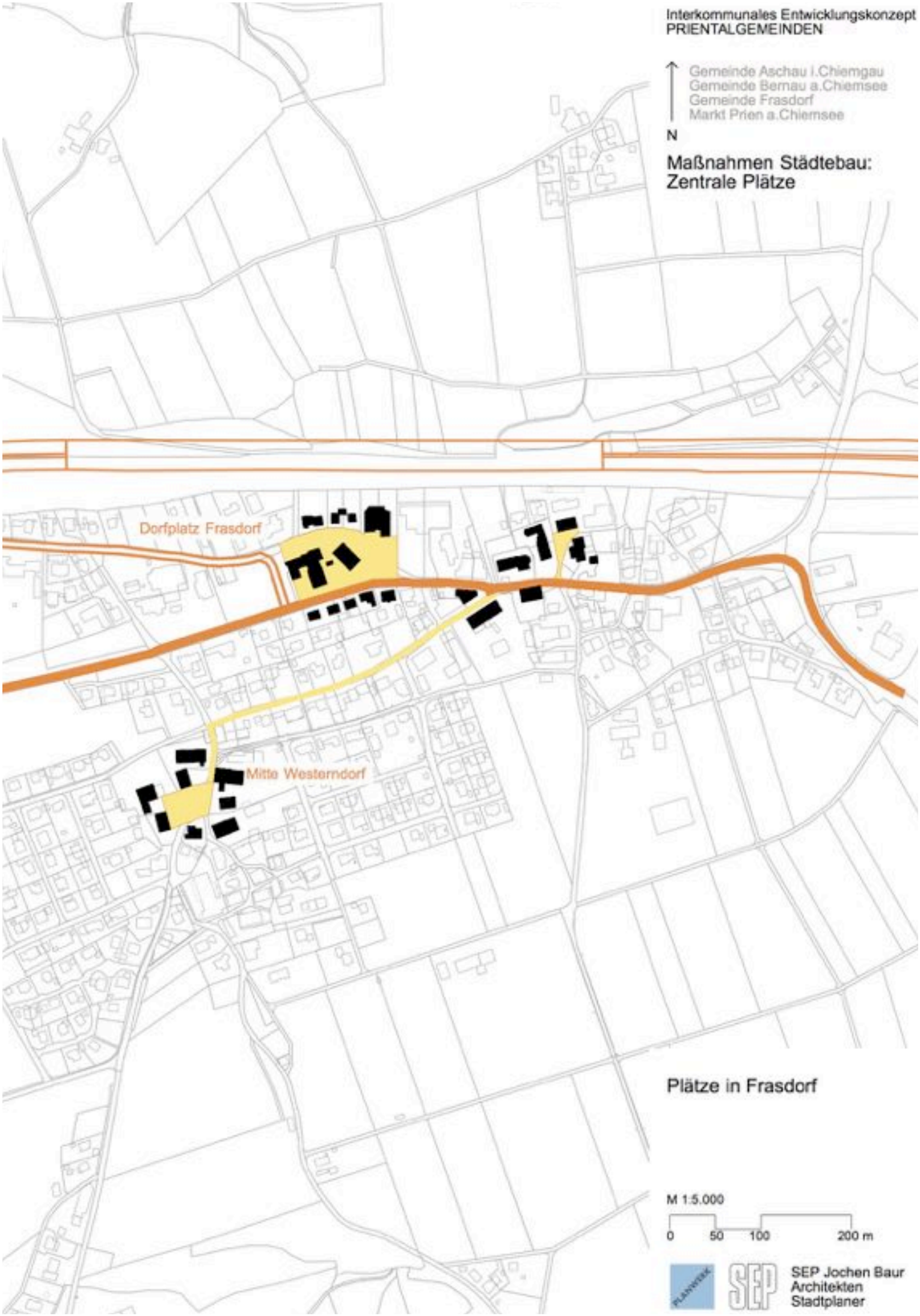

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Maßnahmen Städtebau:
Erhalt und Aufwertung
Historische Dorfstruktur
um die Kirche
Ensemblebereich
Westerndorf
Frasdorf
Ensemblebereich
Baudenkmal
ortsbildprägendes Gebäude
hochwertige Bereiche
Verbesserungen
im öffentlichen
und privaten Raum
M 1:5.000
0
50
100
200 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Maßnahmen Städtebau: Zentrale Plätze



Plätze in Frasdorf

M 1:5.000

0 50 100 200 m

SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

7.1.1.4 Prien

Der Markt Prien setzt sich, wie beschrieben, aus verschiedenen städtebaulichen Charakteristika zusammen. Neben den ursprünglichen, ländlich geprägten Bereichen Am Gries und dem Marktplatz, finden sich auch urbane Situationen aus dem 19. Jahrhundert in den Bereichen Bernauer Straße / Alte Rathausstraße sowie um den Bahnhof. Diese historischen Kernbereiche Priens sind städtebaulich überaus wertvoll und schützenswert und müssen in ihrem Charakter weiter erhalten und gefördert werden.
In diesem Zusammenhang wirkt sich der innerörtliche Fahrverkehr negativ auf die hochwertigen Stadtstrukturen aus, da die Aufenthaltsqualität, auch durch ruhenden Verkehr, beeinträchtigt wird. Besonders deutlich wird dies an den Engstellen im Gehweg zwischen Marktplatz und Bahnhof an der Seestraße oder im Bereich der Bernauer Straße zwischen dem Pfarrer-Josef-Preis-Weg und der Wendelsteinstraße, wo große Flächen für den ruhenden Verkehr in direkter Umgebung des Rathausplatzes und der hochwertigen Grünbereiche in der Verbindungsachse zum Bahnhof das Stadtbild dominieren. Hier wäre die Errichtung eines Parkdecks zu prüfen.

Bahnhof

Um das historisch hochwertige bauliche Umfeld der Priener Innenstadt weiter zu stärken, sollten bauliche Fehlentwicklungen der letzten Jahrzehnte korrigiert, bzw. städtebauliche Missstände beseitigt werden. Zu nennen wäre in diesem Kontext beispielsweise die bauliche Veränderung des Bahnhofsvorplatzes mit eingeschossigen Gewerbenutzungen, die bei einem Umbau des Bahnhofsgebäudes auch in diesem selbst Platz finden könnten und damit den Vorbereich für eine dem urbanen Umfeld angemessene Gestaltung freigeben.

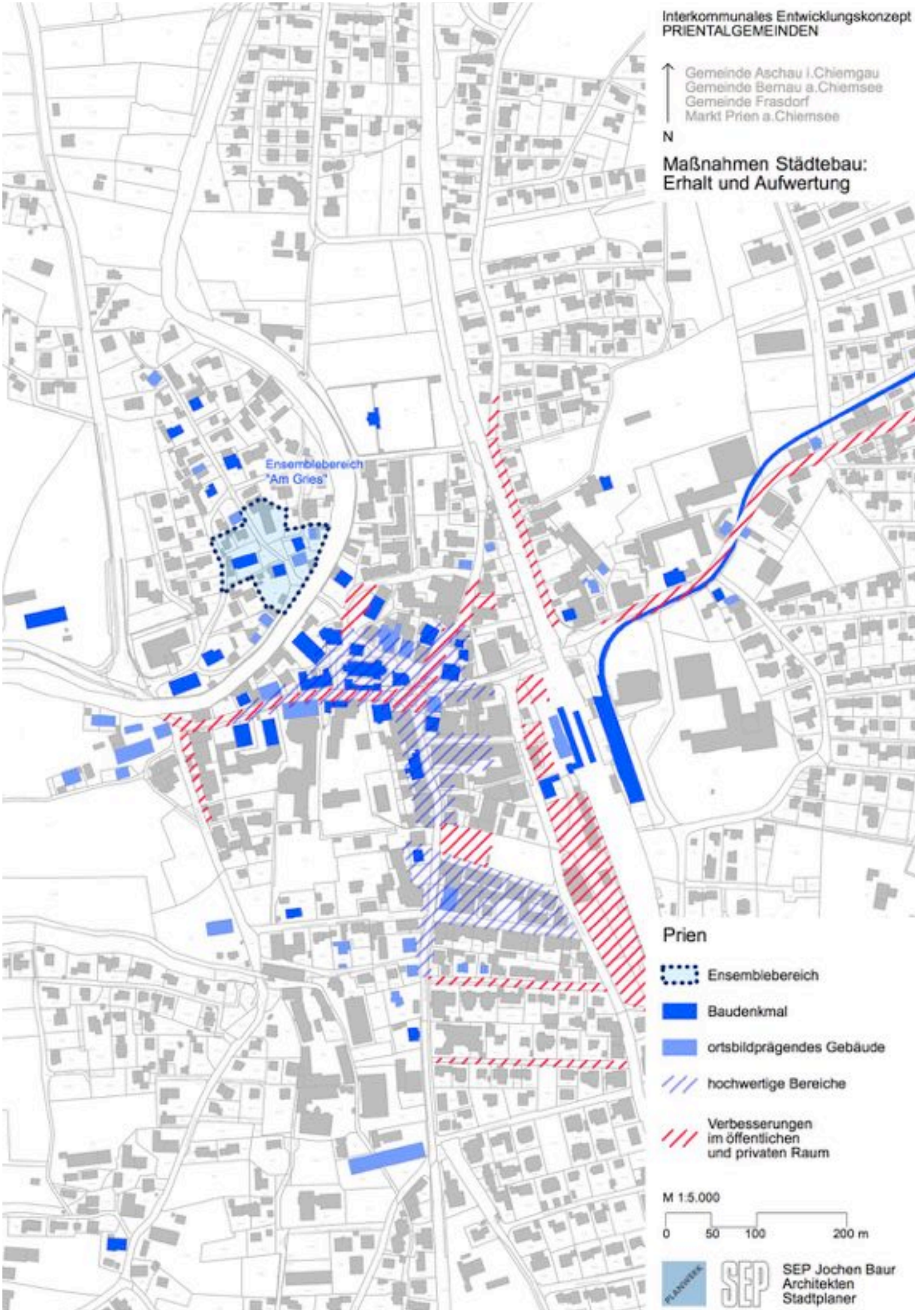
Seestraße

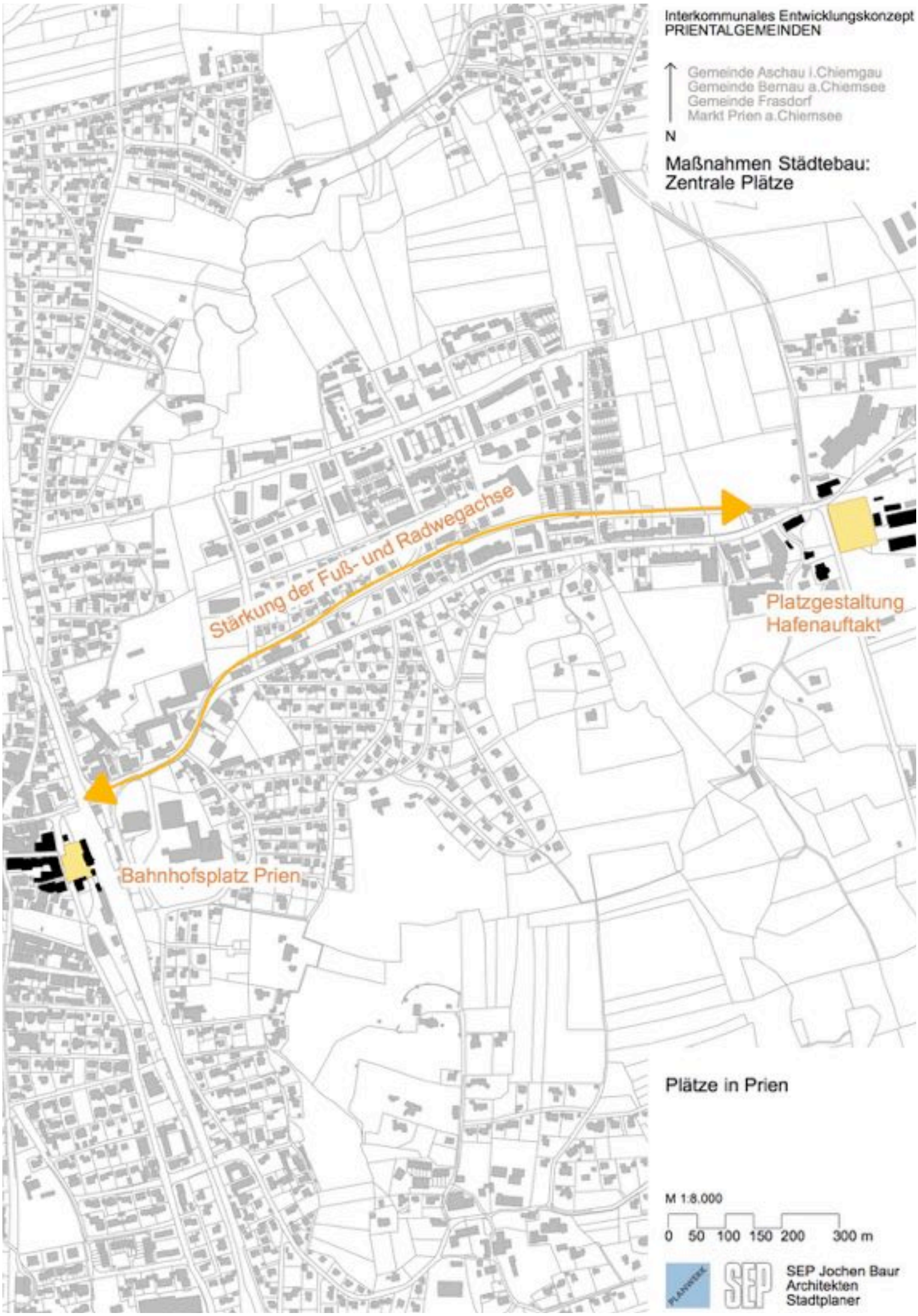
Die Seestraße stellt die Haupterschließung des Hafengebietes vom Ortskern sowohl für den motorisierten, als auch für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr dar.
Zusätzlich führt über diese Achse die historische Chiemseebahn. Die derzeitige Ausgestaltung der Seestraße wird dieser Bedeutung, zumindest für den nicht motorisierten Verkehr, nicht gerecht. Besonders für Fußgänger und Radfahrer ist die Seestraße hinsichtlich der Gestaltung und funktionalen Ausstattung sowie der Barrierefreiheit verbesserungswürdig.

Chiemseehafen

Der gesamte Bereich des Hafens ist stark versiegelt. Unter Berücksichtigung der Verkehrsfunktion und der touristischen Nutzung des Areals, sollte bei der Gestaltung der eher technische Charakter der Anlage beachtet werden. Besondere Gestaltungsmaßnahmen sollten sich auf den unmittelbaren Eingangsbereich zum Hafen von der Seestraße kommend konzentrieren, zumal hier auch Hotels und gastronomische Nutzung verortet sind und den Anlaufpunkt für die historische Chiemseebahn bilden. Wichtig wäre die Schaffung einer räumlichen Kante zwischen Eingangsbereich und der ausgedehnten Parkplatznutzung im Süden, z.B. durch ein Parkdeck. Im weiteren Verlauf könnte die Eingangssituation des Hafens bis zum Ufer als Promenadeplatz ausgestaltet werden um auch die naturnahen, hochwertigen Bereiche bis zum Uferspitz nahe dem Erlebnisbad "Prienavera" einzubinden.

Ein homogenes Begrünungskonzept, z.B. mit großkronigen, beschattenden Bäumen auf den Parkplatzflächen wird vorgeschlagen, um eine räumliche Ordnung des Hafenbereiches und eine gestalterische Verbesserung der Parkplatzflächen zu erreichen.
Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und die angespannte Lage des ruhenden Verkehrs in Prien sollte die Möglichkeit der Errichtung eines Parkdecks am Hafeneingang vorrangig geprüft werden.


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Maßnahmen Städtebau:
Erhalt und Aufwertung
Ensemblebereich
"Am Gries"
Prien
Ensemblebereich
Baudenkmal
ortsbildprägendes Gebäude
hochwertige Bereiche
Verbesserungen
im öffentlichen
und privaten Raum
M 1:5.000
0
50
100
200 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Maßnahmen Städtebau:
Zentrale Plätze
Stärkung der Fuß- und Radwegachse
Platzgestaltung
Hafenauftakt
Bahnhofsplatz Prien
Plätze in Prien
M 1:8.000
0 50 100 150 200 300 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

7.2 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Landschaft im Untersuchungsbereich der vier Prientalgemeinden erstreckt sich von den Chiemgauer Alpen bis zum Chiemsee und liegt daher teilweise im Bereich des Alpenplanes und den FFH-Gebieten im Bereich des Chiemsees, sowie Landschaftsschutzgebieten. Handlungsbedarf im Sinne des IKEK besteht vorwiegend im Zusammenhang mit dem namensgebenden Fluss Prien, dessen Zugänglichkeit in den Bereichen geschlossener Ortschaften zumeist kaum oder nur sehr eingeschränkt gewährleistet ist.

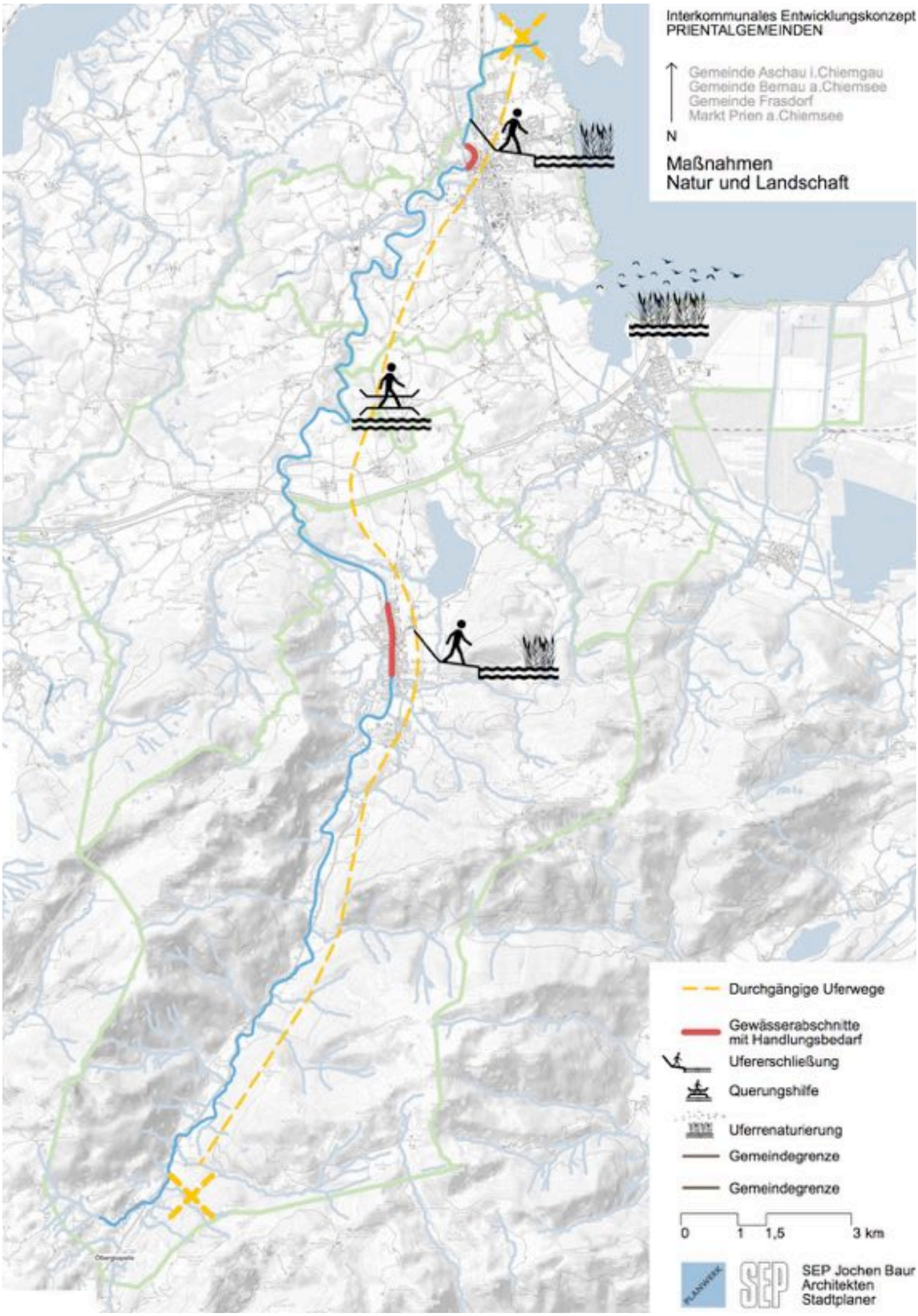
Erlebbarkeit der Prien

Im Angesicht der Tatsache, dass das Priental von Urlaubern und Touristen insbesondere aufgrund seiner landschaftlichen Reize gerne aufgesucht wird, besteht ein gewisser Verbesserungsbedarf im Bereich der Erlebbarkeit des Naturraumes. Dass sich bei Touristen und Wanderern besonders Fließgewässer größerer Beliebtheit erfreuen, zeigt bereits das sehr intensiv und erfolgreich beworbene Projekt "Prientaler Flusslandschaft" der Gemeinden Aschau, Frasdorf, Prien und Rimsting. Jedoch besteht gerade im Bereich der die Prien begleitenden Wanderwege Handlungsbedarf.

Die Prien ist im Verlauf durch Aschau und Prien durch Flussbegradigungsmaßnahmen des 20. Jahrhunderts durch betonierte, bzw. mit Blocksteinschüttungen befestigte Steilufer besonders unattraktiv und schlecht zugänglich. Renaturierungsmaßnahmen, soweit im Rahmen der angrenzenden Bebauung und Grundstücksverhältnisse möglich, sind hier dringend erforderlich.

Wander- und Radwege

Die Durchgängigkeit der flussbegleitenden Wege ist nicht überall ohne Beeinträchtigungen gewährleistet. So wird die Hauptroute der "Prientaler Flusslandschaft" im Gemeindegebiet Frasdorf auf der Gemarkung Wildenwart, zwischen den Ortsteilen Dösdorf und Öd, durch eine wegen Baufälligkeit gesperrte Brücke unterbrochen. Maßnahmen zur Wiederherstellung dieser auch historisch bedeutsamen Prienquerung sind dringend geboten.


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Maßnahmen
Natur und Landschaft
Durchgängige Uferwege
Gewässerabschnitte
mit Handlungsbedarf
Ufererschließung
Querungshilfe
Uferrenaturierung
Gemeindegrenze
Gemeindegrenze
0
1
1,5
3 km
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

7.3 Verkehr und Mobilität

Zentrales Thema im Priental ist das hohe, innerörtliche Verkehrsaufkommen, welches neben problematischen Auswirkungen auf die Ortsgestalt und Aufenthaltsqualität durch großzügige Fahrbahnquerschnitte und störende, oft unmaßstäbliche Verkehrsleittechnik und Beschilderung (Schilderwald) auch die Barrierefreiheit und Bewegungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer einschränkt.

Da es sich in allen Fällen, in denen Verbesserungen dringend notwenig sind, mindestens um klassifizierte Straßen handelt, also Kreis- oder Staatsstraßen oder im Falle von Bernau sogar um eine Bundesstraße, sind die Möglichkeiten der Gemeinden zur Umsetzung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen stark eingeschränkt. Die Rechtshoheit liegt in diesen Fällen bei der obersten Verkehrbehörde, die sich an geltendes Bundesrecht halten muss.

Dem überörtlich bedeutsamen Verkehr auf klassifizierten Straßen ist vom Gesetzgeber im Sinne der "Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs" Vorrang vor dem gestalterischen Erscheinungsbild und funktionalen Belangen und Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern gegeben. Bei Vorliegen von erhöhten Lärmwerten oder Gefahrenlagen kann eine Geschwindigkeitsreduzierung auch auf klassifizierten Straßen beantragt werden. Die Verfahrensschritte können jedoch langwierig und beschwerlich sein. Wichtig ist, dass auch die örtlichen Polizeidirektionen entsprechende Stellungnahmen zur außerordentlichen Problemlage abgeben.
Grundsätzlich bietet das interkommunale Zusammenwirken die Möglichkeit, mit vereinten politischen Kräften Veränderungen in der Verkehrspolitik zu fordern und möglicherweise ein Umdenken bei den zuständigen Landes- und Bundesbehörden zu erreichen.

ÖPNV

Wie bereits im Analyseteil beschrieben, weist der öffentliche Personennahverkehr im Priental gravierende Unzulänglichkeiten auf, die einerseits durch die eingeschränkten, vom Landkreis zur Verfügung stehenden Fördermittel und andererseits durch das geringe Fahrgastaufkommen bedingt sind, wobei sich beide Effekte gegenseitig verstärken. So lange das Busangebot schlecht ist (niedrige Taktfrequenz, unflexible Routen) werden Kunden, die über ein eigenes Fahrzeug verfügen, lieber selbst fahren und so lange zu wenig Menschen den öffentlichen Verkehr nutzen, kann sich dieser nicht kostendeckend finanzieren.

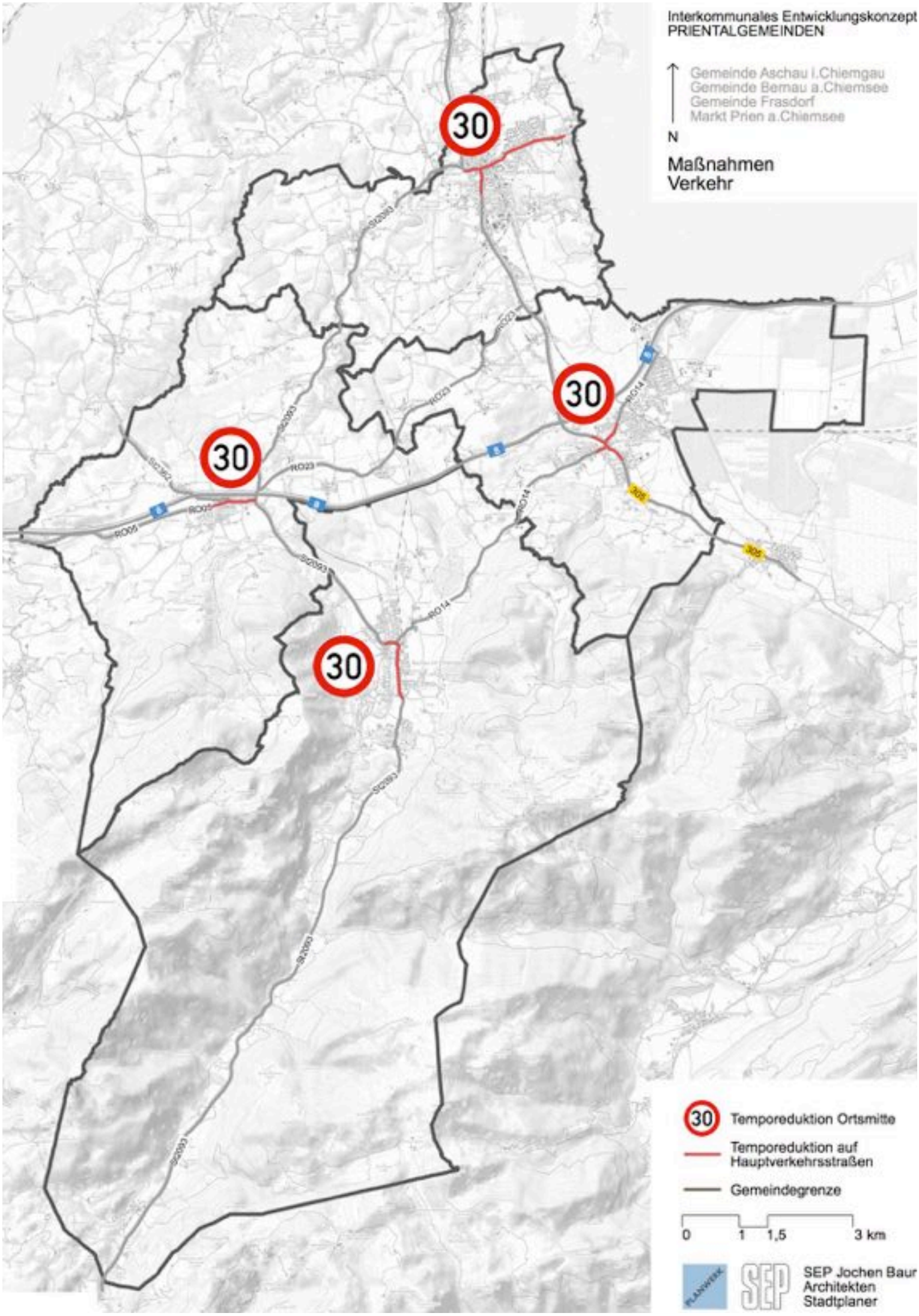
Da die meisten der vorhandenen Buslinien im Sinne der staatlich garantierten Kostenfreiheit des Schulweges auf dem Schülerverkehr aufbauen und hierunter aufgrund ggf. anfallener Gastschulbeiträge auch die Verbindungen zu den benachbarten Landkreisen leiden, wäre eine Möglichkeit zur Verbesserung der Attraktivität für ein breiteres Kundenspektrum, stärker auf die Bedürfnisse von Berufspendlern einzugehen und entsprechende Tarife und Routen anzubieten. Die Taktung der Busse müsste zudem möglichst genau auf die Fahrpläne der Bahn in der Region abgestimmt werden, um auch Fernpendlern den Umstieg auf den ÖPNV zu erleichtern. Auch wenn kaum Zahlen zum Modal-Split im Landkreis Rosenheim vorliegen, so kann dennoch davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Anteil der Einwohner im Priental regelmäßig auf den privaten PKW zurückgreift. Um den ÖPNV wirtschaftlicher zu machen, muss versucht werden, diesen Trend umzukehren, wenn der ÖPNV für eine breitere Öffentlichkeit nachhaltig an Bedeutung gewinnen soll.

Im Sinne des interkommunalen Verbundes müssen überdies die direkten Verbindungen der Prientalgemeinden untereinander stark verbessert und attraktiviert werden. Voraussetzung hierfür sind regelmäßige, engmaschige Verbindungen zwischen Aschau, Bernau, Frasdorf und Prien ohne große Umsteigemodalitäten zu erschwinglichen Preisen -nicht nur für Touristen und Kurgäste- , auch wenn dies zunächst noch durch öffentliche Anschubfinanzierung unterstützt werden muss, um den Verbund auch im tatsächlich greifbaren Sinne hervorzuheben und die sinnvolle Verteilung der verschiedenen Einzelhandelsschwerpunkte im Verbund zu unterstützen.

Da sich die Finanzierung eines ÖPNV-Systems im ländlichen Raum aufgrund der Tatsachen, dass es sich einerseits um eine freiwillige Aufgabe der Landkreise handelt und die Linien andererseits durch privatwirtschaftlich geführte Busunternehmen betrieben werden, die naturgemäß gewinnorientiert wirtschaften müssen, weiterhin schwierig gestaltet, werden flexible, unmittelbar am Bedarf orientierte Systeme wie Rufbusse oder Sammeltaxis zunehmend nachgefragt und rücken auch immer stärker in den Fokus der staatlichen Förderstellen.

ISTmobil

Zurzeit wird durch die österreichische Firma ISTmobil ein Mobilitätskonzept für den ländlichen Raum auf Basis eines durch eine App gesteuerten Koordinationssystems vorhandener Bus- und Taxistrukturen aufgebaut, an dem sich 12 Gemeinden im Chiemgau beteiligen. Nach Angaben der Firma ISTmobil wird die Planung und Koordination bis zur letztendlichen Funktionsaufnahme ca. 1 Jahr ab April 2018 in Anspruch nehmen.


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Maßnahmen
Verkehr
30
30
30
30
Temporeduktion Ortsmitte
Temporeduktion auf
Hauptverkehrsstraßen
Gemeindegrenze
0
1
1,5
3 km
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

7.4 Soziales Miteinander und Wohnen

In Deutschland zeichnet sich der demographische Wandel vor allem durch die Alterung, Schrumpfung und Internationalisierung der Gesellschaft aus. Der stetige Rückgang der Geburtenzahlen bei steigender Lebenserwartung verändert langfristig die Altersstruktur der Bevölkerung. Wanderungsbewegungen nach und innerhalb Deutschlands führen zudem zu einer vielfältigen, bunten Gesellschaft.

Diese Entwicklungsprozesse zeichnen sich deutschlandweit je nach Region unterschiedlich stark ab. Während einige Kommunen durch Abwanderung und Rückgang der Geburtenzahlen deutlich schrumpfen, erfahren andere ein anhaltendes Bevölkerungswachstum oder eine zunehmende Internationalisierung. Dennoch ist der demographische Wandel in Deutschland vorrangig vom Prozess der veränderten Altersstruktur geprägt. Das „Altern“ der Gesellschaft führt zum einen zu einer höheren Anzahl Hochbetagter und Pflegebedürftiger, zum anderen nimmt aber auch die Gruppe der aktiven und jüngeren Senioren mit Freizeit und Lebensfreude zu. Für beide Interessensgruppen sind im Rahmen des IKEK und darüber hinaus Überlegungen anzustellen. Mit dem Wandel der Altersstruktur und den Wanderungsprozessen geht eine Veränderung der Gesellschaft einher. Die Bevölkerung wird vielschichtiger, die Lebensstile individueller. Die Grenzen des traditionellen Familienlebens weichen zunehmend auf, das familiäre Betreuungssystem für Hilfs- und Pflegebedürftige gibt es immer seltener. Diese Entwicklung erfordert sowohl von Kommunen Maßnahmen zur Anpassungen und Ausbau von Betreuungseinrichtungen bzw. -personal, als auch die Entwicklung neuer Strukturen im sozialen Miteinander.

7.4.1 Priental

Demographischer Wandel im Priental

Auch in den vier Prientalgemeinden zeichnet sich eine Alterung der Bevölkerung in den kommenden Jahren ab. Schon in wenigen Jahren wird jeder Dritte in der Region mindestens 65 Jahre alt sein, der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird längerfristig weiter sinken. Der Wandel der Altersstruktur wird sich in den vier Prientalgemeinden etwas rascher vollziehen als in anderen Kommunen der Region, denn viele ältere Personen aus anderen Regionen verlagern vermehrt ihren Altersruhesitz in eine der Gemeinden, da diese durch ihre naturräumlichen Besonderheiten beliebt sind und als Gesundheitsregion eine überdurchschnittlich gute medizinische Versorgung bieten.

Dies stellt alle vier Gemeinden vor die Herausforderung, den zukünftigen Bedarf an Betreuungs- und Pflegeangeboten für Jung und Alt zu decken. Neben dem Erhalt und Ausbau sozialer, öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen sowie Pflege- und Wohneinheiten für Senioren, rücken auch Angebote zur Förderung des sozialen Miteinander und des generationenübergreifenden Austausches in den Fokus zukünftiger Handlungsaufgaben.

Gleichzeitig verzeichnet die Region der vier Prientalgemeinden allgemein ein stetes Bevölkerungswachstum durch Zuzug in die Kommunen. Die Region gilt nicht nur für ältere Personen als Ruhesitz, sondern auch für junge Menschen und Familien als beliebter Wohn- und Arbeitsstandort; selbst für in München beschäftigte Personen sind die Prientalgemeinden ein attraktiver Wohnstandort. Somit steigt der Druck auf dem regionalen Immobilienmarkt, wodurch für bestimmte Personengruppen der Lebensunterhalt im Priental finanziell zunehmend schwieriger zu bewältigen ist. In Konkurrenz zum Bedarf an Wohnbauflächen steht der Bedarf an Gewerbe- und Verkehrsflächen. Zudem ist die Ausweisung von neuen Bebauungsflächen durch Restriktionen zum Erhalt und Schutz der naturräumlichen Gegebenheiten im gesamten Priental nur beschränkt möglich und gewünscht (s. Kapitel 7.1)

Bürgertreff-Netzwerk

Zwar prägen in allen vier Prientalgemeinden eine Vielzahl an Vereinen und Interessensgruppen das soziale Miteinander, dennoch besteht in allen beteiligten Kommunen der Wunsch der Bürger nach unabhängigen Treffpunkten außerhalb bestehender Strukturen wie Gastronomie oder Kirchengemeinden.

Durch die Einrichtung von Bürgertreffpunkten könnten dort Projekte und Veranstaltungen von Bürgern für Bürger entstehen und umgesetzt werden. Unter der Überschrift der „Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts“ stehen die Begegnung, das Miteinander sowie die Pflege einer guten Nachbarschaft im Fokus. Sie sollen nicht als Konkurrenz zu den bestehenden Einrichtungen und Angeboten verstanden werden, sondern neue und vor allem gewünschte Formen des gesellschaftlichen Austausches ins Leben rufen.

Basierend auf einer interkommunalen Abstimmung entwickelt sich in den vier Prientalgemeinden bestenfalls ein Bürgertreffnetzwerk. Ziel kann es sein, dass in jeder Gemeinde oder zudem auch in manchen Ortsteilen mindestens. ein kleineres bedarfsgerechtes Begegnungshaus ggf. in Kooperation mit lokalen Vereinen und mit Trägerschaft eines neuen Vereins entsteht und in einer der vier Kommunen ein größeres „Priental-Bürgerhaus“ mit weiterreichenden Angeboten für die Bürger aller vier Gemeinden geschaffen wird. Zur Umsetzung solch einer Struktur steht zu Beginn ein Workshop mit Vertretern der Gemeindeverwaltungen und –politik sowie möglichen Akteuren (Gründern eines Bürgerhaus-Vereins o.ä.) und Nutzern der zukünftigen Räumlichkeiten. Bestandsimmobilien wie etwa Räume im Aschauer „Haus des Gastes“ sollten einem Neubau vorgezogen werden; Bedarfe und Räumlichkeiten sollten sich gegenseitig entsprechen.

Prientaler Freiwilligen-Agentur

Organisiert in Vereinen und von kirchlichen Institutionen findet in allen Prientalgemeinden Nachbarschaftshilfe für hilfs- und pflegebedürftige Bewohner statt. Zur Unterstützung dieses bürgerlichen Engagements und zur Motivation weiterer ehrenamtlicher Helfer kann die Schaffung einer Freiwilligen-Agentur der IKEK-Region beitragen. Deren Aufgabenspektrum umfasst sowohl die Information über und das Vermitteln von ehrenamtlichen Tätigkeiten als auch die Koordination und Projektumsetzung gemeinsam mit lokalen Akteuren; zudem wird der Versicherungsschutz für die ehrenamtlich Täti-

gen über diese Agentur geregelt. Zur Umsetzung einer regional agierenden Freiwilligen-Agentur ist es sinnvoll, einen interkommunalen Finanzierungsplan zu erstellen, um Personal- und Ausstattungskosten unter den Gemeinden von Beginn an abzustimmen.

Prientaler Netzwerke

Basierend auf einem interkommunalen Netzwerk zum ehrenamtlichen Engagement gibt es Bedarfe zum Austausch zwischen den bestehenden Strukturen. Sowohl für Senioren, als auch für Jugendliche organisieren die Gemeindebeauftragten jährlich ein vielfältiges Programm. Dennoch findet dieses Freizeit-, Beratungs- und Unterstützungsangebot derzeit zumeist nur auf kommunaler Ebene statt. Mittels regelmäßiger Austauschtreffen im Rahmen von Arbeitskreisen oder Netzwerken könnten zukünftig Projekte und Veranstaltungen gemeinsam umgesetzt und für die gesamte Region nutzbar gemacht werden.
Zum Start solcher Projekte sollte eine Kooperation auch mit den zuständigen Fachbereichen des Landratsamtes Rosenheim erfolgen.

Prientaler Vereinsleben

In den Prientalgemeinden spielt das Vereinsleben eine wichtige gesellschaftliche Rolle. Dies zeigt sich nicht allein an der Vielzahl an unterschiedlichen Interessensgruppen. Auch übernehmen viele Vereine Tätigkeiten in der Jugend- sowie Integrationsarbeit und tragen zum Erhalt der Traditionen bei.
Dennoch verzeichnen einige Vereine einen deutlichen Mitgliederrückgang, eine Nachwuchsproblematik oder einen Rückgang ehrenamtlicher Trainer/Betreuer und nachlassende Bereitschaft sich für die Vereinsführung zu engagieren.
Zum Erhalt und Sicherung des vielfältigen Vereinslebens kann zukünftig ein regelmäßiger Austausch zwischen den Vereinen und Gemeinden beitragen. Entsprechende Treffen könnten mit Vertretern der Vereine und der Verwaltung mindestens einmal jährlich zur Besprechung der Bedarfe und Maßnahmen stattfinden.

Zur Unterstützung der regionalen Vereinsarbeit können im Rahmen einer umfassenden Vereinsbefragung zu verschiedenen Themen die unterschiedlichen Bedarfe und Entwicklungsmöglichkeiten der regionalen Vereine aufgezeigt werden. Basierend auf den Ergebnissen ist es möglich, Projekte und Maßnahmen im Rahmen eines interkommunalen Vereinsnetzwerks zu erarbeiten und umzusetzen.

Integration von Zugezogenen

Basierend auf den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik verzeichnen die Prientalgemeinden ein stetig zunehmendes Bevölkerungswachstum, vor allem durch Zuzüge in die Region.
Als Beitrag zur Integration der Zugezogenen könnten die Prientalgemeinden gemeinsame Empfangsabende unter dem Motto „Willkommen im Priental“ organisieren. So kann bspw. halbjährlich ein Abend zum Kennenlernen mit Empfang in einer der Kommunen stattfinden.
Um den Zugezogenen einen ersten Überblick über alle Angebote in den Gemeinden zu geben, könnte zudem eine Willkommensmappe zusammengestellt werden. Diese beinhaltet sowohl Informationen zu öffentlichen Einrichtungen und örtlichen Vereinen, als auch Kultur- und Freizeittipps.

Wohnen im Priental

Als attraktiver Arbeits-, Tourismus- und Wohnstandort hat die Region der vier Prientalgemeinden in den vergangenen Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum erfahren. Basierend auf der Bevölkerungsprognose des bayerischen Landesamtes für Statistik wird sich diese Entwicklung auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Eine umfassend durchzuführende Bedarfsermittlung zum Thema „Wohnen im Priental“ in allen vier Gemeinden bietet eine fundierte Basis für die Planung und Entwicklung bedarfsgerechten Wohnraumes für unterschiedliche Zielgruppen und Anforderungen. Basierend auf den Ergebnissen der Bedarfsermittlung könnte zusätzlich eine umfassende Wohnungsmarktanalyse erstellt werden.

Aufgrund des demographischen Wandels, sich zunehmend auflösender Familienstrukturen und flexibilisierter Arbeitszeitmodelle ist ein steigender Bedarf für (barrierefreie) Wohnungen (anstatt überwiegend Eigenheimen) sehr wahrscheinlich. Bestehende Wohneinheiten sind oftmals für ihre älteren Bewohner zu groß und selten altersgerecht bzw. barrierefrei ausgebaut.
Mit der Schaffung von barrierefreien Wohneinheiten soll der Wohnraumbedarf in den Prientalgemeinden für ältere Menschen zukünftig gedeckt werden. Des Weiteren können Impulse zum Umbau und Sanierung von Bestandsimmobilien in geeigneter Lage entstehen. Hierfür bieten sich bspw. auch leerstehende Ladenflächen an, die mittels umfassender Modernisierungsmaßnahmen zu Wohnflächen umfunktioniert werden können.

Solche Projekte bedürfen einer umfassenden Sensibilisierung und Beratung von Eigentümern, Investoren und Interessenten, welche auch im Rahmen des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes des Landkreises Rosenheim von 2017 empfohlen wird.

Auch alternative Wohnformen sollten in den Prientalgemeinden initiiert und angeboten werden. Gemeinschaftliches Wohnen steht für gesellschaftlichen Zusammenhalt und gelebtes Miteinander der Generationen. Neben der Förderung einer selbstständigen Lebensführung von Senioren sollen bezahlbarer Wohnraum und eine generationengerechte Wohnumgebung entstehen. Die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes setzt einen Kreis von Interessierten voraus, die sich gemeinsam auf den Weg machen. Die Gemeinden können den Prozess initiieren und die Bewohner sensibilisieren.

Erhalt des Schwimmbades BernaMare, insbesondere für den Schulsport

Nach wie vor gilt der Schwimmunterricht als wichtiger Teil des Schulsports. Dennoch ist ein bundesweiter Trend zur Schließung von Bädern aufgrund hoher Unterhaltskosten zu erkennen, wodurch viele Kinder und Jugendliche nicht mehr im Rahmen des Sportunterrichts das Schwimmen erlernen können.
Die Schulen der drei Prientalgemeinden Aschau, Bernau und Frasdorf nutzen in den Wintermonaten derzeit das Angebot im BernaMare in Bernau. Auch der örtliche Sportverein bietet dort verschiedene Schwimmkurse für alle Altersgruppen an.
Da das Hallenbad in naher Zukunft umfassend saniert werden muss, sollte zum Erhalt ein interkommunaler Zusammenschluss der drei betroffenen Gemeinden gebildet werden. Mit Hilfe eines gemeinsam festgelegten Verteilungsschlüssels zur Übernahme anfallender Sanierungs-, Wartungs- und Betriebskosten soll das BernaMare langfristig als Angebot sowohl für den Schulsport als auch für Freizeitaktivitäten gesichert werden.

Priental-Management zur Projektkoordination und – umsetzung

Das Ziel des interkommunalen Entwicklungskonzeptes der Prientalgemeinden ist es, mit Hilfe von Kooperation die Zukunft der Region zu gestalten.
Zur professionellen Koordination und Organisation zur Umsetzung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes sollte ein „Priental-Management“ eingesetzt werden. Das Management wird Koordinationsstelle für interkommunale Projekte und Maßnahmen sein; es initiiert Projekte und setzt diese mit unterschiedlichen Beteiligten um.
Folgende Aufgabenbereiche sind von einem „Priental-Management“ zu übernehmen:

- Kommunikation der interkommunalen Zusammenarbeit
- Projektentwicklung und – umsetzung
- Beteiligung und Moderation
- Öffentlichkeitsarbeit
- Belebung und Neubildung von Arbeitsgruppen bzw. Projektgruppen

7.4.1.1 Aschau

Die Gemeinde Aschau wird auch zukünftig an Einwohnern gewinnen, vor allem durch einen positiven Wanderungssaldo. Bedingt durch die gute Lage und infrastrukturelle Ausstattung ist Aschau für Familien wie auch für ältere Personen ein attraktiver Wohnstandort. Es gilt weiterhin das soziale Miteinander in der Kommune zu stärken.

Jugend – Treff – Punkte

Seit Mitte der 1990er Jahre stellt die Gemeinde Aschau im Rahmen der offenen Jugendarbeit den örtlichen Jugendlichen einen Jugendraum zur Verfügung. Mit dem Neubau der Aschauer Sporthalle fallen die derzeitigen Räumlichkeiten für die Jugendlichen weg; ein Ersatzraum ist bisher nicht gefunden. Zudem suchen viele Jugendliche vermehrt nach informellen Treffpunkten außerhalb betreuter Nachmittage im Jugendraum.

In Abstimmung mit dem Kreisjugendring des Landkreises Rosenheim sollten zeitnah die Bedarfe der Jugendlichen abgefragt und ein Konzept zur zukünftigen Entwicklung der Jugendarbeit in Aschau erstellt werden.

Haus des Gastes „und Bürgers“

Das „Haus des Gastes“ der Gemeinde Aschau wird derzeit u.a. als öffentliche Bücherei genutzt. Die Örtlichkeit sollte zusätzlich daraufhin überprüft werden, ob es grundsätzlich als Bürgertreff geeignet sein und durch bauliche Umgestaltungen entsprechend ertüchtigt werden könnte. Der Treff sollte mit Räumlichkeiten für unterschiedliche Nutzer und Vereine ausgestattet sein. Zur Versorgung und Bewirtung der Nutzer sollte im Voraus eine Abstimmung mit den örtlichen Wirten getroffen werden, um die Entstehung eines Konkurrenzbetriebes zu vermeiden. Es ist vorstellbar, dass dieses Haus auch die Funktion des Priental-Bürgerhauses erfüllt.

7.4.1.2 Frasdorf

Die fehlende Ortsmitte, wenig touristische Angebote, unterschiedliche Bedarfe bei jungen und alten Bewohnern sowie ein Mangel an Wohnraum, sind die zukünftigen Herausforderungen für die Gemeinde Frasdorf.
Um diesen Problemlagen gerecht zu werden und zugleich Akzeptanz für Veränderungen im Ort bei den Bürgerinnen und Bürgern zu schaffen, braucht es einen umfassenden Bürgerbeteiligungsprozess.

Im Anschluss an die Veranstaltungen für das interkommunale Entwicklungskonzept der Prientalgemeinden hat die Gemeinde Frasdorf einen weiteren Informationsabend für engagierte Frasdorfer organisiert. Unter dem Leitsatz **„Frasdorf 2030“** haben sich inzwischen vier Arbeitsgruppen zu folgenden Themenbereichen etabliert:

- Ortsbild und Ortsentwicklung
- Tourismus, Wirtschaft und Landwirtschaft
- Soziales und Miteinander
- Verkehr und Mobilität

Diese vier Arbeitsgruppen erarbeiten sowohl langfristige als auch kurzfristige Maßnahmenvorschläge zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Frasdorf und beteiligen sich aktiv an der Umsetzung ihrer Ideen. Dieser Prozess soll sich in den nächsten Jahren in der Gemeinde verfestigen und zu einem aktiven Miteinander für die Zukunft der Gemeinde etablieren.

Haushaltsbefragung

Nach ersten Treffen der Frasdorfer Arbeitsgruppen wird der Wunsch nach einer umfassenden Haushaltsbefragung zu verschiedenen Themen deutlich, etwa:

- Welche Verbindungen im Nahverkehr fehlen?
- Welche Betreuungsangebote für Kleinkinder, Schulkinder, aber auch Senioren braucht es zukünftig in Frasdorf?

Basierend auf den Befragungsergebnissen können anschließend die Arbeitsgruppen passgenaue Maßnahmen und Projekte in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung entwickeln und umsetzen.

„Frasdorf – das Spieldorf“

Unter dem Motto „Frasdorf – das Spieldorf“ könnte sich in den kommenden Jahren die zukünftige Ortsentwicklung etablieren. Hierunter ist nicht allein die enge Zusammenarbeit mit dem ortsansässigen Spielgerätehersteller, sondern auch die Umsetzung einer Vielzahl an Maßnahmen für Jung und Alt sowie die Stärkung des sozialen Miteinanders in der Gemeinde zu verstehen. Aufbauend auf diesem Leitgedanken wird hier zudem Potenzial für den Tourismusbereich gesehen.

In enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und den bereits gegründeten Arbeitsgruppen könnte ein umfassendes Marketingkonzept erstellt werden.

Ortsmitte mit Bürgertreff

Im Rahmen der möglichen Umgestaltung der Frasdorfer Ortsmitte mit Verkehrsberuhigung, könnte ein Bürgertreff im Bereich der Lamstoahalle oder im erweiterten Rathausumfeld eingerichtet werden.

Freizeitangebot für Jung und Alt

Im Hinblick auf den stetigen Zuzug in die Gemeinde Frasdorf sowie den anhaltenden demographischen Wandel in den kommenden Jahren sollte sich die Kommune für den Erhalt und Ausbau des Freizeitangebotes für Jung und Alt einsetzen.

Im Rahmen der Arbeitsgruppen wurden bereits verschiedene Projektideen gesammelt:

- Umgestaltung der Liegefläche im Freibad mit Schaffung eines Beachvolleyballfeldes
- Schaffung eines Kneippbeckens im Ort oder an der Prien
- Schaffung eines Zuganges zur Prien
- Erweiterungen des Kletterwaldes der Firma Richter

7.5 Wirtschaft und Nahversorgung

7.5.1 Priental

Der Landkreis Rosenheim zählt zu den wachstumsstärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Dies zeigt sich unter anderem an einer niedrigen Arbeitslosenquote und den hohen Beschäftigtenzahlen im gesamten Landkreis.

Wirtschaftsstandort Priental

Dieser Trend lässt sich auch für die vier Gemeinden des Prientals erkennen. Die Entwicklung der Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort) verlief in den vier Kommunen deutlich positiver als im gesamten Regierungsbezirk Oberbayern. Dabei findet sich überwiegend in Unternehmen des Dienstleistungsbereichs eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen, was auch auf den Tourismus und den Gesundheitssektor als wichtige Wirtschaftsfaktoren für die Region schließen lässt. Insbesondere der Markt Prien erfährt als Mittelzentrum in der Region westlich des Chiemsees eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. Mit dem Ausbau der A8 in den kommenden Jahren wird die Region für Gewerbebetriebe und Unternehmen weiter an Bedeutung gewinnen können.

Dennoch stellen die Entwicklungen die vier Gemeinden vor neue Herausforderungen. Bedingt durch Gewerbeflächenverknappung aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und Restriktionen gestaltet sich die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und Unternehmen in allen vier Kommunen schwierig. Zusätzlich steigt mit dem Zuzug von Arbeitskräften der Wohnraumbedarf in den Gemeinden weiter an. Mit dem anhaltenden Strukturwandel, weg von Land- und Forstwirtschaft und verarbeitendem Gewerbe hin zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft, vollzieht sich noch immer ein Wechsel in der Wirtschafts- und Sozialstruktur in

den ländlichen Bereichen der vier Gemeinden. Die Aufgabe von traditionsreichen landwirtschaftlichen Betrieben wirkt sich negativ auf den Erhalt und die Pflege der Natur- und Kulturlandschaft sowie auf das soziale Miteinander in den kleineren Ortsteilen aus. Nicht zuletzt hat der Wegfall von Bauerhöfen, welche das Image der Region seit Jahrhunderten prägen, einen negativen Effekt auf die Tourismuswirtschaft.

Gewerbebestandspflege

Zum Erhalt und zur nachhaltigen Weiterentwicklung des vielfältigen Wirtschaftsstandortes Priental sollten die Gemeinden regelmäßige Bedarfserhebungen als Mittel der Gewerbebestandspflege bei allen lokalen Betrieben und Geschäften durchführen. Mittels Befragungen und Gesprächen können so Bedarfe und Zukunftsplanungen der Unternehmen abgefragt und eine strategische Gewerbebestandspflege abgeleitet werden.

Fachkräfte im Priental

Bedingt durch mehrere Faktoren wie Alterung der Bevölkerung, geändertes Erwerbs- und Bildungsverhalten sowie Zuwanderung ergibt sich für einige lokale Betriebe ein Fachkräfteengpass bzw. Arbeitskräftemangel. Vor allem in Betrieben der Branchen Gastronomie und Hotelgewerbe sowie Handwerk bleiben Stellen längerfristig unbesetzt. Dies hat nicht nur negative Folgen für die Unternehmen selbst, sondern kann sich auf den gesamten Wirtschaftsstandort Priental mit Schwerpunkt Dienstleistung negativ auswirken.

Um dieser Entwicklung langfristig entgegenzutreten sollte das **Netzwerk „Wirtschaft & Schule“** ins Leben gerufen werden. Ähnlich dem IHK-Ansatz einer Schulpartnerschaft soll im Rahmen dieses Netzwerkes den beteiligten Unternehmen die Chance gegeben werden, sich bei Schülern als mögliche Arbeitgeber zu präsentieren. Im Umkehrschluss können sich Schüler im Rahmen von Vorträgen, Betriebsführungen oder Praktika ein Bild von der örtlichen Wirtschaft machen.
Ziel soll es sein, das Interesse bei den Jugendlichen für die örtlichen Betriebe zu wecken, um nach dem Schulabschluss vor Ort eine Ausbildung zu beginnen.

Wirtschaftsnetzwerk „Priental“

In allen vier Prientalgemeinden ist ein örtlicher Gewerbeverein aktiv; ein Austausch dieser Vereine untereinander findet auf interkommunaler Ebene derzeit kaum statt. Dabei stehen

die lokalen Unternehmen und Betriebe der Region vor ähnlichen Herausforderungen, bspw. Fachkräftemangel, Erreichbarkeit und Digitalisierung.
Als Plattform zum Informationsaustausch und zur Umsetzung gemeinsamer Projekte könnte sich ein Arbeitskreis oder eine Strategiegruppe „Prientaler Wirtschaft“ gründen. Als stetige Mitglieder dieser Gruppe empfehlen wir neben Sprechern der Gewerbevereine auch Vertreter der Gemeindeverwaltungen sowie interkommunale Akteure miteinzubeziehen.

Nahversorgung und Einzelhandel sichern

In den Ortskernen der vier Hauptorte des Prientals findet sich der Großteil der Nahversorgungs- und Einzelhandelsbetriebe. Dennoch zeigt sich auch hier bereits der Veränderungsprozess im Einzelhandel. Die zunehmende Filialisierung im Einzelhandel, ein verändertes Kaufverhalten der Kunden sowie das anhaltende Wachstum des Online-Handels wirken sich beständig negativ auf Teile des stationären Einzelhandels aus. Der Rückgang an Kunden- und Umsatzzahlen im Geschäft, aber auch fehlende Nachfolger führen in vielen Kommunen zu leeren Ladengeschäften und langfristig – wenn keine anderen Nutzungen folgen - zur Verödung der Ortsmitten.

Zur Sicherstellung einer abgestimmten Angebots- und Versorgungsstruktur im Bereich Einzelhandel sollte ein interkommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt werden. Dieses bildet die Grundlage für die aktive Steuerung des Einzelhandels in den vier Gemeinden. Die Aufrechterhaltung und zukünftige Gewährleistung der Nahversorgung sowie die Stärkung der Ortsmitten als Handelslage für Geschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind wichtige Ziele der Ortsentwicklung. Neben diesen quantitativen Maßnahmen umfasst ein Einzel-handelsentwicklungskonzept auch Handlungsempfehlungen zur Aufwertung qualitativer Standortfaktoren, wie bspw. Einsatz eines Managements / Kümmerers zur Unterstützung der Aktivitäten insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen.

Einzelhandel stationär und online

Die Welt unterliegt einem zunehmenden Trend zur Digitalisierung. So gilt es sich auch als Einzelhändler in den Prientalgemeinden online zu präsentieren; die Geschäfte sollten über mehrere Kanäle online auffindbar sein: neben der eigenen Homepage mit ausführlichem Angebot oder einem Google-Eintrag kann die Auffindbarkeit der Geschäfte auf einer gemeinsamen Online-Plattform der Priental-Geschäfte

(und Dienstleister, Handwerksbetriebe etc.) verbessert werden. Wenn zudem Service, Beratungsleistung und gute Öffnungszeiten geboten werden, erhöht dies ebenfalls die Attraktivität des Geschäfts.

Eine umfassende Information und Beratung aller interessierten Geschäfte und Betriebe zum Thema „Online-Marketing“ und „Online-Handel“ ist unverzichtbar, um Verständnis zu wecken und zur Beteiligung zu motivieren.

Eine spätere Erweiterung der gemeinsamen Homepage kann im Sinne des Modellvorhabens „Digitale Einkaufsstadt“ erfolgen, um auch Produkte über die Website verkaufen zu können (Onlineshop). Diese Plattform ist dann mit einem regionalen Lieferservice kombiniert, der möglichst zeitnah nach der Bestellung die Ware zu den Kunden bringt, um einen Heimvorteil gegenüber dem klassischen Onlinehandel zu erreichen. Oder die Kunden können ihre Produkte reservieren und im Ladengeschäft selbst abholen. Hier könnte auf das bestehende Liefernetzwerk der örtlichen Lebensmittelmärkte zurückgegriffen werden

In einem ersten Schritt sollten die Geschäfte zumindest alle online auffindbar sein und ihre Waren / Produkte / Dienstleistungen attraktiv präsentieren.

7.5.1.1 Bernau

Geschäftszentrum Bernau

Derzeit befinden sich in der Ortsmitte Bernau überwiegend kleinflächige Geschäfte und Dienstleister; großflächiger Einzelhandel ist vorrangig an den beiden Autobahnausfahrten angesiedelt. Das Erscheinungsbild der Ladengeschäfte in der Ortsmitte ist überwiegend positiv, dennoch prägen vier leerstehende Geschäftsimmobilien sowie einzelne unattraktive Schaufensterflächen das Ortsbild. Insgesamt fällt die Angebotsvielfalt in der Ortsmitte Bernaus eher gering aus. Ein für touristisch geprägte Gemeinden typischer Branchenmix aus Bekleidung, Schuhen und Accessoires sowie Geschenkartikeln ist in Bernau derzeit nicht zu finden. Als Gemeinde mit sportbezogenem Tourismus, sei es am Chiemsee oder in den Bergen, sind im Ortskern kaum Angebote an Sportbekleidung bzw. –bedarf zu finden.

Zur Aufwertung und Belebung des Einkaufsstandortes Bernau sollten zukünftig die ortsansässigen Betriebs- und Geschäftsinhaber entlang der Chiemseestraße, Priener Straße und Aschauer Straße gezielt gemeinsame Maßnahmen und Aktionen entwickeln und umsetzen. Sofern möglich, sollte dieser Prozess vom örtlichen Gewerbeverein angestoßen und begleitet werden. Wir schlagen die Gründung einer Aktionsgruppe der betroffenen und interessierten Geschäftsleute innerhalb des Gewerbevereins vor. Diese kann zukünftig mit gemeinsamen Aktionen das Einkaufserlebnis in der Ortsmitte für Gäste und die lokale Bevölkerung attraktiver gestalten. Ein belebtes Geschäftszentrum birgt die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte zur Ergänzung des bestehenden Angebotes.

Dieser Prozess könnte auch Teil der Aufgaben des Prientalmanagers sein. Zielsetzungen sind die Belebung der Ortskerne, das Aufrechterhalten und Stärken der Geschäfte und die Verbesserung der Kooperationen am Ort.

7.5.1.2 Frasdorf

Ein Angebot regionaler Produkte findet sich derzeit ausschließlich im Hofladen am östlichen Eingang des Hauptortes.

Die Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Hauptortes Frasdorf könnte mit Hilfe einer gezielten Angebotserweiterung regionaler Produkte im oder in der Nähe des bestehenden Vollsortimenters im Ortskern erreicht werden. Mit einem umfassenden Angebot an Produkten aus dem Umland kann so die Wertschöpfung in der Region verbleiben.

7.6 Tourismus, Naherholung und Kultur

7.6.1 Priental

Ob Schifffahrt, Baden oder Segeln auf dem Chiemsee, Wandern, Radfahren oder Paragliding in den Bergen oder Theater, Museum und Konzerte in den Ortschaften – die Region des Prientals bietet ihren Besuchern ein vielfältiges Angebot an Aktivitäten und Sehenswürdigkeiten. Dabei zeigt sich das touristische Potential der vier Gemeinden sowohl für Tagesgäste als auch für Urlauber und Klinikgäste.

Die Tourismusbranche bildet einen wichtigen Wirtschaftsfaktor im Priental. Dies zeigt sich nicht nur an den Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor, sondern auch in der stetigen Zunahme von Gästeankünften und Übernachtungen. Gleichzeitig können vor allem kleinere Beherbergungsbetriebe den geänderten Ansprüchen der Gäste kaum mehr gerecht werden. Diese fordern zunehmend mehr Qualität, Komfort und Sicherheit bei passendem Preis/Leistungsverhältnis. Außerdem suchen Touristen zunehmend nach Regionen mit mehreren Freizeitmöglichkeiten; das Verweilen an einem Standort wird zunehmend unattraktiv. Hier steigt der Bedarf an verknüpften Mobilitätsangeboten für Gäste.

Mobilitätsangebot „Gästekarte Priental“

In allen vier Prientalgemeinden erhalten Touristen derzeit eine örtliche Gästekarte. Damit verknüpft sind Vergünstigungen bei einigen Sehenswürdigkeiten und die kostenlose Nutzung des örtlichen Nahverkehrs in der jeweiligen Kommune, in der die Unterkunft liegt.
Mit der Einführung einer Priental-Gästekarte könnten die Touristen zukünftig über die Gemeindegrenzen hinweg im Bereich der vier Prientalgemeinden den öffentlichen Nahverkehr nutzen sowie in allen vier Gemeinden Vergünstigungen in Geschäften und Sehenswürdigkeiten erhalten. Somit würde ein Anreiz bei den Gästen geschaffen, vom eigenen PKW auf Bus und Bahn umzusteigen.

Qualitätsoffensive für Beherbergungsbetriebe

Hotel, Pension, Ferienwohnung oder Gasthof – in den vier Gemeinden des Prientals findet sich eine Vielzahl an Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben, die einen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufweisen. Unter dem Motto „Qualitätsoffensive“ sollen zukünftig mehrere Punkte umgesetzt werden:

- In Zusammenarbeit der vier gemeindlichen Tourismusinformationen und dem überregionalen Tourismusverband Chiemsee-Alpenland-Tourismus sollen sowohl Informationsveranstaltungen als auch ein umfassendes Beratungsangebot für die Betriebe geschaffen werden - mit dem Ziel die Qualität der Betriebe zu verbessern.
- Regelmäßige Netzwerktreffen der Wirte und Übernachtungsbetriebe zum Austausch untereinander und als Impuls für Gemeinschaftsaktivitäten.

Zukunft „Naturnaher Tourismus“

Die attraktive, vielfältige Natur- und Kulturlandschaft der vier Prientalgemeinden gilt als Alleinstellungsmerkmal der Region. Diese umfasst neben den natürlichen Gegebenheiten zwischen Chiemsee und Kampenwand auch die kleinstrukturierte Landwirtschaft sowie das kulturelle Vereins- und Dorfleben.
Eine gemeinsame Strategie aller vier Gemeinden kann zukünftig diese Strukturen besser erhalten als die jeweils kommunalen Ansätze allein. Grundlage hierfür könnte ein gemeinsames Zukunftskonzept „Naturnaher Tourismus im Priental“ mit folgenden Themenfeldern darstellen:

- Sensibilisierung der Besucher für das naturräumliche und kulturelle Angebot
- Erhalt und Modernisierung der Kleinstbetriebe
- Weitere alternative Mobilitätsangebote für Touristen

Touristische Netzwerke

Die touristische Vermarktung und Organisation übernehmen derzeit mehrere unterschiedliche Akteure in den Prientalgemeinden. Zum einen führen die Gemeinden selbstständige Tourist-Informationen, zum anderen sind alle vier Gemeinden Mitglied der Chiemsee-Alpenland Tourismus GmbH & Co. KG. Des Weiteren finden sich weitere touristische Interessensgruppen in den Gemeinden.

Unter dem Motto „4 Gemeinden – 1 Region“ könnten zukünftig gemeinsame Projekte und Maßnahmen aller vier Gemeinden und den örtlichen Tourismusakteuren durchgeführt werden, wie bspw. eine gemeinsame Informationsbroschüre, Web-Auftritt, Veranstaltungskalender oder „Prientaler Erlebnispakete“.

Schlechtwetter-Angebote

Der Tourismus in den vier Prientalgemeinden findet überwiegend in den Sommermonaten statt; zwischen Oktober und März hingegen zählen die Gemeinden eher weniger Gäste.
Dies kann mit der Schaffung zusätzlicher Schlechtwetter-Angebote sowohl für Touristen, aber auch für die örtliche Bevölkerung geändert werden. Neben den beiden Bädern in Prien und Bernau gibt es bereits mehrere Museen und Galerien in den Gemeinden. Weitere Einrichtungen können bspw. einen Indoor-Spielplatz oder eine Indoor-Kletterhalle umfassen. Insbesondere in Frasdorf mit dem vorläufigen Ziel „Spieldorf“ wäre die Gestaltung eines Indoor-Spielplatzes tourismusfördernd.

Museumsverbund

In Prien, Aschau und Frasdorf gibt es derzeit mindestens jeweils ein Museum; Bernau unterstützt finanziell das Bayerische Moor- und Torfmuseum in Rottau.

Um alle Gemeinden als Museumsstandort zu erhalten bzw. zu entwickeln wird eine interkommunale Zusammenarbeit als „Museumsverband Prientalgemeinden“ angestrebt. Im Rahmen der Verbandsstruktur können somit die Vermarktung und das Angebot für die Gäste und Besucher der Gemeinden besser als bisher abgestimmt werden. Dennoch sollten sich die Museen thematisch weiterhin mehr voneinander abgrenzen. Dies bedeutet für einzelne Standorte eine Neukonzeptionierung der Ausstellungen:

- Markt Prien: Kunst & Kultur - Museum
- Aschau: Heimatmuseum in Hohenaschau
- Bernau: Kelten & Römer; Modellauto-Museum
- Frasdorf: Höhlendorf - Museum

7.6.1.1 Bernau

Die Gemeinde Bernau ist für den Tourismus sehr attraktiv. Dies zeigt sich nicht zuletzt an den hohen und gestiegenen Gästeankünften der vergangenen Jahre und einer Vielzahl an Veranstaltungen sowohl im Hauptort Bernau als auch im Chiemseepark Bernau-Felden. Zum Erhalt und Ausbau der touristischen Bedeutung weisen die Ortsmitte und der Chiemseepark Felden einige Gestaltungs- und Umnutzungsbedarfe auf.

Beschilderungs- und Informationskonzept

Mit zwei Autobahnausfahrten, Bahnanbindung, Busangeboten und regionalen Rad- und Wanderwegen ist die Kommune zudem auf verschiedenen Wegen erreichbar.
Um die Gäste über das touristische Angebot zu informieren sollte ein Beschilderungs- und Informationskonzept für die Gemeinde Bernau erstellt werden.

Folgende Punkte sollten im Konzept berücksichtigt werden:

- Information zum touristischen Angebot in der Gemeinde
- Informationen zur Erreichbarkeit der einzelnen Angebote
- Informationen über die Sehenswürdigkeiten, Übernachtungsangebote und Gastronomiebetriebe

Neugestaltung des Einfahrtsbereiches Chiemseepark Felden

Von der Bundesautobahn 8 kommend wirkt der Einfahrtsbereich des Chiemseeparks Felden für nicht ortskundige Gäste zunächst eher unübersichtlich. Derzeit findet sich eine Vielzahl an Hinweisschildern in verschiedenen Größen im Einfahrtsbereich; auch die Wegeführungen zu den örtlichen Restaurants und Klinken sind unklar.
Zur Steigerung der Attraktivität des Chiemseeparks sowie zur Entschärfung von Gefahrensituationen durch Parksuchverkehr sollte zukünftig der Einfahrtsbereich neugestaltet werden.

Folgende Elemente könnten in der Umgestaltung berücksichtigt werden:

- Parkleitsystem zu den Parkplätzen
- Informationstafeln am Einfahrtsbereich
- Übersichtliche Beschilderungssystematik im gesamten Chiemseepark Felden
- Detaillierte Informationstafeln an den Parkplätzen

Wohnmobilstellplatz am Chiemseepark

Der Chiemseepark Felden bildet den einzigen direkten Zugang der Gemeinde Bernau zum Chiemsee. Hier stellt für die Kommune insbesondere die Bereitstellung von Parkflächen und Wohnmobilstellplätzen eine Herausforderung dar. Derzeit wird eine Teilfläche des Parkplatzes für Wohnmobile zur Verfügung gestellt; eine separate Zu- und Abfahrt existiert nicht.

Hierfür sollten im Rahmen einer Neuordnung und Umgestaltung des Wohnmobilstellplatzes passende Lösungen gefunden werden. Mit der Schaffung einer eigenen Ein- und Ausfahrt könnte mittels Schrankensystem die Auslastung des Stellplatzes erfasst werden. Eine Aufwertung des Platzes sollte mit einer standortgerechten Baumpflanzung einhergehen.

Kurpark in der Ortsmitte

Der Kurpark in Bernau bildet mit seinen großen Grünflächen ein zentrales Element im Hauptort. Zur Aufwertung der Flächen des Kurparks könnte der bestehende Spielplatz zu einem Mehrgenerationenspielplatz umgewandelt werden. Mit zusätzlichen Gerätestationen für Körper und Geist richtet sich somit das Angebot neben Kindern auch an Jugendliche, Erwachsene und ältere Personen. Weiterhin bietet sich eine Aufwertung des Kurparks mit Kunstobjekten lokaler Kunstschaffender an.

7.6.1.2 Frasdorf

Das touristische Angebot in Frasdorf umfasst derzeit verschiedene Rad- und Wanderwege sowie zwei Museen, das Freibad und einen größeren Spielplatz in der Ortsmitte. Zur Steigerung der touristischen Attraktivität könnten weitere Angebote geschaffen bzw. bestehende Sehenswürdigkeiten umgestaltet werden.

Neukonzeption der Frasdorfer Museen

Das Museumsangebot in der Gemeinde Frasdorf setzt sich derzeit aus einem Dorfmuseum, welches die Ortsgeschichte behandelt und einem Höhlenmuseum zusammen. Das bereits 1997 gegründete Höhlenmuseum thematisiert die Besonderheiten der Karstgebilde des nahegelegenen Laubensteingebietes südlich des Hauptortes Frasdorf.
In der Nachbargemeinde Aschau ist ebenfalls mit dem Prientalmuseum im Schloss Hohenaschau eine umfassende Ausstellung zur regionalen Geschichte angesiedelt. Somit sollte sich das Museumsangebot der Gemeinde Frasdorf zukünftig auf die Themenausstellung „Höhlen“ fokussieren.
Mit Hilfe einer Neukonzeption könnte das Höhlenmuseum modernisiert und die Ausstellung ausgeweitet werden, denn das eher noch unbekannte Karstgebiet in den Chiemgauer Alpen weist eine Vielzahl an Karstformen sowie Flora und Fauna der Höhlen auf, die einzigartig sind für die Region.
Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sollte das Museum barrierefrei und mit interaktiven Ausstellungsräumen für Kinder und Jugendliche attraktiver gestaltet werden.

Schlechtwetter-Angebote

Mit dem Motto „Frasdorf – das Spieldorf“ können neben Projekten für die örtliche Bevölkerung auch Maßnahmen zur Attraktivierung der Gemeinde für Touristen umgesetzt werden. Mit der Aufwertung der Ortsmitte sollten gleichzeitig Schlechtwetter-Alternativen für Besucher entstehen. Als Spieldorf bietet es sich für die Kommune an, einen Indoor-Spielplatz für Jung und Alt zu entwickeln. Zudem können Kernthemen der „Gesundheitsregion Plus“ mit Geräten und Parcours zur Verbesserung der Fitness und Gesundheit berücksichtigt werden.

7.6.1.3 Prien

Der Markt Prien zählt zu den wichtigsten touristischen Anlaufzielen in der Gesamtregion um den Chiemsee. Die Übernachtungszahlen und Gästeankünfte steigen seit Jahren stetig an. Dabei profitiert die Kommune nicht zuletzt von den ansässigen Kur- und Rehabilitationskliniken und deren Gästen.

Museum

Das Heimatmuseum des Marktes Prien liegt in der Nähe des Marktplatzes und zählt zu den ortsbildprägenden Gebäuden der Kommune. Neben einer umfassenden Dauerausstellung zur künstlerischen Entwicklung rund um den Chiemsee,

werden zusätzlich weitere Themenausstellungen und Veranstaltungen in den Räumlichkeiten des Heimatmuseums organisiert.
Aufgrund von Raumknappheit kann derzeit nicht der gesamte Bestand der Sammlung entsprechend dem Publikum präsentiert werden.
Eine Neukonzeption und die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen sollten unter Einbindung der betroffenen Akteure sowie in Abstimmung mit den Museen des Prientals erfolgen.
Für einen möglichen Erweiterungsbau sollte ein Wettbewerb durchgeführt werden.

Das bauliche Umfeld des denkmalgeschützten Heimatmuseums weist in Teilen gestaltertische Mängel auf.

Zur attraktiven Aufwertung des Umfeldes am Heimatmuseum wurden bereits im 2013 erstellten ISEK (Büro E. v. Angerer) folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Verbesserung der Zugangssituation ins Museum mit klaren Hinweisschildern und Informationstafeln
- Aufwertung der Freiflächen am Museumsvorplatz mit Grünbestand
- Verbesserung der Gehwegsituation an der Höhenbergstraße durch Schaffung eines breiteren Gehweges.

8 Maßnahmenkatalog

Unter Bezugnahme der Beteiligungsformate und der eigenen Bestandsanalyse von Seiten der beiden Planungsbüros ergeben sich verschiedene Maßnahmen zur Umsetzung der Leitziele für die vier Prientalgemeinden.
In den folgenden Abschnitten werden die Maßnahmen nach Handlungsfeldern sowohl auf interkommunaler Ebene, als auch auf kommunaler Ebene aufgezeigt. Dennoch muss an dieser Stelle drauf hingewiesen werden, dass zur Umsetzung einiger Maßnahmen oftmals Akteure mehrerer Handlungsfelder benötigt werden.

Erläuterung

Auf Grundlage der fachlichen Einschätzung von Seiten der Planer wurden den Maßnahmen unterschiedliche Prioritätsstufen zu geordnet:

Priorität	**Beschreibung**
Impulsprojekte	Maßnahmen mit der Empfehlung einer zeitnahen Umsetzung
Schlüsselprojekte	Maßnahmen mit besonderer Bedeutung für die Region
Hoch	Maßnahmen mit hoher Priorität
Mittel	Maßnahmen mit mittlerer Priorität

Zudem wird, sofern möglich, eine erste Kostenschätzung mit Angabe zum Zeitraum der Umsetzung (kurz-, mittel- und langfristig) sowie die Zuständigkeit bzw. Förderprogramme angegeben. Die Kosten in Euro beinhalten Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

Die Priorisierung ist als Vorschlag des Planerteams zu verstehen; sie muss durch Beschlüsse der Gemeinden bestätigt oder verändert werden.

8.1 Handlungsfeld "Bauliche Entwicklung und Ortsgestaltung"

8.1.1 Priental

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Bauforum Interkommunal	hoch	x			-	Prientalgemeinden
Gestaltungsleitfaden	hoch	x			20.000	Prientalgemeinden

8.1.2 Aschau

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Ortseingang Nord	mittel		x		250.000	Gemeinde
Begrünung Kreisverkehr	mittel			x	30.000	Gemeinde
Verlagerung Kriegerdenkmal	hoch			x	150.000	Gemeinde
Aufwertung Geschäftszentrum	mittel			x	100.000	Privat
Rathauspark	mittel			x	50.000	Gemeinde + Privat

8.1.3 Bernau

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Umgestaltung Kirchplatz	hoch			x	400.000	Gemeinde
Platzsituation Bahnhof	mittel		x		480.000	Gemeinde
Umgestaltung Egartnerstraße	hoch	x			370.000	Gemeinde
Umgestaltung Chiemseestraße	mittel		x		640.000	Gemeinde

8.1.4 Frasdorf

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Dorfzentrum	hoch		x		800.000	Gemeinde
Gestaltung Schulstraße	mittel		x		250.000	Gemeinde
Dorfplatz Westerndorf	mittel			x	300.000	Gemeinde

8.1.5 Prien

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Aufwertung Bahnhofplatz	hoch		x		2.000.000	Gemeinde
Aufwertung Hafeneingang	mittel			x	500.000	Gemeinde + Privat
Gestaltung Museumsareal Höhenbergstraße	hoch		x		300.000	Gemeinde

8.2 Handlungsfeld "Umwelt, Natur und Landschaft"

8.2.1 Aschau

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Prienrenaturierung	hoch		x		300.000	Gemeinde + Landkreis

8.2.2 Prien

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Verbesserung Prienzugänglichkeit	hoch			x	100.000	Gemeinde + Landkreis

8.3 Handlungsfeld "Verkehr & Mobilität"

8.3.1 Priental

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Verkehrsberuhigung politisch durchsetzen	Schlüsselprojekt	x			-	Prientalgemeinden
Lückenschluss Radwegenetz	hoch		x		200.000	Prientalgemeinden

8.3.2 Prien

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Parkdeck Hafeneingang	mittel			x	2.500.000	Gemeinde + Privat
Parkdeck Ortsmitte	mittel			x	2.500.000	Gemeinde

8.4 Handlungsfeld "Soziales Miteinander und Wohnen"

8.4.1 Priental

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Umbau vorhandener Immobilien als Bürgertreffs; Aufbau eines Netzwerkes im Priental	Schlüsselprojekt	x			500.000	Priental-Gemeinden + Vereine
Aufbau Prientaler Freiwilligen-Agentur	Mittel		x		Anschub Personal 20.000/a, Raum des Managements	Priental-Gemeinden + Landkreis
Initiierung eines Prientaler Seniorennetzwerkes	Hoch	x			Prozessmoderation durch Managenagement.	Seniorenbeauftragte der Priental-Gemeinden, Vereine, Kirchen
Vernetzung und Koordination der Jugendarbeit (Arbeitskreis – Prientaler Jugend)	Mittel	x			Prozessmoderation durch Managenagement.	Jugendbeauftragte der Priental-Gemeinden, Vereine, Kreisjugendamt und Kreisjugendring
Bildung eines Vereinsnetzwerkes	Mittel		x		Prozessmoderation durch Managenagement.	Vereine, Priental-Gemeinden
Stärkung und Unterstützung der Vereine - Vereinsbefragung	Hoch	x			15.000	Vereine, Priental-Gemeinden
Implementierung eines Priental-Managements	Schlüsselprojekt		x		80.000/a Raum und Management	Priental-Gemeinden
Erhalt BernaMare	Schlüsselprojekt		x		500.000	Bernau + Prientalgemeinden

Bedarfsermittlung "Wohnen im Priental"	Hoch	x			20.000	Priental-Gemeinden
Schaffung von barrierefreien Wohnangeboten	Mittel			x	-	Landkreis, Investoren, Kreditanstalt für Wiederaufbau, Wohnungsbauförderung Freistaat Bayern
Gemeinschaftliches (Mehrgenerationen-) Wohnprojekt „Gemeinsam Leben im Priental“	Schlüsselprojekt		x		Prozessmoderation durch Managenagement.	Priental-Gemeinden, private Investoren, Genossenschaft
Integration von Zugezogenen - Willkommensmappe - Neubürger-Empfang	Mittel		x		 10.000 -	Priental-Gemeinden, Vereine

8.4.2 Aschau

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Bedarfsermittlung Jugendtreff und informelle Treffpunkte	hoch	x			10.000	Gemeinde Aschau, Jugendbeauftragter der Gemeinde, Vereine
Schaffung eines Bürgertreffs am "Haus des Gastes" für die lokale Bevölkerung	Schlüsselprojekt		x		10.000	Gemeinde Aschau, Vereine

8.4.3 Frasdorf

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Aktive Bürgerbeteiligung "Frasdorf 2030"	Schlüsselprojekt	x			5.000	Gemeinde Frasdorf
Ausbau der Freizeitangebote für Jung und Alt - Umgestaltung der Freiflächen im Freibad - Kneippbecken	Mittel		x		 50.000 20.000	Gemeinde Frasdorf, Vereine
Schaffung eines Bürgertreffs in der Ortsmitte	Hoch		x		100.000	Gemeinde Frasdorf

8.5 Handlungsfeld "Wirtschaft und Nahversorgung"

8.5.1 Priental

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Gründung des Arbeitskreises "Prientaler Wirtschaft"	Hoch	x			Prozessmoderation durch Managenagement.	Gewerbevereine, Priental-Gemeinde, Wirtschaftsförderung Landkreis Rosenheim
Sicherung des Einzelhandels – Einzelhandel stationär und online - Online-Plattform - Einkaufsführer	mittel		x		Prozessmoderation durch Managenagement. 30.000 40.000	Gewerbevereine, Einzelhändler
Schaffung eines Netzwerkes „Wirtschaft & Schule“	hoch	x			Prozessmoderation durch Managenagement.	Gewerbevereine, Schulen, Priental-Gemeinden
Erstellen eines interkommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts	Schlüsselprojekt	x			50.000	Priental-Gemeinden
Gewerbebestandspflege – Befragung der "Prientaler Wirtschaftsbetriebe"	mittel			x	30.000	Priental-Gemeinden

8.5.2 Bernau

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurz-fristig	Mittel-fristig	Lang-fristig		
Etablierung einer Interessens-/Werbegemeinschaft der ansässigen Bernauer Geschäfte und Betriebe für die Ortsmitte – Impulsgeber könnten die Geschäfte der Chiemseestraße sein	Schlüsselprojekt	x			Prozessmoderation durch Management.	Gemeinde Bernau, Einzelhändler, Gewerbeverein

8.5.3 Frasdorf

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurz-fristig	Mittel-fristig	Lang-fristig		
Halten und Stärken der Nahversorgungsfunktion	Mittel			x	-	Gemeinde + Einzelhändler

8.6 Handlungsfeld "Tourismus, Naherholung und Kultur"

8.6.1 Priental

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Ausbau touristischer Zusammenarbeit „4 Gemeinden – 1 Region“ z.B. Broschüre	Mittel		x		10.000	Tourismusverbände, LAG Chiemgauer Seenplatte
Schaffung weiterer Schlechtwetter-Angebote	Mittel		x		-	Prientalgemeinden + Privat
Prien erlebbar gestalten	hoch		x		50.000	Priental-Gemeinden, LAG Chiemgauer Seenplatte
Gemeinsame Gästekarte für die Prientalgemeinden	Schlüsselprojekt	x			-	Tourismusverbände
Qualitätsoffensive „Unterkünfte & Gastronomie“	Hoch	x			Prozessmoderation durch Managenagement.	Tourismusverbände, LAG Chiemgauer Seenplatte
Gründung eines Museumsverbunds	Hoch		x		Prozessmoderation durch Managenagement.	Tourismusverbände, Vereine, LAG Chiemgauer Seenplatte
Interkommunales Zukunftskonzept ‚naturnaher Tourismus im Priental‘	Mittel			x	50.000	Tourismusverbände, LAG Chiemgauer Seenplatte
Wiederherstellung Steg bei Öd (Prientaler Flusslandschaft)	Schlüsselprojekt	x			180.000	Prientalgemeinden

8.6.2 Bernau

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Erstellung Beschilderungskonzept	Schlüsselprojekt	x			30.000	Gemeinde, Tourismusverband, LAG
Neugestaltung des Einfahrtsbereichs Chiemseepark Felden	Schlüsselprojekt	x			45.000	Gemeinde
Neuordnung und Gestaltung des Wohnmobilstellplatzes am Chiemseepark	Schlüsselprojekt	x			320.000	Gemeinde + Privat
Aufwertung der Freiflächen im Kurpark	Schlüsselprojekt	x			300.000	Gemeinde + Vereine
Sanierung Kampenwandsaal	Schlüsselprojekt	x			300.000	Gemeinde + Privat

8.6.3 Frasdorf

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Neukonzeption des Höhlen- und Dorfmuseums	Hoch		x		30.000	Gemeinde + Vereine
Ausbau Schlechtwetter-Alternativen:„Frasdorf das Spieldorf“ z.B. Indoor-Spielplatz -Marketing -Spielplatz	mittel			x	 30.000 20.000 80.000	Gemeinde + Privat

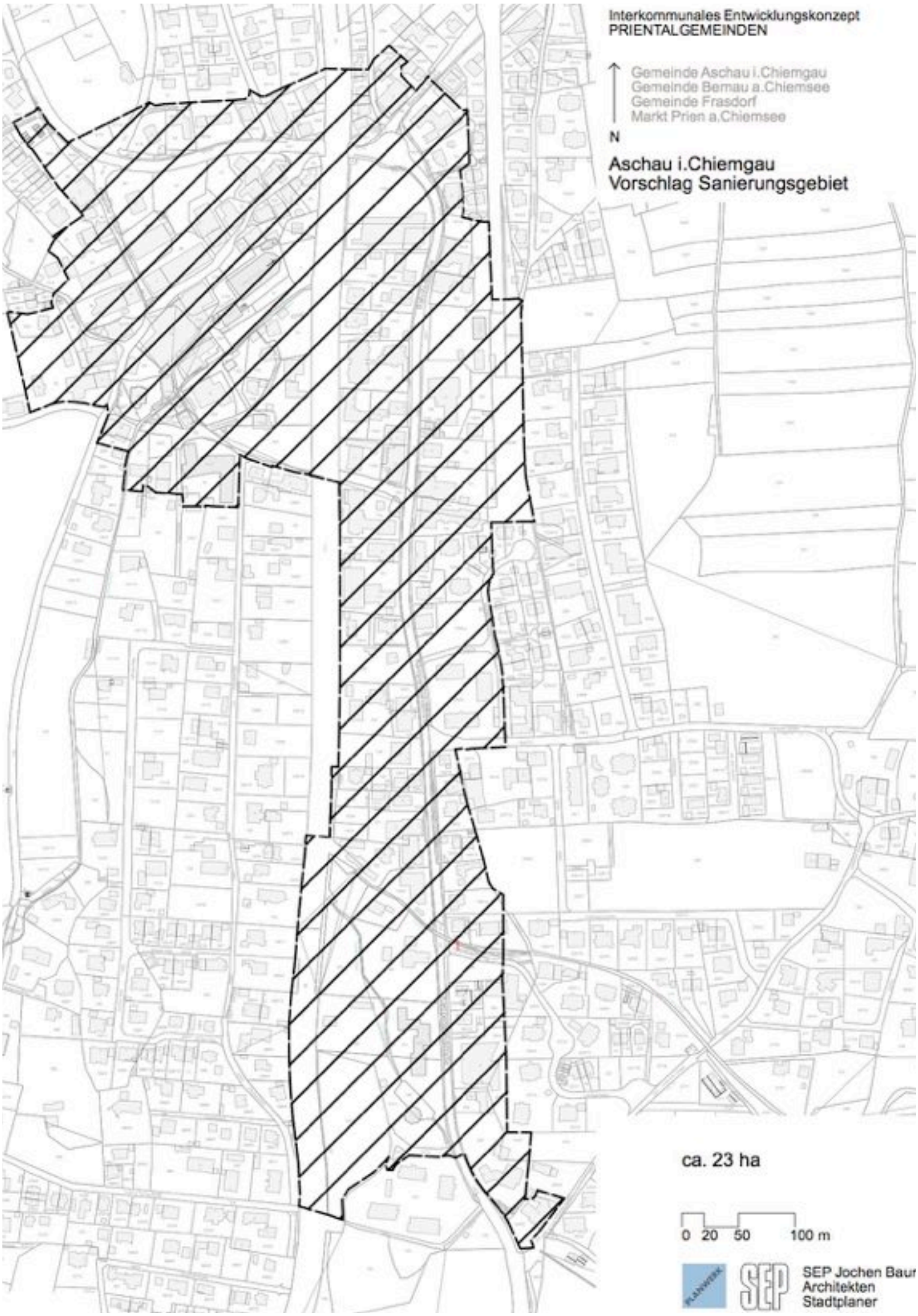
8.6.4 Prien

MAßNAHME	PRIORITÄT	ZEITRAUM			KOSTEN	TRÄGER
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig		
Sanierung und Neukonzeption des Heimatmuseums	Hoch			x	30.000	Gemeinde + Vereine

9 Vorschlag Sanierungsgebiete

Für die Gemeinden Aschau, Bernau und Frasdorf wurden im Rahmen dieser Untersuchung Vorschläge für die Abgrenzung von Sanierungsgebieten erarbeitet auf Grundlage der zum Teil bereits vorliegenden Untersuchungsgebiete.

Für den Markt Prien liegt ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet mit Erweiterungen vor.


Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN
Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee
N
Aschau i.Chiemgau
Vorschlag Sanierungsgebiet
ca. 23 ha
0 20 50 100 m
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Bernau a.Chiemsee
Vorschlag Sanierungsgebiet Ortsmitte

ca. 33 ha

0 50 100 200 m

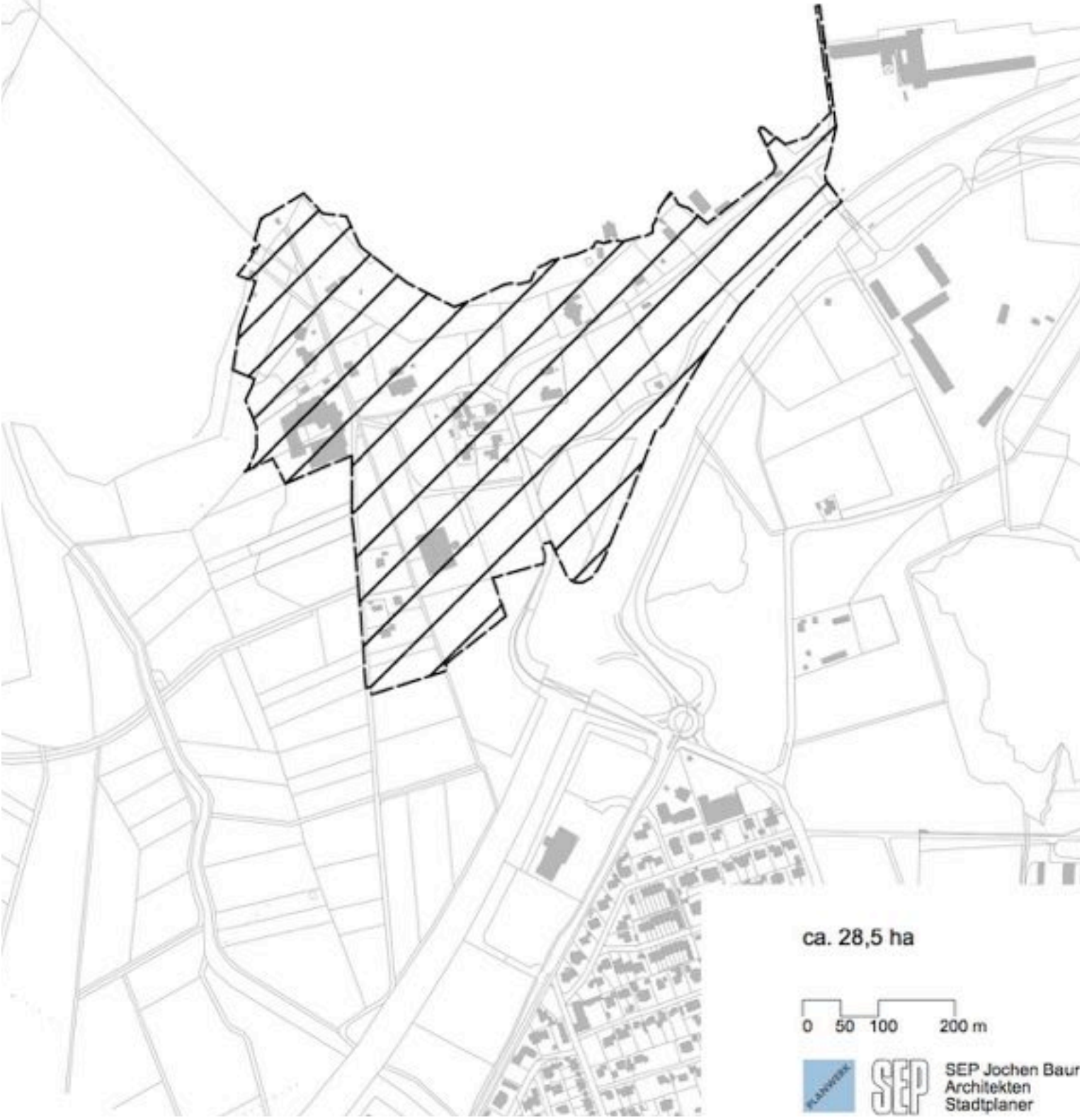
SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

N

Bernau a.Chiemsee
Vorschlag Sanierungsgebiet
Chiemseepark Felden



ca. 28,5 ha

0 50 100 200 m

SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner

Interkommunales Entwicklungskonzept
PRIENTALGEMEINDEN

Gemeinde Aschau i.Chiemgau
Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Gemeinde Frasdorf
Markt Prien a.Chiemsee

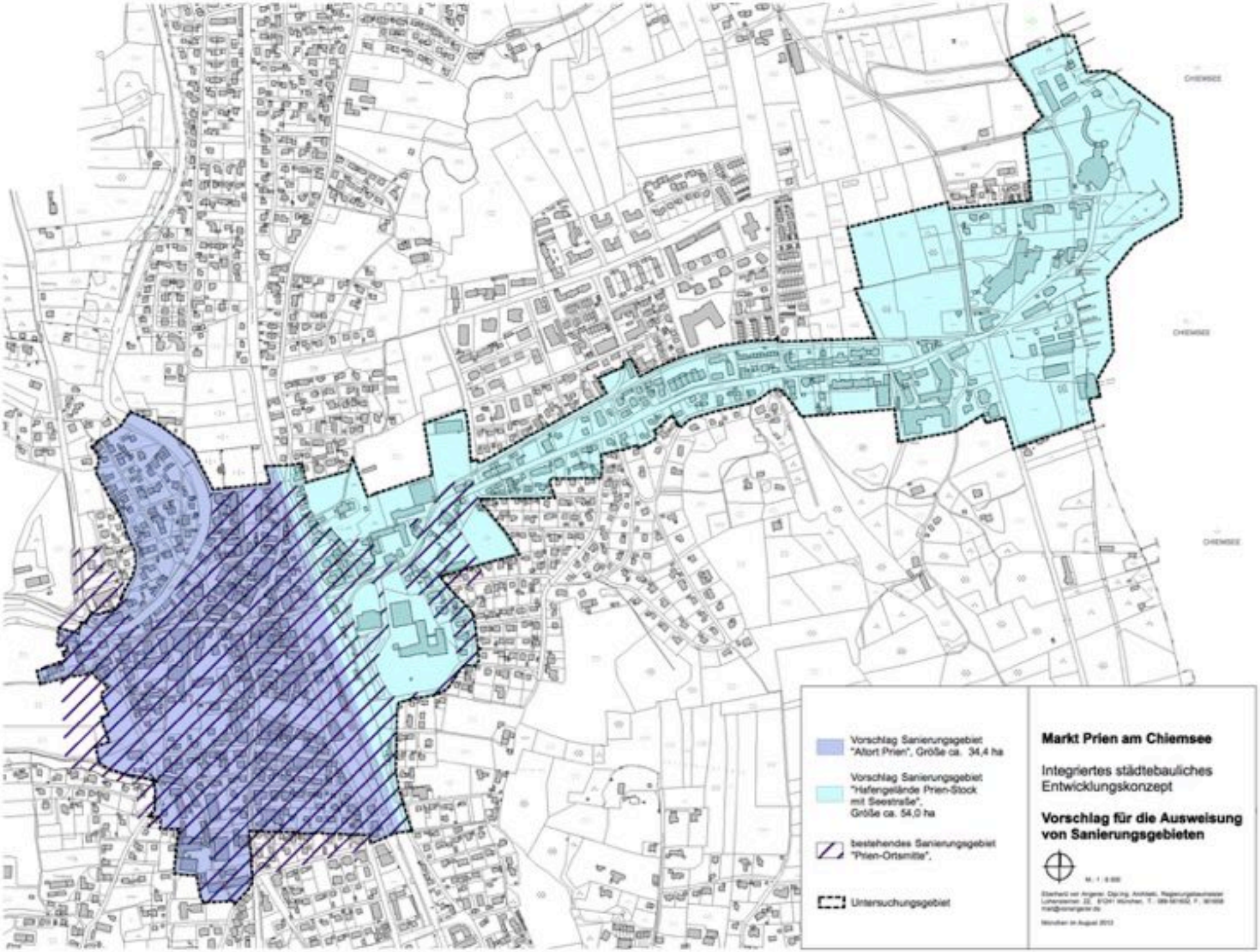
N

Frasdorf
Vorschlag Sanierungsgebiet

ca. 18 ha

0 20 50 100 m

SEP Jochen Baur
Architekten
Stadtplaner


CHIEMSEE
CHIEMSEE
CHIEMSEE
Vorschlag Sanierungsgebiet "Altort Prien", Größe ca. 34,4 ha
Vorschlag Sanierungsgebiet "Hafengelände Prien-Stock mit Seestraße", Größe ca. 54,0 ha
bestehendes Sanierungsgebiet "Prien-Ortsmitte".
Untersuchungsgebiet
Markt Prien am Chiemsee
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorschlag für die Ausweisung von Sanierungsgebieten
M. 1 : 6.000
München im August 2013