

# Gemeinde Seeon-Seebruck

## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



**Auftraggeberin:**

GEMEINDE SEEBRUCK  
Almweg 18  
83370 Seebruck

Vertreten durch:  
Herr Bernd Ruth, 1. Bürgermeister  
Fachliche Betreuung:  
Herr Andreas Bichler, Bauamtsleiter

**Auftragnehmerin:**

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Str. 29  
80335 München

**Bearbeitung durch:**

Dipl. Ing. (FH) Martin Birgel, M.Sc Urban Design, Architekt und Stadtplaner,  
ByAK, SRL

Dipl. Ing. (FH) Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin, ByAK

M.Sc. Constanze Bock, Umweltplanung und Ingenieursökologie

**in Zusammenarbeit  
mit:**



INSTITUT FÜR STADT- UND  
REGIONALMANAGEMENT

isr - Institut für Stadt- und Regionalmanagement

**Bearbeitung durch:**

Prof. Dr. Joachim Vossen  
Nymphenburger Str. 29  
80335 München



Dr. H. M. Schober

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Dr. H.M. Schober - Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

**Bearbeitung durch:**

Dr. H.M. Schober  
Kammerhof 6  
85354 Freising



RICHARD J. DIETRICH

Ingenieur-Architektur  
Bergwiesen

Büro Dipl. Ing. Architekt Richard J. Dietrich

**Bearbeitung durch:**

Richard J. Dietrich  
Bergwiesen 1  
83278 Traunstein

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Seebruck wurde im Bayerischen Städtebauförderprogramm mit Mitteln des Freistaats gefördert.

Bayern.  
Die Zukunft.

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr



## VORWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Seebruck bietet mit seiner hervorragenden Lage direkt am Chiemsee und seiner umgebenden Landschaft entlang der Alz eine hohe Qualität und Vielfalt, die so sicher einmalig ist. In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ist es uns nicht gelungen, dieses Potenzial unseres Ortes zu erhalten und auszubauen. Das Ortszentrum verliert seit Jahren kontinuierlich an Attraktivität. Dies hängt sicherlich zu großen Teilen mit den Belastungen durch das hohe Verkehrsaufkommen und seinen negativen Auswirkungen auf den gesamten Ort zusammen. Die Zukunft Seebrucks ist jedoch auch eng verknüpft mit der gesamtheitlichen Entwicklung der Ortsmitte, der Strandbadinsel und der Neugestaltung der Uferpromenade.

Um dem feststellbaren Abwärtstrend bei den Geschäften, der Gastronomie und dem Tourismus zu begegnen und aktiv gegen zu steuern, hatte sich der Gemeinderat entschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu beauftragen. Integriert deshalb, um alle für unseren Ort relevanten Fachbereiche gleichermaßen und gleichberechtigt in den Entwicklungsprozess einzubinden und so ein Gesamtwerk anstatt voneinander unabhängige Einzelgutachten zu erhalten. Für das ISEK war es von grundlegender Bedeutung, Ziele und Maßnahmen zu formulieren, die sich unabhängig von einer etwaigen Trassenführung der Staatsstraße verwirklichen lassen.

Nach gut zwei Jahren intensiver Arbeit und angeregter Diskussionen ist das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept nun fertiggestellt. Es ist die Basis für städtebauliche Investitionen in unseren Ort und für Maßnahmen zur Aufwertung wichtiger Bereiche in Seebruck wie das Strandbad, das Ortszentrum und die Uferpromenade. Das ISEK enthält als wesentliches Element einen ausführlichen Maßnahmenkatalog, der einen Leitfaden für die Arbeit des Gemeinderates und für die Investitionen der Gemeinde in den nächsten 10-15 Jahren darstellt. Zudem ist das ISEK auch Voraussetzung dafür, dass die zukünftigen Entwicklungen in Seebruck von der Städtebauförderung unterstützt werden können.

Mit diesem Entwicklungskonzept wurde einmalig der Fokus sehr stark auf den Ort Seebruck gelegt, weil sich hier ein dringender Handlungsbedarf herausstellt. Darüber hinaus gilt es aber, die anderen Ortsteile der Gesamtgemeinde Seeon-Seebruck nicht aus den Augen zu verlieren und auch hier durch geeignete Mittel die Entwicklung voranzubringen.

Ich bedanke mich bei allen, die zum guten Gelingen des ISEKs Zukunft Seebruck beigetragen haben. Mein besonderer Dank gilt den Seebrucker Bürgern, die sich aktiv in den Planungsprozess eingebracht haben. Die Beteiligungsveranstaltungen haben gezeigt, wie wichtig bürgerschaftliches Engagement in einer lebendigen Ortsgemeinschaft ist. Ebenso bedanke ich mich bei den Mitgliedern des Steuerkreises, den Gemeinderäten und den Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung, die die Erarbeitung des ISEKs so engagiert begleitet haben. Für ihre Beratung während des gesamten Prozesses geht der Dank auch an die Regierung von Oberbayern und für die Begleitung des Planungsablaufs sowie für die Erstellung des erforderlichen Abschlussberichts an die beteiligten Planer, angeführt vom Büro Dragomir Stadtplanung GmbH aus München.

Ich bin zuversichtlich, dass dieser Bericht als Handlungsleitfaden zu einer positiven Orts- und Gemeindeentwicklung beiträgt und Impulse setzt, die die Gemeinde in eine positive Zukunft führen.

Ihr Bürgermeister  
Bernd Ruth

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>1</b>	<b>Einführung.....</b>	<b>2</b>
	1.1	Anlass und Zielsetzung.....	3
	1.2	Ausgangslage und Rahmenbedingungen.....	5
	1.3	Planungsgebiet .....	5
	1.3.1	Umgriff .....	5
	1.3.2	Lage im Raum .....	5
	1.3.3	Struktur der Gemeinde .....	5
	<b>2</b>	<b>Planungsprozess und Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>8</b>
	2.1	Methodik und Projektablauf .....	9
	2.1.1	Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf.....	9
	2.1.2	Abstimmung mit Fachbehörden .....	9
	2.1.3	Steuerkreis zur laufenden Abstimmung .....	9
	2.2	Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit .....	11
	2.2.1	Planungswerkstatt am 12. Mai 2016.....	11
	2.2.2	Planungswerkstatt am 16. Februar 2017 .....	11
	<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme.....</b>	<b>14</b>
	3.1	Grundlagen .....	15
	3.1.1	Regionalplanung.....	15
	3.1.2	Flächennutzungsplan .....	16
	3.2	Naturräumliche Gegebenheiten .....	17
	3.3	Bindungen.....	18
	3.3.1	Natur- und Hochwasserschutz.....	18
	3.3.2	Boden- und Baudenkmäler.....	19
	3.3.3	Bebauungspläne und Sanierungsgebiet .....	19
	3.4	Orts- und Landschaftsbild .....	21
	3.5	Natur- und Artenschutz .....	23
	3.5.1	Natur- und Biotopschutz.....	23
	3.5.2	Artenschutz .....	27
	3.6	Freiraum und Grünstrukturen .....	29
	3.7	Verkehr und Wegebeziehungen .....	31
	3.8	Nutzungen.....	33
	3.9	Einzelhandel.....	35
	3.9.1	Aktuelle Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Seebruck .....	35
	3.9.2	Übergeordnete Grundlagen - Zentrale Orte System .....	37
	3.9.3	Gemeindegebiet und Kaufkraft im Nahbereich Seeon-Seebruck .....	37
	3.9.4	Geschäftsflächenbestand und Einzelhandelsangebot in Seebruck.....	38
	3.9.5	Kundenbefragung und Kundenbewertung.....	41
	3.9.6	Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation .....	43
	3.10	Tourismus.....	45
	3.10.1	Natur- und Kulturräum Seebruck .....	45
	3.10.2	Die Entwicklung der touristischen Nachfrage.....	46
	3.10.3	Seebruck - das touristische Angebot.....	48
	3.11	Innenentwicklungspotenziale .....	57
	3.12	Statistik und Wachstumsszenarien .....	59

3.12.1	Bevölkerungsentwicklung .....	59
3.12.2	Bevölkerungsprognose .....	61
3.12.3	Demographische Entwicklung .....	62
<b>4</b>	<b>Querschnittsbezogene Analyse .....</b>	<b>64</b>
4.1	Defizite und Konflikte .....	65
4.2	Potenziale und Qualitäten .....	70
<b>5</b>	<b>Handlungsfelder und Ziele .....</b>	<b>76</b>
5.1	Handlungsfelder .....	77
5.2	Ziele .....	78
<b>6</b>	<b>Untersuchung möglicher Trassenverläufe .....</b>	<b>82</b>
6.1	Varianten der Trassenführung über die Alz .....	83
6.2	Naturschutzfachliche Einschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen ..	83
6.3	Integrierter Absichtungsprozess der Varianten .....	86
6.3.1	Ausgeschlossene Varianten .....	86
6.3.2	Vertieft untersuchte Trassen .....	90
6.4	Baukonstruktive Betrachtung der Brückenvarianten .....	95
6.5	Fachgutachterliche integrierte Empfehlung .....	98
6.6	Bauplanungsrechtliche und eigentumsrechtliche Entwicklungen während des ISEK-Prozesses .....	100
<b>7</b>	<b>Detaillkonzepte .....</b>	<b>102</b>
7.1	Grundsätzliche Überlegungen .....	103
7.2	Konzept - Variante 1 .....	103
7.3	Konzept - Variante 2 .....	105
7.4	Konzept - Variante 3 .....	107
7.5	Fazit .....	109
<b>8</b>	<b>Entwicklungskonzept und Maßnahmen .....</b>	<b>110</b>
8.1	Entwicklungskonzept .....	111
8.2	Historischer Ortskern und Zentrum .....	113
8.3	Strandbadinsel und westlicher Uferbereich .....	117
8.4	Uferpromenade Ortsteil Graben .....	120
8.5	Gewerbegebiet und Nahversorgung .....	123
8.6	Wohnen und Tourismus .....	124
<b>9</b>	<b>Sanierungsgebiet .....</b>	<b>128</b>
9.1	Ziele und Zwecke der Sanierung .....	129
9.2	Vorschlag zum Sanierungsgebietsumgriff .....	129
9.3	Begründung .....	129
9.4	Das Sanierungsverfahren .....	133
<b>10</b>	<b>Ausblick - die nächsten Schritte .....</b>	<b>136</b>
<b>11</b>	<b>Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>140</b>



**Einführung**

**1**

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

### Standort mit Potenzial für Tourismus

Der Ort Seebruck der Gemeinde Seeon - Seebruck ist aufgrund seiner einmaligen Lage am Nordufer des Chiemsees ein Standort mit hohem Potenzial für den Tourismus. Der Segelhafen und die attraktive Lage Seebrucks haben in den vergangenen Jahrzehnten für einen Anstieg der Zweitwohnungen für Wochenendbesucher im Ort gesorgt. Seebruck hat sich als touristische Destination aber nicht dauerhaft etablieren können und hat derzeit mit einem Abschwung des Tourismus zu kämpfen. Die Geschäfte im Ort schließen nach und nach und auch das gastronomische Angebot ist rückläufig.

### Hohe Verkehrsbelastung

Die Belastung durch den Verkehr auf der St2095 trägt maßgeblich dazu bei, dass Seebruck in seiner Entwicklung stagniert, bzw. schon in einem Tradingdown-Effekt steckt. Der Umgang mit der zunehmend unattraktiven Situation im Ortszentrum und mit der bestehenden Verkehrsbelastung ist für die Entwicklung der Gemeinde von entscheidender Bedeutung.

Ziel des ISEKs für Seebruck ist, sowohl eine Lösung für die hohe Verkehrsbelastung im Ort zu erarbeiten, als auch die Ortsmitte zu aktivieren und zu einem für die Touristen als auch für die einheimische Bevölkerung attraktiven Aufenthaltsort und sozialen Treffpunkt zu entwickeln.

### Erforderliche Sanierung Bestandsbrücke

Nachdem für die derzeitige Alzbrücke der St 2095 eine Sanierung bzw., ein Neubau ansteht, sollte diese Gelegenheit aus Sicht der Regierung von Oberbayern genutzt werden, um einen potenziell besser geeigneten Standort für die Alzbrücke zu finden, durch welchen die Straßenführung geändert und das Verkehrsproblem im Ort gelöst werden könnte.

### Konzept für die nächsten 15-20 Jahre

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe benötigt die Gemeinde ein tragfähiges Konzept, das für die nächsten 15 -20 Jahre als Leitfadent für die weiteren Entscheidungen des Gemeinderats zur zukünftigen Entwicklung dient.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 11. Mai 2015 beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Hierfür wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München mit isr, dem Institut für Stadt- und Regionalmanagement Hr. Prof. Dr. Vossen, für den Fachbereich Einzelhandel und Tourismus beauftragt. Für die spezifischen Anforderungen der in Seebruck vorhandenen Natur- und Artenschutzgebiete wurde das Büro Schober aus Freising beauftragt. Herr Dietrich aus dem Büro für Ingenieur-Architektur Richard J. Dietrich aus Traunstein übernahm die Planungen hinsichtlich möglicher neuer Trassenverläufe und Brückenbauwerke der St2095 mit Verlegung der Alzbrücke. Dieses interdisziplinäre Team deckt somit alle für Seebruck derzeit besonders relevanten Fachbereiche ab.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Zukunft von Seebruck.





Abb. 1: Untersuchungsbereich Teilbereich Seebuck

## 1.2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

### Aufnahme in die Städtebauförderung

Die Gemeinde Seeon - Seebruck bewarb sich erfolgreich für die Aufnahme in die Städtebauförderung. Eine entsprechende Rahmenbewilligung der Regierung von Oberbayern wurde der Gemeinde Seeon-Seebruck für den Ortsteil Seebruck im Zuge dessen erteilt. Seitdem befindet sich die Gemeinde im Bayerischen Förderprogramm. Am 18.07.2016 wurde für die Einzelmaßnahme „Ortsmitte Seebruck“ ein Zuwendungsbescheid erteilt.

### ISEK als Grundlage

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2017 (VV2017) zwischen Bund und Länder zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebiets die Erstellung eines ISEKs erforderlich. Im ISEK sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten, darauf aufbauend die Sanierungsziele sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen unter Einbindung und Beteiligung der Bürger\*innen zu erarbeiten.

## 1.3 Planungsgebiet

### 1.3.1 Umgriff

Das Untersuchungsgebiet des ISEK konzentriert sich auf den Ortsteil Seebruck, dessen bebauter Teil bis auf die am Rand gelegenen Wohngebiete und östliche Teile des Ortsteils Graben im Untersuchungsumgriff liegt.

### 1.3.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Seeon-Seebruck liegt am nördlichen Ufer des Chiemsees im Landkreis Traunstein. Die Gesamtgemeinde besteht aus den drei ehemals selbständigen Gemeinden Seebruck, Seeon und Truchtlaching und hat derzeit insgesamt 4.558 Einwohner.

Seebruck liegt im Süden des Gemeindegebiets, am Nordufer des Chiemsees. Von Ost nach West führt die Staatsstraße St 2059 durch den Ortsteil. Diese quert in der Ortsmitte die Alz, welche wiederum den Ort in Ost-West-Richtung teilt.

Die Gemeinde liegt 70 km (Luftlinie) südöstlich von München. Seebruck ist über die St 2095 und die St 2096 an die am Südufer des Chiemsees verlaufende Autobahn A8 München-Salzburg angebunden. Nächstgelegene Bahnhöfe sind in den jeweils ca. 15 bis 17 km entfernten Ortschaften Bad Endorf, Prien am Chiemsee und Traunstein.

### 1.3.3 Struktur der Gemeinde

Die Gesamtgemeinde besteht neben den drei Hauptorten Seebruck, Seeon und Truchtlaching auch aus zahlreichen (63) weiteren ländlich geprägten Ortsteilen.

Seebruck ist nach Seeon die zweitgrößte Ortschaft und wird von ihrer reizvollen Lage am Chiemsee und der Alz geprägt. Der Ortsteil ist damit ein attraktiver Tourismusstandort, wenngleich das vorhandene Potenzial nicht vollends ausgeschöpft wird.

Seebruck ist für seinen großen Yachthafen mit insgesamt über 500 Wasser- und Trockenliegeplätzen bekannt. Dieser liegt auf der südlich von Seebruck gelegene Strandbadinsel, welche auch ein größeres Seebad beherbergt.

Des Weiteren hat der Ort eine Anlegestelle der Chiemsee-Schiffahrt direkt an der Uferpromenade, die entlang der Traunsteiner Straße führt und zusammen mit der Strandbadinsel das einzige süd-orientierte und zugängliche Badeufer am Chiemsees bietet.

Im Norden schließt sich das Industrie- und Gewerbegebiet Seebruck mit verschiedenen Einzelhandel- und Gewerbenutzungen an.



Abb. 2: Luftbild des Ortsteils Seebruck



Abb. 3: Lage der Gemeinde Seeon-Seebruck in der Region



# Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept stellt einen komplexen und umfangreichen Planungs- und Entwicklungsprozess dar, der unter anderem die verschiedensten Fachdisziplinen, die lokalen Akteure und die Bevölkerung intensiv in diesen Prozess einbindet. Dieser Ablauf ist in nachfolgendem Kapitel dargestellt.



## 2.1 Methodik und Projektablauf

### 2.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf

Wesentlich für die Erstellung des ISEK ist der integrierte Planungsprozess, welcher von einem interdisziplinären Fachplanerteam gestaltet wird. Beteiligt werden hierbei Stadt- und Landschaftsplaner, Fachplaner für Brückenbauwerke und Artenschutz sowie Wirtschafts- und Sozialgeographen. Im Sinne einer integrierten Planung fanden von Anfang an regelmäßige Planertreffen statt, um jeden Planungsschritt intensiv zwischen den Fachbereichen abzustimmen.

#### Austausch mit Gemeinde und Öffentlichkeit

Neben der Zusammenarbeit der Planer gab es einen stetigen Austausch mit der Gemeinde und wesentlichen lokalen Akteuren sowie der Öffentlichkeit. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen flossen in die jeweiligen Planungsschritte mit ein.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen, wobei in der ersten Stufe eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt wurde, die anschließend in eine fachbereichsübergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage wurden die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet und anschließend im Gemeinderat beschlossen.

In einer zweiten Stufe wurde das Entwicklungskonzept in Varianten erarbeitet und mit dem Steuerkreis und in einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat auf eine Vorzugsvariante reduziert. Für das Entwicklungskonzept wurde ein Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeiten erarbeitet.

### 2.1.2 Abstimmung mit Fachbehörden

#### Abstimmungen mit Staatlichem Bauamt und Regierung von Oberbayern

Zu Beginn fand eine intensive planerische Auseinandersetzung mit der Verkehrsproblematik und der damit verbundenen neuen Brückenplanung für die Staatsstraße St 2095 statt. Dieser Prozess wurde wesentlich durch naturschutzrechtliche Fragestellungen und Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt bestimmt. Die Prüfung möglicher Lagen des neuen Brückenstandorts bzw. die Verlegung des Brückenstandorts war eines der Hauptanliegen der Gemeinde. Ziel war es, die dafür bestimmenden Rahmenbedingungen möglichst vor Beginn vertiefter Planungen mit den zuständigen Fachbehörden abzuklären. Im Zuge dessen erfolgten mehrere Abstimmungsgespräche auf verschiedensten Ebenen mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein und der Regierung von Oberbayern. Im Verlauf der Gespräche stellte sich zunehmend heraus, dass von Seiten der Behörden ohne Vorlage belastbarer Unterlagen (z.B. artenschutzrechtliche Kartierungen in der Detailtiefe wie für ein Planfeststellungsverfahren benötigt) keine Aussagen hinsichtlich möglicher Trassen zu erwarten waren.

### 2.1.3 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Der Planungsprozess des ISEKs wird von einem eigens dafür eingerichteten Steuerkreis kontinuierlich begleitet. Dieser setzt sich u.a. aus Vertretern der Politik, Gemeindeverwaltung, sozialen Einrichtungen, Vereinen und Vertretern für bestimmte Bevölkerungsgruppen wie Jugendliche und Senioren zusammen. Folgende Funktionen wurden dabei besetzt:

#### Zusammensetzung Steuerkreis

- |                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| ■ Bürgermeister       | ■ Kultur                  |
| ■ Gemeinderat         | ■ Landwirtschaft          |
| ■ Verwaltung (Bauamt) | ■ Schule und Kinder       |
| ■ Tourismus           | ■ Vereine                 |
| ■ Einzelhandel        | ■ Naturschutz             |
| ■ Gastronomie         | ■ Senioren und Behinderte |

Die personelle Zusammensetzung des Steuerkreises wurde im Gemeinderat diskutiert und beschlossen. Über den Steuerkreis wurde in Seebruck ein breites Spektrum der verschiedenen Interessensgruppen vertreten und abgedeckt. Die Mitglieder des Steuerkreises fungieren dabei auch als Schnittstelle zwischen den Planern und der Bürgerschaft. Im Rahmen von sieben Steuerkreissitzungen, die in regelmäßigen Abständen stattfanden, erfolgte die Abstimmung bzw. gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des ISEKs.

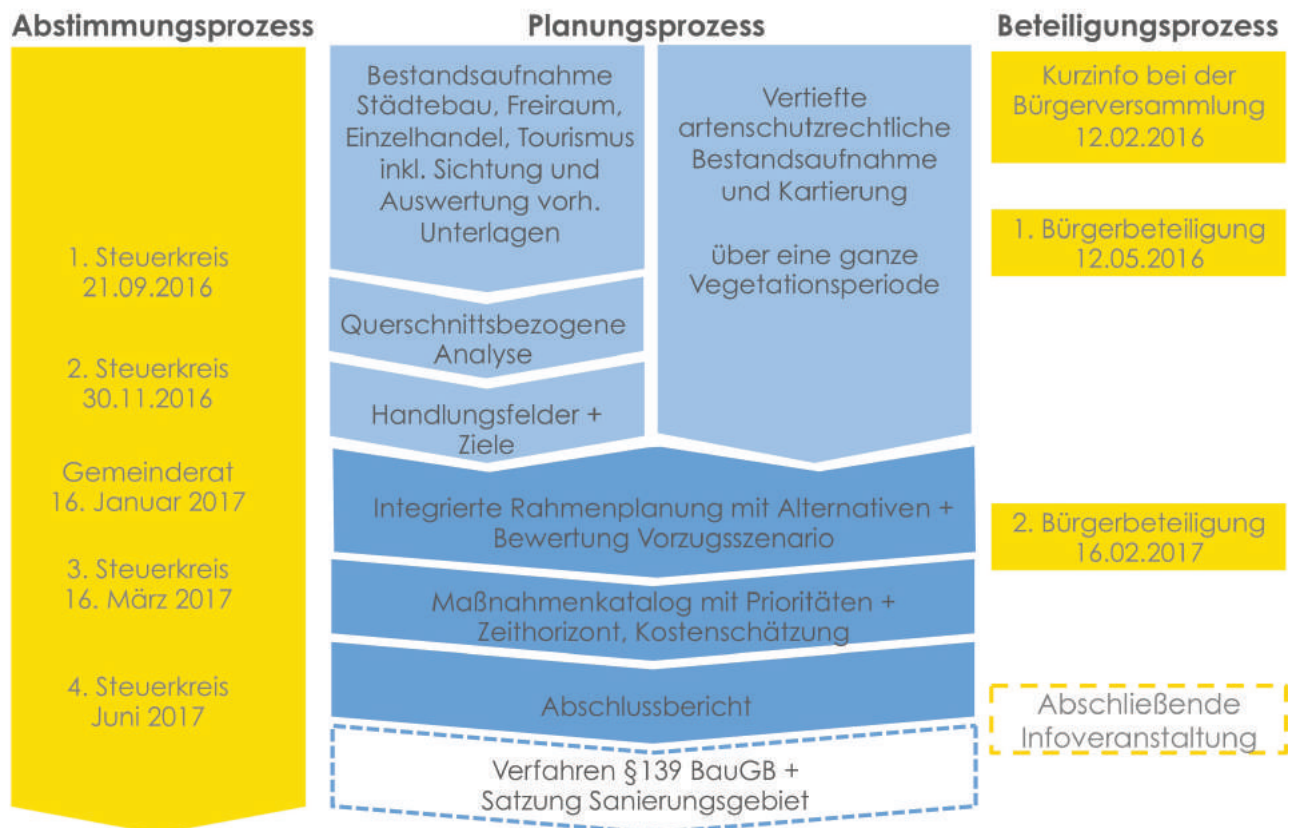


Abb. 4: Planungsablauf mit kontinuierlicher Öffentlichkeitsbeteiligung

## 2.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit

Das Thema Verkehr und Brückenstandort stieß in der Bevölkerung auf enormes Interesse. Für das ISEK in Seebruck war es daher sinnvoll mit einer frühen Bürgerbeteiligung zu starten, um die Bürger\*innen bei diesem Thema abzuholen und aufzuzeigen, dass ein ISEK weit über die reine Verkehrsthematik hinausgeht.

Im weiteren Planungsverlauf wurde das Thema Verkehr und Brückenstandort immer hitziger im Ortsteil Seebruck diskutiert. Durch Interventionen von potenziell betroffenen Eigentümern gestaltete sich die inhaltliche Diskussion des ISEKs in der Öffentlichkeit u.a. im Rahmen von Bürgerbeteiligungen zunehmend schwieriger. Nachfolgend werden die einzelnen Beteiligungsschritte erläutert.

### 2.2.1 Planungswerkstatt am 12. Mai 2016

In Seebruck wurden bereits vorab durch einen längeren Vorabstimmungsprozess zwischen zuständigen Fachbehörden Erwartungen in der Bevölkerung geweckt, die sich jedoch hauptsächlich auch das Thema Verkehr bezogen haben. Es wurde daher frühzeitig eine Planungswerkstatt durchgeführt, da zunächst eine generelle Information der Bürger\*innen zum Thema ISEK und zum Ablauf des Planungsprozesses und der Vorabstimmungen mit den Fachbehörden gegeben werden sollte. Aus diesem Grund wurde entschieden, die Bürger\*innen am 12. Mai mit einer Planungswerkstatt zu informieren, aber auch in diesem Zuge gleich erste Anregungen und Ideen zu sammeln.

Nach einem Fachvortrag zur Information und aktuellem Sachstand wurden an Stellwänden themenbezogen Anregungen gesammelt. Wie erwartet nahm dabei das Thema Verkehr großen Raum ein. Insgesamt besuchten rund 200 Bürger\*innen die Veranstaltung. Nähere Informationen dazu sind in der Dokumentation (siehe Anlage) zu finden.

### 2.2.2 Planungswerkstatt am 16. Februar 2017

Die Planungswerkstatt am 16. Februar 2017 erfolgte als zweite Einbindung der Bürger\*innen in den Planungsprozess des ISEKs. Dabei wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse vorgestellt, die bisherigen Ergebnisse der Abstimmung mit den für die Trassenplanung zuständigen Fachbehörden erläutert und die Konzepte präsentiert, die je nach Lage der neuen Brücke über die Alz für den Ort denkbar wären. Dabei wurden drei Abstufungen gewählt, von einem schwachen Ausbau der touristischen Infrastruktur hin zu einer intensiven touristischen Nutzung. Die wichtigen Informationen wurden zu Beginn der Veranstaltung in Form eines Input-Referats an die Bürger\*innen weitergegeben. Im Anschluss daran wurde an Tischen mit ca. 10 Personen auf tischdeckenförmigen Plänen gearbeitet. Hier hatten die Bürger\*innen die Möglichkeit, die Entwicklungskonzepte für die Ortsmitte Seebruck gemeinsam am Tisch zu diskutieren und mit Stiften ihre Hinweise, Anmerkungen und Änderungswünsche direkt auf die Pläne zu schreiben oder zu zeichnen. Zum Abschluss der Planungswerkstatt wurde im Plenum diskutiert.

In dieser Diskussion zum Ende der Veranstaltung wurde die Stimmung sehr von den Gegnern der Brückenvariante C1 bestimmt, welche als möglicherweise betroffene Grundstückseigentümer ihre Bedenken äußerten. Dieser Protest hatte sich bereits vorab durch Plakate und Unterschriftenlisten abgezeichnet. Es konnte hier nur unzureichend vermittelt werden, inwiefern die Brückenplanung und das ISEK zusammenhängen und wo die Grenzen der Einflussnahme auf die Planung einer Staatsstraße liegen.

Auch wenn die Diskussion am Ende der Veranstaltung wenig konstruktiv war, so wird durch einen Blick in die Dokumentation der Veranstaltung schnell klar, wie engagiert und kreativ die überwiegende Mehrheit der ca. 230 Anwesenden in der Planungswerkstatt mitgearbeitet hat. Die Dokumentation findet sich im Anhang.

**Sammlung von Anregungen an Stellwänden**

**Diskussion verschiedener Entwicklungskonzepte**





Abb. 5: Impressionen aus der ersten Planungswerkstatt



Abb. 6: Impressionen aus der zweiten Planungswerkstatt



# Bestandsaufnahme

Grundlage des Entwicklungskonzeptes ist die im folgenden Kapitel dargestellte Bestandsaufnahme. Diese erfolgt anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, Auswertung von vorhandenen Daten und Planungen sowie dem Austausch mit der Gemeinde. Dargestellt werden die Ergebnisse in Analysekarten.

Anhand dieser erfolgt die Ableitung der Potenziale und Qualitäten sowie der Defizite und Konflikte, d.h. eine querschnittsbezogene Analyse, die als Grundlage des Entwicklungskonzeptes dient.



### 3.1 Grundlagen

#### 3.1.1 Regionalplanung

**Kleinzentrum**

Der Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern (Stand Oktober 2000) zeigt Seebruck als Kleinzentrum, welches jedoch weder in einer regionalen noch in einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse liegt.

**Überschwemmungsgebiet begrenzt Siedlungsentwicklung**

In der Darstellung des Regionalplans zur Raumstruktur (Abb. 7) wird deutlich, dass gerade im östlichen Ortsteil auf Grund des Überschwemmungsgebiets keine weitere Siedlungsentwicklung möglich ist.

Wie der gesamte Bereich um den Chiemsee liegt auch Seebruck im Gebiet für Tourismus und Erholung Chiemgau.

Zusätzlich wird in Karte 3b - Landschaft und Erholung - ein Konzept für das Seeufer aufgezeigt (Abb. 9). Der westliche Uferbereich von Seebruck, bis ca. auf Höhe der Herz-Klinik, liegt im Bereich der Uferschutzzone, in der aus ökologischen Gründen Erholungseinrichtungen nicht geeignet sind. Östlich davon schließt sich eine Uferzone an die, im Rahmen der ökologischen Belastbarkeit, für Erholungseinrichtungen geeignet ist.



Abb. 7: Raumstruktur

**I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

**a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

Landchaftliches Vorranggebiet

**II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen**

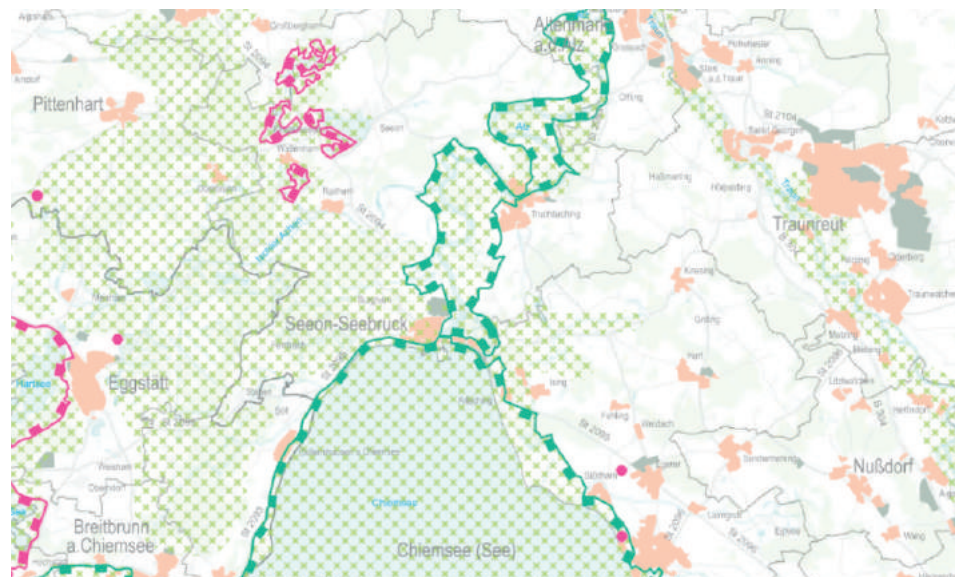
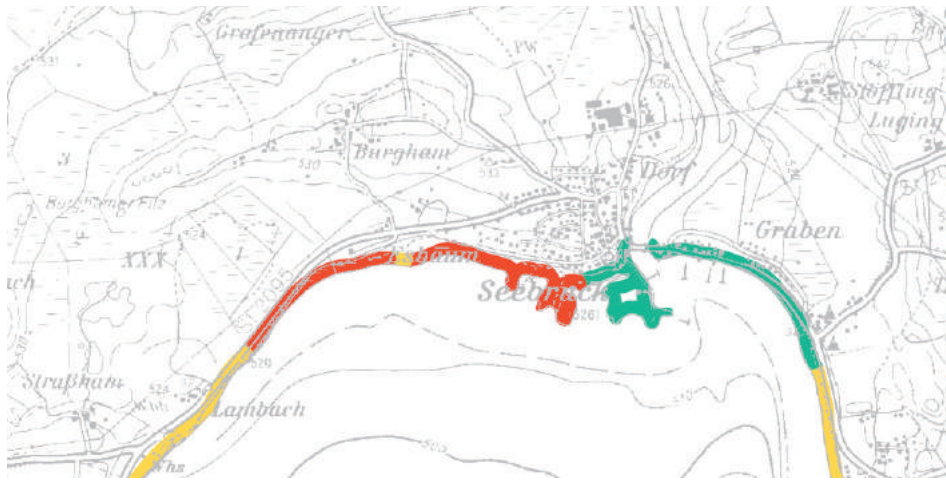


Abb. 8: Landschaft und Erholung gem. Regionalplan



b) Zeichnerisch erläuterte Darstellungen verbaler Ziele zu B VI 2.5

- █ Uferschutzzone  
Aus ökologischen Gründen für Erholungseinrichtungen nicht geeignet.
- █ Uferzone bereits erschlossen, jedoch für weitere Erholungseinrichtungen nicht geeignet.
- █ Uferzone für Erholungseinrichtungen im Rahmen der ökologischen Belastbarkeit geeignet.
- █ Uferzone bereits erschlossen, für Erholungseinrichtungen im Rahmen der ökologischen Belastbarkeit nach Erstellen eines Nutzungskonzeptes geeignet.

Abb. 9: Uferzonenkonzept

### 3.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Abb. 10) der Teilgemeinde Seebruck von 1985 zeigt unterschiedliche Nutzungskategorien. Entlang der Rosenheimer Straße sind Reine Wohngebiete dargestellt, ab der Einmündung der Wasserburger Straße finden sich nördlich der Straße Allgemeine Wohngebiete. Entlang der Ludwig-Thoma-Straße ziehen sich mehrere Dorfgebiete, an welchen sich die ehemals landwirtschaftliche Prägung des Orts zeigt. Östlich der Alz findet sich zum Seeufer hin ein Mischgebiet. Die Bereiche nördlich der Traunsteiner Straße sind als Allgemeine Wohngebiete dargestellt.



Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

### Reizvolle Lage am nördlichen Chiemseeufer

Die Gemeinde Seebruck besticht durch ihre landschaftlich reizvolle Lage am Nordufer des Chiemsees. Alle Uferbereiche und Strände sind nach Süden - Richtung Alpen - ausgerichtet.

Der Ortskern liegt auf einer markanten Erhebung in dem Stammbecken des Chiemseegletschers.

Die naturräumlichen Besonderheiten von Seebruck sind aber nicht nur durch den See (Chiemseebecken) mit seinen Uferbereichen sowie Schilf- und Verlandungsbereichen, geprägt, sondern auch durch die Alz.

### Flusslandschaft des Oberen Alztales

Diese Flusslandschaft des Oberen Alztales mit uferbegleitender Vegetation und ihren angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt maßgeblich zur Charakteristik des Ortes bei. Die Alz fungiert als einziger Abfluss des Chiemsees. Sie verlässt den Chiemsee am nördlichsten Punkt bei Seebruck. Ein Merkmal der Alz besteht in der autogenen Kalkabdichtung, d.h. bei Verletzung der das Flussbett auskleidenden Kalkablagerungen durch Baumaßnahmen etc. sind Leckstellen im Flussbett zu befürchten, die zum Auslaufen des Flusses führen könnten.

### Feucht- und Mooregebiete

Nördlich von Seebruck werden die Landschaft und die topographischen Strukturen durch die naturräumlichen Einheiten der Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes sowie der Eiszerfallslandschaft Rimsting-Seeon bestimmt. Hier finden sich Moränenhügel mit vielfältigem Relief und zahllosen Kuppen und Mulden sowie Hoch- und Übergangsmoore, Niedermoores und Feuchtwiesen. Die folgende Moorkarte dokumentiert diesen Reichtum an Feucht- und Mooregebieten.

Dieser kleinräumige Wechsel der standörtlichen Gegebenheiten bedingt eine landschaftliche Vielfalt, die sich ortsbildprägend in das Untersuchungsgebiet hinein auswirkt.

Viele Spazier- und Themenwege erschließen bereits heute die Landschaft um die Gemeinde, so dass sowohl die Anwohner\*innen als auch Touristen die Gegend als Erholungs- und Freizeitraum nutzen und schätzen.



Abb. 11: Moorlandschaft am nördlichen Chiemseerand

## 3.3 Bindungen

### 3.3.1 Natur- und Hochwasserschutz

In Seebruck überlagern sich aufgrund seiner besonderen naturräumlichen Lage mehrere Schutzgebiete. Von besonderer Bedeutung für das Planungsrecht sind dabei die europäisch geschützten FFH- und Vogelschutzgebiete. Das Vogelschutzgebiet findet sich im westlichen Ufer und auf dem See, sowie im Alzgebiet. Das FFH-Gebiet erstreckt sich über den Bereich des Grabener Moores sowie im Verlauf des nördlich anschließenden Alztals. (siehe Kap. 3.5)

#### Schutzgebiete

Für das Chiemseegebiet mit Alz wurden konkrete gebietsbezogene Erhaltungsziele formuliert. Hierbei steht vor allem der Erhalt des Chiemsees mit seiner wichtigen Funktion als eines der größten süddeutschen Brut-, Mauser-, Rast- und Überwinterungsgebiete für Wasservögel im Vordergrund. Auch die Niedermoor und Wiesenbrütergebiete entlang der Alz werden in ihrer Wichtigkeit hervorgehoben. Um einen zusammenhängenden Lebensraumkomplex zu erhalten, ist der Erhalt von störungsfreien Abschnitten mit beruhigter Gewässer- und unzerschnittener Uferzonen erstrebenswert.

Die Landschaftsschutzgebiete „Chiemsee“ und „Oberes Alztal“ nehmen flächenmäßig den größten Anteil ein und erstrecken sich über den See mit Uferbereichen und weit in das Alztal und das Grabener Moor hinein. Die Landschaftsschutzgebiete verfolgen als Schutzzweck unter anderem die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Sicherung der Schönheit der naturnahen Landschaft sowie Lenkung der Ansprüche zwischen Erholung der Allgemeinheit und Natur und Landschaft.

Um den Ortsteil Seebruck befinden sich nach Biotopkartierung Flachland großzügige Biotope:

#### Biotope

- entlang des Chiemseeufers im Westen als Quellen und Quellfluren, Gewässer-Begleitgehölze, Pfeifengraswiesen, Flachmoore sowie Großröhrichte und Großseggenriede
- Flusslauf der Alz mit seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Flach- und Quellmooren, Feuchtgebüsche, Ufergehölz naturnaher Fließgewässer sowie Großseggenriede und Großröhricht
- nördlich des östlichen Siedlungsbereichs (= Grabener Moor) als offene Hoch- und Übergangsmoore, Feuchtgebüsche, Wald, Pfeifengraswiesen sowie Großseggenriede. Das Moor ist in weiten Teilen durch den Torfabbau und die Wasserabsenkung infolge der Anlage von Entwässerungsgräben degeneriert.

Im Zuge der Bestandsaufnahme zur artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurden die Vegetationsbestände und Lebensraumtypen aktuell erfasst und bewertet. (siehe Kap. 3.5)

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind hier verboten. Eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten kann auf Antrag der Gemeinde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Des Weiteren befinden sich beidseits der Alz ein seit 2014 festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie dem angrenzenden Uferbereich am Chiemsee ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100. In diesen Überschwemmungsgebieten gelten gem. WHG Nutzungseinschränkungen bezüglich der baulichen Entwicklung.

#### Überschwemmungsgebiet

**Baudenkmäler****3.3.2 Boden- und Baudenkmäler**

Im Historischen Ortszentrum gibt es mehrere denkmalgeschützte Gebäude, welche nach Art.1 Abs.2 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) kartiert worden sind.

- D-1-89-143-1: Kath. Kirche St. Thomas und St. Stephan, spätgotisch, 1474-77, Turm 1842-47;
- D-1-89-143-6: Gasthof zur Post, stattlicher zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, alter Bauteil im Kern wohl 16. Jh., sonst Mitte 19. Jh.
- D-1-89-143-5: Wohnhaus (umgebauter ehem. Wirtsstadel), mit reichem Bundwerk, 2. Viertel 19. Jh.
- D-1-89-143-2: Ehem. Bauernhaus, mit Blockbau-Obergeschoss, im Kern 18. Jh.; im Garten frei aufgestellter Getreidekasten, 18./19. Jh., transferiert von Kastellgasse 5.
- D-1-89-143-3: Bauernhaus, mit Hochlaube, rückseitigem Bundwerk und angebautem Zwerchstadel mit Bundwerk, an der Firstpfette ehemals bez. 1801.
- D-1-89-143-4: Zuhäusl mit Schopfwalm, um 1830/50; zugehörig zu Kastellgasse 5.

**Bodendenkmäler**

Des Weiteren liegt im südlichen Ortsgebiet ein großflächiges Bodendenkmal entlang der Römerstraße. Bei den überwiegenden Bodendenkmälern, welche nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG kartiert worden sind, handelt es sich um Funde aus der römischen Kaiserzeit, wie Gräber, Siedlungsstrukturen und die Straße.

**3.3.3 Bebauungspläne und Sanierungsgebiet**

Der Ort Seebruck ist bauplanungsrechtlich bis auf vier kleine Bereiche mit Bebauungsplänen belegt (vgl. Abb. 12).



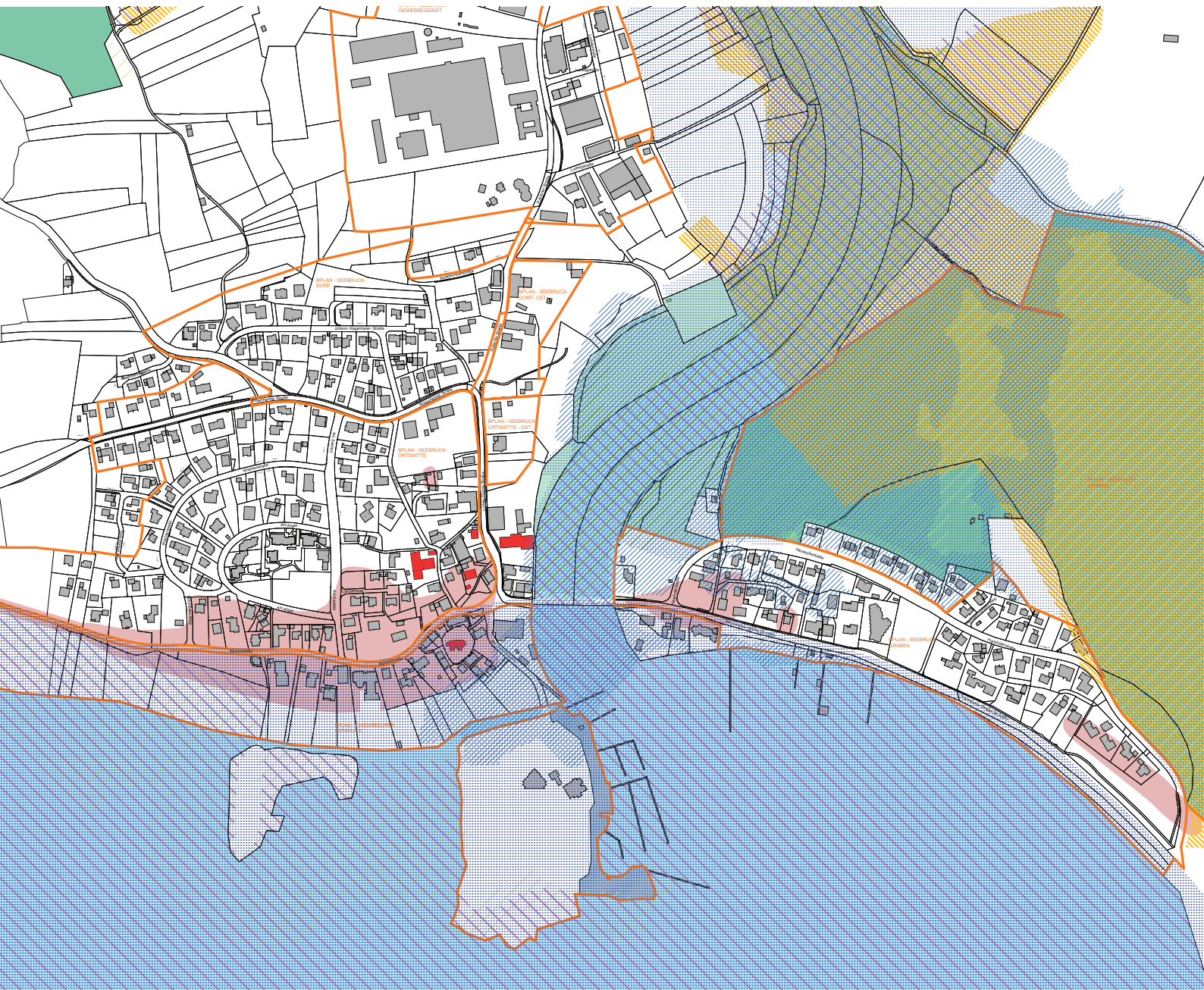















Abb. 12: Bindungen

 Wasserfläche	 Wald	 Segelhafen	 Vogelschutzgebiet	 vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet
 Gebäude	 Denkmalschutztes Gebäude	 Biotop	 Landschaftsschutzgebiet	 Bebauungspläne
 Auenbereiche Alz	 Bodendenkmal	 FFH- Schutzgebiet		

### 3.4 Orts- und Landschaftsbild

<b>Ländlich geprägtes Erscheinungsbild</b>	Das Ortsbild Seebrucks wird von den durchgrüntem Gärten, zahlreichen Bäumen und Streuobstwiesen, die verteilt im Dorf zu finden sind, bestimmt. Im historisch gewachsenen Ortskern finden sich einige unbebaute Flächen und auch landwirtschaftliche Hofstellen, wodurch ein aufgelockertes, ländlich geprägtes Erscheinungsbild entsteht.
<b>Historische Gebäudestruktur</b>	<p>Der ursprüngliche Ortskern ist geprägt von historischen Gebäuden im für die Region typischen Baustil. Darunter finden sich auch denkmalgeschützte Gebäude. In der Römerstraße, Kastellgasse und Am Postweg sind Teilbereiche der Straßen bereits in einem malerisch-dörflichen Charakter gestaltet und aufgewertet.</p> <p>Das Areal „Am Anger“, welches ursprünglich als „neue Ortsmitte“ angedacht war, wirkt im Vergleich zur umgebenden Struktur zu großmaßstäblich und ist durch die fehlende Nutzung und Gestaltung bzw. Pflege wenig ansprechend.</p>
<b>Von Verkehr dominierte Ortsmitte</b>	<p>Entlang der Staatsstraße und auch in der Ortsmitte selbst bestimmt der Verkehr das Ortsbild wesentlich mit. Der eigentliche Brückenvorplatz westlich der Alz am Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße ist unstrukturiert, stark versiegelt und vom Verkehr dominiert, so dass die Aufenthaltsqualität in diesem zentralen Bereich im Ort deutlich reduziert ist. Innerhalb des öffentlichen Straßenraums entlang der Rosenheimer- und der Ludwig-Thoma-Straße befindet sich keine straßenbegleitende Bepflanzung.</p> <p>Straßenräume sind teilweise aufgrund von Platzmangel (Ludwig-Thoma-Straße) nicht begrünt oder weisen wie die Straße „Am Seefeld“ großzügige Parkierungsflächen auf. Großflächige Parkierungsflächen finden sich entlang der Traunsteiner Straße aber auch auf der Strandbadinsel und an der Bootsanlegestelle in der Haushofer Straße. Die größeren Parkflächen an der Traunsteiner Straße sind mit Bäumen überstellt und wirken durch den teilweise hochwertigen Baumbestand nicht so negativ auf das Ortsbild ein. Entlang der Traunsteiner Straße zeigt sich durch den großen Straßenquerschnitt mit geradem Straßenverlauf und fehlender Begrünung ein monotones Straßenbild, welches durch die weit nach hinten zurückversetzten Häuser zusätzlich verstärkt wird.</p>
<b>Gewerbegebiet im Norden</b>	Das Gewerbegebiet im Norden Seebrucks weist zahlreiche ungestaltete Vorbereiche auf und wirkt unübersichtlich. Das Areal des Betriebs Regnauer ist durch Grünstrukturen entlang des Grundstücks nach außen gut in die Landschaft eingefügt. Die Betriebe östlich der Pullacher Straße sind dagegen vom Alztal aus deutlich sichtbar und unattraktiv für das Landschaftsbild, da eine Eingrünung nicht vorhanden ist.
<b>Landschaft und Topographie</b>	Westlich der Alz besticht der Ort am Chiemseeufer durch Flachwasserzonen mit Röhricht und Feuchtwiesenengebieten, westlich der Alz ist vor allem das Grabener Moor, welches sich nördlich der Haushofer Straße anschließt, von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Topographisch fällt der Ort zur Alz und zum Chiemsee hin ab, wodurch sich eine markante Hangkante im Ort ergibt, die auf der Ludwig-Thoma-Straße eine relativ starke Steigung bedingt.

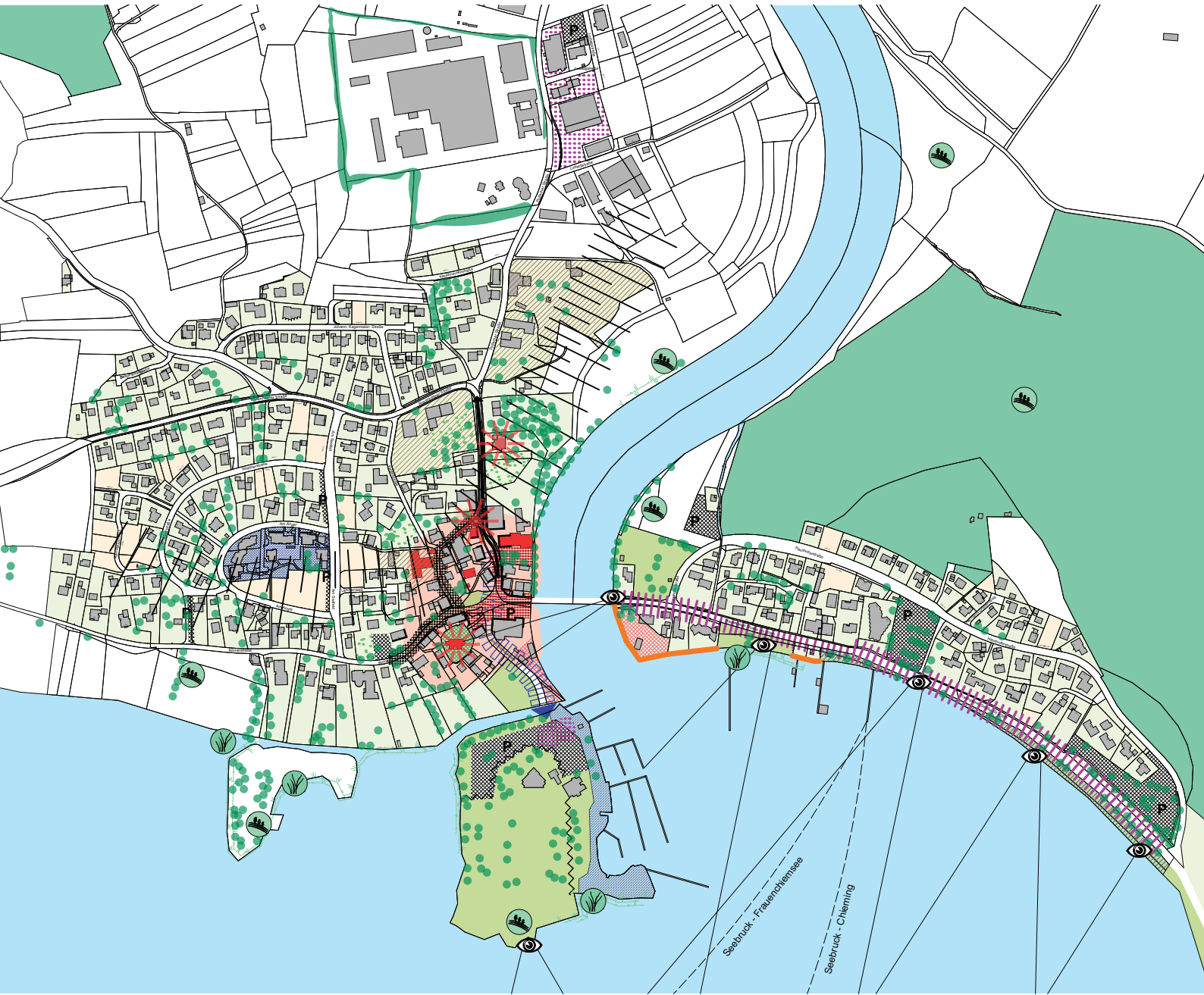


Abb. 13: Orts- und Landschaftsbild



## 3.5 Natur- und Artenschutz

### 3.5.1 Natur- und Biotopschutz

#### Bitope und FFH- / SPA-Gebiete

Den fachlichen Biotopschutz betreffend, gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes mehrere in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Vegetationsbestände. In Abbildung 15 sind die amtlich kartierten Biotope dargestellt.

Das Entwicklungskonzept für Seebruck berührt auch hochrangige europäische Flora-Fauna-Habitat (= FFH) - Schutzgebiete (siehe Abb. 16) und europäisches Vogelschutzgebiet, sog. SPA-Gebiet (siehe Abb. 17). Im Bereich des Untersuchungsgebietes liegen folgende Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet DE 8140-372.01 Chiemsee
- FFH-Gebiet DE 8041-302.01 Alz vom Chiemsee bis Altenmarkt
- SPA-Gebiet 8140-471 Chiemseegebiet mit Alz

Schutzgebiete nach dem BNatSchG bzw. BayNatSchG sind ebenso zu berücksichtigen. Die Landschaft des Chiemsees sowie des oberen Alztales sind als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Damit unterliegt das Erscheinungsbild der Landschaft dem Schutz des § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes. Nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Gebiete gibt es folgende innerhalb des Umgriffs:

#### Landschaftsschutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG („Chiemsee-Schutzverordnung“) (LSG-00396.01)
- Landschaftsschutzgebiet LSG „Oberes Alztal“ (LSG-00431.01)

Für das Obere Alztal, das im Falle der untersuchten Varianten betroffen wäre, gilt eine Landschaftsschutzgebietsverordnung aus dem Jahr 1989. Laut dieser Verordnung sind auch alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen (vgl. § 4 Abs. 1). Bemerkenswert ist die Sonderregelung im § 6 (1) e, nach der „straßenbauliche Maßnahmen, sofern sie [...] der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs oder dem Schutz der Anlieger dienen, mit einer Sonderregelung gehandhabt werden können“. Somit scheint zunächst kein hartes rechtliches Ausschlusskriterium für eine der untersuchten Varianten vorzuliegen. Dennoch stellen die einzelnen Varianten erheblich unterschiedliche Auswirkungen auf die visuelle Erscheinung der sensiblen Landschaft im Raum Seebruck dar.

#### Ökokontoflächen am Moorgebiet bei Graben

Auch gemeindeeigene Festsetzungen spielen eine Rolle, z.B. die über einen Bebauungsplan festgesetzte Ökokontofläche (siehe Abb.14). Einzelne Flächen sind im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt enthalten. In diesem Kataster werden Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie Ökokonto-Flächen geführt. Dies betrifft großflächig das Moorgebiet nördlich von Graben sowie zwei kleinere Flächen am We-



Abb. 14: Ökokontoflächenkataster



Abb. 15: Amtlich kartierte Biotope



Abb. 16: FFH-Gebiete



Abb. 17: SPA-Gebiet

## Zusammenfassung der Schutzgebietssituation

stufer der Alz.

Dem Schutz europäischen Rechts unterliegt die Gebietskulisse der Natura2000-Gebiete. Dazu gehören Gebiete die nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiete) und der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete) geschützt sind. Darüber hinaus gibt es die nach Bundesnaturschutzgesetz geschützten Landschaftsschutzgebiete Chiemsees und Oberes Alztal.

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, unterliegen gesetzlichem Schutz, dem Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Art. 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes. Innerhalb des Planungsgebietes sind dies z.B. Feucht- und Nasswiesen, Auengebüsche, Auwälder oder Röhricht-Bestände. Diese Bestände sind insbesondere entlang der Alz sowie innerhalb des Moorgebietes nördlich von Graben vorhanden.

Alle geschützten Biotope wurden im Zuge der durchgeführten Vegetationskartierung (BNT-Kartierung, Büro SCHOBBER GMBH, 2016) erfasst und sind in Abbildung 18 dargestellt.

Zur konkreten Beurteilung des naturschutzfachlichen Wertes des Bestandes innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgte eine flächendeckende Kartierung aller Biotop- und Nutzungstypen (BNT-Kartierung). In nebenstehender Abbildung 19 ist das Ergebnis grafisch dargestellt.



Abb. 18: Kartierte Biotope



Abb. 19: Flächendeckende Kartierung aller Biotop- und Nutzungstypen



### 3.5.2 Artenschutz

Die hohe Schutzgebietsdichte in der Umgebung von Seebruck ist Ausdruck des ganz besonderen Werts der Landschaft um Seebruck und den Chiemsee. Mit diesem Potenzial sind Vorteile aber auch Restriktionen für die Gemeinde verbunden.

Um die Bedeutung des Planungsgebiets als Lebensraum für geschützte Tierarten beurteilen zu können, wurden in den Jahren 2016 und 2017 verschiedene Kartierungen durchgeführt.

Folgende Tiergruppen bzw. Einzelarten wurden erfasst:

- Vogelarten (Rast- und Brutvögel),
- Fledermausarten,
- Amphibien,
- Reptilien,
- Libellenarten,
- Heuschreckenarten sowie
- artenschutzrechtlich relevante Tagfalterarten

Kartierungszeitraum: Frühjahr und Sommer 2016 sowie Frühjahr und Sommer 2017

Details können den jeweiligen Schlussberichten zu den Kartierungen entnommen werden (siehe Anlage). Die Ergebnisse sind nachfolgend für die erfassten Artengruppen kurz zusammengefasst.

#### Erfasste Tierarten

##### Vogelarten - Brutvögel

Es konnten im Jahr 2016 insgesamt 63 und im Jahr 2017 insgesamt 64 Vogelarten nachgewiesen werden, wobei es sich im Regelfall um verbreitete oder häufige Arten handelt. Bei jedem Kartierdurchgang wurden aber auch mehrere seltene oder geschützte Vogelarten nachgewiesen. Für die meisten Arten besteht Brutverdacht oder ein Brutnachweis.

##### Vogelarten - Rastvögel

Bei diesen Kartierungen konnten insgesamt 19 Vogelarten erfasst werden. Dabei handelt es sich überwiegend um üblicherweise auf dem Chiemsee überwinterte Arten wie verschiedene Entenarten, Höckerschwan und Graugans. Insgesamt wurde beobachtet, dass die Vögel auf den Wasserflächen des Chiemsees und in dem kleinen Yachthafen eher ruhen. Die Alz wird hingegen eher als Nahrungshabitat genutzt. Dort ist auch deutlich mehr Bewegung unter den anwesenden Vögeln, unter anderem natürlich deshalb, weil der Strömungsabtrieb ausgeglichen werden muss.

##### Fledermäuse

Die Fledermäuse wurden innerhalb des östlichen Ortsteiles, entlang des westlichen Alzufers sowie entlang der bestehenden Alzbrücke erfasst. Ein Schwerpunkt der Fledermausaktivität besteht dabei an der Alzbrücke, um das Hotel Wassermann und entlang der Uferlinie im Ortsteil Graben, wobei jeweils mehrere Fledermausarten nachgewiesen werden konnten. Als wichtigster Verbindungsweg vom Quartier ins Jagdgebiet hat sich der kleine Waldbereich am nördlichen Ende der unteren Parkplatzebene beim Hotel Post erwiesen, der zugleich auch als Jagdgebiet dient. Am häufigsten konnten insgesamt Arten der Gattung Zwergfledermause (Pipistrellus) erfasst werden.



### **Amphibien**

Bei den Kartierungen konnten die vier Amphibienarten Bergmolch, Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch nachgewiesen werden. Insgesamt gibt es jedoch kaum geeignete Laichgewässer für Amphibien innerhalb des Untersuchungsgebietes, die beobachteten Amphibienzahlen waren entsprechend gering.

### **Reptilien**

Auch an Reptilienarten konnten vier Arten nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei um Blindschleiche, Ringelnatter, Waldeidechse und Zauneidechse. Die Waldeidechse ist dabei die häufigste Art. Nachweise der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) hingegen liegen nur als Einzelbeobachtungen vor und das Untersuchungsgebiet ist sicherlich nicht flächendeckend besiedelt.

### **Libellen**

Auf vier Probeflächen konnten während der Begehungen 17 Libellenarten nachgewiesen werden. Das angetroffene Artenspektrum ist dabei als durchaus wertvoll einzustufen, da mehrere gefährdete Arten nachgewiesen wurden. Hervorzuheben sind die Nachweise der Kleinen Zangenlibelle, des Südlichen Blaupfeils und der Gefleckten Smaragdlibelle.

### **Heuschrecken**

Die nachgewiesene und durchaus artenreiche Heuschreckenfauna im Untersuchungsgebiet weist grundsätzlich das zu erwartende Spektrum, vor allem aus typischen Heuschreckenarten der Feuchtlebensräume, auf.

### **Ausgewählte Tagfalter**

Von den Schmetterlingen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnte nur der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nachgewiesen werden. Die Art konnte auf allen geeigneten Flächen mit Raupenfutter-Pflanzen angetroffen werden und dürfte auch außerhalb des untersuchten Gebiets weitere Vorkommen besitzen.

## 3.6 Freiraum und Grünstrukturen

Seebruck ist hinsichtlich seiner Freiraum- und Grünstrukturen stark vom Chiemsee und dem Alztal geprägt. Topographisch fällt der Ort zum Chiemsee und Alztal hin ab. Direkt entlang der Alz finden sich uferbegleitende Vegetationsstrukturen aus Baum- und Strauchbeständen sowie Großseggen- oder Großröhrichtbereichen.

### **Moorgebiet in Graben**

Der Auenbereich geht auf Grabener Seite in einen Moorbereich über. Der Moorkörper des Grabener Moores wurde durch Torfabbau stark gestört und erweist sich in großen Teilen als degeneriert. Durch die Entwässerung der Moorflächen sind inzwischen auch die letzten noch offenen und naturnahen Bereich des nicht abgetorften Moorkerns durch zunehmende Verbuschung und Bewaldung betroffen. Nur vereinzelt sind noch intakte und unbewaldete Hochmoorbereiche zu finden, vor allem im östlichen Teil, wo keine Störungen stattfanden. Das Moor ist trotz der teilweisen Degradierung ein wertvoller Naturraum und bietet durch rundum angelegte Wege die Möglichkeit zur Naherholung. Es wurden im Zuge der Bebauung der Haushofer Straße Maßnahmen zur Wiedervernässung unternommen, um den Moorkörper wieder herzustellen. Gemäß Bebauungsplan (Seebruck – Graben-Nord, 2005) ist das gesamte Areal des Moores als Ausgleichsfläche festgesetzt.

### **Innerörtliche, private Grünflächen**

Im Allgemeinen ist der Ort durch vorhandene Baulücken, landwirtschaftlichen Hofstellen und Streuobstwiesen gut durchgrünt. An den Uferbereichen der Alz sowie auf den beiden vorgelagerten Inseln findet sich teils dichter und wertvoller Baumbestand. Die Uferbereiche südlich der Römerstraße sind, soweit nicht als Privatgärten mit gut ausgeprägtem Baumbestand genutzt, als extensiv genutzte Feuchtwiesen angelegt. Zum Ufer hin bildet sich eine Vegetation aus Schilfgras und Röhricht.

### **Öffentliche Grünfläche Kurparkinsel**

Die kleinere und westlich gelegene der beiden Inseln wird vor allem zur Vogelbeobachtung genutzt. Hier gibt es einen Turm, der eine bessere Vogelbeobachtung ermöglicht. Die Uferbereiche sind fast komplett mit Schilf und Röhricht bewachsen und der Vogelwelt als Rückzugsgebiet vorbehalten.

### **Öffentliche Grünfläche Strandbadinsel**

Die benachbarte Strandbadinsel bietet dagegen einen Badestrand sowie den einzigen öffentlich nutzbaren Spielplatz im Ort. Das Baderlebnis an der Strandbadinsel ist deutlich eingeschränkt, da die Uferbereiche sehr flach sind und man weit in den See waten muss bis Schwimmen möglich ist. Zur Verbesserung dieser Situation gibt es einen Badesteg, welcher sehr weit ins Wasser hineinführt. Auch auf der Strandbadinsel sind große Teile des Ufers von Röhricht bewachsen, wodurch ein sehr naturnahes Erscheinungsbild des Bades entsteht. Weitere Badebereiche finden sich entlang der Traunsteiner Straße an der Uferpromenade. Diese sind im Ortsbereich noch sehr schmal und durch den vorbeifahrenden Verkehr in ihrer Qualität stark beeinträchtigt. Weiter ortsauswärts Richtung Chieming werden die Badebereiche zunehmend breiter.

### **Weitere öffentliche Grünflächen**

Auf der Strandbadinsel ist auch der Segelhafen untergebracht. Ergänzend zum Erholungsangebot gibt es im Ort noch einen Römergarten am Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße. Dieser ist ähnlich wie der Minigolfplatz an der Traunsteiner Straße und der Kurpark direkt an der Staatsstraße gelegen und wird daher auch vom Verkehrslärm beeinflusst. Der Kurpark bietet auf Grund fehlender Ausstattung und geringer Gestaltung wenige Möglichkeiten zur Nutzung. Durch seine geringe Größe wird er auch kaum als Kurpark wahrgenommen. Auf dem Weg zur Strandbadinsel findet sich eine großzügig bemessene Tennisplatzanlage.

### **Anger**

Der Anger liegt zentral im Ort und war als neue Mitte geplant. Durch seine fehlende Gestaltung sowie Nutzungsangebote kann er jedoch diese Funktion als Treff- und Kommunikationsbereich für die Seebrucker Bürger\*innen nicht übernehmen.

### **Ortsbildprägender Vegetationsbestand**

Im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge der Bestandsaufnahme die ortsbildprägenden Vegetationsstrukturen erhoben, die sich hauptsächlich entlang der Alz und entlang des Seeufers befinden inkl. der Strandbadinsel und der Kurparkinsel.



Abb. 20: Freiraum und Grünstrukturen

Wasserfläche	Erholungsflächen	Radwegenetz	starke Steigung
Gebäude	Uferbereiche Chiemsee	Fußwege	Abzäunung Seebad
Gewerbe	Friedhof	topographisch steile Bereiche	Mooregebiete vorherrsch. Anmoorgley + Moorgley
Wald	Parkplätze	Flach/Uferbereiche	vorherrsch. Niedermoor + Erdniedermoor, teilweise degradiert
Landwirtschaft. Flächen	Segelhafen	Badebereiche	vorherrsch. Hochmoor + Erdhochmoor, teilweise degradiert
Auenbereiche Alz	Streuobstwiese	besonderes Landschaftsbild	
private Grünflächen	ortsbildprägende Bäume	Röhrichtbereich	

## 3.7 Verkehr und Wegebeziehungen

### Motorisierter Individualverkehr

Mit den Staatsstraßen 2095 und 2094 laufen zwei Staatsstraßen in Seebruck zusammen. Die ST 2094 führt von Seeon bzw. Obing kommend von Norden nach Seebruck. Diese mündet an der Kreuzung Wasserburger Str. / Rosenheimer Str. in die ST 2095. Die St 2095 führt durch den ganzen Ort und überquert dabei im Süden Seebrucks die Alz. Die Führung der Straße ist historisch bedingt, so dass sich an zwei Stellen sehr enge Kurvenradien finden. Der Kreuzungsbereich an der Reimer Kurve weist hinsichtlich der Übersichtlichkeit Defizite auf, hier bestehen vor allem beim Linksabbiegen in die Pullacher Straße Probleme. Durch den engen Kurvenradius ergeben sich hinsichtlich der Übersichtlichkeit der Kreuzung Schwierigkeiten für alle Verkehrsteilnehmer. Eine ähnliche Problematik findet sich am Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße am Brückenvorplatz, hier ist der Kurvenradius, insbesondere für den Schwerlastverkehr, zu eng.

**Schwierigkeiten durch enge Kurvenradien**

### Fuß- und Radverkehr

Die vorhandene Alzbrücke mit einer Fahrbahnbreite von 8,4 m (inkl. beidseitigen Fußwegen von 1,2 m) stellt in momentanem Ausbauzustand eine Engstelle dar und birgt gerade für den Fuß- und Radverkehr großes Gefahrenpotenzial. Das ist besonders bedeutsam, da der Radwanderweg „Chiemsee-Rundweg“, der einmal um den gesamten Chiemsee führt, über die Brücke verläuft.

**Radwanderweg „Chiemsee-Rundweg“**

**Fehlende und unzureichende Fahrradwege**

Im Ort verlaufen zahlreiche Fuß- und Radwegeverbindungen, die auch in die freie Landschaft führen. Im Ort gibt es einige Querungsstellen. In der stark frequentierten Rosenheimer Straße und in der Traunsteiner Straße fehlen aber bisher Querungshilfen und werden von den Bürger\*innen dringend gewünscht. Auf der Südseite der Traunsteiner Straße führt ein ca. 1,5 m breiter, durch einen schmalen Pflanzstreifen getrennter, Fußweg entlang des Seeufers. Hier kommt es nach Auskunft aus der Bürgerbeteiligung des Öfteren zu Konflikten zwischen Fußgängern und Radfahrern, die nicht die ausgeschilderte aber sehr umwegige Radwegführung über die Haushofer Straße nutzen, sondern entlang des Chiemseeufers radeln. Grund dafür ist unter anderem auch die schwierige Querung der Traunsteiner Straße, die vom Radfahrer unternommen werden muss, wenn er dem ausgeschilderten Radweg folgen will.

Im Westen des Orts, auf der Ludwig-Thoma-Straße und Rosenheimer Straße, ist dieverkehrliche Belastung zum Fahren im Mischverkehr auf der Fahrbahn zu hoch, es gibt aber keinen Radweg, ein Ausweichen auf den Fußweg ist aufgrund der geringen Breite nicht möglich. Bisher können Radfahrer nur auf ruhigere Straßen ausweichen und müssen dann einen Umweg in Kauf nehmen, um diese unzureichend ausgebauten Haupt-routen zu umgehen. Dieser Umstand macht das Radfahren als Alternative zum Auto nicht besonders attraktiv, bedenkt man, dass es sich bei diesen Routen für die meisten Bürger\*innen auch um den Weg zum Nahversorger im Gewerbegebiet handelt.

### ÖPNV

Der ÖPNV ist durch drei Haltepunkte im Ort vertreten, von welchen einer durch die Chiemseeringlinie bedient wird. Die Chiemseeringlinie fährt von Mai bis Oktober und bietet die Möglichkeit der Fahrradmitnahme im gesonderten Busanhänger. In diesem Zeitraum wird die Haltestelle „Landungssteg“ insgesamt 5x täglich in verschiedener Richtung angefahren.

Alle Haltestellen werden von den Buslinien 9520 und 9522 angedient, die somit Verbindungen nach Prien und nach Traunsein über Chieming bieten (Linie 9520) sowie nach Truchtlaching und Seeon (Linie 9522).

### Chiemseeschiffahrt

Am Landungssteg besteht die Möglichkeit mit der Chiemseeschiffahrt nach Chieming oder zur Fraueninsel überzusetzen. Im Sommer fahren die Schiffe mehrmals täglich, im Winter gilt ein Winterfahrplan an Wochenend- und Feiertagen mit drei Fahrten täglich.

**Chiemseeringlinie mit Fahrradmitnahme**



Abb. 21: Verkehr und Wegebeziehungen

Wasserfläche	Staatsstraße	Dampfschiffahrt	Engstelle
Gebäude	Gemeindestraße	ÖPNV - Bushaltestellen	enge Kurvenradien
Parkplatzfläche	Radrouten	400m Radien Einzugsgebiet Bushaltestelle	
	Fußwege		

### Ruhender Verkehr

Im Ort finden sich großflächige Parkierungsflächen (Strandbadinsel, Traunsteiner Straße, Haushofer Straße), teils auch als Querparker im Straßenraum (z.B. Am Seefeld). In den durchgeführten Bürgerbeteiligungsveranstaltungen wurde die Parkplatzsituation durchweg als unzureichend beschrieben, weitere Parkplätze wurden gewünscht. Dieser Wunsch bezog sich unter anderem auch auf die Strandbadinsel. Der Parkdruck entsteht vor allem durch die vielen Tagesgäste an schönen Sommertagen. Im Winter sind die Parkplätze größtenteils ungenutzt.

### Hoher Parkdruck durch Tagesgäste im Sommer

## 3.8 Nutzungen

<b>Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet</b>	Die nur vereinzelt vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen konzentrieren sich in Seebruck auf das historische Ortszentrum, wobei es im Ort selbst keinen Lebensmittelmarkt gibt. Dieser liegt etwas außerhalb (ca. 800 m vom Ortszentrum entfernt) im Gewerbegebiet. Bedingt durch die topographische Lage liegt der Lebensmittelmarkt deutlich erhöht zum Ortszentrum und ist daher gerade für ältere Menschen ohne Auto schwer zu erreichen. Das Gewerbegebiet ist von verschiedensten mittelständischen Betrieben belegt, weist jedoch einige Leerstände oder untergenutzte Bereiche auf. Zur Alz hin sind noch freie Parzellen vorhanden.
<b>Geschäfte mit kleinen Ladenflächen in der Ortsmitte</b>	In der Ortsmitte finden sich vor allem Geschäfte, die Güter des mittelfristigen Bedarfs anbieten. Die meisten Ladenflächen sind sehr klein und haben Schwierigkeiten, die vom Kunden verlangte Auswahl zu bieten. Erwähnenswert sind der Bäcker in der Römerstraße, sowie der Trödeladen gegenüber, dem durch die Postannahmestelle eine wichtige Funktion in der Versorgung Seebrucks zukommt. In der Römerstraße gibt es ein Römermuseum, welches die historische Vergangenheit Seebrucks als Römerort aufbereitet. Andere wichtige Nutzungen im Ortszentrum sind Hotellerie und Gastronomie, z.B. das Gasthaus zu Post und das Hotel Wassermann an prominenter Stelle an der Alzmündung. Allerdings ist in Seebruck ein deutlicher Rückgang in diesem Bereich festzustellen, so hat das Hotel Wasserman z.B. inzwischen den Resataurantbetrieb eingestellt.
<b>Hotellerie und Gastronomie in der Ortsmitte</b>	
<b>Am Anger</b>	Eine zweite Häufung an Einzelhandelseinrichtungen findet sich am Areal Am Anger. Das ehemals als neue Ortsmitte geplante Areal ist mittlerweile in die Jahre gekommen und von Leerständen geprägt, dennoch finden sich hier noch einige Geschäfte wie ein Friseur, eine Apotheke und die Tourist-Info.  Im ganzen Ort verteilt gibt es Ferienwohnungen oder Appartements, aber auch einige größere Pensionen oder Hotel Garni, sowie Angebote für Urlaub auf dem Bauernhof.
<b>Dampferanlegestelle und Gastronomie</b>	In Graben gibt es gegenüber der Dampferanlegestelle ein Café und eine Pizzeria, die im Sommer sehr gut besucht sind. Der Minigolfplatz liegt östlich der Alzbrücke zwischen Dampferanlegestelle und Ortszentrum an einer für touristische Nutzung gut gelegenen Stelle.
<b>Strandbadinsel</b>	Auf der Strandbadinsel ist im Strandbad selbst ein Kiosk mit kleinem Angebot vorhanden. Der Kiosk orientiert sich nach innen und kann daher nur durch Besucher des Strandbads genutzt werden. Zusätzlich gibt es auch den Hafenvirt, der sich gastronomisch hochwertig positioniert hat.
<b>Hohe Bedeutung des Segelhafens</b>	Dem Segelhafen Seebrucks kommt aus touristischer Sicht eine große Bedeutung zu, gehört er mit 500 Trocken- und Wasserliegeflächen zu den größten in Bayern.
<b>Große Anzahl an Zweitwohnungen</b>	Der Ort weist im Bestand einige Baulücken auf, die noch aktiviert werden können. Darüber hinaus gibt es in Seebruck eine verhältnismäßig große Anzahl an Zweitwohnungen. Dies hängt auch mit dem Segelhafen zusammen, da viele Segler, deren Boot im Hafen Seebruck liegt, dort auch eine Wochenendwohnung haben. Ein Beispiel dafür ist das Areal am Anger, wo sich viele dieser Wohnungen befinden. Zweitwohnungen bergen für den Ort das Problem, dass sie nur zeitweise genutzt werden und bei Nicht-Anwesenheit der Bewohner zu einer unbelebten und unattraktiven Atmosphäre in Wohnquartieren führen.

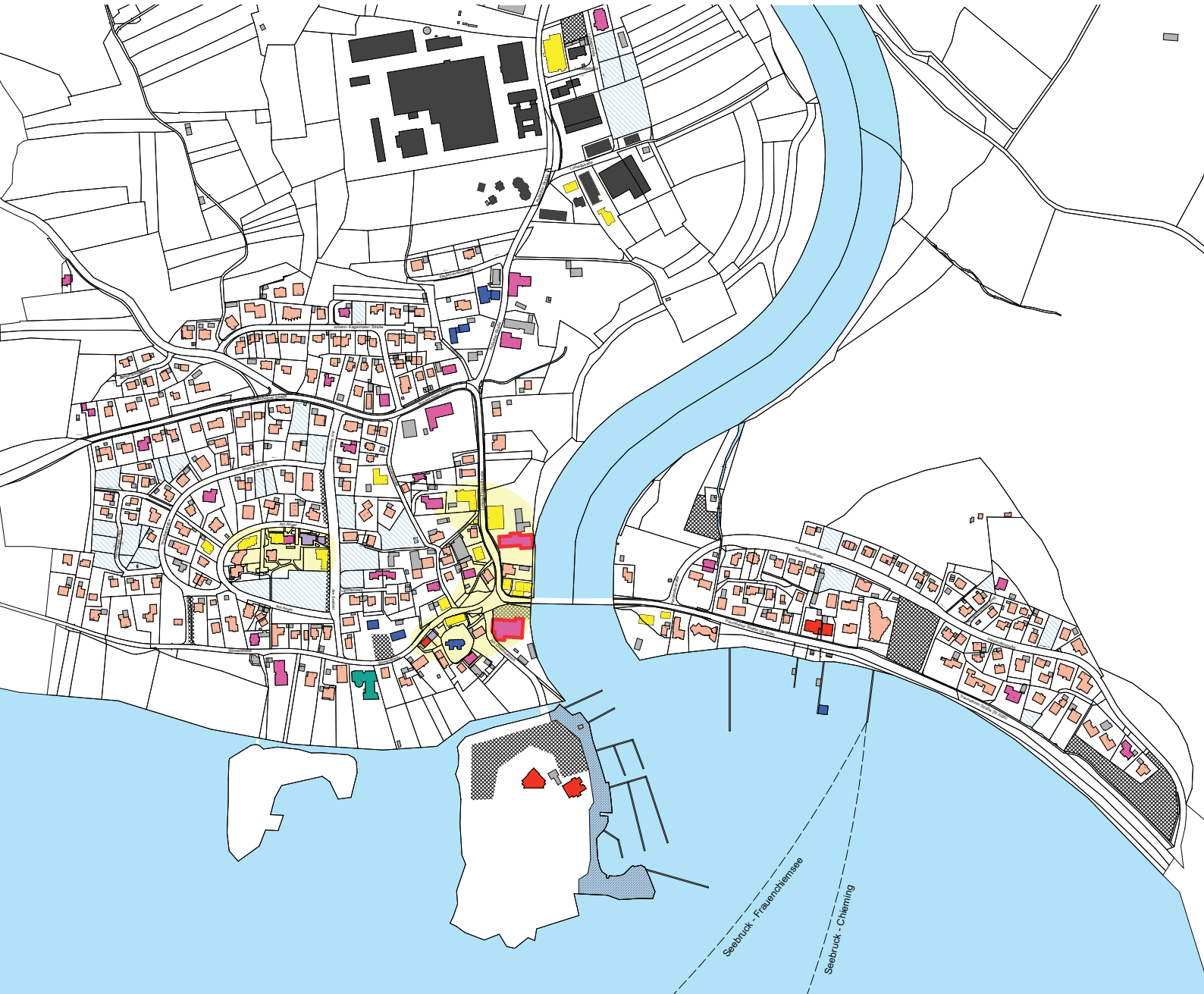


Abb. 22: Nutzungen

 Wasserfläche	 Hotel / Pension	 Baulücken
 Wohnen	 Hotel mit Gastronomie	 größere Parkierungsflächen
 Einzelhandel + Dienstleistungen	 Touristische Einrichtungen	 Nebengebäude
 Gemeinbedarf / Soziales / Kirche	 Medizinische Einrichtungen	 Segelhafen
 Gastronomie	 Gewerbe	 Einzelhandelscluster

## 3.9 Einzelhandel

### 3.9.1 Aktuelle Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Seebruck

Einführend werden in diesem Kapitel die aktuellen Trends und Entwicklungen im deutschen Einzelhandel dargestellt. In den nachfolgenden Kapiteln ab Kap. 3.9.2 wird die spezifische Situation in Seebruck beleuchtet.

Der Einzelhandelssektor in Deutschland ist einem enormen Wettbewerbsdruck ausgesetzt, der sich in einer kontinuierlichen Anpassung der Betriebsformen- und Standortstrukturen widerspiegelt. Hiervon sind neben den großen Zentren gerade auch die kleinen Gemeinden betroffen. Mit den sich verändernden Betriebsformen im Einzelhandel hin zu Filialisten, Fachmärkten und Discountern haben sich die Standortentscheidungen längst verändert. Häufig werden die kleineren Kommunen aufgrund mangelnder Kaufkraft vollständig gemieden oder der innerörtliche, eigentümergeführte Einzelhandel wird durch Fachmarktzentren in Ortsrandlagen geschwächt und verdrängt. In den kleinen Gemeinden wird dieser Prozess im Vergleich zu den größeren Städten umso wirksamer, da er in diesen Regionen aufgrund des ohnehin schon geringen Angebots des eigentümergeführten Fachhandels sofort auffällig wird und dieses Angebot oftmals vollständig verschwindet.

#### Fachmarktzentren in Ortsrandlagen

#### Steigender Marktanteil Online-Shopping

Darüber hinaus stellen sich durch die Einführung des Internets tiefgreifende Veränderungen im Einzelhandelssektor ein. Erkennbar wird dies durch den jährlich steigenden Marktanteil des Online-Shoppings. Hieraus ergibt sich schon seit Jahren eine starke Verbindung aus stationärem Einzelhandel und dem damit verbundenen Onlineangebot, dem sogenannten Multi-Channeling.



#### Veränderungen auf Konsumentenseite

Durch soziodemographische Veränderungen und technische Fortschritte ergeben sich aber nicht nur auf der Angebotsseite fundamentale Veränderungen, sondern auch auf Konsumenten- bzw. Nachfrageseite. Vor allem in strukturschwachen Räumen kommt es durch Bevölkerungsrückgang zu enormem Nachfragerückgängen. Zudem bewirkt insgesamt die höhere Markttransparenz im Einzelhandel (Internetangebote, leichtere Erreichbarkeit größerer Zentren) auch eine höhere Vergleichsmöglichkeit des Angebots und dadurch ein gesteigertes Anspruchsniveau der Konsumenten. In kleineren Gemeinden verstärken diese Aspekte die mangelnde Kaufbereitschaft und damit den Rückgang des lokalen Einzelhandelsangebots.

#### Neue Konsumbedürfnisse

Auch das Aufkommen neuer Konsumbedürfnisse (z. B. Freizeitaktivitäten) beeinträchtigt den Wirtschaftszweig: die privaten Einkommen bzw. Konsumausgaben sind zwar zumindest bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts stetig gestiegen, jedoch hat der Einzelhandel hiervon nur unterproportional profitiert. Der Anteil des Einzelhandels an den gesamten Konsumausgaben sinkt kontinuierlich. Auffällig hierbei ist, dass die Konsumgüter, welche im Einzelhandel erworben werden, prozentual an Bedeutung verlieren. Insbesondere erkennbar ist dieser Trend bei den Ausgaben für Nahrungsmittel, deren Anteil deutlich gesunken ist.



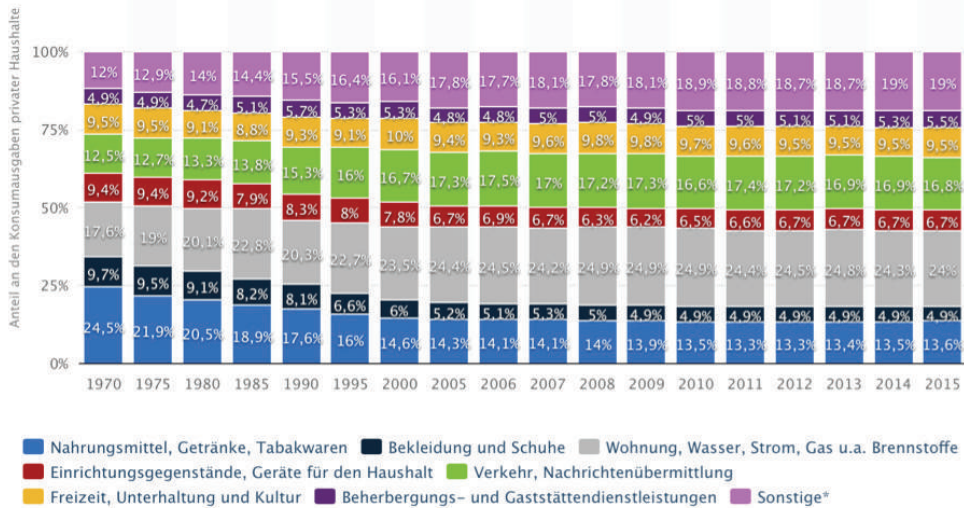


Abb. 24: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2015

Durch Veränderungen sowohl auf Seiten des Angebotes als auch auf Seiten der Nachfrage ergibt sich somit eine deutliche Veränderung der Einzelhandelsstruktur in Städten und Gemeinden.

Innerörtlich ist in vielen Gemeinden - ähnlich wie in Seebuck keine vollständige Grund- oder Nahversorgung im fußläufig erreichbaren Bereich mehr gegeben. Kleinflächige Supermärkte sind aus den Wohngebieten und Gemeinden verschwunden, da der Konkurrenzdruck der großen Filialen mit der Zeit zu hoch wurde. Hieraus entsteht dann gerade ein Versorgungsproblem für immobile ältere Bevölkerungsteile, das oft nur noch teilweise über das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) eingedämmt wird.

Zu einer qualifizierten Nahversorgung gehört ein ausreichendes Angebot aus dem periodischen Angebotsbereich, wie etwa dem von Lebensmitteln, Drogeriewaren, Zeitschriften, Schreibwaren oder dem einer Apotheke. Dabei sollten diese Angebote in einer tragbaren Entfernung zum Wohnort liegen (500-700 m). So kann im ländlichen Bereich bereits mit einem kleinen Lebensmittelgeschäft von bis zu 400 m<sup>2</sup> in zumutbarer Entfernung die Versorgung gesichert werden.

Dass Seebuck mit diesem Problem nicht alleine konfrontiert ist, verdeutlicht die Abbildung 25, die die Luftliniendistanz von Einwohnern zum nächsten Supermarkt oder Discounter darstellt. Die Landgemeinden und Kleinstädte fallen hier besonders durch ihre hohen Prozentanteile größerer Entfernungen auf.

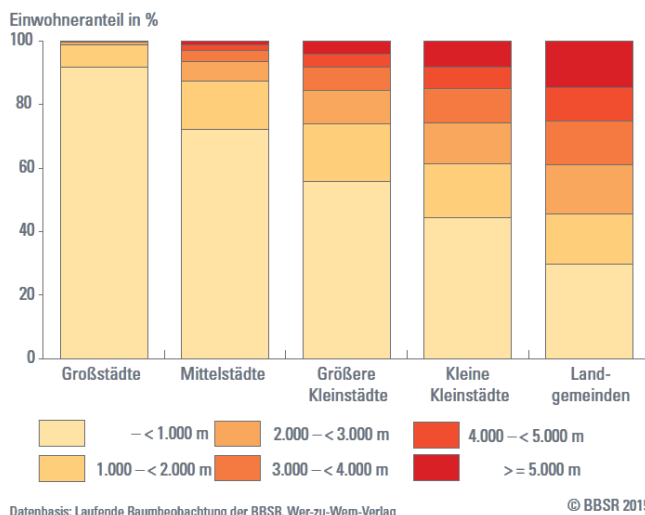


Abb. 25: Einwohnergewichtete Luftliniendistanz zum nächsten Supermarkt oder Discounter 2013 in m

**Unvollständige Grundversorgung im fußläufigen Bereich**

**Grundzentrum**

**3.9.2 Übergeordnete Grundlagen - Zentrale Orte System**

Die Gemeinde Seeon-Seebruck gehört zur Planungsregion Südostoberbayern (Planungsregion 18) und hier zum Landkreis Traunstein und ist als Unterzentrum bzw. Grundzentrum klassifiziert.

Zu den Funktionen eines Grundzentrums gehört es, ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner des Nahbereichs vorzuhalten (LEP 2013 , 2.1.2). Dabei sollen die als Grundzentren eingestuftten Gemeinden darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP 2013 2.1.6.).

Die zentralörtlichen Einrichtungen des Grundbedarfs werden im täglichen Leben häufig und oft nacheinander aufgesucht. Jeder Bürger soll diese deshalb in zumutbarer Erreichbarkeit vorfinden (vgl. Vorhalteprinzip). Zu den zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung im Kontext der Wirtschaft zählen z.B. ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) hinausgehenden Bedarfs, Bankfiliale, Postpoint bzw. -filiale.

Die Einwohnerzahlen des Verflechtungsbereichs Seeon-Seebruck mit den zugehörigen Ortsteilen verfügte am 01.11.2014 über 5.512 Personen (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Abteilung Landesentwicklung und Heimat, 2014).

**3.9.3 Gemeindegebiet und Kaufkraft im Nahbereich Seeon-Seebruck**

Das Gemeindegebiet von Seeon-Seebruck umfasst insgesamt 4.452 Einwohner (Statistik kommunal 2015, Bayerisches Landesamt für Statistik). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die Gemeinde betrug 2015 insgesamt 26,7 Mio. Euro, was einem Kaufkraftindex von ca. 104,3 entsprach. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung festgelegt. Diese Kennzahl sagt letztendlich auch etwas über die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region aus. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe des Ortes das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Gemeinde Seeon-Seebruck liegt mit ihrem Wert von 104,3 etwas über dem Bundesdurchschnitt, was als positiv zu bezeichnen ist. Betrachtet man ausschließlich den Postleitzahlenbereich von Seebruck, so liegt der Wert noch deutlich höher, bei 116,4.

**Kaufkraftwert über Bundesdurchschnitt**

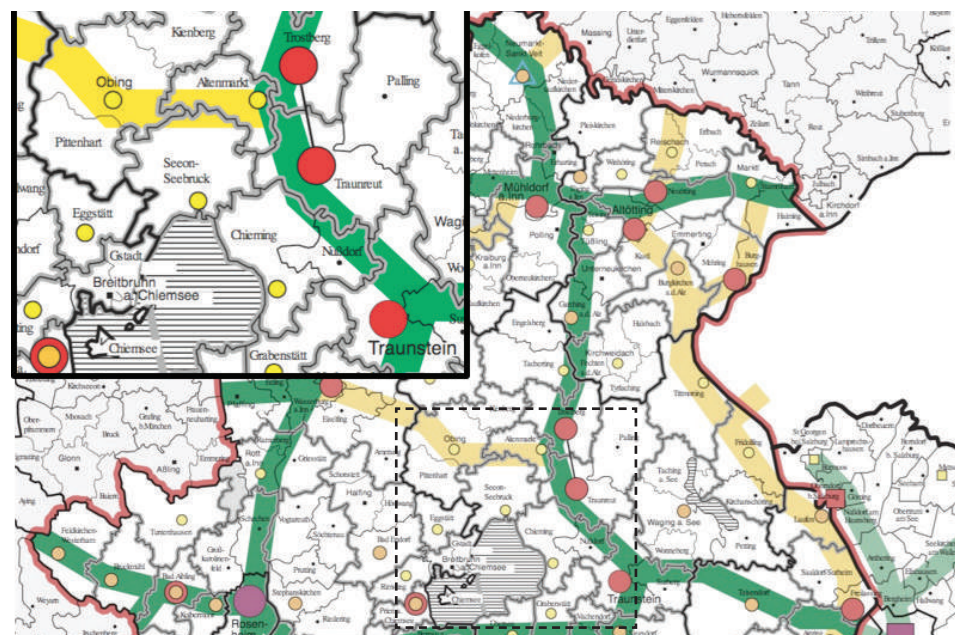


Abb. 26: Ausschnitt aus „Zentrale Orte und Nahbereiche“ (Regionalplan Südostoberbayern)

### 3.9.4 Geschäftsflächenbestand und Einzelhandelsangebot in Seebuck

Im Rahmen des Einzelhandelsangebots ist vor allem das nahversorgungsrelevante Angebot (Planungsbegriff: wohnortnahe Grundversorgung) von entscheidender Bedeutung. Der Begriff Nahversorgung wird dabei immer mit zwei Aspekten umschrieben: einem inhaltlichen und einem räumlichen Aspekt.

Der inhaltliche Aspekt wird durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem periodischen Bedarfsbereich (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel), ggf. ergänzt durch einzelne Dienstleistungen, bestimmt. Häufig wird dabei - wie in Seebuck vorhanden - die Existenz mindestens eines Lebensmittelmarktes als Grundvoraussetzung gesehen.

Der zweite Aspekt bezieht sich auf die Entfernung zwischen Versorgungsstandort (also Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter) und Wohnort. Hierfür wird in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit als Bewertungsmaßstab verwendet. Als Richtwerte werden dabei entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen häufig bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern Gehstrecke. Diese beiden inhaltlichen und räumlichen Merkmale werden auch in landesplanerischen Vorgaben realisiert.

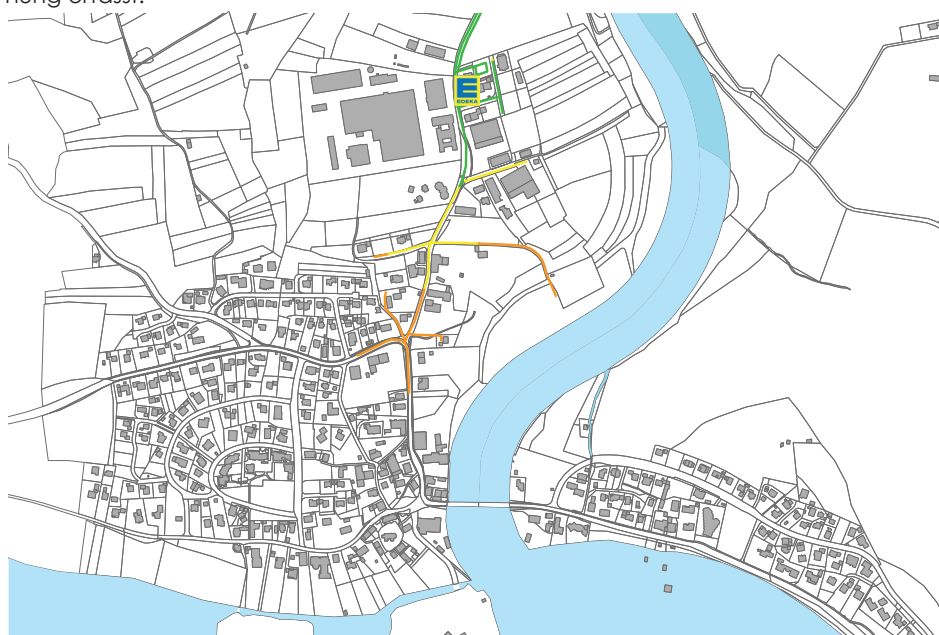
Den Kern des nahversorgungsrelevanten Angebots in Seebuck macht ein Supermarkt mittlerer Größe (Edeka Pfeilstetter) in nicht integrierter Lage außerhalb der Ortsmitte (Gewerbegebiet Nord) aus. Dieser Lebensmittelmarkt stellt insgesamt ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem, im Vergleich zu häufig größeren Flächen von 1.200 m<sup>2</sup>, entsprechend begrenzten Sortiment zur Verfügung. Die Brutto-Flächenumsätze auf der Basis von 2015 ergeben dabei einen Wert von 4.170 Euro/m<sup>2</sup>, was einen Jahresumsatz von ca. 3,8 Mio. € ausmacht.

Zur Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Untersuchungsgebiet sowie zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsätze wurden die Richtwerte aus der BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ sowie weitere aktuelle Umsätze zur Grunde gelegt.

Mit dem existierenden Lebensmittelangebot werden – unterstellt man eine fußläufige Erreichbarkeit von 300 m bzw. 600 m – nur geringe Teile der Gemeinde abgedeckt. Im Süden des Angebotsstandortes werden nur noch geringe Bereiche der Rosenheimer Straße und Ludwig-Thoma-Straße erreicht. Für die Mehrzahl der Wohngebiete in Seebuck ist der Vollsortimenter - wenn überhaupt - nur schwer fußläufig erreichbar. Die Versorgung wird aber teilweise zumindest noch durch das Angebot des im Ort vorhandenen Lebensmittelhandwerks aufgefangen. Die Entfernungen wurden dabei auf der Grundlage der tatsächlichen Straßenentfernungen und nicht auf einer Luftlinienentfernung erfasst.

**Supermarkt in nicht integrierter Lage**

**Ergänzung durch Angebot im Ort**



**Nahversorgung**



**Erreichbarkeit fußläufig**

- bis 200m
- bis 400m
- bis 600m

Abb. 27: Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte

**Versorgungssituation älterer Menschen**

Diese geringe Abdeckung des Gemeindegebiets kann gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zu einem ernstzunehmenden Versorgungsproblem in Seebruck werden. Die mangelnde wohnortnahe Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist für die Bewohner eine Einschränkung der Lebensqualität und schwächt die Attraktivität des Ortes als Lebens- und Wohnstandort. Selbst wenn der Wocheneinkauf meist noch mit dem PKW erledigt wird, stellt die Einkaufsmöglichkeit in kurzer Distanz doch eine beträchtliche Erleichterung dar.

Das einzelhandelsrelevante Ortszentrum von Seebruck im Ortskern umfasst hauptsächlich die Ludwig-Thoma-Straße. Darüber hinaus gilt das Gewerbegebiet im Nordosten als wichtiger Einkaufsmagnet der Gemeinde (vgl. Kap. 3.8 Abb. 22).

**Geschäftsflächennutzung**

Von den im Ortszentrum vorhandenen Geschäftsflächen entfallen allein die Hälfte auf Einzelhandelsnutzungen. Etwa 25 % entfallen auf den Bereich der sog. einzelhandelsnahen Dienstleistungen, worunter Angebotsformen wie Friseurbetriebe sowie Bank- und Postfilialen zusammengefasst werden. Abb. 28 zeigt eine Aufstellung der relativen Zusammensetzung der Geschäftsflächennutzungen. Nur insgesamt 12 Geschäfte waren dabei dem direkten, engeren Einzelhandel zuzurechnen.

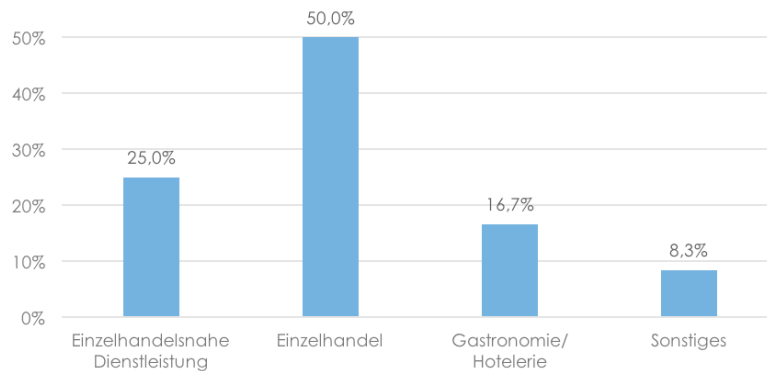


Abb. 28: Ortszentrum Seebruck: Anteilige Geschäftsflächennutzung nach Hauptnutzungen, 2016

**Leerstände**

Zum Zeitpunkt der Kartierung im Januar 2016 wurde nur ein Leerstand erfasst. Im Verlauf des Jahres 2016/2017 sind weitere Leerstände hinzugekommen, die in der Karte nicht mehr erfasst werden konnten.

Neben den Leerständen finden sich jedoch in einigen ursprünglichen Geschäftsflächen einzelhandelsfremde Nutzungen, die dem Einzelhandel Flächen entziehen, aber mit einer Nutzung belegt sind.

**Branchenvielfalt**

Die Branchenvielfalt (Abb. 30) und das damit verbundene Sortimentsangebot ist in Seebruck gering ausgeprägt. Die wenigen Angebote konzentrieren sich im südlichen Ortsbereich (Ludwig-Thoma-Straße, Jakob-Weyerer-Platz, Römerstraße). Dies schwächt den Standort grundlegend, denn neben Erreichbarkeit, Produktverfügbarkeit, Werbung und Verkaufsatmosphäre etc. gehört das Sortimentsangebot mit zu den wichtigen absatzpolitischen Instrumenten im Einzelhandel. Gleichzeitig fehlt aufgrund des geringen Angebots die Möglichkeiten für Kopplungskäufe, d. h. die Verbindung des Einkaufs in mehreren Betrieben.



Abb. 29: Leerstand im Ortszentrum, 2017

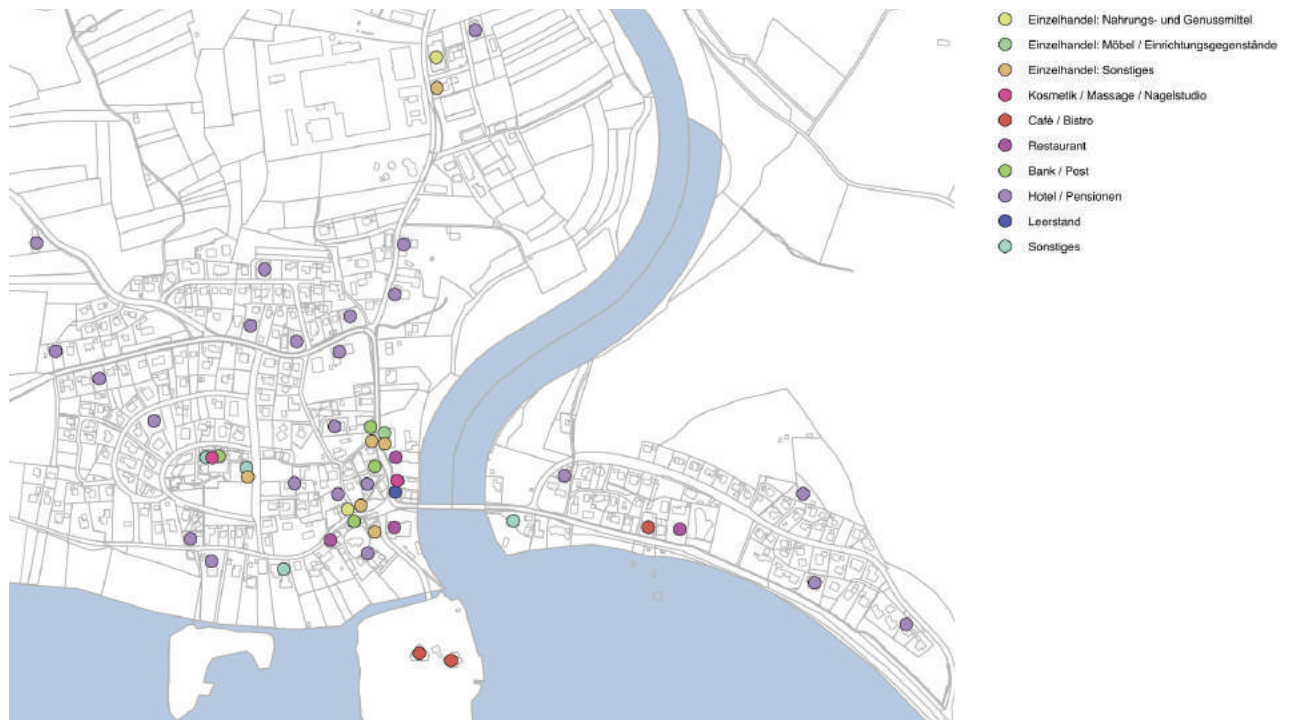


Abb. 30: Branchenstruktur in Seebuck, 2016

In die gleiche Richtung weist der hohe Anteil an kleinen Verkaufsflächengrößen, die betriebswirtschaftlich gesehen (abgesehen von Betrieben mit hoher Flächenproduktivität wie z. B. bei Apotheken) sowohl nachteilig für das einzelne Geschäft als auch ein zu geringes, unattraktives Angebot für die Kunden aufgrund mangelnder Sortimenttiefe und -breite aufweisen. Hierdurch verliert der Einkaufsstandort Ortszentrum deutlich an Anziehung und Kundenbindung, was sich gerade auch in Seebuck als Nachteil für die touristische Attraktivität auswirkt.

**Kleine Verkaufsflächen-  
größen**

Abb. 32 macht deutlich, dass fast 80% aller Geschäfte im Ortszentrum unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen.

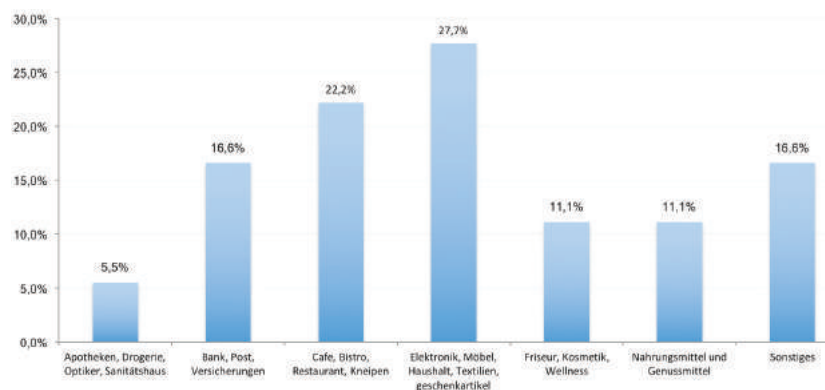


Abb. 31: Einzelhandelsbranchen Seebuck, 2016

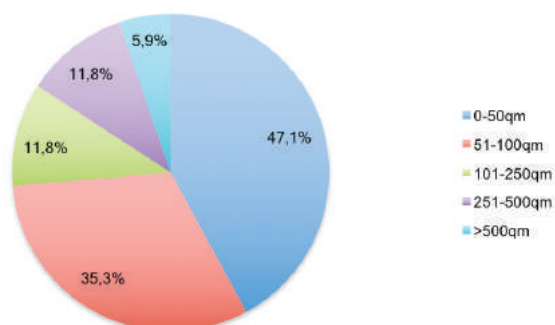


Abb. 32: Anteil der Geschäfte und Verkaufsflächen des Einzelhandels nach Größenklassen

### 3.9.5 Kundenbefragung und Kundenbewertung

#### Lebensmitteleinkäufe vor Ort

Bei der Betrachtung des Einkaufsverhaltens wurden 136 Bürger\*innen im Rahmen einer Bürgerveranstaltung zum Einzelhandel befragt. Zur Häufigkeit des Einkaufs in Seebruck befragt, gaben 75 der Befragten an, sehr oft oder regelmäßig in Seebruck einzukaufen, was als sehr guter Wert betrachtet werden kann.

Hierbei handelt es sich, wie die nachfolgenden Grafiken verdeutlichen vor allem um Lebensmitteleinkäufe, da alle weiteren Produkte in Seebruck nur in geringem Ausmaß angeboten werden oder vollständig fehlen.

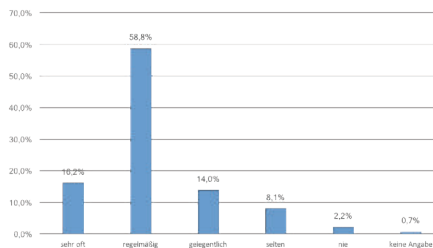


Abb. 33: Häufigkeit des Einkaufs in Seebruck

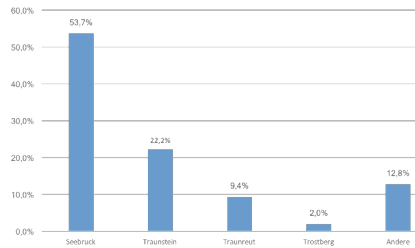


Abb. 34: Haupteinkauf Lebensmittel, 2016

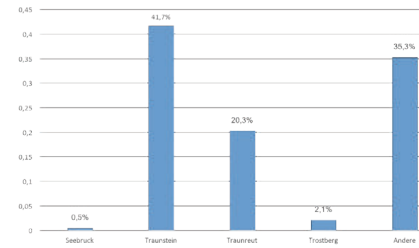


Abb. 35: Haupteinkauf Bekleidung, 2016

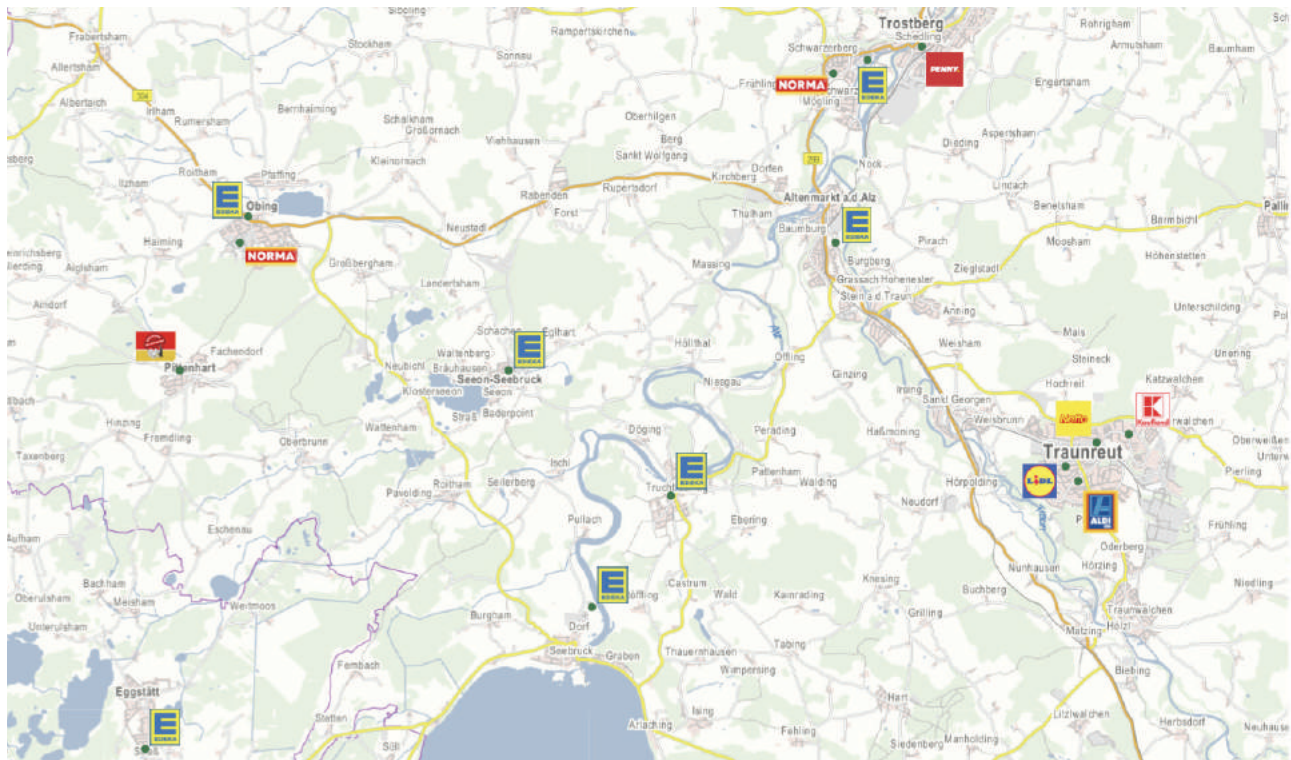


Abb. 36: Standorte der großflächigen Nahrungsmittelversorgung in der Region um Seebruck, 2016

#### Bewertung des vorhandenen Einzelhandels

Die verschiedenen Angebote in der Versorgung mit Lebensmitteln in der Umgebung von Seebruck (Vollsortimenter und Discounter) verdeutlicht Abb. 35.

Die Bewertungen des Einzelhandels fallen vor dem Hintergrund der bisher beschriebenen Gesamtsituation des Einzelhandels entsprechend negativ aus. Die Attraktivität der Geschäfte und auch das Angebot der sonstigen Dienstleistungen, wie z. B. der Gastronomie, werden weitgehend mit schlechten Noten bewertet. Keiner der angesprochenen Bereiche erreicht eine Note von Gut oder besser.

Entsprechend fallen auch die Nennungen der Kunden nach weiteren Einzelhandels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen im Ortszentrum aus (siehe Abb. 38). Hier macht sich der „Negativkreis“ des örtlichen Einzelhandelsangebots bemerkbar (siehe Abb. 39).

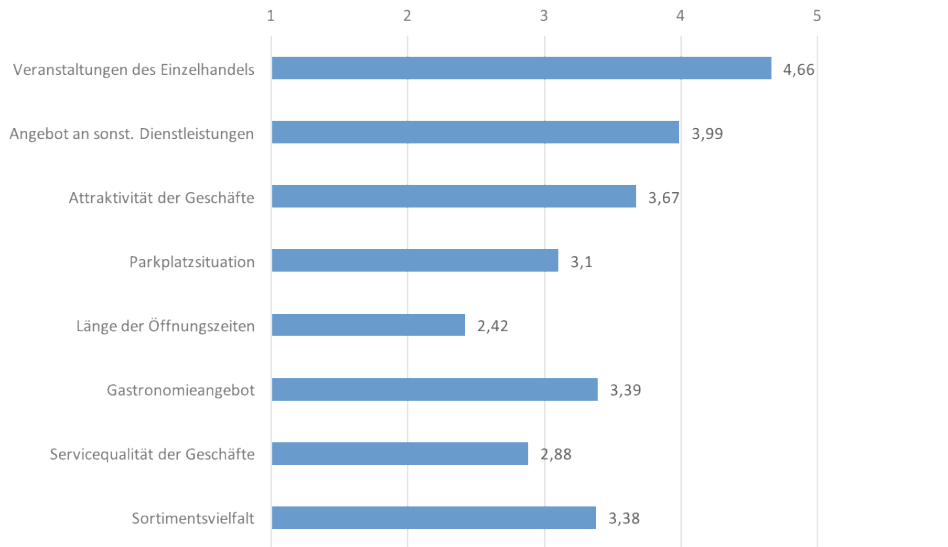


Abb. 37: Bewertung des Einzelhandels, 2016

Wunscheinrichtung	Nennungen
Café/Frühstückscafé	21
Wirtshaus/Gasthaus/Kneipe/Imbiss/Bistro	17
Bar/Cocktailbar/Kaffeebar	16
Drogerie	13
Metzgerei	12
Eiscafé/Eisdiele	7
Blumenladen/Gärtnerei	5
Souvenirladen	2
Feinkost	1

Abb. 38: Wunscheinrichtungen der Kunden für Seebruck

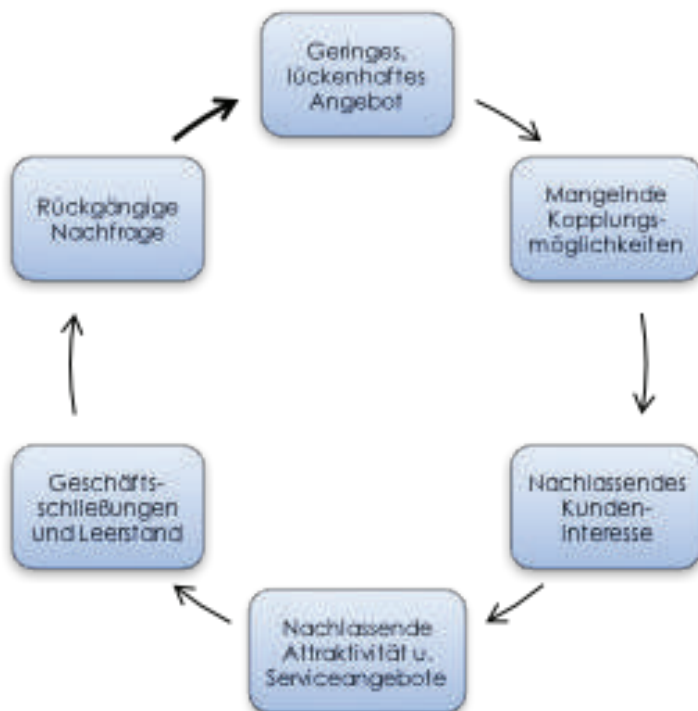


Abb. 39: Negativkreis des Seebrucker Einzelhandels

**Einzelhandelsauftritt und Einkaufsatmosphäre**

Neben den verschiedenen Aspekten der Einzelhandelsstrukturen und des Einzelhandelsangebots ist auch der „Einzelhandelsauftritt“ in Seebruck ein wichtiger Aspekt der Einzelhandelsattraktivität. Der Einzelhandel gehört zu den wenigen Wirtschaftsbereichen, in denen der Kunde/die Kundin direkt und intensiv den „Wirtschaftsraum“ betritt. Hier ist es entscheidend, eine attraktive Einkaufsatmosphäre und ansprechende Präsentation nach außen zu realisieren. Dabei ist die Schaufensterpräsentation vor allem für das Ortszentrum ein wesentliches Ausstattungsmerkmal, das die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität bestimmt.

Auch der Zugang zum Geschäft, die Sichtbeziehung von der Straße aus sowie der barrierefreie Zugang (mehr als zwei Drittel der Geschäftsflächen hatten einen ebenerdigen, barrierefreien Zugang) sind grundlegende Elemente, die über das Aufsuchen eines Geschäfts entscheiden. Die Basis für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss wird somit schon vor der Eingangstür gelegt.

**Handlungsbedarf bei gemeinsamen Außenauftritt**

Über mehrfache Begehungen und fotografische Dokumentation konnte sich ein qualitatives Bild vom Außenauftritt des Einzelhandels in Seebruck gemacht werden. Insgesamt zeigt sich, dass das Ortszentrum in dieser Beziehung sehr heterogen aufgestellt ist. Neben gut bis sehr gut gestalteten Fassaden- und Schaufensterbereichen lassen auch einige Fassaden Verbesserungen zu. Hier besteht im Sinne eines gemeinsamen qualitativ hochwertigen Außenauftritts Handlungsbedarf. Gerade seit Einkauf über die Deckung des täglichen Grundbedarfs hinaus immer mehr zur Freizeitbeschäftigung und zum Freizeiterlebnis wird, steigt die Bedeutung des Schaufensters und auch der attraktiven Fassadengestaltungen (z. B. über Beleuchtung, Farbe, Begrünung, Beschilderung etc.) als Werbemittel. Die Kundinnen und Kunden sind dabei weitgehend an eine hohe Qualität gewöhnt, wie sie diese aus den größeren Zentren kennen.

**Gestaltung des öffentlichen Raums**

Ähnlich wichtig für den Gesamtauftritt des Einzelhandels ist zudem die Situation bzw. Gestaltung des öffentlichen Raums, der entscheidend die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Umgebung bestimmt. Während der Bereich Jakob-Weyerer-Platz und im Anschluss die Römerstraße über städtebauliche Qualitäten verfügt, ist die Ludwig-Thoma-Straße von einer hohen Verkehrsbelastung geprägt, die eine Einkaufs- bzw. Aufenthaltsqualität und damit erhöhte Verweildauer nicht zulässt. Dies ist eine entscheidende Schwäche für den Einzelhandel.

**3.9.6 Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation**

Die Gemeinde Seebruck teilt die Probleme vieler kleinerer Gemeinden in peripheren Regionen. Teile der Lebensmittelversorgung bzw. Nahversorgung befinden sich auf Flä-



Abb. 40: Ortsmitte



chen außerhalb des direkten Ortszentrums, der inhabergeführte Einzelhandel ist durch einen mangelnden Branchenmix sowie fehlender Sortimentsbreite und -tiefe gekennzeichnet. Daneben finden sich eine Reihe von Leerständen bzw. Fehlnutzungen, die das Angebot schwächen und reduzieren. Die Qualität des Einzelhandelsauftritts lässt in vielen Bereichen zu wünschen übrig.

Eine Verbesserung und Erweiterung des Einzelhandelsangebots in der Ortsmitte wäre sicher ein großer Gewinn für die Gemeinde und würde die Attraktivität und die Kundenbindung in Seebruck merklich steigern. Dies wird vor allem in der Kopplung mit touristischen Angeboten gesehen (Souvenirs, handwerkliche Produkte, Geschenkartikel etc.). Auch ein Dorf-, Nachbarschafts- oder Nahversorgungsladen im Ortszentrum würde einer touristischen Nachfrage (z. B. Wanderer, Radfahrer) entgegenkommen. Solch eine Einrichtung führt als Basisangebot ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-Sortiment z. B. im Drogeriebereich und hätte den Vorteil, die beeinträchtigte Nahversorgungssituation zu verbessern. Flächen in dieser Größe könnten im Ortsinneren realisiert werden.

Erfolgversprechend sind auch sogenannte Multifunktionsläden ganz unterschiedlicher Themenbereiche, die dem Kunden interessante Kopplungsmöglichkeiten bieten und auf diese Weise zu einer stärkeren Kundenbindung und Attraktivität auf der Basis des bestehenden Einzelhandels führen. So ließe sich ein Apothekenangebot mit einem Drogerieangebot oder ein Bekleidungsangebot mit Schuhen oder Sportangeboten kombinieren.

Ein weiterer möglicher Förderansatz für den innerörtlichen Einzelhandel - auch im Interesse der Nahversorgung - kann über einen regelmäßig stattfindenden Wochen- oder Bauernmarkt z. B. im 14-tägigen Rhythmus realisiert werden. Diese Einrichtungen haben in den letzten Jahren eine zunehmende Bedeutung erlangt. Vor allem das Thema Frische und regionale Lebensmittel spielen dabei eine große Rolle. Die Verbraucher sind bereit, mehr Geld für „gute“ Produkte auszugeben. Natur- und Biomärkte gewannen in den letzten Jahren mehr Umsatzzuwächse als der Lebensmitteleinzelhandel insgesamt. Die regionale Herkunft wird dabei vom Verbraucher inzwischen höher bewertet als ein biologischer Anbau. Hierfür würde sich räumlich beispielweise der Anger eignen.

Ein großer Teil der Verbraucher kauft mehrmals im Monat regionale Lebensmittel, nahezu die Hälfte sogar wöchentlich (Studie A.T. Kearney, 2013). Die Verbraucher verbinden dabei mit regionalen Lebensmitteln vor allem ein besseres Sortiment und eine Unterstützung der regionalen Wirtschaft. Zudem weist ein Markt einen ausgeprägten Erlebnischarakter auf. Geschmack, Erlebnis und Qualität sind die wichtigsten Kaufentscheidungen.

Die Kombination von Frische- und Bioprodukten sowie regionalen Produkten sowohl im Food, als auch im Non-Food-Bereich, z. B. in Form eines kleinen regionalen Kaufhauses, ist ebenso ein authentisches Konzept, das Kunden gezielt an den innerörtlichen Standort zieht. Angebote dieser Art können vom großflächigen Einzelhandel nicht geleistet werden; sie werten u. a. das touristische Angebot auf.

**Koppelung Einzelhandelsangebot mit touristischen Angeboten**

**Multifunktionsläden**

**Wochen- und Bauernmarkt**

**Regionales Kaufhaus**

## 3.10 Tourismus

### 3.10.1 Natur- und Kulturraum Seebruck

Seeon-Seebruck gehört als Teil der Tourismusregion Chiemgau mit zu den beliebtesten Urlaubsregionen in Deutschland. Bestimmendes, prägendes naturräumliches Element ist mit einer Fläche von fast 80 km<sup>2</sup> der Chiemsee, als größter See Bayerns, der über eine Uferlänge von ca. 64 km verfügt.

#### Hohe Qualität der Natur- und Kulturlandschaft

Der Chiemsee, seine Uferregionen sowie die zugehörige Natur- und Kulturlandschaft bieten wie kaum eine andere Landschaft eine hohe naturräumliche Qualität und Vielfalt. Dies reicht von einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt, über eine weitreichende geschichtsträchtige kulturelle Entwicklung bis hin zu heutigen modernen touristischen Angeboten. Der besondere landschaftliche Reiz der Region besteht im Zusammenspiel der unmittelbaren Nähe der Chiemgauer Berge (Hochfelln, Hochgern, Hochplatte und Kampenwand), die gemeinsam mit dem See ein einmaliges touristisches Potenzial bieten. Ein besonderes „Highlight“ bieten dabei die Frauen- und Herreninsel mit ihren Schlössern und Parkanlagen.

#### Hohe Wasserqualität

Noch bis in die achtziger Jahre des vorigen Jahrhunderts war die Wasserqualität des Sees durch einen hohen Phosphateintrag schwer belastet. Mit der Installation einer Ringkanalisation kann der See in der Gegenwart jedoch wieder eine hervorragende Bade- und Wasserqualität aufweisen, und kann insgesamt als eine der ökologisch wertvollsten Gebieten Deutschlands bezeichnet werden.

#### Klimatische Lage am Alpennordrand

Klimatisch wird die Chiemsee Region vor allem durch ihre Lage am Alpennordrand geprägt. Niederschläge im Jahresmittel von ca. 1.200 mm liegen deutlich höher als die im übrigen Deutschland, wobei die Niederschlagsmaxima gerade im Sommer erreicht werden. Als besonderes Wetterphänomen können die auftretenden Föhnwetterlagen betrachtet werden, die sich als warme Fallwinde bemerkbar machen und für sonnige, warme Tage und eine gute Sicht verantwortlich sind.

Maßgeblich und räumlich geprägt wird die Kulturlandschaft rund um Seebruck auch heute noch von der Landwirtschaft bzw. der Milchwirtschaft. Jedoch hat auch hier - wie im übrigen Alpenraum - ein starker Strukturwandel stattgefunden und viele bäuerliche Betriebe haben ihre Vollerwerbsbetriebe aufgegeben. Die verbliebenen Betriebe konnten hierdurch oftmals durch Pacht vergrößern und modernisieren, um leistungsfähiger zu werden. So konnte sich ein bis heute attraktiver landwirtschaftlicher Kulturraum erhalten.

#### Die Römer in Seebruck

Bis heute ist der Süden Bayerns maßgeblich von den Römern geprägt, denn mehr als 400 Jahre lang gehörte das gesamte südliche Bayern zum Römischen Reich, dessen Recht und Verwaltung, technische und landwirtschaftliche Kenntnisse sowie Kultur bis in die Gegenwart nachwirken. Sehenswürdigkeiten bzw. architektonische Ausgrabungsfunde bilden dabei heute zentrale historische und touristische Sehenswürdigkeiten.

Zentrales Element römischer Kultur waren vor allem die Verkehrswege, die das Römische Reich durchzogen. Für Seebruck ist dabei die sogenannte Via Julia relevant, die als Militärstraße für schnelle Truppenbewegungen genutzt wurde. Ihr verdankt das heutige



Abb. 41: Römerkastell Bedaium

Seebruck seine früheste Geschichte, da hier - am wichtigen Übergang der Straße über die Alz der römische Stützpunkt Bedaium ab 50 n. Chr. entstand, der einen erheblichen wirtschaftlichen Aufschwung nahm. Im heutigen Römermuseum Bedaium in Seebruck sind vielfältige Funde des damaligen Lebens einer keltisch-römischen Provinzsiedlung dokumentiert. Ein archäologischer Rundweg erschließt die Ausgrabungen in der Region und dokumentiert ein Bild der hier fast 5000 Jahre lang währenden Besiedlungszeit.

Zusammenfassend lässt sich aus diesen hier wenigen ausgewählten Elementen somit die Region Chiemgau - zu der schließlich auch Seebruck gehört - mit ihrer räumlichen und kulturellen Ausstattung als außergewöhnliche und hochattraktive touristische Destination bezeichnen, die in ihrer Angebotsvielfalt bzw. ihrem Leistungsangebot herausragend ist.

### 3.10.2 Die Entwicklung der touristischen Nachfrage

In der Region Seeon-Seebruck haben sich die Beherbergungsbetriebe in den letzten Jahren kontinuierlich zurückentwickelt. Nach Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik ist ihre Zahl von 36 im Jahr 2009 auf 30 im Jahre 2015 zurückgegangen. Berücksichtigung fanden für diese Statistik Beherbergungsbetriebe, die mehr als 9 Betten anboten.

### Entwicklung der Beherbergungsbetriebe

Die Gästeübernachtungen sind ein Indikator für den Umfang des Tourismus, ohne dabei die Größe der räumlichen Einheit nach Fläche und Bevölkerung zu berücksichtigen.

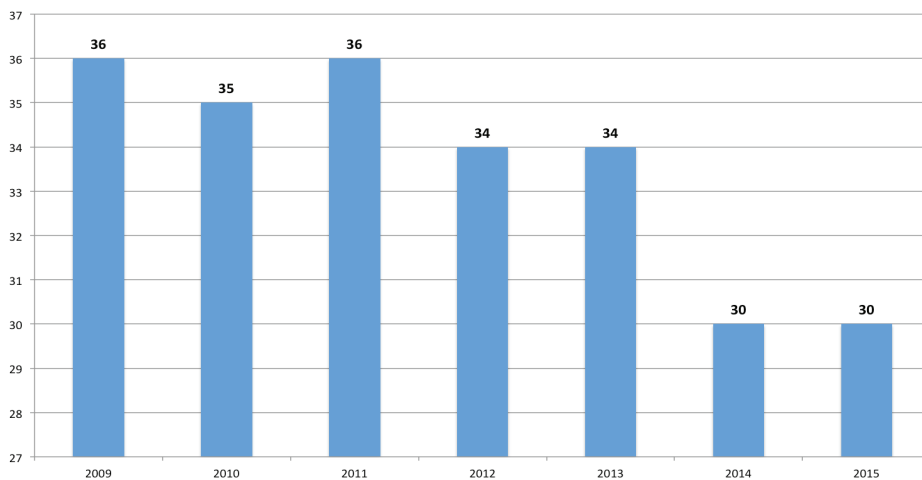


Abb. 42: Seon-Seebruck Beherbergungsbetriebe 2009-2015

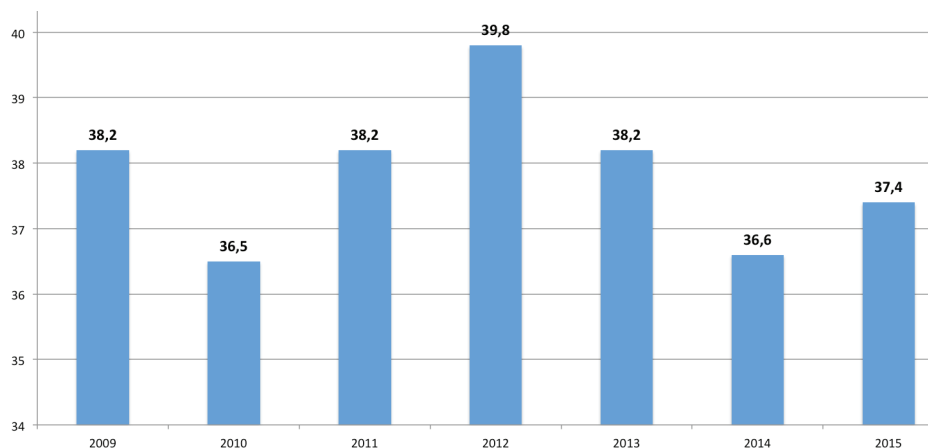


Abb. 43: Seon-Seebruck - Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Prozent

**Auslastung der angebotenen Gästebetten**

Seeon-Seebruck kann, über einen längeren Zeitraum betrachtet im Bereich der Beherbergungsbetriebe mit weniger als neun Gästebetten auf eine im Wesentlichen rückläufige Entwicklung blicken. Im Bereich der Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten kann bis 2015 eine leichte Steigerung festgestellt werden.

Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation des Beherbergungsgewerbes vor Ort ist die Entwicklung der Ankunfts- und Übernachtungszahlen allein nicht aussagekräftig. Entscheidend ist, inwiefern das bestehende Angebot wirtschaftlich tragfähig ausgelastet werden kann. Eine Verknüpfung der Angebots- und Nachfrageseite wird über die Maßzahl der „durchschnittlichen Auslastung der angebotenen Gästebetten“ geleistet. Anhand ihres Wertes lässt sich die Wirtschaftlichkeit des Beherbergungssektors einschätzen. Bei langfristiger Betrachtung gilt eine Auslastung von 30% als Mindestgröße für die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit gewerblicher Betriebe, falls diese im Haupterwerb betrieben werden. Die Werte für Seeon-Seebruck liegen 2015 etwas über diesen kritischen Wert bei ca. 37%.

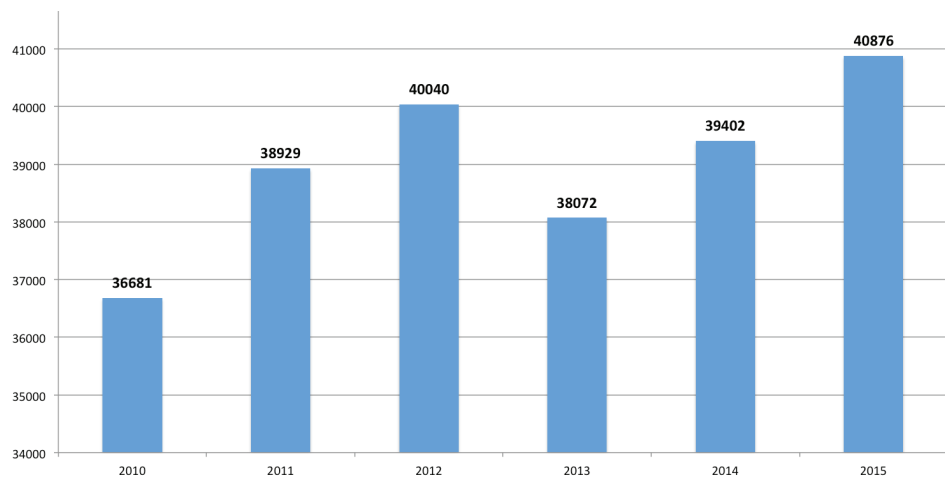


Abb. 44: Seeon-Seebruck - Gästeankünfte 2009-2015; Betriebe mit 9 oder mehr Gästebetten

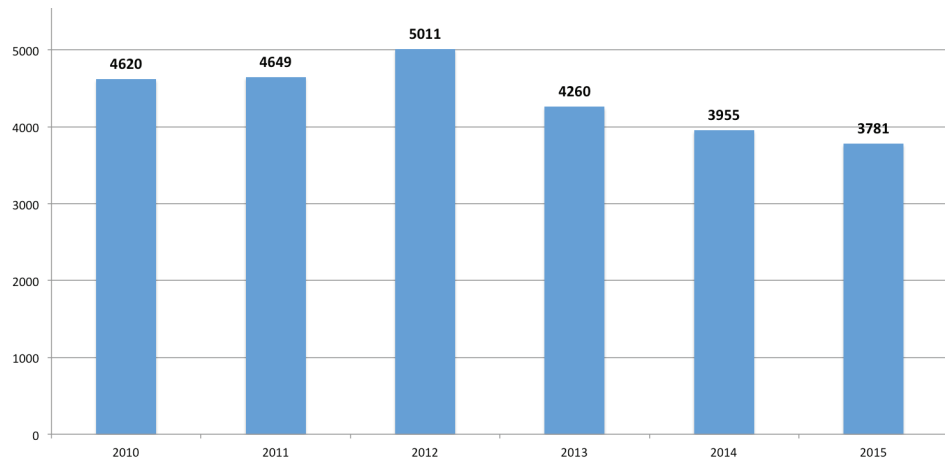


Abb. 45: Seeon-Seebruck - Gästeankünfte 2009-2015; Betriebe mit weniger als 9 Gästebetten

**Stärkere qualitative Entwicklung im Beherbergungsbereich**

Die Entwicklung der Auslastung für gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit mehr als neun Betten konnte trotz der gestiegenen Übernachtungszahlen von 2014-2015 nur geringfügig erhöht werden. Voraussichtlich ist in diesem Kontext bei lokalen oder regionalen Kapazitätserweiterungen im Beherbergungsbereich ein Verdrängungswettbewerb zu erwarten. Zukünftig sollte deswegen stärker eine qualitative als eine quantitative Entwicklung im Beherbergungsbereich im Vordergrund stehen.

Insgesamt konnten für Seeon-Seebruck in den Jahren 2009-2015 über 126.000 Übernachtungen erfasst werden. Die Aufenthaltsdauer war dabei mit einem Wert von 3,1 Tagen dem allgemeinen Trend entsprechend leicht sinkend (2010 - 3,7).

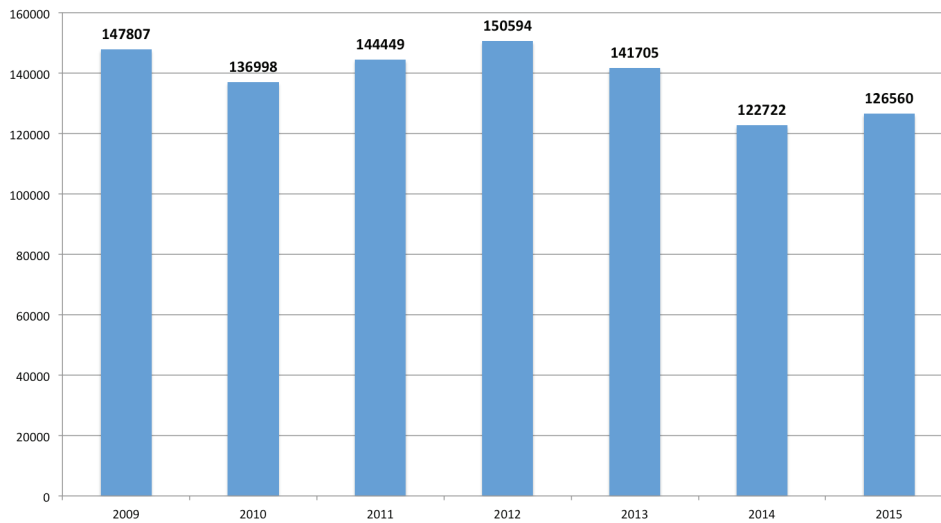


Abb. 46: Seeon-Seebruck - Gästeübernachtungen

Für eine quantitative Abschätzung des Segments Tagestourismus wird von einem Faktor von 7,9 Ausflügen pro Übernachtung ausgegangen (HARRER ET AL. 1995). Damit ergibt sich ein rechnerischer Wert von jährlich etwa 1. Million Tagesausflügen, die nach Seeon-Seebruck unternommen werden. Diese Angabe betrifft aber lediglich Ausflüge vom Wohnort aus.

Insgesamt sind die entsprechenden Zahlen für einen Tourismusort wie Seebruck in solch einer herausragenden Lage eher unterdimensioniert. Daten von Nachbardestinationen wie z. B. Chieming (Auslastung von knapp 50% und Übernachtungen ca. 200.000) weisen wesentlich höhere Zahlen auf (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2015). Dies steht in einem engen Zusammenhang mit dem örtlichen touristischen Angebot.

**Unterdimensionierte Zahlen im Tourismusbereich**

**3.10.3 Seebruck - das touristische Angebot**

Das touristische Angebot in Seebruck lässt sich in die beiden großen Bereiche des sogenannten „ursprünglichen Angebots“ und des „abgeleiteten Angebots“ unterscheiden. Hieraus lassen sich letztendlich Stärken und Schwächen des Tourismusstandorts ableiten bzw. bestimmen.

Ursprüngliches Angebot	Abgeleitetes Angebot
<p><b>Natürliches Angebot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaft, Topographie</li> <li>▪ Flora, Fauna</li> <li>▪ Klima, Wetter</li> <li>▪ Naturdenkmäler</li> </ul>	<p><b>Touristische Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beherbergung</li> <li>• Reiseberatung, -organisation</li> <li>• Überbetriebliche Tourismusorganisationen</li> </ul>
<p><b>Sozio-kulturelles Angebot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kultur, Tradition, Brauchtum</li> <li>▪ Denkmäler</li> </ul>	<p><b>Freizeitinfrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freizeitwesen, Sport, Kultur</li> <li>• Attraktionen, Veranstaltungen, Events</li> <li>• Wander- und Radwege</li> </ul>
<p><b>Allgemeine Infrastruktur (mit Einfluss auf Tourismus)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel/Versorgung</li> <li>▪ Verkehr</li> <li>▪ Beschilderung</li> </ul>	<p><b>Spezielle touristische Angebote</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kur- und Bäderwesen, Gesundheit</li> <li>• Messen, Tagungen, Ausstellungen</li> <li>• Events</li> </ul>

Abb. 47: Touristisches Angebot; verändert nach Walter Freyer: Tourismusmarketing. Marktorientiertes Management im Mikro- und Makrobereich der Tourismuswirtschaft, Oldenbourg Verlag, 2004

**Wasser-, Berg- und Landschaftstourismus als Stärke**

**Ursprüngliches Angebot**

Zu den großen Stärken des ursprünglichen Angebots gehören die Elemente des natürlichen Angebots, wozu für die Touristen sowohl der Chiemsee, die Alz, die direkte umgebende Landschaft als auch das weitere Umland Seebrucks mit dem Hochgebirgsangebot zu zählen sind. Insofern gehören der Wasser-, Berg- und Landschaftstourismus zu den grundlegenden wichtigen Angeboten Seebrucks. Ergänzend können in diesem Kontext im Rahmen der Naturdenkmäler bzw. Naturangebote wie das Angebot einer keltischen Baumführung oder die Gärtnereibesichtigung Planwerk mit dem Thema „Staudenverwendung“ kleiner lokale Angebote gesehen werden. Für die touristische Nachfrage stellen die natürlichen Angebotsfaktoren die wichtigsten Entscheidungskriterien für die Wahl des Reiseziels dar. Hier ist Seebruck hervorragend aufgestellt.



Abb. 48: Seebruck - Naturräumliche Qualitäten

**Römermuseum und Themenwege**

Auf dem Gebiet des soziokulturellen Angebots und der Denkmäler sind Seebruck und die direkt benachbarten Regionen mit einigen bedeutenden Themen vertreten. Für Seebruck ist hier vor allem das Römermuseum „Bedaium“, der archäologische Rundweg, der Heinrich-Kirchner Skulpturenweg, sowie der Mühlen- und naturkundliche Themenweg herauszuheben.

Im Bereich des Brauchtums können typische bayerische Angebote wie der Maibaum bzw. das Maibaumaufstellen (nahe Hotel Wassermann), die stattfindenden bayerischen Abende (Trachtenverein Seerose), oder der Leonhardi-Ritt, der in Truchtlaching startet, genannt werden.

Die allgemeine touristische Infrastruktur ist vor allem durch das Angebot des Einzelhandels und die dominierende Verkehrssituation der Ludwig-Thoma-Straße geprägt.



Abb. 49: Museum Bedaium und überdachte Ausgrabung „Darre“

Wie schon weiter oben angesprochen, ist der Einzelhandel in Seebruck jedoch nur unzureichend aufgestellt. Bei vielen Tagesausflügen, Urlaubs- oder Geschäftsreisen ist der Einkauf eine der beliebtesten Aktivitäten und Erlebnisse geworden. In vielen Fällen ist es sogar der entscheidende Auslöser eines Besuchs. Ziel ist es dabei, authentische oder themenbezogene Produkte aus der Region zu erwerben, die oftmals am eigenen Wohnort oder auch über das Internet nicht zu erwerben sind. Dabei ist die Verbindung von Handwerk, Herstellung und Verkauf (Töpfer, Maler, Holzschnitzer etc.) besonders attraktiv. Innerörtliche Bereiche, Strandpromenaden und sogar auch Lebensmittelmärkte, dienen hierbei den Besuchern als Versorgungs- oder Erlebnisbereich.

Die sich ergänzenden Funktionen von Einzelhandel und Tourismus fehlen in Seebruck fast vollständig. Das Angebot für Touristen im Seebrucker Einzelhandel ist nur vereinzelt vorhanden und entwickelt keine Wirkung für ein touristisches Interesse sowie eine längere Aufenthaltsdauer.

Ähnlich belastend für den Tourismus ist die Verkehrssituation, sowohl in der Ludwig-Thoma-Straße als auch auf der Brücke über die Alz sowie in der Traunsteiner Straße. Gerade in der Zufahrt des Ortszentrums bzw. des Strandbads sowie entlang der Traunsteiner Straße beeinträchtigt die hohe Verkehrsbelastung jede touristische Aufenthaltsqualität in den ansonsten attraktiven Lagen.

Ein wichtiges Element bildet auch die Erschließung touristischer Angebote durch eine touristische Beschilderung bzw. Infotafeln auf Parkplätzen, als Ausgangspunkte für Wanderungen oder Radtouren (z. B. Parkplatz Esbaum).

Generell haben Fußgänger ein ebenso großes Orientierungsbedürfnis wie motorisierte Verkehrsteilnehmer oder Radfahrer. Touristische Fußgängerleitsysteme in Städten und Gemeinden sind notwendig, um ortsfremden Besuchern die Möglichkeit zu geben, sich in einer unbekannteren Umgebung zurechtzufinden. Umwege, Such- und Irrwege auf Seiten der Nutzer sollten dabei vermieden werden. Die Besucher sollen zu den von ihnen nachgefragten touristischen Zielen, wie Parkplätzen, Hotels, Sehenswürdigkeiten oder Informationsstellen geführt werden.

Die Beschilderung soll darüber hinaus das Verhalten der Zielgruppe am Fremdenverkehrsort in verschiedener Hinsicht beeinflussen. Erst wenn sich alle touristischen Einzelhinweisschilder zu den vorher definierten Zielen innerhalb eines Gebietes an die Einhaltung einer genau definierten und nachprüfbaren Logik halten, kann ein ernstzunehmendes touristisches Leitsystem entstehen. Mit Hilfe der Leitsysteme erfolgt also in der Destination auch eine gezielte Besucherlenkung.

Weitere bedeutsame Aufgaben und Ziele touristischer Leitsysteme lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- effiziente Lenkung der Besucher an gewünschte Ziele
- bessere Erschließung touristischer Potenziale
- Verkehrsvermeidung und -verminderung
- Regelung des ruhenden Verkehrs
- wirtschaftliche Effekte durch Zeitgewinn und dadurch weitere Nutzung von Angeboten
- einheitliches Gesamtbild der Destination

Die in Seebruck vorhandene Beschilderung muss in diesem Interesse auf verschiedene Qualitäten hin untersucht werden:

- die räumliche Logik der Wegeverbindungen
- die Lückenlosigkeit/ Kontinuität - ein einmal aufgenommenes Ziel muss in jeder folgenden Wegweisung bis zum Erreichen des Ziels fortgeführt werden. Es sind jedoch nur dort Schilder anzuordnen wo Fußgänger Entscheidungen treffen müssen.

**Fehlende ergänzende Funktion von Einzelhandel und Tourismus**

**Belastende Verkehrssituation**

**Beschilderung zur Orientierung**

- Einheitlichkeit nach Aufbau und Inhalt im Sinne von Wiedererkennbarkeit
- Lesbarkeit - entsprechend dem Sehvermögen (Schriftgrößen, Schriftart, Farbkontrast etc.)
- Wahrnehmbarkeit - wahrnehmbar unabhängig von Witterung, Lichtverhältnissen oder Umfeldbedingungen (z. B. Pflanzenwuchs)
- Qualität - Beschädigungen, Materialermüdungen
- Anordnung und Verwendung von Pfeilen besonders bei Stelen entsprechend dem einheitlichen Verständnis
- Stimmigkeit im Sinne eines Corporate Designs

Insgesamt sollte ein schlüssiges touristisches Beschilderungssystem entwickelt werden.

### Abgeleitetes Angebot

#### Beherbergungsbetriebe mit Web-Auftritt

Im Kontext der touristischen Infrastruktur (abgeleitetes Angebot) kann Seebruck eine Reihe von Beherbergungsmöglichkeiten aufweisen. Zu berücksichtigen sind hier mittlerweile nur noch die Beherbergungsangebote, die auch mit einem Web-Auftritt präsent sind; alle weiteren Angebote werden von den Kunden mittlerweile nicht mehr wahrgenommen.

#### Online verfügbares Gastgebersverzeichnis

Seebruck verfügt über ein ausführliches Gastgeberverzeichnis, das die drei Orte Seeon, Seebruck und Truchtlaching repräsentiert. Das Verzeichnis ist online verfügbar und bietet aussagekräftige Informationen zum jeweiligen Beherbergungsangebot, erfasst Bettenanzahl, Kontaktdaten, gibt Hinweise zu Lage, Ausstattung und angebotene Besonderheiten. Positiv ist, dass jedes Beherbergungsangebot über die Plattform der Tourist Information direkt im Internet gebucht werden kann.

Das Thema Digitalisierung gewinnt in der Tourismuswirtschaft immer mehr an Bedeutung. Urlaubsplanungen und Internet gehören für die meisten Urlauber mittlerweile direkt zusammen. Denn, ob Online-Bewertung, Gästekommentare im sozialen Netz, die Suche nach Informationen oder auch die direkte Buchung über das Internet (wie in Seebruck möglich) gehören mittlerweile zum Standard. Der Strukturwandel zu Gunsten von Einzelbuchungen, Unterkunftsanbietern und Internetportalen ist seit Jahren zu beobachten.



Abb. 50: Seebruck - touristische Beschilderung



Eine eigene, aussagekräftige und attraktiv gestaltete Vermieter-Webseite, die umfangreichere Einblicke in das Beherbergungsangebot bietet, ist dabei in Seebruck nicht bei allen Pensionen vorhanden. Sie ist jedoch das wichtigste Marketinginstrument bei der optimalen Präsentation eines Ferienhauses oder einer Ferienwohnung. Da heute ein großer Teil der Buchungen über das Internet getätigt werden und potentielle Gäste ihre Reisezielentscheidung oft erst vor dem PC-Bildschirm treffen, sollten nicht nur das Portal der Tourismus Info, sondern auch die individuellen Webseiten verstärkte Beachtung erfahren. Ein besonders positives Beispiel stellt hier das See Hotel Wassermann dar.

**Vermieter-Webseiten als wichtiges Marketinginstrument**

Die Angebote des Beherbergungsgewerbes in Seebruck reichen von einzelnen Ferienwohnungen, über Pensionen von 2-3 Zimmern bis zu Angeboten von über 40 Zimmern. Die Gemeinde listet für Seebruck (identisch mit der Postleitzahlnummer 83358) insgesamt 28 Unterkünfte in Seebruck auf, die auch über eine entsprechende Internetsuche zu erreichen sind.

Grundsätzlich lässt sich das Beherbergungsgewerbe nach Betrieben der Hotellerie (Vollhotel, Gasthof, Pension, Hotel garni etc.) und die Parahotellerie (Ferienwohnungen, Ferienheime, Privatzimmer, Campingplätze etc.) aufteilen. Zu den Vollhotels können im direkten Ort Seebruck das Hotel-Restaurant-Café Malerwinkel (peripher gelegen, 24 Hotelzimmer, Kundenbewertung - HolidayCheck 5,2 von 6), das Hotel - Landgasthof Lambach (peripher gelegen, 31 Hotelzimmer, 13 Chalets, Kundenbewertung - HolidayCheck 5,3 von 6) der Landgasthof Post (Ortszentrum, 23 Zimmer, Kundenbewertung - Hotel.de: 5,7 von 10) und das Seehotel Wassermann (Ortszentrum, 42 Zimmer, Kundenbewertung - Hotel.de: 7,9 von 10) gezählt werden. Die drei Einrichtungen verfügen über eine hohe Qualität, weitere Einrichtungen mit gleichrangiger oder höherer Qualität (auch Themenhotel, Familienhotel, Wellnesshotel, Kongresshotel) fehlen im Seebrucker Angebot aufgrund geringer Nachfrage.

**Geringe Nachfrage nach Hotels mit hoher Qualität**

Der Campingplatz Lambach liegt etwa 3 km im Westen der Ortsmitte in attraktiver Lage direkt am See und verfügt über 80 Stellplätze (20 Dauerstellplätze). Ein Wohnmobilstellplatz fehlt in Seebruck, sollte aber zukünftig eingerichtet werden, da die Nutzung von Wohnmobilen ständig an Attraktivität gewinnt und steigende Zulassungszahlen verzeichnen kann.

**Fehlender Wohnmobilstellplatz**



Abb. 51: Seehotel Wassermann

**Qualitätsinitiative bei Pensionen erforderlich**

Die Pensionen bieten in Seebruck sowohl Zimmer als auch Ferienwohnungen an. Insgesamt sind 25 Pensionen im Gastgeberverzeichnis der Gemeinde Seebruck aufgeführt und „verlinkt“. Wie in vielen Destinationen ist nach Aussage der Touristen-Informationen jedoch bei vielen Pensionen nicht rechtzeitig modernisiert worden und es existiert ein deutlicher Investitionsstau. Hier ist eine Qualitätsinitiative eine Notwendigkeit, damit Imageschäden vermieden werden.

**Begrenztes gastronomisches Angebot**

Im gastronomischen Bereich verfügt Seebruck über eine Reihe von Restaurants: zu nennen sind für das Ortszentrum der Hafenvirt (regionale Küche), der Landgasthof Post (regionale Küche), die Taverna (mediterrane Küche) sowie Eiscafé- und Café-Angebote entlang der Traunsteiner Straße. Insgesamt besteht mit diesen Einrichtungen nur ein schmales gastronomisches Angebot, das viele aktuelle Themen vermissen lässt. Weitergehende Angebote wie eine Erlebnis- oder Systemgastronomie fehlen.

**Trends in der Gastronomie**

Das Thema Genuss und Ernährung wird dabei gerade im Urlaub eng mit körperlichem und geistigem Wohlbefinden verbunden - Satt allein reicht längst nicht mehr. Essen stiftet Genuss und Gesundheit. Herkunft, Haltung bzw. Anbau der Produkte, Natürlichkeit, Ursprünglichkeit, Frische und Regionalität sind grundsätzliche Themen, die die Gastronomie heute prägen. Als weitere Trends können darüber hinaus genannt werden:

- Möglichkeiten in der Alltagskultur rund um die Uhr und überall essen zu können (Infinite Food) gehört zu den Selbstverständlichkeiten. Infinite Food beschreibt den Trend, dass künftig in der urbanen Alltagskultur rund um die Uhr und überall gegessen wird. Sei es to go, als Street Food oder verschmolzen mit Non-Food-Bereichen.
- Fast Good, d. h. Fast Food muss vor allem gut und gesund sein.
- Gutes Essen immer und überall heißt aber auch, dass neue Konzepte angeboten werden. Food Trucks, Velo-Cafés oder frische Lebensmittel aus dem Automaten (Stichwort Radfahrer) gewinnen eine immer größere Bedeutung und bringen Gastronomieerlebnis auf die Straße.
- Halal, koscher, vegan, vegetarisch, für bewusste Esser rücken dabei neben gesundheitlichen Kriterien verstärkt auch spirituelle Aspekte in den Vordergrund.
- Neue Zielgruppen wie die Foodies (Menschen mit einer ausgeprägten Passion für alles, was mit Essen zu tun hat), Foodsnobs (besonders kritische und heikle Esser), Gutesser (Menschen, denen besonders ethische Aspekte am Herzen liegen) und Locavoren (Personen, die besonderen Wert auf die regionale Herkunft von Lebensmitteln legen und dafür auch einen höheren Preis bzw. mehr Aufwand in Kauf nehmen) sollten mit entsprechenden Angeboten Beachtung finden.



Abb. 52: Hafenvirt und Strandbadinsel



Abb. 53: Tourist-Info

Die Kunden werden immer differenzierter und stellen hohe Ansprüche an ihre Ernährung und an die Gastronomie. Dies schlägt sich nicht nur im Essen, sondern auch im begleitenden Erlebnis wieder. Konzepte der Erlebnisastronomie bei denen den Gästen neben dem Essen eine zusätzliche Unterhaltung oder ein bestimmtes Ambiente im Rahmen der Ausstattung geboten wird (Dinner Shows, Kabarett, Tanz etc.) gehören zum modernen Angebot und können auch in Seebruck das touristische Angebot bereichern.

Mit zur touristischen Infrastruktur gehören die überbetrieblichen Tourismusorganisationen wozu in Seebruck die eingerichtete Tourismus-Info Am Anger 1 zählt. Die zertifizierte Tourismus-Information hält neben den lokalen Öffnungszeiten eine Reihe von attraktiven Leistungen - angefangen von der Quartiersuche, Veranstaltungskalender, Touren oder auch die Buchung von Gastliegeplätzen im Segelhafen - bereit. Eine wichtige Leistung ist die Realisierung des Gastgeberverzeichnis und der Internetauftritt. Hier sollten in Zukunft weitere Leistungen wie die Erarbeitung bzw. Realisierung einer Online-Strategie, die Einführung von Webcams, kostenloses W-LAN, die Nutzung von Virtual Reality-Brillen für die Themenwege (Archäologischer Rundweg) eingeführt werden.

Mit zu den Aufgaben der Tourismus-Verantwortlichen in Seebruck gehört auch die Entwicklung einer strategischen Grundlage für die zukünftige erfolgreiche Entwicklung des Tourismus. Hierzu gehört ein ausgearbeitetes, klares Positionierungskonzept, das Aussagen darüber trifft, welchen touristischen Markenkern bzw. welche Markenidentität Seebruck aufweisen soll und damit eng verbunden welches Markenimage zukünftig mit dem Standort verbunden werden soll. Hiervon ist dann ein entsprechendes Kommunikationskonzept abzuleiten, das u.a. Zielgruppen festlegt und klare Alleinstellungsmerkmale (USP) festlegt.

Leider ist die Tourismus-Info derzeit noch abseits des attraktivsten Angebots Seebrucks und nicht im touristischen Zentrum der Gemeinde gelegen. Hier ist ein Umzug in das neue Rathaus geplant.

Zentralbereich des touristischen Angebots ist die sogenannte Freizeitinfrastruktur. Hierzu gehören die direkten Freizeitattraktionen und Veranstaltungen, Wassersport- und Kulturangebote, Wander- sowie Radwege etc.

Einer der Radwanderwege Bayerns - der Chiemsee Radweg - führt direkt durch Seebruck. Er eignet sich für normale und sportliche Fahrer und ist ca. 55 km lang. Er verfügt über ideale Kombinationen, wie z. B. die Chiemsee Ringlinien, ein Busverkehr, der den Radler jederzeit wieder zurück an seinen Ausgangspunkt bringt. Daneben besteht die Möglichkeit, die Radstrecke von Prien oder Chieming aus per Schifffahrt zu halbieren.

Der Fahrradtourismus gehört mittlerweile zu den touristischen Dauerbrennern und zeichnet sich bundesweit durch ein dynamisches Wachstum aus. Die Qualität der Radwege ist das entscheidende Argument, mit dem Fahrradurlauber für eine Destination gewonnen werden können. Selbstverständlich muss eine hohe landschaftliche Attraktivität gegeben sein. Flusslandschaften und Seenregionen gehören zu den beliebtesten Landschaftsformen für Fahrradurlaub im Inland. Das Vorhandensein attraktiver Bademöglichkeiten ist eine Voraussetzung, um erfolgreich im harten Wettbewerb bestehen zu können. Die Kombinationen „Fahrrad- und Badeurlaub“, „Paddel und Pedal“ erfreuen sich großer Beliebtheit (Deutscher Tourismusverband e.V. (DTV), Fahrradtourismus in Deutschland, 2009).

Bayern ist dabei laut dem Allgemeinen deutschen Fahrradklub (ADFC) zum wiederholten Mal die beliebteste Radreiseregion Deutschlands. Dabei liegen die beliebtesten Strecken entlang von Gewässern. 72 % der Radreisenden unternahmen 2016 eine Radreise mit mindestens 3 Übernachtungen. Das Durchschnittsalter lag bei 47,5 Jahren (ADFC-Travelbike-Radreiseanalyse 2017), also bei einer kaufkräftigen Zielgruppe. Im Durchschnitt wurden dabei von den Radreisenden täglich ca. 66 Euro ausgegeben (ADFC-Travelbike-Radreiseanalyse 2011). Hier liegt also ein großes Potenzial für Seebruck, dass mit entsprechenden Angeboten ausgebaut werden sollte; dies betrifft sowohl den Tages- als auch den Übernachtungstourismus.

## **Tourismus-Information**

## **Strategische Überlegungen zur touristischen Entwicklung**

## **Fahrradtourismus mit deutschem Wachstum**

### Anforderungen an radfahrerfreundliche Unterkünfte

Radurlauber haben im Hinblick auf ihre Unterkunft besondere Bedürfnisse. Hier sollten die Seebrucker Beherbergungsbetriebe eine radlerfreundliche Ausstattung und spezielle Serviceleistungen für diese Zielgruppen entwickeln und auch an entsprechenden Zertifizierungen teilnehmen. Die mit Abstand am weitesten verbreitete Zertifizierung ist dabei „Bett & Bike Zertifizierung“ des ADFC. Zu den Anforderungen gehören u. a.:

- Aufnahme von Rad fahrenden Gästen auch für eine Nacht
- sichere, abschließbare Unterstellmöglichkeit für Fahrräder
- Trockenmöglichkeit für nasse Kleidung und Ausrüstung
- Bereitstellung Fahrrad-Reparaturset und wichtiger Werkzeuge
- Information über Lage, Öffnungszeiten und Telefonnummern der nächsten Fahrradreparaturwerkstätten für größere Reparaturen
- Radkarten und Radinformationsausgabe
- Hol- und Bringdienstangebot, Gepäcktransfer
- Frühstücksangebot - vitamin- und kohlehydratreich
- Lunchpaket zum Mitnehmen

### Wandertourismus

Neben dem Fahrradtourismus bietet die Gemeinde auch Routen für den Wandertourismus, wie etwa den Burghammer Panoramaweg oder die Wanderung zwischen Chiemsee, Alz und Klostersee an. Bootsfahrten auf der Alz, Vogelbeobachtung am Turm Seebruck, oder die Flamingos in Seebruck sowie der Segelhafen mit 400 Wasserliegeplätzen und zusätzlichen Gästeliegeplätzen bieten weitere Attraktionen.

Im Bereich des Wasser- bzw. Badeangebots ist der Chiemseepark auf dem Strandbadgelände anzuführen, der als weitläufiges Gelände für viele Zielgruppen attraktive Bedingungen bietet. Neben dem eigentlichen Badestrand und großer Liegewiese befindet sich hier ein Abenteuer- und Volleyballplatz sowie ein Tischtennisangebot. Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Ausstattung hat die Strandbadregion das Potenzial einer der touristischen Leuchttürme Seebrucks zu werden. Erste Ansatzpunkte bietet hier die Ansiedlung des Kanuvereins mit dem damit verbundenen Angebot. Weitere Wassertourismusangebote wie Surfen, Tauchen, Ruden SUP, Kiten etc. Insgesamt benötigt die Strandbadinsel ein stimmiges Gesamtkonzept, das auch insgesamt an die zukünftige Positionierung anknüpft.

Weitere Badeangebote finden sich entlang der Strandpromenade deren Strandbereiche jedoch durch die verkehrsbelastete Traunsteiner Straße schwer zugänglich sind. Kajakfahren, SUP-Paddeln auf der Alz und die Chiemseeschiffahrt bieten weitere touristische Angebote.



Abb. 54: Seebruck - Segelhafen



Abb. 55: Seebruck - Klinik Chiemseewinkel

Seebruck ist staatlich anerkannter Luftkurort. Die Bezeichnung Luftkurort wird an Ortschaften vergeben, deren Luft und Klima Eigenschaften aufweisen, die der Erholung und Gesundheit dienlich sind. In diesem Kontext sind auch die speziellen touristischen Angebote, die aus dem medizinischen Bereich stammen zu zählen. Hierzu ist beispielsweise die private Klinik „ChiemseeWinkel“ zu rechnen, die als psychosomatische Privatklinik im Januar 2017 in Seebruck mit 50 Betten eröffnet wurde. Glaubt man den Markt- und Trendforschern, so soll der Gesundheitstourismus in den nächsten Jahrzehnten zu einem wichtigen Konjunkturmotor der Tourismusbranche werden. Gerade in Folge des demographischen Wandels bestehen Chancen, dass sich die Nachfrage weiterentwickelt, und sich damit auch für Seebruck ein zukünftiges Potenzial ergibt.

Insgesamt bietet Seebruck eine hohe Qualität im Bereich des ursprünglichen Angebots. Der nähere und fernere umgebende Naturraum ist in seiner Qualität herausragend, und auch die historischen Angebote der römischen Kultur hervorstechend. Ebenfalls der Chiemsee Radweg ist ein Aushängeschild und kann Ausgangspunkt weiterer Potenziale bzw. Maßnahmen sein.

Im Bereich der Freizeitinfrastruktur besteht hingegen noch ein Ausbau- bzw. Nachholbedarf. Die hier angebotenen Attraktionen entsprechen einem Durchschnittsangebot und setzen keine touristischen „Highlights“. Hier besteht Bedarf an Nachbesserung, will man vor allem mit dem Angebot der anderen Chiemseeranrainer in einen stärkeren Wettbewerb treten.

Fast man die Ergebnisse der angebotsorientierten Analyse in eine Stärken-Schwächen-Matrix zusammen, so ergibt sich das folgende Bild:

**Gesundheitstourismus**

**Freizeitinfrastruktur ohne Highlights**

Stärken	Schwächen
<p>Naturlandschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasser</li> <li>• Berge</li> <li>• ländlich, attraktiver Raum</li> <li>• Fauna und Flora</li> </ul> <p>Historische Bedeutung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedaium</li> </ul> <p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrradtourismus</li> <li>• Gesundheitstourismus und Luftkurort</li> </ul>	<p>Freizeitinfrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wenig spezifizierte Angebote z. B. für Fahrradtouristen</li> <li>• Wassersportangebote entsprechen dem Standardangebot</li> <li>• Strandbad verfügt nur über ein geringes Angebot touristischer Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• keine touristischen „Leuchttürme“ bzw. besondere Angebote</li> <li>• keine klare Positionierung bzw. Themenbildung als Marke für den gesamten Standort</li> </ul> <p>Touristische Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Synergien Einzelhandel Tourismus</li> <li>• geringes, einseitiges Gastronomieangebot</li> <li>• Sanierungsstau bei Pensionsangeboten</li> <li>• eingeschränkte Nutzung neuer Technologien</li> <li>• Beschilderungssystem</li> <li>• hohe innerörtliche Verkehrsbelastung</li> </ul>

Abb. 56: Stärken und Schwächen des Seebrucker Tourismus

### 3.11 Innenentwicklungspotenziale

#### Baulücken und Brachflächen

Wesentlich für die zukünftige bauliche Entwicklung von Seebuck ist auch die Betrachtung möglicher innerörtlicher BauPotenziale und somit die Möglichkeit in den bestehenden Strukturen nachzuverdichten. Hierzu wurden die noch unbebauten Grundstücke, für welche bereits Baurecht über ein Bebauungsplan oder im Sinne der Innenentwicklung besteht analysiert. Im Hauptort westlich der Alz befinden sich noch eine Vielzahl an unbebauten Grundstücken in Form von Baulücken und Brachflächen welche sich primär zur Nachverdichtung eignen. Diese Baulücken und Brachflächen sind in Abb. 57 dargestellt.

#### Überbaute Grundstücksflächen

Um darüber hinaus weitere Aussagen über eine mögliche Nachverdichtung in Seebuck zu treffen, wurden die überbauten Flächen der einzelnen Grundstücke des Ortes betrachtet. Hierzu wurden die Flurstücke zu Blöcken zusammengefasst. Nebengebäude wurden als bebaute Fläche in die Berechnung mit einbezogen. Baulücken und Brachflächen wurden aus der Grundstücksfläche pro Block herausgerechnet. Flächen für den sozialen, öffentlichen, medizinischen und/oder religiösen Gemeinbedarf sowie Gewerbeflächen wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Insgesamt lässt sich somit fest-

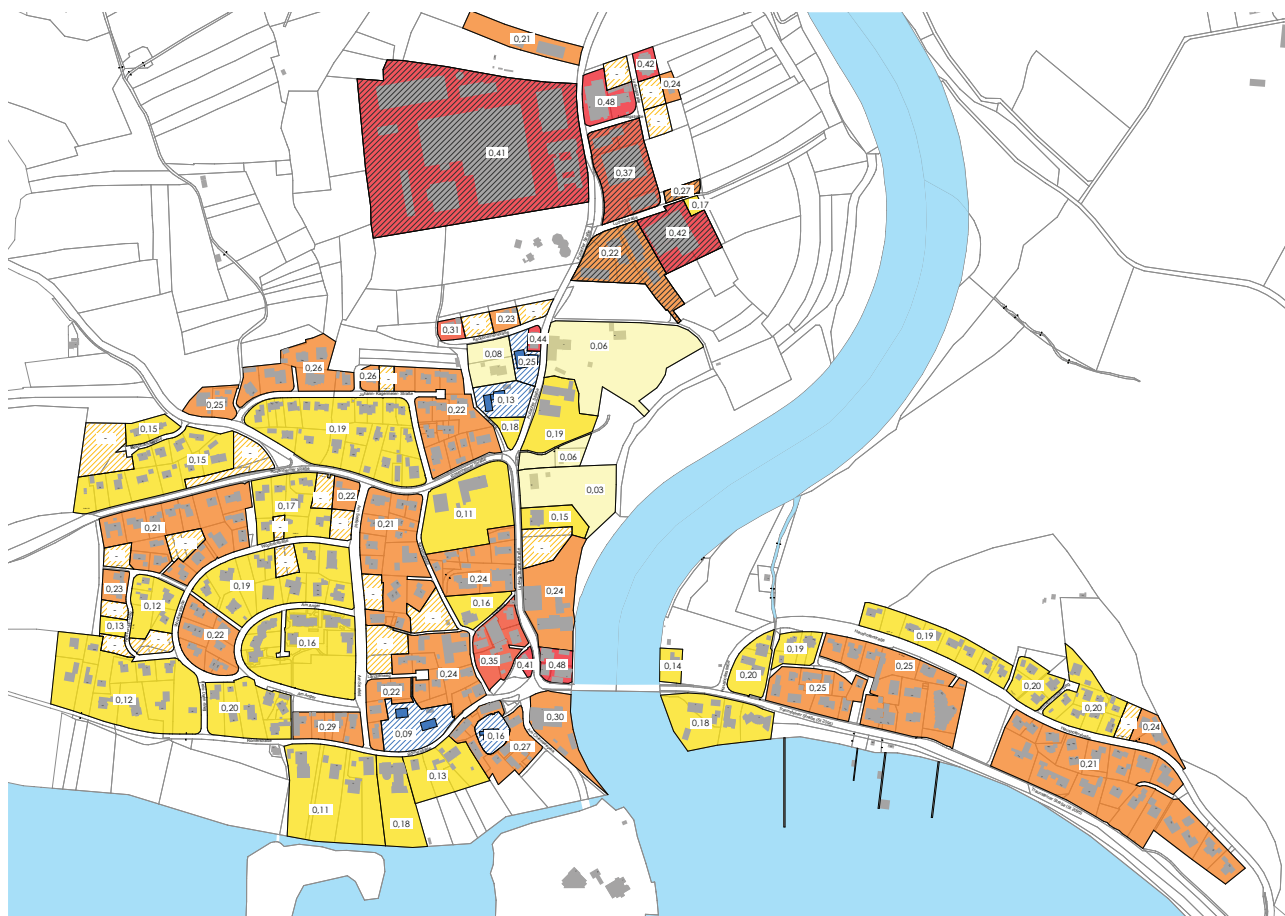


Abb. 57: Überbaute Grundstücksfläche



stellen, dass ein Großteil der Grundstücke nur bis zu einem Anteil von 30% überbaut sind. Um das Ortszentrum am Westufer ist der Prozentsatz höher und die Bebauung damit dichter gehalten. Nach Norden in Richtung des Gewerbegebiets befinden sich einige Blöcke mit einer deutlich geringer überbauten Grundstücksfläche.

### Geschossflächenzahl

Aufbauend auf die Karte zur überbauten Grundstücksfläche wurde eine Karte mit den ermittelten Geschossflächenzahlen erstellt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche pro Grundstücksfläche (GFZ) vorhanden sind. Im Rahmen der Analyse wurde die durchschnittliche Geschossfläche pro Blockumgriff ermittelt. Diese stellt überschlägig die vorhandene Dichte dar. Für die Berechnung wurde grundsätzlich eine Geschossigkeit von zwei festgelegt, die dem vorhandenen Zustand mehrheitlich entspricht. Insgesamt gleicht das Ergebnis dem aus dem vorangegangenen Kapitel. Es dominiert eine Geschossflächenzahl von 0,21 - 0,60. Das Gebiet um den Platz am Seehotel „Wassermann“ ist dichter bebaut.

Der ländliche Charakter von Seebuck spiegelt sich insgesamt in den Grundstücksgrößen und den dazugehörigen überbauten Flächen sowie der Geschossflächenzahl wieder. Durch die großzügigen Grundstücke mit einer relativ geringen Bebauung in den Wohngebieten und dem dichteren Dorfkern entsteht der typische Eindruck eines Dorfes. Im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung sollte überwiegend auf die Baulücken zurück gegriffen werden und die Nachverdichtung auf den Grundstücken nur auf großen Grundstücken in Ortskernnahen lagen erfolgen.

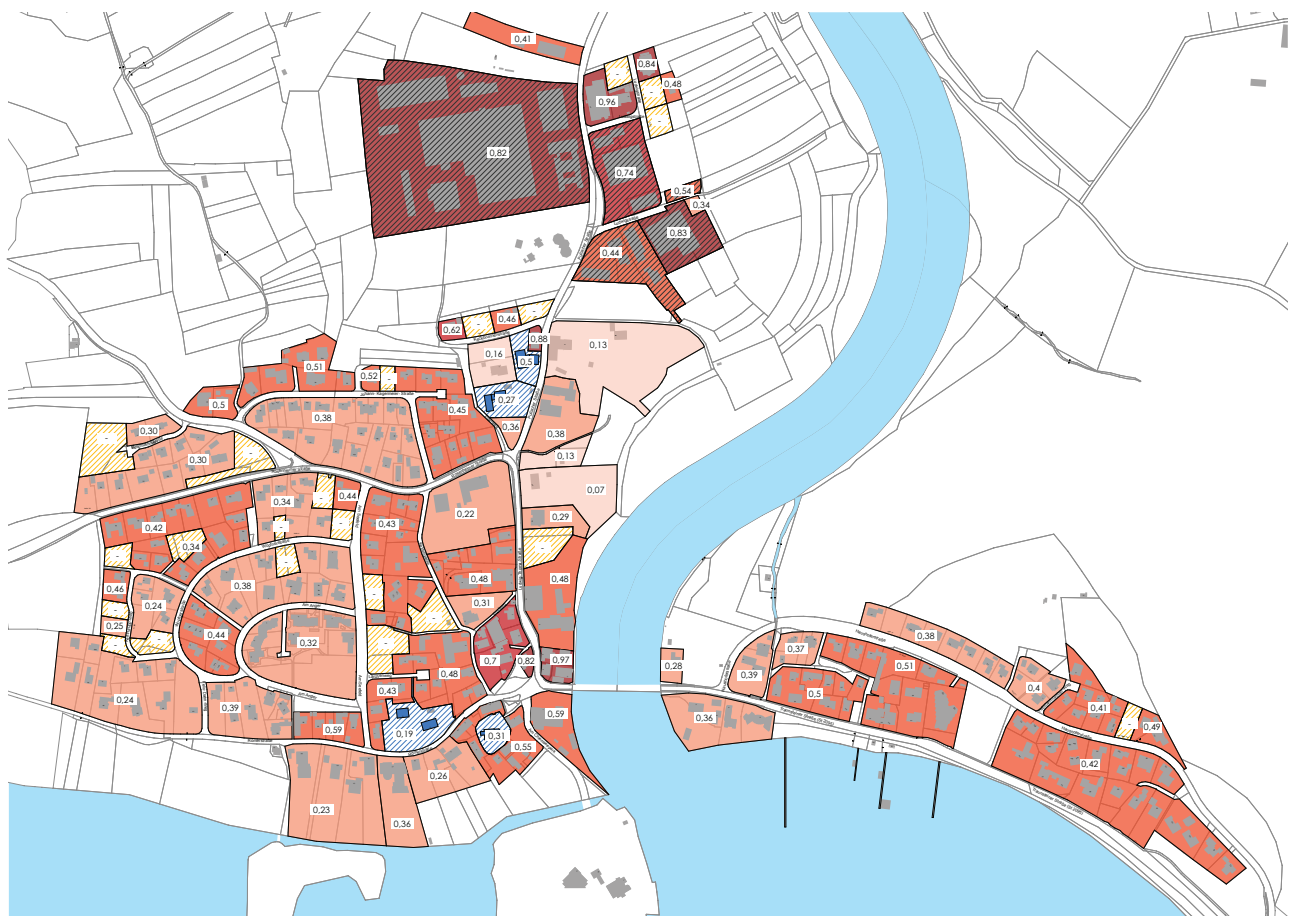


Abb. 58: Bauliche Dichte

## 3.12 Statistik und Wachstumsszenarien

Wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung einer Gemeinde sind das zu erwartende Bevölkerungswachstum, die Demografie sowie die Entwicklung von Wohnbauflächen und die der Wirtschaft. Hierfür wurden Daten aus verschiedenen Quellen für die Gesamtgemeinde Seeon-Seebruck ausgewertet.

### 3.12.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Gesamtbevölkerung

Die grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abb. 59) seit 1960 zeigt, dass in der Gesamtgemeinde Seebruck bis 2010 ein kontinuierlich starkes Bevölkerungswachstum stattfand. In den folgenden fünf Jahren bis 2015 ging die Bevölkerungszahl zurück, weswegen die Jahre 2010-2015 genauer betrachtet wurden. Zu erkennen ist ein Bevölkerungsrückgang von 2010 bis 2013 um 180 Einwohner. Seit 2013 wächst die Gemeinde wieder an. Insgesamt ist allerdings in den letzten 5 Jahren ein negatives durchschnittliches jährliches Wachstum zu verbuchen.

Die Zahlen zu Seeon-Seebruck verhalten sich damit ähnlich wie die der Nachbargemeinden Altenmark, Chieming und Obing, wobei letztgenannte ihr Wachstum auch in den Jahren 2010 bis 2015 halten konnten.

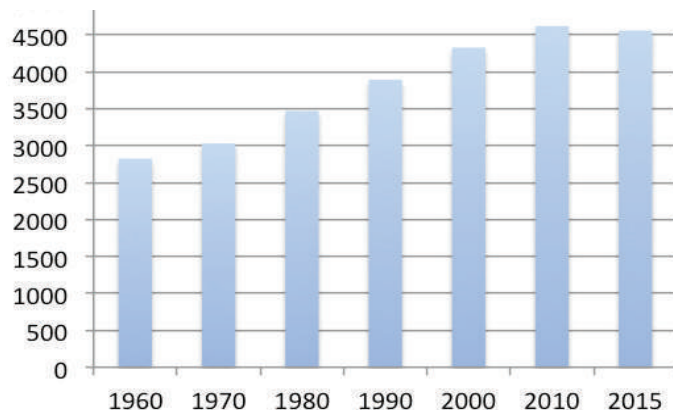


Abb. 59: Bevölkerungsentwicklung Seeon-Seebruck 1960-2015

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Abb. 60 stellt das Geburtensaldo im Gemeindegebiet dar. Zu beobachten sind Schwankungen zwischen den 1960 und 1990 Jahren. Die Zahl der Geburten ist seit den letzten 10 Jahren wieder relativ konstant.

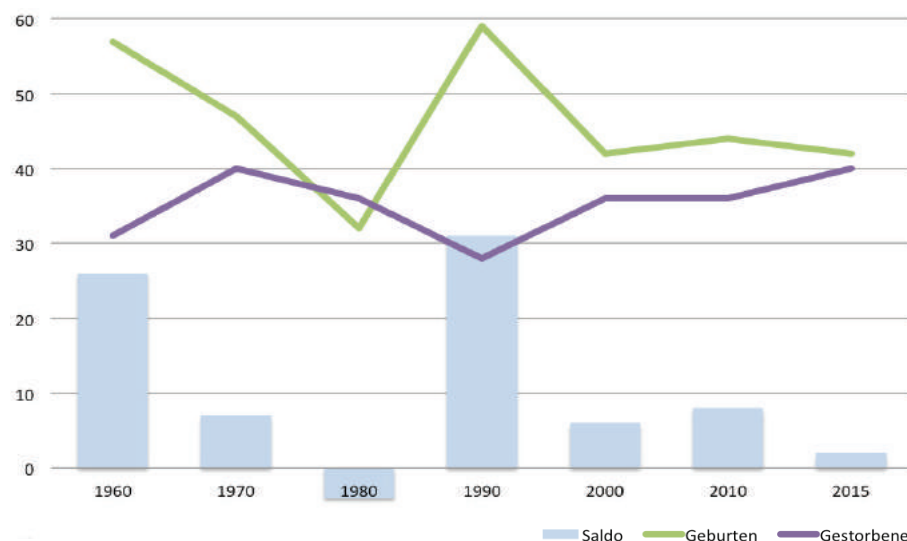


Abb. 60: Seeon-Seebruck: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1960 - 2015



Die Zahl der Sterbenden verhält sich über die Jahre relativ konstant. Bis auf die Jahre um 1980 sind in Seeon-Seebruck weniger Sterbefälle wie Geburten zu verzeichnen, wodurch sich ein positives Geburtensaldo und somit ein natürliches Bevölkerungswachstum ergibt. Durch die in den letzten Jahren sinkenden Geburten- und deutlich ansteigenden Sterbezahlen nähert sich das Saldo einem neutralen Wert.

Im Jahre 1960 hatte die Gemeinde ein deutliches negatives Wanderungssaldo, die Zahl der Fortzüge sank von dort an stark bis in das Jahr 1980. Zwar sanken bis zu diesem Jahr auch die Zahlen der Zuzüge, jedoch deutlich moderater, weswegen es um 1970 erstmals zu einem positiven Wanderungssaldo kam. In den 1980 bis 1990 stieg die Zahl der Zuzüge und der Fortzüge gleichermaßen an. 1990 ist das positivste Wanderungssaldo zu verbuchen, welches durch eine große Zahl an Zugezogenen zu Stande kommt. Nach der Jahrtausendwende ziehen nach Seeon-Seebruck ähnlich viele Menschen wie wegziehen, weshalb sich das jährliche Saldo nur noch wenig ausschlägt. Auch beim Wanderungssaldo wurden die Jahre 2010-2015 genauer betrachtet. Seit 2011 ist hierbei ein Aufwärtstrend der Zuzügler zu beobachten, während die Zahl der Fortziehenden schwankt, seit 2013 jedoch kontinuierlich abnimmt. Daraus folgt in den Jahren 2014 und 2015 ein positives Wanderungssaldo.

**Wanderungssaldo**

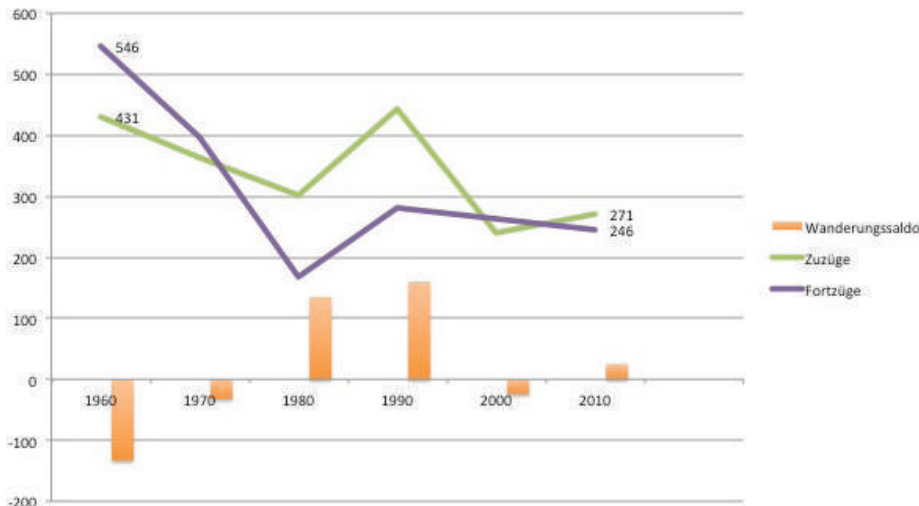


Abb. 61: Seeon-Seebruck: Wanderungssaldo 1960 - 2015

**Leicht rückläufige Bevölkerungszahl**

**3.12.2 Bevölkerungsprognose**

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Gesamtgemeinde Seeon-Seebruck bis zum Jahr 2028 gegenüber dem Jahr 2014 einen Bevölkerungsrückgang von 1,4% auf dann 4390 Einwohner. Bis zum Jahr 2021 wird laut prognose die Einwohnerzahl bei etwa 4460 stagnieren und ab dann fallen. Im Durchschnitt entspricht dies einem jährlichen negativen Wachstum von -0,25%.

Zur genaueren Untersuchung wurden weitere Berechnungen durchgeführt. Hierfür wurden die jährlichen Wachstumsraten für verschiedene Zeitabschnitten berechnet. Je nach Betrachtungszeitraum ergeben sich unterschiedliche jährliche Wachstumsraten. Durch die rücklaufenden Zahlen in den letzten fünf Jahren ergibt sich in diesem Betrachtungszeitraum auch ein negatives Wachstum. Diese alternative Betrachtung kommt der Prognose des Demographiespiegels Bayern sehr nahe und zeigt somit die wahrscheinliche Entwicklung bei gleichbeliebenden Gegebenheiten. Ein zusätzlicher Bevölkerungszuwachs durch die aktuelle Flüchtlingssituation ist in der Prognose nicht enthalten. Die aktuellen Ereignisse werden in den nächsten Jahren sicherlich eine Auswirkung auf das Wachstum und die demographische Entwicklung aller deutschen Kommunen haben. Da bisher hierzu keine verlässlichen Zahlen vorliegen und sich die weltpolitische Situation derzeit auch nicht vorhersehen lässt, ist dieser Faktor als Unsicherheit in den Prognosen weiterhin enthalten.

Dieser negativen Entwicklung kann nur durch radikale Veränderungen in der Entwicklung und einer Steigerung der Attraktivität der Gemeinde mit entsprechendem Zuzug entgegengewirkt werden.

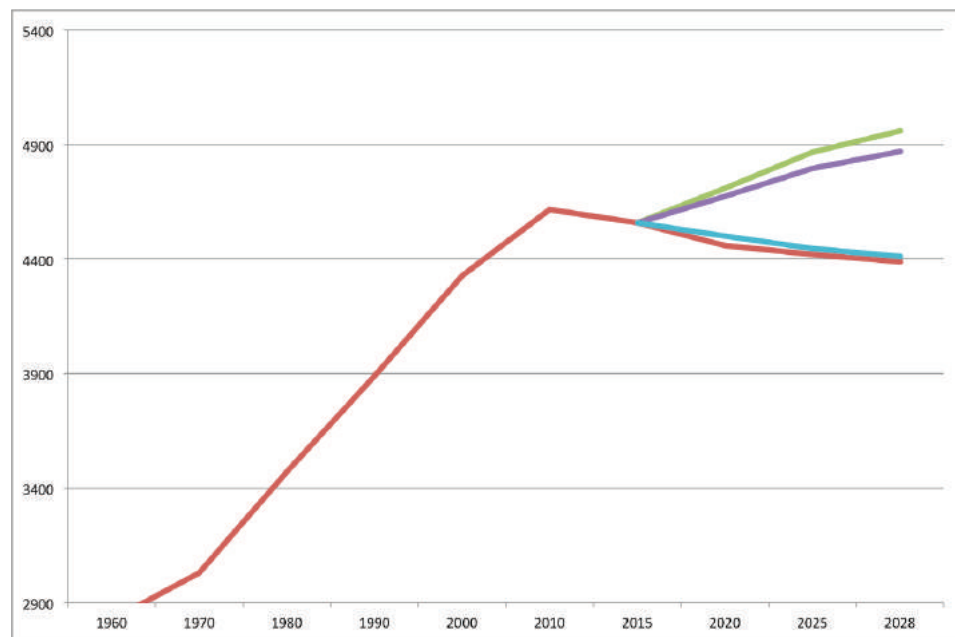


Abb. 62: Bevölkerungsprognose

- Wachstum nach Prognose Demographiespiegel Bayern (Wachstumsquote -0,10%)
- Letzten 55 Jahre (durchschnittliches jährliches Wachstum: 0,62%)
- Letzten 15 Jahre (durchschnittliches jährliches Wachstum 0,51%)
- Letzten 5 Jahre (durchschnittliches jährliches Wachstum: -0,25%)

### 3.12.3 Demographische Entwicklung

Wie in den meisten Gemeinden in Deutschland ist auch in Seeon-Seebruck in den kommenden Jahren eine Überalterung der Gemeindebevölkerung zu erwarten. Während für alle Altersgruppen bis 65 Jahre ein Rückgang prognostiziert wird, wird der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren ein Wachstum um 21,2% vorausgesagt. Dieser Trend lässt sich auch schon deutlich aus der bisherigen demographischen Entwicklung ersehen. Die Altersgruppe der über 50-jährigen und der über 65-jährigen hat deutlich zugenommen, während die anderen Altersgruppen schrumpfen.

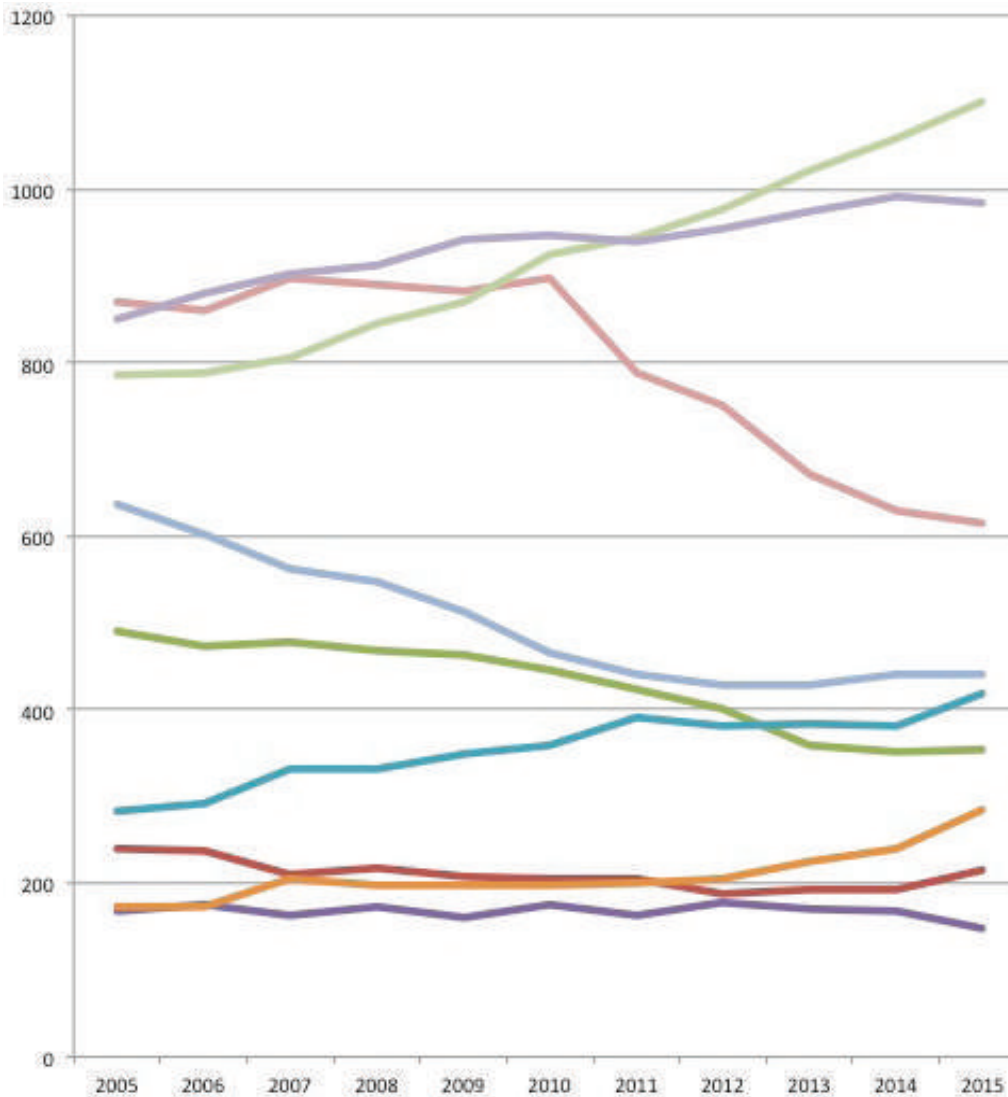
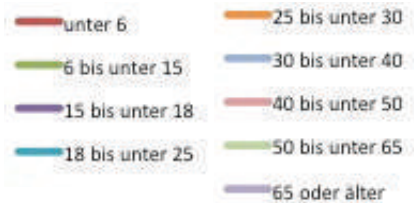


Abb. 63: Demographische Entwicklung





# Querschnittsbezogene Analyse

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert. Im Kap. 4.1 werden die vorhandenen Missstände (Defizite) und die möglichen Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden in Kap. 4.2 die derzeitigen vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale erläutert.



## 4.1 Defizite und Konflikte

Die Defizite und Konflikte Seebrucks konzentrieren sich im Wesentlichen entlang der Staatsstraße 2095, an der Alzbrücke, im historischen Ortszentrum und auf dem Areal am Anger. Darüber hinaus bilden die Strandbadinsel und das Gewerbegebiet mit ihrer Anbindung an den Ort weitere Schwerpunkte. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

### Verkehr und Mobilität

#### ÖPNV

- Die Chiemseeringlinie hat nur einen saisonal begrenzten Fahrplan

#### MIV + Schwerlastverkehr

- Die extreme Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße, hier insbesondere der Schwerlastverkehr, ist dem gewachsenen Ortsgefüge mit den engen Straßenquerschnitten im Ortszentrum nicht angemessen.
- Durch die hohen Verkehrsbelastungen entstehen auch hohe Lärmimmission und Erschütterungen für die anliegenden Grundstücke und Bewohner und verringern somit die Wohnqualität deutlich.
- Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung sind auch die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und das Sicherheitsempfinden entlang der Straße sehr eingeschränkt. Es entsteht somit eine starke Trennwirkung im Ortsgefüge durch die Staatsstraße.
- Die hohe Verkehrsbelastung entlang der Staatsstraße wirkt sich darüber hinaus auch sehr negativ auf den Tourismus, die Gastronomie mit Außensitzflächen sowie den Einzelhandel aus:
- Die Außengastronomieflächen sind einer beständigen Verlärmung sowie Abgasimmissionen durch ihre Nähe zur Staatsstraße ausgesetzt.
- Entlang der Staatsstraße wird ein Schlendern, Verweilen und entspanntes Einkaufen sowie das Queren der Straße verhindert. Hierdurch fehlt die entsprechende Aufenthaltsqualität, damit verkürzt sich Verweildauer und begrenzt sich auf die reine Versorgungszeit.
- An vielen Stellen (Brücke, Ludwig-Thoma-Straße 4, Fußweg Am Chiemseepark) bestehen gefährliche Engstellen und unübersichtlichen Kurven (Reimer Kurve, Ludwig-Thoma-Straße). Dies führt zu Gefährdungen für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr. Durch die beengten Stellen kommt es häufig zu Konflikten zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern, häufig mit Beteiligung von Schwerlastverkehr. Besonders betroffen hiervon ist die Alzbrücke sowie die Kurven (Reimer Kurve, Ludwig-Thoma-Straße).
- Am Knotenpunkt Rosenheimer Straße /Wasserburger Straße laufen zwei Staatsstraßen in einem sehr ungünstigen Einfahrtswinkel zusammen. Der Kreuzungsbereich ist unübersichtlich, ein sicheres Linksabbiegen auf die Rosenheimer Straße durch das hohe Verkehrsaufkommen erschwert. Sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer fehlen.
- Die Durchfahrtsgeschwindigkeiten sind vor allem an den gerade verlaufenden Teilstücken mit relativ breitem Straßenquerschnitt im Orteingangs- und Ortsausgangsbereich zu hoch.

#### Ruhender Verkehr

- Die Parkplatzsituation in der Sommersaison ist angespannt. Die vorhandenen Parkplätze an der Traunsteiner Straße sowie am Strandbad sind ausgelastet:
- Dies generiert Parksuchverkehr und damit wiederum eine Erhöhung der Verkehrsbelastung.
- Z. T. werden Pkw in den Anlieger –und Wohnstraßen abgestellt und behindern die Anwohner z.B. in der Haushofer Straße, der Römerstraße, etc



Abb. 64: Defizite und Konflikte

- |                                  |   |                               |   |
|----------------------------------|---|-------------------------------|---|
| Wasserfläche                     | bestehende Leerstände                       | Trennwirkung Alz              | gefährliche Fußwege                       |
| Gebäude                          | beengte Situation                           | hohe Verkehrsbelastung        | erhöhte Durchfahrtschwindigkeiten         |
| ungenutzte Fläche                | fehlende Straßenraumfassung + Nutzungen     | zersiedelter Einzelhandel     | gefährliche Engstellen                    |
| Flächen mit Gestaltungsdefiziten | hist. Ortskern geringer Qualität            | Lärmemissionen                | Konflikte zw. versch. Verkehrsteilnehmern |
| Gebäude mit Gestaltungsdefizit   | fehlende funktionale + optische Verknüpfung | fehlende Straßenbegrünung     | Probleme durch Schwerlastverkehr          |
| Parkierungsflächen               | Trennwirkung Hauptstraße                    | gesteigertes Unfallrisiko     | Strandbereich mit Aufwertungsbedarf       |
| Defizite im Einzelhandelsangebot |   | gefährliche Fußgängerüberwege | zu verbessernde Außengastronomie          |

## **Fuß- und Radverkehr**

- Vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie Toilettenhäuschen sind veraltet
- Im Winter sind die Parkplätze größtenteils ungenutzt.
- Ein geordnetes Parken im Gewerbegebiet fehlt.
- Für Fußgänger und dabei insbesondere für ältere Menschen oder Kinder stellt eine Querung der Rosenheimer-, Ludwig-Thoma- und Traunsteiner Straße ein Risiko dar.
- Beengte Stellen gerade im Bereich (Brücke, Ludwig-Thoma-Straße 4, Fußweg Am Chiemseepark) mit zu schmalen bzw. fehlenden Fußwegen führt zu einer Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer.
- Unzureichende, verwirrende Beschilderung und fehlendes touristisches Fußgängerleitsystem erschwert ortsfremden Besuchern sich zurechtzufinden

## **Siedlungsentwicklung und Wohnraumangebot**

### **Städtebau und Nutzungsstrukturen**

- Im Ort finden sich zahlreiche Brachflächen und Baulücken, die als zentrumsnahe Erweiterungsflächen für Wohnbebauung nicht genutzt werden
- Viele Häuser und Wohnungen werden nur als Zweitwohnungen genutzt:
  - Die Flächen und der Wohnraum sind somit dem Wohnungsmarkt entzogen
  - Durch die fehlenden Bewohner reduziert sich die Kaufkraft im Ort, die einen wichtigen Impuls für die vorhandenen Einzelhändler liefern kann
  - Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind für eine höhere Auslastung dimensioniert. Hier können Probleme bei Wartung und Instandhaltung auftreten
  - Durch die fehlenden Bewohner wirken die Nachbarschaften verlassen. Der Eindruck der fehlenden sozialen Kontrolle innerhalb dieser Ortsbereiche nimmt zu.

## **Einzelhandel und Gewerbe**

- Der Einzelhandel im Ortskern ist stark fragmentiert bzw. aufgrund zahlreicher Leerstände sehr dünn und schafft dadurch keinen Anziehungspunkt
- Dem Einzelhandel mangelt es an einem attraktiven Branchensortiment
- Den noch vorhandenen Geschäften fehlt eine entsprechende Sortimentstiefe- und -breite.
- Die frühen Schließzeiten bzw. uneinheitlichen Öffnungszeiten der Einzelhändler im Ort wirken sich negativ auf das Kaufverhalten der Konsumenten aus.
- Die größten Bereiche Seebrucks können den vorhandenen Nahversorger im Gewerbegebiet nicht fußläufig erreichen. Die Nahversorgung wird nur durch diesen kleineren Vollsortimenter aufrechterhalten;
- Das Lebensmittelhandwerk ist stark reduziert, beispielweise fehlt eine Metzgerei oder ein Wein- oder Gemüseladen
- Das Gewerbegebiet ist östlich der Pullacher Straße größtenteils unstrukturiert und ungeordnet. Die Vorbereiche der Gewerbebetriebe sind großflächig versiegelt und nicht begrünt. Die Parksituation ist ungeordnet. Die bestehenden Leerstände oder untergenutzten Gebäude verstärken diesen Effekt.
- Synergien zwischen Einzelhandel und Tourismus fehlen

## **Tourismus und Gastronomie**

- Die Angebote im Bereich der Gastronomie sind lückenhaft:
  - Einrichtungen wie Kneipe, Bar oder Bistro fehlen im Ortszentrum sowie im



Bereich der Uferpromenade.

- Moderne Anforderungen im Gastronomiebereich fehlen weitgehend
- Die Freischankbereiche sind durch Verkehrslärm dominiert und das Angebot sehr begrenzt
- Das touristische Angebot im Bereich der Freizeitinfrastruktur verfügt über keine nennenswerten „Highlights“, die im Wettbewerb mit anderen Standorten am Chiemsee herausragen
- Das Strandbad verfügt über geringe touristische Angebote bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten und gastronomischem sowie auch abendlichen Angebote auf.
- Es liegt ein größerer Sanierungsstau im Beherbergungsgewerbe vor
- Derzeit hat Seebruck keine klare Positionierung im Bereich Tourismus und Zielgruppenorientierung
- Angebote für Fahrradtouristen durch eine geringe Anzahl von Beherbergungsbetrieben mit radlerfreundlicher Ausstattung und spezifischen Serviceleistungen wenig attraktiv
- Die vorhandenen Betriebe nutzen nur eingeschränkt neuere Technologien im Bereich Internetauftritt, Social Media
- Unzureichende Beschilderung zur Erschließung touristischer Angebote, fehlende Infotafeln auf Parkplätzen als Ausgangspunkte für Wanderungen oder Radtouren

#### **Orts- und Landschaftsbild, Freiflächen und öffentlicher Raum**

- Die Vorbereiche zu Geschäften im Ortszentrum weisen auf Grund ihrer heterogenen Freiflächengestaltung sowie ihres ungeordneten Außenauftritts mit Stellwänden, Auslagengestaltung, etc. deutliche gestalterische Defizite auf.
- Die vorhandenen Leerstände entlang der Staatsstraße mit leeren bzw abgeklebten Schaufenstern vermitteln einen unbelebten Eindruck und wirken sich daher negativ auf die Aufenthaltsqualität, Verweildauer und die Konsumbereitschaft der Passanten auf.
- Die Leerstände, nicht nur von Wohn- sondern auch von Geschäftsflächen, am Anger und die vorhandenen gestalterischen Defizite sowie der Sanierungsstau im Freianlagen- und Gebäudebereich wirken sich sehr negativ auf das Areal aus und schaffen eine unattraktive Atmosphäre für die gesamte nähere Umgebung.
- Die nordwestlichen Wohngebiete unterscheiden sich bezüglich Straßen – und Wegeführung sowie Gebäudestellung und –dimensionierung deutlich vom gewachsenen Altort und lassen den dörflichen Charakter mit seiner starken Identifikationsfunktion vermissen
- Die östlich der Pullacher Straße angesiedelten Gewerbebetriebe treten von der Alz aus gesehen deutlich in Erscheinung und stören so das Orts- und Landschaftsbild.
- Die Strandbadinsel ist wenig ansprechend gestaltet, insbesondere der erste Eindruck ist ein großflächig versiegelter Parkplatz, der auch durch die hochwertigen Verschattungs- und Beleuchtungselemente nur bedingt kaschiert wird. Die Bereiche am Wasser und Hafen sind für Fußgänger schwer bis gar nicht zugänglich und somit nur eingeschränkt erlebbar. Die Bereiche des Freibads sind in der Saison nur zahlenden Gästen zugänglich.
- Fußwegeverbindungen durch den Ort, z.B. vom Anger zum Rathaus, sind teil-

#### **Orts- und Landschaftsbild**

**Öffentlicher Raum und Freiflächen**

weise sehr schlecht erkennbar und daher auch wenig frequentiert.

- Die zahlreichen Brachflächen und Baulücken im bebauten Zusammenhang führen zu einem lückenhaften Ortsbild
- Die Verbindung vom Ort zur Strandbadinsel ist kaum ersichtlich und für Ortsunkundige schwer zu finden.
- Die Ortseingänge, gerade im Bereich der Staatsstraße, sind räumlich nicht deutlich durch bauliche oder sonstige innörtliche Elemente (z.B. Straßenbäume) gefasst und vermitteln so nicht den Eindruck, bereits im Ort zu sein.
- Der öffentlichen Raum entlang der Staatsstraße ist auf Grund seiner fehlenden Begrünung und räumlichen Fassung sowie fehlender Sitzgelegenheiten oder Aufenthaltsbereiche nur als Durchgangsraum anzusehen. Ein Verweilen scheitert im Hinblick auf die fehlenden Aufenthaltsbereiche sowie die Einwirkungen durch Lärm und Abgase
- Die Uferpromenade entlang der Traunsteiner Straße ist bedingt durch den schmalen Uferstreifen und die nahe Staatsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen trotz ihrer einzigartigen Lage mit Blick auf die Alpen wenig attraktiv als Aufenthalts- oder Badeort
- Der Kurpark entlang der Uferpromenade weist keinerlei Nutzungs- und Gestaltungsangebote auf, so fehlen ausreichende Sitzgelegenheiten, schattenspendende Bäume, eine ansprechende Beetgestaltung sowie eine niederschwellige Versorgungsmöglichkeit (Kiosk). Er wird daher auch kaum in Anspruch genommen. Aufgrund der geringen Größe wird er kaum als Kurpark wahrgenommen.
- Die Wiese Am Anger wird ihrer Funktion als zentrale Freifläche durch fehlende Einrichtungen und Begrünung zur aktiven Nutzung bzw zum Aufenthalt nicht gerecht
- Der Spielplatz am Strandbad ist nicht mehr zeitgemäß und flächenmäßig zu klein. Die Ausstattungselemente sind veraltet. Ein weiterer zentral gelegener, öffentlich zugänglicher Spielplatz im Ort fehlt.



Abb. 65: Unübersichtliche Situationen im Straßenverkehr



Abb. 66: Innerörtlicher Schwerlastverkehr



Abb. 67: Leerstände



Abb. 68: Untergenutzte Freiflächen

## 4.2 Potenziale und Qualitäten

Trotz der oben genannten Defizite hat der Ort Seebruck auch einige Qualitäten und vor allem große Potenziale, die es zu entwickeln gilt. Diese liegen in Seebruck vor allem im Bereich der naturräumlichen Gegebenheiten. Die großen Potenziale sind im Ausbau der gastronomischen und touristischen Infrastruktur zu sehen, welche auch den Bürger\*innen Seebrucks zu Gute kommen. Gestalterisch bestehen sowohl in der Ortsmitte als auch auf der Strandbadinsel oder entlang der Uferpromenade große Aufwertungspotenziale.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

### Verkehr und Mobilität

- Vorhandene Buslinien verbinden Seebruck mit Prien und Traunstein sowie Seeon und Truchtlaching und stellen somit für den ländlichen Raum eine gute ÖPNV Erschließung dar.
- Dies wird in den Hauptsaisonzeiten zusätzlich durch die Chiemseeringlinie mit Mitnahmemöglichkeit für Fahrräder und die Chiemseeschifffahrt unterstützt.
- Durch die Verlegung der Staatsstraße auf eine weiter nördlich über die Alz führende Brücke besteht die Möglichkeit einer langfristigen und umfangreichen Aufwertung und Neugestaltung des Ortszentrums ohne Einwirkungen von Lärm und Abgasen
- Vorhandene Parkplätze entlang der Traunsteiner Straße für Tagestouristen liegen abseits des Ortszentrums, um den Ort möglichst vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Es sind niederschwellige Infrastruktureinrichtungen wie Toilettenhäuschen vorhanden.
- Parkflächen auf der Strandbadinsel werden von den Touristen gut angenommen, das vorhandene Ausbaupotenzial soll maßvoll genutzt werden
- Stellplätze in der Straße Am Seefeld als Querparker vorhanden und markiert. Ein ungeordnetes Parken wird so verhindert.
- Vom Ort aus finden sich einige reizvolle, gekennzeichnete Wegeverbindungen in die Landschaft:
  - Durchs Grabener Moor
  - An der Alz entlang nach Stöffling
  - Parallel zur Römerstraße nach Westen Richtung Lambach
  - Von der Johann-Kargermeier-Straße nach Norden abzweigend Richtung Ischl
- Die Verbindung zwischen Strandbadinsel und Zentrum bietet durch die vorhandene Sichtbeziehung zwischen Brücke und Jachthafen großes Potenzial zur Aufwertung und Stärkung der Wegeführung
- Die zahlreichen kleinen, innerörtlichen, gewachsenen Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr sind für einen kleinen Ort wie Seebruck wichtig. Lückenschlüsse bieten ein Potenzial zum weiteren Ausbau des Wegenetzes abseits der stark befahrenen Staatsstraße

**ÖPNV**

**MIV + Schwerlastverkehr**

**Ruhender Verkehr**

**Fußgänger + Radfahrer**

**Städtebau und Nutzungsstrukturen**

**Siedlungsentwicklung und Wohnraumangebot**

- Für eine weitere Baulandentwicklung sind noch potenzielle Entwicklungsflächen im engeren Siedlungszusammenhang vorhanden, die für eine weitere Entwicklung primär genutzt werden sollten
- Im Ort gibt es einige denkmalgeschützte Gebäude, die sich im Zentrum konzentrieren und den Ort durch ihre Funktion als identitätsstiftende Elemente aufwerten
- Durch die unmittelbare Nähe zum See und die direkte Verbindung mit dem umgebenden attraktiven Naturraum sowie den kurzen Wegen in die Natur weist Seebruck eine sehr hohe Wohnqualität auf
- Vorhandenes Wohnflächenpotenzial aus Zweitwohnungen für dauerhaftes Wohnen nutzen

**Einzelhandel und Gewerbe**

- Der vorhandene Nahversorger - Supermarkt im Gewerbegebiet bietet noch weitere Potenzial für die Ansiedlungsmöglichkeit eines Discounters
- Aufgrund des Tourismusstandorts bestehen Möglichkeiten zur Stärkung und Erweiterung des Einzelhandelsangebots - z. B. Themenmärkte (Aufbau von Synergien)

**Tourismus und Gastronomie**

- Im Bereich des natürlichen Angebots mit seiner Lage am Chiemsee, der Nähe zu den Alpen sowie der umgebenden hochwertigen Natur- und Kulturlandschaft verfügt Seebruck über eine einmalige Stellung
- Das Thema Gesundheitstourismus birgt ein hohes und zukunftssträchtiges Potential
- Der Fahrradtourismus mit dem Chiemsee Radweg ist ausbaufähig
- Die Strandbadinsel mit Strandbad und Liegewiese sowie Gastronomie bietet Potenzial für eine attraktivere touristische Ausrichtung mit vielseitigen Angeboten und evtl. Abendgastronomie



Abb. 69: Lage am Chiemsee



Abb. 70: Strandbadinsel



Abb. 71: Historischer Gebäudebestand



Abb. 72: Ortszentrum

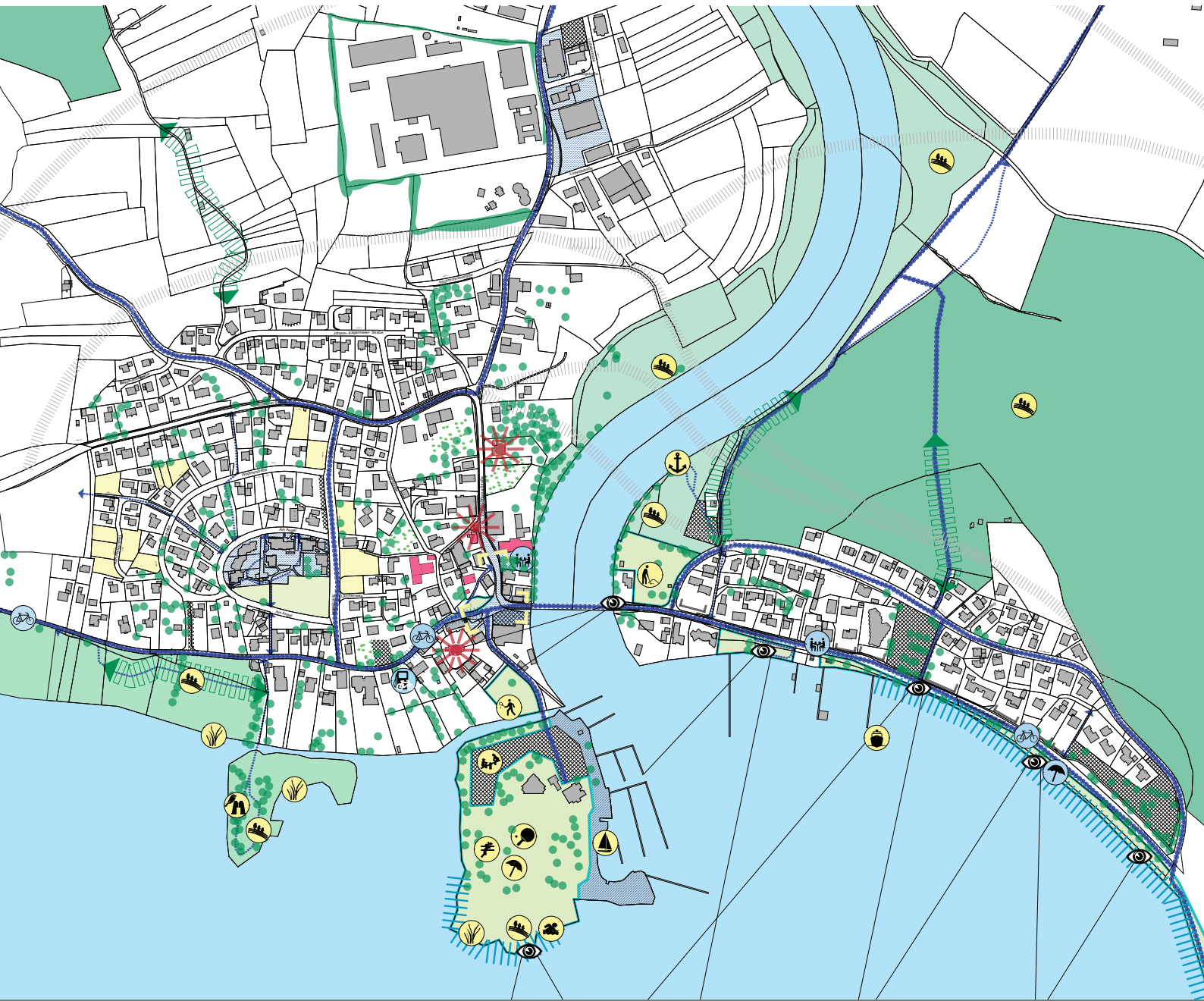


Abb. 73: Qualitäten und Potenziale

Wasserfläche	Flächen mit Aufwertungspotenzial	Grünverbindungen	Tennisplätze	Segelhafen
Gebäude	prägende/zu schaffende Raumkanten	hochwertig gestalteter Straßenraum	Dampferabgestelle	Minigolfanlage
denkmalgeschützte Gebäude	Grüner Anger als Dorfmitte	Identitätsstiftende Elemente	Spielplatz	E-Bike Tankstelle
Wald mit Naherholungsfunktion	Erholungsflächen	potenzielle Platzflächen	Tischtennis	Badestrand mit Aufwertungspotenzial
wertvolle Auenflächen	Streuobstwiese	potenzielle Trassenalternativen	Badestrand	Freischankebereich mit Aufwertungspotenzial
naturnahe Uferbereiche	ortsbildprägende Bäume	wertvolle Röhrichtbereiche	Volleyballfeld	Blickbeziehungen
Parkierungsfläche mit Potenzial für Neugestaltung/Umnutzung	Radwegennetz	Vogelbeobachtungsstation	Bootsanlegestelle	Badebereich
potenzielle Entwicklungsflächen	Fußwege	besonderes Landschaftsbild	Badebereich	

- Als historischer Römerort bietet Seebruck Attraktionen, die sich auf das Thema Römer beziehen, wie z.B. das Römermuseum und das Bedaium. Dieser Bereich könnte durch den Bau einer Römerbrücke als Fuß- und Radverbindung gestärkt werden.
- Die Tourist-Info kann in ihrer neuen Lage im neuen Rathaus eine höhere Frequenz und damit einen größeren Nutzen für Seebruck erzielen.
- Die vorhandene Gastronomie und Hotellerie verfügt teilweise über eine gute bis sehr gute Qualität und bietet Möglichkeiten zur Optimierung des Angebots und Potenzial zur Aufwertung

#### **Orts- und Landschaftsbild, Freiflächen und öffentlicher Raum**

#### **Orts- und Landschaftsbild**

- Die Parkplätze entlang der Traunsteiner Straße vermitteln durch ihre Eingrünung, die großformatigen Bäume und die geschotterten Erschließungsflächen einen in die Ortsgestaltung eingebundenen Eindruck.
- Zahlreiche Flächen und Platzsituationen im öffentlichen Raum verfügen über gestalterisches und funktionales Aufwertungspotenzial, vor allem die Bereiche:
  - am Anger, sowohl die vorhandenen Gebäude als auch die Freiflächen
  - Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße mit Brückenvorbereich und privaten Freiflächen
  - Bereich zwischen der Straße Am Chiemseepark und dem See- bzw. dem Alzufer
  - Die Vor- und Außenbereiche im Gewerbegebiet
- Das Hafenareal auf der Strandbadinsel stellt mit seinem maritimen Flair, dem See- und Alpenblick sowie seiner zentralen Lage im Ort eine hohe Qualität dar und hat das Potenzial, als erlebbares Hafengebiet mit Atmosphäre aufgewertet zu werden
- Das historische Ortszentrum, das durch seine Gebäude und deren Stellung zueinander, seine Wegeführung sowie durch seine Einbettung in die Topographie den stimmigen Eindruck eines gewachsenen Ortes vermittelt, bietet im Falle einer Verkehrsberuhigung die Möglichkeit zur Gestaltung eines neuen Dorfplatzes. Der Bereich um den Knotenpunkt der Ludwig-Thoma-Straße – Kirche – neues Rathaus ist durch seine Lage und die vorhandenen prägenden Raumkanten besonders gut geeignet.
- Seebruck ist mit zahlreichen ortsbildprägenden Bäumen sowie Streuobstwiesen versehen, welche zu einem gelockerten, grünen Wohnstandort beitragen.

#### **Öffentlicher Raum und Freiflächen**

- Das Grabener Moor stellt einen hochwertigen Naturraum dar und dient im bewaldeten Teil mit den angelegten Wegen als Naherholungsgebiet
- Die Alz mit den begleitenden Auenstrukturen ist als Naturraum sowohl durch Spazierwege, aber auch durch Fahrten mit dem Boot oder Floß erlebbar und stellt damit eine hohe Qualität dar. Gleichzeitig bietet dies darüber hinaus aber auch weiteres touristisches Potenzial. Durch eine zusätzliche Wegeführung am westlichen Uferbereich könnte dieser Bereich noch an Attraktivität gewinnen.
- Die mit Röhricht bewachsenen Uferbereiche rund um die westlich gelegene Insel bieten Möglichkeiten zur Vogelbeobachtung. Mit dem dort extra hierfür

eingerichteten Aussichtsturm hat die Insel eine hohe Attraktivität für die Vogelbeobachtung aber auch für Spaziergänger und wird daher häufig frequentiert.

- Die Strandbadinsel mit Volleyballplätzen, Tischtennisplatten, Spielplatz und Badesteg stellt einen attraktiven touristischen Anziehungspunkt dar, welche auch zugleich Potenzial zu weiterer Aufwertung und Nutzbarmachung bietet
- Die öffentlichen Freiflächen entlang der Traunsteiner Straße am Ufer des Chiemsees haben durch die besondere Lage und ihre Blickbeziehung zu den Alpen ein großes Potenzial für Seebruck als Badeort, welches aber wegen der beengten Situation am Ufer und der Lärmproblematik derzeit nicht ausgeschöpft werden kann.





# Handlungsfelder und Ziele

Die Handlungsfelder und Ziele bilden den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Sie stellen den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung dar und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEKs.





Entwickelt wurden die Ziele und Handlungsfelder aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen und der Bestandsanalysen.



## 5.1 Handlungsfelder

Hierbei wurden vier übergeordnete räumliche Handlungsfelder für Seebruck erarbeitet, die in nachfolgender Grafik dargestellt sind. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses hat sich noch ein fünftes, inhaltliches Handlungsfeld ergeben.

- Historischer Ortskern und Zentrum
- Strandbadinsel und westl. Uferbereich
- Uferpromenade und Ortsteil Graben
- Gewerbegebiet und Nahversorgung
- Wohnen und Tourismus

-  Strandbadinsel + westl. Uferbereich
-  Historischer Ortskern + Zentrum
-  Uferpromenade + Ortsteil Graben
-  Gewerbegebiet mit Nahversorgung

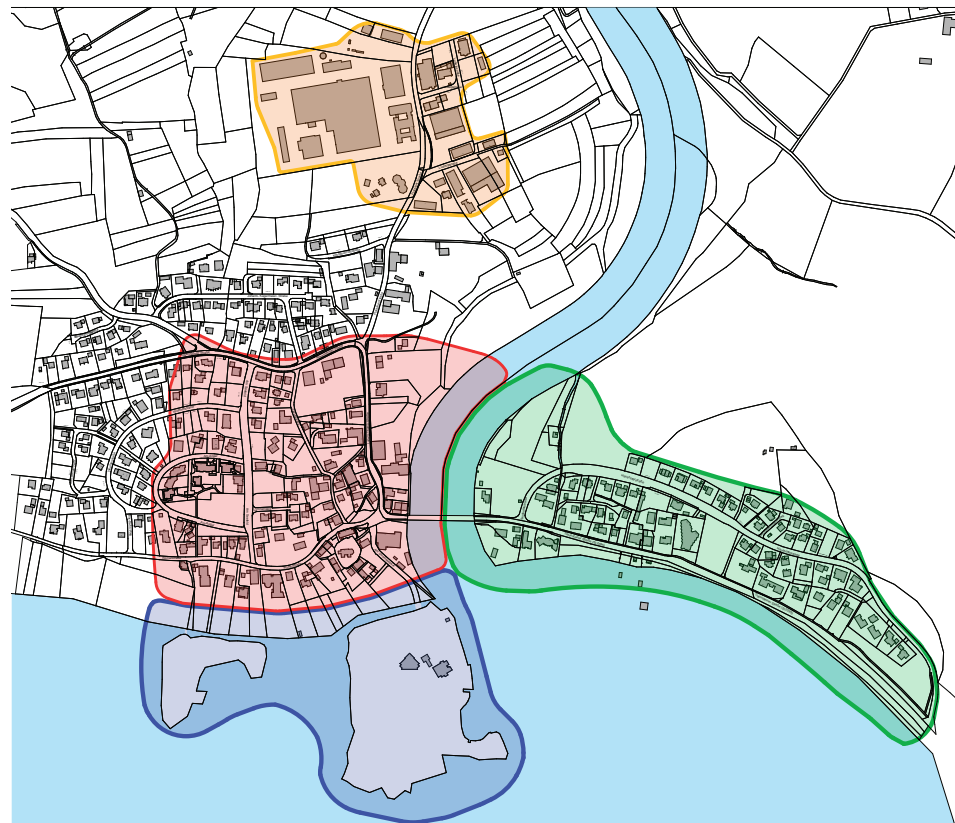


Abb. 74: Handlungsfelder

## 5.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden zusammen mit dem Steuerkreis in den Steuerkreissitzungen Ziele formuliert, die in intensiven Diskussionen weiterentwickelt und verbessert wurden.

Als wichtiger Zwischenschritt des Entwicklungskonzepts wurden im April 2017 die Ziele des ISEKs vom Gemeinderat beschlossen und den Bürger\*innen als Broschüre auf der Homepage der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Mit der Veröffentlichung der Ziele, die im Rahmen des Entwicklungskonzepts entwickelt wurden, wurde ein Zeichen dafür gesetzt, welche Zielsetzungen das ISEK haben soll und wie die Zukunft Seebrucks zu gestalten ist.

Die Ziele wurden bewusst unabhängig von einer möglichen Trassenführung entwickelt. Damit soll gewährleistet werden, dass das ISEK unabhängig entwickelt wird und auf mögliche Änderungen flexibel reagieren kann. Dies war vor dem Hintergrund von Bedeutung, als dass teils entscheidende Grundlagen für die Einschätzung der Realisierbarkeit der verschiedenen Trassenführungen noch fehlten.

### Historisches Ortszentrum

- Z.01: Lösen bzw. Entschärfen der Verkehrsproblematik im Ortskern, v.a. am Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße, an der Reimer Kurve und entlang der Rosenheimer Straße
- Z.02: Schaffung einer attraktiven und sicheren Fuß- und Radverkehrsverbindung über die Alz
- Z.03: Aufwertung des Brückenvorplatzes an der Ludwig-Thoma-Straße durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Z.04: Stärken der Nutzungsmischung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandelsangebots im Ortskern
- Z.05: Aktivieren des besonderen touristischen Potenzials im Ortskern und um den Rathausplatz mit seiner einmaligen Lage direkt am Chiemsee und der Alz
- Z.06: Aktivieren der Leerstände Am Anger durch neue Nutzungen und Weiterentwicklung zu einem attraktiven Mittelpunkt des dörflichen Lebens für die Bewohner
- Z.07: Bewahren und behutsames Erlebarmachen des westlichen Alzufers

### Beschluss der Ziele durch den Gemeinderat

### Ziele unabhängig von Trassenführung



Abb. 75: Historisches Ortszentrum



Abb. 76: Ortskern mit Straße zur Strandbadinsel



Abb. 77: Strandbadinsel

### Strandbadinsel und westlicher Uferbereich

- Z.08: Schutz und Wahrung der Flachwasser- und Uferzonen
- Z.09: Aufwertung des Strandbads in Kombination mit multifunktionalen Nutzungen sowie Ausbau und Neuschaffung einer ganzjährig nutzbaren, touristischen Infrastruktur für den Ort Seebruck
- Z.10: Stärken der Verbindung zwischen Ortszentrum und Strandbadinsel



Abb. 78: Strandbadinsel



Abb. 79: Graben und Uferpromenade

### Uferpromenade Ortsteil Graben

- Z.11: Erlebarmachen der Uferpromenade sowie Ausbau und Erweiterung der touristischen und gastronomischen Infrastruktur
- Z.12: Optimierung der Radverkehrsführung insbesondere am Uferbereich des Chiemsees
- Z.13: Erhöhen der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität entlang der Uferpromenade durch verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Z.14: Bewahren und Erlebarmachen des besonderen naturräumlichen Charakters der Uferbereiche, der Alz und des Moores
- Z.15: Ökologische und naturschutzfachliche Aufwertung und Verbesserung der vorhandenen sensiblen Umweltschutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Biodiversität



Abb. 80: Dampfersteg bei Uferpromenade

### Gewerbegebiet und Nahversorgung

- Z.16: Erhöhung der Attraktivität des Gewerbegebiets für Besucher durch optische Aufwertung sowie verbesserte Ortsanbindung
- Z.17: Förderung der Ansiedlung mittelständischer Betriebe und Aktivierung der Leerstände
- Z.18: Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild zur Alz hin

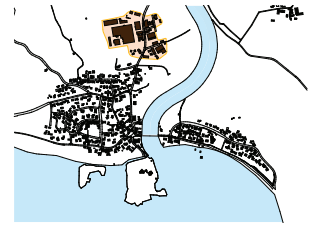


Abb. 81: Gewerbegebiet



Abb. 82: Einzelhandel im Gewerbegebiet

### Wohnen und Tourismus

- Z.19: Schaffung von bezahlbarem, altersgerechten Wohnraum für vielfältige Wohnformen unter Bevorzugung von Innenentwicklung
- Z.20: Vermeidung neuer bzw. Reduzierung des Bestands an Zweitwohnungen zur Wiederbelebung Seebucks als Wohnstandort
- Z.21: Touristische Aktivierung Seebucks als Ferienort am Chiemsee



Abb. 83: Wohnen + Tourismus



Abb. 84: Touristische Beschilderung



# Untersuchung möglicher Trassenverläufe



## 6.1 Varianten der Trassenführung über die Alz

### Abschichtungsprozess bei den Trassenvarianten

Die Gemeinde Seebruck leidet unter der derzeitigen verkehrlichen Situation. Im Zuge des ISEKs sollten auch alternative Standorte für eine neue Alzbrücke aufgezeigt und deren Vor- und Nachteile im Sinne einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung des Ortskerns Seebrucks geprüft werden. Nach einer Voruntersuchung von fünf Hauptvarianten mit verschiedenen Untervarianten, die von einer Brücke direkt neben der Bestandsbrücke bis hin zu einer weiträumigen Umfahrung reichten, wurde ein Abschichtungsprozess durchgeführt, um die nicht weiter zu verfolgenden Varianten auszuschließen. Hierbei wurden alle beteiligten Fachbereiche in die Bewertung der Varianten integriert. Einen wesentlichen Teil des Abschichtungsprozesses stellt dabei der in Kap. 6.2 näher erläuterte naturschutzfachliche Aspekt mit seinen zahlreichen strengen Gesetzgebungen und den hohen Betroffenheiten in Seebruck dar.

Die Abhängigkeit von notwendigen Grundstücksflächen wurde im Rahmen des Abschichtungsprozesses nicht als primäres Kriterium betrachtet, da in jeder Variante Eingriffe in Privateigentum erforderlich wären.

Im Folgenden wird in Kapitel 6.3 der integrierte Abschichtungsprozess dargestellt.



Abb. 85: Alle untersuchten Trassenvarianten

## 6.2 Naturschutzfachliche Einschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Sowohl ein Neubau der bestehenden Alzbrücke in der Bestandslage als auch die Querung der Alz durch eine neue Brücke - beispielsweise durch die Variante C1 - ziehen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet „Chiemsee“ sowie das Vogelschutzgebiet „Chiemseegebiet mit Alz“ nach sich.

### Einschätzung zur Bestandsbrücke

Ein Neubau der bestehenden Alzbrücke in der Bestandslage dürfte jedoch wohl keine grundsätzlichen Zulässigkeitsfragen aufwerfen, da eine Vorbelastung angenommen werden kann und darüber hinaus auch die Sanierungsbedürftigkeit der bestehenden Brücke von entscheidender Bedeutung ist, die die Notwendigkeit der Maßnahme und die Unvermeidbarkeit der Beeinträchtigungen begründen helfen. Die Art und Weise der Baumaßnahme in Bestandslage - z. B. die Lage und Bauweise der Behelfsbrücke während der Bauzeit - sind jedoch durchaus Fragen, die naturschutzfachlich untersucht, diskutiert und festgelegt werden müssen.



Eine neue Überbrückung der Alz, abseits der bestehenden Brücke und unter Aufrechterhaltung der bestehenden Brücke, ist ebenso in mehreren Prüfschritten naturschutzfachlich eingehend zu erörtern, denn hierbei kommt es zu einer neuen Betroffenheit der Schutzgüter des europäischen Gebiets- und Artenschutzes. Insbesondere die Frage, ob eine weitere Querung der Alz – neben der bestehenden Brücke – erforderlich sein wird, erfordert eine klare Begründung.

Nach dem Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau sind folgende Schritte notwendig:

**Schritt 1:**

Soll ein Vorhaben, das zu Beeinträchtigungen eines Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führt, zugelassen werden, besteht im Rahmen der Prüfung nach § 34 Abs. 3 bis 5 eine generelle rechtliche Verpflichtung zur Prüfung von Alternativen. In diesem Rahmen ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben ggf. durch Alternativen ohne erhebliche Beeinträchtigungen oder mit geringeren Beeinträchtigungen realisieren lässt. Zu prüfen sind nur solche Alternativen, die das vorgegebene Planungsziel realisieren. „Lässt sich das Planungsziel an einem nach dem Schutzkonzept der FFH-RL günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen, so muss der Projektträger von dieser Möglichkeit Gebrauch machen.“ Für Vorhaben, die keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten auslösen, ist keine Prüfung von Alternativen notwendig.

Es muss also die Frage geklärt werden, ob die Ziele der Gemeinde Seebruck, durch eine weitere Brücke eine verkehrliche Entlastung des Ortszentrums herbeizuführen und eine bessere touristische Präsentation des Ortszentrums möglich zu machen, durch einen Neubau der bestehenden Alzbrücke in der Bestandslage oder – mit einem deutlich höheren Zielerfüllungsgrad - durch andere zumutbare Varianten realisiert werden kann.

In einem Variantenvergleich, in dem neben den naturschutzfachlichen Kriterien auch relevante Kriterien wie Zielerfüllungsgrade, Kosten u.a. gegenüber gestellt werden, kann diese Frage geklärt werden (Bewerten der Alternativen aus Sicht der Belange von Natura 2000). Als Ergebnis des Alternativenvergleichs ist festzustellen, ob im konkreten Fall aus naturschutzfachlicher Sicht eine zumutbare Alternative vorhanden ist, mit der sich eine Verringerung der Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten erreichen ließe.

**Schritt 2:**

Klärung der Frage, ob Beeinträchtigungen, evtl. sogar erhebliche Beeinträchtigungen anlagen-, bau- oder betriebsbedingt bei einer Neutrassierung entstehen können. Hierzu sind eingehende Analysen über die Betroffenheit von Pflanzen- und Tierarten sowie ihrer Lebensräume und ihres funktionalen Zusammenhangs erforderlich. Faunistische, floristische und vegetationskundliche Kartierungen (siehe Kartierungsergebnisse oben) sind hierbei die fachliche Basis.

Mit den Kartierungen wurde im Sommer 2016 begonnen. Sie sind seit August 2017 abgeschlossen. Die Kartierungsergebnisse zeigen, dass eine zweite Alzquerung Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Schutzgebiete auslösen wird. In einem weiteren Schritt wäre zu prüfen, ob diese Beeinträchtigungen erheblich sein werden und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der europäischen Schutzgebiete nach sich ziehen werden.

Die Frage der Erheblichkeit hängt von der gewählten Querungsstelle, wie auch von dem technischen Projekt ab (lichte Höhe und lichte Weite des Brückenbauwerks u.a). Legt man das vorliegende technische Projekt zum Brückenneubau zugrunde, zeigt sich, dass durch die Dammschüttungen im Bereich des rechten Alz-Ufers Flächen überbaut werden, die im Sinne der gebietsbezogenen Erhaltungsziele des Bay. LFU als zu erhaltende Vegetationseinheiten festgeschrieben sind. Insofern sind Beeinträchtigun-

**Einschätzung zu einem Brückenneubau**

**Verpflichtung zur Alternativenprüfung**

**Abschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen durch einen Neubau**

gen abzusehen. Allerdings können diese Beeinträchtigungen durch spezielle Maßnahmen – z.B. durch eine Aufständigung - minimiert werden. Ob eine Verschlechterung des Schutzgebiets-Erhaltungszustands damit vermieden werden kann, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu klären. Ebenso muss geklärt werden ob die dabei entstehenden Mehrkosten für die Gemeinde zumutbar sind.

Sollte sich in den weiteren Prüfschritten herausstellen, dass eine Zumutbarkeit aufgrund der Mehrkosten nicht gegeben ist, können die zu erwartenden Beeinträchtigungen – auch wenn sie die Erheblichkeitsschwelle überschreiten würden und damit eine Verschlechterung der Schutzgebiete absehbar wäre – über ein naturschutzrechtliches Ausnahmeverfahren dennoch Zulässigkeit erlangen. Hierzu ist aber eine stichhaltige Begründung erforderlich, denn hierbei müssen die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und nachgewiesen werden. Dies trifft beispielsweise zu, wenn die Unfallbilanz in den engen Ortsdurchfahrten und die tägliche Verkehrsstärke eine Verbesserung der überörtlichen Verkehrsabwicklung und der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse erzwingen oder der Durchgangsverkehr eine nicht mehr zumutbare Lärmbeeinträchtigung innerorts verursacht.

Sollten die genannten Gründe zutreffen und über einen Variantenvergleich nachgewiesen werden, dass ein bestandsorientierter Ausbau nicht zumutbar sein wird, kann mit speziellen Kompensationsmaßnahmen (Kohärenzsicherungsmaßnahmen) für diesen Fall eine naturschutzrechtliche Ausnahme beantragt werden.

### **Schritt 3:**

## **Kohärenzsicherung**

Schließlich muss die Frage geklärt werden, ob geeignete und dauerhaft zu sichernde Kohärenzsicherungsflächen bereitgestellt werden können. Die Kohärenzsicherung ist wesentlicher Teil des Rechtsaktes, der eine Zulässigkeit für das Vorhaben bewirken kann. Sie ist ebenso Zulassungsvoraussetzung wie das Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und das Nichtvorliegen zumutbarer Alternativen.

### **Zusammenfassung:**

Nach den bisherigen Erkenntnissen und dem im Zuge des ISEK-Projekts durchgeführten Variantenvergleich böte eine Variante im Korridor der C 1 Variante bessere Zielerfüllungsgrade als ein Neubau der bestehenden Alzbrücke in der Bestandslage. Den Verkehr auch künftig über die Bestandstrasse zu führen, würde die innerörtliche Belastung aufrechterhalten. Für eine dauerhafte und strukturelle Lösung der städtebaulichen Probleme wäre deshalb eine Neutrassierung mit einer neuen Brücke zielführend - beispielsweise in Form der Variante C 1 nördlich der bestehenden Brücke. Für die städtebauliche Entwicklung von Seebruck wäre deshalb eine Trassierung bzw. ein Brückenschlag über die Alz im Korridor der Variante C 1 von Vorteil.

Nach dem jetzigen Erkenntnisstand gibt es auch keine abschließenden Hinweise dafür, dass es bei einer zusätzlichen Alzquerung – abgerückt von der Bestandslage – zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet) kommen wird. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass schadensbegrenzende und minimierende Maßnahmen umgesetzt werden können (siehe oben: Hinweis auf Aufständigung der Brückenträger).

Die o.g. genannten Prüfschritte und die dabei zu untersuchenden Inhalte können in dem derzeit laufenden ISEK-Prozess zwar vorbereitet, aber erst in einem Planfeststellungsverfahren über Fachgutachten endgültig dargestellt werden. Hierzu gehört insbesondere eine im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Auswirkungen optimierte, technisch durchgeplante sowie in ihren Kosten geschätzte Brückenkonstruktion. Darüber hinaus müssten auch die Linienführung und die technische Bauweise der Straße selbst im Hinblick auf die speziellen hydrogeologischen Erfordernisse (z.B. Alz-Sohle) konzipiert werden.

Hierzu sind eingehende Gespräche mit der zuständigen höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern erforderlich.

## 6.3 Integrierter Abschichtungsprozess der Varianten

### 6.3.1 Ausgeschlossene Varianten

Im Verlauf dieses Prozesses wurden die Varianten 5 und 4, sämtliche Varianten 3 sowie alle Versionen der Variante 2, die über das Moorgebiet führen, ausgeschlossen. Im Folgenden sind die ausgeschlossenen Varianten kurz dargestellt.

#### Variante 4 + 5

Die Varianten 5 und 4 führen jeweils als Umfahrung um Seebruck. Variante 5 beschreibt dabei einen großzügigen Bogen, der noch nördlich des Gewerbegebiets die Alz kreuzt und zwischen Stöffling und dem Grabener Moor zur Anschlussstelle in Arlaching führt. Variante 4 stellt eine „kleine“ Umgehung dar und führt zwischen dem Siedlungskern und dem Gewerbegebiet hindurch und über die Alz. Sie wird dann ebenso wie Variante 5 zwischen Stöffling und dem Grabener Moor Richtung Arlaching geführt.

#### Vorteile

- In beiden Varianten entfällt der Durchgangsverkehr durch den Ort
- Die Ortsmitte und die Uferpromenade werden vom Verkehr entlastet und können aufgewertet werden

#### Nachteile

- Eine Umsetzung der Trassen ist nur sehr langfristig möglich, da eine Ortsumfahrung Seebrucks im Straßenausbauplan kurzfristig nicht vorgesehen ist
- Beide Varianten verursachen sehr hohe Kosten
- Zur Umsetzung sind starke Eingriffe in die Landschaft und auch in Schutzgebiete nötig, die argumentiert werden müssen
- Um eine städtebaulich-funktionale Trennung der Ortsteile zu vermeiden, müsste für den innerörtlichen Verkehr eine Alzbrücke für den motorisierten Verkehr im Ort bestehen bleiben
- Die Variante 4 begrenzt die zukünftige Ortsentwicklung

#### Natur- / Artenschutzrechtliche Einschätzung

Zusätzliche Brücke über die Alz, FFH- und SPA-Gebiet betroffen, es kommt zu einer Neuzerschneidung des FFH-, bzw. auch SPA-Gebiets und damit voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen, FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfungen sind erforderlich, LSG betroffen, Genehmigungsfähigkeit voraussichtlich nur über FFH- bzw. SPA-Ausnahmeverfahren

#### Fazit

Vor dem Hintergrund des drängenden Brückenneubaus stellen Variante 4+5 aus Zeitgründen keine Alternative dar. Auch die zu erwartenden Schwierigkeiten mit natur- und artenschutzrechtlichen Auflagen im Zuge einer Realisierung sprechen gegen eine kurzfristige Verfolgung der Varianten 4+5.

Langfristig ist eine Umfahrung des Orts Seebruck durch diesen Abschichtungsprozess und die Planungen des ISEKs nicht ausgeschlossen und sollte von der Gemeinde weiter verfolgt werden.

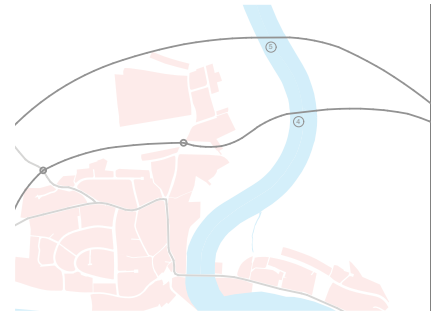


Abb. 86: Variante 4 + 5

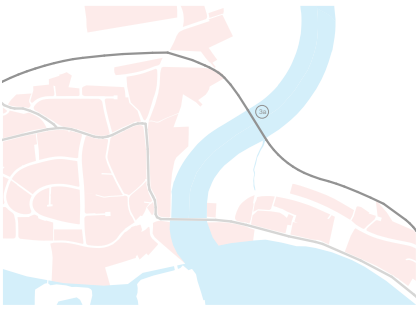


Abb. 87: Variante 3a

### **Variante 3a**

Variante 3a stellt ebenfalls eine „kleine“ Umgehung dar und führt nördlich des Siedlungskerns, aber südlich des Gewerbegebiets über die Alz. Während Variante 4 nördlich des Grabener Moores verläuft, wird die Variante 3a ganz am Südrand des Moores geführt, so dass die Trasse direkt nördlich angrenzend an die vorhandene Bebauung läuft und dann am Ende auf die Haushofer Straße einschleift.

#### **Vorteile**

- der Durchgangsverkehr durch den Ort entfällt
- Die Ortsmitte und die Uferpromenade werden vom Verkehr entlastet und können aufgewertet werden

#### **Nachteile**

- Die Variante verursacht hohe Kosten
- Zur Umsetzung sind große Eingriffe in die Landschaft, Schutzgebiete und in das Moor nötig, die argumentiert werden müssen
- Die Umfahrung begrenzt die zukünftige Ortsentwicklung
- Um eine städtebaulich-funktionale Trennung der Ortsteile gering zu halten, muss für den innerörtlichen Verkehr eine attraktive Fuß- und Radverkehrsbrücke im Ort bestehen bleiben

#### **Natur- / Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Zusätzliche Brücke über die Alz, FFH- und SPA-Gebiet betroffen, es kommt zu einer Neuzerschneidung des FFH-, bzw. auch SPA-Gebiets und damit voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen, FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfungen sind erforderlich, LSG betroffen, Genehmigungsfähigkeit voraussichtlich nur über FFH- bzw. SPA-Ausnahmeverfahren. Beeinträchtigungen für den Hochmoorkomplex des Grabener Moor nordöstlich Seebruck als nicht wiederherstellbar, gesetzlich geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG (Ökokontofläche);

#### **Fazit**

Durch enorme Eingriffe ins Moor, hohe Baukosten und den zu erwartenden langfristigen Zeithorizont ist diese Variante nicht zeitnah umsetzbar.

### **Variante 3**

Variante 3 führt auf der bestehenden Trasse über die Rosenheimer Straße in den Ort hinein und führt von der Reimer Kurve in einem Bogen über die Alz. Wie in Variante 3a wird die Trasse im Anschluss ganz am Südrand des Moores geführt, so dass die Trasse direkt nördlich angrenzend an die vorhandene Bebauung läuft und dann am Ende auf die Haushofer Straße einschleift.

#### **Vorteile:**

- Die Uferpromenade und die Ortsmitte werden vom Durchgangsverkehr entlastet, die Verkehrsbelastung in der Rosenheimer Straße bleibt bestehen.
- Auch der innerörtliche Verkehr kann überwiegend über die neue Trasse abgewickelt werden
- Die Ortsmitte und die Uferpromenade können aufgewertet werden
- In der Lage der derzeitigen Brücke kann eine attraktive Fuß- und Radverkehrsbrücke geschaffen werden

#### **Nachteile:**

- Die Variante verursacht hohe Kosten
- Zur Umsetzung sind große Eingriffe in die Landschaft, Schutzgebiete und in das Moor nötig, die argumentiert werden müssen



Abb. 88: Variante 3

### Natur- / Artenschutzrechtliche Einschätzung

Siehe 3a

#### Fazit

Durch enorme Eingriffe ins Moor, hohe Baukosten und den zu erwartenden langfristigen Zeithorizont ist diese Variante nicht zeitnah umsetzbar.

### Varianten 2a + 2b

Die Varianten 2a und 2b führen auf der bestehenden Trasse über die Rosenheimer Straße in den Ort hinein und von der Reimer Kurve in einen Bogen über die Alz. Nach der Alzquerung schleifen beide Varianten auf die Haushofer Straße ein.

#### Vorteile

- Die Uferpromenade und die Ortsmitte werden vom Durchgangsverkehr entlastet, die Verkehrsbelastung in der Rosenheimer Straße bleibt bestehen.
- Auch der innerörtliche Verkehr kann überwiegend über die neue Trasse abgewickelt werden
- Die Ortsmitte und die Uferpromenade können aufgewertet werden
- In der Lage der derzeitigen Brücke kann eine attraktive Fuß- und Radverkehrsbrücke geschaffen werden

#### Nachteile

- Die Variante verursacht hohe Kosten
- Zur Umsetzung sind große Eingriffe in die Landschaft, Schutzgebiete und in das Moor nötig, die argumentiert werden müssen
- Es besteht ein Konflikt bei Führung der Trasse über die Haushofer Straße, da hier eine große Anzahl von Anliegern direkt von einer Mehrung der Verkehrsbelastung betroffen sind.

### Natur- / Artenschutzrechtliche Einschätzung

Zusätzliche Brücke über die Alz, FFH- und SPA-Gebiet betroffen, es kommt zu einer Neuzerschneidung des FFH-, bzw. auch SPA-Gebiets und damit voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen, FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfungen sind erforderlich, LSG betroffen, Genehmigungsfähigkeit voraussichtlich nur über FFH- bzw. SPA-Ausnahmeverfahren;

#### Fazit

Durch Führung über die Haushofer Straße und die daraus resultierenden Konflikte ist diese Variante nicht kurzfristig umsetzbar. Genauso verhält es sich mit Variante C2a, die identisch verläuft wie die nachfolgend ausführlich beschriebene Variante C2, aber auch wie die 2a und b auf die Haushofer Straße einschleift.

### Variante 2c

Variante 2c führt auf der bestehenden Trasse über die Rosenheimer Straße in den Ort hinein und führt von der Reimer Kurve in einen Bogen genau wie die Variante 2b über die Alz. Wie in Variante 3 wird die Trasse im Anschluss ganz am Südrand des Moores geführt, so dass die Trasse direkt nördlich angrenzend an die vorhandene Bebauung verläuft und dann am Ende auf die Haushofer Straße einschleift.

#### Vorteile

- Die Uferpromenade und die Ortsmitte werden vom Durchgangsverkehr entlastet, die Verkehrsbelastung in der Rosenheimer Straße bleibt bestehen.
- Auch der innerörtliche Verkehr kann überwiegend über die neue Trasse abgewickelt werden
- Die Ortsmitte und die Uferpromenade können aufgewertet werden



Abb. 89: Variante 2a



Abb. 90: Variante 2b



Abb. 91: Variante 2c

- In der Lage der derzeitigen Brücke kann eine attraktive Fuß- und Radverkehrsbrücke geschaffen werden

#### **Nachteile**

- Die Variante verursacht hohe Kosten
- Zur Umsetzung sind große Eingriffe in die Landschaft, Schutzgebiete und in das Moor nötig, die argumentiert werden müssen

#### **Natur- / Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Zusätzliche Brücke über die Alz, FFH- und SPA-Gebiet betroffen, es kommt zu einer Neuzerschneidung des FFH-, bzw. auch SPA-Gebiets und damit voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen, FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfungen sind erforderlich, LSG betroffen, Genehmigungsfähigkeit voraussichtlich nur über FFH- bzw. SPA-Ausnahmeverfahren. Beeinträchtigungen für den Hochmoorkomplex des Grabener Moor nordöstlich Seebruck als nicht wiederherstellbar, gesetzlich geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG (Ökokontofläche);

#### **Fazit**

Durch enorme Eingriffe ins Moor, hohe Baukosten und den zu erwartenden langfristigen Zeithorizont ist diese Variante nicht zeitnah umsetzbar.

#### **Variante C2a**

Variante C2a führt auf der bestehenden Trasse über die Rosenheimer Straße und die Reimer Kurve in die Ludwig-Thoma-Straße. Von dieser führt die Trasse nördlich des Gasthofs Post über die Alz. Auf Höhe des Minigolfplatzes schließt die Trasse an die Haushofer Straße an und wird auf dieser weitergeführt.

#### **Vorteile:**

- Die Uferpromenade und die Ortsmitte werden vom Durchgangsverkehr entlastet, die Verkehrsbelastung in der Rosenheimer Straße bleibt bestehen.
- Auch der innerörtliche Verkehr kann überwiegend über die neue Trasse abgewickelt werden
- Die Ortsmitte und die Uferpromenade können aufgewertet werden
- In der Lage der derzeitigen Brücke kann eine attraktive Fuß- und Radverkehrsbrücke geschaffen werden

#### **Nachteile:**

- Die Variante verursacht hohe Kosten
- Zur Umsetzung sind große Eingriffe in die Landschaft, Schutzgebiete und in das Moor nötig, die argumentiert werden müssen
- Es besteht ein Konflikt bei Führung der Trasse über die Haushofer Straße, da hier eine große Anzahl von Anliegern direkt von einer Mehrung der Verkehrsbelastung betroffen sind.

#### **Natur- / Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Siehe 2a

#### **Fazit**

Durch Führung über die Haushofer Straße und die daraus resultierenden Konflikte ist diese Variante nicht kurzfristig umsetzbar.

Durch enorme Eingriffe ins Moor, hohe Baukosten und den zu erwartenden langfristigen Zeithorizont ist diese Variante nicht zeitnah umsetzbar.



Abb. 92: Variante C2a

### 6.3.2 Vertieft untersuchte Trassen

Nach diesem Abschichtungsprozess sind vier Varianten übrig, die eine Chance auf Realisierung aufweisen. Den Verlauf der Trassen zeigt Abbildung 93. Die folgenden Ausführungen zeigen die Auswirkungen der jeweiligen Trassenvarianten auf Seebruck auf.



Abb. 93: weiter vertiefte Varianten

#### Variante C1

##### **Beschreibung**

Variante C1 führt über die Rosenheimer Straße zur Reimer Kurve. Von dort spannt die neue Trasse einen leichten Bogen über die Alz, führt südlich der Bootsanlegestelle entlang der nördlichen Grenze des Minigolfplatzes und wird von dort direkt an die Traunsteiner Straße angeschlossen. Auf Lage der bisherigen Trasse wird der Fuß- und Radverkehr mit einer eigenen Brücke über die Alz geführt.

##### **Rosenheimer Straße / Reimer Kurve**

Die Variante C1 löst das Verkehrsproblem in der Rosenheimer Straße nicht, kann aber zu einer deutlichen Entschärfung der Kreuzungssituation an der Reimer Kurve beitragen. Die übergeordnete Straßenführung wird über die neue Trasse der Staatsstraße geführt, während die Ludwig-Thoma-Straße, die Pullacher Straße und der Pfarweg untergeordnet angeschlossen werden.

##### **Ludwig-Thoma-Straße / Ortszentrum**

Dadurch kann eine wesentliche Verkehrsberuhigung der Ludwig-Thoma-Straße erreicht werden, da der Durchgangsverkehr, aber auch der Verkehr Richtung Graben über die neue Trasse abgewickelt werden. Die Ludwig-Thoma-Straße kann damit im Straßenquerschnitt rückgebaut werden. Die Straße kann, da sie keine Staatsstraße mehr ist, verkehrsberuhigt werden. Der Radverkehr kann aufgrund der geringen Verkehrsdichte im Mischverkehr auf den Gemeindestraßen abgewickelt werden.

##### **Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße / Brückenvorplatz / Rückseite Wassermann**

Der Knotenpunkt am Ende der Ludwig-Thoma-Straße, vor dem neuen Brückenbauwerk für den Fuß- und Radverkehr, nördlich des Hotels Wassermann, kann entsprechend seiner eigentlichen Bedeutung als zentraler Platz gestaltet werden.



Abb. 94: Variante C1

### **Verbindung Ortszentrum / Strandbadinsel**

Durch die Schaffung einer reinen Fuß- und Radverkehrsbrücke am Standort der jetzigen Alzbrücke kann die Kreuzung am Hotel Wassermann für den motorisierten Verkehr in eine reine T-Kreuzung rückgebaut werden. Die Straße am Chiemseepark bindet an die Ludwig-Thoma-Straße so an, dass die Verbindung vom Ort zum Strandbad allein durch die Straßenführung eine neue Bedeutung erhält und optisch sofort ersichtlich ist.

Um den Parkplatzbedarf des Hotels weiterhin zu decken, müssen an anderer Stelle, z.B. auf Teilen der Tennisplätze, Parkplätze angelegt werden. Durch die Verkehrsberuhigung des Brückenvorplatzes kann eine Fußwegeverbindung am westlichen Alzufer über den Platz am Alzufer weiter östlich des Hotels Wassermann verlaufend zur Strandbadinsel geschaffen werden.

### **Traunsteiner Straße / Radverkehrsführung**

Die Traunsteiner Straße bzw. die Uferpromenade in Graben wird nicht vom Verkehr entlastet. Die neue Fuß- und Radbrücke über die Alz wird breit genug für eine gemischte Abwicklung des Fuß- und Radverkehrs. In Graben muss eine sichere Abwicklung des Radverkehrs entlang der weiterhin stark belasteten Traunsteiner Straße und Uferpromenade gewährleistet werden. Dabei kann z.B. auf das bereits vorliegende Konzept zur Neugestaltung der Uferpromenade zurückgegriffen werden.

### **Natur- / Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Durch die zusätzliche Brücke über die Alz sind das FFH, SPA, und LSG-Gebiet betroffen. Es kommt zu einer Neuzerschneidung des FFH-, bzw. auch SPA-Gebiets und damit voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen. Eine FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfungen sind somit erforderlich. Eine Genehmigungsfähigkeit ist voraussichtlich nur über FFH- bzw. SPA-Ausnahmeverfahren zu erreichen.

## **Variante C2**

### **Beschreibung**

Die Variante C2 führt über die Rosenheimer Straße zur Reimer Kurve. Die Reimer Kurve wird weiterhin als abknickende Vorfahrtstraße bestehen bleiben. Es sollte allerdings trotzdem ein Umbau des Knotenpunktes erfolgen, um vor allem sichere Querungstellen für Fußgänger zu ergänzen. Von der Reimer Kurve führt die Staatsstraße die Ludwig-Thoma-Straße hinunter und südlich der Bogner-Villa und nördlich des Landgasthofs Post in einer Linkskurve zur Alz. Die neue Straßenbrücke führt nördlich des Wohnhauses (Traunsteiner Straße 1) nach Graben. Dort wird die Staatsstraße wieder an die bestehende Traunsteiner Straße angeschlossen und führt die Uferpromenade entlang Richtung Chieming.

### **Rosenheimer Straße / Reimer Kurve**

Die Variante C2 löst das Verkehrsproblem in der Rosenheimer Straße nicht, auch die Entschärfung der Kreuzungssituation an der Reimer Kurve gelingt nur bedingt. Die Kurve kann etwas verbreitert werden und praktikable, sichere Lösungen für querende Fußgänger müssen gefunden werden.

### **Ludwig-Thoma-Straße / Ortszentrum**

Eine Verkehrsberuhigung der Ludwig-Thoma-Straße wird ab dem Landgasthof Post erreicht, da der Durchgangsverkehr, aber auch der Verkehr Richtung Graben über die neue Trasse abgewickelt wird. Die Ludwig-Thoma-Straße kann damit ab dem Landgasthof Post im Straßenquerschnitt rückgebaut werden. Der Radverkehr kann in diesem Bereich aufgrund der geringen Verkehrsdichte im Mischverkehr auf den Gemeindestraßen abgewickelt werden. Im nördlichen Bereich der Ludwig-Thoma-Straße, entlang der Staatsstraße, sind entsprechende Radverkehrsanlagen und Querungsmöglichkeiten vorzusehen.



Abb. 95: Variante C2



**Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße / Brückenvorplatz / Rückseite Wassermann**

vgl. Variante C1

**Verbindung Ortszentrum / Strandbadinsel**

vgl. Variante C1

**Traunsteiner Straße / Radverkehrsführung**

vgl. Variante C1

**Natur- / Artenschutzrechtliche Einschätzung**

vgl. Variante C1

**Variante B**

**Beschreibung**

Die Variante B führt über die Rosenheimer Straße zur Reimer Kurve. Die Reimer Kurve wird weiterhin als abknickende Vorfahrtstraße bestehen bleiben. Es sollte allerdings trotzdem ein Umbau des Knotenpunktes erfolgen, um vor allem sichere Querungsstellen für Fußgänger zu ergänzen. Von der Reimer Kurve führt die Staatsstraße die Ludwig-Thoma-Straße hinunter und führt knapp nördlich der bestehenden Brücke über die Alz und schwenkt dann auf Höhe der Kreuzung Haushofer Straße/Traunsteiner Straße wieder auf den bisherigen Verlauf der Staatsstraße ein. In Lage der derzeitigen Alzbrücke spannt eine separate Brücke für Fuß- und Radverkehr über die Alz. Die Brücke verläuft in diesem Fall direkt neben der Brücke für den motorisierten Verkehr. Die Brücke kann für Aufenthaltsräume an bestimmten Stellen verbreitert werden, um einen qualitätsvollen Aufenthaltsraum zu schaffen. Dies bedarf aber auch entsprechender Lösungen für das Lärmproblem durch die direkt daneben verlaufende Staatsstraße.

**Rosenheimer Straße / Reimer Kurve**

Die Variante B löst das Verkehrsproblem in der Rosenheimer Straße nicht, auch die Entschärfung der Kreuzungssituation an der Reimer Kurve gelingt nur teilweise. Die Kurve kann etwas verbreitert werden und praktikable, sichere Lösungen für querende Fußgänger müssen gefunden werden.

**Ludwig-Thoma-Straße / Ortszentrum**

Die Ludwig-Thoma-Straße bleibt Staatsstraße. Eine Verkehrsberuhigung ist hier kaum zu realisieren und nur in Abstimmung mit den zuständigen Behörden möglich. Der derzeitige Straßenquerschnitt muss erhalten werden, um den Begegnungsverkehr zweier LKW zu gewährleisten. Die enge Kurve vor der Alzbrücke, die in der bestehenden Ausführung zu eng ist, als dass größere Gespanne problemlos um die Kurve fahren könnten, wird in ihrem Querschnitt ausgebaut werden müssen, womit die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten in der Ortsmitte und die Belastung sich voraussichtlich noch erhöhen werden. Durch gestalterische Verbesserungen der Straßenführung der Ludwig-Thoma-Straße in Anknüpfung an die Straße Am Chiemseepark kann eine Aufwertung der Verbindung zum Strandbad erreicht werden.

**Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße / Brückenvorplatz / Rückseite Wassermann**

Der Knotenpunkt am Ende der Ludwig-Thoma-Straße, vor dem neuen Brückenbauwerk für den motorisierten Verkehr nördlich des Hotels Wassermann, wird durch die neue Führung der Staatsstraße über die Grundstücke der ehemaligen Tankstelle von Verkehr dominiert. Für eine Bebauung ist die verbleibende nördliche Grundstücksfläche zu klein, so dass eine neue räumliche Fassung des Brückenvorplatzes ausgeschlossen ist. Zwischen der Staatsstraße und dem Hotel Wassermann kann auch in diesem Fall eine schmale öffentliche Fläche entstehen, diese wird aber nicht bespielt, weist aufgrund der geringen Fläche keinen Platzcharakter auf und ist durch die Lage direkt an einer stark befahrenen Straße nur wenig attraktiv. Eine Entwicklung des Platzes als Dorfkern, sozi-

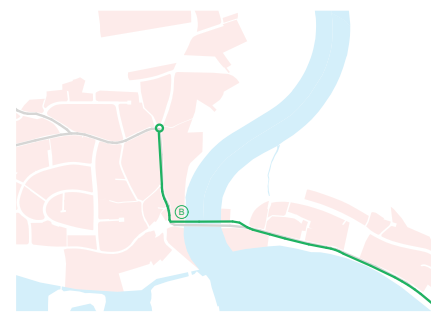


Abb. 96: Variante B

aler Treffpunkt zum Verweilen und als Aufenthaltsort ist in dieser Variante kaum sinnvoll möglich. Die Fuß- und Radverkehrsbrücke kann bei entsprechender Breite der Brücke als Aufenthaltsort genutzt werden. In diesem Fall kann die Brücke an einigen Teilstücken verbreitert werden.

#### **Verbindung Ortszentrum / Strandbadinsel**

Die Straße am Chiemseepark muss mit einer neuen, übersichtlichen Kreuzungssituation an die Ludwig-Thoma-Straße angebunden werden, um eine optische und funktionale Stärkung der Verbindung zwischen Ortskern und Strandbad zu erreichen. Von der Fuß- und Radverkehrsbrücke kann eine Fußwegeverbindung am westlichen Alzufer über den Platz am Alzufer weiter östlich des Hotels Wassermann verlaufend zur Strandbadinsel geschaffen werden, um auch hier eine Verbindung zu intensivieren.

#### **Traunsteiner Straße / Radverkehrsführung**

Ab dem östlichen Ende der Römerstraße wird der Radweg auf der Südseite der Staatsstraße zur neuen separaten Fuß- und Radverkehrsbrücke geführt. Über die separate Brücke kann der Radverkehr verkehrlich sicher mit schönem Panoramablick auf die Alpen über die Alz geführt werden. Die Traunsteiner Straße bzw. die Uferpromenade in Graben wird nicht vom Verkehr entlastet. In Graben muss eine sichere Abwicklung des Radverkehrs entlang der weiterhin stark belasteten Traunsteiner Straße und Uferpromenade gewährleistet werden. Dabei kann z.B. auf das bereits vorliegende Konzept zur Neugestaltung der Uferpromenade zurückgegriffen werden.

#### **Natur- / Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Die Modernisierungsarbeiten an der Bestandsbrücke zu einer neuen Fuß- und Radwegebrücke verursachen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Durch die zusätzliche Brücke über die Alz sind allerdings das FFH, SPA, und LSG-Gebiet betroffen. Es kommt zu einer weiteren Zerschneidung des FFH-, bzw. auch SPA-Gebiets und damit voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen. Eine FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfungen sind somit erforderlich. Eine Zulässigkeit ist aus naturschutzrechtlicher Sicht voraussichtlich gegeben.

### **Variante 0 - Bestand**

#### **Beschreibung**

Bei Neubau der Brücke im Bestand führt die Staatsstraße über die Rosenheimer Straße zur Reimer Kurve. Die Reimer Kurve bleibt bestehen, sollte aber in ihrer verkehrlichen Abwicklung deutlich verbessert und vor allem um sichere Querungsstellen für Fußgänger ergänzt werden. Von der Reimer Kurve führt die Staatsstraße die Ludwig-Thoma-Straße hinunter und führt an gleicher Stelle über die Alz wie bisher. Dabei ist die neue Brücke so breit, dass ein kombinierter Fuß- und Radweg, der baulich getrennt verläuft, über die Brücke geführt werden kann. Der Fuß- und Radweg verläuft in diesem Fall direkt auf der Brücke für den motorisierten Verkehr.

#### **Rosenheimer Straße / Reimer Kurve**

vgl. B

#### **Ludwig-Thoma-Straße / Ortszentrum**

Die Ludwig-Thoma-Straße bleibt Staatsstraße. Eine Verkehrsberuhigung ist hier kaum zu realisieren und nur in Abstimmung mit den zuständigen Behörden möglich. Der derzeitige Straßenquerschnitt muss erhalten werden, um den Begegnungsverkehr zweier LKW zu gewährleisten. Die Kurve vor der Alzbrücke, die in der bestehenden Ausführung zu eng ist, als dass größere Gespanne problemlos um die Kurve fahren könnten, wird in ihrem Querschnitt ausgebaut werden müssen, womit die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten in der Ortsmitte und die Belastung sich voraussichtlich noch erhöhen werden. Dadurch entsteht ein erhöhter Platzbedarf für die Verkehrsfläche. Der öffent-

liche Raum wird damit kleiner und nach Süden verlagert. Auf den Grundstücken der ehemaligen Tankstelle entsteht eine Fläche, die durch die Verkehrsführung leicht abgetrennt liegt.

#### **Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße / Brückenvorplatz / Rückseite Wassermann**

Der Knotenpunkt am Ende der Ludwig-Thoma-Straße, vor dem neuen Brückenbauwerk in Bestandslage wird durch das notwendige Abflachen der Kurvenradien in Teilen auf den Grundstücken der ehemaligen Tankstelle zu liegen kommen. Aufgrund des Platzbedarfs der Verkehrsführung wird der öffentliche Raum in eine Nord- und Südfläche geteilt. Für eine Bebauung ist die verbleibende nördliche Grundstücksfläche wahrscheinlich zu klein. Eine mögliche Nutzung muss geprüft werden, sobald ersichtlich ist, welche Flächen noch verbleiben. Zwischen der Staatsstraße und dem Hotel Wassermann kann eine schmale öffentliche Fläche entstehen, diese wird aber nicht bespielt, weist aufgrund der geringen Fläche keinen Platzcharakter auf und ist durch die Lage direkt an einer stark befahrenen Straße nur wenig attraktiv. Eine Entwicklung des Platzes als Dorfzentrum, sozialer Treffpunkt zum Verweilen und als Aufenthaltsort ist in dieser Variante kaum sinnvoll möglich. Die Fuß- und Radverkehrsführung kann eine sichere Verbindung über die Alz darstellen. Für die Schaffung von ein wenig Aufenthaltsqualität müsste der kombinierte Fuß- und Radweg in Teilbereichen nochmals deutlich verbreitert werden, z.B. über großzügige Ausbuchtungen.

#### **Verbindung Ortszentrum / Strandbadinsel**

vgl. B

#### **Traunsteiner Straße / Radverkehrsführung**

Ab dem östlichen Ende der Römerstraße wird der Radweg auf der Südseite der Staatsstraße zur Alzbrücke geführt. Über die neue Brücke kann der Radverkehr verkehrlich sicher mit schönstem Panoramablick auf die Alpen über die Alz geführt werden. Die Traunsteiner Straße bzw. die Uferpromenade in Graben wird nicht vom Verkehr entlastet. In Graben muss eine sichere Abwicklung des Radverkehrs entlang der weiterhin stark belasteten Traunsteiner Straße und Uferpromenade gewährleistet werden. Dabei kann z.B. auf das bereits vorliegende Konzept zur Neugestaltung der Uferpromenade zurückgegriffen werden. Bei dieser Lage der Brücke muss insbesondere eine Lösung für die Führung des Radverkehrs im Bereich der bestehenden Engstellen zwischen Brückenkopf und Haushoferstraße gefunden werden.

#### **Natur- / Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Der Neubau der Brücke in Bestandssituation verursacht voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Behelfsbrücke entstehen nur vorübergehende Beeinträchtigung. Trotzdem sind FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfungen erforderlich. Auch das LSG ist betroffen. Eine Zulässigkeit ist aus naturschutzrechtlicher Sicht voraussichtlich gegeben.

## 6.4 Baukonstruktive Betrachtung der Brückenvarianten

### Mögliche Gestaltung einer neuen Brücke

Für die näher untersuchten Varianten wurden jeweils erste Entwurfskonzepte für mögliche Brückenbauwerke durch das Büro für Ingenieur-Architektur Richard J. Dietrich erstellt. Ziel dieser Untersuchung war es, schon möglichst früh, im Rahmen des ISEK Prozesses, auch die mögliche Gestaltung der Brücken und deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild mit in die Betrachtung einzubeziehen.

### Neue Stahlbrücke in Variante C1 und C2

### Brücke als freispannende Stahlkonstruktion

Aufgrund der sensiblen landschaftlichen Lage der neuen Brücke im südlichen Alztal und der kritischen Gründungssituation im Flussbett der Alz (vgl. Kap. 3.2 und 3.5), war frühzeitig klar, dass eine Brücke in diesem Bereich nicht als massives Betonbauwerk mit Stützen im Bachbett ausgeführt werden kann. Die in Abb. 98 gezeigte Stahlkonstruktion spannt daher frei über die Alz. Das Tragwerk wirkt leicht und erlaubt aufgrund der großzügigen lichten Höhe über der Wasseroberfläche den Blick ins Alztal und auch ein Durchfliegen für verschiedene Arten. Die Vorlandbrücken überspannen weite Teile der artenschutzrechtlich sensiblen Bereiche und erlauben das fußläufige Erkunden des Uferbereichs. Über in die Landschaft integrierte Böschungen wird die Straße auf der Ostseite auf die Brücke geführt. In der weiteren Ausgestaltung könnte dieser Bereich ggf. aus naturschutzfachlicher Sicht noch weiter aufgeständert werden, um noch weniger Eingriff zu erzielen. Auf der Westseite mündet die Vorlandbrücke in den bestehenden Hang und nimmt somit die topographische Situation fließend auf.

Aufgrund der in Variante C1 und C2 immer zusätzlich vorhandenen Fuß- und Radwegebrücke anstelle der bestehenden Brücke sind auf der neuen Brücke keine breiten Geh- oder Radwege erforderlich, so dass der Querschnitt der Brücke und damit die Beeinträchtigungen für das Alztal minimiert werden kann.

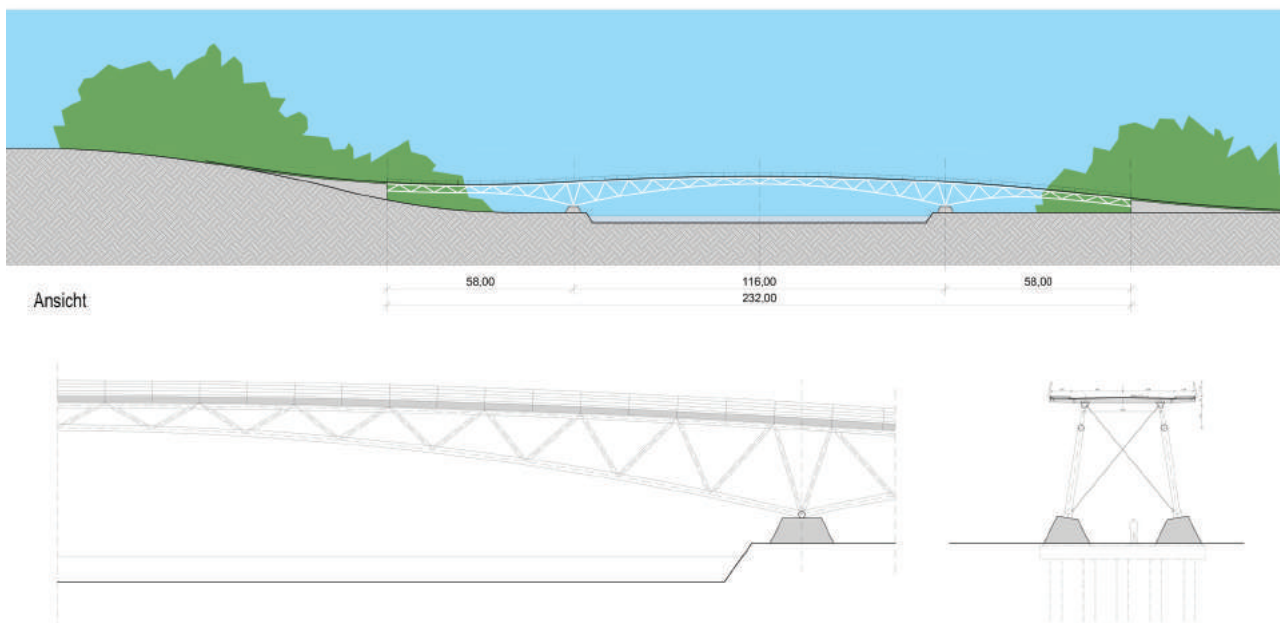


Abb. 97: Entwurf für mögliche Gestaltung einer neuen Brücke

**Neue Fußgänger- und Radfahrerbrücke in Bestandslage (Varianten C1 und C2)**

Die bestehende Brücke inkl. der Stützen und Fundamente ist für den KFZ-Verkehr nicht mehr tragfähig. Im Falle eines Brückenneubaus an anderer Stelle eignen sich die vorhandenen Pfeiler aber sehr gut für den Aufbau einer neuen Fuß- und Radbrücke in Holzbauweise. Die Brücke nutzt die bestehenden Pfeiler und kann daher mit kurzen Spannweiten nach Vorbild der in der Römerzeit gebauten Holzbrücken konstruiert werden.

Aufgrund der historischen und touristischen Verbindung Seebrucks bis in die Römerzeit bietet dies eine attraktive Möglichkeit, diese historische Verbindung auch sehr plakativ im öffentlichen Raum sichtbar zu machen. Die Römerbrücke kann als Teil des Chiemseeradwegs ein besonderes Highlight am Chiemsee darstellen. Je nach Intensität kann dies noch zusätzlich durch den Bau eines römischen Wehrturms an einem Ende der Brücke gestärkt werden.

**Fuß- und Radbrücke auf alten Brückenpfeilern**

**Römerbrücke als Reminiscenzen an die Historie**



Abb. 98: Abbildung historische römischer Holzbrücke

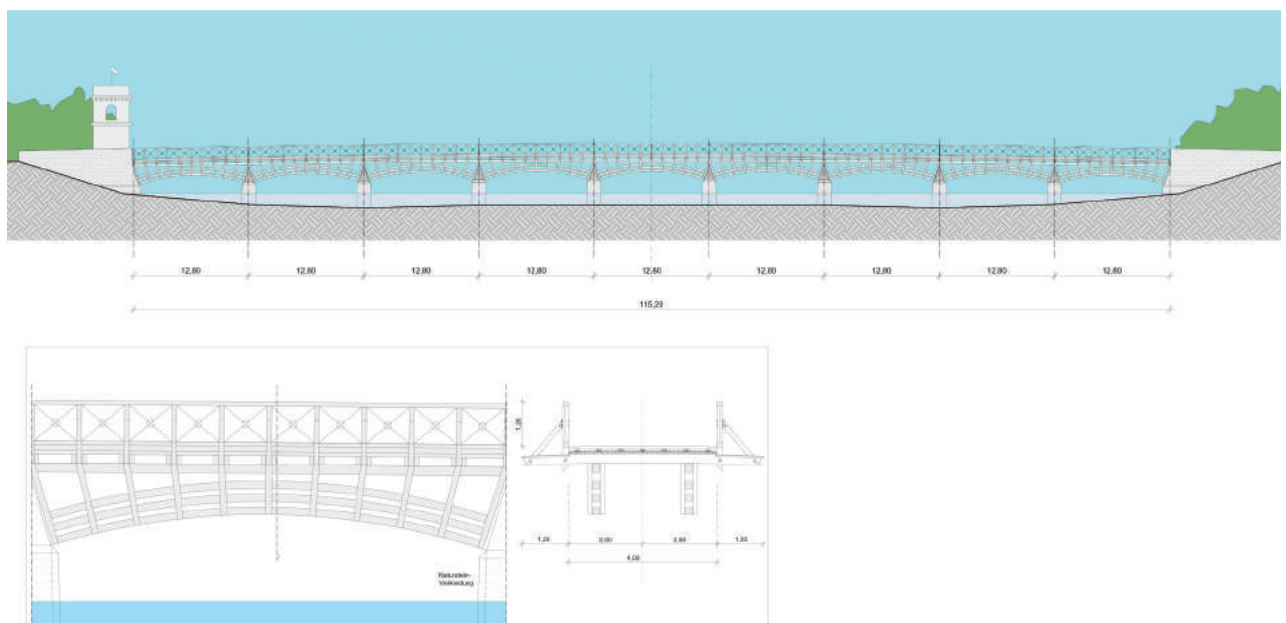


Abb. 99: Entwurf für mögliche Gestaltung einer neuen Fuß- und Radbrücke auf den vorhandenen Pfeilern

**Erste planerische Vorüberlegungen für eine Brücke in Bestandslage**

**Neue Brücken in Bestandslage (Varianten 0 und B)**

Für den Neubau der Alzbrücke in Bestandslage Variante 0 bzw. auf leicht nach Norden versetzter Lage in Variante B wurde von Seiten des Staatlichen Bauamts bzw. auf Initiative der Gemeinde Seeon-Seebruck bereits im Vorfeld zum ISEK Prozess erste planerische Überlegungen angestellt, wie diese Brücke zukünftig hinsichtlich Querschnitt, Lage und Anschlusspunkten gestaltet sein könnte.

In allen untersuchten Varianten wird ein kompletter Neubau der Brücke erforderlich sein. Die vorhandenen Stützen, Fundamente und Tragwerk können die Anforderungen an die zukünftigen Lasten nicht erfüllen. Es entsteht in beiden Fällen eine vollständig neue Brücke.

Nachfolgende Abbildungen zeigen die verschiedenen möglichen Querschnitte der Brücke mit jeweils Blickrichtung nach Westen. In der ersten Variante (Abb. 101) würde die neue Brücke neben den Fahrspuren einen einseitigen kombinierten Fuß- und Radweg mit 4,0 m Breite erhalten. Der Radverkehr soll hier in beide Richtungen geführt werden. Auf der Nordseite würde nur ein schaler Not-Gehweg von 1,5 m vorgesehen sein.

Die zweite dargestellte Variante (Abb. 102) zeigt die Lösung mit einer zweiten parallel verlaufenden Brücke für den Fuß- und Radverkehr auf der Südseite der Brücke für den motorisierten Verkehr. Diese Fuß- und Radwegebrücke hat in diesem Beispiel eine Breite von ca. 8 m. Dies entspricht in etwa der untersuchten Variante B, wobei aus fachplanerischer Sicht zwischen den beiden Brücken auch ein entsprechender Lärmschutz, z.B. durch unterschiedliche Höhenlagen der Brücken realisiert werden sollte. Des Weiteren ist es für die Qualität der Brücke für den Fuß- und Radverkehr entscheidend, dass auch das Verweilen bzw. Anhalten auf der Brücke möglich sein sollte. Von daher ist es zwingend erforderlich die begleitende Fuß- und Radwegebrücke zumindest an einzelnen Stellen deutlich zu verbreitern und somit den Charakter von einer reinen Verbindungsfunktion hin zu einem Aufenthaltsbereich mit Aussicht zu entwickeln.

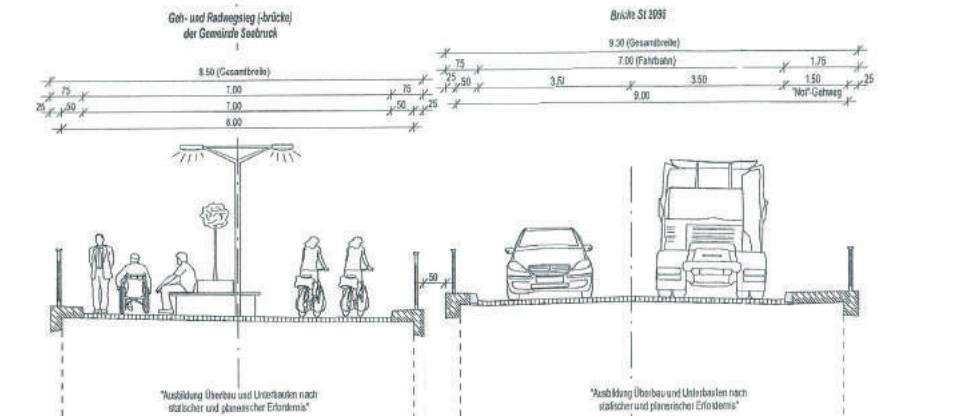


Abb. 100: Entwurf für mögliche Ausführung bei Variante B - Neue Brücke neben Bestand

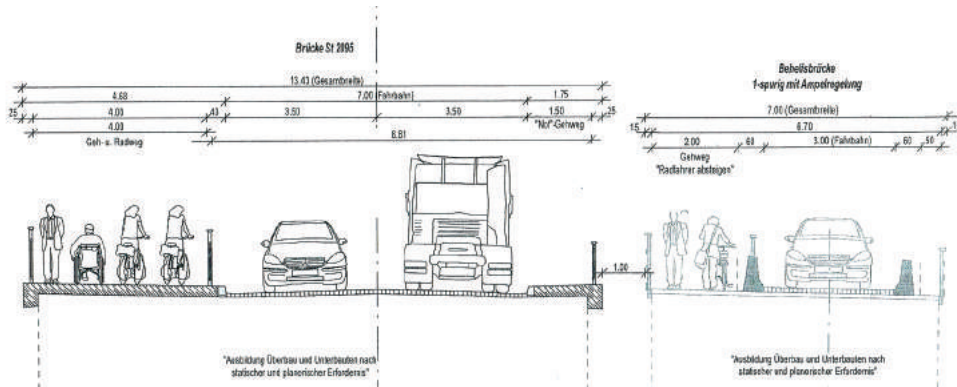


Abb. 101: Entwurf für mögliche Ausführung bei Variante 0 - Neue Brücke in Bestandslage

## 6.5 Fachgutachterliche integrierte Empfehlung

Bei der Untersuchung geeigneter Trassenverläufe wurde das Kriterium der Eigentumsverhältnisse vorerst außer Acht gelassen, da für die Umsetzung aller Trassen Privateigentum erforderlich ist.

**Privateigentum für alle Trassenvarianten erforderlich**

Übergeordnet musste vorerst geklärt werden, welche Trassen:

- aus naturschutzfachlicher Sicht umsetzbar und
- innerhalb des straffen zeitlichen Rahmens überhaupt realisierbar sind.

Im Rahmen des ISEKs sollte unter Berücksichtigung aller einflussnehmenden Belange geklärt werden, welche Trassierungen städtebaulich und freiraumplanerisch sinnvoll sowie technisch umsetzbar sind. Aber auch die Landschaft bzw. ob es durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des europäischen Naturschutzes kommen wird bzw. wie groß die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind, ist zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen inwieweit Varianten, die die Ortslage von Seebruck weiträumiger umfahren, überhaupt über den Ausbauplan Staatsstraße abgedeckt sind und somit zeitnah auch realisierbar sind. Im aktuellen bis 2025 gültigen Ausbauplan ist nur ein Ersatzneubau für die bestehende Brücke abgedeckt. Dieser könnte nach Aussagen von Seiten der Fachstellen auch an geringfügig anderer Stelle innerhalb der Ortslage erfolgen. Eine Umfahrung Seebrucks ist damit nicht abgedeckt. Auch nach einer Neuaufstellung des Ausbauplans nach 2025 wurde es von Seiten der Fachstellen als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, dass eine Umfahrung von Seebruck aufgenommen werden würde.

**Ausbauplan für Staatsstraßen in Bayern**

Hinsichtlich der Landschaft lässt sich zusammenfassend festhalten, dass alle untersuchten Varianten in das Schutzgebietsregime des europäischen Gebietsschutzes eingreifen werden. Dabei gilt auch, dass Varianten, die außerhalb der Ortschaft verlaufen gravierende landschaftliche Veränderungen entlang des gesamten nördlichen Ortsrandes von Seebruck, im Flusstal der Alz sowie innerhalb des bislang unzerschnittenen Landschaftsraumes nördlich des Moorgebietes verursachen. Dies gilt auch für die Varianten 3 und 2c, welche die Alz zwar etwas ortsnäher queren, aber dennoch eine gravierende Beeinträchtigung im Talraum darstellen und zusätzlich negative Auswirkungen auf den Landschaftsraum des Grabener Moorgebietes haben.

**Eingriff in Schutzgebiete durch alle Trassenvarianten**

Die innerorts verlaufenden Varianten haben überwiegend Auswirkungen auf das Ortsbild von Seebruck selbst. Dennoch stellen auch bei all diesen Varianten die erforderlichen Bückenbauwerke neue Zerschneidungen und damit Beeinträchtigungen im landschaftlichen Gefüge des Flusstales der Alz dar, wengleich diese aufgrund der eher ortsnahen Lage als geringer beurteilt werden können.

**Auswirkungen auf das Ortsbild**

Die geringsten Auswirkungen auf die Natur und Landschaft des Talraums werden bei der Nutzung bzw. Optimierung bestehender Infrastrukturtrassen sowie des bestehenden Brückenbauwerks in der Bestandslage entstehen.

Sofern die städtebauliche Entwicklung von Seebruck einen Ausbau der bestehenden Brücke (bestandsorientierter Ausbau) und die daraus resultierenden Konsequenzen im Hinblick auf Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr sowie die Erhöhung von sicherheitstechnischen Risiken für Fußgänger und Radfahrer als zumutbar erachtet, wird eine zusätzliche Querung der Alz auf neuer Brücke und auf neuer Trassierung wohl nicht genehmigungsfähig sein. Die untersuchten ortsfernen bis ortsrannahen Varianten würden im Vergleich zum bestandsorientierten Ausbau erhebliche Beeinträchtigungen für die europäischen Schutzgebiete auslösen, die zu einer Verschlechterung führen und damit unzulässig sein werden.

**Ausscheiden der ortsfernen bis ortsrannahen Varianten**

Damit verbleiben die ortskernnahen Varianten, welche aus naturschutzfachlicher Sicht unterschiedliche Beeinträchtigungsintensitäten auslösen. Trotz der aus naturschutzfachlicher Sicht schonendsten Variante wird auch ein Neubau der bestehenden Alz

brücke in der Bestandslage wie auch die Querung der Alz durch eine neue Brücke gewisse Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet „Chiemsee“ sowie das Vogelschutzgebiet „Chiemseegebiet mit Alz“ nach sich ziehen. Auch der bestandsorientierte Ausbau wird deshalb in seinen Auswirkungen im Hinblick auf den europäischen Gebiets- und Artenschutz darzustellen sein.

#### **Aufwertung der Ortsmitte durch Verlagerung Alzquerung**

Dem gegenüber stehen die großen städtebaulichen, freiraumplanerischen, ökonomischen, verkehrlichen und sicherheitstechnischen Vorteile einer Verlagerung der Trasse von der Bestandslage auf eine ortskernnahe, aber neue Alzquerung. Nur durch die Verlagerung der Staatsstraße ist eine signifikante Aufwertung des Ortskerns, der Ludwig-Thoma-Straße, der Anbindung der Strandbadinsel und somit des gesamten Ortskerns möglich. Die in Kap. 5.1 dargestellten Defizite und Konflikte veranschaulichen deutlich die dringenden Notwendigkeit für solch eine Aufwertung um den weiteren Abwärtstrend im Ortskern von Seebruck umzukehren.

#### **Mögliche Varianten für Ersatzneubau**

Darüber hinaus war auch die zeitnahe Umsetzbarkeit der Trassen von wesentlicher Bedeutung für die Abwägung der unterschiedlichen Trassen. Aufgrund der voraussichtlich nur noch kurzen Lebensdauer der bestehenden Alzbrücke muss eine Realisierung zeitnah möglich sein. Auch aus diesem Grund mussten die weiter als C1 entfernten Varianten ausgeschlossen werden.

#### **C 1 als empfohlene Trasse**

Somit stellt sich nach fachbereichsübergreifender Bewertung der möglichen Trassenverläufe für die Fachplaner die Variante C1, mit den städtebaulich und freiraumplanerisch größten Aufwertungspotenzialen und gleichzeitig den voraussichtlich noch begründbaren naturschutzfachlichen Eingriffen, als Favorit heraus (siehe Kapitel 7.1.2).

#### **Zu berücksichtigende Arten bei Brückenneubau**

Für die weiteren Schritte in der Umsetzung ist zu beachten, dass hinsichtlich des Artenschutzes, entsprechend den durch die Kartierungen gewonnenen Erkenntnissen, im Falle einer Umsetzung einer der Varianten insbesondere Arten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse planungsrelevant sind. Im Rahmen der weiteren Planungen sind daher geeignete Maßnahmen zum Schutz von Fledermaus- und Vogelarten im Zuge der technischen Planung, während des Baus und möglicherweise auch während des Betriebes der Straße sowie ggf. auch Maßnahmen zum Ausgleich von einem Fachplaner zu definieren. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Dies umfasst i. W. folgende Aspekte:

- Dimensionierung Brückenbauwerk mit ausreichendem Lichtraumprofil (zumindest in der Größe wie bei bestehender Brücke, idealerweise größer) zur Aufrechterhaltung von Funktionsbeziehungen für wandernde Tierarten;
- Platzierung der Fundamente für das Brückenbauwerk außerhalb von geschützten Vegetationsbeständen bzw. außerhalb von Vegetationsbeständen mit Lebensraumfunktion für geschützte Tierarten;
- Beschränkung der Bauzeit der Brücke auf die Wintermonate, außerhalb der Aktivitätszeit von geschützten Tierarten;
- Prüfung des Beleuchtungskonzeptes sowie die Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln im Hinblick auf lichtempfindliche Tierarten;
- Kollisionsrisiko, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, vergleichsweise gering wg. geringer Fahrgeschwindigkeit der Fahrzeuge.



## 6.6 Bauplanungsrechtliche und eigentumsrechtliche Entwicklungen während des ISEK-Prozesses

Im Laufe der erforderlichen Kartierungsarbeiten zur artenschutzrechtlichen Einschätzung lief die 2. Veränderungssperre für das Schlüsselgrundstück der Variante C1 aus und für die Eigentümer bestand somit Baurecht. Nach Gesprächen zwischen Eigentümern und Gemeinde erfolgte ein Kaufangebot an die Gemeinde. Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung am 08. Mai 2017 einstimmig gegen den Kauf des Grundstücks zu den angebotenen Konditionen entschieden. Damit ist die Umsetzung der Variante C1 nicht mehr möglich. Verbleibende geeignete Varianten für den Brückenneubau sind damit Varianten B und 0. Da diese Entscheidung erst relativ gegen Ende des ISEK-Prozesses getroffen wurde, basieren die in Kapitel 8 vorgestellten Detailkonzepte zum Teil noch auf einer Umsetzung der Variante C1.

Die Eigentumsverhältnisse werden auch im weiteren Verlauf die Diskussion der Lage der neuen Brücke bestimmen. Nach derzeitigem Stand wird die Variante B von Seiten des Gemeinderats und Steuerkreises favorisiert, die eine Lösung der beengten Situation auf der Brücke durch den Bau zweier getrennter Brücken vorsieht. Aber auch für die Umsetzung dieser Variante ist Privateigentum erforderlich.

**Entscheidung über Schlüsselgrundstück**

**Verbleibende Varianten B und 0**



## Detailkonzepte

Vertieft wurden die drei Bereiche Ortszentrum, Strandbadinsel und Uferpromenade in unterschiedlichen Alternativen betrachtet. Es wurden drei Detailkonzepte entwickelt, die unterschiedlich starke touristische Entwicklungsstufen darstellen und dabei unterschiedliche Trassen- und Brückenvarianten sowie die damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten darstellen.



## 7.1 Grundsätzliche Überlegungen

Es wurden drei Detailkonzepte entwickelt, die unterschiedlich starke touristische Entwicklungsstufen darstellen. Im Detailkonzept 3 wurde die höchste Stufe der touristischen Entwicklung dargestellt, durchaus auch mit überzogenen und provokanten Forderungen an den Ausbau von touristischer Infrastruktur, um einen Diskussionsprozess in der Gemeinde bezüglich ihrer touristischen Ausrichtung einzuleiten. Dabei wurden auch verschiedene Trassenvarianten durchgespielt: einmal im Detailkonzept 1 eine Trassenführung weiterhin durch den Ort (Variante B) sowie in den Detailkonzepten 2 und 3 abzweigend von der Reimer Kurve wie in der Trassenvariante C1. Entscheidend war dabei, dass die Straße einmal durch das Ortszentrum führt und im anderen Fall am Ortszentrum vorbei, um die unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten und Chancen aufzuzeigen.

Insgesamt stand eine attraktivere Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen und deren Aktivierung mit neuen, gastronomischen und touristischen Angeboten im Vordergrund.

### Grundsätzliche Planungsgedanken

Grundsätzliche Planungsgedanken bei der Entwicklung der Detailkonzepte waren:

- Belebung der Ortsmitte durch Reaktivierung der Einzelhandelsangebote und Schaffung ansprechender gastronomischer Einrichtungen sowie attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum, die als soziale Treffpunkte genutzt werden können
- Einsatz von wiedererkennbaren Elementen, die die Ortsmitte, Strandbadinsel und Graben zueinander in Bezug setzen, z.B. Buden, Farben, Stadtmobiliar, Belagsflächen. Die in den Konzepten dargestellten Buden sind angelehnt an für bayerische Seen typische Bootsschuppen, können aber auch als römische Streifenhäuser, wie sie in Seebruck zur Römerzeit vorkamen, interpretiert werden
- Herstellung einer direkten, fußläufigen und radverkehrlichen Erlebbarkeit des Chiemsees und der Alz unter Beachtung der Uferzonierung des Chiemsees mit der Kurparkinsel als ruhigere Zone, der Strandbadinsel und Uferpromenade als aktive Zonen
- Schaffung einer innerörtlichen Verkehrsberuhigung durch gestalterische Aufwertung

Die drei Varianten werden im Folgenden kurz erläutert.

## 7.2 Konzept - Variante 1

Die erste Variante orientiert sich stark an den vorhandenen Strukturen und ergänzt diese punktuell durch Aufwertungen in gezielten Bereichen.

### Brückengestaltung und anschließende Uferbereiche

In dieser Variante wird etwas nördlich zur bestehenden Position eine neue Brücke errichtet (vgl. Kap. 6.3.2 Variante B). Die alte Brücke erhält auf den vorhandenen Stützen eine neue Oberkonstruktion und wird zukünftig als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt. Die neue Straße verläuft möglichst weit im Norden, um nach Süden zum Hotel Wasserman eine möglichst große zusammenhängende Platzfläche zu schaffen. Am Ostufer wird der Fuß- und Radweg auf der Südseite der Traunsteiner Straße entlanggeführt.

### Ludwig-Thoma-Straße

Die Gebäude an der Ludwig-Thoma-Straße werden durch neue Nutzungen aktiviert und somit besser an das Ortszentrum angeknüpft. Der Straßenraum wird, soweit wie in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt möglich, verkehrsberuhigt und optisch auf-



Abb. 102: Konzept 1

gewertet. Das betrifft vor allem die Vorbereiche der Geschäftshäuser mit aktiven Einzelhandels- und Gastronomienutzungen. Hier soll trotz des hohen Verkehrsaufkommens eine attraktive Einkaufsstraße entstehen, die sowohl Bedarfe der Touristen, als auch der Einheimischen deckt. Ankerpunkt ist an dieser Stelle die Aufwertung des Landgasthofs Post.

**Optische Aufwertung**

**Uferpromenade**

An der Uferpromenade wird die Planung zur Seebühne, wie in allen auch folgenden Varianten, mit einbezogen. Die Uferpromenade wird um einen Kiosk erweitert. Neben der Minigolfanlage, welche unverändert erhalten bleibt, entsteht eine Reihe Buden, in denen kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte oder Gastronomie integriert werden können. Die Verkehrsbelastung auf der Traunsteiner Straße bleibt bestehen, so dass die Nutzung der Uferpromenade weiterhin gestört wird. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität kann nur durch eine Aufwertung und Neugliederung der Uferzone hinsichtlich des Fuß- und Radverkehrs erfolgen.

**Verkehrsbelastung bleibt bestehen**

**Angerwiese**

Die Angerwiese bleibt unverändert und wird lediglich durch einen neuen Abenteuerspielplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten für die Begleitpersonen und Baumpflanzungen in ihrer Nutzung als Grünfläche aufgewertet. So wird sie nicht nur durch ihre zentrale Lage im Ort sondern auch durch Nutzbarmachung für die Bewohner\*innen ein Treffpunkt, der zum Verweilen und zur Kommunikation einlädt.

**Aufwertung als Treffpunkt**



Abb. 103: Konzept Variante 1

### Stärkung der Verbindung Ortszentrum - Strandbad

### Aufwertung Strandbad

#### Strandbadinsel

Die Verbindung vom Ort zum Strandbad muss eine neue Bedeutung erhalten und optisch sofort ersichtlich sein. Durch den weiterhin starken Durchgangsverkehr auf der Staatsstraße wird die Hauptfließrichtung des Verkehrs in diese Richtung bestehen und die Straße zur Strandbadinsel nur untergeordnet angebunden sein. Durch eine ansprechende Gestaltung der Straßenführung und z.B. die Neugestaltung der straßenfassenden Beton-Stützmauer westlich des Hotels Wassermann sollte diese optisch aufgewertet und markanter gestaltet werden.

Das bestehende Strandbadgebäude bleibt erhalten und wird saniert. Zwischen dem Seehotel „Wassermann“ und dem „Hafenwirt“ entsteht eine neu ausgebaut, attraktive Fußwegeverbindung, welche zum Flanieren einlädt. Das Konzept beinhaltet eine verbesserte Überquerung des Kanals mittels einer neuen Fußgängerbrücke und kleinteilige Bodenstrukturen, welche auch als Übernachtungsangebot mit Seeblick genutzt werden können. Gerade mit Blick auf die zahlreichen Fahrradfahrer\*innen, die den Chiemseeradweg befahren, kann durch zur Verfügungstellung von erschwinglichen, individuellen Übernachtungsmöglichkeiten die Zahl der Übernachtungen erhöht werden. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Hausboote, die ebenfalls Übernachtungsmöglichkeiten sowie gastronomischen Angebote bieten können. Die Parkplätze bleiben unverändert und werden im Bereich der Tennisanlage durch neue ergänzt, um den sommerlichen Bedarf zu decken und sowohl ortskern- als auch strandbadnahe Stellplätze zu bieten.

## 7.3 Konzept - Variante 2

Die zweite Variante ergänzt die Ausgangssituation gezielt mit Neubauten und damit verbundenen neuen Nutzungen und einer stärkeren touristischen Ausrichtung des Gesamtortes.

#### Brückengestaltung und anschließende Uferbereiche

In dieser Variante wird ein Brückenneubau anschließend an die Reimer Kurve verfolgt (vgl. Kap. 6.3.2 Variante C2). Die bestehende Brücke bleibt erhalten und wird als neue Fuß- und Radwegeverbindung im Stil einer historischen römischen Holzbrücke (vgl. Kap. 6.4) genutzt. Die Brücke bietet neben der gemischten Abwicklung des Fuß- und Radverkehrs noch genug Platz für Aufenthaltsbereiche. Sie schließt mit einem bei römischen Brücken verbreiteten Turmbauwerk im Römerstil nach Osten ab. Dieser Turm kann touristisch in Szene gesetzt werden, und von einer Plattform an der Turmspitze kann die Aussicht über den Chiemsee und das Alztal genossen werden. Die Brücke selbst kann zu verschiedenen Anlässen als beispielbare Fläche genutzt werden, sei es für einen Christkindmarkt im Winter mit passender Beleuchtung, für Märkte und Open-Air Veranstaltung wie das Lichterfest im Sommer oder einfach nur als zentraler Treffpunkt und Ort zum Verweilen.

An den Kopfbau der Brücke im Osten schließt sich eine weitere Platzfläche an. Direkt am Wasser entsteht hier ein Café mit einladender Terrasse am Alzufer.

#### Ludwig-Thoma-Straße

Die Ludwig-Thoma-Straße wird verkehrsberuhigt und in ihrem Straßenquerschnitt rückgebaut. Um den ÖPNV und den Betrieb des Segelhafens mit den dafür nötigen Zufahrten mit Bootsanhängern weiterhin zu gewährleisten, können stellenweise Ausbuchtungen für den Begegnungsverkehr größerer Fahrzeuge geschaffen werden. Durch die dadurch frei werdenden Verkehrsflächen entstehen großzügigere Bereiche für Fußgänger bzw. nutzbare und gestaltbare Vorbereiche für Geschäfte und Gastronomie sowie Straßenraumbegrünung. Damit wird eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität erreicht, die Straße lädt zum Flanieren und Verweilen ein und wird Aufenthaltsort und sozialer Treffpunkt im Ort. Die Radfahrer können, bedingt durch die niedrige Verkehrsdichte, auf der Straße fahren, wodurch es keine Konflikte mit Fußgängern gibt. Entlang der Ludwig-



Abb. 104: Konzept 2

### Verkehrsberuhigung möglich

Thoma-Straße entstehen neue Möglichkeiten zur Nutzung, östlich der Ludwig-Thoma-Straße werden zwei weitere Gebäude mit aktiven Nutzungen im Erdgeschoss errichtet. Das südlichere erhält dabei eine Terrasse zur Alz. Von einer verkehrsberuhigten Flaniermeile profitiert neben den Seebrucker Bürger\*innen auch der Tourismus, vor allem aber Einzelhandel und Gastronomie.

Der Knotenpunkt am Ende der Ludwig-Thoma-Straße wird entsprechend seiner eigentlichen Bedeutung als zentraler Platz gestaltet. Der Platz wird nördlich von einem neuen Gebäude eingerahmt und dadurch gefasst. Dieses Gebäude weist eine süd-orientierte Freifläche auf den Platz auf und trägt damit maßgeblich zu dessen Belebung bei. Dieses Gebäude weist eine aktive Erdgeschossnutzung auf, um den Platz entsprechend zu bespielen. Die jetzige Parkplatzfläche des Hotels Wassermann fließt in den öffentlichen Platz über, so dass ein einheitlich gestalteter Platz entsteht. Der Verlust einiger Parkplätze vor dem Hotel wird durch die neuen Stellplätze im Bereich der heutigen Tennisanlage kompensiert. Die verbleibenden Parkplätze vor dem Hotel müssten völlig neu gestaltet werden. So entsteht an dieser für Seebruck markanten und historischen Stelle der Alzquerung ein Platz, der zum Verweilen einlädt und als Treffpunkt dient. Für das Hotel Wassermann ergibt sich eine deutlich attraktiver gestaltete Eingangssituation, die über einen belebten öffentlichen Platz erfolgt. Durch die Reduzierung des motorisierten Verkehrs und das dadurch ermöglichte Stärken des Fuß- und Radverkehrs entsteht eine besondere Art der Kommunikation zwischen den Nutzern dieser Fläche, die zu einer Stärkung des sozialen Miteinanders im Dorf wesentlich beitragen kann. Für Touristen bietet der neue Platz großes Potenzial als Aufenthaltsort und schafft durch die angrenzenden Gebäude und die verkehrsberuhigte Ludwig-Thoma-Straße positive Voraussetzungen für attraktive Angebote in Gastronomie und Einzelhandel.

**Schaffung eines zentralen Platzes**

**Attraktive Angebote bei Gastronomie und Einzelhandel**



Abb. 105: Konzept Variante 2

### Aufwertung Fuß- und Radweg

### Verkehrsbelastung bleibt bestehen

### Neue Gebäude und Grünfläche mit Spielplatz

### Aufwertung der Verbindung zur Strandbadinsel

### Neubau Strandbad

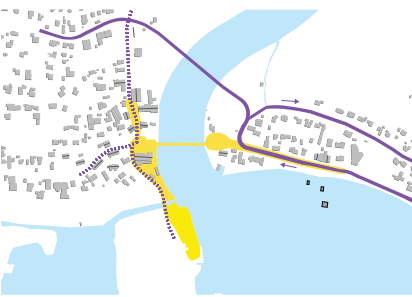


Abb. 106: Konzept 3

### Bebauung und Grünfläche mit Spielplatz

#### Uferpromenade

Neben der Seebühne werden in der zweiten Variante mehrere neue Buden errichtet, um die Promenade besser auszugestalten und zu beleben. Die Wegeverbindung zwischen Ortsmitte und Graben wird durch die neue Fußwegebrücke aufgewertet. Diese Aufwertung wird auf den Fußwegen am Ufer entlang der Traunsteiner Straße fortgesetzt. Die Badestelle wird auch hier mit einem Kiosk ergänzt. Die Verkehrsbelastung auf der Traunsteiner Straße bleibt bestehen, so dass weiterhin die Nutzung der Uferpromenade gestört wird.

#### Angerwiese

Der Platz an der Angerwiese wird durch ein neues Gebäude im Süden besser gefasst. Das neue Gebäude soll als Wohngebäude dienen und das Angebot in Seebuck ergänzen. Dabei sind sowohl altengerechte als auch familiengerechte Wohnungen denkbar. Abgesehen werden sollte von Wohnformen, die eine temporäre Nutzung begünstigen. Zudem wird, wie in allen Varianten, die Grünfläche durch einen neuen Spielplatz erweitert und so in ihrer Funktion für die Seebucker\*innen als zentrale Freifläche gestärkt.

#### Strandbadinsel

Die Verbindung vom Ort zum Strandbad erhält allein durch die Straßenführung eine neue Bedeutung und ist optisch sofort ersichtlich. Zusätzlich wird dies noch verstärkt durch die Neugestaltung des Straßenraums und z.B. die Begrünung der westlich des Hotels Wassermann straßenfassende Beton-Stützmauer.

Das Strandbad wird durch einen Neubau ersetzt, der eine südwest-orientierte Terrasse erhält, welche für Abendveranstaltungen genutzt werden kann. Die Parkplätze im Osten werden zugunsten einer neu ausgestalteten Promenade mit einer Vielzahl an Buden reduziert. Der nördliche Bereich des Segelhafens wird so für Besucher attraktiv und erlebbar und wird Teil der Uferpromenade, die sich somit von der Brücke bis auf die Strandbadinsel erstreckt und beides miteinander verbindet. Neue Parkmöglichkeiten entstehen dafür an der derzeitigen Tennisanlage. Am Kanal und der auch hier wieder hergestellten Fußgängerbrücke entsteht eine zusätzliche Kanuanlegestelle mit Bootshaus.

## 7.4 Konzept - Variante 3

In der dritten Variante sind die meisten Veränderungen, sowohl städtebauliche als auch in der zukünftigen Nutzung und Ausrichtung des Ortes zu erkennen.

#### Brückengestaltung und anschließende Uferbereiche

Wie schon in Variante 2 wird in dieser Variante ebenfalls der Neubau der Brücke an der Reimer Kurve angenommen (vgl. Kap. 6.3.2 Variante C2). Die Umgestaltung des Platzes am Westufer und der neugeschaffenen Terrasse am Ostufer der Alz sind identisch mit der aus Variante 2. Die Brücke als Fuß- und Radwegeverbindung wird neu gebaut und ist im Vergleich zu den vorhergehenden Varianten deutlich breiter. Dadurch ermöglichen sich die Schaffung von Aufenthaltsbereichen und Aussichtspunkten sowie wie eine Bepflanzung der Brücke mit Buden. Diese Budenstruktur zieht sich auch bis über die Brücke hinaus im Bereich der Minigolfanlage weiter.

#### Angerwiese

Die Angerwiese wird in dieser Variante bebaut. Es entstehen zentrumsnahe, maßstäblich angepasste Gebäude für differenzierte Wohnnutzungen, welche die Wiese nach Süden und nach Osten zu den Straßen hin begrenzen. Neue Mitte des Angers bildet auch hier ein Spielplatz, der sich dem bestehenden Platz nach Süden hin anschließt.

#### Ludwig-Thoma-Straße

Die gesamte Ludwig-Thoma-Straße wird im Bereich zwischen dem neu gestalteten Platz am „Hotel Wassermann“ bis zur Reimer Kurve verkehrsberuhigt und aufgewertet. Wie



in Variante 2 wird die Bebauung durch weitere Gebäude mit aktiven Erdgeschossnutzungen ergänzt. Die Ausrichtung der Terrassen ist hier jedoch der Straße und nicht dem Fluss zugewandt, um einen abwechslungsreichen Straßenraum zu generieren.

### Uferpromenade

Im Vergleich zu den vorhergehenden Varianten wird die Anzahl der Buden entlang der Uferpromenade noch einmal intensiviert. Neben der neuen Seebühne wird auch der westlich davon gelegene Steg aktiviert. Die schon in Variante 2 vorhandenen Hausboote werden durch weitere Buden ergänzt. Zusammen mit der angrenzenden Grünfläche und der Seebühne entstehen hier neue Attraktionen entlang der untergenutzten Uferpromenade, welche über den Fuß- und Radweg abseits der Straße erschlossen werden. Die Verkehrsbelastung auf der Traunsteiner Straße bleibt bestehen, so dass weiterhin die Nutzung der Uferpromenade gestört wird.

### Strandbadinsel

Die Strandbadinsel wird mit zwei Neubauten ergänzt: zum einen der L-förmige Neubau des Strandbades, welchem sich eine südorientierte Terrasse anschließt und zum anderen mit einem „Leuchtturmprojekt“. Beides soll zur ganzjährigen Belebung der Strandbadinsel beitragen. Die Räumlichkeiten können für einen ganzjährigen Betrieb genutzt und das Angebot des Strandbades dadurch deutlich erweitert werden, so dass ein attraktiver Anziehungspunkt entsteht. Auch eine abendliche Nutzung ist hier denkbar. Anstelle des Parkplatzes entsteht ein zweigeschossiges Parkdeck. Der Fußweg vom Seehotel „Wassermann“ bis zum Hafenvirt wird von einer Vielzahl von Buden gesäumt, welche durch einen Rundweg erschlossen werden.

**Vollständige Verkehrsberuhigung**

**Neue Attraktionen an der Uferpromenade**

**Verkehrsbelastung bleibt bestehen**

**Neubau Strandbad und Leuchtturmprojekt**



Abb. 107: Konzept Variante 3

## 7.5 Fazit

Auch wenn durch den Beschluss des Gemeinderats im Mai 2017, das Schlüsselgrundstück an der Ludwig-Thoma-Straße nicht durch die Gemeinde zu erwerben, gefasst wurde und die Realisierung der Variante C1 vorerst wenig wahrscheinlich ist, so können dennoch zahlreiche andere, im Rahmen des ISEKs identifizierte Mängel und Defizite über die im Maßnahmenkatalog gesammelten Maßnahmen angegangen werden. Das Handlungsfeld der Strandbadinsel oder auch das Gewerbegebiet sind von der Trassenführung völlig unabhängig zu entwickeln. Die Ortsmitte und die Uferpromenade müssen, da die Verkehrsführung sehr ähnlich bleiben wird, im Rahmen der dadurch bestehenden Einschränkungen entwickelt werden. Diese Entwicklung und angestrebte Aufwertung ist aber umso wichtiger, jetzt wo der Verkehr weiterhin Teil des Ortsbildes bleibt. Hier muss gezielt und zügig gehandelt werden, um den bereits voranschreitenden Abwärtstrend im Ortszentrum aufzuhalten. Die wichtigsten Entwicklungsziele und –maßnahmen sind im Rahmenplan / Entwicklungskonzept im folgenden Kapitel dargestellt.

# Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Das Entwicklungskonzept für den Hauptort sowie die drei Detailkonzepte wurden im Rahmen der Sitzungen des Steuerkreises diskutiert und konkretisiert. Im Rahmen eines Wirtshausgespräches mit den Bürger\*innen am 16. Februar 2017 erfolgte die Vorstellung der Detailkonzepte in der Öffentlichkeit (vgl. Kap. 2). In nachfolgendem Kapitel ist das Entwicklungskonzept inkl. der zugehörigen Maßnahmen dargestellt.



## 8.1 Entwicklungskonzept

<b>Struktur des Maßnahmenkatalogs</b>	<p>Zur Erläuterung und Konkretisierung des Entwicklungskonzepts wurde ein zugehöriger Maßnahmenkatalog erarbeitet. In diesem sind konkrete Maßnahmen ausformuliert, die es im weiteren Verlauf des ISEKs umzusetzen gilt, um die Ziele des ISEKs erreichen zu können.</p> <p>Der Ziele- und Maßnahmenkatalog gliedert sich nach den bereits erläuterten fünf Handlungsräumen auf. Diese gliedern sich wiederum in die im Kapitel 6 dargestellten 15 Ziele auf, welche sich dann in verschiedene Maßnahmen unterteilen.</p> <p>Die Maßnahmen sind jeweils mit Priorität, Zeithorizont, überschlägiger Kostenschätzung und den Finanzierungsmöglichkeiten sowie den erforderlichen Akteuren hinterlegt.</p>
<b>Prioritäten</b>	<p>Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEKs erreichen zu können</li> <li>■ Priorität 2 erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden</li> <li>■ Priorität 3 sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des ISEK betrachtet werden</li> </ul> <p>Die Prioritäten der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis und in einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat erarbeitet.</p>
<b>Zeithorizonte</b>	<p>Bei den Zeithorizonten sind folgende Zeitspannen hinterlegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen werden bzw. umgesetzt werden</li> <li>■ Mittelfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.</li> <li>■ Langfristige Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.</li> </ul>
<b>Kostenschätzungen</b>	<p>Die geschätzten Kosten sind nur als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont der im ISEK hinterlegten Maßnahmen ist sehr weit gefasst, wodurch die Baupreisentwicklungen nicht absehbar ist. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen, die auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten beruhen.</p>

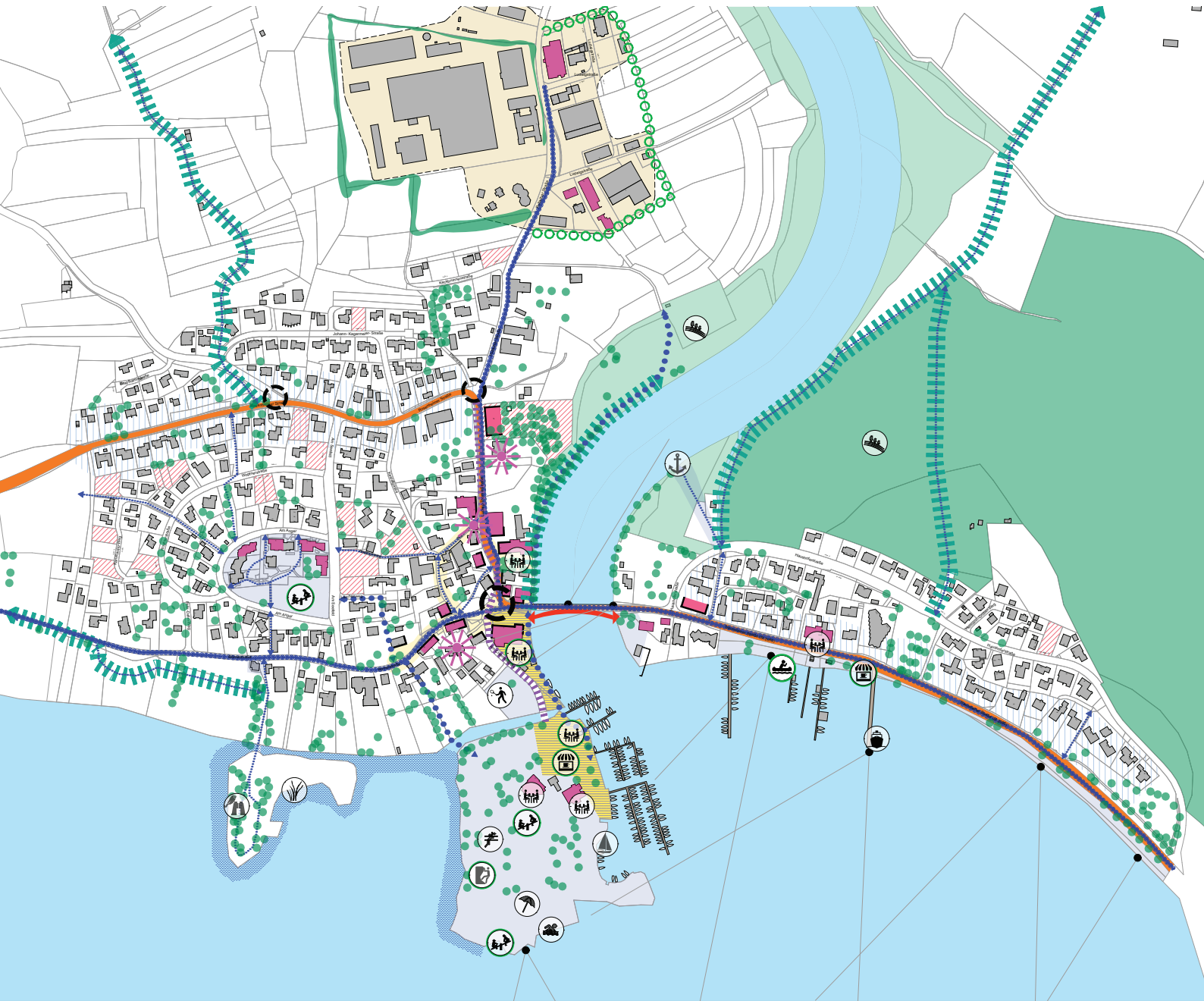


Abb. 108: Entwicklungskonzept

Wasserfläche	Platzfläche mit Aufenthaltsqualität	Stärkung der Achse Reimer Kurve - Strandbad	Attraktiver Badebereich
Gebäude	Schaffung einer Verkehrsberuhigung	Aufwertung Rad- und Fußwegeverbindungen	Volleyballfeld
Wald/Moor Naherholungsfunktion	separate Fuß- und Radverkehrsbrücke mit Aufenthaltsbereichen	Eingründung Gewerbegebiet	Sanierung Floßanlegestelle
wertvolle uferbegleitende Vegetation der Alz	Erhalt der Identitätsstiftenden Elemente	Schutz wertvoller Uferbereiche	Schwimmzone
aktive Nutzungen im EG	zu entschärfende Kreuzungssituationen	Förderung Segelhafen	Minigolf
Gewerbeflächen mit Aktivierungsbedarf	ortsbildprägende, zu erhaltende Bäume	Bewahrung und Aufwertung Vogelbeobachtung	Freischankflächen
zu aktivierende Brachflächen	Stärkung der Verbindungen in die freie Landschaft	Schutz der Landschaft	Kiosk mit Nahversorgungscharakter
gestalterische und funktionale Aufwertung	bestehende Wegeverbindungen	Reduzierung Tennisplätze	Schaffung einer Kanuanlegestelle
Neubau mit aktiver EG-Nutzung	zu schaffende Fußwegeverbindungen	Aufwertung Dampferanlegestelle	Schaffung eines Kletterturms
prägende Raumkanten	Umsetzung Lärmschutzmaßnahmen	Aufwertung der Spielplätze	neu zu errichtende Anlagen
touristische Inwertsetzung der Ortsmitte			zu bewahrende Blickbeziehungen

## 8.2 Historischer Ortskern und Zentrum

### Verkehrsberuhigung des Ortszentrums

Eine Verkehrsberuhigung der durch Seebruck führenden Staatsstraße ist für das Ortszentrum von großer Bedeutung. Die verkehrsberuhigenden Maßnahmen müssen in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt geplant und umgesetzt werden. Neben der Schaffung von klaren Raumkanten zur Definition und Fassung des öffentlichen Raums durch neue Gebäude kann auch durch die Pflanzungen von Bäumen an geeigneten Stellen ein überschaubarer und gefasster Straßenraum geschaffen werden, der bereits zu einer Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten beiträgt.

### Ludwig-Thoma-Str und Brückenvorplatz

Für das Ortszentrum ist die Entschärfung der Kreuzungssituation in der Ludwig-Thoma-Straße ein entscheidender Baustein der zukünftigen Entwicklung. Dieser muss immer in Zusammenhang mit der verbesserten Anbindung des Strandbads und mit der Verbindung über die neue Alzbrücke nach Graben gesehen werden. Der Knotenpunkt stellt aber nicht nur ein wichtiges verkehrliches Zentrum dar, sondern soll gleichzeitig eine Art Treffpunkt bzw. Ortsmittelpunkt werden, der neben der verkehrlichen Abwicklung auch ein möglichst großes Maß an Aufenthaltsqualität bietet. Dafür muss der Platz aufgewertet und die Verkehrsführung gerade auch im Hinblick auf den Fuß- und Radverkehr und die Weiterführung über die Alz optimiert werden. Hierzu ist es erforderlich, die Vorbereiche des Hotels Wasserman im Sinne der Schaffung einer einheitlichen Platzsituation von Anfang an mit einzubinden.

### Alzquerung mit Fuß- und Radbrücke

Es sollen an dieser Stelle zwei Brücken, eine für den motorisierten Verkehr, eine für den Fuß- und Radverkehr entstehen. Die Fuß- und Radverkehrsbrücke soll eine Breite von mind. 7 m aufweisen und mit möblierten Ausweitungen ansprechende Aufenthaltsbereiche bieten.

### Nutzungsmischung im Ortskern

Für die Belebung des Ortskerns ist die Nutzungsmischung durch entsprechende Einzelhandelsangebote in den Erdgeschosszonen wichtig, die zur Ludwig-Thoma-Straße hin orientiert sind. Die gestalterische Aufwertung der Ortsmitte ist zwingend notwendig, um ein vielseitiges Einzelhandelsangebot entstehen zu lassen und damit ein attraktives Zentrum zu schaffen. Dabei ist auch die Sanierung des Landgasthofs Post von entscheidender Bedeutung, da dieser die Ludwig-Thoma-Straße wesentlich prägt und einen zentralen Bereich mit Außenwirkung in der Ortsmitte darstellt.

### Rathausvorbereich und Römerstraße

Die Römerstraße und der Platz zwischen Rathaus und Kirche stellen ebenfalls wichtige Bereiche für die Ortsmitte dar. Dieser Bereich wird vom Verkehr kaum beansprucht und ist bereits jetzt durch seine hochwertige Straßengestaltung ein attraktiver Aufenthaltsort. Dennoch können auch hier verschiedene Maßnahmen zu einer Einbindung des neuen Rathauses mit angegliederter Touristinformation in den öffentlichen Raum sowie der Aufwertung verschiedener kleinerer Fußwegeverbindungen zur Verknüpfung der einzelnen Punkte im Ortszentrum umgesetzt werden.

### Anger und Umfeld

Das Areal am Anger bedarf einer Aufwertung hinsichtlich der untergebrachten Nutzungen aber auch im Bezug auf die Freiflächen. Die bestehenden Leerstände müssen einer Nachnutzung zugeführt werden und die Freiflächen als multifunktionale Grünfläche im Ort für die Bevölkerung nutzbar gemacht werden. Hier sollten Wege angelegt, an passenden Stellen Bäume gepflanzt sowie Bänke aufgestellt werden.

### Aufwertung des westlichen Alzufers

Neben dem Areal am Anger muss das westliche Ufer der Alz mehr in den Fokus gerückt werden. Die Alz bietet großes Potenzial als Aufenthaltsraum sowie als landschaftliches Element, welches eines öffentlichen Zugangs bedarf. Die Herstellung eines naturnahen Fußwegs von der Alzbrücke entlang des westlichen Ufers Richtung Gasthof Post nach Norden kann hier eine entsprechende Attraktivität schaffen. So kann die Alz als Fluss aus nächster Nähe erlebt und bei entsprechender Aufwertung der Freiflächen der Post in Richtung Alz eine enorme Aufwertung der gastronomischen Freischankflächen erreicht werden. In diesem Zug muss über die Nutzung direkter Alzuferbereiche nördlich anschließend an die Post nachgedacht werden. Derzeit sind an diesem landschaftlich überaus wert- und reizvollen Bereich Parkplätze angeordnet, die in Zukunft in einen Picknickplatz, Freischankfläche evtl. in Kombination mit einem Spielplatz oder einer Bootanlegestelle umgewandelt werden könnten.

VARIANTE B		VARIANTE O	
Neubau d. Brücke direkt nördlich der Bestandstrasse		Neubau d. Brücke in Bestandslage	
Nr.	Beschreibung	Nr.	Beschreibung
1.2 B	Neubau einer neuen Brücke über die Alz für den motorisierten Verkehr in leicht zur Bestandstrasse nach Norden versetzten Lage mit direkt angrenzender extra Fuß- und Radverkehrsbrücke im Süden auf den Pfeilern der bestehenden Brücke (vgl. 2.1 B)	1.2 0	Neubau einer neuen Brücke über die Alz in Bestandslage für den motorisierten Verkehr mit angeschlossenem kombinierten Fuß- und Radweg. (Breite der Brücke: ca. 13,5 m, zum Vergleich die derzeitige Bestandsbrücke: ca. 9 m)
2.1 B	Schaffung einer Fuß- und Radverkehrsbrücke direkt neben der Brücke für den motorisierten Verkehr mit Aufenthaltsbereichen zum Verweilen und Spazierengehen	2.1 0	Schaffung eines sicheren und ausreichend breiten Fuß- und Radweges begleitend zur Straße auf der neuen Brücke

HISTORISCHER ORTSKERN + ZENTRUM					
Z1	Lösen bzw. Entschärfen der Verkehrsproblematik im Ortskern, v.a. am Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße, an der Reimer Kurve und entlang der Rosenheimer Straße	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.1	<b>Neuordnung des Knotenpunkts Rosenheimer Straße / Wasserburger Straße</b> mit Schaffung einer sicheren Fußgängerquerung über die Rosenheimer Straße (Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein)	2	mittelfristig	ca. 150.000 €	Staatl. BA/ Gemeinde
1.2 B	<b>Neubau einer neuen Brücke über die Alz</b> für den motorisierten Verkehr in leicht zur Bestandstrasse nach Norden versetzten Lage mit direkt angrenzender breiter Fuß- und Radverkehrsbrücke im Süden mit Aufenthaltsbereichen (vgl. 2.1 B)	1	mittelfristig	-	Kfz-Brücke: Staatl. BA Fuß-/Radbrücke: Gmd/Stbauf
1.2 0	<b>Neubau einer neuen Brücke über die Alz in Bestandslage</b> für den motorisierten Verkehr mit angeschlossenem kombinierten Fuß- und Radweg, welcher durch Ausbuchtungen o.ä. Aufenthaltsbereiche auf der Brücke für Fußgänger sowie Platz zum Verweilen schafft. (Breite der Brücke: ca. 13,5 m, zum Vergleich die derzeitige Bestandsbrücke: ca. 9 m)(vgl. 2.1 0) Brücke als „Kulissen- und Aufenthaltsraum“ mit Aussicht auf eine Region mit hohem landschaftlichen Reiz nutzen.	1	mittelfristig	-	Staatl. BA
1.3	<b>Neugestaltung des Knotenpunkts Reimer Kurve</b> für eine übersichtlichere Verkehrssituation und Schaffung einer sicheren Querungsmöglichkeit für Fußgänger (Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ beidseitiger Gehweg für die Pullacher Straße</li> <li>▪ evtl. Fußgängerführung über Pfarweg prüfen</li> </ul>	1	mittelfristig	ca. 120.000€	Staatl. BA/ Gemeinde
1.4	<b>Entwickeln und Umsetzen verkehrsberuhigender Maßnahmen</b> für die Rosenheimer Straße in Abstimmung mit den Anwohnern ( Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein) (Evtl. Baumpflanzungen mit einem Regelabstand von 10m)	2	kurzfristig	ca. 460.000 €	Staatl. BA/ Gemeinde
1.5	<b>Entschärfung der Engstelle am Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße</b> durch Abflachen des Kurvenradius und Verbreiterung der Straße in diesem Bereich, inkl. Schaffung ausreichend breiter barrierefreier Fußwege im Kurvenbereich (Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein)	2	mittelfristig	ca. 150.000 €	Staatl. BA/ Gemeinde
1.6	<b>Neuordnung des Grundstücks Ludwig-Thoma-Straße 2+4</b> bedingt durch die Überbauung durch die neue Staatsstraße; Abschirmung des Grundstücks zur Ludwig-Thoma-Straße 6 (siehe 3.1 + 3.2)	Vgl. 3.1 + 3.2	Vgl. 3.1 + 3.2	Vgl. 3.1 + 3.2	Vgl. 3.1 + 3.2
1.7	<b>Entwicklung eines Parkleitsystems</b> zur Vermeidung von unnötigem Parksuchverkehr	2	kurzfristig	ca. 10.000 €	60% Stbauf 40% Komm.
1.8	<b>Aufwertung der Stellplätze in der Straße „Am Seefeld“</b> durch regelmäßige Baumpflanzungen zur Schaffung eines attraktiven Straßenraums	2	kurzfristig	ca. 15.000 €	60% Stbauf 40% Komm.
1.9	<b>Erstellung eines Verkehrsgutachtens</b> inkl. Durchführung einer Verkehrszählung	2	mittelfristig	ca. 10.000 €	60% Stbauf 40% Komm.

1.10	<b>Erstellung eines Schallgutachtens</b> für Rosenheimer-, Ludwig-Thoma- und Traunsteiner Straße im Hinblick auf mögliche ortsbildverträgliche Lärmschutzmaßnahmen (Vgl. 1.11)	3	mittelfristig	ca. 10.000 €	60% Stbauf 40% Komm.
1.11	<b>Prüfung und Realisierung von möglichen ortsbildverträglichen Lärmschutzmaßnahmen</b> für die Anwohner beidseits der Rosenheimer und Ludwig-Thoma Straße unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens (in Zusammenhang mit 1.1)	3	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
1.12	<b>Modernisieren der Straßenbeleuchtung</b> im Ort im Hinblick auf Insektenfreundlichkeit und Energiesparen	3	mittelfristig	-	20-37 % über Kommunalrichtlinie

Z 2	Schaffung einer attraktiven und sicheren Fuß- und Radverkehrsverbindung über die Alz	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.1 B	<b>Schaffung einer Fuß- und Radverkehrsbrücke</b> direkt neben der Brücke für den motorisierten Verkehr mit Aufenthaltsbereichen zum Verweilen und Spaziergehen mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ entsprechender Beleuchtung</li> <li>▪ möglichst geringer Brückenhöhe</li> <li>▪ attraktiven und möglichst großzügigen Aufenthaltsbereichen</li> <li>▪ filigraner Bauweise der Brücke</li> </ul>	1	mittelfristig	-	Fuß-/Radbrücke: Gmd/Stbauf
2.1 0	<b>Schaffung eines sicheren und ausreichend breiten Fuß- und Radweges</b> begleitend zur Straße auf der neuen Brücke mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ baulicher Trennung der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr von dem Fuß- und Radweg</li> <li>▪ entsprechender Beleuchtung</li> <li>▪ möglichst geringer Brückenhöhe</li> <li>▪ attraktiven und möglichst großzügigen Aufenthaltsbereichen</li> <li>▪ filigraner Bauweise der Brücke</li> </ul>	2	mittelfristig	-	Staatl. BA

Z 3	Aufwertung des Brückenvorbereichs an der Ludwig-Thoma-Straße durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Baumpflanzungen und Sitzgelegenheiten	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.1	<b>Konzept zur Neuordnung und -gestaltung des Knotenpunkts Ludwig-Thoma-Straße</b> im Hinblick auf den Anschluss der neuen Alzbrücke ( je nach Variante B oder 0) inkl. der angrenzenden Grundstücke (vgl. 1.6) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zur Minderung der Durchfahrtsgeschwindigkeit</li> <li>▪ mit sicheren Wegeführungen und Querungen für Fußgänger und Radfahrer und Anbindungen an weiterführenden Verbindungen</li> <li>▪ zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Baumpflanzungen und Sitzgelegenheiten an als Aufenthaltsbereich angeeigneten Stellen</li> </ul>	2	mittelfristig	ca. 20.000 €	60% Stbauf 40% Komm
3.2	<b>Bauliche Neuordnung und -gestaltung des Brückenvorbereichs</b> anhand des Konzepts (3.1)	2	mittelfristig	ca. 160.000 €	60% Stbauf 40% Komm
3.3	<b>Stärkung der funktionalen und optischen Verbindung von der Ludwig-Thoma-Straße zur Strandbadinsel</b> durch eine entsprechend bauliche Umgestaltung der Fußwegeverbindung und Wegeführung für den motorisierten Verkehr durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belag</li> <li>▪ Beschilderung</li> <li>▪ Bepflanzung</li> <li>▪ Gestaltung der Stützmauer, evtl. künstlerische Aktion</li> </ul>	1	kurzfristig	ca. 230.000 €	Für die öffentlichen Bereiche: 60% Stbauf 40% Komm
3.4	<b>Verbindung von der Brücke bis zur Strandbadinsel über einen Fußweg direkt am Wasser entlang</b> (evtl. Schaffung von Infrastruktur begleitenden zum Weg für temporäre Bauten wie z.B. Foodtrucks) in Verbindung mit Hochwasserschutz (evtl. Gespräche mit Eigentümern nötig)	2	mittelfristig	ca. 108.000 €	60% Stbauf 40% Komm



Z 4	Stärken der Nutzungsmischung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandelsangebots im Ortskern in enger Verbindung mit dem touristischen Angebot (Wellness & Wasser)	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.1	<b>Unterstützung und Erweiterung des Einzelhandelsangebots im Ortskern</b> durch das Tourismusmarketing zur Modernisierung und Qualitätsverbesserung im Bereich Einzelhandel; Breiteres EZH-Angebot durch Nutzungskopplung in Kombination mit touristischen Angeboten (vgl. 21.3)	1	mittelfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3
4.2	<b>Ansiedlung eines Frische- und Bio-Kiosk</b> zur Nahversorgung der Ortsmitte (in Verbindung mit 4.1)	3	langfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3
4.3	<b>Behebung von Leerständen im Ortskern</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konzepte für Zwischennutzungen auf der Grundlage des Seebrucker Profils mit Eigentümern entwickeln (z. B. Pop Up Stores)</li> <li>▪ Attraktive Leerstandkaschierungen (vgl. 21.3)</li> </ul>	1	kurzfristig	Jährlich 5.000 €	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3 Verfügungsfond
4.4	<b>Förderung der Ansiedlung von Restaurants/Bistros mit Freischankflächen im Ortszentrum</b> durch Aktivierung von Leerständen und Fehlnutzungen (z. B. Zuhäusl, Landgasthof Post, Ludwig-Thoma-Straße 9) (vgl. 21.3)	1	langfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3 Verfügungsfond
4.5	<b>Qualitätsverbesserung bezüglich des Auftritts des Einzelhandels</b> (Fassaden- und Schaufenstergestaltung, Ladengestaltung) – Schaufensterwettbewerb – Markenthematik - Verkaufsoffener Sonntag kombiniert mit Kultur- oder Sport- bzw. Wellnessveranstaltungen (vgl. 21.3)	2	mittelfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3
4.6	<b>Förderung von Events entlang der Ludwig-Thoma-Straße und im Zentrum</b> zur Belebung der Dorfmitte und Stärkung des ansässigen Einzelhandels – Gesundheitsthematik, Römer (Gladiatoren, römisches Weinfest, Gartenprodukte etc.) (vgl. 21.3)	2	mittelfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3 Verfügungsfond
4.7	Etablierung von <b>Multichannel- Auftritt</b> und Angebot zur professionellen Kommunikation	2	kurzfristig	-	Handlungsempfehlung für Tourist-Info
4.8	<b>Sanierung des Gebäudes Landgasthof Post</b> als zentraler ortsbildprägender Punkt mit Funktion als sozialer Treffpunkt für Vereinswesen (einziger großer Saal in Seebruck) (vgl. 5.5)	2	kurzfristig	-	Handlungsempfehlung für die Eigentümer; ggfs. Finanzierung durch Stbauf. Möglich bei entspr. Nutzungsvereinbarung zw. Gmd. Und Eigentümer

Z 5	Aktivieren des besonderen touristischen Potenzials im Ortskern und um den Rathausplatz mit seiner einmaligen Lage direkt am Chiemsee und der Alz	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.1	<b>Schaffung einer durchgängigen touristischen Attraktion</b> z.B. durch temporäre Buden oder Kioske (in Anlehnung an Bootshäuser/röm. Streifenhäuser) oder Foodtrucks entlang der Uferpromenade bis auf die Strandbadinsel zur Unterbringung von touristischen und gastronomischen Angeboten (Buden können z.B. geleast werden) (vgl. 21.3)	2	mittelfristig	15.000 €	60% Stbauf 40% Komm
5.2	<b>Installierung von verschiedenen Brückenevents</b> (Christkindlmarkt, Silvesterparty, Römerfest...), verschiedene Attraktionen über das Jahr verteilt	2	kurzfristig	Jährlich 5.000€	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3 Verfügungsfond

Z 6	Aktivieren der Leerstände Am Anger durch neue Nutzungen und Weiterentwicklung zu einem attraktiven Mittelpunkt des dörflichen Lebens für die Bewohner	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
6.1	<b>Entwickeln möglicher Nachnutzungskonzepte für die großflächigen Leerstände am Anger</b> (Beratungsangebot, evtl. Kontaktaufnahme mit Eigentümern) evtl. in Verbindung mit Ausbau Klinik	2	mittelfristig	ca. 10.000 €	60% Stbauf/ 40% Komm
6.2	<b>Nutzbarmachen und Aufwerten des Dorfgangers als multifunktionale Grünfläche</b> mitten im Ort z.B. mit Schaffung einer attraktiven Spielplatzfläche (Römerspielplatz), Generationenspielplatz, Baumpflanzungen	2	langfristig	ca. 450.000 €	Eigentümer/ Kommune/ Stbauf/ Komm

Z 7	Bewahren und behutsames Erlebbarmachen des westlichen Alzufers	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
7.1	<b>Schaffung einer Fußwegeverbindung von der Alzbrücke am Alzufer entlang</b> zum Landgasthof Hotel zur Post und weiter in den Norden zur Erlebbarmachung des Flusses und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange; Evtl. Anlegen eines Naturlehrpfads mit Bänken zum Verweilen, Aussichtspunkten und Infotafeln (siehe 5.3) (möglichst in Verbindung mit 4.8)	2	langfristig	ca. 85.000 €	Eigentümer/ Stbauf/ Komm
7.2	<b>Teilweiser Rückbau des Parkplatzes des Landgasthofs Hotel zur Post</b> direkt am Ufer der Alz und <b>Herstellung als Grünfläche</b> mit extensiver Nutzung und evtl. Picknick-Platz und Kanuanlegestelle zur Erlebbarkeit des Ufers	2	langfristig	ca. 72.000 €	Eigentümer/ Stbauf/ Komm

## 8.3 Strandbadinsel und westlicher Uferbereich

### Natürliche Ufervegetation bewahren

Die für Seebruck charakteristischen Flachwasserbereiche mit Schilfgürtel als natürliche Ufervegetation, die sich vor allem auf der weniger intensiv genutzten Kurparkinsel finden, sollen bewahrt werden. Die Badenutzung soll sich auf die Strandbadinsel konzentrieren. Die Kurparkinsel soll ein ruhiger, ungestörter Bereich bleiben, der als naturnaher Erholungsraum für Vogelbeobachtung und Spazieren gehen genutzt wird. Lediglich der Zugang zur Kurparkinsel vom Römerweg aus könnte durch entsprechende Gestaltung auffälliger und leichter zu finden gestaltet werden.

### Aufwertung Strandbad

Das Strandbad mitsamt seiner Außenbereiche, welche dringend einer Aufwertung bedürfen, sei es hinsichtlich der Angebotstiefe oder auch des baulichen Zustands, soll durch die Erweiterung und Konzeption den Erhalt der schützenswerten Ufervegetation nicht gefährden. Für diese Uferbereiche müssen auch zukünftig Pflegemaßnahmen erhalten bleiben.

### Touristische Positionierung

Bei einer Konzeptentwicklung für das Strandbad sollte eine eindeutige Positionierung erarbeitet und das Konzept darauf abgestimmt sowie folgende zentrale Punkte beachtet werden: Die Gastronomie soll auch nach außen (nicht nur in den Innenbereich des Bads) geöffnet werden, z.B. in Form entsprechender auch abendlich nutzbarer Freischankflächen, das Angebot im Strandbad soll ganzjährig bestehen und das Strandbad für die Bevölkerung jederzeit zugänglich sein.

### Förderung von Wassersportangeboten

Für Seebruck als Wassersportort am Chiemsee kann durch die Ansiedlung eines Kanuvereins und der entsprechenden Förderung dieser Sportart im Sinne einer Anlegestelle am Seeufer mit abschließbarem Kanuregal ein zweites Standbein entstehen. Als naturverbundene Sportart stellt Kanuwandern eine gute Ergänzung zu den Angeboten des sanften Tourismus in Seebruck dar. In diesem Zuge können auch weitere Wassersportangebote wie z.B. SUP und Windsurfen gefördert werden. Um auf der Strandbadinsel einen attraktiven Anziehungspunkt zu schaffen, wäre z.B. auch ein Kletterturm, ein Sandfußballplatz oder Beachvolleyballplatz denkbar. Ziel sollte es sein, Attraktionen zu schaffen, die bei entsprechender Witterung auch ganzjährig genutzt werden können.

Die Erweiterung der Angebote für Kinder muss in diesem Zug auch vorangetrieben werden. Hier ist ein Wasserspielplatz in den Flachwasserzonen denkbar. Auch könnte der derzeit ungünstig hinter dem Strandbad gelegene Spielplatz nach Süden verlegt werden und damit Eltern, die das gastronomische Angebot im Strandbad nutzen, gleichzeitig die Möglichkeit geben, ihre Kinder zu beaufsichtigen.

**Angebote für Kinder**

Der Parkplatz auf der Strandbadinsel ist im Sommer häufig überbelegt, was zu wildem Parken an jeder erdenklichen Stelle führt. Hier soll eine vernünftige Erweiterung geschaffen werden, um den vorhandenen Bedarf geordnet zu decken. Im Allgemeinen ist darüber nachzudenken, ob nicht statt eines Eintritts ins Strandbad lieber eine Parkgebühr erhoben werden sollte, um so den Fuß- und Radverkehr ins Bad zu fördern und die Verkehrsbelastung zu verringern.

**Neugestaltung Parkplatz**

Um auf die Strandbadinsel zu gelangen, muss die bisher sehr unübersichtliche Kreuzung an der Ludwig-Thoma-Straße passiert und die Zufahrt zum Strandbad erkannt werden. Für Auswärtige ist die Strandbadinsel daher kaum wahrnehmbar. Hier muss eine Neugestaltung des Knotenpunkts erfolgen, um die Verbindung zwischen Zentrum und Insel deutlicher kenntlich zu machen. Neben der besseren Anbindung des motorisierten Verkehrs soll die Verbindung vom Ortszentrum zur Insel auch für Fußgänger aufgewertet werden. Dabei soll vor allem eine reizvolle Verbindung von der Brücke, östlich vom Hotel Wassermann, am See entlang zum Hafen auf die Strandbadinsel entstehen. Der Weg soll wie eine Promenade zum Flanieren gestaltet werden und evtl. durch temporäre Buden oder Kioske bespielt werden. Am Ende des Wegs soll die früher vorhandene kleine Brücke zwischen Festland und Insel wieder geschaffen werden und so eine abwechslungsreiche und spannende Wegeverbindung entstehen. Dabei können an geeigneten Stellen auch Bänke aufgestellt werden, die zum Ausruhen und Verweilen einladen – mit fantastischem Ausblick über den Chiemsee. Die Tennisplätze am Chiemseepark können in Teilen rückgebaut und ein naturnah gestalteter und begrünter Parkplatz angelegt werden.

**Anbindung der Strandbadinsel**

Im Hinblick auf die Schaffung eines Rundwegs von der Alzbrücke über die Strandbadinsel mit Anschluss an das Rathaus könnte, in Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer, ein Steg über den Kanal gebaut werden, so dass ein zusätzlicher kleiner Fußweg von der Insel aus direkt zur Kirche bzw. zum Rathaus führt.

**Rundweg**

STRANDBADINSEL + WESTLICHER UFERBEREICH					
Z 8	Schutz und Wahrung der Flachwasser- und Uferzonen	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
8.1	<b>Bewahrung der wenig intensiv genutzten Kurparkinsel</b> mit Vogelbeobachtungsposten als naturnaher Erholungsraum unter beschränkter Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des Ufers	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
8.2	<b>Aufwertung des Strandbads nur unter Erhalt der hochwertigen und charakteristischen Flachwasserzonen mit Schilfgürtel</b>	2	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
8.3	<b>Einführung bzw. Erhalt der Pflegemaßnahmen an Verlandungszonen und Schilfflächen</b>	3	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
8.4	<b>Herausstellung und bessere Kenntlichmachung des Zugangs zur Kurparkinsel</b> von der Römerstraße durch einheitliche Beschilderung mit Wiedererkennungswert (vgl.10.4)	vgl. 10.4	vgl. 10.4	vgl. 10.4	vgl. 10.4

Z 9	Aufwertung des Strandbads in Kombination mit multifunktionalen Nutzungen sowie Ausbau und Neuschaffung einer ganzjährig nutzbaren, touristischen Infrastruktur für den Ort Seebruck	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
9.1	<b>Konzeptentwicklung für eine neue Ausrichtung und Positionierung des Strandbads</b> unter Beachtung von folgenden Punkten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffnung der Gastronomie auch nach außen</li> <li>▪ Schaffung eines ganzjährigen gastronomischen Angebots / Kiosks nicht nur für Besucher des Strandbades / Bar</li> <li>▪ Strandbadbereich jederzeit zugänglich, auch für Spaziergänger</li> </ul>	1	kurzfristig	ca. 10.000 €	60% Stbauf 40% Komm
9.2	<b>Förderung des Kanusports/Kanuwandern</b> als äußerst naturverbundene Sportart entsprechend der Naturschutzbestimmungen entlang der Alz und auf der Strandbadinsel <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kanuschule/n etablieren</li> <li>▪ Thematische Ökotouren entwickeln – Naturraum erleben</li> <li>▪ Anlandungsstellen bestimmen</li> <li>▪ Kanuführerschein – ökologische Fortbildung für aktive Wassersportler (Öko-Schulung)</li> <li>▪ Gütesiegel für Anbieter</li> </ul>	2	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
9.3	<b>Schaffung und Förderung von Angeboten zu SUP + Windsurfen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswahl von Ruhezeiten</li> <li>▪ Ökologische Fortbildung für Surfer (ev. Chiemsee-Segelschule Seebruck oder Chieming)</li> </ul>	3	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
9.4	<b>Etablierung eines touristischen Anziehungspunktes</b> auf der Strandbadinsel im Rahmen des sanften und naturverträglichen Tourismus wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kletterturm</li> <li>▪ Sandfußballplatz</li> </ul>	2	mittelfristig	Anhängig vom jeweiligen Projekt	60% Stbauf 40% Komm
9.5	<b>Schaffung von Angeboten für Kinder</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasserspielplatz für Kinder (natürliche Gestaltung) + Kombination mit Angeboten für Seniorenfitness</li> <li>▪ Naturerkundung – Naturdetektive</li> <li>▪ Ausbau + Verlagerung des vorhandenen Spielplatzes und Öffnung für die Allgemeinheit</li> </ul>	2	kurzfristig	ca. 150.000 €	60% Stbauf 40% Komm
9.6	<b>Bauliche Umsetzung der benötigten touristischen Infrastruktureinrichtungen</b> auf der Strandbadinsel mit attraktiven Angeboten im Bereich Freizeit/Gastronomie/Hotellerie/Kiosk	1	mittelfristig	ca. 500.000 €	60% Stbauf 40% Komm
9.7	<b>Verlagerung bzw. behutsame Erweiterung des Parkplatzes auf der Strandbadinsel</b>	2	langfristig	ca. 220.000 €	60% Stbauf 40% Komm

Z 10	Stärken der Verbindung zwischen Ortszentrum und Strandbadinsel	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
10.1	<b>Fortführung der Verbindung Ortszentrum – Strandbad</b> für den motorisierten Verkehr auf die Strandbadinsel (unter Berücksichtigung von 3.3)	vgl. 3.3	vgl. 3.3	vgl. 3.3	vgl. 3.3
10.2	<b>Neugestaltung / Fortführung der Fußwegeverbindung von der Alz über eine neue Fußgängerbrücke auf die Strandbadinsel</b> , entlang des Hafens als Hafenpromenade bis zum Hafenwirt unter Erlebarmachen der Hafenstruktur und Seeufers, evtl. Ausbau der touristischen Infrastruktur (vgl. 3.4)	2	langfristig	ca. 320.000 €	60% Stbauf 40% Komm
10.3	<b>Stärkung der Blickbeziehungen:</b> Aufstellen von Bänken an Stellen mit Ausblick	3	mittelfristig	ca. 15.000 €	60% Stbauf 40% Komm
10.4	<b>Aufstellen von Hinweisschildern</b> im Zuge eines Leitsystems für Fußgänger als einheitl. Konzept	2	mittelfristig	ca. 20.000 €	60% Stbauf 40% Komm

## 8.4 Uferpromenade Ortsteil Graben

Für die Erlebarmachung der Uferpromenade ist die Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen entlang des Sees von großer Bedeutung. Die Seepromenade kann nur erlebt werden, wenn die entsprechende Infrastruktur dafür geschaffen wird. Für eine Erlebbarkeit müssen attraktive gastronomische Angebote bereitgestellt, Badesteg oder -flöße zur Erweiterung der begrenzten Strandfläche im See angebracht sowie kleine Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten zum Flanieren und Verweilen geschaffen werden. Dabei muss der jetzige Kurpark neu gestaltet und in die Gesamtkonzeption einbezogen werden. Für die Umgestaltung der Uferpromenade liegt bereits ein Konzept vor, in welchem eine mögliche Umgestaltung der Uferpromenade dargestellt ist.

Im Steuerkreis wurden entlang des Ufers niederschwellige Angebote wie kleine Sitzarien z.B. als Treffpunkt für die Jugendlichen an der Uferpromenade angedacht. Hier bestehen vielfältige Möglichkeiten für eine Nutzarmachung, die im Laufe vertiefter Planungen noch erarbeitet und spezifiziert werden können.

Um den Verkehr möglichst zu entschleunigen gilt es, ähnlich wie in der Rosenheimer Straße, Raumkanten zu schaffen und den Straßenraum, der in Graben durch die von der Straße zurückversetzten Gebäude besonders großzügig wirkt, optisch besser zu fassen. Dies kann auch durch die Pflanzung von Bäumen oder Profilverengungen im Straßenlauf geschehen.

Dazu sollte neben dem Ergreifen geeigneter verkehrsberuhigender Maßnahmen bei Bauabsichten des Eigentümers der Flächen Haushofer Straße 2 + 4 darauf geachtet werden, dass raumbildende Kanten zur Straße hin entstehen und im Erdgeschoss möglichst aktive Nutzungen untergebracht werden sowie eine platzähnliche Fläche als Übergang über die Straße entsteht. Bedingt durch das Verkehrsaufkommen gibt es immer wieder Beschwerden über die Lärmbelastung durch die Traunsteiner Straße. Im Zuge einer Neugestaltung der Uferpromenade ist zu prüfen, in wie weit ortsbildverträgliche Lärmschutzmaßnahmen für die Anwohner möglich sind.

Die Erhöhung der Verkehrssicherheit gerade auch in Bezug auf Fuß- und Radverkehr bedarf der Schaffung sicherer Querungsstellen und einer angepassten Fuß- und Radverkehrsführung. Bei Querungsstellen können z.B. Querungsinseln oder Profilverengungen geschaffen werden, hier müssen aber vorab intensive Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt getroffen werden. Im Zuge der Verkehrsberuhigung soll ein Parkleitsystem etabliert werden, welches den Verkehr nicht unnötig durch den Ort führt, sondern eine effektive Nutzung der vorhandenen Parkplätze forciert und ermöglicht.

Die gewünschte Schaffung einer Kanuanlegestelle ist neben der Strandbadinsel auch an der Uferpromenade denkbar. Hier könnte ein naturnah gestalteter Anlegeplatz mit Aufenthaltsbereich entstehen, der für die Belebung der Promenade von der Seeseite aus sorgt. In Zusammenspiel mit einer Art Kiosk, der auch den Dampfersteg und die Touristen versorgt, kann an dieser Stelle mit wenig Aufwand eine gewisse Belebung erfolgen und ein Treffpunkt im Ort generiert werden. Im Hinblick auf die Erlebarmachung und Verbesserung der Promenade soll diese dahingehend umgestaltet werden, dass die Radfahrer offiziell nicht mehr in der Haushofer Straße geführt werden, sondern direkt am See entlang. Dafür müssen entsprechend sichere Radwege zur Verfügung gestellt werden.

Neben der Kanuanlegestelle am See, die neu entstehen soll, muss auch die Anlegestelle an der Alz westlich der Haushofer Straße saniert und neu befestigt werden. Hier ist auf eine naturverträgliche Gestaltung zu achten. Eine selbstreinigende Toilette soll aufgrund der intensiven Nutzung der Ablegestelle im Sommer installiert werden.

Um die naturräumlichen Besonderheiten gerade auch des Grabener Moores zu erhalten und das Bewusstsein für die Wertigkeit von Natur und Landschaft zu stärken, soll der Charakter des Seeuferbereichs, der Alz und des Moores an den jeweiligen Punkten erlebbar gemacht werden. Dies kann durch die Anlage oder Aufwertung von Fußwegen

**Fuß- und Radweg entlang der Uferpromenade**

**Angebote für Jugendliche**

**Straßenraum definieren**

**Verkehrsberuhigung**

**Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer**

**Parkleitsystem**

**Belebung der Uferpromenade durch weitere Nutzungen**

**Anlegestelle an der Alz**

**Erhalt und Erlebarmachung der naturräumlichen Qualitäten**

und das Aufstellen von Bänken, Schaffen von Blickbeziehungen und ähnliche Maßnahmen erreicht werden.

**Naturräumliche Qualitäten vermitteln**

Hier können auch gezielt Schulen oder die VHS als Erwachsenenbildungsstätte eingebunden werden, um Aufklärungsarbeit über die naturräumliche Bedeutung und Sensibilität des Alzgebiets und des Grabener Moores zu leisten. In diesem Zusammenhang ist auch die Gemeindeverwaltung gefragt, durch die Weiterführung des Ausgleichsflächenkonzepts und Ökokontos einen gewissenhaften und vorausschauenden Umgang mit den Naturressourcen beizubehalten.

UFERPROMENADE + ORTSTEIL GRABEN					
Z 11	Erlebbarmachen der Uferpromenade sowie Ausbau und Erweiterung der touristischen und gastronomischen Infrastruktur	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
11.1	<b>Aufwertung der Fuß- und Radwegführung von der Brücke über die Alz bis zum Campingplatz Kupferschmiede</b> unter Berücksichtigung des vorliegenden Konzepts zur Uferpromenade möglichst am Seeufer entlang	1	mittelfristig	ca. 500.000€	60% Stbauf 40% Komm
11.2	<b>Aufwertung des Uferbereichs</b> durch verschiedene Maßnahmen (siehe 5.1) wie z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Badeflässe / Badesteg in Anlehnung an den „Haushofer Steg“ unter Berücksichtigung der den naturschutzfachlichen Vorgaben</li> <li>▪ Aufwertung der vorhandenen Stege, z.B. durch ein Kiosk am Dampfersteg</li> <li>▪ Fortführung des Buden-Themas (in Anlehnung an Bootshäuser/Röm. Streifenhäuser) entlang der Uferpromenade mit attraktiven Angeboten (Kiosk für Snacks, evtl. Zeitschriften oder Badezubehör, Bar)</li> <li>▪ Schaffung von kleinen Aufenthaltsbereichen mit Sitzmöglichkeiten</li> <li>▪ Integration des Kurparks in die Gesamtkonzeption für die Uferpromenade sowie Aufwertung der Fläche mit differenzierten Nutzungen</li> <li>▪ Installation von selbstreinigenden Toilettenhäuschen in ansprechender Optik beim Parkplatz am Ortsausgang Richtung Chieming und am Dampfersteg</li> <li>▪ Verschließbare Fahrradabstellanlagen</li> </ul>	1	kurzfristig	3 Aufenthaltsbereiche: ca. 2.200 €  Kurpark: ca. 490.000 €  Selbstreinigende Toilette: 70.000 €	60% Stbauf 40% Komm
11.3	<b>Bei Bauabsichten seitens des Eigentümers auf dem Grundstück Haushofer Straße 2+4 Umsetzung aktiver Erdgeschossnutzungen und platzähnlichen Übergang</b> Richtung Traunsteiner Straße sowie Richtung Brücke unter besonderem Fokus auf eine verkehrsberuhigende Wirkung auf die Traunsteiner Straße in der Bauleitplanung	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
11.4	<b>Anlage einer Kanuanlegestelle</b> am Chiemseeufer mit Holzsteg + verschließbarem Bootsregal	2	mittelfristig	Verein / Gemeinde	60% Stbauf 40%/Komm
11.5	<b>Sanierung der Kanu- und Floßanlegestelle an der Alz</b> mit einer Ufersicherung in Form einer Natursteinmauer unter Berücksichtigung der vorhandenen naturschutzfachlichen Belange sowie Bau eines selbstreinigenden Toilettenhäuschens in ansprechender Optik an der Floßanlegestelle (vgl. 11.2)	2	mittelfristig	Ufersicherung : ca. 10.000 € Toilette: 70.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
Z 12	Optimierung der Radverkehrsführung insbesondere am Uferbereich des Chiemsees	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
12.1	<b>Verlagerung der Fahrradrouten Chiemseerundweg von der Haushofer Straße an die Traunsteiner Straße</b> in Abstimmung mit dem Abwasser- und Umweltverband Chiemsee (AUV)	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

12.2	<b>Schaffung einer durchgängigen und sicheren Radwegeverbindung</b> entlang der Uferpromenade in Graben (vgl. vorliegendes Konzept Uferpromenade)	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
------	---	---	-------------	---	--------------------------------------

Z 13	Erhöhen der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität entlang der Uferpromenade durch verkehrsberuhigende Maßnahmen	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
13.1	<b>Schaffung von punktuellen verkehrsentschleunigenden Querungshilfen/ bzw. Profilverengungen/Zebrastrreifen</b> zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit mit punktueller Straßenraumbegrünung unter Beibehaltung des minimal nötigen Ausbaustands der Traunsteiner Straße ( Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein)	2	kurzfristig	ca. 330.000 €	GVFG / Kommune
13.2	<b>Etablierung eines Parkleitsystems</b> zur Reduzierung des Verkehrs von Graben ins Zentrum, evtl. Staffelung der Parkgebühren nach Entfernung zum Zentrum (vgl. auch 1.8) auch mit dem Ziel der Entschärfung der Parksituation und Verkehrsberuhigung in der Haushofer Straße v.a. hinsichtlich touristischem Wochenendverkehr	Siehe 1.8	Siehe 1.8	Siehe 1.8	Siehe 1.8
13.3	<b>Prüfung von möglichen ortsbildverträglichen Lärmschutzmaßnahmen</b> für die Anwohner an der Traunsteiner Straße auf Basis des Schallschutzgutachtens (vgl. 1.10)	2	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Z 14	Bewahren und Erlebarmachen des besonderen naturräumlichen Charakters der Seeuferbereiche, der Alz und des Moores	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
14.1	<b>Herausarbeiten der speziellen Merkmale der vorkommenden naturräumlichen Einheiten</b> (Moränenhügel, Flusslandschaft Alz, See mit Uferbereichen, Mooregebiete) durch <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neupflanzungen mit typischen Baumarten an geeigneten Stellen</li> <li>▪ Schaffung typischer Blickbeziehungen und Ausblicke</li> <li>▪ Etablierung von Bänken an markanten Stellen u.ä.</li> </ul> Erhalt und Neuaufstellung von Hinweisschildern zur Erläuterung der naturräumlichen Besonderheiten	3	mittelfristig	ca. 50.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
14.2	<b>Ergänzung und Aufwertung des vorhandenen Fuß- und Wegenetzes zur Inwertsetzung naturräumlicher Besonderheiten</b> außerhalb des Ortes (z.B. durch Schaffung von Blickbeziehungen, Aufstellen von Bänken und/oder Infotafeln über die naturräumlichen Besonderheiten unter Berücksichtigung und Schutz naturschutzfachlich sensibler Bereiche) in Verbindung mit 14.1 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fußweg durchs Grabener Moor</li> <li>▪ Fußweg entlang der Alz nach Stöffling</li> <li>▪ Weg von der röm. Darre an der Römerstraße 21 am Chiemsee entlang der Römerstraße nach Lambach</li> </ul> Vorhandene Themenpfade erhalten und ausbauen	2	mittelfristig	ca. 120.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
14.3	<b>Umsetzung verschiedener bewusstseinsbildender Maßnahmen</b> im Bezug auf die Wertigkeit und Wichtigkeit des Arten- und Naturschutzes für Seebuck auch hinsichtlich Naherholung und Tourismus z.B. durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schulaktionstage</li> <li>▪ VHS-Kurse zur Weiterbildung hinsichtl. „Sanfter Tourismus“</li> <li>▪ Exkursionen mit dem Bund Naturschutz</li> </ul>	3	mittelfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“, siehe 21.3 Mittel aus Verfügungsfonds, 21.4

Z 15	Ökologische und naturschutzfachliche Aufwertung und Verbesserung der vorhandenen sensiblen Umweltschutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Biodiversität	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
15.1	<b>Weiterführung des Ausgleichflächenkonzepts für die Gemeinde Seebuck</b>	3	-	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
15.2	<b>Weiterführung des Ökokontos zur Bevorratung von Ausgleichflächen</b>	3	-	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

## 8.5 Gewerbegebiet und Nahversorgung

<b>Aufwertung als Nahversorgungsstandort</b>	Das Seebrucker Gewerbegebiet bedarf einer Aufwertung, um weiterhin als Standort im Hinblick auf die Nahversorgung tragfähig zu bleiben. Diese Aufwertung muss sowohl hinsichtlich der Nutzungsdichte und -art, aber auch im Hinblick auf die Gestaltung vor allem der Vorbereiche erfolgen. Die Straßenräume und Vorbereiche im Gewerbegebiet müssen neugeordnet und -gestaltet werden, so dass ein ansprechender äußerer Eindruck entsteht.
<b>Anbindung des Gewerbegebiets</b>	Des Weiteren ist eine Verbesserung der fuß- und radläufigen Anbindung vom Ortszentrum Seebruck zum einzigen Nahversorger im Gewerbegebiet dringend erforderlich. Bei einem Umbau des Knotenpunkts an der Reimer Kurve müssen sichere Querungsmöglichkeiten und eine gut beleuchtete Fußwegeverbindung zum Edeka mit bedacht werden.
<b>Erweiterung der Nutzungen</b>	Der Standort Gewerbegebiet könnte durch die Ansiedlung eines ergänzenden Drogeriemarkts gestärkt und weiter aufgewertet werden. Ebenso denkbar sind shared-Space offices, die auch als Zwischennutzung für Leerstände fungieren können.
<b>Einbindung in die Landschaft</b>	Zur Eingliederung des Gewerbegebiets in die Landschaft ist eine Eingrünung durch Bepflanzung der Randbereiche vor allem zum Landschaftsraum Alz hin nötig.

GEWERBEGEBIET UND NAHVERSORGUNG					
Z 16	Erhöhung der Attraktivität des Gewerbegebiets für Besucher durch optische Aufwertung sowie verbesserte Ortsanbindung	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
16.1	<b>Aufwertung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung vom Ortszentrum ins Gewerbegebiet</b> unter Beachtung der Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr rund um die Reimer Kurve (vgl. 1.3) mit bei Dunkelheit ausreichender Beleuchtung	2	mittelfristig	-	GVFG/Kommune; Beleuchtung: Kommunalrichtlinie
16.2	<b>Entwicklung eines Konzepts für die Gestaltung und Neuordnung insbesondere der Vorbereiche und Straßenräume</b> im Gewerbegebiet	3	mittelfristig	ca. 5.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
16.3	<b>Umsetzung der im Konzept entwickelten Maßnahmen</b> zur Aufwertung und Neuordnung insbesondere der Vorbereiche und Straßenräume im Gewerbegebiet	3	mittelfristig	ca. 50.000 €	Eigentümer / Kommune
16.4	<b>Schaffung einer einfachen Haltefläche für LKWs</b> gegenüber dem Edeka-Markt	3	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für den Eigentümer

Z 17	Förderung der Ansiedlung mittelständischer Betriebe und Aktivierung der Leerstände	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
17.1	<b>Ansiedlung eines Drogeriemarktes</b>	3	langfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“, siehe 21.3
17.2	<b>Ansiedlung von „Shared Office Space“</b> für kleine Startups bzw. Freiberufler unter Beachtung evtl. vorhandener Leerstände oder untergenutzter Flächen	3	langfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“, siehe 21.3

Z 18	Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild zur Alz hin	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
18.1	<b>Bepflanzung der Gewerbegebietsränder</b> mit ortstypischen Baum- und Straucharten zur Alz hin für eine optische Aufwertung der Blickbeziehung von der Alz aus	3	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für Eigentümer



## 8.6 Wohnen und Tourismus

Die Schaffung von bezahlbarem altersgerechtem Wohnraum für vielfältige Wohnformen ist in Seebruck im Hinblick auf die vergleichsweise hohen Preise bedingt durch die vielen Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze ein Problem. Es sollen preiswerte und altersgerechte Wohnungen, aber auch Wohnungen für Familien im Zentrum von Seebruck geschaffen werden.

Dabei soll darauf geachtet werden, dass keine weiteren Zweitwohnsitzwohnungen entstehen und die bereits vorhandenen zumindest konstant in ihrer Zahl gehalten oder so sogar reduziert werden. In diesem Sinne sollten auch die bereits vorhandene Zweitwohnsitzsteuer weiterhin erhoben und ausgeschöpft werden. Darüber hinaus besteht mit Satzung des Sanierungsgebiets für die Gemeinde die Möglichkeit, über ein Vorkaufsrecht in diesem Gebiet Zweitwohnsitze bei Verkauf zu erwerben und diese über Vermietung oder Verkauf mit befristeter Nutzungsbindung gezielt wieder dem dauerhaften Wohnungsmarkt zuzuführen.

Um die Entstehung einer Parallelgesellschaft im Zusammenhang mit dem recht großen Anteil an Zuzug zu vermeiden bzw. nicht weiter anzuregen, soll die Integration der Neubürger in die Dorfgemeinschaft durch entsprechende Veranstaltungen, direkte Ansprachen und Informationsmaterial aktiv unterstützt und gefördert werden.

Der Tourismus soll langfristig als wichtiger Wirtschaftsbereich der Gemeinde erhalten bleiben und gefördert werden. So muss dringend eine touristische Profilbildung im Sinne einer Positionierung erfolgen. Dabei geht es darum, die Zielgruppe der Touristen Seebrucks zu definieren, um dann auch entsprechende Angebote für diese Zielgruppe zu schaffen und diese über die geeigneten Kanäle zu bewerben. Dazu gehört, ein ganzjährig tragfähiges Konzept für den Tourismus zu entwickeln, eine entsprechend moderne Social-Media Kampagne, Buchungssysteme usw. zu implementieren. Das kann von der Tourist-Info allein nicht geleistet werden. Die Schaffung der Stelle eines „Kümmers“ ist von besonderer Wichtigkeit, damit diese Schritte angepackt, die notwendigen Beteiligten aus Gastronomie, Hotel und Einzelhandel vernetzt und die einzelnen Teilbereiche umgesetzt werden können. Der „Kümmers“ kann über den Verfügungsfonds selbstständig kleine Projekte angestoßen. Die Motivation zu Änderungen muss aber vor allem Rückhalt in der Bevölkerung und bei den Betreibern von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben haben.

**Förderung vielfältiger Wohnformen**

**Zweitwohnsitze möglichst reduzieren**

**Integration von Neubürgern**

**Stärkung des Tourismus**

WOHNEN UND TOURISMUS					
Z 19	Schaffung von bezahlbarem, altersgerechtem Wohnraum für vielfältige Wohnformen unter Bevorzugung von Innenentwicklung	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
19.1	<b>Bau und Förderung von altersgerechten, barrierefreien und preiswerten Wohnungen in Zentrumsnähe</b> , inkl. barrierefreier Wegeverbindungen und Freiflächengestaltung	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
19.2	<b>Bau und Förderung von kostengünstigen Wohnungen im Ortszentrum für Singles und junge Familien</b> unter Beachtung einer Vermietung für dauerhafte Nutzung als 1. Wohnsitz	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Z 20	Vermeidung neuer bzw. Reduzierung des Bestands an Zweitwohnungen zur Wiederbelebung Seebrucks als Wohnstandort	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
20.1	<b>Vermeidung neuer bzw. Reduzierung des Bestands an Zweitwohnungen durch entsprechende Einflussnahme über Bauleitplanverfahren</b> soweit möglich	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
20.2	<b>Beibehalten der Erhebung von Zweitwohnsitzsteuer</b>	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
20.3	<b>Förderung der Integration von Neubürger*innen</b> durch z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrüßungsmappe/ Neubürgermappe</li> </ul> Begrüßungsparty/ Neubürgerempfang	3	kurzfristig	ca. 5.000 €	60% Stbauf 40%/Komm

Z 21	Touristische Aktivierung Seebrucks als Ferienort am Chiemsee – Strategische Grundlagen	Prio	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
21.1	<b>Entwicklung einer touristischen Profilierung</b> (Positionierung) für Seebruck (Vorschlag für Eckpunkte: Gesundheit, Wellness, gesunde Ernährung, sensibler, naturnaher Sport/Wassersport (z. B. Segeln, Kneipp, Angeln, Kanu, Tauchen, Radsport) im Einklang mit der Natur)	1	kurzfristig	ca. 30.000 € Schätzung aufgrund von Vergleichsprojekten	60% Stbauf 40%/Komm
21.2	<b>Entwicklung eines ganzjährig tragfähigen touristischen Konzepts für den Ort Seebruck</b> und insbesondere die Strandbadinsel (siehe 9), welches mit der übrigen touristischen Ausrichtung des Orts einhergeht und welches die natürlich bedingten Vorzüge der Insel in den Vordergrund stellt sowie den reibungslosen Betrieb des Hafens nicht beeinträchtigt (basierend auf 21.1)	Siehe 21.1	Siehe 21.1	Siehe 21.1	Siehe 21.1
21.3	Schaffung einer zusätzlichen Stelle für einen „Kümmerner“ für den Bereich Tourismus / Einzelhandel, der in enger Zusammenarbeit mit der Tourist-Info die einzelnen Maßnahmen zur Reaktivierung des touristische Potenzials Seebrucks anschieben kann	1	kurzfristig	ca. 30.000 € Schätzung aufgrund von Vergleichsprojekten	60% Stbauf 40%/Komm
21.4	Einrichten eines <b>Verfügungsfonds</b> , aus dessen Mitteln der „Kümmerner“ kleinere Projekte schnell und unkompliziert umsetzen kann	1	mittelfristig	ca. 20.000€/Jahr	60% Stbauf 40%/Komm
21.5	Entwicklung eines <b>Marketing- bzw. Kommunikationskonzepts mit Zielgruppenanalyse</b> auf der Grundlage der Positionierung, Entwicklung von Kommunikationsinstrumenten	2	mittelfristig	ca. 20.000 € Schätzung aufgrund von Vergleichsprojekten	60% Stbauf 40%/Komm
21.6	<b>Entwicklung einer Online- und Social Media Strategie für den Tourismussektor</b> (auf Basis der Maßnahmen 21.1, 21.2, 21.5) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tourismusinformation</li> <li>▪ Gastronomie</li> <li>▪ Hotellerie</li> <li>▪ Touristische Dienstleister</li> <li>▪ Englischsprachige Informationsmaterialien bzw. Ansprechpartner an der Tourist-Info, generell englischsprachige Unterlagen anbieten z.B. Speisekarten</li> </ul> Online-Buchungssysteme (Kosten orientiert an Betriebsgröße)	2	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
21.7	<b>Qualitätsinitiative Hotel und Übernachtung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitäts-Check</li> <li>▪ Service Check</li> <li>▪ Bett &amp; Bike-Angebote für Übernachtung</li> <li>▪ Fahrradfreundliche Gastronomiebetriebe</li> </ul> Ernährungsangebote (vegetarisch, vegan, glutenfrei, Laktose, Diabetes etc.)	2	mittelfristig	-	Siehe 21.6 Mittel aus Verfügungsfond, 21.4
21.8	<b>Vernetzung mit dem örtlichen Gesundheitsangebot und therapeutischen Dienstleistern schaffen</b> (Klinik Chiemseewinkel) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Burn-out Prävention</li> <li>▪ Physische und psychische Fitness im Berufsalltag</li> <li>▪ Widerstandsfähigkeit steigern (Resilienz)</li> </ul> ...	2	mittelfristig	-	Siehe 21.6 Mittel aus Verfügungsfond, 21.4
21.9	<b>Schaffung sanfter Gesundheitsangebote</b> - „Gesundheit- light“ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Open Air Gymnastik</li> <li>▪ Gymnastik für Radfahrer</li> <li>▪ Kneipp Angebote</li> <li>▪ Wassergymnastik</li> <li>▪ Lauf- und Wanderseminare (z. B. Trainingsempfehlung)</li> <li>▪ Stressmanagement und innere Ruhe</li> <li>▪ Fitness ev. auch mit Outdoorgeräten - aktiv Park – evtl. auch im Strandbad</li> </ul> Passende Ernährungsangebote zur Verfügung stellen, z.B. Frischestand mit gesundem Snack- oder Sandwichangebot (Obstbecher, Müsli, Nüsse, Fruchtdrinks etc.)	2	mittelfristig	-	Siehe 21.6 Mittel aus Verfügungsfond, 21.4



**Sanierungsgebiet**



## 9.1 Ziele und Zwecke der Sanierung

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der gekennzeichnete Bereich entsprechend des vorgeschlagenen Umgriffs gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kapitel 4.1 beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert und indem sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel beseitigt werden (§ 136 Abs. 2 BauGB). Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die geplante zukünftige Entwicklung des Sanierungsgebietes zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel und ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen ermöglichen die Beseitigung der Missstände und können in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen. Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner, z. B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Resorts, aufgelegt.

## 9.2 Vorschlag zum Sanierungsgebietsumgriff

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Abb. 109 dargestellt. Dieser umfasst den gesamten Ortskern beidseits der Alz. Im Süden wird der Umgriff begrenzt vom Ufer des Chiemsees und beinhaltet die beiden vorgelagerten Inseln. Im Osten ist der Ortsteil Graben inkl. der Traunsteiner Straße und der Haushofer Straße sowie der Bootsablegestelle an der Alz mit zugeordnetem Parkplatz enthalten. Im Westen reicht das Gebiet bis zur Straße „Am Anger“ mit den zugehörigen Bebauungen und der großen Freifläche. Im Norden endet das Gebiet an der nördlichen Grenze der Rosenheimer Straße und schließt den Knotenpunkt mit der Wasserburger und Pullacher Straße ein. Das Sanierungsgebiet umfasst somit alle zentralen Bereiche von Seebruck.

Die umliegenden Wohngebiete, mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, wurden bewusst nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da dort keine gravierenden städtebaulichen Missstände vorliegen, die eine Aufnahme in das Sanierungsgebiet rechtfertigen würden.

## 9.3 Begründung

Aus den vorbereitenden Untersuchungen ergeben sich als Schwerpunkte für die Sanierung:

- Verkehrsberuhigung des Ortskerns und Abwicklung des ruhenden Verkehrs
- Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und Behebung kritischer Knotenpunkte, Engstellen und Querungsmöglichkeiten vor allem im gesamten Verlauf der Staatsstraße inkl. Alzbrücke
- Behebung der Leerstände im Ortskern und Aktivierung durch neue Nutzungen inkl. Aufwertung des gastronomischen Angebots
- Touristische Aufwertung des Ortskerns, inkl. der Uferpromenade und der Strandbadinsel u.a. mit ganzjährigen Angeboten
- Schutz und behutsame Weiterentwicklung der naturnahen Uferbereiche an Chiemsee (Kurparkinsel) und Alz für eine behutsame touristische Aktivierung

- Behebung des Sanierungsstaus im Ortskern insbesondere bei der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz und den zum Teil noch erhaltenen prägenden Hofstellen, Gasthäusern und weiteren Gebäuden mit Tradition.
- Verbesserung der fußläufigen Verbindungen in Seebruck zur Vernetzung der verschiedenen Teile inkl. Schaffung einer attraktiven Anbindung an die Nahversorgung im Gewerbegebiet
- Aktivierung von innerörtlichen Freiflächen für die Naherholung und das soziale, nachbarschaftliche Miteinander der Bevölkerung

Die nachfolgend näher erläuterten Teilbereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form eines Sanierungsgebietes und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden diese Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel weiter zunehmen.

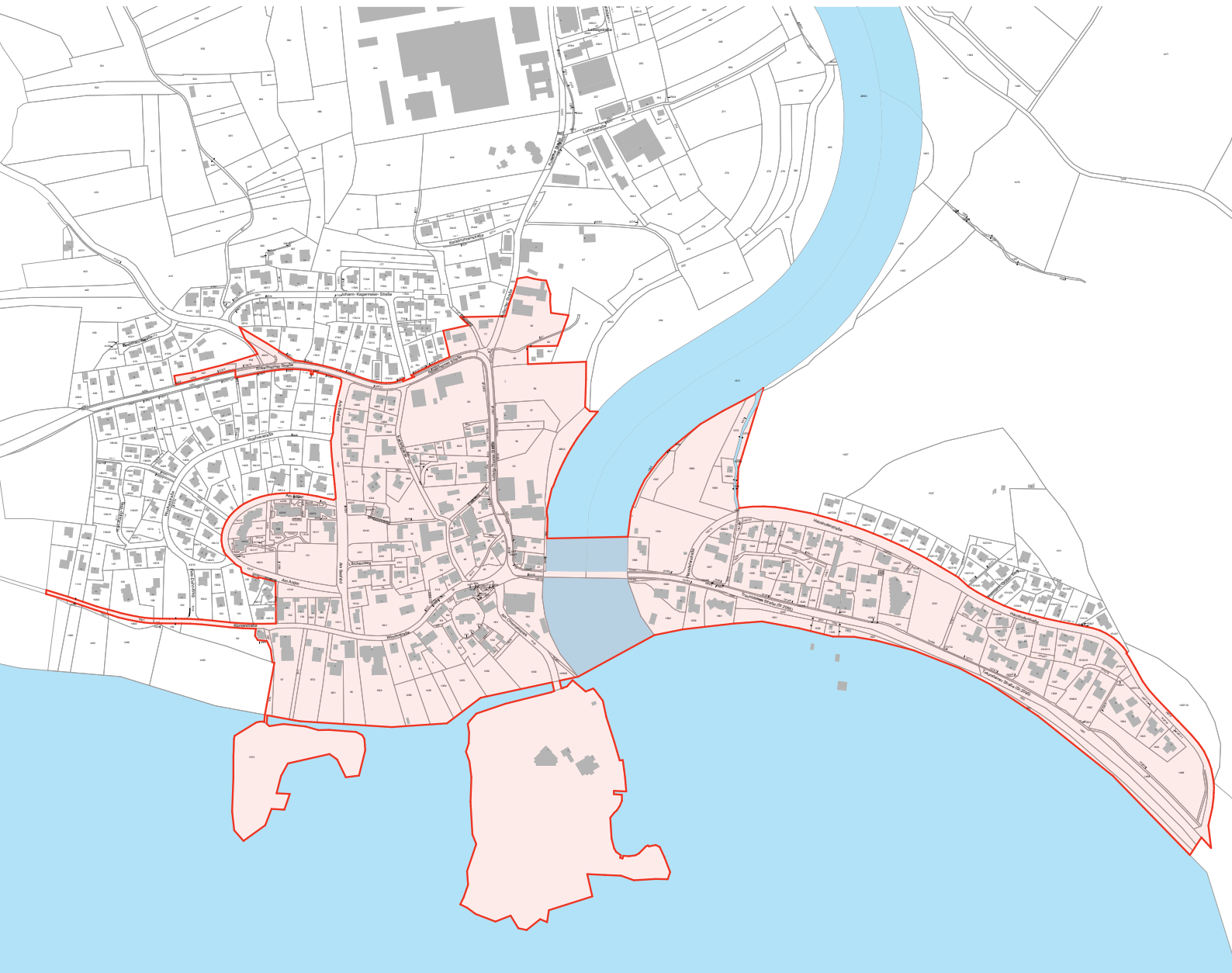


Abb. 109: Sanierungsgebiet

men. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht, um den Zielen des Entwicklungskonzeptes zu entsprechen. Die Begründung zu den einzelnen Bereichen ist nachstehend aufgeführt:

**Ortskern rund um die Ludwig-Thoma-Straße mit Kirche, Rathaus und Alzbrücke**

Die derzeitige Lage zeigt durch die Vielzahl an Leerständen an, dass die Ortsmitte Seebrucks einem starken Abwärtstrend unterliegt. Wesentliches Ziel muss daher die Wiederbelebung des Ortskerns durch die Behebung der Leerstände im Einzelhandel, die Attraktivitätssteigerung der gastronomischen Angebote, die Aktivierung als sozialer und attraktiver Treffpunkt für Einheimische und Gäste, die Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der zentralen öffentlichen Straßenräume und Plätze sowie die gestalterische Einbindung der privaten Vorbereiche zur Schaffung eines einheitlich gestalteten Ortskerns sein.

Die Aufenthaltsqualität ist heute durch den Durchgangsverkehr sehr beeinträchtigt. Durch die teilweise beengten Situationen auf den Fußwegen besteht für die Fußgänger und Radfahrer, vor allem auch auf der Alzbrücke, ein erhöhtes Sicherheitsrisiko.

Für den Funktionserhalt der Ortsmitte als Ort der Begegnung, als Versorgungsraum und als Aufenthaltsort ist eine Beseitigung der beschriebenen städtebaulichen Mängel dringend erforderlich.

**Areal am Anger**

Das Areal am Anger wird geprägt von großen Leerständen in den Erdgeschossen, einer unattraktiven Lage, baulichem Sanierungsbedarf und wenig attraktiven Freibereichen. Ursprünglich als Versorgungszentrum für Seebruck geplant, kommt das Gebiet dieser Funktion heute nicht nach. Der eigentliche Anger bietet darüber hinaus keine nennenswerten Aufenthalts- bzw. Erholungsqualitäten für die Bewohner\*innen von Seebruck. Eine Betrachtung des Gesamtareals im Zusammenhang mit der Sanierung des Ortskerns von Seebruck ist daher zwingend erforderlich, um diesem Bereich von Seebruck wieder eine Funktion und Bedeutung für Seebruck zukommen zu lassen.

**Strandbadinsel**

Die Strandbadinsel erfüllt mit dem Strandbad, Segelhafen und Hafenvirt wesentliche touristische Funktionen in Seebruck und trägt noch immer maßgeblich zum tagestouristischen Angebot bei. Jedoch sind viele Potenziale der Strandbadinsel nicht ausgeschöpft. Insbesondere eine dringende bauliche Sanierung inkl. konzeptioneller Neuausrichtung des Strandbades ist erforderlich. Des Weiteren bedürfen die großflächigen Parkplatzbereiche einer Neuordnung und gestalterischen Aufwertung, um die Insel auch langfristig attraktiv zu machen. Im Sinne der Ziele der Sanierung zur Stärkung Seebrucks für den Tourismus ist die Strandbadinsel für die gesamtheitliche Entwicklung von Seebruck als Ort für entscheidende Entwicklungsansätze durch Leuchtturmprojekte von zentraler Bedeutung für den Erfolg der Sanierung.

**Kurparkinsel**

Die Kurparkinsel mit ihrem Vogelbeobachtungsturm stellt einen starken Kontrast zur Strandbadinsel dar. Mit der sehr ruhigen Nutzung zum Naturerlebnis und Spazierengehen ist die Kurparkinsel gerade für die naturnahe Naherholung für Seebruck von großer Bedeutung. Durch eine behutsame Weiterentwicklung z.B. der Anbindung und Wege sollten diese kaum bekannten Qualitäten von Seebruck besser genutzt werden. Da zahlreiche kleinere Sanierungsmaßnahmen gerade in diesem Bereich Seebruck touristisch als naturnahe Attraktion weiter bringen kann, ist der Bereich ebenfalls mit im Sanierungsgebiet, um ein ganzheitliches Konzept für die Neuausrichtung Seebrucks auch hier umsetzen zu können.

**Ortsteil Graben mit Uferpromenade an der Traunsteiner Straße sowie Haushofer Straße**

Der Ortsteil Graben wird maßgeblich von der Verkehrsbelastung an der Uferpromenade dominiert und kann daher die Qualitäten des Seeufers nicht ausschöpfen. Darunter leidet die Aufenthaltsqualität und es entstehen durch die beengte Situation regelmäßig Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern. Des Weiteren wird gerade in der Hauptsaison der Ortsteil sehr von Parksuchverkehr und parkenden Autos belastet. Nur durch eine übergreifende Konzeptentwicklung und eine einheitliche Umsetzung dieser Sanierung können diese Probleme zum Teil behoben werden, bzw. Möglichkeiten zur Reduktion der negativen Auswirkungen auf den Tourismus, aber auch auf die Wohnqualität gefunden werden.



Die Rosenheimer Straße ist ebenfalls stark vom Durchgangsverkehr belastet und geprägt, weißt aber nicht die gleiche attraktive Lage am Chiemsee oder im Ortskern auf wie die oben genannten Bereiche. Trotzdem hat sich aus dem Entwicklungskonzept gezeigt, dass in diesem Bereich großer Handlungsbedarf besteht, insbesondere auch, da hier die meisten Betroffenen direkt anliegend wohnen und die Querungsmöglichkeiten und Kreuzungspunkte besonders kritisch sind. Hierbei ist vor allem die Kreuzung mit der Pullacher Straße an der Reimer Kurve zu nennen, die für Fußgänger- und Radfahrer besonders kritisch ist, aber gleichzeitig die einzige Verbindung in das nördliche Gewerbegebiet mit dem einzigen Nahversorger in Seebruck darstellt. Des Weiteren gilt auch der Knotenpunkt mit der Wasserburger Straße als unübersichtlich und stark befahren. Im Zuge einer einheitlichen Sanierung sollte daher neben Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung und des Lärmschutzes für die Anlieger die deutliche Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr im Vordergrund stehen.

### **Zusammenfassende Begründung**

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zeigen für das Gebiet klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind im vorliegenden Bericht (vgl. Kapitel 6) ausführlich dargelegt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wurden unterschiedliche Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt (vgl. Kap. 2). Im Zuge dieser Veranstaltungen konnten sich die Bürger\*innen Seebrucks über die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele informieren und ihre Anregungen einbringen. In der abschließenden Sitzung des Steuerkreises sowie in der letzten Beteiligungsveranstaltung zum ISEK wurde über die Absicht zur Satzung eines Sanierungsgebietes informiert.

Durch die große Beteiligung an den Veranstaltungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit der Behebung der vielen Mängel, dem bereits seit vielen Jahren andauernden Leidensdrucks und der Bereitschaft zur Mitwirkung und Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung. Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung des ganzen Ortes und der Notwendigkeit zur vielschichtiger Problemstellung mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnlich einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würde. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen (u.a. die Geschäftstreibenden) nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellen-tätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen so weit wie möglich eingeschränkt. Aus Sicht der beauftragten Planer sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Wegen des Umfangs der Maßnahmen ist für die Durchführung der nach §142 Abs. 3 BauGB maximal mögliche Zeitrahmen von ca. 15 Jahren anvisiert. Dies ermöglicht es der Gemeinde auch den entsprechend erforderlichen Finanzrahmen für die Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit diese auch weitgehend aus den eigenen Haushaltsmitteln zu finanzieren.

**Rosenheimer Straße inkl. Reimer Kurve und Anbindung ins Gewerbegebiet**

**Notwendigkeit der Sanierung**

**Information über die geplante Sanierung**

**Durchführbarkeit der Sanierung**

**Notwendigkeit für einheitliche Durchführung**

**Keine nachteiligen Auswirkungen**

**Zeitraum der Sanierung**

**Zügige Umsetzung erster Maßnahmen**

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen durchgeführt werden und somit wichtige Signale für die Öffentlichkeit gesetzt werden.

## Rechtliche Voraussetzungen

# 9.4 Das Sanierungsverfahren

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des vorgeschlagenen Umgriffs für das Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kapitel 5.2 beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert, § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Nur ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

## Vereinfachtes Verfahren

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind hierbei die engen Grenzen des BauGB einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist damit keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund des bereits hohen Preisniveaus im Ortszentrum von Seebruck und der attraktiven Lage direkt am Chiemsee ist durch die Sanierung nur mit unerheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus ist auch nicht mit einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens durch plötzliche durch die Sanierung ausgelöste spekulative Entwicklungen auf dem Bodenmarkt zu rechnen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden. Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren statt (§ 142 Abs. 4 BauGB).

## Begründung zu Ausschluss §144 Abs. 1 BauGB

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Es wird vorgeschlagen die Genehmigungspflichten nicht anzuwenden.

Für die angestrebte Sanierung in Seebruck ist die Anwendung des § 144 Abs. 1+2 BauGB im Sanierungsgebiet nicht erforderlich. Dadurch würden Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde unterliegen. Da hier weiterhin die überwiegend vorhandenen Bebauungspläne gelten, kann auf einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

## Begründung zu Ausschluss §144 Abs. 2 BauGB

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es ebenfalls nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele ebenfalls nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch Erschwerisse bei der Durchführung hervorgerufen werden.

## Frist für die Sanierung





**Ausblick - die  
nächsten Schritte**

**10**

Nach Vorstellung und Beschluss des ISEKs im Gemeinderat folgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abwägung der Stellungnahmen nach §137, §138, §139(1), §141 BauGB. Das Sanierungsgebiet wird in einem weiteren Schritt förmlich festgelegt, die Satzung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

Ab 2018 können somit erste Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von Gutachten zu Verkehrsprognose oder Lärmimmissionsgutachten bezogen auf die verschiedenen Trassenführungen sollten auch erste Impulsprojekte möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger\*innen gezeigt, dass der Prozess des ISEKs weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren folgenden Maßnahmen zu setzen.

Der Gemeinderat hat in der Klausurtagung am 24.06.2017 im Kloster Seeon unabhängig von den in der Bedarfsanmeldung aufgeführten Maßnahmen und auch unter den geänderten Bedingungen (Ausschluss der C1) zehn Maßnahmen ausgewählt, die aus Sicht des Gemeinderats relativ zeitnah realisiert werden können und damit als wesentliche nächste Schritte für das ISEK angesehen werden können.

**1.4 Entwickeln und Umsetzen verkehrsberuhigender Maßnahmen für die Rosenheimer Straße** in Abstimmung mit den Anwohnern (Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein)

**1.8 Aufwertung der Stellplätze in der Straße „Am Seefeld“** durch regelmäßige Baumpflanzungen zur Schaffung eines attraktiven Straßenraums

**3.3 Stärkung der funktionalen und optischen Verbindung von der Ludwig-Thoma-Straße zur Strandbadinsel** durch eine entsprechend bauliche Umgestaltung der Fußwegeverbindung und Wegeführung für den motorisierten Verkehr durch:

- Belag
- Beschilderung
- Bepflanzung
- Gestaltung der Stützmauer, evtl. künstlerische Aktion

**8.4 Herausstellung und bessere Kennlichmachung des Zugangs zur Kurparkinsel** von der Römerstraße durch einheitliche Beschilderung mit Wiedererkennungswert

**9.1 Konzeptentwicklung für eine neue Ausrichtung und Positionierung** des Strandbads unter Beachtung von folgenden Punkten:

- Öffnung der Gastronomie auch nach außen
- Schaffung eines ganzjährigen gastronomischen Angebots / Kiosks nicht nur für Besucher des Strandbades / Bar
- Strandbadbereich jederzeit zugänglich, auch für Spaziergänger

**9.5 Schaffung von Angeboten für Kinder**

- Wasserspielplatz für Kinder (natürliche Gestaltung)
- Naturerkundung - Naturdetektive
- Ausbau und Verlagerung des vorhandenen Spielplatzes des Strandbads und Öffnung für die Allgemeinheit

**10.4 Aufstellen von Hinweisschildern im Zuge eines Leitsystems für Fußgänger** als einheitliches Konzept

**11.2 Aufwertung des Uferbereichs durch verschiedene Maßnahmen** wie z.B.:

- Badeflöße / Badesteg in Anlehnung an den „Haushofer Steg“ unter Berücksichtigung, der den naturschutzfachlichen Vorgaben
- Aufwertung der vorhandenen Stege, z.B. durch ein Kiosk am Dampfersteg
- Fortführung des Buden-Themas (in Anlehnung an Bootshäuser/Röm. Streifenhäuser) entlang der Uferpromenade mit attraktiven Angeboten (Kiosk für Snacks, evtl. Zeitschriften oder Badezubehör, Bar)
- Schaffung von kleinen Aufenthaltsbereichen mit Sitzmöglichkeiten
- Integration des Kurparks in die Gesamtkonzeption für die Uferpromenade sowie Aufwertung der Fläche mit differenzierten Nutzungen
- Installation von selbstreinigenden Toilettenhäuschen in ansprechender Optik beim Parkplatz am Ortsausgang Richtung Chieming und am Dampfersteg
- Verschiebbare Fahrradabstellanlagen

**11.5 Sanierung der Kanu- und Floßanlegestelle** an der Alz mit einer Ufersicherung in Form einer Natursteinmauer unter Berücksichtigung der vorhandenen naturschutzfachlichen Belange sowie Bau eines selbstreinigenden Toilettenhäuschens in ansprechender Optik an der Floßanlegestelle (vgl. 11.2)

**13.1 Schaffung von punktuellen verkehrsentsleunigenden Querungshilfen/** bzw. Profilverengungen/Zebrastrifen zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit mit punktueller Straßenraumbegrünung unter Beibehaltung des minimal nötigen Ausbauszustands der Traunsteiner Straße (Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein)

**21.1 Entwicklung einer touristischen Profilierung** (Positionierung) für Seebruck (Vorschlag für Eckpunkte: Gesundheit, Wellness, gesunde Ernährung, sensibler, naturnaher Sport/Wassersport (z. B. Segeln, Kneipp, Angeln, Kanu, Tauchen, Radsport) im Einklang mit der Natur)





# Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht



Nach § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammen zu stellen, um die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die zügige Durchführung zu sichern. Der Aufbau des Ziele- und Maßnahmenkatalogs ist im Kapitel 5 ausführlich dargestellt.

Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann zu gegebener Zeit eine detailliertere Kostenschätzung erfolgen.

In der nachfolgenden Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht werden sämtliche Maßnahmen tabellarisch, im Sinne der Städtebauförderrichtlinien aufgelistet. Die Maßnahmen werden nach den Kategorien: Vorbereitung, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Sonstiges, eine Gliederung der Städtebauförderung sortiert.

**Grundsätzlich wird die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitten unterstützt. Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen maximal 60 % der förderfähigen Kosten, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40 %. Zuschüsse aus der Städtebauförderung richten sich nach den geltenden Städtebauförderrichtlinien und sind zu den Einzelmaßnahmen abzustimmen. Dabei werden auch Finanzbeteiligung oder Kostenübernahmen weiter öffentlicher Stellen abgeklärt.**

Maßn. Nr.	VORBEREITUNGSMASSNAHMEN	Priorität	Zeit-horizont	Kosten-schätzung	Finanzierung
1.7	<b>Entwicklung eines Parkleitsystems</b> zur Vermeidung von unnötigem Parksuchverkehr	2	kurzfris-tig	ca. 10.000 €	60% Stbauf 40% Komm.
1.9	<b>Erstellung eines Verkehrsgutachtens</b> inkl. Durchführung einer Ver-kehrszählung	2	mittel-fristig	ca. 10.000 €	60% Stbauf 40% Komm.
1.10	<b>Erstellung eines Schallgutachtens</b> für Rosenheimer-, Ludwig-Thoma- und Traunsteiner Straße im Hinblick auf mögliche ortsbild-verträgliche Lärmschutzmaßnahmen (Vgl. 1.11)	3	mittel-fristig	ca. 10.000 €	60% Stbauf 40% Komm.
3.1	<b>Konzept zur Neuordnung und -gestaltung des Knotenpunkts Lud-wig-Thoma-Straße</b> im Hinblick auf den Anschluss der neuen Alz-brücke ( je nach Variante B oder 0) inkl. der angrenzenden Grund-stücke (vgl. 1.6) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zur Minderung der Durchfahrtsgeschwindigkeit</li> <li>▪ mit sicheren Wegeführungen und Querungen für Fuß-gänger und Radfahrer und Anbindungen an weiterfüh-renden Verbindungen</li> </ul> zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Baumpflanzungen und Sitzgelegenheiten an als Aufenthaltsbereich angeeigneten Stellen	2	mittel-fristig	ca. 20.000 €	60% Stbauf 40% Komm
6.1	<b>Entwickeln möglicher Nachnutzungskonzepte für die großflächigen Leerstände am Anger</b> (Beratungsangebot, evtl. Kontaktauf-nahme mit Eigentümern) evtl. in Verbindung mit Ausbau Klinik	2	mittel-fristig	ca. 10.000 €	60% Stbauf 40% Komm
9.1	<b>Konzeptentwicklung für eine neue Ausrichtung und Positionierung des Strandbads</b> unter Beachtung von folgenden Punkten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffnung der Gastronomie auch nach außen</li> <li>▪ Schaffung eines ganzjährigen gastronomischen Ange-bots / Kiosks nicht nur für Besucher des Strandbades / Bar</li> </ul> Strandbadbereich jederzeit zugänglich, auch für Spaziergänger	1	kurz-fristig	ca. 10.000 €	60% Stbauf 40% Komm
16.2	<b>Entwicklung eines Konzepts für die Gestaltung und Neuordnung insbesondere der Vorbereiche und Straßenräume</b> im Gewerbegebiet	3	mittel-fristig	ca. 5.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
21.1	<b>Entwicklung einer touristischen Profilierung</b> (Positionierung) für Seebruck (Vorschlag für Eckpunkte: Gesundheit, Wellness, gesun-de Ernährung, sensibler, naturnaher Sport/Wassersport (z. B. Segeln, Kneipp, Angeln, Kanu, Tauchen, Radsport) im Einklang mit der Natur)	1	kurz-fristig	ca. 30.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
21.2	<b>Entwicklung eines ganzjährig tragfähigen touristischen Konzepts für den Ort Seebruck</b> und insbesondere die Strandbadinsel (siehe 9), welches mit der übrigen touristischen Ausrichtung des Orts einher-geht und welches die natürlich bedingten Vorzüge der Insel in den Vordergrund stellt sowie den reibungslosen Betrieb des Hafens nicht beeinträchtigt (basierend auf 21.1)	Siehe 21.1	Siehe 21.1	Siehe 21.1	Siehe 21.1
21.5	Entwicklung eines <b>Marketing- bzw. Kommunikationskonzepts mit Zielgruppenanalyse</b> auf der Grundlage der Positionierung, Ent-wicklung von Kommunikationsinstrumenten	2	mittel-fristig	Ca. 20.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
21.6	<b>Entwicklung einer Online-und Social Media Strategie für den Tou-rismussektor</b> (auf Basis der Maßnahmen 21.1, 21.2, 21.5) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tourismusinformation</li> <li>▪ Gastronomie</li> <li>▪ Hotellerie</li> <li>▪ Touristische Dienstleister</li> <li>▪ Englischsprachige Informationsmaterialien bzw. An-sprechpartner an der Tourist-Info, generell englisch-sprachige Unterlagen anbieten z.B. Speisekarten</li> <li>▪ Online-Buchungssysteme (Kosten orientiert an Be-triebsgröße)</li> </ul>	2	mittel-fristig	-	Handlungsempfeh- lung für die Ge- meinde

Maßn. Nr.	ORDNUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN	Priorität	Zeit-horizont	Kosten-schätzung	Finanzierung
MASSNAHMENPAKET VERKEHRSBERUHIGUNG UND -SICHERHEIT					
1.1	<b>Neuordnung des Knotenpunkts Rosenheimer Straße / Wasserburger</b> Straße mit Schaffung einer sicheren Fußgängerquerung über die Rosenheimer Straße (Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein)	2	mittel-fristig	ca. 150.000 €	Staatl.BA/ Gemeinde
1.11	<b>Prüfung und Realisierung von möglichen ortsbildverträglichen Lärmschutzmaßnahmen</b> für die Anwohner beidseits der Rosenheimer und Ludwig-Thoma Straße unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens (in Zusammenhang mit 1.1)	3	mittel-fristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
1.3	<b>Neugestaltung des Knotenpunkts Reimer Kurve</b> für eine übersichtlichere Verkehrssituation und Schaffung einer sicheren Quermöglichkeit für Fußgänger (Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ beidseitiger Gehweg für die Pullacher Straße</li> </ul> evtl. Fußgängerführung über Pfarrweg prüfen	1	mittel-fristig	ca. 120.000€	Staatl.BA/ Gemeinde
1.4	<b>Entwickeln und Umsetzen verkehrsberuhigender Maßnahmen</b> für die Rosenheimer Straße in Abstimmung mit den Anwohnern ( Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein) (Evtl. Baumpflanzungen mit einem Regelabstand von 10m)	2	kurzfris-tig	ca. 460.000 €	Staatl. BA/ Gemeinde
1.5	<b>Entschärfung der Engstelle am Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße</b> durch Abflachen des Kurvenradius und Verbreiterung der Straße in diesem Bereich, inkl. Schaffung ausreichend breiter barrierefreier Fußwege im Kurvenbereich (Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein)	2	mittel-fristig	ca. 150.000 €	Staatl.BA/ Gemeinde
3.3	<b>Stärkung der funktionalen und optischen Verbindung von der Ludwig-Thoma-Straße zur Strandbadinsel</b> durch eine entsprechend bauliche Umgestaltung der Fußwegeverbindung und Wegeführung für den motorisierten Verkehr durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belag</li> <li>▪ Beschilderung</li> <li>▪ Bepflanzung</li> </ul> Gestaltung der Stützmauer, evtl. künstlerische Aktion	1	kurzfris-tig	ca. 230.000 €	Für die öffentlichen Bereiche: 60% Stbauf 40% Komm
10.1	<b>Forführung der Verbindung Ortszentrum – Strandbad</b> für den motorisierten Verkehr auf die Strandbadinsel (unter Berücksichtigung von 3.3)	vgl. 3.3	vgl. 3.3	vgl. 3.3	vgl. 3.3
13.1	<b>Schaffung von punktuellen verkehrsentschleunigenden Querungshilfen/ bzw. Profilverengungen/Zebrastrreifen</b> zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit mit punktueller Straßenraumbegrünung unter Beibehaltung des minimal nötigen Ausbaustands der Traunsteiner Straße ( Abstimmungen mit dem Staatl. Bauamt Traunstein)	2	kurzfris-tig	ca. 330.000 €	GVFG / Kommune
MASSNAHMENPAKET BRÜCKENBAU					
1.2 B	<b>Neubau einer neuen Brücke über die Alz</b> für den motorisierten Verkehr in leicht zur Bestandstrasse nach Norden versetzten Lage mit direkt angrenzender breiter Fuß- und Radverkehrsbrücke im Süden mit Aufenthaltsbereichen (vgl. 2.1 B)	1	mittel-fristig	--	Kfz-Brücke: Staatl. BA Fuß-/Radbrücke: Gmd/Stbauf
2.1 B	<b>Schaffung einer Fuß- und Radverkehrsbrücke</b> direkt neben der Brücke für den motorisierten Verkehr mit Aufenthaltsbereichen zum Verweilen und Spazierengehen mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ entsprechender Beleuchtung</li> <li>▪ möglichst geringer Brückenhöhe</li> <li>▪ attraktiven und möglichst großzügigen Aufenthaltsbereichen</li> </ul> filigraner Bauweise der Brücke	1	mittel-fristig	-	Fuß-/Radbrücke: Gmd/Stbauf

1.2.0	<b>Neubau einer neuen Brücke über die Alz in Bestandslage</b> für den motorisierten Verkehr mit angeschlossenem kombinierten Fuß- und Radweg, welcher durch Ausbuchtungen o.ä. Aufenthaltsbereiche auf der Brücke für Fußgänger sowie Platz zum Verweilen schafft. (Breite der Brücke: ca. 13,5 m, zum Vergleich die derzeitige Bestandsbrücke: ca. 9 m) (vgl. 2.1.0) Brücke als „Kulissen- und Aufenthaltsraum“ mit Aussicht auf eine Region mit hohem landschaftlichen Reiz nutzen.	1	mittel- fristig	-	Staatl. BA
2.1.0	<b>Schaffung eines sicheren und ausreichend breiten Fuß- und Radweges</b> begleitend zur Straße auf der neuen Brücke mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ baulicher Trennung der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr von dem Fuß- und Radweg</li> <li>▪ entsprechender Beleuchtung</li> <li>▪ möglichst geringer Brückenhöhe</li> <li>▪ attraktiven und möglichst großzügigen Aufenthaltsbereichen</li> </ul> filigraner Bauweise der Brücke	2	mittel- fristig	-	Staatl. BA
MASSNAHMENPAKET FUßWEGEVERBINDUNGEN					
3.4	<b>Verbindung von der Brücke bis zur Strandbadinsel über einen Fußweg direkt am Wasser entlang</b> (evtl. Schaffung von Infrastruktur begleitenden zum Weg für temporäre Bauten wie z.B. Foodtrucks) in Verbindung mit Hochwasserschutz (evtl. Gespräche mit Eigentümern nötig)	2	mittel- fristig	ca. 108.000 €	60% Stbauf 40% Komm
5.3	<b>Attraktiver Ausbau und Aufwertung der Fußwegeverbindungen</b> zur Erkundung des Ortskerns für Touristen und Einheimische <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedäurnweg als Verknüpfung zwischen Ortsmitte und Areal Am Anger</li> <li>▪ der bestehende Fußweg als Verknüpfung von See und Anger, zwischen der Römerstraße und der Straße Am Anger</li> <li>▪ Kastellgasse</li> <li>▪ Entlang der Alz als Wassererlebnisweg siehe 7.1</li> </ul> Aufwertung und Sanierung des Römerwegs westl. des Rathauses	1	mittel- fristig	ca. 340.000 €	60% Stbauf 40% Komm
7.1	<b>Schaffung einer Fußwegeverbindung von der Alzbrücke am Alzufer entlang</b> zum Landgasthof Hotel zur Post und weiter in den Norden zur Erlebbarmachung des Flusses und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange; Evtl. Anlegen eines Naturlehrpfads mit Bänken zum Verweilen, Aussichtspunkten und Infotafeln (siehe 5.3) (möglichst in Verbindung mit 4.8)	2	langfris- tig	ca. 85.000 €	Eigentümer/ Stbauf/ Komm
10.2	<b>Neugestaltung / Fortführung der Fußwegeverbindung von der Alz über eine neue Fußgängerbrücke auf die Strandbadinsel</b> , entlang des Hafens als Hafenpromenade bis zum Hafenwirt unter Erlebbarmachen der Hafenstruktur und Seeufers, evtl. Ausbau der touristischen Infrastruktur (vgl. 3.4)	2	langfris- tig	ca. 320.000 €	60% Stbauf 40% Komm
10.6	<b>Schaffung eines zweiten Weges mit Brücke/Steg über den Kanal zum Aufbau einer Verbindung vom Rathaus zur Strandbadinsel</b> (Westl. Römerstraße 9 zum nord-/westl. Ufer der Insel)	3	langfris- tig	ca. 70.000€	60% Stbauf 40% Komm
11.1	<b>Aufwertung der Fuß- und Radwegeführung von der Brücke über die Alz bis zum Campingplatz Kupferschmiede</b> unter Berücksichtigung des vorliegenden Konzepts zur Uferpromenade möglichst am Seeufer entlang	1	mittel- fristig	ca. 500.000€	60% Stbauf 40% Komm
16.1	<b>Aufwertung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung vom Ortszentrum ins Gewerbegebiet</b> unter Beachtung der Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr rund um die Reimer Kurve (vgl. 1.3) mit bei Dunkelheit ausreichender Beleuchtung	2	mittel- fristig	--	GVFG/Kommune; Beleuchtung: Kom- munalrichtlinie

1.6	<b>Neuordnung des Grundstücks Ludwig-Thoma-Straße 2+4</b> bedingt durch die Überbauung durch die neue Staatsstraße; Abschirmung des Grundstücks zur Ludwig-Thoma-Straße 6 (siehe 3.1 + 3.2)	Vgl. 3.1 + 3.2	Vgl. 3.1 + 3.2	Vgl. 3.1 + 3.2	Vgl. 3.1 + 3.2
3.2	<b>Bauliche Neuordnung und –gestaltung des Brückenvorbereichs</b> anhand des Konzepts (3.1)	2	mittelfristig	ca. 160.000 €	60% Stbauf 40% Komm
1.8	<b>Aufwertung der Stellplätze in der Straße „Am Seefeld“</b> durch regelmäßige Baumpflanzungen zur Schaffung eines attraktiven Straßenraums	2	kurzfristig	ca. 15.000 €	60% Stbauf 40% Komm.
1.12	<b>Modernisieren der Straßenbeleuchtung</b> im Ort im Hinblick auf Insektenfreundlichkeit und Energiesparen	3	mittelfristig	--	20-37 % über Kommunalrichtlinie
5.5	<b>Ausbau des Biergartens „Landgasthof Hotel zur Post“</b> mit Schaffung eines Zugangs zur Alz als besondere Qualität evtl. Anlegestelle für Kanufahrer (vgl. 4.8 und 7.2)	2	langfristig	--	Handlungsempfehlung für die Eigentümer
7.2	<b>Teilweiser Rückbau des Parkplatzes des Landgasthofs Hotel zur Post</b> direkt am Ufer der Alz und <b>Herstellung als Grünfläche</b> mit extensiver Nutzung und evtl. Picknick-Platz und Kanuanlegestelle zur Erlebbarkeit des Ufers	2	langfristig	ca. 72.000 €	Eigentümer/ Stbauf/ Komm
6.2	<b>Nutzbarmachen und Aufwerten des Dorfangers als multifunktionale Grünfläche</b> mitten im Ort z.B. mit Schaffung einer attraktiven Spielplatzfläche (Römerspielplatz), Generationenspielplatz, Baumpflanzungen	2	langfristig	ca. 450.000 €	Eigentümer/ Kommune/ Stbauf/ Komm
8.4	<b>Herausstellung und bessere Kenntlichmachung des Zugangs zur Kurparkinsel</b> von der Römerstraße durch einheitliche Beschilderung mit Wiedererkennungswert (vgl.10.4)	vgl. 10.4	vgl. 10.4	vgl. 10.4	vgl. 10.4
10.4	<b>Aufstellen von Hinweisschildern</b> im Zuge eines Leitsystems für Fußgänger als einheitl. Konzept	2	mittelfristig	ca. 20.000 €	60% Stbauf 40% Komm
9.5	<b>Schaffung von Angeboten für Kinder</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasserspielplatz für Kinder (natürliche Gestaltung) + Kombination mit Angeboten für Seniorenfitness</li> <li>▪ Naturerkundung – Naturdetektive</li> </ul> Ausbau + Verlagerung des vorhandenen Spielplatzes und Öffnung für die Allgemeinheit	2	kurzfristig	ca. 150.000 €	60% Stbauf 40% Komm
9.7	<b>Verlagerung bzw. behutsame Erweiterung des Parkplatzes auf der Strandbadinsel</b>	2	langfristig	ca. 220.000 €	60% Stbauf 40% Komm
10.5	Teilweise <b>Umwandlung der Tennisplätze am Chiemseepark in Parkplätze</b>	3	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde / Eigentümer
11.2	<b>Aufwertung des Uferbereichs</b> durch verschiedene Maßnahmen (siehe 5.1) wie z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Badeflöße / Badesteg in Anlehnung an den „Haushofer Steg“ unter Berücksichtigung der den naturschutzfachlichen Vorgaben</li> <li>▪ Aufwertung der vorhandenen Stege, z.B. durch ein Kiosk am Dampfersteg</li> <li>▪ Fortführung des Buden-Themas (in Anlehnung an Bootshäuser/Röm. Streifenhäuser) entlang der Uferpromenade mit attraktiven Angeboten (Kiosk für Snacks, evtl. Zeitschriften oder Badezubehör, Bar)</li> <li>▪ Schaffung von kleinen Aufenthaltsbereichen mit Sitzmöglichkeiten</li> <li>▪ Integration des Kurparks in die Gesamtkonzeption für die Uferpromenade sowie Aufwertung der Fläche mit differenzierten Nutzungen</li> <li>▪ Installation von selbstreinigenden Toilettenhäuschen in ansprechender Optik beim Parkplatz am Ortsausgang Richtung Chieming und am Dampfersteg</li> </ul> Verschließbare Fahrradabstellanlagen	1	kurzfristig	3 Aufenthaltsbereiche: ca. 2.200 €  Kurpark: ca. 490.000 €  Selbstreinigende Toilette: 70.000 €	60% Stbauf 40% Komm

11.4	<b>Anlage einer Kanuanlegestelle</b> am Chiemseeufer mit Holzsteg + verschließbarem Bootsregal	2	mittel- fristig	Verein / Ge- meinde	60% Stbauf 40%/Komm
11.5	<b>Sanierung der Kanu- und Floßanlegestelle an der Alz</b> mit einer Ufersicherung in Form einer Natursteinmauer unter Berücksichtigung der vorhandenen naturschutzfachlichen Belange sowie Bau eines selbstreinigenden Toilettenhäuschens in ansprechender Optik an der Floßanlegestelle (vgl. 11.2)	2	mittel- fristig	Ufersicherung : ca. 10.000 € Toilette: 70.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
14.1	<b>Herausarbeiten der speziellen Merkmale der vorkommenden naturräumlichen Einheiten</b> (Moränenhügel, Flusslandschaft Alz, See mit Uferbereichen, Moorgebiete) durch <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neupflanzungen mit typischen Baumarten an geeigneten Stellen</li> <li>▪ Schaffung typischer Blickbeziehungen und Ausblicke</li> <li>▪ Etablierung von Bänken an markanten Stellen u.ä.</li> </ul> Erhalt und Neuaufstellung von Hinweisschildern zur Erläuterung der naturräumlichen Besonderheiten	3	mittel- fristig	ca. 50.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
14.2	<b>Ergänzung und Aufwertung des vorhandenen Fuß- und Wegenetzes zur Inwertsetzung naturräumlicher Besonderheiten</b> außerhalb des Ortes (z.B. durch Schaffung von Blickbeziehungen, Aufstellen von Bänken und/oder Infotafeln über die naturräumlichen Besonderheiten unter Berücksichtigung und Schutz naturschutzfachlich sensibler Bereiche) in Verbindung mit 14.1 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fußweg durchs Grabener Moor</li> <li>▪ Fußweg entlang der Alz nach Stöffling</li> <li>▪ Weg von der röm. Darre an der Römerstraße 21 am Chiemsee entlang der Römerstraße nach Lambach</li> </ul> Vorhandene Themenpfade erhalten und ausbauen	2	mittel- fristig	ca. 120.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
10.3	<b>Stärkung der Blickbeziehungen:</b> Aufstellen von Bänken an Stellen mit Ausblick	3	mittel- fristig	ca. 15.000 €	60% Stbauf 40% Komm
16.3	<b>Umsetzung der im Konzept entwickelten Maßnahmen</b> zur Aufwertung und Neuordnung insbesondere der Vorbereiche und Straßenräume im Gewerbegebiet	3	mittel- fristig	ca. 50.000 €	Eigentümer / Kom- mune
16.4	<b>Schaffung einer einfachen Haltefläche für LKWs</b> gegenüber dem Edeka-Markt	3	mittel- fristig	--	Handlungsempfeh- lung für den Eigen- tümer
18.1	<b>Bepflanzung der Gewerbegebietsränder</b> mit ortstypischen Baum- und Straucharten zur Alz hin für eine optische Aufwertung der Blickbeziehung von der Alz aus	3	mittel- fristig	--	Handlungsempfeh- lung für den Eigen- tümer

Maßn. Nr.	BAUMASSNAHMEN	Priorität	Zeit- horizont	Kosten- schätzung	Finanzierung
4.8	<b>Sanierung des Gebäudes Landgasthof Post</b> als zentraler ortsbildprägender Punkt mit Funktion als sozialer Treffpunkt für Vereinswesen (einziger großer Saal in Seebruck) (vgl. 5.5)	2	kurzfris- tig	--	Handlungsempfeh- lung für die Eigen- tümer; ggfs. Finanze- rung durch Stbauf. Möglich bei entspr. Nutzungsvereinba- rung zw. Gmd. und Eigentümer
9.6	<b>Bauliche Umsetzung der benötigten touristischen Infrastruktureinrichtungen</b> auf der Strandbadinsel mit attraktiven Angeboten im Bereich Freizeit/Gastronomie/Hotellerie/Kiosk	1	mittel- fristig	ca. 500.000 €	60% Stbauf 40% Komm

Maßn. Nr.	SONSTIGES	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
4.7	Etablierung von <b>Multichannel- Auftritt</b> und Angebot zur professionellen Kommunikation	2	kurzfristig	--	Handlungsempfehlung für Tourist-Info
8.1	<b>Bewahrung der wenig intensiv genutzten Kurparkinsel</b> mit Vogelbeobachtungsposten als naturnaher Erholungsraum unter beschränkter Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des Ufers	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
8.2	<b>Aufwertung des Strandbads nur unter Erhalt der hochwertigen und charakteristischen Flachwasserzonen mit Schilfgürtel</b>	2	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
8.3	<b>Einführung bzw. Erhalt der Pflegemaßnahmen an Verlandungszonen und Schilfflächen</b>	3	mittelfristig	--	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
9.2	<b>Förderung des Kanusports/Kanuwandern</b> als äußerst naturverbundene Sportart entsprechend der Naturschutzbestimmungen entlang der Alz und auf der Strandbadinsel <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kanuschule/n etablieren</li> <li>▪ Thematische Ökotouren entwickeln – Naturraum erleben</li> <li>▪ Anlandungsstellen bestimmen</li> <li>▪ Kanuführerschein – ökologische Fortbildung für aktive Wassersportler (Öko-Schulung)</li> </ul> Gütesiegel für Anbieter	2	mittelfristig	--	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
9.3	<b>Schaffung und Förderung von Angeboten zu SUP + Windsurfen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswahl von Ruhezonen</li> </ul> Ökologische Fortbildung für Surfer (ev. Chiemsee-Segelschule Seebruck oder Chieming)	3	mittelfristig	--	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
9.4	<b>Etablierung eines touristischen Anziehungspunktes</b> auf der Strandbadinsel im Rahmen des sanften und naturverträglichen Tourismus wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kletterturm</li> </ul> Sandfußballplatz	2	mittelfristig	Anhängig vom jeweiligen Projekt	60% Stbauf 40% Komm
11.3	<b>Bei Bauabsichten seitens des Eigentümers auf dem Grundstück Haushofer Straße 2+4 Umsetzung aktiver Erdgeschossnutzungen und platzähnlichen Übergang</b> Richtung Traunsteiner Straße sowie Richtung Brücke unter besonderem Fokus auf eine verkehrsberuhigende Wirkung auf die Traunsteiner Straße in der Bauleitplanung	2	langfristig	--	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
12.1	<b>Verlagerung der Fahrradrouten Chiemseerundweg von der Haushofer Straße an die Traunsteiner Straße</b> in Abstimmung mit dem Abwasser- und Umweltverband Chiemsee (AUV)	2	langfristig	--	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
12.2	<b>Schaffung einer durchgängigen und sicheren Radwegeverbindung</b> entlang der Uferpromenade in Graben (vgl. vorliegendes Konzept Uferpromenade)	2	langfristig	--	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
13.2	<b>Etablierung eines Parkleitsystems</b> zur Reduzierung des Verkehrs von Graben ins Zentrum, evtl. Staffelung der Parkgebühren nach Entfernung zum Zentrum (vgl. auch 1.8) auch mit dem Ziel der Entschärfung der Parksituation und Verkehrsberuhigung in der Haushofer Straße v.a. hinsichtlich touristischem Wochenendverkehr	Siehe 1.8	Siehe 1.8	Siehe 1.8	Siehe 1.8
13.3	<b>Prüfung von möglichen ortsbildverträglichen Lärmschutzmaßnahmen</b> für die Anwohner an der Traunsteiner Straße auf Basis des Schallschutzgutachtens (vgl. 1.10)	2	mittelfristig	--	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
14.3	<b>Umsetzung verschiedener bewusstseinsbildender Maßnahmen</b> im Bezug auf die Wertigkeit und Wichtigkeit des Arten- und Naturschutzes für Seebruck auch hinsichtlich Naherholung und Tourismus z.B. durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schulaktionstage</li> <li>▪ VHS-Kurse zur Weiterbildung hinsichtl. „Sanfter Tourismus“</li> </ul> Exkursionen mit dem Bund Naturschutz	3	mittelfristig	--	Aufgabe „Kümmerer“, siehe 21.3 Mittel aus Verfügungsfonds, 21.4



15.1	<b>Weiterführung des Ausgleichsflächenkonzepts für die Gemeinde Seebruck</b>	3	-	--	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
15.2	<b>Weiterführung des Ökokontos zur Bevorratung von Ausgleichsflächen</b>	3	-	--	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
17.1	<b>Ansiedlung eines Drogeriemarktes</b>	3	langfristig	--	Aufgabe „Kümmerer“, siehe 21.3
17.2	<b>Ansiedlung von „Shared Office Space“</b> für kleine Startups bzw. Freiberufler unter Beachtung evtl. vorhandener Leerstände oder untergenutzter Flächen	3	langfristig	--	Aufgabe „Kümmerer“, siehe 21.3
19.1	<b>Bau und Förderung von altersgerechten, barrierefreien und preiswerten Wohnungen in Zentrumsnähe</b> , inkl. barrierefreier Wegeverbindungen und Freiflächengestaltung	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
19.2	<b>Bau und Förderung von kostengünstigen Wohnungen im Ortszentrum für Singles und junge Familien</b> unter Beachtung einer Vermietung für dauerhafte Nutzung als 1. Wohnsitz	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
20.1	<b>Vermeidung neuer bzw. Reduzierung des Bestands an Zweitwohnungen durch entsprechende Einflussnahme über Bauleitplanverfahren</b> soweit möglich	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
20.2	<b>Beibehalten der Erhebung von Zweitwohnsitzsteuer</b>	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
20.3	<b>Förderung der Integration von Neubürger*innen</b> durch z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrüßungsmappe/ Neubürgermappe</li> <li>▪ Begrüßungsparty/ Neubürgerempfang</li> </ul>	3	kurzfristig	ca. 5.000 €	60% Stbauf 40%/Komm
21.3	Schaffung einer zusätzlichen Stelle für einen „Kümmerer“ für den Bereich Tourismus / Einzelhandel, der in enger Zusammenarbeit mit der Tourist-Info die einzelnen Maßnahmen zur Reaktivierung des touristische Potenzials Seebrucks anschieben kann	1	kurzfristig	ca. 30.000 € Schätzung aufgrund von Vergleichsprojekten	60% Stbauf 40%/Komm
4.1	<b>Unterstützung und Erweiterung des Einzelhandelsangebots im Ortskern</b> durch das Tourismusmarketing zur Modernisierung und Qualitätsverbesserung im Bereich Einzelhandel; Breiteres EZH-Angebot durch Nutzungskopplung in Kombination mit touristischen Angeboten (vgl. 21.3)	1	mittelfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3
4.2	<b>Ansiedlung eines Frische- und Bio-Kiosk</b> zur Nahversorgung der Ortsmitte (in Verbindung mit 4.1)	3	langfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3
4.3	<b>Behebung von Leerständen im Ortskern</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konzepte für Zwischennutzungen auf der Grundlage des Seebrucker Profils mit Eigentümern entwickeln (z. B. Pop Up Stores)</li> <li>▪ Attraktive Leerstandkaschierungen</li> </ul> (vgl. 21.3)	1	kurzfristig	Jährlich 5.000 €	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3 Verfügungsfond
4.4	<b>Förderung der Ansiedlung von Restaurants/Bistros mit Freischankflächen im Ortszentrum</b> durch Aktivierung von Leerständen und Fehlnutzungen (z. B. Zuhäusl, Landgasthof Post, Ludwig-Thoma-Straße 9) (vgl. 21.3)	1	langfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3 Verfügungsfond
4.5	<b>Qualitätsverbesserung bezüglich des Auftritts des Einzelhandels</b> (Fassaden- und Schaufenstergestaltung, Ladengestaltung) – Schaufensterwettbewerb – Markenthematik - Verkaufsoffener Sonntag kombiniert mit Kultur- oder Sport- bzw. Wellnessveranstaltungen (vgl. 21.3)	2	mittelfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3
4.6	<b>Förderung von Events entlang der Ludwig-Thoma-Straße und im Zentrum</b> zur Belebung der Dorfmitte und Stärkung des ansässigen Einzelhandels – Gesundheitsthematik, Römer (Gladiatoren, römisches Weinfest, Gartenprodukte etc.) (vgl. 21.3)	2	mittelfristig	-	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3 Verfügungsfond
5.1	<b>Schaffung einer durchgängigen touristischen Attraktion</b> z.B. durch temporäre Buden oder Kioske (in Anlehnung an Bootshäuser/röm.	2	mittelfristig	15.000 €	60% Stbauf 40% Komm

5.2	Streifenhäuser) oder Foodtrucks entlang der Uferpromenade bis auf die Strandbadinsel zur Unterbringung von touristischen und gastronomischen Angeboten (Buden können z.B. geleast werden) (vgl. 21.3)	2	kurzfristig	Jährlich 5.000€	Aufgabe „Kümmerer“ vgl. 21.3 Verwendungsfond
5.4	<b>Touristische Aktivierung und verbesserte Außenwahrnehmung des Bereichs rund um das Rathaus</b> mit Touristinfo/ Römermuseum / Taverna durch z.B. Außenwerbung, Events zum Thema Römer mit entsprechender Vermarktung u.ä.	2	mittelfristig	-	Aufgabe Tourismusmarketing/ „Kümmerer“ vgl. 21.3
21.4	Einrichten eines <b>Verwendungsfonds</b> , aus dessen Mitteln der „Kümmerer“ kleinere Projekte schnell und unkompliziert umsetzen kann	1	mittelfristig	ca. 20.000€/Jahr	60% Stbauf 40%/Komm
21.7	<b>Qualitätsinitiative Hotel und Übernachtung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitäts-Check</li> <li>▪ Service Check</li> <li>▪ Bett &amp; Bike-Angebote für Übernachtung</li> <li>▪ Fahrradfreundliche Gastronomiebetriebe</li> </ul> Ernährungsangebote (vegetarisch, vegan, glutenfrei, Laktose, Diabetes etc.)	2	mittelfristig	-	Siehe 21.6 Mittel aus Verwendungsfond, 21.4
21.8	<b>Vernetzung mit dem örtlichen Gesundheitsangebot und therapeutischen Dienstleistern schaffen</b> (Klinik Chiemseewinkel) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Burn-out Prävention</li> <li>▪ Physische und psychische Fitness im Berufsalltag</li> <li>▪ Widerstandsfähigkeit steigern (Resilienz)</li> </ul> ...	2	mittelfristig	-	Siehe 21.6 Mittel aus Verwendungsfond, 21.4
21.9	<b>Schaffung sanfter Gesundheitsangebote</b> - „Gesundheit-light“ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Open Air Gymnastik</li> <li>▪ Gymnastik für Radfahrer</li> <li>▪ Kneipp Angebote</li> <li>▪ Wassergymnastik</li> <li>▪ Lauf- und Wanderseminare (z. B. Trainingsempfehlung)</li> <li>▪ Stressmanagement und innere Ruhe</li> <li>▪ Fitness ev. auch mit Outdoorgeräten - aktiv Park – evtl. auch im Strandbad</li> </ul> Passende Ernährungsangebote zur Verfügung stellen, z.B. Frischstand mit gesundem Snack- oder Sandwichangebot (Obstbecher, Müsli, Nüsse, Fruchtdrinks etc.)	2	mittelfristig	-	Siehe 21.6 Mittel aus Verwendungsfond, 21.4



**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Untersuchungsbereich Teilbereich Seebruck .....4

Abb. 2: Luftbild des Ortsteils Seebruck .....6

Abb. 3: Lage der Gemeinde Seeon-Seebruck in der Region .....6

Abb. 4: Planungsablauf mit kontinuierlicher Öffentlichkeitsbeteiligung .....10

Abb. 5: Impressionen aus der ersten Planungswerkstatt .....12

Abb. 6: Impressionen aus der zweiten Planungswerkstatt .....12

Abb. 7: Raumstruktur .....15

Abb. 8: Landschaft und Erholung gem. Regionalplan .....15

Abb. 9: Uferzonenkonzept .....16

Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....16

Abb. 11: Moorlandschaft am nördlichen Chiemseerand .....17

Abb. 12: Bindungen .....20

Abb. 13: Orts- und Landschaftsbild .....22

Abb. 14: Ökokontoflächenkataster .....23

Abb. 15: Amtlich kartierte Biotope .....24

Abb. 16: FFH-Gebiete .....24

Abb. 17: SPA-Gebiet .....24

Abb. 18: Kartierte Biotope .....25

Abb. 19: Flächendeckende Kartierung aller Biotop- und Nutzungstypen .....26

Abb. 20: Freiraum und Grünstrukturen .....30

Abb. 21: Verkehr und Wegebeziehungen .....32

Abb. 22: Nutzungen .....34

Abb. 23: Entwicklung E-Commerce 2005 - 2015 .....35

Abb. 24: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2015 .....36

Abb. 25: Einwohnergewichtete Luftliniendistanz zum nächsten Supermarkt oder Discounter 2013 in m .....36

Abb. 26: Ausschnitt aus „Zentrale Orte und Nahbereiche“ (Regionalplan Südostoberbayern) .....37

Abb. 27: Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte .....38

Abb. 28: Ortszentrum Seebruck: Anteilige Geschäftsflächennutzung nach Hauptnutzungen, 2016 .....39

Abb. 29: Leerstand im Ortszentrum, 2017 .....39

Abb. 30: Branchenstruktur in Seebruck, 2016 .....40

Abb. 31: Einzelhandelsbranchen Seebruck, 2016 .....40

Abb. 32: Anteil der Geschäfte und Verkaufsflächen des Einzelhandels nach Größenklassen .....40

Abb. 33: Häufigkeit des Einkaufs in Seebruck .....41

Abb. 34: Haupteinkauf Lebensmittel, 2016 .....41

Abb. 35: Haupteinkauf Bekleidung, 2016 .....41

Abb. 36: Standorte der großflächigen Nahrungsmittelversorgung in der Region um Seebruck, 2016 .....41

Abb. 37: Bewertung des Einzelhandels, 2016 .....42

Abb. 38: Wunscheinrichtungen der Kunden für Seebruck .....42

Abb. 39: Negativkreis des Seebrucker Einzelhandels .....42

Abb. 40: Ortsmitte .....43

Abb. 41: Römerkastell Bedaium .....45

Abb. 42: Seeon-Seebruck Beherbergungsbetriebe 2009-2015 .....46

Abb. 43: Seeon-Seebruck - Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Prozent .....46

Abb. 44: Seeon-Seebruck - Gästeankünfte 2009-2015; Betriebe mit 9 oder mehr Gäsetbetten .....47

Abb. 45: Seeon-Seebruck - Gästeankünfte 2009-2015, Betriebe mit weniger als 9 Gäsetbetten .....47

Abb. 46: Seeon-Seebruck - Gästeübernachtungen .....48

Abb. 47: Touristisches Angebot; verändert nach Walter Freyer: Tourismusmarketing. Markt-orientiertes Management im Mikro- und Makrobereich der Tourismuswirtschaft, Oldenbourg Verlag, 2004 .....48

Abb. 48: Seebruck - Naturräumliche Qualitäten .....49

Abb. 49: Museum Bedaium und überdachte Ausgrabung „Darre“ .....49

Abb. 50: Seebruck - touristische Beschilderung .....51

Abb. 51: Seehotel Wassermann .....52

Abb. 52:	Hafenwirt und Strandbadinsel.....	53
Abb. 53:	Tourist-Info .....	53
Abb. 54:	Seebruck - Segelhafen.....	55
Abb. 55:	Seebruck - Klinik Chiemseewinkel.....	55
Abb. 56:	Stärken und Schwächen des Seebrucker Tourismus .....	56
Abb. 57:	Überbaute Grundstücksfläche.....	57
Abb. 58:	Bauliche Dichte.....	58
Abb. 59:	Bevölkerungsentwicklung Seeon-Seebruck 1960-2015 .....	59
Abb. 60:	Seeon-Seebruck: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1960 - 2015 .....	59
Abb. 61:	Seeon-Seebruck: Wanderungssaldo 1960 - 2015.....	60
Abb. 62:	Bevölkerungsprognose.....	61
Abb. 63:	Demographische Entwicklung.....	62
Abb. 64:	Defizite und Konflikte .....	66
Abb. 65:	Unübersichtliche Situationen im Straßenverkehr.....	67
Abb. 66:	Innerörtlicher Schwerlastverkehr .....	67
Abb. 67:	Leerstände.....	67
Abb. 68:	Untergenutzte Freiflächen .....	67
Abb. 69:	Lage am Chiemsee.....	69
Abb. 70:	Strandbadinsel .....	69
Abb. 71:	Historischer Gebäudebestand.....	69
Abb. 72:	Ortszentrum .....	69
Abb. 73:	Qualitäten und Potenziale.....	70
Abb. 74:	Handlungsfelder.....	75
Abb. 75:	Historisches Ortszentrum.....	76
Abb. 76:	Ortskern mit Straße zur Strandbadinsel.....	76
Abb. 77:	Strandbadinsel .....	77
Abb. 78:	Strandbadinsel .....	77
Abb. 79:	Graben und Uferpromenade.....	77
Abb. 80:	Dampfersteg bei Uferpromenade.....	77
Abb. 81:	Gewerbegebiet .....	78
Abb. 82:	Einzelhandel im Gewerbegebiet .....	78
Abb. 83:	Wohnen + Tourismus .....	78
Abb. 84:	Touristische Beschilderung .....	78
Abb. 85:	Alle untersuchten Trassenvarianten.....	81
Abb. 86:	Variante 4 + 5 .....	84
Abb. 87:	Variante 3a .....	85
Abb. 88:	Variante 3.....	85
Abb. 89:	Variante 2a .....	86
Abb. 90:	Variante 2b .....	86
Abb. 91:	Variante 2c .....	86
Abb. 92:	Variante C2a .....	87
Abb. 93:	weiter vertiefte Varianten .....	88
Abb. 94:	Variante C1.....	88
Abb. 95:	Variante C2.....	89
Abb. 96:	Variante B .....	90
Abb. 97:	Entwurf für mögliche Gestaltung einer neuen Brücke .....	93
Abb. 98:	Abbildung historische römischer Holzbrücke.....	94
Abb. 99:	Entwurf für mögliche Gestaltung einer neuen Fuß- und Radbrücke auf den vorhandenen Pfeilern .....	94
Abb. 100:	Entwurf für mögliche Ausführung bei Variante B - Neue Brücke neben Bestand	95
Abb. 101:	Entwurf für mögliche Ausführung bei Variante 0 - Neue Brücke in Bestandslage .....	95
Abb. 102:	Konzept 1 .....	101
Abb. 103:	Konzept Variante 1 .....	102
Abb. 104:	Konzept 2 .....	103
Abb. 105:	Konzept Variante 2 .....	104
Abb. 106:	Konzept 3 .....	105
Abb. 107:	Konzept Variante 3 .....	106
Abb. 108:	Entwicklungskonzept .....	110
Abb. 109:	Sanierungsgebiet.....	128

**Quellen****Literatur:****Allgemeine Daten aus dem Internet:**

Gemeinde Seeon-Seebruck: <http://www.seeon-seebruck.de/>, Stand 2017

**Übergeordnete und vorhandene Planungen:**

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Statistik Kommunal, Stand 2016

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Demographie- Spiegel für Bayern, Stand Mai 2011

Gemeinde Fridolfing: Flächennutzungsplan, Stand 2003

Regionaler Planungsverband München (Hrsg.): ,Regionalplan München (14)', Stand 2005

**Statistische Daten aus dem Internet:**

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.) unter: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?Menu=Willkommen>

**Internet-Kartendienste:**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: ,Bayerischer Denkmalatlas', unter: <http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer>, Stand 23.03.2016

Bayerisches Landesamt für Umwelt: ,Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz', unter: <http://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>, Stand 23.03.2016

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: ,Bayern-Atlas', unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5326527.76&Y=4444644.10&zoom=12&lang=de&topic=bvv&bgLayer=atkis>, Stand 23.03.2016

**Sonstiges:**

Digitalesflurstückkataster, Gemeinde Seebruck, Stand 2015

