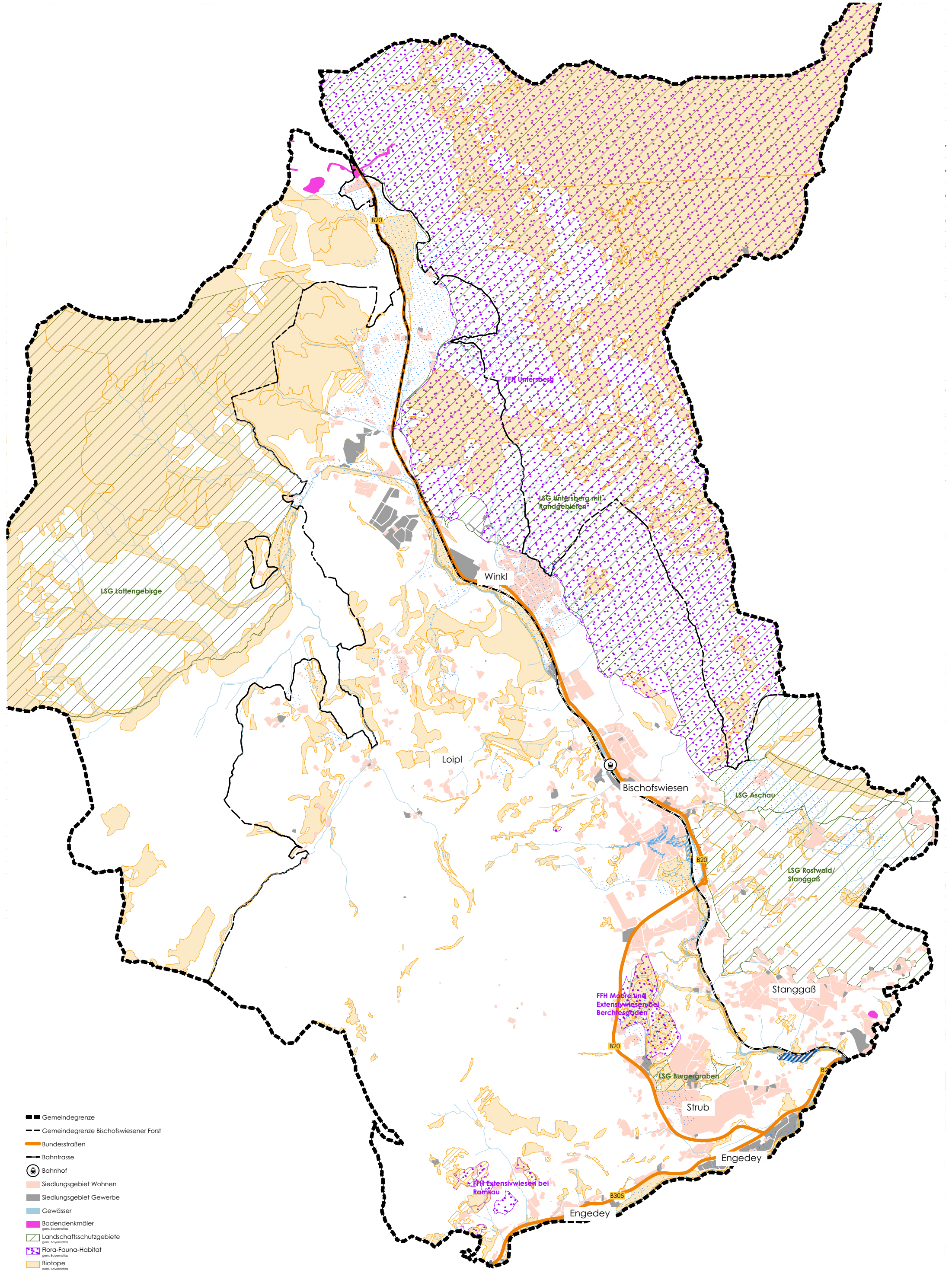
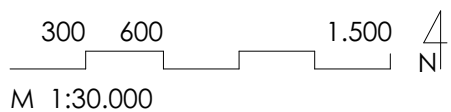
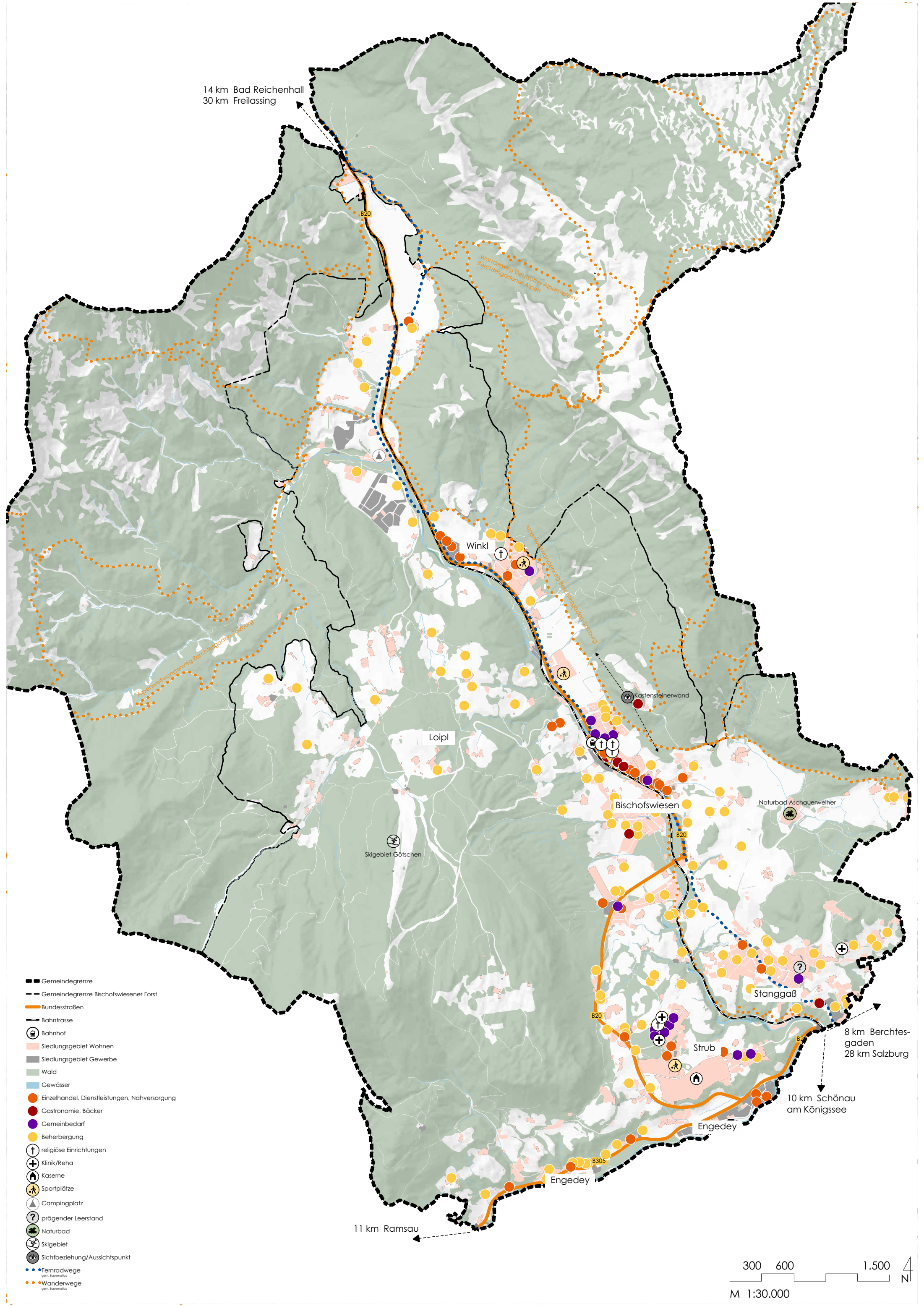




- Gemeindegrenze
- Gemeindegrenze Bischofswiesener Forst
- Bundesstraßen
- Bahntrasse
- ⊙ Bahnhof
- Siedlungsgebiet Wohnen
- Siedlungsgebiet Gewerbe
- Gewässer
- Bodendenkmäler
gem. Bayern
- Landschaftsschutzgebiete
gem. Bayern
- Flora-Fauna-Habitat
gem. Bayern
- Biotope
gem. Bayern
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
gem. Bayern
- vorgeschlagenes Überschwemmungsgebiet
gem. Bayern
- wassersensible Bereiche
gem. Bayern





14 km Bad Reichenhall
30 km Freilassing

Wanderweg Deutscher Alpenverein/
Berchtesgadener Alpen

Alpenweitwanderweg Berchtesgaden-Salzburg

Alpenweitwanderweg Berchtesgaden-Salzburg

Skigebiet Götschen

Naturbad Aschauerweiher

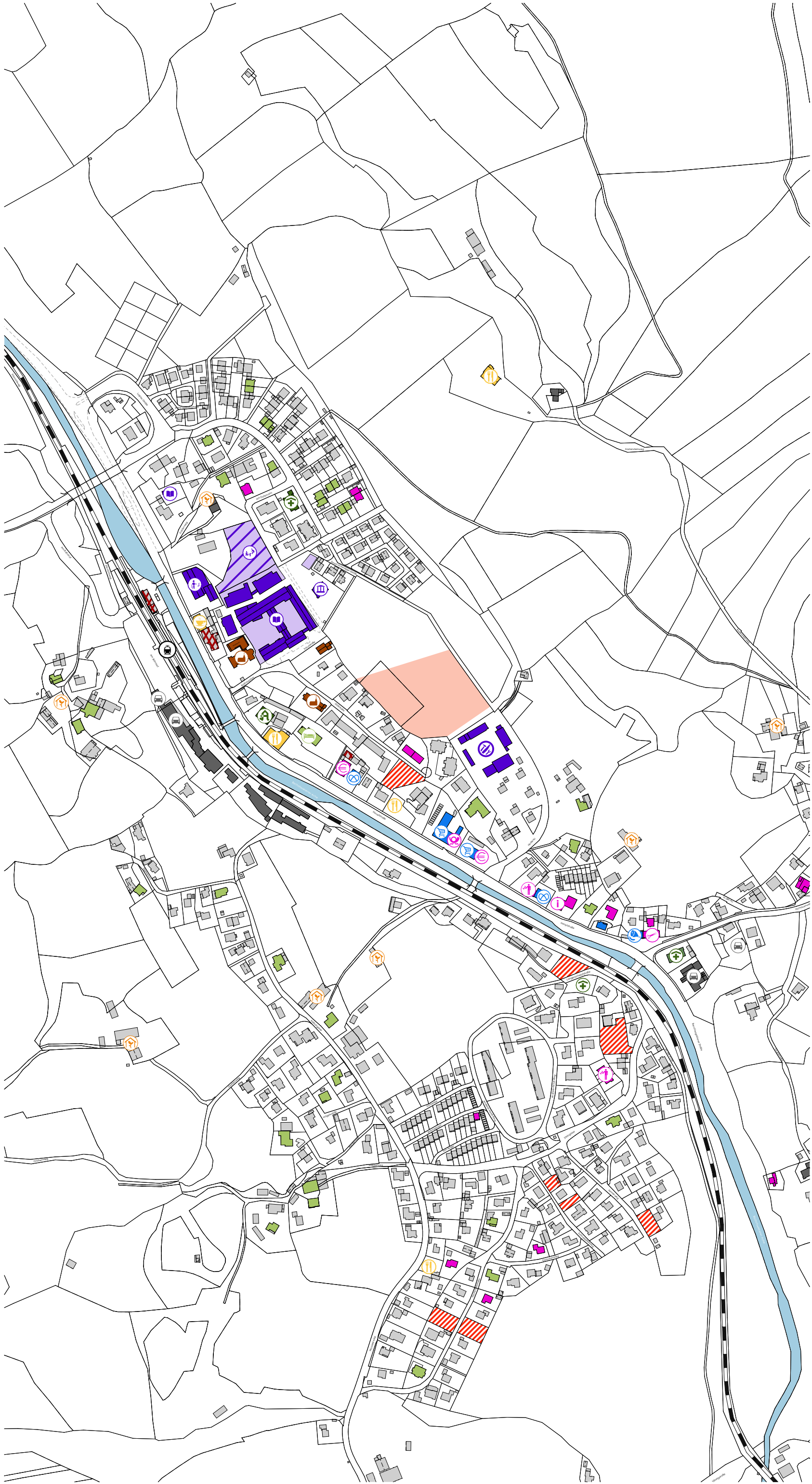
8 km Berchtesgaden
28 km Salzburg

10 km Schönau
am Königssee

11 km Ramsau

- Gemeindegrenze
- Gemeindegrenze Bischofswiesener Forst
- Bundesstraßen
- Bahntrasse
- ⊙ Bahnhof
- Siedlungsgebiet Wohnen
- Siedlungsgebiet Gewerbe
- Wald
- Gewässer
- Einzelhandel, Dienstleistungen, Nahversorgung
- Gastronomie, Bäcker
- Gemeinbedarf
- Beherbergung
- ⊕ religiöse Einrichtungen
- ⊕ Klinik/Reha
- ⊕ Kaserne
- ⊕ Sportplätze
- ⊕ Campingplatz
- ⊕ prägender Leerstand
- ⊕ Naturbad
- ⊕ Skigebiet
- ⊕ Sichtbeziehung/Aussichtspunkt
- Fernradwege
gem. BayernAtlas
- Wanderwege
gem. BayernAtlas

300 600 1.500
M 1:30.000
N



Nutzungen

- Gemeinbedarf
- Außenbereiche Schule
- Pausenhof / öffentlicher Spielplatz
- Bildung
- öffentlicher Spielplatz
- Feuerwehr
- Gemeindeverwaltung
- Straßenmeisterei
- Einzelhandel / Dienstleistungen
- Bank
- Post
- Tourismus Information
- Friseur
- Sportliche Einrichtung
- Nahversorgung
- Lebensmittelgeschäft
- Bäcker
- Metzger
- Gastronomie
- Gaststätte
- Café
- Medizin
- Arzt
- Apotheke
- Kirchliche Einrichtung
- Kirche
- Beherbergung
- Hotel
- Gewerbe
- KFZ-Services
- landwirtschaftliche Betriebe
- gewerblicher Leerstand
- Baulücke
- Erweiterungsfläche gem. FNP

- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude mit Firstlinie
- Gewässer
- Bahn
- Flurstücke

Gemeinde Bischofswiesen
ISEK



Entfernungen Bahn, 1.000 m
M 1:15.000

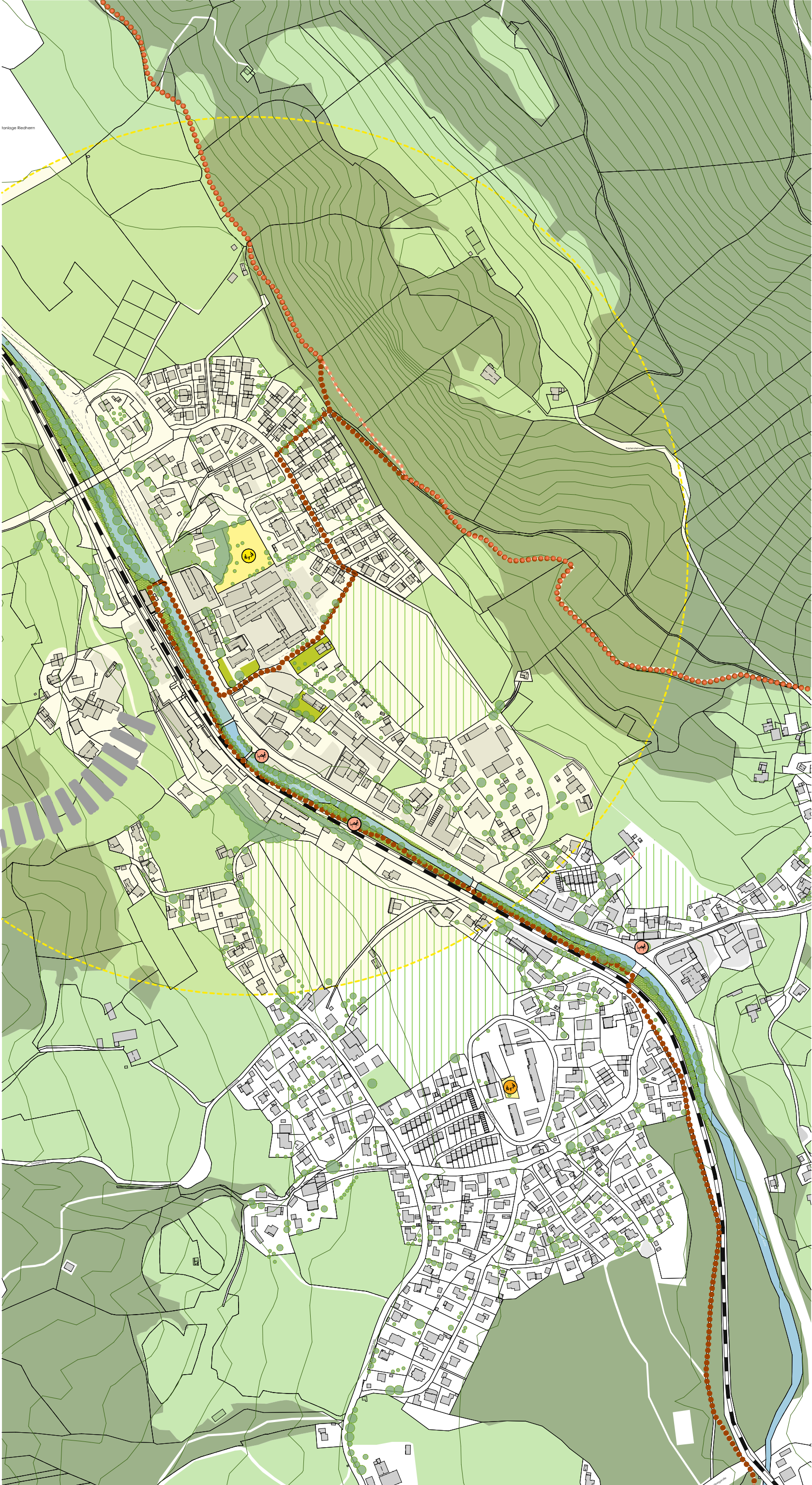
Entfernungen Bushaltestellen, 400 m
M 1:15.000

- Verkehr**
- Bundesstraße
 - Bahntrasse
 - Schulbus
 - Buslinie 841
 - Buslinie 839
 - Fernradweg (auf Bundesstraße)
(Quelle: BayemAtlas, Stand: 20.08.2024)
 - Fernradweg (baulich getrennt)
(Quelle: BayemAtlas, Stand: 20.08.2024)
 - Innerörtlicher Radweg
(Quelle: BayemAtlas, Stand: 20.08.2024)
 - Bahnhof
 - S-Bahn
 - Bushaltestelle
 - Bahnübergang
 - Verkehrsbremsende Maßnahme
 - Fußgängerübergang
 - Ampelanlage
 - Parkplatz
 - Ladestation Elektroauto
 - Brücke
 - Fuß- und Radbrücke
 - Unterführung Bahn
 - Brückenbauwerk

- Entfernungen**
- Entfernungen Bus 400m
 - fehlende Abdeckung Bus
 - Entfernungen Bahn 1000m
 - fehlende Abdeckung Bahn

- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude mit Firstlinie
- Gewässer
- Bahn
- Flurstücke

Gemeinde Bischofswiesen
ISEK



- Grün**
- Waldflächen
 - landwirtschaftliche Flächen
 - prägende innerörtliche Grünflächen
 - kirchliche Freiflächen
 - gewässerbegleitende Grünflächen
 - großflächig versiegelte Flächen
 - Spielplatz öffentlich
 - Einzugsradius Spielplatz 600 m bis 10 Jahre
 - Spielplatz privat
 - Ort mit Sitzmöglichkeit zum Aufenthalt
 - prägender Baumbestand
 - Fernwanderweg (Maximilianweg)
 - Wanderweg
 - Talabfahrt Götschenkopf

- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude mit Firstlinie
- Gewässer
- Bahn
- Flurstücke

Gemeinde Bischofswiesen
ISEK



- Ortsbild**
- ortsbildprägende Bischofswiese
 - Baudenkmäler
 - zusammenhängende Gewerbeflächen
 - Ortsbildprägendes Gebäude (+)
 - Ortsbildprägendes Gebäude (-)
 - räumliche Trennwirkung durch Bundesstraße, Bahnlinie, Ache
 - Höhenlinien
 - Waldflächen und Gehölz
 - Baumbestand
 - großflächige Gemeinbedarfsstruktur
 - Konzentration aktiver EG-Nutzungen
 - begrünter Bachlauf
 - Sichtbeziehung / Weitblick

- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude mit Firstlinie
- Gewässer
- Bahn
- Flurstücke

Gemeinde Bischofswiesen
ISEK

	Stärken	Schwächen
Ortsbild und Ortsentwicklung	Historische Strukturen (Bischofswiese, Bachhäusl) noch erkennbar	Viele Parkplatzflächen entlang der Bundesstraße mit fehlender Verschattung und/oder Gestaltungsmängeln – reine Asphaltflächen
	Einheitliches Siedlungsbild	Fehlende Gestaltung der Ortsmitte, fehlende Treffpunkte/Aufenthaltsbereiche
	Langsam gewachsene Ortsstruktur	Identitätsstiftendes Bachhäusl mit Funktions- und Substanzmängeln (Leerstand)
		Das Gebäude der Hauptstraße 56 verbaut den Blick auf die Kirche.
		Pflasterbelag der Gehwege entlang der Bundesstraße aus ungeeignetem Material, hoher Reparaturaufwand
		Uausgeschöpftes Potential zur Ortsentwicklung (FNP Bischofswiese)
		Ortskernuntypische Nutzung mit Straßenmeisterei
	Chance	Risiken
	Das Bachhäusl als ortsbildprägendes Gebäude und ehemaliges Traditionsgasthaus bietet großes Potential für eine Nachnutzung.	Verlust von ortsbildprägenden Gebäuden und Freiflächen durch Abriss/Neuplanungen und Nachverdichtung
	Das derzeit als Interimsrathaus genutzte Gebäude bietet nach dem Umzug in das neue Bürgerzentrum Potential für eine Nachnutzung.	Flächenverbrauch durch Einfamilienhausbebauung
	Schulhofflächen des Schulgebäudes mit Potential zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten zur Schaffung einer Ortsmitte	Erzeugen von Konflikten zwischen Schulbetrieb und Nutzung der Flächen als Ortzentrum (ggf. Müll, Verkehr etc.)
	Bereich um Interimsrathaus und neuem Bürgerzentrum mit Potenzial zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten in der Ortsmitte	
	Nachverdichtungspotentiale bei großflächigen innerörtlichen Wiesenflächen (→ prägend für Charakter des Ortes) und in Form von Baulücken vorhanden	
	Nachverdichtung in Form von verdichtetem Wohnungsbau	
	Einheitliche Gestaltung Ortzentrum und wichtiger Fußwegeverbindungen	

	Stärken	Schwächen
Verkehr	Gute Anbindung durch Bus und Bahn	Rückwärts ausparken von Parkplatzflächen entlang der Bundesstraße
	Attraktive Fußwegeverbindung entlang der Ache	Räumliche Trennung des Ortes durch die Bundesstraße
	Neugestaltung der nördlichen Bundesstraße durch den Ort mit gestalterisch gut ausgebauten Bushaltestellen	Fehlender bundesstraßenbegleitender Radweg durch den Ort, zu schmaler Gehweg, um ihn darüber mitzuführen
	Mittelinsel an der nördlichen Ortseinfahrt zur Geschwindigkeitsreduzierung des Verkehrs (≈ 10 km/h)	Lärmbelastung ausgehend von der Bundesstraße
	Verkehrinseln zur Erleichterung der Querung der Bundesstraße	(teilweise) hoher Durchgangsverkehr durch die Bundesstraße; hohe Durchfahrtsgeschwindigkeiten
		Teilweise noch fehlender barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen (wird sukzessive umgesetzt)
		Zwei sanierungsbedürftige Brückenbauwerke (Steingasse, Brücke zum alten Bahnhof)
		Unbeschränkter Bahnübergang
	Chancen	Risiken
	Verbesserung der Ausparksituation entlang der Bundesstraße durch Neuordnung der Parkplatzsituationen	
	Schaffung eines Fahrradschutzstreifens entlang der Bundesstraße zur Verbesserung der Radwegeverbindung durch den Ort (geplant)	Geplanter Fahrradschutzstreifen: Gefahrenquelle für Radfahrer, da starker Durchfahrtsverkehr (LKWs) → Vermittlung falscher Sicherheit

	Stärken	Schwächen
Grün- und Freiraum	Landschaftlich attraktive Einbindung in die Umgebung; am Fuße des Watzmann	Fehlende Baumpflanzungen auf Parkplatzflächen (gestalterische und funktionale Mängel)
	Ache ist hochwertiger Landschaftsraum mit Naherholungsqualitäten (Fußweg)	Fehlende Begrünung entlang der Bundesstraße
		Fehlende Zugänglichkeit der Ache
		Mangelhafte Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen von einzelnen Siedlungsgebieten/Ortsteilen
	Chancen	Risiken
	Maßnahmen zur Parkplatzbegrünung zur Schaffung von Schattenplätzen zur Klimaanpassung	Entwicklung zu fehlender Begrünung innerorts, durch wenig Straßenbegleitgrün und fehlende Baumpflanzungen
	Potential der Gestaltung der Uferflächen der Ache für die Öffentlichkeit	Hochwassergefährdeter Bach, Zugang und Gestaltung nur im Zusammenhang mit Hochwasserschutz möglich

	Stärken	Schwächen
Soziales	Mehrfachnutzung des Spielplatzes und der Schulhöfe für die Schulnutzung und die Öffentlichkeit	
	Im Hauptort befindet sich die Grund- und Mittelschule mit Berufsfachschule, die mit der Mittelschule Berchtesgaden einen Schulverbund darstellt. Nach Fertigstellung des Umbaus werden hier zukünftig ca. 700 Schüler*innen unterrichtet.	Unausgeschöpfte Potentiale der Räumlichkeiten des Bachhäusl, Interimsrathaus, altes Feuerwehrgebäude
	Im Ortsteil Strub befindet sich das Augustinum Berchtesgadener Land mit Pflegezentrum mit Tagespflege, ambulantem Pflegedienst, Wohnangeboten für Senior*innen, eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe und Kindergarten sowie Adipositas Wohngruppe für Jugendliche, eine Berufsfachschule für Pflege und eine Vorsorgeklinik.	Fehlende soziale Treffpunkte im öffentlichen Raum für alle Altersgruppen
	Im Ortsteil Winkl gibt es ein kommunal betriebenes „Haus für Kinder“ mit zukünftig zwei Kinderkrippengruppen, zwei Kindergartengruppen und fünf Waldgruppen.	
	In der Gemeinde sind zahlreiche Vereine und Einrichtungen vertreten, die zum nachbarschaftlichen Miteinander und der Identifizierung mit dem Ort beitragen. Das Angebot reicht von einem vielfältigen Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten	
	2 überörtliche Altenheime in den Ortsteilen	
	Jährliches Bier- und Weinfest	
	Überregional wichtiges Freibad	
	Chancen	Risiken
	Bachhäusl, altes Feuerwehrhaus, Interimsrathaus, neuer Standort des Haus der Vereine sind Orte mit Potential als Treffpunkte für die Gemeinschaft und/oder Vereine	

	Stärken	Schwächen
Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie	Sehr gut aufgestellt im produzierenden Gewerbe (Feinmechanik, Werkzeugbau, Maschinenbau, Automobilzulieferung, Lebensmittel)	Mangelhafte gastronomische Versorgung im Ort
	Ausreichende innerörtliche, fußläufige Nahversorgung durch Nahkauf sowie Bäcker und Metzger	
	Konzentration der Gewerbebetriebe auf der westlichen Achenseite sowie in Winkl; Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen entlang der Bundesstraße	
	Chancen	Risiken
	Erweiterung des gastronomischen Angebots	„aussterben“ der innerörtlichen Versorgung?