



*Bischofswiesen*



# Gewerbegebiet „Im Pfaffenfeld II“



## Inhaltsverzeichnis

### I. Wichtige Daten

- Grundstückspreis ..... Seite 3
- Wiederkaufsrecht ..... Seite 3
- Grundstücksgrößen ..... Seite 3
- Mögliche Grundstücksnutzungen ..... Seite 4
- Bebaubarkeit ..... Seite 4
- Erschließung ..... Seite 4
- Allgemeines zur Gemeinde ..... Seite 5
- Verkehrsanbindung ..... Seite 5
- Qualifizierte Mitarbeiter ..... Seite 6
- Infrastruktur der Gemeinde ..... Seite 6
- Wollen Sie einen „Betriebssitz wo andere Urlaub machen“? ..... Seite 7
- Kontakt ..... Seite 7
- Auszug aus dem Bebauungsplan..... Seite 8

### II. Bebauungsplan

- Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes ..... Anlage 1

### III. Pläne

- Ortsplan Bischofswiesen ..... Anlage 2
- Luftbild Pfaffenfeld mit Lageplan hinterlegt ..... Anlage 3

### IV. Prospekte

- Prospekt Salzburg – Bischofswiesen ..... Anlage 4
- Ortsprospekt Bischofswiesen ..... Anlage 5

### Sehr geehrte Gewerbetreibende,



ich freue mich sehr, dass wir mit unserer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Im Pfaffenfeld II“ Ihr Interesse geweckt haben. Bereits im Jahre 1998 hat die Gemeinde Bischofswiesen mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Im Pfaffenfeld“ begonnen. Es entstand ein großzügiges Gewerbegebiet in exzellenter Lage. Alle

Flächen in diesem Gewerbegebiet sind bereits verkauft. Mit der aktuellen Erweiterung „Im Pfaffenfeld II“ mit ca. 7 Hektar Bruttofläche sind wir wieder in Lage, Anfragen von Gewerbebetrieben positiv beantworten zu können.

Das Gewerbegebiet besticht nicht nur mit seiner fantastischen Lage, sondern überzeugt auch mit der landschaftsplanerischen und architektonisch sehr gefühlvollen Bauweise. Es entstehen Arbeitsplätze dort, wo andere Menschen Urlaub machen. Gerade der Wohlgefühlcharakter spielt heutzutage eine immer größere Rolle bei der Auswahl des Arbeitsplatzes.

Mit diesem Exposé wollen wir Ihnen einen groben Überblick des neuen Gewerbegebietes ermöglichen. Wenn wir Ihr bisheriges Interesse dadurch noch steigern konnten und Sie sich grundsätzlich vorstellen können, hier zu investieren, dann setzen Sie sich unbedingt mit uns in Verbindung. Sicherlich ist auch die eine oder andere konkrete Frage noch offen. In einem gemeinsamen Gespräch können wir weitere detailliertere Informationen geben und Ihre Fragen beantworten.

Wir freuen uns auf eine Kontaktaufnahme durch Sie und wünschen Ihnen weiterhin viel Erfolg.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Weber'. The signature is fluid and cursive.

Bürgermeister Thomas Weber

## Grundstückspreis

Der Grundstückspreis ist derzeit wie folgt festgesetzt:

53,80 €/m<sup>2</sup> (ohne Erschließungsbeitrag für Straße)  
bis zu einer Größe von 2000 m<sup>2</sup>

48,30 €/m<sup>2</sup> (ohne Erschließungsbeitrag für Straße)  
bei einer Größe von mehr als 2000 m<sup>2</sup>

43,80 €/m<sup>2</sup> (ohne Erschließungsbeitrag für Straße)  
ab einer Größe von 4001 m<sup>2</sup>

Die Zahlung der Grundstückskosten kann auf bis zu fünf gleichen Raten in einem Zeitraum von sechs Jahren nach Unterzeichnung des Kaufvertrages aufgeteilt werden, wobei die erste Rate bei Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig wird. Für die Stundung der fälligen Restzahlung(en) ist keine Verzinsung zu entrichten. Eine Absicherung des noch ausstehenden Restkaufpreises durch Grundschuld an erster Rangstelle oder Bankbürgschaft ist erforderlich.

Zusätzlich fallen derzeit folgende Kosten und Beiträge an:

### 1. zur Wasserversorgung:

- a) pro m<sup>2</sup> Geschossfläche – netto – ..... € 3,58
- b) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche – netto – ..... € 1,64

### 2. zur Entwässerungsanlage:

- a) pro m<sup>2</sup> Geschossfläche ..... € 17,89
- b) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ..... € 4,77

### 3. Erschließungsbeiträge

An Erschließungsbeiträgen fallen voraussichtlich 55,00 – 60,00 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche an. Diese Beiträge beinhalten sowohl die Straßenerschließung, als auch eine hochwertige Internetanbindung mittels Glasfaser.

## Bauverpflichtung

Das Gewerbegrundstück ist innerhalb von drei Jahren nach Kauf des Grundstücks mit einem gewerblichen Objekt zu bebauen. Diese Frist kann auf Antrag auf bis zu fünf Jahren verlängert werden, sofern hierfür eine ausreichende Begründung geliefert werden kann. Sofern dieser Bauverpflichtung nicht nachgekommen wird, ist die Gemeinde zum Rückkauf des Grundstücks berechtigt. Alle anfallenden Kosten sind vom ursprünglichen Käufer zu bezahlen.

## Wiederkaufsrecht

Das Grundstück wird nicht mit einem Wiederkaufsrecht der Gemeinde belastet. Es steht Ihnen daher frei, das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt, auch bei gestiegenen Grundstückspreisen, ohne Wertabschöpfung durch die Gemeinde zu verkaufen.

## Grundstücksgrößen

Das zur Verfügung stehende Gebiet ist nicht in Parzellen aufgeteilt. Alle anderen Flächen können je nach Bedarf aufgeteilt werden. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke (ab 35 m aufwärts) dürfte für eine Bebauung eine Grundstücksfläche von etwa 1000 m<sup>2</sup> erforderlich sein.



Blick vom aktuellen Pfaffenfeld I auf die neuen Gewerbeflächen

## Grundstücksnutzungen

Baulich darf das Gewerbegebiet nur im Sinne des § 8 der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung genützt werden. Zulässig sind also sämtliche Nutzungen, die in § 8 der derzeitigen Baunutzungsverordnung erlaubt, oder die nach dieser Vorschrift ausnahmsweise zugelassen werden können. Unzulässig ist eine bauliche Nutzung als Industriegebiet im Sinne des § 9 der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung. Zielsetzung der Gemeinde ist die Ansiedlung von Handwerk und produzierendem Gewerbe.

Aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet können grundsätzlich folgende Betriebe dort angesiedelt werden:

- Gewerbebetriebe aller Art, inklusive Lagergebäude, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Sollten Sie die Errichtung eines Betriebes planen, für den eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, bitten wir Sie, sich vorab mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land, Sachgebiet - Immissionsschutz - in Verbindung zu setzen und die Genehmigungsfähigkeit im Gewerbegebiet „Im Pfaffenfeld II“ abzuklären.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie in Teilbereichen von Betrieben des Bauhauptgewerbes ist unzulässig.

## Bebaubarkeit

Die Baugrundstücke im Gewerbegebiet „Im Pfaffenfeld II“ sind voraussichtlich ab Mitte 2017 baureif. Nach Erteilung einer Baugenehmigung kann sofort mit der Umsetzung der Baumaßnahmen begonnen werden. Lange Vorlauf- oder Entwicklungszeiten sind nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren soll voraussichtlich bis Sommer 2016 abgeschlossen werden, mit der Erschließung noch im Herbst 2016 begonnen werden.

## Erschließung

Die Grundstücke sind voll erschlossen. Wasserver- und Abwasserentsorgung liegen an den Bauparzellen an, Anschlusspunkte sind in den Grundstücken vorhanden. Die Möglichkeit zum Anschluss an das Erdgasnetz der Erdgas Südbayern (ESB), das Straßennetz und an das Glasfasernetz ist gegeben. Entsprechende Leitungen werden im Gewerbegebiet mit der Erschließung gebaut. Das Baugebiet ist über die Erschließungsstraßen „Im Pfaffenfeld und Schneckenmühlweg“ an die Bundesstraße 20 angeschlossen.



## Allgemeines zur Gemeinde

Die Gemeinde Bischofswiesen wurde im Jahre 1155 erstmals urkundlich erwähnt. Derzeit wohnen etwa 7.500 Bürger im Gemeindegebiet (Größe von ca. 62,1 qkm). Die Bevölkerungsdichte beträgt damit etwa 121 Einwohner pro Quadratkilometer und befindet sich damit im Landkreisschnitt. Das Unterzentrum Bischofswiesen ist heilklimatischer Kurort im oberbayerischen Alpengebiet. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Berchtesgaden und Bad Reichenhall, das Oberzentrum Salzburg/Österreich liegt in etwa 30 km Entfernung.

## Verkehrsanbindung

### Öffentlicher Nahverkehr

- Die nächste Bushaltestelle ist vom Gewerbegebiet „Im Pfaffenfeld II“ in etwa 10 Minuten (ca. 800 m) zu Fuß erreichbar.
- Die Gemeinde Bischofswiesen ist an das S-Bahnnetz der Stadt Salzburg (Linie S 3) angeschlossen. Aktuell ist der nächste Haltepunkt der S-Bahn der Bahnhof Bischofswiesen. Dieser ist vom Gewerbegebiet „Im Pfaffenfeld II“ in etwa 5 Minuten (4,5 km) per Pkw erreichbar. Die Fahrzeit nach Salzburg (Hauptbahnhof) beträgt weniger als 50 Minuten.
- Eine weitere Haltestelle der S-Bahn ist im Ortsteil Winkl in Planung. Diese liegt dann etwa 2 Kilometer vom Gewerbegebiet „Im Pfaffenfeld II“ entfernt und soll voraussichtlich im Winterfahrplan 2019 in Betrieb gehen.



### Öffentlicher Fernverkehr

- Der Bahnhof Bischofswiesen (IC-Haltestelle der Deutschen Bahn an der DB-Regio-Linie 954) ist vom Gewerbegebiet „Im Pfaffenfeld II“ in etwa 5 Minuten mit dem Pkw zu erreichen.
- Der internationale Flughafen Salzburg Airport W. A. Mozart in Salzburg ist vom Gewerbegebiet „Im Pfaffenfeld II“ in etwa 20 Minuten (ca. 20 km) mit dem Pkw zu erreichen, der Großflughafen Franz-Josef-Strauss in München in ca. 2 Stunden. Anbindungen vom Flughafen Salzburg bestehen unter anderem nach Amsterdam, Barcelona, Berlin, Dublin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Helsinki, Köln, Kopenhagen, Linz, Lissabon, London, Manchester, Moskau, Nürnberg, Oslo, Porto, Rotterdam, St. Petersburg, Stockholm, Stuttgart, Warschau, Wien und Zürich (Stand Mai 2016).

### Straßenverkehr

- Die Bundesstraße 20 ist vom Gewerbegebiet „Im Pfaffenfeld II“ in etwa 1 Minute (weniger als 1 km) mit dem Pkw zu erreichen. Die Zufahrt erfolgt über den Schneckenmühlweg und im Anschluss über die Erschließungsstraße „Im Pfaffenfeld“. Details sind aus dem beigefügten Ortsplan (Anlage 2) zu entnehmen.
- Die deutsche Autobahn A 8 (E52) ist vom Gewerbegebiet „Im Pfaffenfeld II“ innerhalb von etwa 20 Minuten (ca. 18 km) zu erreichen. Die österreichischen Autobahnen A1 (E60) und A10 (E55) sind innerhalb von etwa 20 Minuten (ca. 21 km) zu erreichen.
- Die Bundesstraße B 21 („kleines deutsches Eck“), also die kürzeste Verkehrsverbindung zwischen Salzburg und Innsbruck ist vom Gewerbegebiet innerhalb von etwa 15 Minuten (ca. 12 km) erreichbar.

### Verkehrerschließung

Die Gemeinde Bischofswiesen wird im wesentlichen durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 20 und durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B 305 erschlossen. Zudem führt die Linie S3 der S-Bahn Salzburg, sowie die Regio-Linie 954 der Deutschen Bahn durch die Gemeinde Bischofswiesen.



## Qualifizierte Mitarbeiter

Als Motor der Wirtschaft des Berchtesgadener Talkessels mit den Hauptorten Berchtesgaden und Bischofswiesen ist der Tourismus mit seinen vielfältigen Nebengewerben anzusehen. Weitere wichtige Erwerbszweige sind z. B. Feinmechanik, insbesondere Messinstrumentenbau, Werkzeugbau, Spritz- und Formguss sowie die Alten- und Krankenbetreuung und die Bundeswehr. Bischofswiesen ist Standort des Gebirgsjägerbataillons 232. Zudem existieren eine Vielzahl von kleinen und mittleren Handwerksbetrieben, die überwiegend im Raum Berchtesgadener Land und Salzburg tätig sind. In den genannten Bereichen steht für eine Betriebsansiedlung qualifiziertes Fachpersonal zur Verfügung.

## Zahlen und Statistiken

### Arbeitsmarkt

In der Gemeinde Bischofswiesen stehen im Jahresdurchschnitt ca. 1.550 Arbeitsplätze zur Verfügung. Erhebliche Pendlerströme fließen in Richtung der Mittelzentren Berchtesgaden und Bad Reichenhall, eine steigende Anzahl von Gemeindebürgern pendelt auch ins Oberzentrum Salzburg.

Die Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Traunstein liegt aktuell (Oktober 2015) bei 3,4 %, für das Gesamtjahr 2014 bei 4,1 %. Aufgrund der Ausrichtung auf die Haupteinnahmequelle Tourismus und der alpinen Witterungsverhältnisse ist mit einem deutlichen saisonalen Anstieg der Arbeitslosenquote im Winter zu rechnen.

### Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis Berchtesgadener Land liegt mit 101,0 geringfügig über dem Bundesdurchschnitt. Die verfügbaren Einkommen der Bürger des Landkreises lagen im Jahr 2014 bei 20.556,00 €.

## Infrastruktur der Gemeinde

### Kinderbetreuung

In der Gemeinde Bischofswiesen stehen zwei Kinderkrippen, zwei Kindergärten für die Kinder zur Verfügung. Der Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen wird in Bischofswiesen zur Gänze abgedeckt.

## Schulbildung/Berufsausbildung/ Studium

Die Gemeinde Bischofswiesen ist Standort einer voll ausgebildeten Grund- und Mittelschule mit offener Ganztagschule und einer Berufsfachschule für Kinderpflege, sowie einer Berufsfachschule für Altenpflege. Weiterführende Schulen stehen in den Nachbarorten Schönau am Königssee (Realschule der CJD - Christopherusschulen Berchtesgaden - Partnerschule des Sports), Berchtesgaden (europäisches, sprachliches, naturwissenschaftlich-technisches Gymnasium Berchtesgaden, Gymnasium und Fachoberschule der CJD - Christopherusschulen Berchtesgaden - Partnerschule des Sports, Berufsfachschule für Schreinerei und Holzbildhauerei) und Bad Reichenhall (Karls-Gymnasium, Realschule St. Zeno) zur Verfügung. Die nächstgelegene Berufsschule befindet sich in Freilassing, eine weitere Fachoberschule und die Berufsfachoberschule in Traunstein, die Universitäten befinden sich in Salzburg und München, die Fachhochschulen in Salzburg und Rosenheim. Alle genannten weiterführenden Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

### Freizeitgestaltung

In der Gemeinde Bischofswiesen befindet sich das Naturbad Aschauerweiher, das Skizentrum Götschen, das Wander- und Langlaufzentrum Aschauerweiher, die Skisprunganlage am Kälberstein, die Sportanlage am Riedherrs (Tartanbahn mit Sprunganlage, Rasen- und Kunstrasenplatz), eine Bücherei, die Kletterhalle des DAV und eine Vielzahl von Wanderwegen. Die örtlichen Sportvereine bieten unterschiedlichste Aktivitäten z. B. Kegeln, Fußball, Judo, Karate, Rückenschule, Skilauf, Snowboard, Nordische Kombination, Biathlon, Rodeln, Luftgewehrschießen usw. an. Viele Spitzensportler stammen aus Bischofswiesen oder haben hier eine neue Heimat gefunden. Genannt seien z. B. die folgenden Olympiasieger und Weltmeister: Felix Loch, Georg Hackl, Hans Stanggasser und Franz Wembacher (alle Rodeln), Markus Zimmermann (Bob), Hermann Weinbuch (Nordische Kombination), Kathrin Hölzl (Ski Alpin) und Anja Selbach (Skeleton). Die Vielzahl der Spitzensportler spricht für die hervorragende Jugendarbeit der heimischen Sportvereine.

Die Kultur der Gemeinde ist stark durch die Pflege des alpenländischen Brauchtums geprägt. Regelmäßig finden unter anderem Standkonzerte der Musikkapelle Bischofswiesen, der Alphornbläser, musikalische Fröh-schoppen und Almtänze statt.

## Wollen Sie einen „Betriebssitz wo andere Urlaub machen“?



Wir bieten Ihnen Gewerbeflächen zu darstellbaren Preisen in einem der am stärksten touristisch geprägten Gebiete Oberbayerns. Sie können Ihren Mitarbeitern die Annehmlichkeiten und die gute Freizeitinfrastruktur einer alpenländischen Tourismusgemeinde und das kulturelle Angebot der Mozartstadt Salzburg bieten. Zudem

liegen Sie verkehrstechnisch günstig in der Nähe der Bundesautobahn A8 (Deutschland), der Bundesautobahnen A1 und A10 (Österreich) und des Flughafens Salzburg Airport W. A. Mozart in Salzburg. Die Region Salzburg ist eine der am stärksten und schnellsten wachsenden Regionen in Europa. Profitieren Sie davon!

### Kontakt

Gemeinde Bischofswiesen  
Ansprechpartner: Rupert Walch

Rathausplatz 2, 83483 Bischofswiesen  
Telefon: 08652/8809-31  
E-Mail: [rupert.walch@bischofswiesen.de](mailto:rupert.walch@bischofswiesen.de)  
Homepage: [www.gemeinde.bischofswiesen.de](http://www.gemeinde.bischofswiesen.de)

