

# Gemeinde Bischofswiesen

## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht





Auftraggeberin:



**Gemeinde Bischofswiesen**

Rathausplatz 2

83483 Bischofswiesen

Vertreten durch:

Thomas Weber  
Erster Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

Rupert Walch  
Geschäftsleitung

Johann Ertl  
Gemeindebaumeister

Michael Kleinert  
Hauptverwaltung

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



**DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH**

Nymphenburgerstraße 29  
80335 München

Bearbeitung durch:

Clara Berger  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur (FH),  
M.Sc. Urban Design

Tamara Göller  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Sigrid Hacker  
Landschaftsarchitektin ByAK

**Stand Gemeinderatsbeschluss am 25.11.2025**

Gefördert durch das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Zur besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Abschlussbericht das generische Maskulinum verwendet, wobei die Begriffe grundsätzlich alle Geschlechter einschließen sollen.



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung.....</b>	<b>9</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung .....	10
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen .....	10
1.3 Umgriff .....	11
1.4 Lage im Raum .....	11
<b>2 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>13</b>
2.1 Methodik und Projektablauf .....	14
2.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf.....	14
2.1.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung .....	15
2.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit .....	15
2.2.1 Online-Beteiligung und Ortsspaziergang .....	15
2.2.2 Wirtshausgespräch am 9.Oktober 2025.....	16
2.2.3 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet .....	17
<b>3 Grundlagen.....</b>	<b>19</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	20
3.2 Flächennutzungsplan .....	22
3.3 Historische Ortsentwicklung .....	23
3.4 Bereits vorliegende Untersuchungen.....	24
<b>4 Bestandsaufnahme.....</b>	<b>29</b>
4.1 Gesamtgemeindliche Betrachtung.....	30
4.1.1 Bindungen .....	30
4.1.2 Nutzungen und Verkehr .....	34
4.1.3 Geogefahren.....	36
4.2 Nutzungen.....	38
4.3 Verkehr und Mobilität .....	40
4.3.1 Motorisierter Individualverkehr.....	40
4.3.2 ÖPNV .....	40
4.3.3 Innerörtliche Rad-, Fuß- und Wanderwege.....	42
4.4 Grün- und Freiflächen.....	44
4.4.1 Naturraum .....	44
4.4.2 Öffentliche Grünflächen und Freiräume .....	44
4.4.3 Sport- und Spielplätze .....	44
4.4.4 Private Freiflächen .....	44
4.5 Ortsbild .....	46

<b>5 Integrierte Querschnittsbezogene Analyse .....</b>	<b>49</b>
<b>6 Handlungsfelder und Ziele.....</b>	<b>55</b>
6.1 Handlungsfelder.....	56
6.2 Ziele.....	56
<b>7 Vorbereitende Untersuchungen.....</b>	<b>61</b>
7.1 Einleitung.....	62
7.2 Bestandsaufnahme .....	62
7.2.1 Gebäudezustand.....	62
7.2.2 Städtebauliche Relevanz.....	64
7.2.3 Nutzungen.....	66
7.2.4 Barrierefreie Zugänglichkeit .....	68
7.2.5 Grün- und Freiräume sowie öffentlicher Raum.....	70
7.3 Städtebauliche Missstände.....	72
7.4 Entwicklungskonzept .....	75
<b>8 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungübersicht.....</b>	<b>79</b>
8.1 Ortsentwicklung.....	81
8.2 Grün, Erholung und Klima.....	86
8.3 Mobilität.....	89
8.4 Zusammenleben + Versorgung .....	92
<b>9 Sanierungsgebiet.....</b>	<b>97</b>
9.1 Notwendigkeit und Voraussetzungen .....	98
9.2 Umgriff des Sanierungsgebietes .....	98
9.3 Ziele der Sanierung .....	99
9.4 Begründung des Sanierungsgebietes.....	99
9.5 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen .....	101
9.6 Sanierungsverfahren – Vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB .....	102
<b>10 Ausblick – die nächsten Schritte.....</b>	<b>105</b>
<b>11 Abbildungs- und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>109</b>

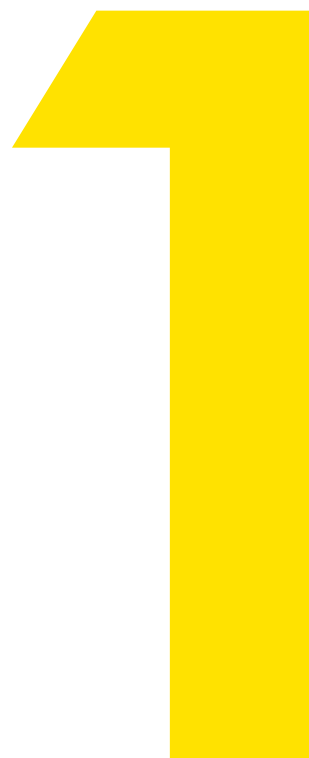
## Anlagen zum Abschlussbericht

### **Dokumentationen der Beteiligungen**

- Ortsspaziergang und Online Beteiligung
- Wirtshausgespräch



# Einführung



## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Bischofswiesen befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage am Fuße des Untersberg mit Sicht auf den Watzmann im bayerischen Voralpenraum. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Gemeinde mit enger Dorfgemeinschaft und einem regen Vereinsleben sowie einem hohem Freizeitwert aufgrund der Lage im Berchtesgadener Talkessel. In den letzten Jahren wurde mit der Erweiterung des Schulzentrums für bis zu 700 Schüler sowie dem Beschluss das alte Rathaus abzureißen und an der Stelle ein Bürgerzentrum inkl. Rathaus neuzubauen die Rahmenbedingungen geschaffen, das seit jeher geschwächte Ortszentrum zu stärken und erstmals städtebaulich wahrnehmbar herauszuarbeiten.

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgaben benötigt die Gemeinde ein tragfähiges, zielorientiertes und umfassendes Konzept, das dem Gemeinderat für die nächsten 15-20 Jahre als Leitfaden für die Entwicklung dient. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Bischofswiesen beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) sowie eine Vorbereitende Untersuchung (VU) zu erstellen. Hierfür wurde das Planungsbüro DRAGOMIR STADTPLANUNG aus München beauftragt. Das Projekt wurde von einem interdisziplinären Team aus Stadtplanern und Landschaftsplanern betreut. So war es möglich, alle relevanten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Themenbereiche abzudecken.

Ziel der zukünftigen Entwicklung ist es, ein langfristiges und nachhaltiges Konzept zur Ortsentwicklung, unter Integration der vorhandenen Planungen, zu erarbeiten. Darüber hinaus soll mit der Abgrenzung eines Sanierungsgebiets die Grundlage für die finanzielle Förderung von Maßnahmen über Mittel der Städtebauförderung geschaffen werden.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Zukunft der Gemeinde Bischofswiesen. Die Bürger hatten die Möglichkeit an verschiedenen Veranstaltungen teilzunehmen und sich aktiv zu beteiligen. Darüber hinaus wurde ein Steuerkreis eingerichtet, der in drei Arbeitsterminen vertieft den ISEK-Prozess mitgestaltete. Zusätzlich haben mehrere Gemeinderatssitzungen und eine Klausurtagung dazu beigetragen, dass das ISEK auch politisch mitgetragen wird.

## 1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Bischofswiesen befand sich, mit vier weiteren Gemeinden im Talkessel des Berchtesgadener Landes, im bayerischen Städtebauförderprogramm „Kleine Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ und ist seit 2020 als eigenständige Gemeinde in der Städtebauförderung im Bund-Land-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 zwischen Bund und Ländern ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets inzwischen die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) erforderlich. Im Rahmen des ISEKs sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürger zu erarbeiten.

Darüber hinaus ist für die erweiterte Ortsmitte des Hauptortes eine vertiefende Bestandsaufnahme und Analyse im Sinne des formalen Verfahrens einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach § 141 BauGB erforderlich, um den vorhandenen Förderungsgreif zu evaluieren und ein Verfahren zur Satzung eines Sanierungsgebiets durchzuführen. Die VU soll alle relevanten Beurteilungsgrundlagen zusammentragen, die erforderlich

sind, um über die Notwendigkeit der Sanierung zu entscheiden.

Der Einleitungsbeschluss für die VU nach § 141 BauGB wurde im Gemeinderat am 24.09.2024 beschlossen. Die VU und der Einleitungsbeschluss dazu, sind zur Satzung eines neuen Sanierungsgebiets zwingend notwendig. Das ISEK, in Verbindung mit der VU, trägt alle relevanten Beurteilungsgrundlagen zusammen, um die Notwendigkeit einer Sanierung und das geeignete Verfahren vorzubereiten und darüber zu entscheiden.

### 1.3 Umgriff

Das Untersuchungsgebiet des ISEKs umfasst die Gesamtgemeinde Bischofswiesen mit einem klaren Fokus auf den Hauptort Bischofswiesen. Die weiteren Ortsteile sowie der weitere Landschaftsraum wurden dabei nur im Rahmen einer Übersicht betrachtet, aber nicht im Detail untersucht, da es sich dabei überwiegend um bewaldete Berghänge handelt für die keine konzeptrelevanten Aussagen zu erwarten sind.

### 1.4 Lage im Raum

Die oberbayerische Gemeinde Bischofswiesen befindet sich im Berchtesgadener Talkessel im östlichen Teil des Landkreises Berchtesgadener Land. Die Stadt Bad Reichenhall ist ca. 13 km nördlich von Bischofswiesen gelegen. Berchtesgaden befindet sich südöstlich von Bischofswiesen in einer Entfernung von ca. 5 km. Salzburg ist etwa 25 km entfernt, Innsbruck ca. 200 km und München ca. 145 km.

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die österreichische Grenze sowie an die Gemeinde Bayerisch Gmain an. Im Westen befindet sich die Gemeinde Berchtesgaden sowie gemeindefreies Gebiet, im Süden die Gemeinde Schönau am Königssee. Im Westen befinden sich die Gemeinden Ramsau bei Berchtesgaden und Schneizelreuth. Bischofswiesen wird umgeben von den Berchtesgadener Alpen und liegt am Fuße des Watzmanns.

Nördlich des Gemeindegebiets verläuft in ca. 18 km Entfernung die A8 München-Salzburg. Die Gemeinde besitzt jedoch keinen direkten Autobahnanschluss, sondern ist über die B20 an die Autobahnauf- bzw. abfahrt Bad Reichenhall angebunden.



Abb. 1: Umgriff ISEK mit Fokusbereich Hauptort Bischofswiesen



# Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) stellt einen komplexen und umfangreichen Planungs- und Entwicklungsprozess dar, der im nachfolgenden Kapitel im Detail vorgestellt wird. Außerdem werden die einzelnen Beteiligungsschritte, die während des Prozesses stattgefunden haben, erläutert.



## 2.1 Methodik und Projektablauf

### 2.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf

Wesentlich für die Erstellung des ISEKs ist der integrierte Planungsprozess, welcher in Abhängigkeit von den projektspezifischen Anforderungen von einem interdisziplinären Fachplaner-Team gestaltet wird. Im Sinne einer integrierten Planung fand von Anfang an ein regelmäßiger Austausch mit der Gemeindeverwaltung, lokalen Akteuren, zuständigen Fachbehörden, Planern und der Öffentlichkeit statt. Unterschiedliche Angebote an Öffentlichkeitsbeteiligungen ermöglichten, dass sich die Bürger in den Planungsprozess einbringen konnten. Weiterhin haben die Gemeindeverwaltung und der Steuerkreis das ISEK mitgestaltet. Ergänzt wurde der Planungsprozess durch einen intensiven und regelmäßigen Austausch zwischen der Gemeindeverwaltung, der Regierung von Oberbayern und dem Planerteam. Durch dieses Vorgehen wurde ein reger Austausch aller Beteiligten erreicht.

Der Planungsprozess gliederte sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt, die anschließend in eine fachübergreifende Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage konnten die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Bischofswiesen und des Fokusbereichs der Ortsmitte erarbeitet werden.

In einer zweiten Stufe wurde, aufbauend auf diesen Zielen, ein Maßnahmenkatalog mit Prioritäten, Zeithorizont und Finanzierungsmöglichkeiten erstellt. Dieser spiegelt ausführlich die Inhalte der räumlichen Entwicklung wieder und erläutert die einzelnen Schritte, die zum Erreichen der beschlossenen Ziele notwendig sind.

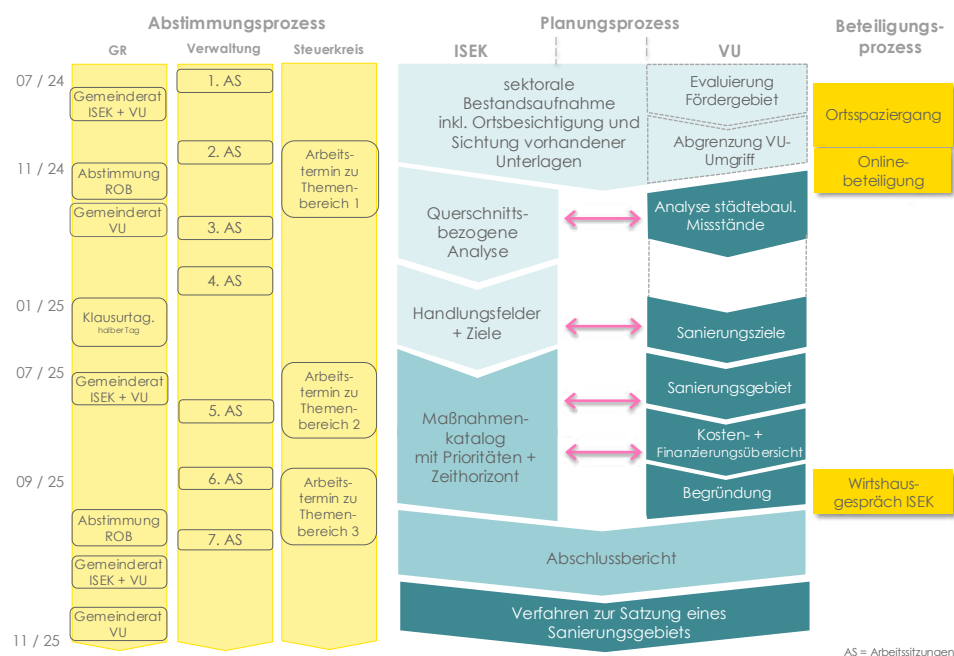


Abb. 2: Projektablaufplan

### 2.1.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Um den Planungsprozess des ISEKs auf ein weites Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein eigener Steuerkreis gebildet, der das ISEK in regelmäßigen Sitzungen begleitete. Dieser setzte sich aus einem festen Steuerkreis und zusätzlichen Teilnehmenden, die je nach Thema dazugeladen wurden, zusammen.

Der feste Steuerkreis bestand aus dem 1. Bürgermeister, Vertreter der Gemeindeverwaltung und je einem Mitglied jeder Fraktion des Gemeinderats.

Aufgrund der Zusammensetzung des Steuerkreises aus unterschiedlichen Akteuren, kann sichergestellt werden, dass die Ergebnisse des ISEKs von verschiedenen Interessensgruppen mitgetragen werden. Neben der inhaltlichen Mitarbeit am ISEK fungieren die Mitglieder des Steuerkreises auch als Schnittstelle zwischen den Planern und der Bürgerschaft.

Im Rahmen von drei Arbeitsterminen des Steuerkreises, die in regelmäßigen Abständen stattfanden, erfolgte die Abstimmung beziehungsweise gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des ISEKs.



Abb. 3: Impressionen der 1. Steuerkreissitzung

## 2.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit

Neben der Arbeit im Steuerkreis war ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses die Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürger der Gemeinde Bischofswiesen konnten in mehreren Veranstaltungen ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen einbringen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen flossen, nach fachlicher Prüfung, in die jeweiligen Planungsschritte mit ein.

### 2.2.1 Online-Beteiligung und Ortsspaziergang

Bereits zu Beginn des Planungsprozesses fand im Zeitraum von sechs Wochen eine Online-Beteiligung, Ende September bis Anfang November 2024, statt. Hierbei konnten über eine Online-Umfrage Anregungen zur Gemeinde zu unterschiedlichen Themenbereichen die aktuelle Bestandssituation bewertet werden sowie Ideen für Nutzungsänderungen u.ä. eingebracht werden.

Ergänzend zur Online-Beteiligung fand am 19.10.2024 ein Ortsspaziergang durch die Ortsmitte von Bischofswiesen statt. Bei der Route mit fünf Stationen bestand die Möglichkeit, Ideen, Anregungen und Kritik zu den Stationen auf Laufzetteln niederzuschreiben oder in direkten Austausch mit den Planern zu kommen.

Die beiden Veranstaltungen wurden über das Bischofswieser Gemeindeblatt mit einem Hinweis auf die Homepage der Gemeinde angekündigt. Des Weiteren wurden die Beteiligungen auf der Social Media Plattform der Tourismusinformation sowie des

Planungsbüros beworben. Für die Online-Beteiligung wurde ergänzend mit Flyern geworben, die in verschiedenen Geschäften in Bischofswiesen ausgelegt wurden. Mittels QR-Code konnte direkt an der digitalen Beteiligung teilgenommen werden.

Durch die Formate konnte ein guter erster Eindruck über die Stimmung vor Ort und die Themen, welche die Bürger besonders beschäftigen, gewonnen werden.

Die Ergebnisse der ersten Beteiligungsformate wurden in einer Dokumentation zusammengefasst. Sie diente der Ergänzung und Überprüfung der Bestandsaufnahme und Analyse und wurde auch bei der Entwicklung von konkreten Zielen und Maßnahmen für den weiteren Planungsprozess mitberücksichtigt. Die vollständige Dokumentation der Beteiligungen ist in der Anlage „Dokumentation der Beteiligungen – Ortsspaziergang und Online-Beteiligung“ sowie auf der Gemeindehomepage zu finden.



Abb. 4: Ankündigungsflyer



Abb. 5: Meistgenannte Themen aus den Beteiligungen

### 2.2.2 Wirtshausgespräch am 9. Oktober 2025

Mit der Planungswerkstatt bekamen die Bürgerinnen und Bürger eine weitere Möglichkeit den Planungsprozess des ISEKs aktiv mitzugestalten. Hierfür fand eine Veranstaltung statt, in der schwerpunktmäßig eine Auseinandersetzung mit dem Rahmenplan und dem Maßnahmenkatalog erfolgte.

Nach einer einführenden Vorstellung der aktuellen Planungsüberlegungen zum ISEK konnten sich die Teilnehmer in Tischgruppen in lockerer Atmosphäre den dort ausgelegten Entwurf des Rahmenplans mit Ideen und Anmerkungen ergänzen. In einer zweiten Arbeitsphase bewerteten die Teilnehmenden an den Stellwänden die konkreten Maßnahmenvorschläge.



Abb. 6: Impressionen aus dem Wirtshausgespräch

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt wurden in einer Dokumentation zusammengefasst und in der weiteren Planung nach fachlicher Prüfung, soweit möglich, berücksichtigt. Die vollständige Dokumentation befindet sich in der Anlage „Dokumentation der Beteiligungen – Wirtshausgespräch“ zu diesem Bericht und auf der Homepage der Gemeinde Bischofswiesen.

Auf der Homepage der Gemeinde Bischofswiesen wurde zu Projektbeginn eine eigene Rubrik zum ISEK eingerichtet. Dort wurden aktuelle Unterlagen, wie z. B. die Einladungen zu Veranstaltungen, die Dokumentationen der Öffentlichkeitsbeteiligungen, Planungsstände und die Präsentationen im Gemeinderat, öffentlich zugänglich gemacht. Hierüber war jeder Interessierte in der Lage sich zu jeder Zeit grundsätzliche Informationen zum Sachstand des ISEKs herunter zu laden.

### AUS'M RATHAUS:

**Erstellung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)“ für Teile Bischofswiesens**

Der Gemeinrat hat die Aufstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Teile des Ortszentrums der Gemeinde Bischofswiesen beschlossen. Mit dem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ sollen städtebauliche Missstände festgestellt und Planungen für deren Beseitigung erstellt werden. Dabei wird sowohl die soziale Umfeld als die Infrastruktur, bestehendes Landschaft und erforderliche Anpassungen in die Klimaveränderung zu berücksichtigen. Gegenstand der Untersuchung ist der Bereich südlich der Bischofswieser Ache zwischen Lögler Straße und Aschauerachstraße, sowie das Areal des Bahnhofs mit dem angrenzenden Gewerbegebiet „Am Bahnhof“.

Ziel ist es, das Ortszentrum weiter zu entwickeln, zu intensivieren, die Fläche attraktiv zu gestalten und für Klimaveränderungen zu optimieren. Dieses Konzept wird vom Stadtplanungsbüro Dr. Grottel GmbH aus München erstellt und nach der Begutachtung von Oberbauräten im Rahmen der Städtebauländerung maßgeblich mitzubestimmen. Alle Bürgerinnen und Bürger sind herzlich zur Partizipation und gemeinsamen Entwicklung des Konzepts eingeladen!

Auf der Homepage der Gemeinde Bischofswiesen ist unter der Rubrik „Meine Gemeinde“ ein Bereich „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ erstellt, in dem Informationen, Unterlagen und Fragebogen eingestellt werden. Wir bitten Sie, diese auszufüllen und an die Gemeinde zu senden. Im Oktober wird anschließend eine Informationsveranstaltung mit anschließender Bürgerinigung durch Bischofswiesen stattfinden. Auch dies

### AUS'M RATHAUS:

**Aktueller Stand „Beschreibungsanfrage am Gütschen“**

Es können vermehrt Anfragen aus der Bevölkerung, aufgrund des Anlieks im Beschreibungsanfrage, bezüglich der Klage gegen den geplanten Beschreibungsricht, vielen ist nicht bekannt, dass wir den größten Teil der Sanierung bzw. Erneuerung der Beschreibungsanlage bereits umgesetzt haben. Alle bisherigen verordneten Sanierungsarbeiten sowie die Stützungsverzöger, Zuleitungen, Steuerleitungen, Pumpen usw. wurden bereits ausgebaut und befinden sich auf dem rechten Saal der Sechshaus. All diese geschilderten Maßnahmen finden in Abänderung mit dem Bund Naturschutz statt. Dadurch können wir bereits eine Menge an Energie einsparen. Letztendlich die Sanierung und Vergrößerung des Schichtschicht ist noch nicht erfolgt. Dies ist aus unseren Sicht aber dringend erforderlich, um das neue geplante Gesamtsystem noch effizienter, energieparender und umweltfreundlicher gestalten zu können.

**Gebührenverhöhung bei Windeläcken und Restmüllsäcken**

Der Landkreis Berchtesgaden/ Landkreis hat zum 01.07.2024 die Müllgebühren erhöht. Davon betroffen sind auch die Windeläcke und Restmüllsäcke, die die Gemeinde im Auftrag des Landkreises an die Gemeindebürger weiterverkauft.

**Die neuen Gebühren belaufen sich seit 01.07.2024 wie folgt:**

- Windeläcke 1,50 € (je nach 1,50 €)
- Restmüllsäcke 5,50 € (je nach 4-42)

**ISEK-Verfahren**

Bei der Bürgerveranstaltung haben wir den aktuellen Planungsstand kurz dargestellt. Wir möchten Sie aber auch auf diesen Weg über den aktuellen Stand des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts informieren. Die Bestandserhebung und Auswertung der Stärken und Schwächen des Ortszentrums sind abgeschlossen. In einem weiteren Schritt sollen die Ziele durch den Gemeinrat definiert und öffentlich gemacht werden. Dies wird anschließend im Herbst dieses Jahres erfolgen. Danach werden wir Sie erneut informieren. Aktuelle Zwischenstände können Sie auch jederzeit auf unserer Homepage einsehen:


**AMT FÜR WIRTSCHAFTSWACHSTUM**  
Stadtebene und Wirtschaftswachstum

**AMT FÜR WIRTSCHAFTSWACHSTUM**  
Stadtebene und Wirtschaftswachstum


**21°C**  
Städte-Display

**MEINE**  
AMT FÜR WIRTSCHAFTSWACHSTUM

**NACHHAUIG &**  
AMT FÜR WIRTSCHAFTSWACHSTUM

**LEBEN IN**  
AMT FÜR WIRTSCHAFTSWACHSTUM

**PROJEKT &**  
AMT FÜR WIRTSCHAFTSWACHSTUM

**KOOL**


















































































































































17



## Grundlagen

# 3

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landesentwicklungsprogramm (=LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm ist als Zukunftskonzept der bayerischen Staatsregierung in Bezug auf die Raumordnung und räumliche Entwicklung Bayerns zu verstehen. Es hat u.a. die Aufgabe, Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung festzulegen, vorhandene Ungleichheiten im Land abzumildern und Vorgaben für die Regionalplanung auf Ebene der Raumordnung zu machen.

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 2023) liegt Bischofswiesen im allgemeinen ländlichen Raum in der Region Südostoberbayern nordwestlich des Mittelzentrums Berchtesgaden, südlich des gemeinsamen Oberzentrums Bad Reichenhall/Freilassing.

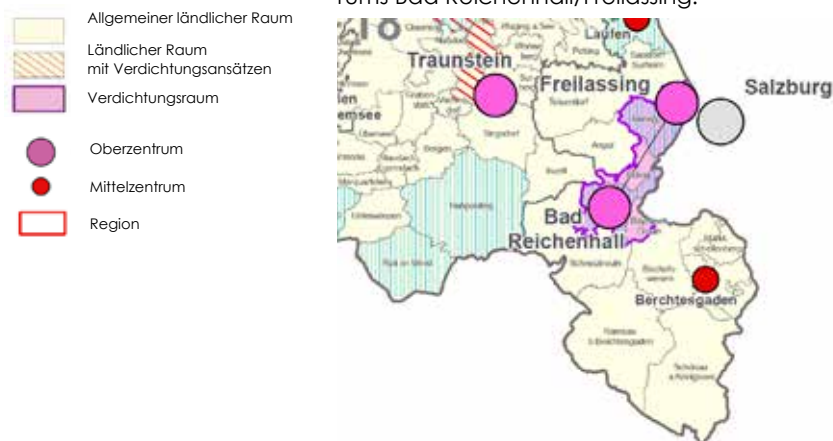


Abb. 9: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 01.06.2023)

Der Alpenplan – Blatt 3 stellt Bischofswiesen als Zone A dar. Ziel dieser Zone ist die Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung bei der Planung und Ausführung von Verkehrsvorhaben. Diese sind in Zone A mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie sich nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden.

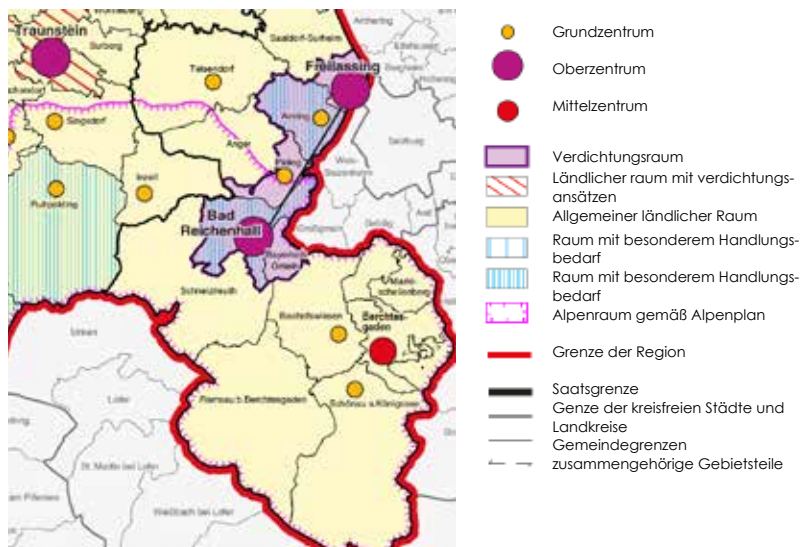


Abb. 10: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 3 Alpenplan - Blatt 3 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 01.03.2018)

## Regionalplan (=RP)

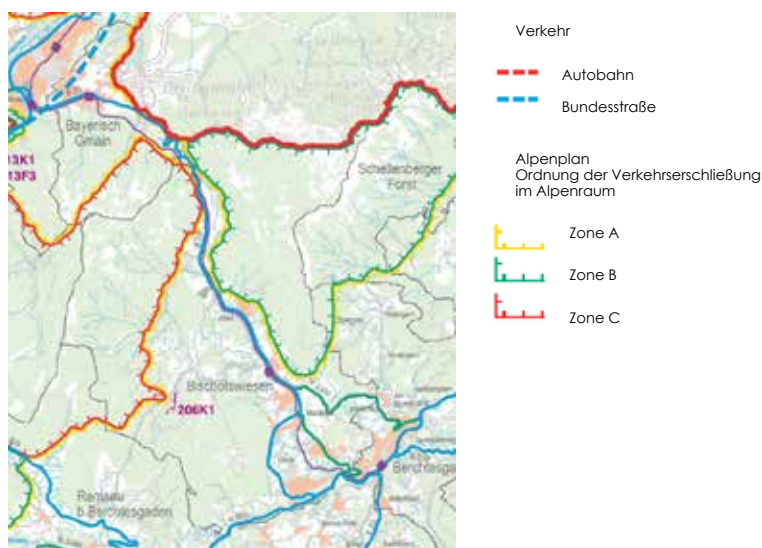
Die Gemeinde Bischofswiesen wird im Regionalplan Südostoberbayern (Stand 2020) als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Generell decken sich die Aussagen des LEP mit denen des Regionalplans.

Abb. 11: Ausschnitt Regionalplan Südostoberbayern - Karte 1: Raumstruktur (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stand: 05.05.2020)



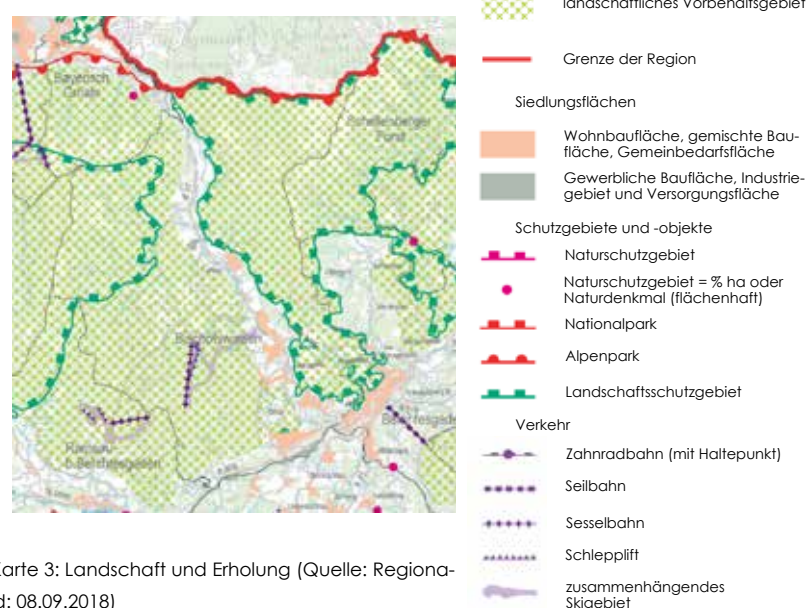
Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung (Stand 2017) zeigt die Abgrenzung der unterschiedlichen Zonen des Alpenraums. Zudem wird die verkehrliche Anbindung über die Bundesstraße sowie das Schienen-Nahverkehrsstrecke mit dem Bahnhof Bischofswiesen dargestellt.

Abb. 12: Ausschnitt Regionalplan Südostoberbayern - Karte 2: Siedlung und Versorgung (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stand: 28.10.2017)



Die Karte 3 – Landschaft und Erholung (Stand 2018) ist für die Bereiche östlich und westlich der Bundesstraße/Bahnlinie/ Bischofswieser Ache bzw. um den Siedlungskörper ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Dieses soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig sichern, die Charakteristik der Landschaft erhalten, größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge vermeiden sowie wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten schützen. Des Weiteren ist der Schellenberger Forst östlich der Bundesstraße sowie im nordöstlichen Bereich von Bischofswiesen Landschaftsschutzgebiete dargestellt.

Abb. 13: Ausschnitt Regionalplan Südostoberbayern - Karte 3: Landschaft und Erholung (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stand: 08.09.2018)



### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2024 stellt für einen Großteil des gesamten Gemeindegebiets Waldflächen sowie im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich alpine Gebüsche und Alpines Grünland dar. Entlang der Bundesstraße und um die Siedlungsbereiche sind größtenteils landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Der Hauptort Bischofswiesen ist überwiegend als Allgemeines und Reines Wohngebiet dargestellt. Die erste Gebäudereihe entlang der Bundesstraße und der Aschauerweiherstraße sind als Mischgebiet ausgewiesen. Westlich der Bundesstraße sind weitere Teilbereiche als Misch- und Dorfgebiet abgebildet. Westlich der Bundesstraße befindet sich zudem ein Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet Hotel. In der Ortsmitte ist eine große Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung, Rathaus, Schule, Kirchen und Feuerwehr. Außerdem sind der Spielplatz und der nördliche Teil der Bischofswiese als Grünfläche mit Zweckbestimmung ausgewiesen. Eine weitere Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Vereine ist 'Am Bahnhof' dargestellt.

Nördlich des Hauptortes wird neben dem Allgemeinen Wohngebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz dargestellt.

Der Ortsteil Winkl zeigt, ergänzend zum Allgemeinen Wohngebiet, ein Mischgebiet entlang der Bundesstraße sowie Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmungen für den Kindergarten, die Kirche und den Waldkindergarten. Der Panorama Park ist als Sondergebiet Einkaufs- u. Fachmarktzentrum, Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung und absoluter Baugrenze dargestellt. Pfaffenfeld I und II sind als Gewerbegebiet ausgewiesen. Nördlich davon sind ein Sondergebiet Abfallentsorgung, Wertstoffhof u. Kiesaufbereitung, eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Abfallentsorgung (Deponie), ein Sondergebiet Camping und ein geplantes Abbaugebiet dargestellt.

Im Ortsteil Stanggaß werden neben Allgemeinen Wohngebieten nach Osten Reine Wohngebiete sowie die Sondergebiete Hotel Stanggaß, Sondergebiet Kultur, Gastronomie und Fremdenbeherbergung und Sondergebiet Klinik Schönsicht ausgewiesen.

In Strub sind die Militärflächen als Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Nördlich davon liegt das Sondergebiet Pflege und Betreuung sowie eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten und Hort, Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete. Östlich der Fläche ergänzen das Sondergebiet Jugendherberge und Freizeitaktivitäten, das Sondergebiet Bergsport, Gastronomie und Beherbergung sowie eine öffentliche Grünfläche Sport und Freizeit die Nutzungen.

Weitere Sondergebiete befinden sich im Norden mit dem Sozialtherapeutischen Zentrum Hallthrum sowie in Loipl mit der Fachklinik Loipl und dem Sondergebiet Skilift und Gastronomie.

Engedey weist südlich der Bundesstraße ein Gewerbegebiet aus. Nördlich der Bundesstraße Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete.

Nördlich von Winkl befinden sich Abbaugebiete und geplante Auffüllungen in einer Aufforstungsfläche. Westlich von Winkl sind ein Abbaugebiet und geplante Abbaugebiete dargestellt.

Das Naturbad Aschauerweiher ist als öffentliche Grünfläche mit Stillgewässer und Parkplatz ausgewiesen.

Die Bundesstraße B20 durchzieht als solche das Gemeindegebiet in nordsüdliche Richtung. Die Bundesstraße 305 zweigt an der südlichen Gemeindegebietsgrenze von der B20 und verläuft dann nach Westen.

Die Gemeinde Bischofswiesen fährt grundsätzlich die Strategie, möglichst wenig zu wachsen. Hintergrund davon sind schlichtweg die kaum zu Verfügung stehenden Flächen, die ein Wachstum des Hauptorts nach außen nur in geringem Umfang ermöglichen. Tatsächlich ist die Bischofswiese die einzige Fläche im Hauptort, die im FNP noch als Potenzialfläche für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht.

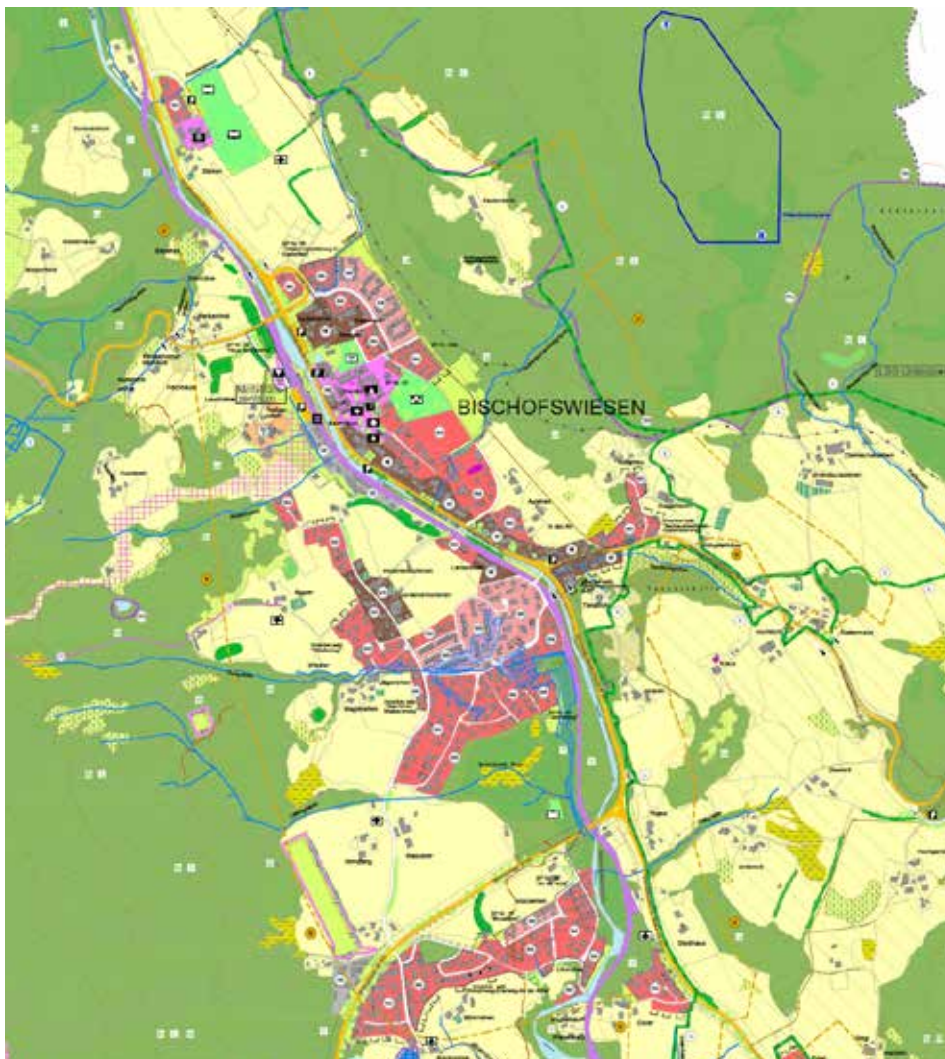


Abb. 14: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Bischofswiesen, Stand: 2024)

### 3.3 Historische Ortsentwicklung

Der Ort Bischofswiesen hat im 12. Jhd. durch einen Flächentausch einer Wiese zwischen dem Erzbischof aus Salzburg mit dem damaligen Stiftprobst aus Berchtesgaden den Namen Bischofswiesen erhalten. Die grüne Wiese und die zwei gekreuzten Bischofsstäbe auf dem Gemeindewappen von Bischofswiesen erinnern noch heute an diesen Tausch.

An der Stelle des heutigen Bachhäusls ist in den historischen Karten die erste Besiedlung durch ein Gasthaus zu erkennen. Die Kirche ist interessanterweise erst sehr viel später dort entstanden.

Nach dem 2. Weltkrieg hat der Ort einen hohen Zuwachs von rund 900 Einwohnern durch sudetische Flüchtlinge erhalten, die sich in großen Teilen in dem bis dato kaum existierenden Winkel angesiedelt haben. Es war auch die nationalsozialistische Zeit, in der maßgeblich in das Ortsbild eingegriffen wurde und das Gebäude vor dem Bachhäusl so hoch errichtet wurde, dass von Norden kommend die Kirche verdeckt ist und die Sichtachse verbaut wurde.

Seit dem ist Bischofswiesen kontinuierlich gewachsen und weist heute (Stand Dez. 2024) über rund 7.000 Einwohner in 6 Gmotschaften auf.



Abb. 15: 1834 - Zeitreise Bischofswiesen  
(Quelle: Historische Karte, BVV 2025)



Abb. 16: 1900 - Zeitreise Bischofswiesen  
(Quelle: Historische Karte, BVV 2025)



Abb. 17: 1950 - Zeitreise Bischofswiesen  
(Quelle: Historische Karte, BVV 2025)



Abb. 18: 1970 - Zeitreise Bischofswiesen  
(Quelle: Historische Karte, BVV 2025)

### 3.4 Bereits vorliegende Untersuchungen

Die Gemeinde Bischofswiesen kann bereits auf mehrere Planungen zurückgreifen, die im Zuge der Bestandsaufnahme zum ISEK ausgewertet wurden. Für das ISEK relevante Aussagen und Ergebnisse fließen in den Planungsprozess ein.

#### Interkommunales Entwicklungskonzept 2015

Mit Hilfe von finanziellen Mitteln aus dem bayerische Städtebauförderprogramm „Kleine Städte und Gemeinden - Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ wurde im Jahr 2015 ein interkommunales Entwicklungskonzept (IKEK) mit Absicht zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der örtlichen Daseinsvorsorge zwischen Bischofswiesen, Markt Berchtesgaden, Marktschellenberg, Schönau am Königsee und Ramsau bei Berchtesgaden erarbeitet. Die interkommunale Zusammenarbeit erfolgte insbesondere in den Bereichen öffentlicher Nahverkehr, Tourismus, Infrastruktur (Abwasser, Bildung, etc.) sowie im Jugend- und Sportbereich. Grundlage für die Zusammenarbeit bildete hierbei die gemeinsame Ausarbeitung des Flächennutzungsplans, durch den gemeinsame Berührungspunkte vorhanden waren, welche die Zusammenarbeit erforderte. Ziel des IKEKs sollte die Entstehung von Leuchtturmprojekten in den Gemeinden sein (z.B. Entwicklung Schulcampus), die beispielhaft und interkommunal umgesetzt werden sollten.

Für Bischofswiesen ergaben sich bereits damals Maßnahmegebiete im Ortszentrum und um den Bahnhof. Tatsächlich sind eine Reihe von Maßnahmen zwischenzeitlich umgesetzt worden. So ist der Neubau des Bahnhofs mit den dazugehörigen fußläufigen Beziehungen und der Bau des Schulcampus umgesetzt. Grundlegende Planungen zum Standort und Variantenplanungen zum Rathaus sind bereits durchgeführt worden. Die Umgestaltung und Stärkung der Ortsmitte von Bischofswiesen war bereits maßgeblicher Bestandteil der Zielformulierungen im IKEK.

Für Bischofswiesen wurden u.a. folgende Ziele formuliert: Sicherung und Weiterentwicklung der Ortsmitte, Entscheidung über das alte Feuerwehrgebäude, Verbindung Ortsteile, Rad- und Fußwegenetz, Grünflächengestaltung.

Als Vorschläge der Leuchtturmprojekte wurden für Bischofswiesen folgende gemacht: Haltestelle BIHW, Ausbau und Vernetzung öffentlicher Nahverkehr unter Einbeziehung der Synergieeffekte auf die Ortsentwicklung; Straßenraumgestaltung an der B20 mit dem Einzelhandel; „Campus-Idee“, Zentrumsgestaltung mit Rathaus, Kirche und Pfarrhaus.

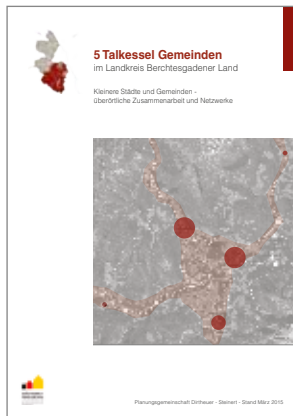


Abb. 19: Deckblatt des IKEK-Berichts (Quelle: Planungsgemeinschaft Ditzthauer-Steinert, Stand: 03.2015)



Abb. 20: Deckblatt des Berichts zur Sozialraumanalyse (Quelle: DEMOSPLAN, Stand: 01.2022)

#### Sozialraumanalyse

Im Januar 2022 wurde vom Büro DEMOSPLAN eine Sozialraumanalyse für die Gemeinde Bischofswiesen durchgeführt. Erstellt wurde eine differenzierte Prognose der Bevölkerung bis zum Jahr 2035.

Es wurde der Bestand der Geburten und Sterbefälle, Wanderungen (Zu- und Fortzüge), Zahlen zu den Alleinerziehenden, Kindern, Familienstrukturen sowie zu den Einwohnern mit Migrationshintergrund untersucht. Die Grundlage für die Daten bildeten dabei in erster Linie anonymisierte Einwohnermeldedaten, wonach die Gemeinde Bischofswiesen zum Stichtag 20.08.2021 7.226 Einwohner besaß. Im Vergleich zu den Gemeinden im Landkreis weist Bischofswiesen damit zum Vorjahr einen deutlichen Einwohnerrückgang auf.

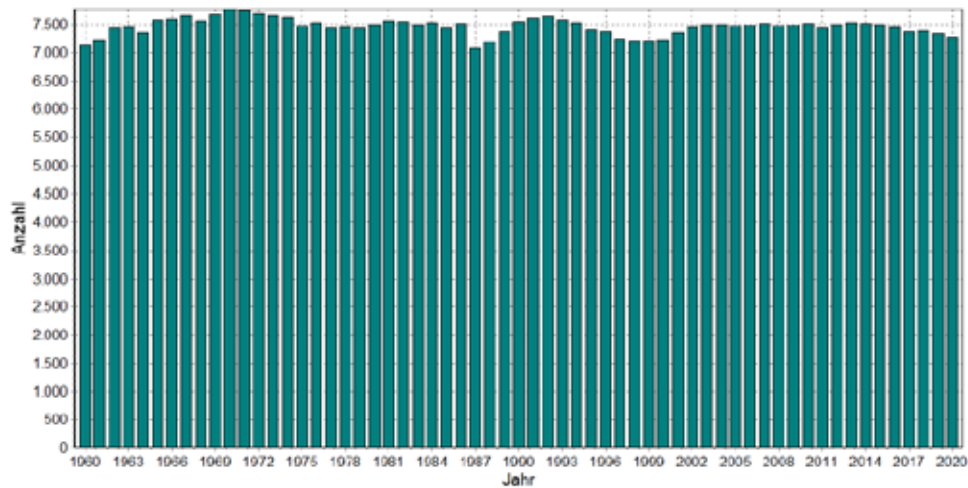


Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung 1960 - 2020 (Quelle: DEMOSPLAN, Stand: 01.2022)

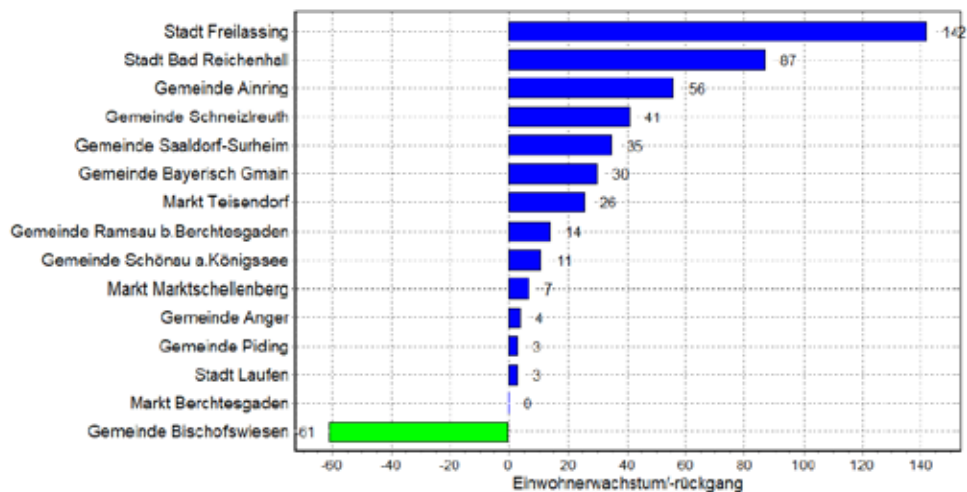


Abb. 22: Vergleich Einwohnerzu-/abnahmen im Landkreis (Quelle: DEMOSPLAN, Stand: 01.2022)

Gem. der Modellrechnung der Sozialraumanalyse wird der Gemeinde Bischofswiesen bis zum Jahr 2035 ein Rückgang der Bevölkerung prognostiziert.

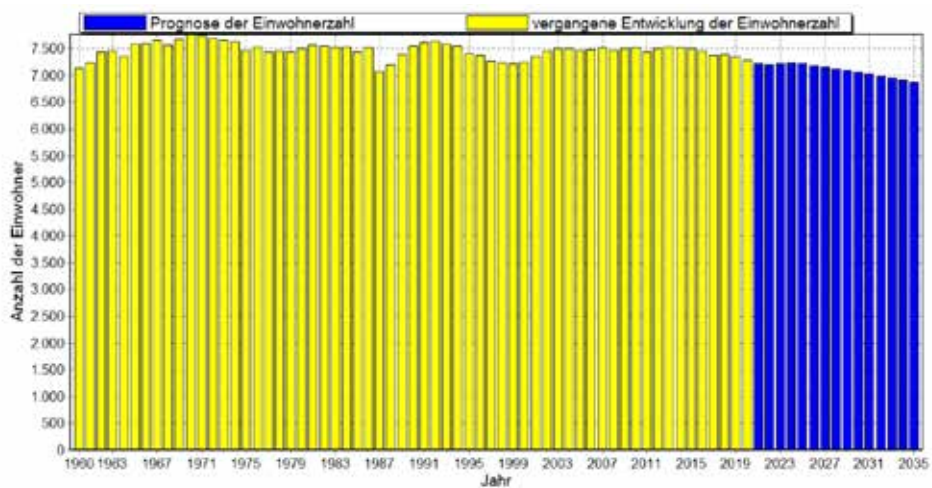


Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung 1960 - 2035 (Quelle: DEMOSPLAN, Stand: 01.2022)

Des Weiteren wurde die Entwicklung des Bestands an Wohnungen ermittelt sowie der Bestand nach Wohnungsgrößen angeschaut. Daraus wurde eine Berechnung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnungen in der Gemeinde ermittelt. Berücksichtigt wurden dabei Zu- und Fortzüge unterschiedlicher Gruppen (z.B. ausziehende junge Erwachsene, Trennungsfälle, Arbeitsmigration, usw.) sowie Todesfälle. Insgesamt entspricht dies einem Bedarf von 264 Wohnungen in den kommenden 5 Jahren.

Zusätzl. Bedarf in 5 Jahren	Summe Bedarf (WE)	Nach Wohnungsgrößen verteilt sich der zusätzl. Bedarf wie folgt:	
Junge Erwachsene	31	Zusätzl. Bedarf in 5 Jahren	Summe Bedarf (WE)
Junge Familien	96	1- und 2-Zimmerwohnungen	53
Alleinerziehende	12	3-Zimmerwohnungen	74
Trennungsfälle	8	4- und 5-Zimmerwohnungen	71
Arbeitsmigration	83	6-Zimmerwohnungen und mehr	66
Fluchtmigration	0	Summe	264
Senioren	34		
Summe	264		

Abb. 24: Wohnungsbedarf (Quelle: DEMOSPLAN, Stand: 01.2022)

### Planung Rathausneubau und Rathausumfeld

Um unterschiedliche Lösungsansätze für den zentralen Bereich des Rathauses zu erhalten, hat die Gemeinde 2016 einen Wettbewerb im VgV-Verfahren durchgeführt, der von der Städtebauförderung gefördert wurde. Dabei wurden zwei Varianten für einen Rathausbau mit Außenbereichsgestaltung abgefragt, einerseits mit dem Erhalt des alten Rathauses, andererseits mit dem Abriss des Rathauses. In einem Ratsbegehren haben die Bürger mehrheitlich für den Abriss des Rathauses gestimmt. Der Abriss erfolgte 2018 auf gemeindliche Kosten. Seither wird die Fläche als Parkplatz genutzt.

Als Gewinner des Wettbewerbs gingen das Büro Neumann + Heinsdorff Architekten aus München für den Rathausneubau in Zusammenarbeit mit ver.de Landschaftsarchitekten für die Außenbereichsgestaltung des Neubaus hervor, die den Planungsauftrag erteilt bekommen haben.

Die Planungen zum Gebäude und für die Außenanlagen sind in Entwürfen bereits vorhanden. Aufgrund der aktuellen politischen Situation wurden anstehende Entscheidungen zu den weitergehenden Planungen auf die Zeit nach der Kommunalwahl 2026 geschoben.

### Planung Ortsmitte/Schulumfeld

Als ein Ergebnis des IKEKs der Talkesselgemeinden wurden die Planungen zur Entwicklung eines großen Schulcampus mit Grund- und Mittelschule sowie einer Berufsfachschule vorangetrieben. Mittlerweile wurde für die Bischofswieser Grund- und Mittelschule zwischen den Turnhallen und dem Gebäudeteil an der Schulstraße ein neuer Gebäudetrakt gebaut, der im September 2024 in Betrieb ging. Der Neubau stellt Räumlichkeiten für die Kinder aus allen fünf Talkesselgemeinden zur Verfügung. Insgesamt werden ca. 700 Kinder hier unterrichtet. Die Pausenhofflächen der Grundschule werden auf dem Erlebnis-Spielplatz nördlich des Gebäudes nachgewiesen. Für die Mittelschule wird der Pausenhof im östlichen Hof entwickelt. Dieser wird voraussichtlich über FAG Mittel gefördert werden. Spielplatz und Hofnutzungen sollen außerhalb der Pausenzeiten einer öffentlichen, frei zugänglichen Nutzung offenstehen.

Der westliche Innenhof wird für den Schulbetrieb nicht benötigt und steht dadurch weiteren Nutzungen zur Verfügung. Aktuell wurde hier provisorisch eine Asphaltdecke

(Quelle: ver.de Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Stand: 08.2024)



27



# Bestandsaufnahme

Im folgenden Kapitel ist die umfassende themenbezogene Bestandsaufnahme dargestellt. Diese erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten, Gutachten und Planungen sowie dem Austausch mit der Gemeindeverwaltung, dem Steuerkreis und der Rückmeldungen aus dem Beteiligungsprozess. Dargestellt werden die Ergebnisse in themenbezogenen Bestandskarten.



## 4.1 Gesamtgemeindliche Betrachtung

Das Gemeindegebiet besteht aus sechs Ortsteilen/Gnatschaften: Bischofswiesen, Stanggaß, Strub, Engedey, Loipl und Winkl. Angrenzende Gemeinden im Uhrzeigersinn beginnend von Norden sind: Bayerisch Gmain, Grenze zu Österreich, gemeindefreies Gebiet Schellenberger Forst, Berchtesgaden, Schönau am Königssee, Ramsau bei Berchtesgaden sowie Schneizlreuth.

### 4.1.1 Bindungen

In der nachfolgenden Abbildung zu den städtebaulichen Bindungen der Gesamtgemeinde Bischofswiesen sind alle für die zukünftige Entwicklung relevanten bzw. maßgeblichen Rahmenbedingungen und Restriktionen zusammengestellt, u.a. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Denkmäler.

#### Wassersensible Bereiche und Überschwemmungsgebiet

Entlang der Bischofswieser Ache wird das Gemeindegebiet von einer Vielzahl wassersensibler Bereiche erfasst. Eben jene Bereiche sind Standorte, die durch Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier z.T. stark beeinflusst werden bzw. sind auf Planungsebene entsprechend Schutz- und Vorkehrungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet umfasst hingegen nur einen kleinen Bereich im Süden des Gemeindegebiets zwischen der Kreuzung der B20 und der Bahnlinie.

Darüber hinaus befinden sich im südlichen Siedlungsbereich von Bischofswiesen sowie in Winkl vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

#### Biotop- und Schutzgebiete

Bischofswiesen ist umgeben von mehreren Landschaftsschutzgebieten, welche insbesondere die Waldflächen schützen. Über fast das gesamte Gemeindegebiet nordöstlich der Bahnlinie erstrecken sich Landschaftsschutzgebiete. Desweiteren befinden sich im Westen des Gemeindegebiets das LSG Lattengebirge und das LSG Burgergraben befindet sich in Strub zwischen der Kaserne und den sozialen Nutzungen.

Östlich der Bahnlinie befindet sich zudem das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (Schutzgebiete des Naturschutzes) Untersberg. In Strub und Engedey liegen zwei weitere kleine FFH-Gebiete, die Moore und Extensivwiesen schützen.

Im gesamten Gemeindegebiet sind verstreut einige Biotopflächen vorhanden, bei welchen es sich überwiegend um Kiefern- und wärmeliebende Buchenwälder, Latschengebüsche, Alpenmagerweiden, Magerrasen, Alpine Rasen sowie Moore und Extensivwiesen handelt (vgl. LfU 2024).

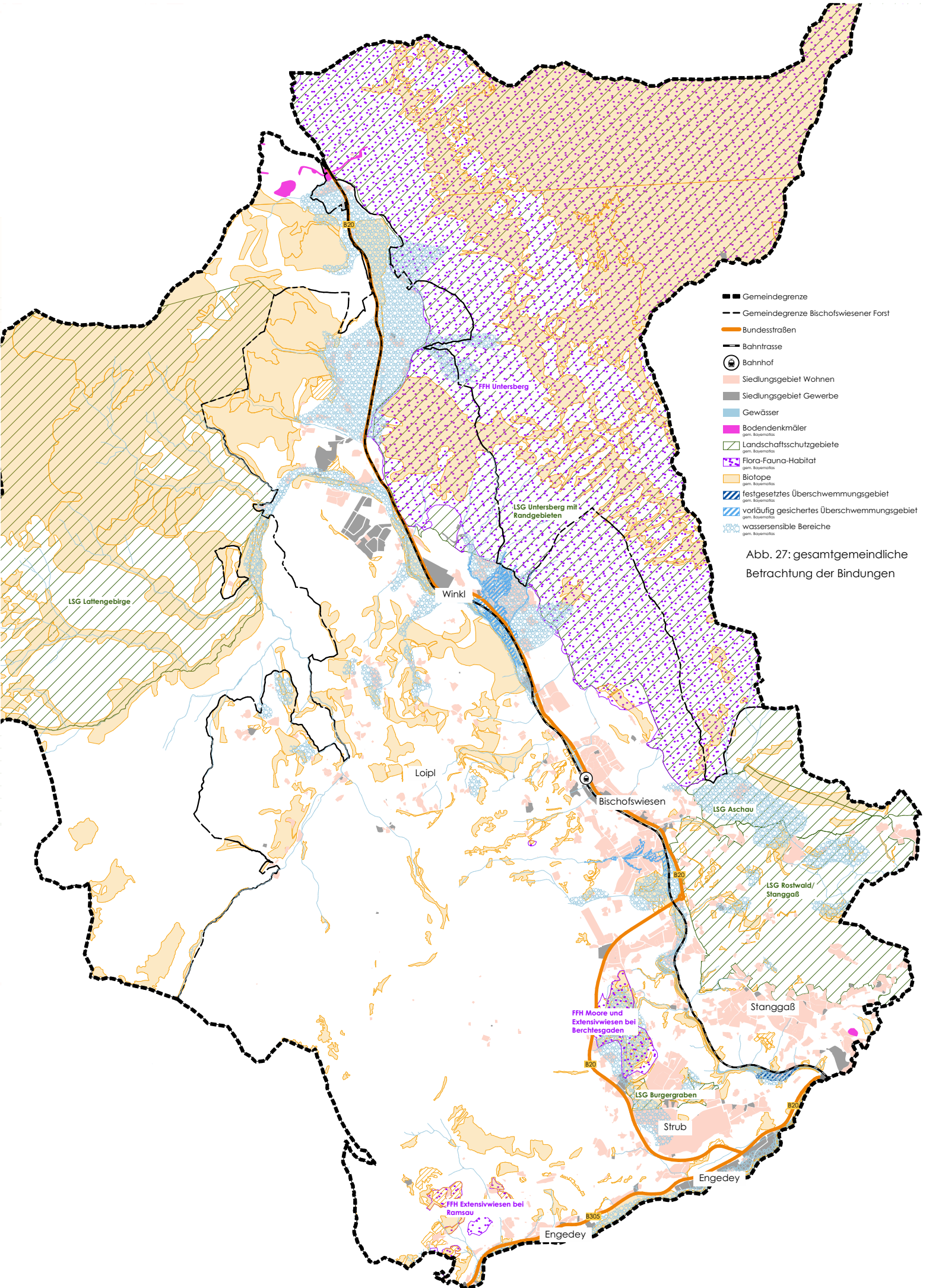


Abb. 27: gesamtgemeindliche  
Betrachtung der Bindungen

## Boden- und Baudenkmäler

Im Gemeindegebiet gibt es zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude, welche nach Art.1 Abs. 2 und Art. 2 BayDSchG (Denkmalliste) kartiert worden sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Kapellen und Kirchen, Befestigungsanlagen, Bauernhäuser und Villengärten in Stanggaß. Im Rahmen des ISEKs werden die Nummern der Denkmalliste und eine verkürzte Beschreibung ausschließlich für die Denkmäler im Hauptort Bischofswiesen wiedergegeben.



Abb. 28: Herz Jesu Kirche



Abb. 29: Dienstgebäude der Straßenmeisterei

- |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-1-72-117-3    | Bildstock, sog. Pestsäule, Pfeiler mit Nischenlaterne aus Rotmarmor, wohl 16. Jh.                                                                                                                                                                                                     |
| D-1-72-117-12   | Zwiehof, sog. Vorderes Auerlehen, Wohnspeicherhaus, erdgeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach und Holzbohlen-Kniestock, 17./18. Jh.; Stallstadel, erdgeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach, 17./18. Jh.                                                                   |
| D – 1-72-117-15 | Kath. Pfarrkirche Herz Jesu, langgestreckter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und seitlichem Fassadenturm mit Zwiebelhaube, von Georg Metzendorf, 1924/26; mit Ausstattung.                                                                               |
| D-1-72-117-83   | Bildstock, sog. Pestsäule, Tuffsteinsäule mit marmornem Aufsatz, wohl 16. Jh.                                                                                                                                                                                                         |
| D-1-72-117-93   | Kriegerdenkmal zur Erinnerung an die Gefallenen des Ersten Weltkriegs, kapellenartige einseitig geöffnete Anlage mit Glockendach, nach Plänen von Georg Metzendorf, 1931, nachträglich ergänzte Tafel zur Erinnerung an die Gefallenen des Zweiten Weltkriegs, 1952; mit Ausstattung. |
| D-1-72-117-103  | Dienstgebäude der Straßenmeisterei Bischofswiesen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit giebelseitiger Laube und Türgewänden aus Nagelfluh, im alpenländischen Heimatstil, von Gustav Gsaenger, 1937-39.                                                                           |

Des Weiteren liegen im gesamten Gemeindegebiet 6 Bodendenkmäler vor. Bei den Überwiegenden Bodendenkmälern, welche nach Art.1 Abs. 4 u. Art. 2 BayDSchG kartiert worden sind, handelt es sich um Funde aus der vor- und frühgeschichtlichen, mittelalterlichen sowie frühneuzeitlichen Zeitstellung.

- |               |                                                                                                                                                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-1-8243-0140 | Spätmittelalterliche Vorbefestigung des Burgstalls Hagenfels                                                                                                     |
| D-1-8243-0141 | Burgstall des späten Mittelalters („Hagenfels“) mit anschließenden Außenwerken und Sperranlagen.                                                                 |
| D-1-8243-0144 | Burgstall des hohen und späten Mittelalters („Althaus“)                                                                                                          |
| D-1-8243-0145 | Spätmittelalterliche Vorbefestigung des Burgstalls Hagenfels                                                                                                     |
| D-1-8243-0146 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der teilweise abgegangenen Talsperre „Hallthurm“ mit vorgelagerten Wall- und Grabenanlagen. |
| D-1-8343-0009 | Siedlung oder Jagdstation des Jungneolithikums.                                                                                                                  |

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs- Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## Bebauungspläne

Teilbereiche der Gesamtgemeinde sind mit Bebauungsplänen überplant. Insbesondere im Hauptort Bischofswiesen wurden die Ortskernerweiterungen sowie die Fläche für das Haus der Vereine und das Sondergebiet „Hotel Reissenlehen“ planungsrechtlich über Bebauungspläne gesichert. Darüber hinaus regelt eine Innenbereichssatzung eine Bebauung an der Aschauerweiherstr. im Osten des Hauptortes.

Weitere allgemeine Wohngebiete wurden in Strub sowie in Stanggaß ausgewiesen. In letzterem Ortsteil sowie in Loipl wurden zudem Fach- und Kurkliniken planungsrechtlich ausgewiesen.

In Winkl bestehen Bebauungspläne für die Gewerbegebiete Pfaffenfeld und den Panoramapark sowie den Waldkindergarten.

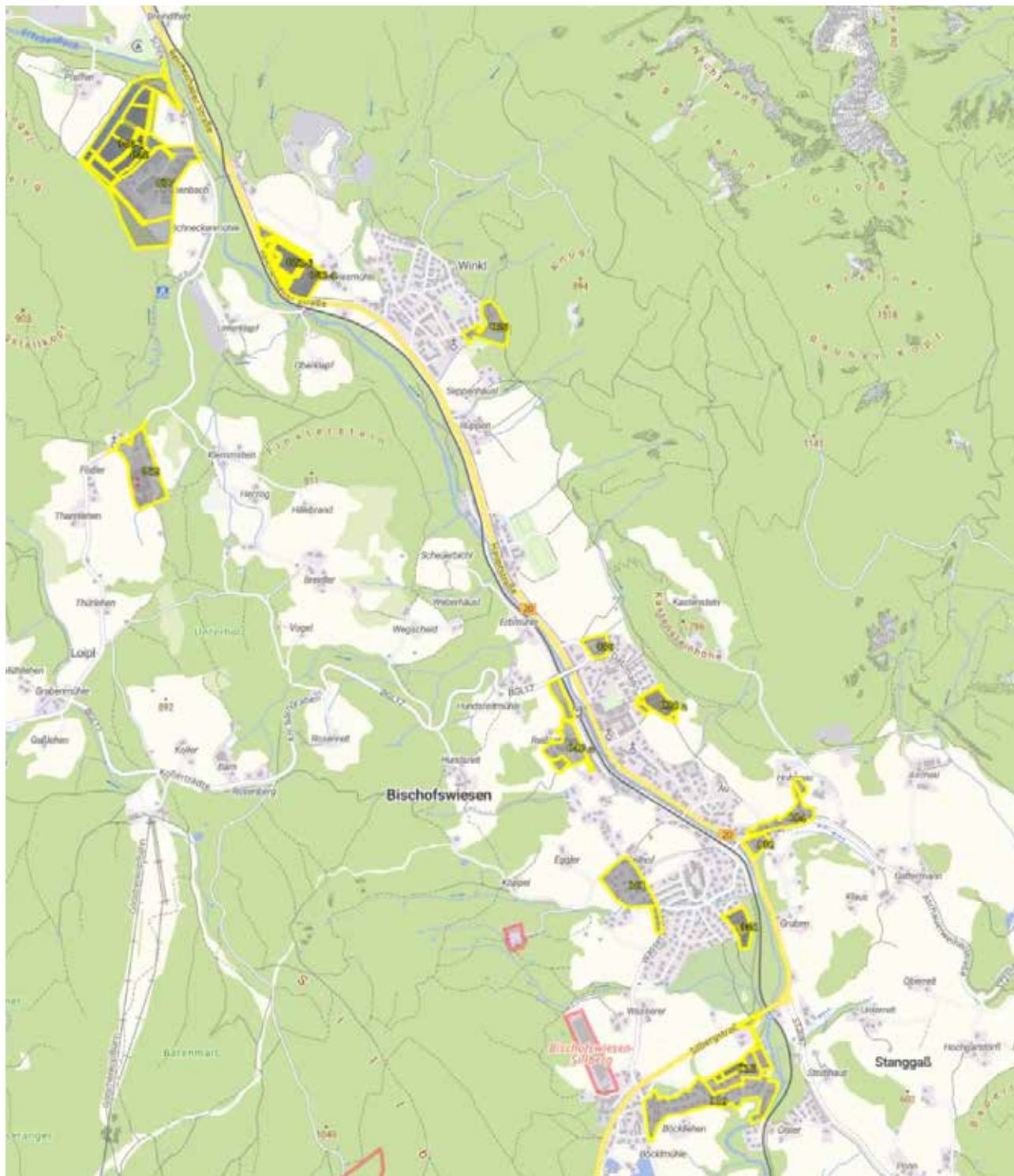


Abb. 30: Bebauungspläne, Ausschnitt aus dem Bayernatlas (Quelle: Bebauungspläne Bayern Umringe, LDBV 2025, Lizenz: CC BY-ND; auf Webkarte, BVV 2025, EuroGeographics 2025)



Abb. 31: B20 und Bahnlinie



Abb. 32: Talabfahrt Götschen



Abb. 33: Naturbad Aschauerweiher



Abb. 34: Hotel-Leerstand Stanggaß

Abb. 35: Freizeitpass 2025  
(Quelle: LRA Berchtesgadener Land)

## 4.1.2 Nutzungen und Verkehr

### Verkehr

Die Bundesstraße B20 durchzieht das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung und stellt dabei die übergeordnete Verbindung durch das Gemeindegebiet dar. Sie bindet die Gemeinde im Norden nach Bad Reichenhall und Freilassing an sowie im Südosten nach Berchtesgaden, Salzburg und Schönau am Königsee. In den Südwesten nach Ramsau bindet die B305 an. Parallel zur Bundesstraße B20 verläuft die Bahnlinie.

### Nutzungen

Der Siedlungsbereich der Gemeinde erstreckt sich in großen Teilen entlang der Verkehrsachse der B20. Entlang dieser reihen sich auch die Einzelhandels- und Gastronomieangebote auf. Die Gemeinbedarfsnutzungen, wie Bildungseinrichtungen und Rathaus, befinden sich gebündelt in der Ortsmitte von Bischofswiesen. Darüber hinaus befindet sich ein weiteres Zentrum von medizinischer und pflegerischer Versorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie kirchliche Einrichtungen beim Augustinum in Strub.

Gewerbliche Nutzungen befinden sich geclustert in Winkl sowie in Engedey. Beherbergungsbetriebe befinden sich verteilt über das gesamte Gemeindegebiet. Hier überwiegen kleinere Betriebe und Gästewohnungen.

Räumlich begrenzt werden die Siedlungen insbesondere durch die topografische Lage im Berchtesgadener Talkessel mit ihren weitläufigen Waldflächen.

Das Naturbad Aschauerweiher im Südosten sowie das Skigebiet Götschen mit der Talabfahrt nach Bischofswiesen im Westen und die Kastensteinerwand mit Ausflugsgaststätte stellen beliebte Attraktionen in der Gemeinde dar.

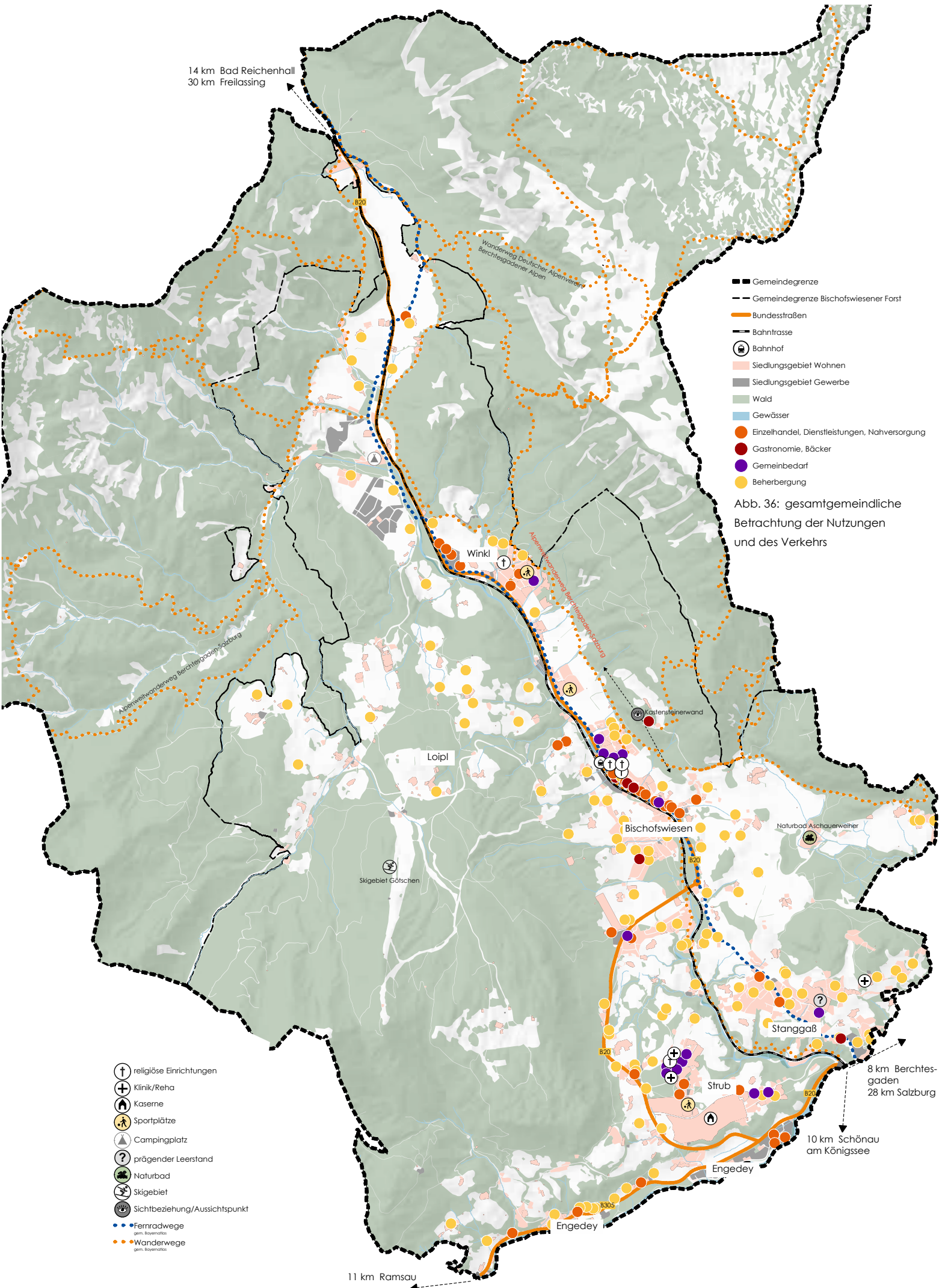
Durch die Lage Berchtesgadener Talkessel am Fuße des Watzmanns weist Bischofswiesen über ein zuweilen hohes Tourismusaufkommen auf. Im gesamten Gemeindegebiet befindet sich eine große Anzahl an Ferienwohnungen, die zur Verknappung von Wohnraum in der Gemeinde beitragen.

Das Vereinsleben in Bischofswiesen ist vielfältig ausgeprägt. So verfügt Bischofswiesen – neben den zahlreichen Sportvereinen – über (Weihnachts-)Schützen-, Trachten- und Musikvereine sowie die Feuerwehrvereine u.v.ä.. Die Vereine tragen maßgeblich zum dörflichen Zusammenhalt bei und sind elementar bei der Organisation von Festen und Veranstaltungen.

### Kultur- und Freizeit

Für Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre wird jährlich ein kostenfreier Freizeitpass für Freizeitangebote im gesamten Landkreis ausgegeben. Darunter zählen Vergünstigungen und Gutscheine für ermäßigte oder kostenlose Eintritte, Ferienlager, Familienangebote, Veranstaltungen in den Sommerferien, u.v.ä..

Die Gemeinde Bischofswiesen bietet ein vielseitiges Kultur- und Tourismusprogramm an. Neben Veranstaltungen wie Konzerten und Filmvorträgen sind auch Kunst- und Genuss-events, diverse Märkte, Ausstellungen und Feste Anziehungspunkte für Gäste von nah und fern. Der Kulturhof in Stanggaß bietet hierfür einen Anlaufpunkt. Die Daten und Veranstaltungsorte können auf der Homepage der Gemeinde eingesehen oder bei der Tourismusinformation Bischofswiesen erfragt werden.



### 4.1.3 Geogefahren

Die naturräumliche Lage von Bischofswiesen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Untergrund aus verkarstungsfähigen Gesteinen führen zu einer Reihe von Geogefahren, die im Umweltatlas über die Gefahrenhinweiskarten zusammengefasst worden sind.

Im Ort Bischofswiesen befindet sich östlich der Datzmannsiedlung eine steile Felswand, von der Steinschlaggefahren ausgehen. Hiervon könnten auch die Siedlungsgebiete betroffen sein.

Lediglich westlich des Hauptortes Bischofswiesen befinden sich Gefahrenbereiche für Erdfälle.

Entlang der Bahntrasse und der Berchtesgadener Straße bestehen Gefahren durch Hangabbrüche in Form von kleinräumigen und flachgründigen Rutschungen, die durch Starkregenereignisse verursacht werden.



Abb. 37: Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung (rot) ohne Walddämpfung (orange), Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Umweltatlas (Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>)



Abb. 38: Erdfälle/Dolinen, Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Umweltatlas (Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>)



Abb. 39: Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche (rot) Extremfälle (orange), Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Umweltatlas (Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>)



Abb. 40: Tiefenreiche Rutschungen/Rutschanfälligkeit, Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Umweltatlas (Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>)



Abb. 41: EG-Nutzungen  
entlang der B20



Abb. 42: Grund- und Mittelschule



Abb. 43: Interimsrathaus



Abb. 44: Gasthaus Brenner Bräu



Abb. 45: Hotel Brennerbascht

## 4.2 Nutzungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Erdgeschossnutzungen im Hauptort kartiert. Aufgenommen wurden Nutzungen, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen, d.h. Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung, Gemeinbedarf, soziale und kulturelle Nutzungen, Gewerbe, Sporteinrichtungen, aber auch leerstehende Ladeneinheiten. Der Großteil der Erdgeschossnutzungen liegt entlang der Bundesstraße und in der Ortsmitte.

Den belebtesten Teil der Ortsmitte stellt in Bischofswiesen die Grund- und Mittelschule Bischofswiesen mit Berufsschule dar. Diese bildet einen Schulverband mit der Mittelschule Berchtesgaden und unterrichtet nach dem Neubau seit September 2024 ca. 700 Schüler. Zusammen mit dem dahinter liegenden Interimsrathaus sowie der neuen und der alten Feuerwehr bildet die Schule ein Cluster von Einrichtungen des Gemeinbedarfs in der Ortsmitte von Bischofswiesen. Dieser wird von religiösen Einrichtungen wie der katholischen Herz Jesu Kirche, der evangelischen Schöpfungskirche sowie dem Pfarrheim und dem Pfarrhaus ergänzt. Das alte Feuerwehrgebäude bildet aktuell einen wichtigen Treffpunkt für die zahlreichen Vereine im Ort und beherbergt die Musikschule. Die Turnhalle wird außerhalb der Schulzeiten für zahlreiche Sportangebote genutzt.

Der öffentliche Spielplatz nebst dem Schulgelände dient als Pausenhof der Grundschule und stellt mit seiner Größe und zahlreichen Spielgeräten ein gutes Angebot für die Bischofswieser Kinder dar.

Am Standort des alten Rathauses befindet sich im Bestand eine asphaltierte Fläche, die als Parkplatz von den Lehrern sowie Mitarbeitern des Rathauses und Besuchern der Ortsmitte genutzt wird. Es gibt bereits Planungen für das neue Rathaus an diesem Standort.

Auf einer Freifläche am Bahnhof wird aktuell das Haus der Vereine durch private und gemeindliche Mittel gebaut. Dieses soll den zahlreichen Vereinen als Vereinsheim mit Probe- und Besprechungsräumen, einem Schießstand mit Umkleiden, einem Jugendraum sowie Lager- und Nebenräumen zur Verfügung stehen.

Das Nutzungsangebot in der Ortsmitte wird von zahlreichen, verschiedenen gastronomischen Angeboten, Einzelhandelsunternehmen und Dienstleistungen entlang der Bundesstraße vervollständigt. Das Gasthaus Brenner Bräu und die beiden Pizzerien sind hierbei als wichtige Treffpunkte und als einzig verbliebene Gastronomien in der Ortsmitte zu nennen. Als fußläufigen Nahversorger entlang der Bundesstraße ist der Nahkauf zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch einen Metzger und eine Bäckerei mit Café entlang der Bundesstraße. Eine Postfiliale, zwei Bankfilialen, ein Geschäft für Heimtierbedarf, ein Bestattungsinstitut und ein Frisör ergänzen das Angebot entlang der Bundesstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Panoramapark in Winkl, die auf die Erreichbarkeit mit dem PKW ausgerichtet sind. Bedauerlicherweise hat während der ISEK Bearbeitung die letzte Apotheke im Ort geschlossen.

Das Hotel Brennerbascht, ein ärztliches Angebot sowie medizinische Angebote, wie beispielsweise eine Physiotherapiepraxis, komplettieren das Angebot entlang der Bundesstraße im Hauptort.

Der Hauptort verfügt weder über einen Kindergarten noch über Kinderkrippen. Diese sind in Strub und Winkl zu finden.

Das restliche Siedlungsgebiet des Hauptortes besteht überwiegend aus Wohngebieten mit Einfamilienhausbebauung, in denen nur wenige Baulücken für die Innenentwicklung identifizierbar sind. Eine weitere Potenzialfläche für die Innenentwicklung stellt gem. FNP die Erweiterungsfläche des südlichen Teils der Bischofswiese dar.

Im Schulhof der Grund- und Mittelschule Bischofswiesen findet jährlich das traditionelle Bier- und Weinfest statt. Ein weiteres Angebot wird mit dem Adventsmarkt auf dem (ehemaligen) Rathausplatz geboten.

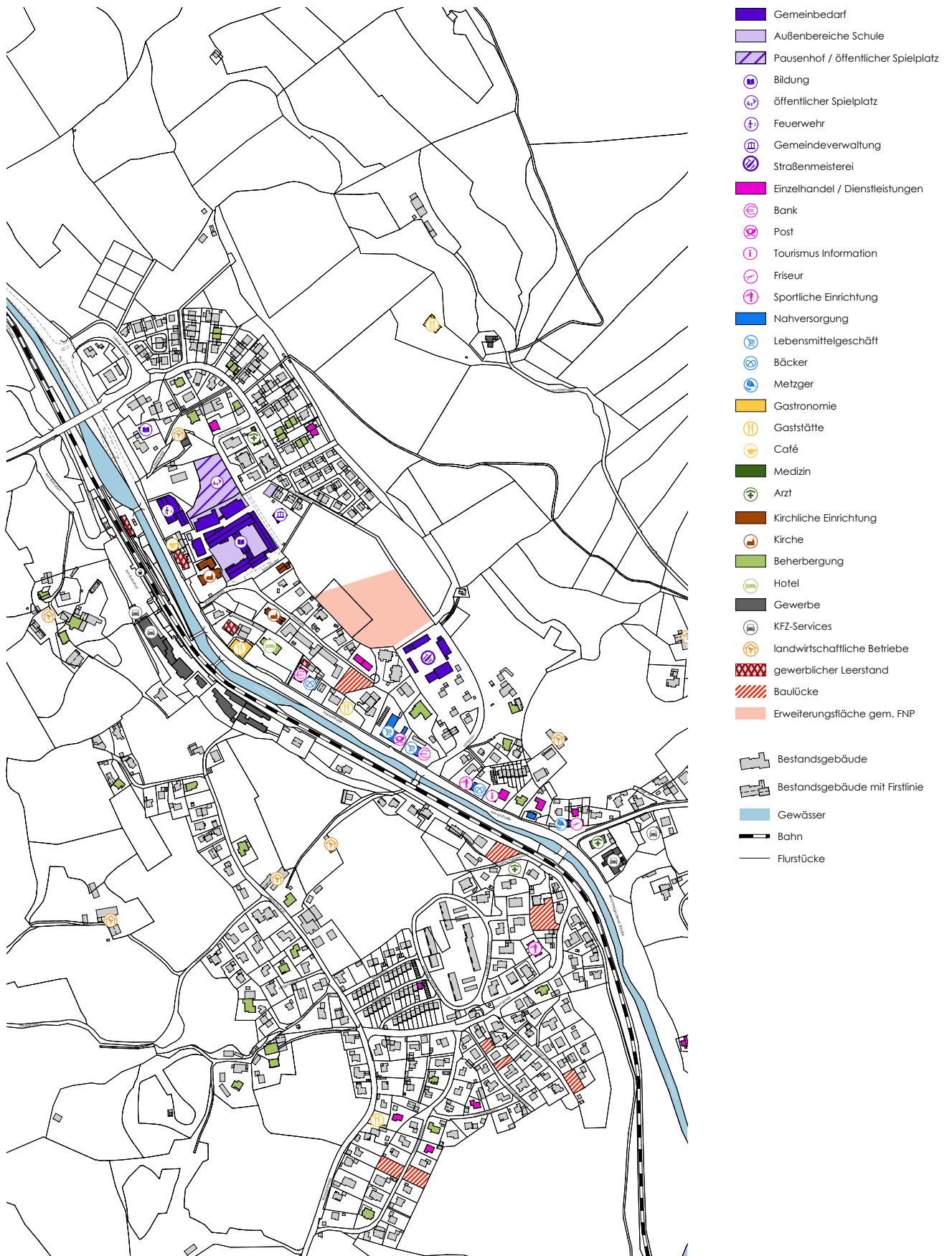


Abb. 46: Nutzungen



Abb. 47: Brücke Loipler Straße



Abb. 48: Ortsdurchfahrt Nord



Abb. 49: E-Ladesäule am Interimsrathaus



Abb. 50: Ausparksituation auf B20



Abb. 51: Bahnsteig Bischofswiesen

## 4.3 Verkehr und Mobilität

### 4.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die überregionale Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr erfolgt durch die Bundesstraße 20, die entlang der Bischofswieser Ache durch den Ort verläuft. Über die Bischofswieser Ache und die Bahnlinie erfolgt die Anbindung im Norden über die Brücke Loipler Straße, worüber das Gewerbegebiet am Bahnhof sowie das Skigebiet Götschen angeschlossen wird. Eine weitere Querungsmöglichkeit für den MIV an die Wohngebiete westlich der Bundesstraße besteht über den unbeschränkten Bahnübergang Hohlgraben sowie über den beschränkten Bahnübergang Steingasse.

Die Siedlung im Norden wird über die Wohnstraße „Am Datzmann“ erschlossen, über die derzeit auch die Anbindung der Busse für die Grundschule abgewickelt wird.

Innerorts wurde bereits der nördliche Teil der Ortsdurchfahrt inkl. der Anschlussbereiche, des Belags des Gehwegs sowie die Bushaltestellen saniert. Im Zuge dessen entstand am Ortseingang eine bepflanzte Mittelinsel zur Abbremsung der hohen Einfahrtsgeschwindigkeiten. Die Sanierung der südlichen Ortsdurchfahrt ist bereits geplant. Diese soll in Verbindung mit dem Neubau der sanierungsbedürftigen Brücke „Steingasse“ 2025 angegangen werden. Hierfür ist die Verbreiterung der Brücke und die Neuordnung der unübersichtlichen Kreuzungssituation geplant.

E-Ladesäulen sind am Interimsrathaus, am Autohaus Köppl an der Ecke Aschauerweiherstraße/Bundesstraße sowie beim Parkplatz Reissenpoint vorhanden.

Bischofswiesen ist gut ausgestattet mit einem Angebot an öffentlichen Parkplätzen am Bahnhof, am Stangerweg, bei der ehemaligen St. Georg Apotheke, am Hotel Brennerbascht und in der Ortsmitte am Interimsrathaus und übergangsweise auf der Fläche des alten Rathauses.

Entlang der Bundesstraße reihen sich einige private Parkplätze der ansässigen Nutzungen auf, von denen rückwärts auf die Bundesstraße ausgeparkt werden muss. Hierbei kommt es zu Konfliktsituationen mit dem Fuß- und Radverkehr sowie dem hohen Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße.

### 4.3.2 ÖPNV

Durch die unmittelbare Lage am Bahnhof Bischofswiesen ist die Gemeinde gut an den überregionalen ÖPNV angebunden. Stündliche Verbindungen bestehen mit der S4 nach Freilassing (50 min.), Bad Reichenhall (20 min.) und Berchtesgaden (8 min.).

Neben der Bahnanbindung existiert eine vergleichsweise gute ÖPNV-Anbindung mit Bussen im Berchtesgadener Land. Die Linie 841 verkehrt im 30 min. Takt zwischen dem Hauptbahnhof Bad Reichenhall und der Haltestelle Jennerbahn in Schönau am Königssee. Die Linie 839 beginnt und endet am ZOB/Hauptbahnhof Berchtesgaden. Von hier fährt sie ihre Runde im stündlichen Takt über Stanggaß, die Steingasse im Hauptort und die B20 nach Strub.

Die Bushaltestellen im Zentrum von Bischofswiesen wurden mit der Sanierung der Orts-

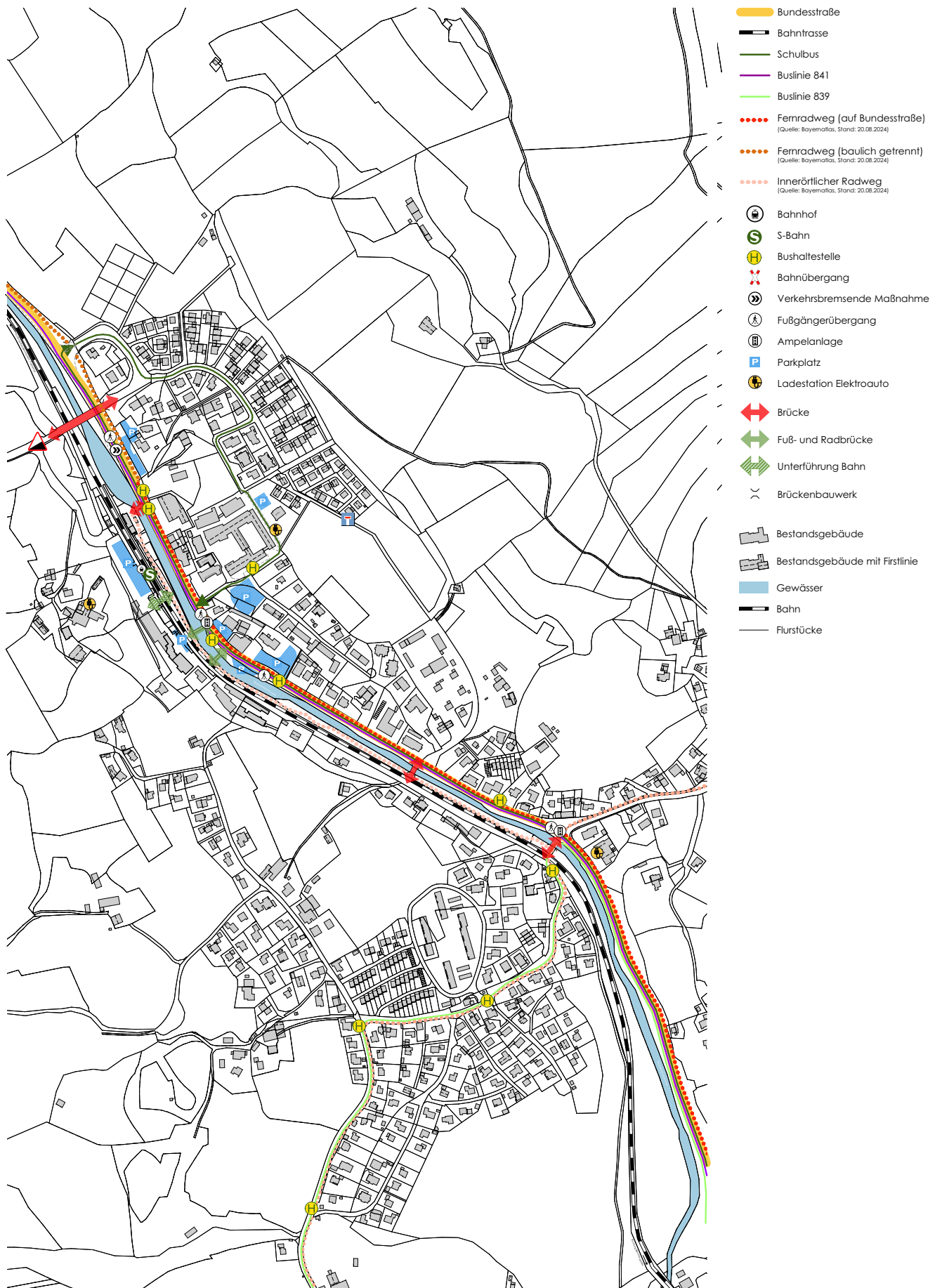


Abb. 52: Mobilität



Abb. 53: Bushaltestelle im  
Ortszentrum



Abb. 54: Busaufstellflächen  
Schule



Abb. 55: Fernradweg baulich  
getrennt



Abb. 56: Radverkehr auf der  
Bundesstraße



Abb. 57: Straßenquerschnitt

durchfahrt – Teil Nord barrierefrei mit erhöhtem Boardstein sowie mit überdachten Wartehäuschen ausgestattet.

Ergänzend zum ÖPNV-Angebot wird der RufBus Berchtesgaden angeboten, der fast alle Haltestellen zwischen Bischofswiesen, Berchtesgaden, Schöna am Königsee und Ramsau bedient. Täglich von 7:00-22:00 Uhr kann der RufBus mit vorheriger Anmeldung genutzt werden, ohne dass dieser eine Parallelbedienung zum bestehenden Linienangebot anbietet.

Der Schulverkehr erfolgt über die Bahnanbindung sowie über Schulbusse. Die vier über-regionalen Busse halten an den Haltestellen Ortsmitte. Die vier gemeindlichen Busse können dort allerdings nicht abgewickelt werden und fahren über die Datzmannsiedlung zur Schule, vor der weitere Aufstellflächen zur Verfügung stehen.

### 4.3.3 Innerörtliche Rad-, Fuß- und Wanderwege

Der Radverkehr im Hauptort wird derzeit überwiegend im Mischverkehr auf der Bundesstraße geführt. Von Bad Reichenhall kommend führt der Mozartadweg als baulich getrennter Fernradweg in den Ort hinein. Auf Höhe des Stangerwegs muss der Radverkehr auf die Bundesstraße wechseln, wo es keine separate Radverkehrsanlage gibt. Erst ab der Aschauerweiherstraße verläuft der Radverkehr wieder auf dem geteilten Rad- und Fußweg östlich der Bundesstraße bis Berchtesgaden. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, der hohen Anzahl an Schwerlastverkehr sowie den - aufgrund dessen - unübersichtlichen Quermöglichkeiten über die Bundesstraße meiden viele Radfahrer die Fahrbahn und nutzen den bundesstraßenbegleitenden Gehweg durch den Ort, dessen Breite nicht für eine gemeinsame Nutzung mit dem Fußverkehr ausgelegt ist. Als Alternative steht – insbesondere den Ortskundigen - ein unbefestigter Fuß- und Radweg zwischen der Bischofswieser Ache und der Bahnlinie im Bereich vom Alten Bahnhof bis zur Brücke Steingasse zur Verfügung. Dieser weist nicht die geforderte Mindestbreite auf, weswegen dieser nicht offiziell als bundstraßenbegleitender Radweg ausgeschildert werden darf.

Entlang der Ortsdurchfahrt sowie den weiteren stärker befahrenen Straßen Aschauerweiherstraße, Steingasse und Loipler Straße sind nur einseitige Gehwege ausgebildet. Im restlichen Ort wird der Fußverkehr über die Straße abgewickelt. Zusätzlich sind eine Vielzahl kleiner Fußwegeverbindungen abseits der Straßen zu finden, die als Abkürzungen genutzt werden können.

Ergänzend zu den o.g. Brücken über die Bischofswieser Ache stehen dem Fuß- und Radverkehr zwei weitere Brücken im Bereich Ortsmitte zur Verfügung. Von der westlichen Uferseite bietet eine Unterführung die Querung der Bahn, die durch ein Kunstprojekt der Schule gestaltet wurde.

Zur Orientierung für Besucher und Bürger ist eine Beschilderung der überörtlichen Wanderwege, Radwege- und Radtouren vorhanden. Innerorts ist die Beschilderung farblich nach Kategorien sortiert, z.B. braune Schilder für touristische Ziele.

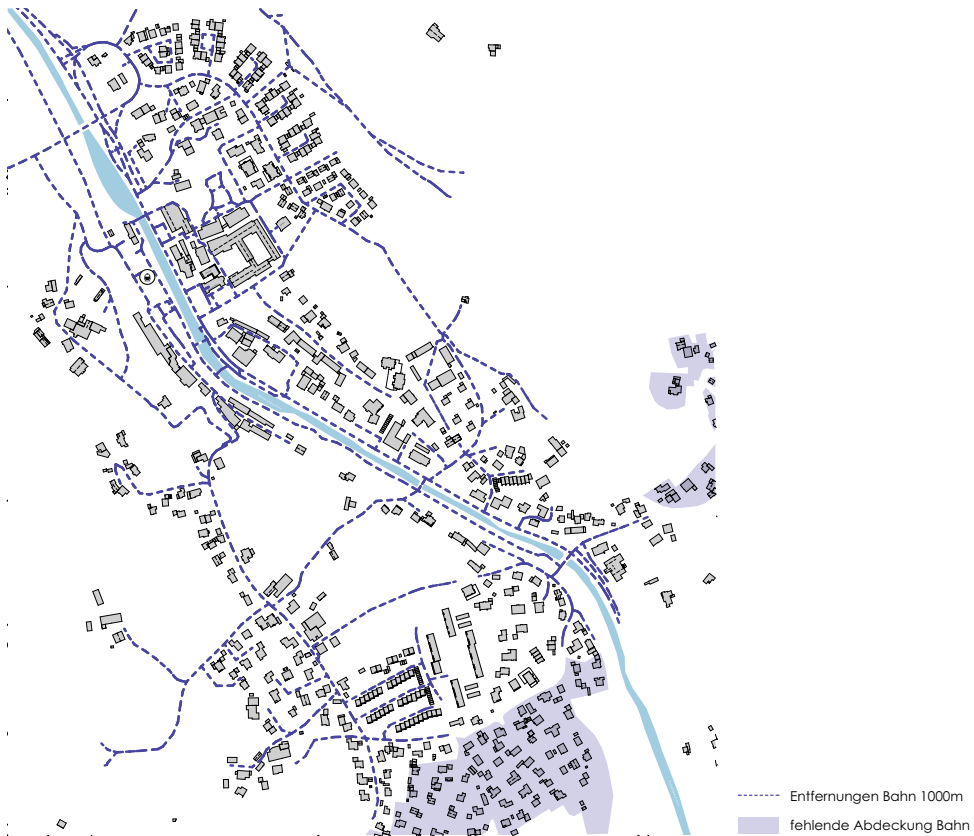


Abb. 58: Entfernungen Bahn, 1.000 m

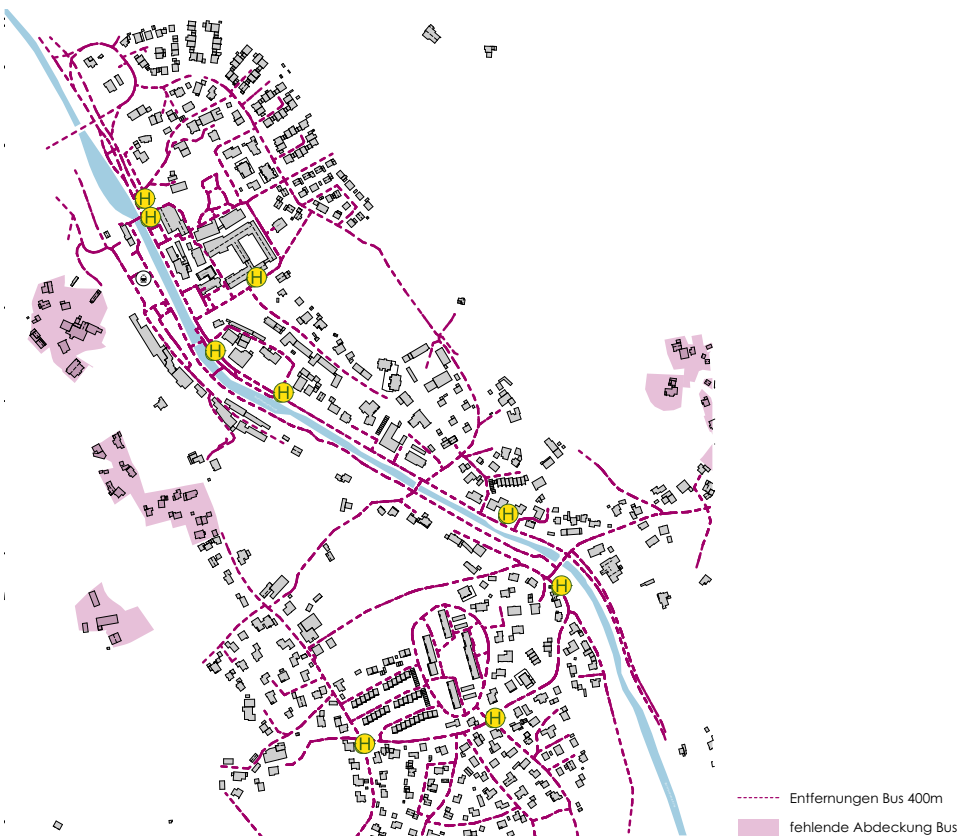


Abb. 59: Entfernungen Bushaltestellen, 400 m



Abb. 60: Beschilderung



Abb. 61: Verbindung Bahnhof - Ortsmitte



Abb. 62: Unterführung Bahn



Abb. 63: Bushaltestelle südlich Bundesstraße



Abb. 64: Blick auf Bischofswiese und Watzmann



Abb. 65: Blick von der Kastensteiner Wand



Abb. 66: Uferbereiche Bischofswieser Ache



Abb. 67: Erlebnis-Spielplatz Ortsmitte



Abb. 68: Saharastadion Winkl

## 4.4 Grün- und Freiflächen

### 4.4.1 Naturraum

Die Gemeinde Bischofswiesen liegt im Berchtesgadener Talkessel, umgeben von den Berchtesgadener Alpen, am Fuße des Watzmanns. Die bebauten Ortsteile sind umgeben von landschaftlich und teils landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen. Diese Naturräume charakterisieren maßgeblich das Erscheinungsbild der umgebenden Landschaft.

Im Nordosten des Hauptorts befindet sich die Kastensteinerwand, die als beliebtes Ausflugsziel mit tollem Blick über die Gemeinde gilt. Zahlreiche Gebirgsbäche führen zum Teil verrohrt in die Bischofswieser Ache. Da bei großen Wassermengen die Gefahr von mitkommendem Geschiebe auf die bebauten Bereiche besteht, wurden Maßnahmen in Form von Rückhaltebecken mit Abfangzäunen bzw. Geschiebesperren umgesetzt.

Die Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit der Bischofswieser Ache ist auf Grund der Hochwassergefahr und der Gefahr des Wegbruchs der Überflutungsbereiche eingeschränkt.

### 4.4.2 Öffentliche Grünflächen und Freiräume

Als öffentliche Grünflächen werden die Flächen betrachtet, die sich in kommunalem Eigentum befinden und damit allgemein frei zugänglich sind und somit der Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen können. Für die wohnungsnaher Freizeitnutzung bzw. eine innerörtliche Naherholung stehen gemäß dieser Definition im Hauptort Bischofswiesen öffentliche Grünflächen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Der Erlebnis-Spielplatz hinter der Schule erfüllt diese Kriterien. Dieser bietet zahlreiche Bewegungs- und Freizeitmöglichkeiten und ist besonders beliebt bei den Kindern und Jugendlichen im Ort. Weitere öffentliche Freiräume befinden sich gewässerbegleitend am westlichen Uferbereich der Bischofswieser Ache, an dem an einer Stelle eine Aufweitung mit Sitzbank Aufenthaltsqualität bietet.

### 4.4.3 Sport- und Spielplätze

Neben dem Erlebnisspielplatz in der Ortsmitte, der die Bedarfe unterschiedlicher Altersgruppen abdeckt, ist lediglich ein privater Spielplatz am Andreas-Fendt-Ring im Ort vorhanden.

Weitere öffentlich zugängliche Sportflächen befinden sich im „Saharastadion“ in Winkl. Zudem bieten zahlreiche Vereine ein breites Sportangebot mit Vereinssportflächen in der Siedlung zwischen Winkl und Bischofswiesen sowie in Strub. Im Hauptort steht die Turnhalle der Schule u.a. für Judo, Karate, Pilates und Kinderleichtathletik zur Verfügung.

Für den Wintersport bietet das Skigebiet Götschen mit der Talabfahrt nach Bischofswiesen, Langlaufloipen am Aschauerweiher ein familienfreundliches Freizeitangebot. Auf der Skisprungschanze am Kälberstein finden Wettbewerbe statt. Die Schanze selbst ist beliebtes Ziel für Winderwanderungen.

### 4.4.4 Private Freiflächen

Der Großteil der Wohngebiete in Bischofswiesen ist hauptsächlich von Einfamilien- und Doppel-, und Reihenhäusern geprägt. Diese verfügen meist über ausreichend große, gärtnerisch gestaltete, private Gärten.

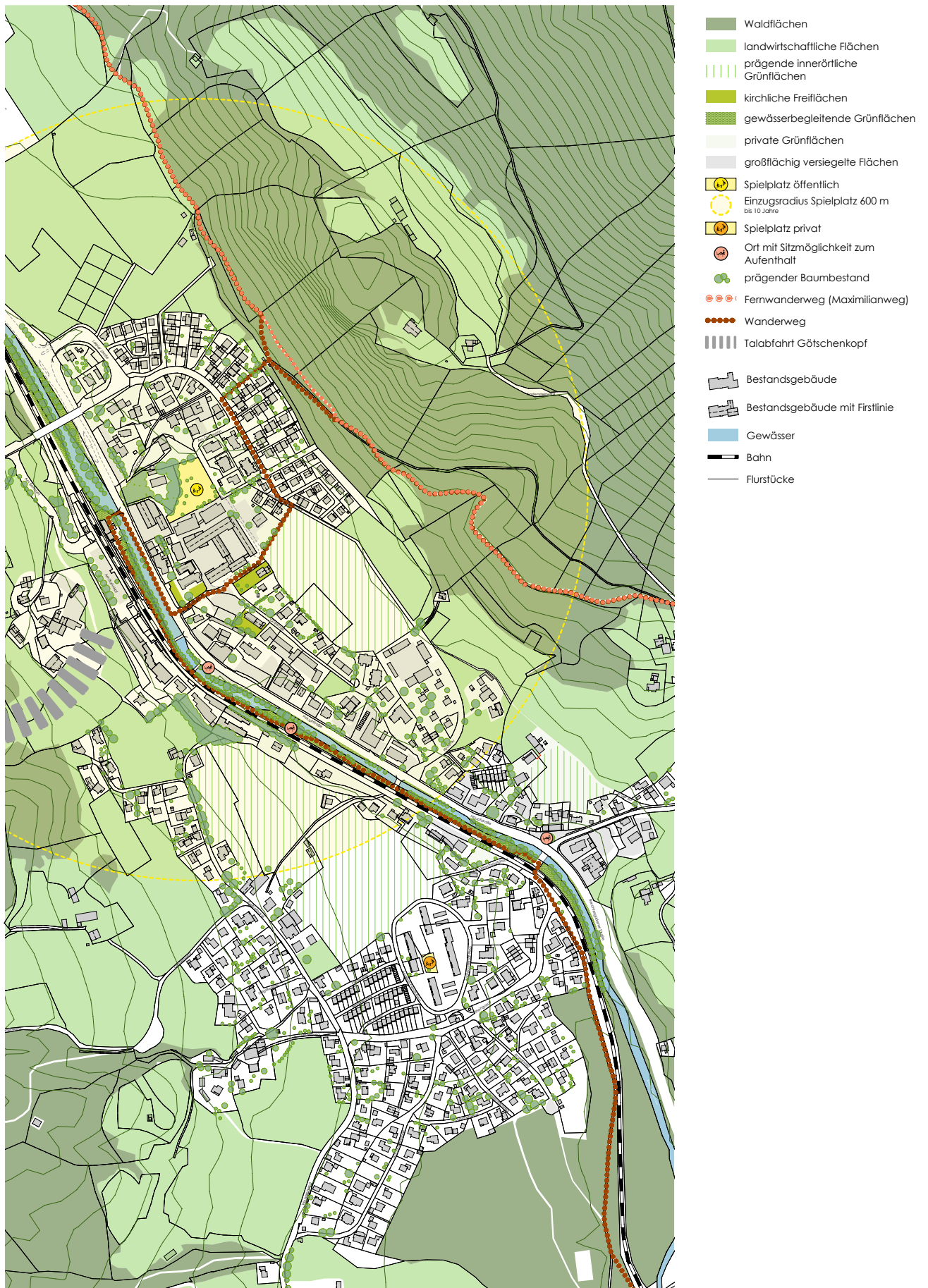


Abb. 69: Grün- und Freiflächen



Abb. 70: trennende Elemente



Abb. 71: Blick auf Ortsmitte



Abb. 72: prägende Wiesenflächen



Abb. 73: Bachhäusl



Abb. 74: Wohnhaus Hauptstraße 56

## 4.5 Ortsbild

Das Ortsbild charakterisiert sich insbesondere durch die durch den Ort verlaufende Bundesstraße, Bahnlinie und Bischofswieser Ache. Deren Trennwirkung wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus, da sowohl visuelle als auch akustische Auswirkungen davon ausgehen. Dennoch ist gerade die Bündelung dieser Barrieren sehr charaktergebend für den Ort.

Während westlich der Bundesstraße/Bahnlinie/Bischofswieser Ache der Bahnhof und ein Gewerbegebiet und südwestlich ein großes Wohngebiet angrenzen, ist der Hauptsiedlungskörper mit der großflächigen Gemeinbedarfsstruktur in der Ortsmitte und den weiteren Nutzungen östlich der Bundesstraße zu finden. Hier bildet die Herz Jesu Kirche mit ihrem Kirchturm auch aus größerer Entfernung einen reizvollen Blickfang.

Besonders ortsbildprägend sind die umliegenden sowie insbesondere auch innerörtlichen Wiesenflächen. Die für den Ort namensgebende Bischofswiese ist charakteristisch für den Ort. Deswegen sind auch weitere großflächige Wiesenflächen innerorts unbebaut. Durch die Vielzahl an innerörtlichen Landwirtschafts- und Wiesenflächen ergeben sich eine Reihe an attraktiven Blickbeziehungen in den umliegenden Landschaftsraum.

Aufgrund der voralpenländischen, touristisch-attraktiven Lage und der gewachsenen Ortsstruktur besitzt Bischofswiesen weder viele leerstehende oder stark sanierungsbedürftige Gebäude noch Baulücken. Dennoch prägen die EG-Leerstände (u.a. Bachhäusl) entlang der Bundesstraße die Ortsmitte. Einen negativen Eindruck hinterlässt zudem das Wohn-/Geschäftshaus an der Hauptstraße 56, das – vom nördlichen Ortszugang kommend – den Blick auf die Kirche verbaut.

Bei den im Ort liegenden großflächigen Stellplatzangeboten handelt es sich größtenteils um klassische, wenig begrünte Parkplätze der ansässigen Einzelhandels-, Gastronomie- und weiteren Nutzungen mit negativen Auswirkungen auf das örtliche Erscheinungsbild. Diese reihen sich insbesondere entlang der Bundesstraße aneinander.

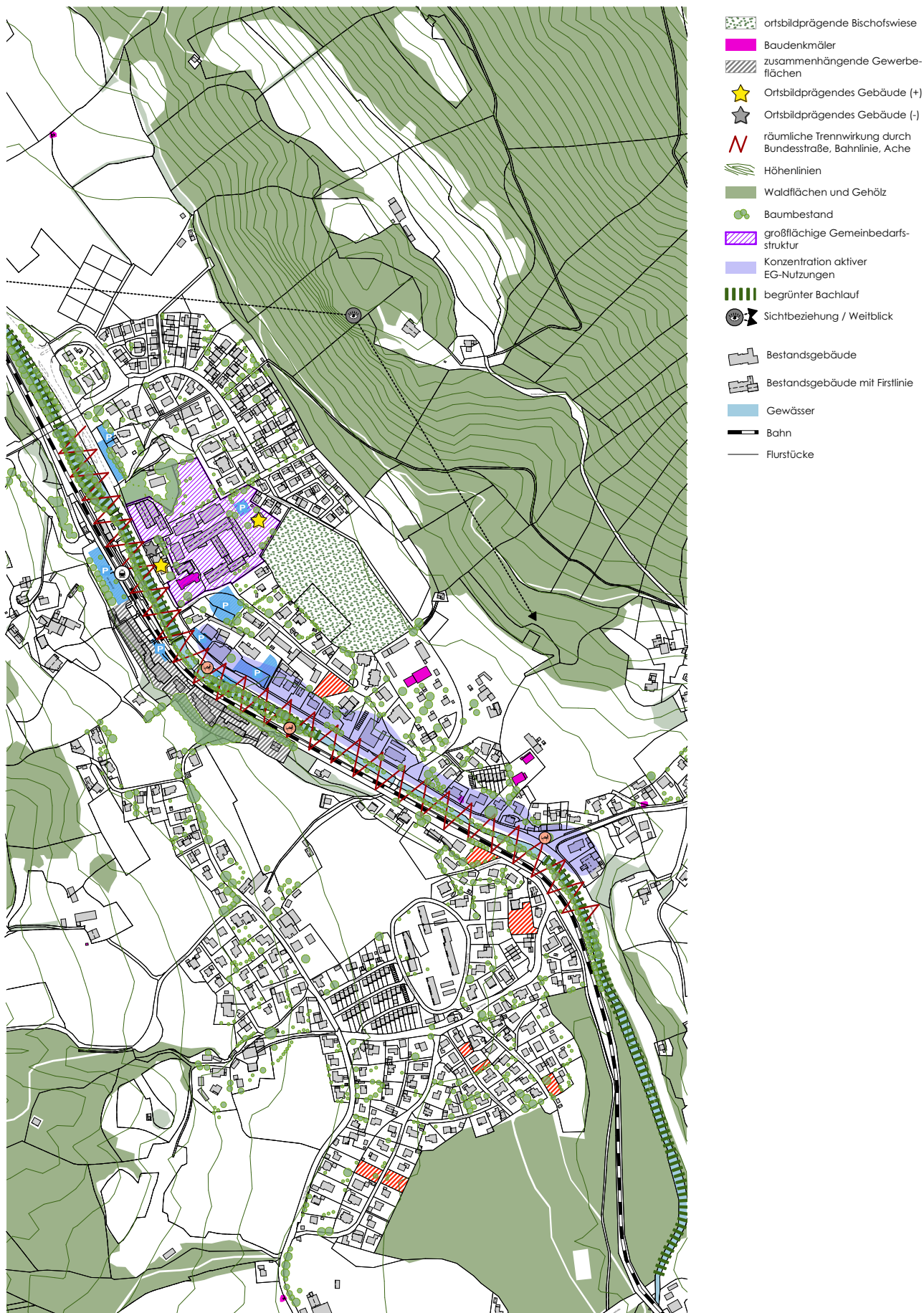


Abb. 75: Ortsbild



# **Integrierte Querschnittsbezogene Analyse**

Basierend auf der Bestandsaufnahme haben sich fünf verschiedene Themenbereiche herausgestellt: Ortsbild und Ortsentwicklung, Verkehr, Grünes und Freiraum sowie Soziales und Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie. Zu jedem Thema wurde eine Stärken-Schwächen-Bilanz erstellt.

Diese querschnittsbezogene Analyse dient im weiteren Planungsprozess als Grundlage zur Erarbeitung der Ziele und des Entwicklungskonzepts.



	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 auf Gehwegabschnitten entlang der Bundesstraße aus ungeeignetem Material, hoher Reparaturaufwand
		Uausgeschöpftes Potential zur Ortsentwicklung (FNP Bischofswiese)
		Ortskernuntypische Nutzung mit Straßenmeisterei
	Chancen	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 aus 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 ( $\approx 10$ 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
		Schulverkehr durch die Datzmannsiedlung
	Chancen	Risiken
	Verbesserung der Auspendungssituation entlang der Bundesstraße durch Neuordnung der Parkplatzsituationen	
	Schaffung eines Fahrradschutzstreifens entlang der Bundesstraße zur Verbesserung der Radwegeverbindung durch den Ort (geplant)	Geplanter Fahrradschutzstreifen schafft Verbesserung der Situation aber keine Komplettlösung → Restgefährdung verbleibt aufgrund geringer Straßenbreite und hoher Anzahl an Durchfahrtsverkehr (LKW's)
	Verbesserte Nutzung der alternativen Wegeverbindungen entlang der Bischofswiesener Ache durch Schaffung einer neuen Fuß- und Radwegebrücke mit Anbindung über die Bundesstraße im Bereich des Bahnhofs	

	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
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	Keine Apotheke und Baumarkt mehr in der Gemeinde
	Konzentration der Gewerbebetriebe auf der westlichen Achenseite sowie in Winkl und Engedey; Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen entlang der Bundesstraße	
	Chancen	Risiken
	Erweiterung des gastronomischen Angebots	„aussterben“ der innerörtlichen Versorgung,
		Gefahr der Abwanderung medizinischer Versorgung aufgrund fehlender Räumlichkeiten

	Stärken	Schwächen
Soziales	Mehrfachnutzung des Spielplatzes und der Schulhöfe für die Schullnutzung 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. Die Vereine bieten ein vielfältigen Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten an.	
	2 überörtliche Altenheime in den Ortsteilen	
	Jährliches Bier- und Weinfest	
	Überregional wichtiges Freibad	
	<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
	Bachhäusl, altes Feuerwehrhaus, Interimsrathaus, neuer Standort des Haus der Vereine sind Orte mit Potential als Treffpunkte für die Gemeinschaft und/oder Vereine	



# Handlungsfelder und Ziele

Die Formulierung gesamtgemeindlicher Handlungsfelder und Ziele bildet den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Diese bilden den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEKs.

Die Ziele und Handlungsfelder wurden aus den Ergebnissen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung, der Steuerkreissitzungen, der Klausurtagung mit dem Gemeinderat und den Bestandsanalysen entwickelt.



## 6.1 Handlungsfelder

Für die Gesamtgemeinde Bischofswiesen wurden zur besseren Systematisierung des weiteren Prozesses zusammen mit dem Gemeinderat vier Handlungsfelder erarbeitet.



## 6.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden, basierend auf den Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Kap. 3) sowie der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kap. 4 und 5), grundlegende Ziele für die weitere Entwicklung der Gemeinde Bischofswiesen formuliert, welche in intensiven Diskussionen mit den Vertretern des Gemeinderats im Steuerkreis weiterentwickelt und verbessert wurden.

Die Ziele wurden auf gesamtgemeindlicher Ebene entwickelt und gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Im folgenden Schritt (vgl. Kap. 8) fokussieren sich die Maßnahmen aber sehr auf den Hauptort Bischofswiesen.

Die Ziele wurden den Bürgern auf der Homepage der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Mit der Veröffentlichung der Ziele wurden die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEKs gesetzt. Die Ziele sind im Folgenden je Handlungsfeld dargestellt:

1	Handlungsfeld <b>Ortsentwicklung</b>
1.1	<b>GESTALTERISCHE UND FUNKTIONALE NEUORDNUNG DER ORTSMITTE</b> Die Ortsmitte wird durch das neue Bürgerzentrum mit seinen Außenanlagen in Verbindung mit den öffentlichen Plätzen innerhalb des Schulzentrums definiert. Durch eine einheitliche Gestaltung mit Belägen und Ausstattungselementen des öffentlichen Raums, die auch in anderen Bereichen der Gemeinde eingesetzt werden und zu einem Wiedererkennungswert führen, wird die Ortsmitte als Zusammenhang begriffen. Der öffentliche Raum ist multifunktional nutzbar und ist ein generationsübergreifender Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität, der auch als Kulisse für dörfliche Feste und Veranstaltungen dient.
1.2	<b>INNENENTWICKLUNG DURCH NACHVERDICHTUNG UND UMNUTZUNG VON GEBÄUDEN</b> Im Fokus der Ortsentwicklung liegt die Innenentwicklung. Dabei ist sowohl die Nachverdichtung innerhalb der Siedlungen bzw. die Aktivierung und Nachnutzung leerstehender Gebäude sowie von Baulücken und Flächenpotenzialen von Bedeutung. Darüber hinaus sind die Integration im Bestand und die Neuerrichtung von innovativen Wohnformen für die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen wesentlich. Neubauprojekte orientieren sich an der ortstypischen Bebauung.
1.3	<b>BARRIEREFREIHEIT IM ÖFFENTLICHEN RAUM</b> Bischofswiesen ist ein lebenswerter Ort für alle – unabhängig von Alter, körperlichen Einschränkungen oder Geschlecht. Die Erreichung von Inklusion im öffentlichen Raum hat hohe Priorität.
1.4	<b>KLIMAGERECHTES BAUEN</b> Bei Bauprojekten nimmt der Einsatz von ressourcenschonenden Materialien einen hohen Stellenwert ein. Dabei sind recycelte Baustoffe sowie nachwachsende Rohstoffe gegenüber dem Einsatz von Beton vorzuziehen. Bei der technischen Ausstattung liegt der Fokus auf klimagerechten Konzepten und regenerativen Energieformen. Die Gemeinde begreift sich dabei als Vorbild für die Bevölkerung.

<b>2</b>	<b>Handlungsfeld</b> <b>Grün, Erholung und Klima</b>
<b>2.1</b>	<b>DURCHGRÜNTES ORTSBILD</b> <p>Innerorts tragen private und öffentliche Grünflächen maßgeblich zu einem grünen Ortscharakter und zum Schutz der Artenvielfalt bei. Diese leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Naherholung und zu einer klimaangepassten Entwicklung der Ortsmitte. Standortgerechte Baumpflanzungen entlang von Straßen und Wegen sowie auf weitläufig versiegelten Flächen durchgrünen den Ort zusätzlich und spenden wertvollen Schatten in sommerlichen Hitzeperioden.</p>
<b>2.2</b>	<b>AUSGESTALTUNG UND ERLEBBARMACHUNG DER BISCHOFSWIESER ACHE</b> <p>Die Ache als bedeutsamer Naturraum ist durch eine attraktive Gestaltung und kontinuierlichen Pflege in ihrer ökologischen, klimatischen und hochwasserschützenden Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt und dient der Bevölkerung als Treffpunkt. Entlang des Ufers sind vielfältige Aktivitäten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen unter Berücksichtigung des Arten-, Natur- und Hochwasserschutzes möglich.</p>
<b>2.3</b>	<b>AKTIVER KLIMASCHUTZ UND -ANPASSUNG IN DER GEMEINDE</b> <p>Die Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepte der Gemeinde unterstützen die Bevölkerung bei der Bewältigung klimatischer Belastungen. Die Wasserversorgung und deren nachhaltige Bewirtschaftung sowie mögliche Einsparung vor dem Hintergrund der zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels wird sichergestellt. Auf Starkregenereignisse und Hochwassergefahren ist die Gemeinde vorbereitet.</p>

<b>3</b>	<b>Handlungsfeld</b> <b>Mobilität</b>
<b>3.1</b>	<b>OPTIMIERUNG DES FUSS- UND RADWEGENETZES</b> <p>Die Ergänzung und Erhöhung der barrierefreien Infrastruktur für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, insbesondere entlang der Bundesstraße, trägt zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei. Die Entwicklung eines bundesstraßenbegleitenden, ausreichend breiten, gemeinsamen Geh- und Radwegs hat besondere Priorität.</p>
<b>3.2</b>	<b>VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHRS</b> <p>Die Knotenpunkte und Straßenräume sind so gestaltet, dass der innerörtliche Verkehr gleichmäßig und mit angemessener Geschwindigkeit fließt und Verkehrsabläufe nur eine geringe Störanfälligkeit haben. Die Förderung der E-Mobilität trägt zum Klimaschutz aber auch zum Lärmschutz in den Wohngebieten bei.</p>
<b>3.3</b>	<b>ORDNUNG DES SCHULVERKEHRS UND RUHENDEN VERKEHRS SOWIE STÄRKUNG DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRSANGEBOTS</b> <p>Durch die attraktive, öffentliche Anbindung an die umgebenden Städte und Gemeinden werden Individualverkehre weiter minimiert. Die verkehrliche Anbindung an das Schulzentrum und die Ortsmitte ist konfliktfrei für alle Verkehrsteilnehmenden gelöst. Das Angebot an Stellplätzen ist geordnet und an die Anforderungen der Nutzergruppen angepasst. Die neu gestaltete Ortsmitte ist möglichst vom Schulverkehr sowie von oberirdisch versiegelten Stellplätzen freizuhalten. Alternative Mobilitätsangebote ergänzen das Angebot.</p>

<b>4</b>	<b>Handlungsfeld</b> <b>Zusammenleben + Versorgung</b>
<b>4.1</b>	<b>STÄRKUNG DER GEMEINSCHAFT</b> Die Gemeinschaft wird durch ein vielseitiges Angebot an Freizeit- und Vereinsangeboten gestärkt. Die Vereinskultur bringt die Bewohner*innen zusammen und schafft generationsübergreifende Netzwerke. Ein differenziertes Angebot für eine gesellschaftliche Teilhabe für alle Bevölkerungsgruppen sowie niederschwellig zu erreichende Treffpunkte tragen zu einem starken Gemeinschaftsgefühl bei.
<b>4.2</b>	<b>ERHALT UND AUSBAU DER GASTRONOMIE, DES EINZELHANDELS SOWIE DER ÄRZTLICHEN VERSOR- GUNG</b> Der Erhalt, der bedarfsgerechte Ausbau sowie die Nachfolgeunterstützung des bestehenden ärztlichen, gastronomischen Angebots und des Einzelhandelsangebots gewährleistet eine optimale Versorgung der Bevölkerung und reduziert Fahrten in umliegende Gemeinden und Städte. Der Einzelhandel und die Gastronomie sind mit ihrem vielfältigen und attraktiven Angebot sowohl für Gäste als auch für die Bürgerschaft Anziehungspunkte.

Diese Ziele wurden für die Gesamtgemeinde anhand eines Zieleplans dargestellt.

Für die Realisierung der Ziele wurde ein entsprechender Maßnahmenkatalog erstellt. In diesem sind konkrete Maßnahmen so ausformuliert, dass die Ziele des ISEKs erreicht werden können. Diese gilt es, im Rahmen der zukünftigen Gemeindeentwicklung umzusetzen. Der Aufbau des Maßnahmenkatalogs orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele. Der komplette Maßnahmenkatalog befindet sich im Kapitel 8 unter den Vorbereitenden Untersuchungen.

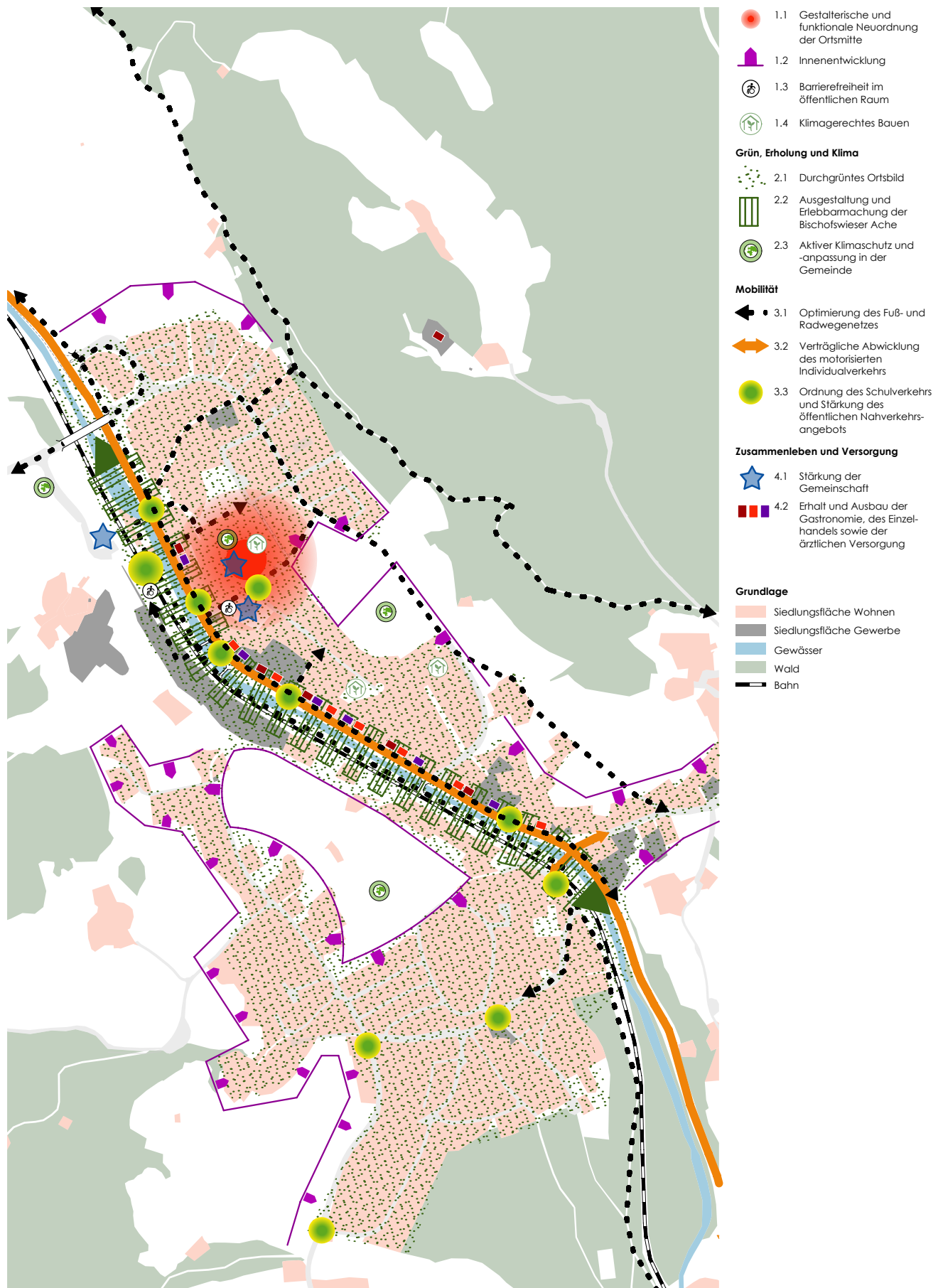


Abb. 76: Zieleplan



# Vorbereitende Untersuchungen





Abb. 78: hoher Sanierungsbedarf



Abb. 77: Umgriff VU



## 7.1 Einleitung

Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen wird geprüft, ob die Rahmenbindungen vorliegen, welche die Ausweisung eines Sanierungsgebiets rechtfertigen. Im Rahmen der Untersuchung wird die städtebauliche Situation grundstücksscharf betrachtet und bewertet. Besonderes Augenmerk liegt auf der Identifizierung von städtebaulichen Missständen, die im Rahmen einer Sanierung behoben werden sollen.

Der Gemeinderat hat am 24.09.2024 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 144 BauGB beschlossen. Am 02.10.2024 wurde die Änderung des Untersuchungsgebiets vom Gemeinderat beschlossen.

## 7.2 Bestandsaufnahme

### 7.2.1 Gebäudezustand

Im Rahmen der Erhebung des Gebäudezustands wurde der sichtbare Sanierungsbedarf und Zustand der Gebäude beurteilt. Die Beurteilung erfolgte anhand einer Ortsbegehung nach dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude. Eine Begehung der Gebäude erfolgte nicht. Ob eine Unterscheidung des Gebäudezustands zwischen Außen und Innen besteht, kann demnach nicht ausgeschlossen werden.

Die Bewertung des Gebäudezustands erfolgte in vier Kategorien:

- **Sehr guter Zustand/ kein erkennbarer Sanierungsbedarf:** Neubauten oder neu sanierte Gebäude.



Abb. 79: Sichtbarer Sanierungsbedarf

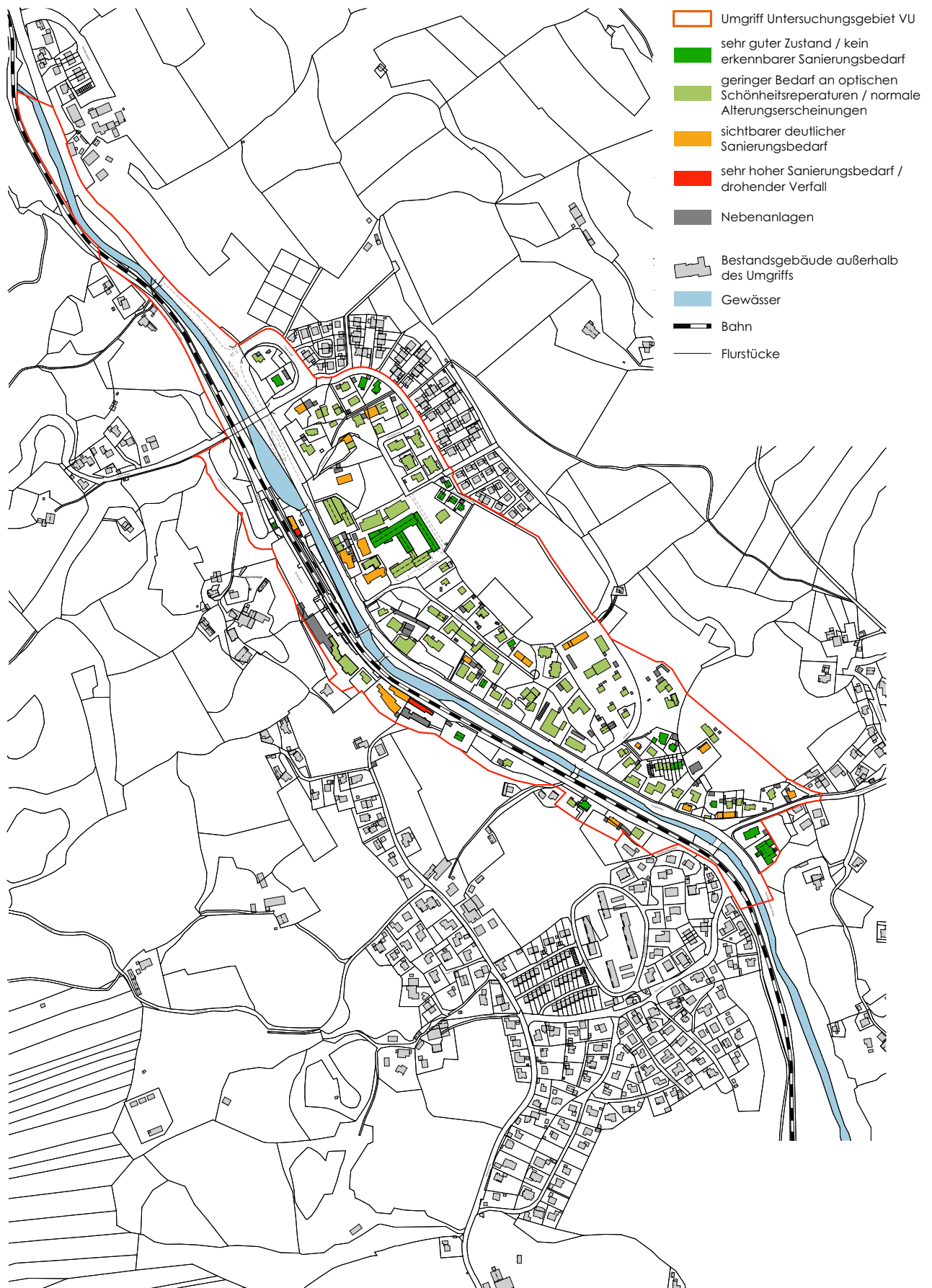


Abb. 80: Gebäudezustand

- **Geringer Sanierungsbedarf an optischen Schönheitsreparaturen:** Gebäude ist älter als 20 Jahre und besitzt normale Alterserscheinungen, welche die Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.
- **Sichtbarer deutlicher Sanierungsbedarf:** Gebäude ist älter als 20 Jahre und hat offensichtlichen Sanierungsbedarf.
- **Hoher Sanierungsbedarf:** Gebäude ist nicht mehr bewohnt oder genutzt und ist offensichtlich sanierungsbedürftig.

Ein Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand, weswegen augenscheinlich nur ein geringer oder kein Sanierungsbedarf besteht. Dies trifft sowohl für den Großteil der Wohngebäude als auch das gesamte Schulzentrum zu. Gebäude mit einem sichtbaren Sanierungsbedarf sind vereinzelt bei den Wohngebäuden sowie im Gewerbegebiet vorhanden. Darüber hinaus fallen das Bachhäusl, die Herz-Jesu-Kirche und das alte Feuerwehrhaus in der Ortsmitte in diese Kategorie. Nur sehr wenige Gebäude sind in einem augenscheinlich sehr schlechten Zustand und weisen einen sehr hohen Sanierungsbedarf auf. Diese sind westlich der Bischofswieser Ache beim Anbau des alten Bahnhofsgebäudes sowie im dortigen Gewerbegebiet festzustellen.

Insgesamt zeigt sich, dass die baulichen Strukturen der Gemeinde überwiegend gepflegt sind, jedoch punktuell Handlungsbedarf besteht. Dies gilt insbesondere bei den oben genannten Gebäuden in der Ortsmitte.

## 7.2.2 Städtebauliche Relevanz

Im Folgenden wurde die städtebauliche Relevanz aller Hauptgebäude für das Ortsbild bewertet. Die Beurteilung erfolgte ebenfalls anhand einer Ortsbegehung nach dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude. Folgende Kategorisierung ist erfolgt:

- **Städtebauliche besonders prägend:** Das Gebäude trägt maßgeblich zur Definition wesentlicher Straßen und Plätze (Definition wichtiger Raumkanten) aufgrund der Gebäudestellung oder Gestaltung bei.
- **Städtebauliche negativ prägend:** Das Gebäude prägt aufgrund der Gebäudestellung oder Gestaltung das Ortsbild negativ.
- **historisch relevant / identitätsstiftend:** Bedeutung aufgrund der Historie oder des Gebäudetypus / Anlehnung historischer Typologien.
- **Keine besondere ortsbildprägende Relevanz:** Bebauung, die den Straßenraum von weniger wichtigen Seitenstraßen in seiner Form definiert, ohne darüber hinaus einen maßgeblichen Beitrag zum Ortsbild zu leisten.
- **Ortstypische Bebauung:** Die Gebäude sind im alpenvorländischen Stil (Satteldach, Dachüberstände, Holzverkleidungen, Holzbalkone, etc.) gebaut.

Die Mehrheit der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen keine besondere städtebauliche Relevanz auf, da sie nicht zur Prägung des jeweiligen Platzes oder Straßenraums relevant sind. Aufgrund ihrer ortstypischen Bauart im alpenvorländischen Stil prägen sie jedoch den ländlichen Charakter Bischofswiesens. Das Gebäude Hauptstraße 56 prägt das Ortsbild negativ, indem es die Blickbeziehung auf die Herz-Jesu-Kirche von der Ortseinfahrt verbaut.

Besonders in der Ortsmitte befinden sich städtebaulich prägende Gebäude, die zur Identität des Ortes beitragen, wie die Herz-Jesu-Kirche, der südliche Gebäudeteil der Schule und das Gasthaus Brenner Bräu. Die alte Feuerwehr, das Bachhäusl, das alte Bahnhofsgebäude, die evang. Schöpfungskirche und das südöstliche Gebäude der Straßenmeisterei haben, z.T. durch ihre Einstufung als Baudenkmal, eine historische Relevanz und tragen zum historischen Charakter des Ortes bei.



Abb. 81: ortstypische Bebauung



Abb. 82: identitätsstiftende Gebäude

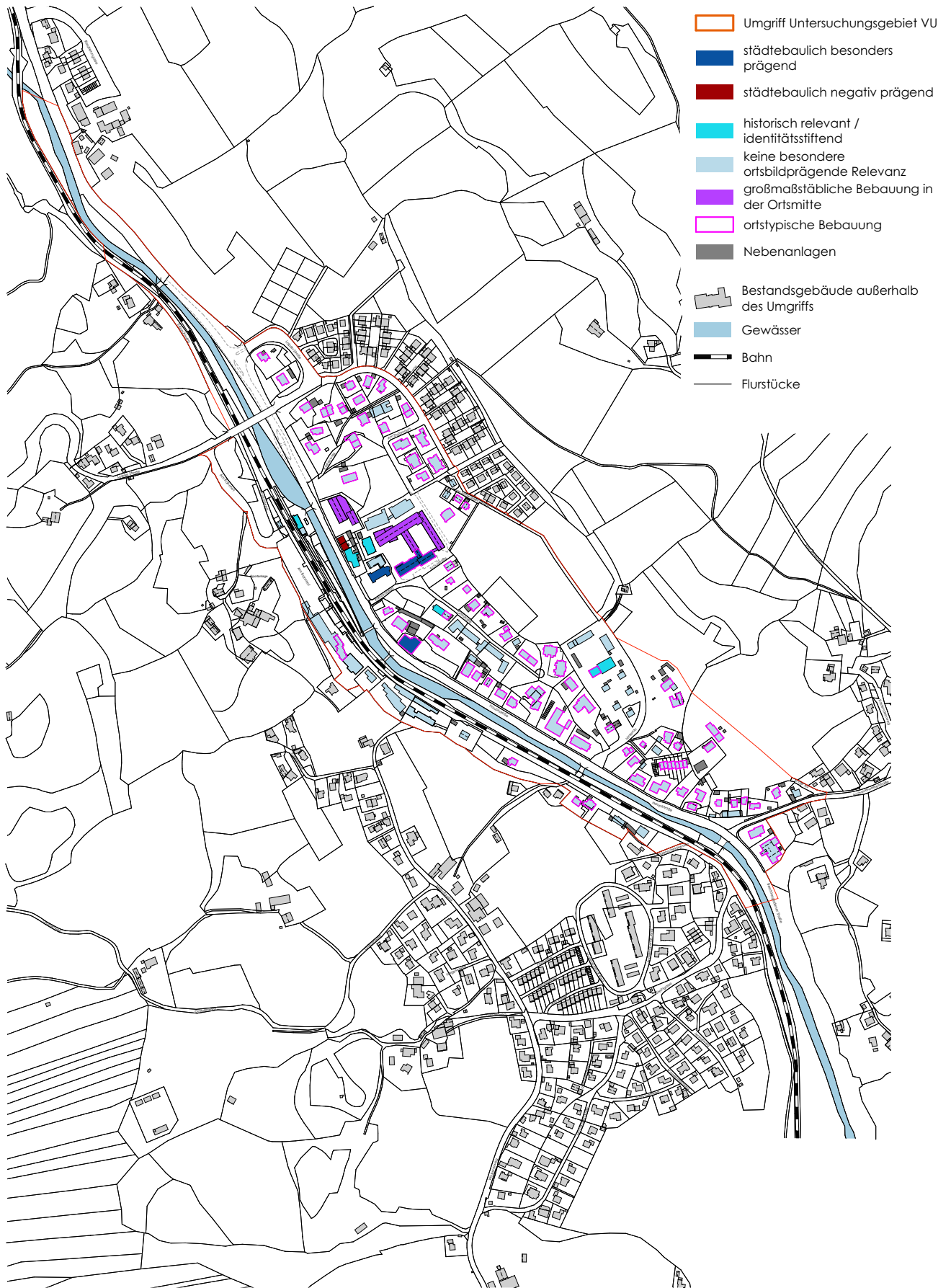


Abb. 83: Städtebauliche Relevanz

### 7.2.3 Nutzungen

Im Rahmen der Erhebung der Nutzungen wurden lediglich die Hauptgebäude betrachtet. Hierbei wurde die überwiegende Nutzung des Gebäudes nach äußerem Erscheinungsbild kartiert. Ausgenommen davon ist das Obergeschoss bei einer Geschäftsfächennutzung im Erdgeschoss.

Die Kartierung wurde im Herbst 2024 durchgeführt. Möglicherweise haben sich seit dem vereinzelt bereits Nutzungen geändert. Hier wurde keine Aktualisierung zum Abschluss des ISEKs vorgenommen, da es um die Einschätzung der grundsätzlichen Nutzungsverteilung und -vorkommen im Untersuchungsgebiet geht.

Die Bischofswieser Ortsmitte ist geprägt von öffentlichen Nutzungen wie der Grund- und Mittelschule, dem Rathaus, der Feuerwehr sowie den kirchlichen Nutzungen. Die öffentlichen Nutzungen spielen eine zentrale Rolle im gesellschaftlichen Leben und tragen zur Identität des Ortes bei.

Insgesamt überwiegt im Untersuchungsgebiet die Wohnnutzung. In der ersten Gebäudereihe entlang der Bundesstraße sind vorwiegend gemischte Nutzungen mit Wohn- und Geschäftsflächen vorhanden. Die gewerblichen Nutzungen sind gebündelt westlich der Bahnlinie sowie beim Bauhof, an der Ecke Bundesstraße-Aschauerweiherstraße sowie beim Gasthaus Brenner Bräu zu finden. Nur sehr vereinzelt sind leerstehende Gebäude im Untersuchungsumgriff vorhanden.



Abb. 84: Nutzungen

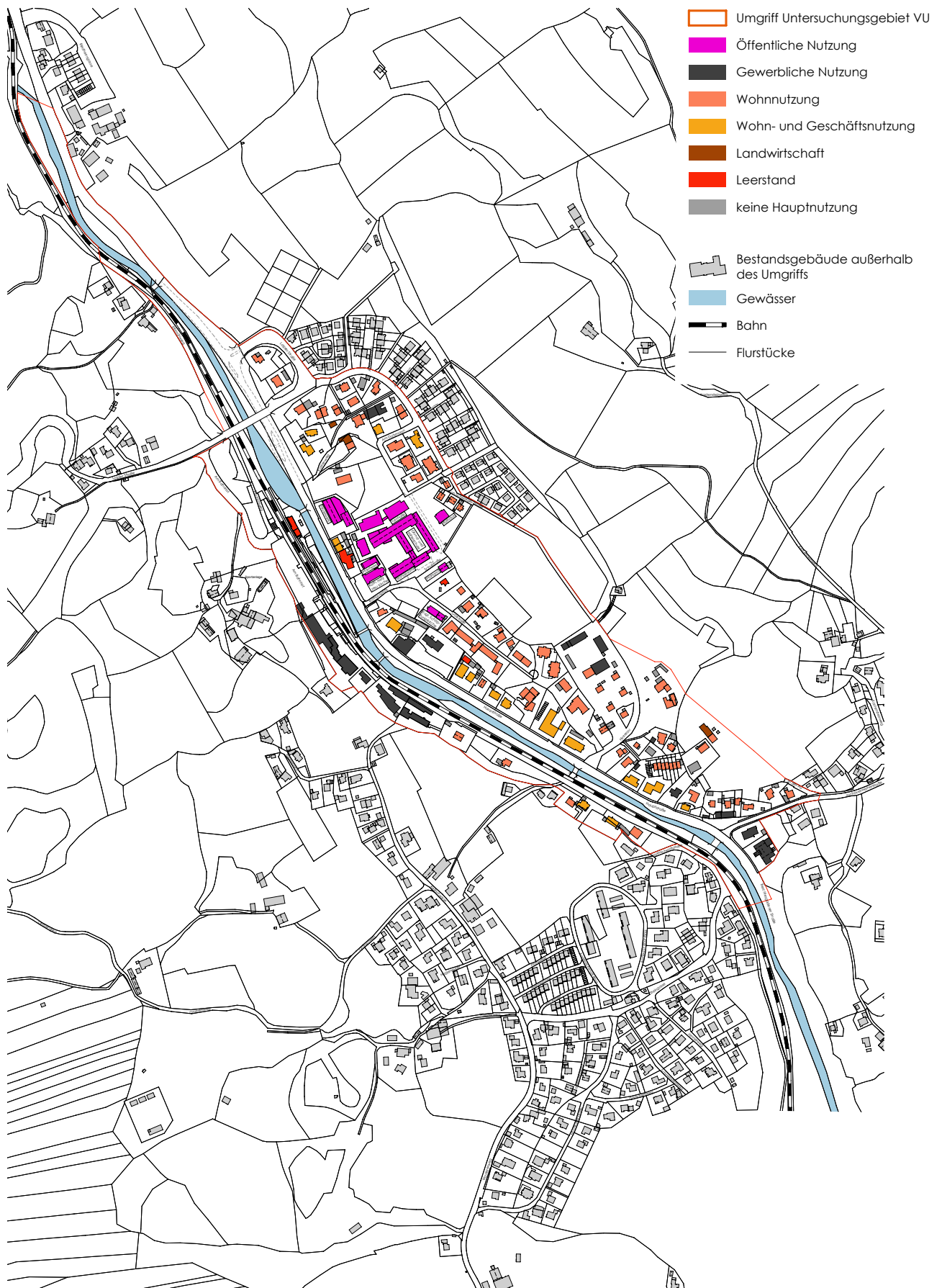


Abb. 85: Hauptnutzungen

### 7.2.4 Barrierefreie Zugänglichkeit

Die Bewertung der barrierefreien Zugänglichkeit der Gebäude wurde für die öffentlichen Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufgenommen. Die Beurteilung erfolgt über die Zugänglichkeit des Gebäudes und nicht über die innere Situation und erfolgte in drei Kategorien:

- **Barrierefrei/Ebenerdig:** Der Zugang zum Gebäude ist ebenerdig ohne bauliche Einrichtungen gewährleistet.
- **Zugang über Rampe o.ä.:** Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei durch bauliche Maßnahmen hergestellt (z.B. Rampe o.ä.)
- **Nicht barrierefrei:** Das Gebäude ist nur über Stufen, Schwellen oder sonstige bauliche Hindernisse zu betreten.

Hervorzuheben ist, dass insbesondere öffentliche Nutzungen wie die Schule und die kirchlichen Einrichtungen ebenerdig oder über getroffene Maßnahmen barrierefrei zugänglich sind. Handlungsbedarf besteht hier beim Interimsrathaus, dessen Erdgeschoss zwar über eine Rampe zum Hintereingang erreichbar ist, und insbesondere bei privat geführten Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten.



Abb. 86: Nicht-barrierefreie Eingänge und Zugang über Rampe

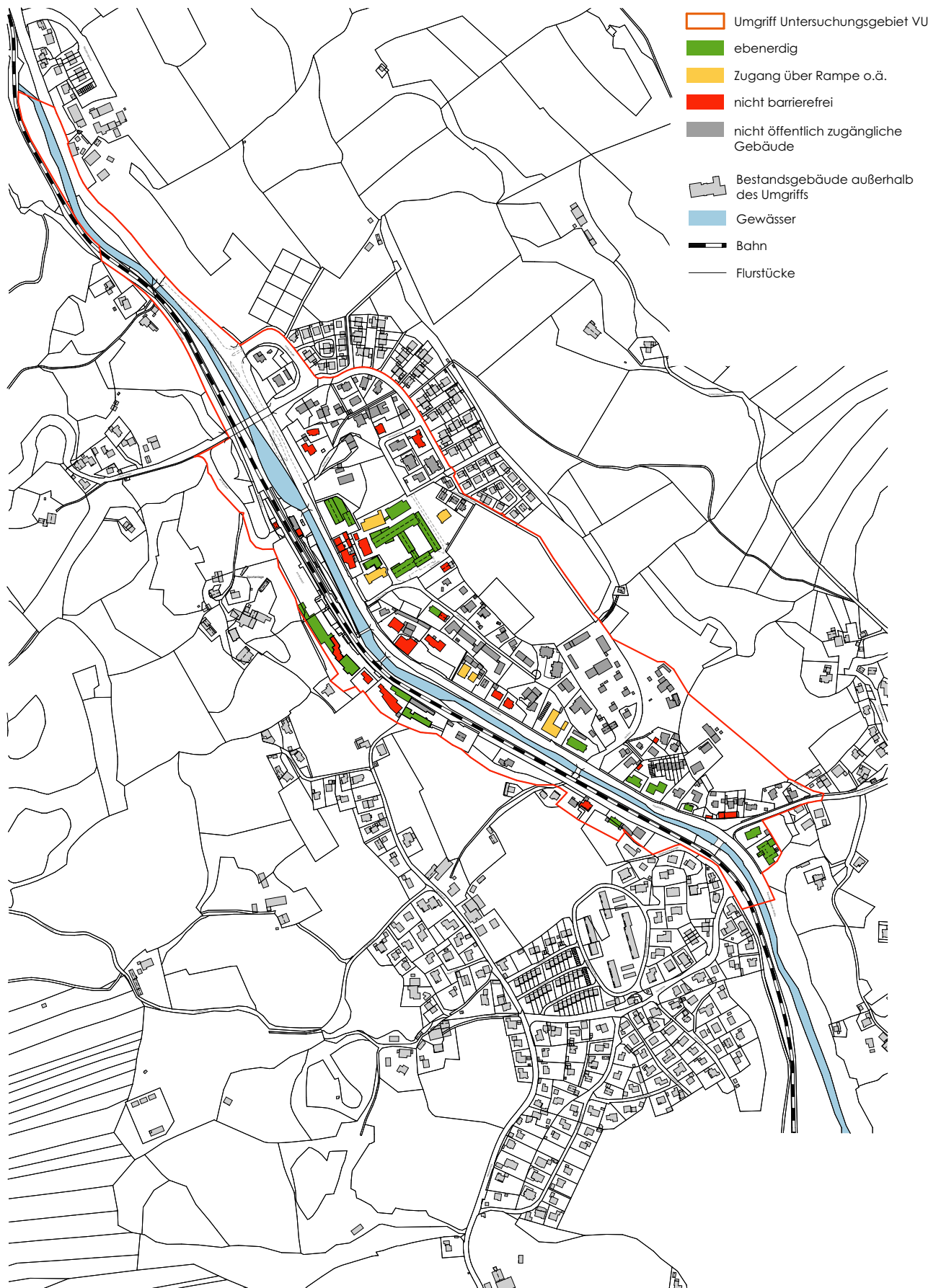


Abb. 87: Barrierefreiheit

### 7.2.5 Grün- und Freiräume sowie öffentlicher Raum

Bischofswiesen bietet mit der Bischofswiese und dem Erlebnis-Spielplatz an der Schule hochwertige Freiflächen zur Erholung und für den Aufenthalt. Darüber hinaus gibt es nur vereinzelt kleinere Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten.

In der Ortsmitte befinden sich um die Herz Jesu Kirche, die Schöpfungskirche sowie das Pfarramt größere kirchliche Freiflächen.

Im Ort gibt es eine Vielzahl großflächig versiegelter Flächen mit fehlender Begrünung. Dies betrifft insbesondere Parkplatz- und Rangierflächen entlang der Bundesstraße, in der Ortsmitte und im Gewerbegebiet am Bahnhof. Die versiegelten Flächen in der Ortsmitte wurden provisorisch mit Asphaltdecken versehen, die mit den Planungen zur Neugestaltung der Außenflächen der Schule und dem Rathausneubau einer klimaangepassten und grüneren Gestaltung zugeführt werden sollen. Im Bestand fehlt hier noch die Aufenthaltsqualität der Freiflächen.

Besonders prägend im Ort ist die Bischofswieser Ache, die von der neuen Fußgängerbrücke in der Ortsmitte Richtung Norden naturnah angelegt ist. Aufenthaltsbereiche und Zugänge zum Wasser sind hier nicht möglich. Im südlichen Bereich sind die Uferbereiche begehbar, bieten jedoch nur wenig Aufenthaltsqualität.

Insgesamt sind die Fußwege durch den Ort gut ausgebaut. Ein Defizit stellt die Wegeverbindung entlang der Bundesstraße dar, welche zu schmal für einen gemeinsamen Fuß- und Radweg ist. Der südliche Teilbereich der Bundesstraße weist zudem eine brüchige Wegedecke auf, die sowohl das Ortsbild als auch die Barrierefreiheit negativ beeinflussen.



Abb. 88: Aufenthaltsflächen B20



Abb. 89: Aufenthaltsfläche mit Pizaofen



Abb. 90: kirchliche Freiflächen



Abb. 91: Aufenthaltsfläche an der Ache



Abb. 92: neue Brücke Ortsmitte



Abb. 93: brüchige Wegedecke

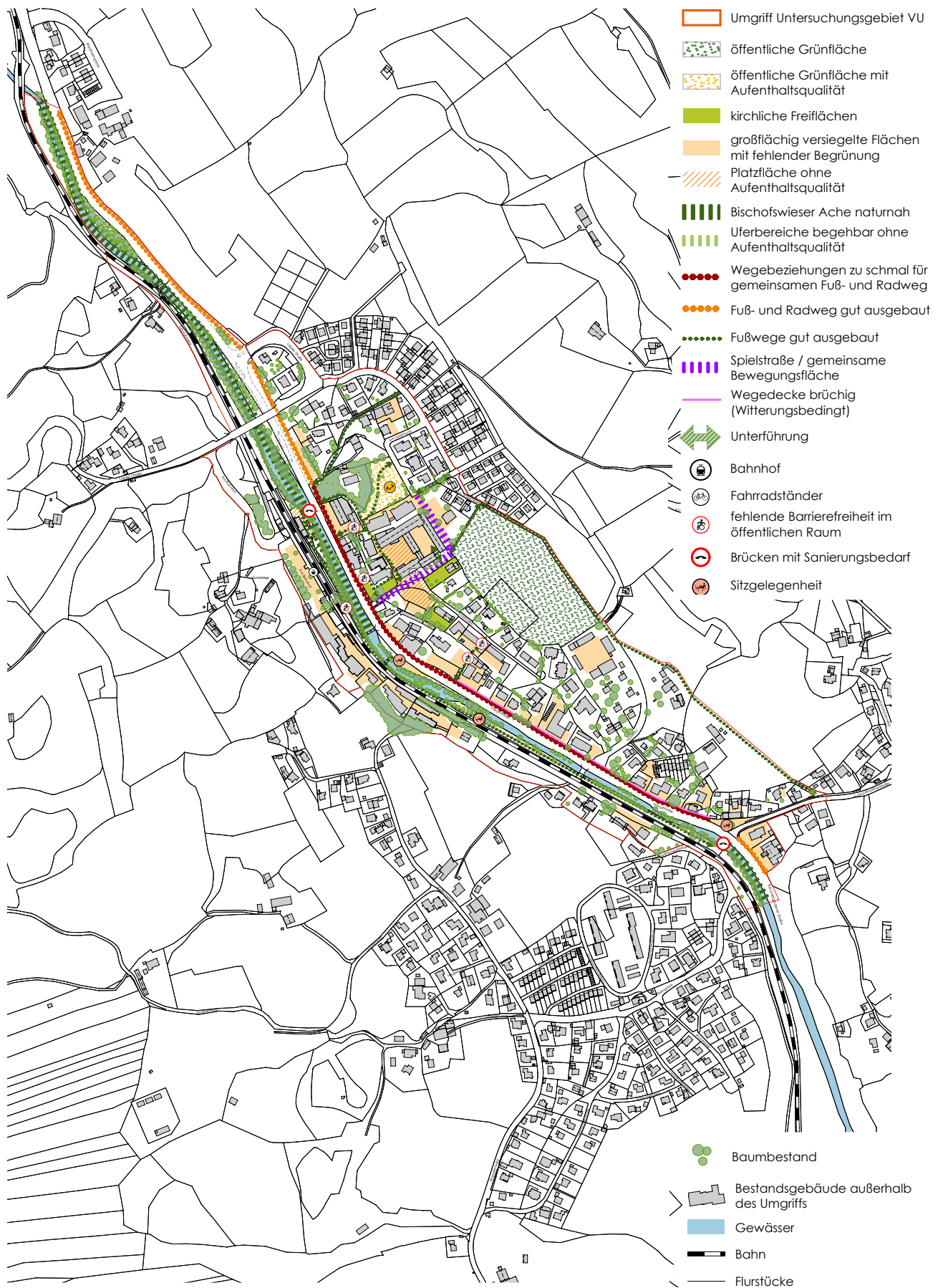


Abb. 94: Freiraum

### 7.3 Städtebauliche Missstände

Die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet erstrecken sich auf die Themen Ortsbild und Ortsentwicklung, Verkehr, Grün- und Freiräume, Soziales sowie auf den Fokusbereich Ortsmitte.

Im Folgenden werden jeweils gestalterische als auch funktionale Missstände sowie Substanzmängel benannt:

#### Ortsbild und Ortsentwicklung



Abb. 95: ortsuntypische Nutzung



Abb. 96: Baulücke



Abb. 97: Durchfahrtsverkehr



Abb. 98: fehlender Radweg

- Der Leerstand von einigen wenigen Gebäude beeinflusst das Ortsbild negativ. Besonders auffällig ist der Leerstand des charakterprägenden Bachhäusls, das einen zentralen Ankerpunkt im Ortskern darstellt. Bischofswiesen verliert hier derzeit einen potentiellen Treffpunkt für die Bewohner sowie einen identitätsstiftenden Ort, der die Geschichte des Ortes repräsentiert.
- Einige Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf.
- Die Straßenmeisterei weist als ortskernuntypische Nutzung erhebliche funktionale Defizite auf. In ihrer guten Lage beeinflusst sie das Ortsbild negativ.
- Die zahlreichen Parkplatzflächen, insbesondere entlang der Bundesstraße, weisen aufgrund der großflächigen Versiegelung und der fehlenden Verschattung gestalterische Mängel sowie Defizite hinsichtlich der Klimaanpassung auf.
- Die Bischofswiese stellt ein unausgeschöpftes Potential zur Ortsentwicklung dar.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich einzelne untergenutzte Flächen und Baulücken. Hier besteht ein großes Entwicklungspotenzial für eine adäquate Nutzung dieser Flächen. (drohende Funktionsverluste)
- Das Gebäude der Hauptstraße 56 (Nachbargebäude des Bachhäusl) versperrt, bei der Ortseinfahrt aus nördlicher Richtung, die Sichtachse auf die Kirche, die als zentrales und prägendes Element des Ortsbildes von besonderer Bedeutung ist. Das Gebäude, das im Dritten Reich bewusst an dieser Stelle errichtet wurde, fügt sich nicht harmonisch in die bestehende Struktur des Ortes ein und beeinträchtigt die Wahrnehmung des Kirchengebäudes, das traditionell als identitätsstiftender Mittelpunkt fungiert.
- Die letzte Apotheke im Ort hat erst kürzlich geschlossen und auch die Anzahl der gastronomischen Betrieben ist rückläufig. Die ärztliche Versorgung im Ort ist aufgrund von fehlenden Räumlichkeiten möglicherweise zukünftig gefährdet.

#### Verkehr

- Die Bundesstraße stellt einen verkehrsdominierten Straßenraum dar, der durch sein hohes Verkehrsaufkommen im Ort räumlich trennend wirkt. In Teilbereichen kommt es zu Lärmemissionen für die angrenzenden Nutzungen.
- Ein fehlender gesonderter straßenbegleitender Radweg entlang der Bundesstraße stellt einen verkehrstechnischen Missstand dar. Dies hat zur Folge, dass Radfahrer gezwungen sind, die stark befahrene Straße mit dem motorisierten Verkehr zu teilen, was die Sicherheit erheblich einschränkt. Zudem wirkt sich das Fehlen eines sicheren Radweges negativ auf die Attraktivität des Radverkehrs als umweltfreundliche und nachhaltige Fortbewegungsoption aus.
- Die hohe Einfahrtsgeschwindigkeit auf der Bundesstraße von Süden kommend, stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar.
- Der Gehsteig entlang der südlichen Bundesstraße besteht aus einer sehr witterungsanfälligen Pflasterung. Der bereits aufgeplatzte Belag hat nicht nur negative

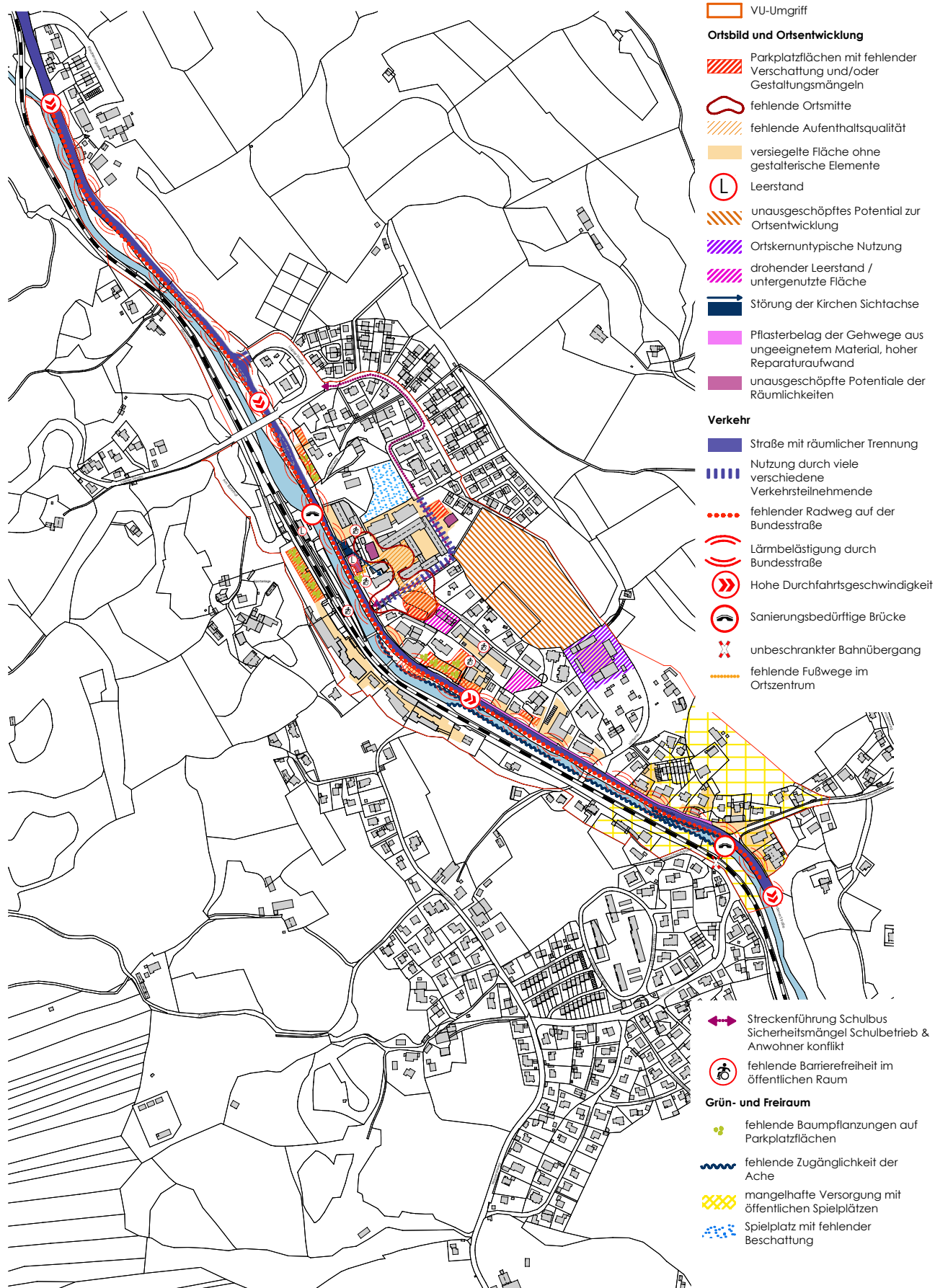


Abb. 99: Städtebauliche Missstände

Auswirkungen auf das Ortsbild, sondern beeinträchtigt auch die Nutzungsmöglichkeiten. Die unebene und beschädigte Oberfläche stellt eine Stolpergefahr dar, schränkt die Barrierefreiheit ein und erschwert einen sicheren Fußgänger-verkehr.

- Die Neuwirth-Brücke weist Substanzmängel auf, die sowohl die Verkehrssicherheit als auch die langfristige Tragfähigkeit der Bauwerke gefährden.
- Die Brücke am Bahnhof ist sanierungsbedürftig. Die Substanzmängel sowie ein fehlendes Freibord für eine Erneuerung der Brücke an diesem Standort führen zu einer fehlenden Verbindung.
- Für den Fußverkehr fehlt eine wichtige Verbindung von der Bushaltestelle Ortszentrum zur Schule. Hier ist ein Lückenschluss erforderlich, um eine sichere und direkte Verbindung zu gewährleisten.
- Einige fußläufige Verbindungen weisen eine mangelnde Barrierefreiheit, aufgrund der Überwindung des Höhenunterschieds durch Treppen auf.



Abb. 100: fehlende Bäume

### Grün- und Freiraum

- Fehlende Baumpflanzungen auf den Parkplatzflächen stellen ein Defizit in der Gestaltung der Außenanlagen dar. Das Fehlen von Bäumen und anderen Begrünungselementen auf diesen Flächen führt nicht nur zu einer unattraktiven Atmosphäre, sondern hat auch negative Auswirkungen hinsichtlich des Klimaerwärmung, da sich diese zumeist asphaltierten Flächen bei Sonneneinstrahlung stark aufheizen und so im Sommer zu Hitzeinseln werden.
- Die fehlende Zugänglichkeit der Ache stellt eine ungenutzte Chance für die Gestaltung öffentlicher Freiräume dar. Die Ache ist für die Anwohner derzeit kaum erreichbar und bleibt somit als natürliches Element isoliert.

### Soziales

- Es gibt kaum Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte für verschiedene Altersgruppen mit besonderen Ansprüchen (Senioren, Jugendliche, etc.).
- Die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen in einer guten fußläufigen Erreichbarkeit im südlich gelegenen Ortsteil ist nicht gegeben. Der Erlebnis-Spielplatz am Schulgelände ist bereits zu weit entfernt, sodass Kinder die Strecke zuverlässig allein bewältigen können, zumal der kürzeste Weg entlang der Bundesstraße führt, wo Sicherheitsmängel bestehen.

### Fokusbereich Ortszentrum

Der Schwerpunkt der räumlich-gestalterischen und funktionalen Schwächen, städtebaulichen Mängel, liegt im Rahmen des ISEKs auf dem Ortszentrum von Bischofswiesen. Hierbei handelt es sich vor allem um das Areal um entlang des Schulumfelds, Feuerwehr, Bachhäusl und Interimsrathaus.

- Das Bachhäusl, das Interimsrathaus und das alte Feuerwehrhaus weisen erhebliche strukturelle Mängel auf und stehen aktuell teilweise leer bzw. können die vorgesehenen Funktionen nicht mehr erfüllen.
- Die versiegelten Flächen rund um das Schulgebäude sowie die provisorisch versiegelten Flächen in den Schulinnenhöfen und dem Rathausstandort weisen erhebliche gestalterische und funktionale Mängel auf. Das Fehlen von Begrünungselementen, Ausstattungselementen und gestalteten Flächen führt zu einer unattraktiven Umgebung mit sehr geringer Aufenthaltsqualität und den aktuellen Bedarfen an hochwertigen (begrüntem) Aufenthaltsbereichen nicht gerecht wird. Die versiegelten Flächen absorbieren bei warmem Wetter mehr Wärme, was zu



Abb. 101: Leerstand



Abb. 102: Rathausstandort

einer unangenehmen Mikroklimatisierung führt und den Raum vor allem in den Sommermonaten unkomfortabel macht. Zudem fehlt es an schattenspendenden Elementen, die gerade auf Schulhöfen und öffentlichen Plätzen eine wichtige Funktion für das Wohlbefinden der Nutzer erfüllen.

- Die Fläche des Rathausstandorts wird aktuell als unattraktive Parkplatzfläche genutzt und damit der zentralen Lage im Ortszentrum funktional nicht gerecht.
- Die fehlende Fußwegverbindung von der Bushaltestelle Ortszentrum zum Schulgelände entlang des Pfarrheims stellt einen Mangel in der Erreichbarkeit und Sicherheit für die Fußgänger dar. Der Fußweg führt über die Schulstraße, wodurch eine direkte und sichere Fußwegeverbindung zwischen der Bushaltestelle und dem Schulstandort nur eingeschränkt besteht.
- Die derzeitige Führung der Buslinien durch die Wohnsiedlung ‚Am Datzmann‘ führt zu Spannungen mit den Anwohnern und dem Fußverkehr. Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts und abschnittsweisen fehlenden Bürgersteigen entstehen durch Busdurchfahrten Konfliktsituationen für zu Fuß Gehende. Zudem trägt die Frequentierung der Busse in den Morgen- und Mittagsstunden zu Lärmbelästigungen für die Anwohner bei.

## 7.4 Entwicklungskonzept

Abgeleitet aus den gesamtgemeindlichen Zielen (vgl. Kap. 6.2), wurde ein räumliches Entwicklungskonzept für den Hauptort entwickelt und mit Maßnahmen konkretisiert. Das Entwicklungskonzept wurde im Rahmen der Sitzungen des Steuerkreises sowie des Wirtshausgesprächs im Oktober 2025 mit interessierten Bürgern diskutiert.

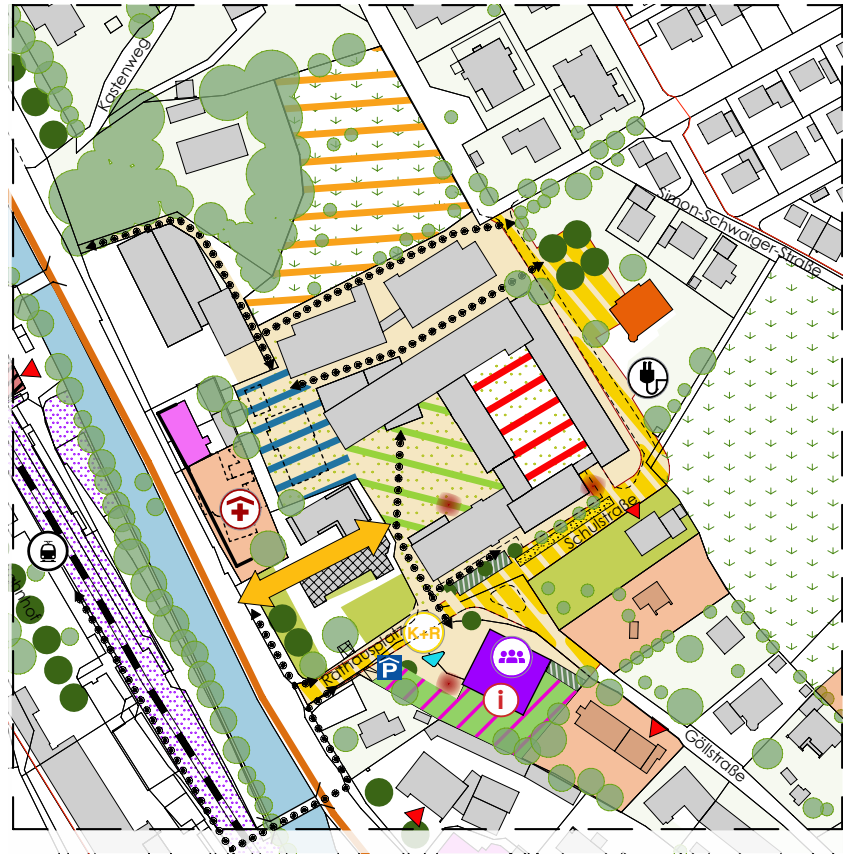
Der Rahmenplan zeigt hierbei die räumliche Darstellung der zukünftigen Gemeindeentwicklung, indem die Entwicklungsabsichten und die verortbaren Maßnahmen grafisch dargestellt sind. Hierbei wurde bewusst eine abstrakte Darstellung ohne detaillierte Planungen für einzelne Teilbereiche gewählt, da im Rahmenplan die gesamtheitliche Entwicklung im Vordergrund stehen soll. Aufgrund der Häufung von Maßnahmen im Bereich der Ortsmitte wurde hierfür ein Fokusbereich in Form eines Zoom-Ins erstellt.

Zur Erläuterung und Konkretisierung des Entwicklungskonzepts wurde ein zugehöriger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Darin sind konkrete Maßnahmen ausformuliert, mit denen die Ziele des ISEKs und der VU erreicht werden können. Diese gilt es im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung umzusetzen. Der vollständige Maßnahmenkatalog ist in Kap. 8 dargestellt.



## Rahmenplan

- VU-Umgriff
- Zoom-In-Umgriff
- Ortsentwicklung**
  - Neugestaltung der Ortsmitte
  - Nachverdichtungspotenzial
  - Umnutzungspotenzial
  - Aktivierung von Leerstand
  - Neubau Bürgerzentrum + Rathaus mit Gestaltung der Außenfläche
  - Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
  - ▶ Ausbau der Barrierefreiheit von öffentlichen Gebäudeeingängen
  - Erhalt der ortstypischen Bebauung
  - Erhalt der Baudenkmäler
  - Abriss von Gebäuden
  - Sanierungsbedarf
- Grün, Erholung und Klima**
  - zusätzliche Begrünung
  - / Pflege und Entwicklung der Bischofswie: Ache und ursprünglicher Gehölzstruktur
  - Erhalt und Ausbau öffentlicher Grünflächen in Ortsmitte
  - ↑ Punktuelle Zugänge zur Ache mit hoher Aufenthaltsqualität
  - Entsiegelung von Flächen
  - kirchliche Grünflächen
  - private Grünflächen
  - Suchbereich zusätzlicher Spielplatz
  - Erhalt des bestehenden Spielplatzes
  - Schaffung von Sonnenschutz
- Mobilität**
  - ↔ Ausbau der barrierefreien Fußwege
  - ↔ Prüfung neue Fuß- und Radwegebrücke
  - ↔ Herstellung temporärer Radschutzstreife
  - Sanierung des Gehwegbelags
  - Sanierung des Straßenraums
  - Sanierung der Brücke
  - Prüfung der Flächenverfügbarkeit für Kreisverkehr
  - Querungshilfe
- Zusammenleben und Versorgung**
  - Erhalt und Ausbau der Gastronomie
  - Erhalt und Ausbau des Einzelhandels und der Nahversorgung
  - Neubau Haus der Vereine



- Haus der Vereine
- Markt- und Veranstaltungsort
- Ausbau des Sport- und Freizeitangebots Kinder+Jugendliche

## Zoom-In

- Ortsentwicklung**
  - Optische Einheit der Ortsmitte
  - Aufenthaltsfläche für Kinder
  - Pausenhof + Sportflächen (Aufenthaltsfläche für Jugendliche)
  - Aufenthaltsfläche für alle Altersgruppen
  - Aufenthaltsfläche für Erwachsene, Jugendliche und Senior\*innen
  - Garten- und Aufenthaltsfläche als Ruhebereich in der Ortsmitte
  - Verkehrsfläche für Kfz
  - Fußverbindungen
  - Neubau Bürgerzentrum + Rathaus
  - ▲ Brunnen
  - Raumkante Neuordnung Bachhäusgrundstück
- Mobilität**
  - Haltebereich für Busse
  - Fahrradstellplätze
  - Parkplätze
- Zusammenleben und Versorgung**
  - Tiefgarage
  - Kiss+Ride Zone
  - bestehende Ladestation Elektroauto
  - Ärztliche Versorgung + Apotheke
  - Touristeninformation
  - Bürgerzentrum/Rathaus
  - Bestandsgebäude
  - Gewässer
  - Baumbestand
  - Bahn
  - Bahnhof
  - Fläche im Eigentum der DBInfraGo
  - Flurstücke

Abb. 103: Rahmenplan und Zoom-In



# **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 Maßnahmenkatalogs orientiert sich am Grundgerüst der im Rahmen des ISEKs entwickelten Handlungsfelder und Ziele. Der Maßnahmenkatalog beinhaltet neben den Maßnahmen im Sanierungsgebiet auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets auf Ebene des ISEKs. Die Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets sind farblich kenntlich gemacht.



Maßnahme im Sanierungsgebiet



Maßnahme außerhalb des Sanierungsgebiets

Viele Maßnahmen bedienen mehrere Ziele, häufig auch unterschiedliche Handlungsfelder. Aus diesem Grund erfolgt bei ausgewählten Maßnahmen der Verweis auf die ausführliche Maßnahmenbeschreibung an anderer Stelle. Die Maßnahmen sind jeweils mit einer Priorität, einem Zeithorizont, einer überschlägigen Kostenschätzung sowie den erforderlichen weiteren Akteuren und Finanzierungsmöglichkeiten hinterlegt.

#### **Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:**

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

#### **Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt:**

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

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

#### **Die Maßnahmen sind in folgende Kategorien eingeteilt:**

- V – Vorbereitende Maßnahme
- O – Ordnungsmaßnahme
- B - Baumaßnahme
- H – Handlungsempfehlung
- S – Sonstige Maßnahmen

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 weiterer öffentlicher Stellen abgeklärt.

Die geschätzten Angaben zu den Kosten sind nur als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont des ISEKs ist sehr weit gefasst und damit ist die Baupreisentwicklung nicht absehbar. Zudem ist die Detailschärfe im Rahmen des ISEKs/VU nicht ausreichend, um die Grundlagen für eine Kostenschätzung beispielsweise nach DIN 276 zu liefern.

Die meisten Kostenschätzungen beruhen auf Kennwerten aus vergleichbaren Projekten oder auf Erfahrungswerten für ähnliche Planungen, Untersuchungen und Gutachten.

Die Finanzierbarkeit und Durchführung der Maßnahmen muss nach vorliegender Kostenschätzung überprüft werden. Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann zu gegebener Zeit eine detailliertere Kostenschätzung erfolgen.

## 8.1 Ortsentwicklung

Maßgeblich für eine langfristig positive Entwicklung der Gesamtgemeinde ist die Aufwertung und die Qualitätssteigerung im öffentlichen Raum, allen voran in der Ortsmitte.

Insgesamt soll eine Umgestaltung des Schulumfelds mit dem neuen Bürgerzentrum und deren Umfeldplanung zur Aufwertung des öffentlichen Raums erfolgen, um attraktive Treffpunkte/Aufenthaltsbereiche für die Bürger zu schaffen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der repräsentativen, multifunktionalen und einladenden Gestaltung der Schulhofinnenbereiche sowie des neuen Bürgerzentrums und Rathauses mit Außenbereich, denen zukünftig eine zentrale Funktion als neue Ortsmitte sowie Treff- und Kommunikationspunkt zukommt. Ziel ist es, für die Bevölkerung sowie für Besucher gleichermaßen nutzbare Freiflächen zu entwickeln, deren Gestaltung sich an den Bedürfnissen unterschiedlicher Altersgruppen orientieren.

Die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens worin die Auswahl von Stadtmöbel genauso wie Materialien zur Ausstattung des öffentlichen Raums definiert sind, hilft dabei das Gemeindegebiet optisch in Zusammenhang zu setzen und mit einem Wiedererkennungswert zu versehen. Darüber hinaus gibt es den klaren Rahmen für Aus- und Umbauten im öffentlichen Raum vor und kann Planungszeiten verkürzen.

Mit dem Neubau eines Gebäudetrakts der Grund- und Mittelschule wurde der Schulbereich bereits aufgewertet. Die Innenhofflächen der Schule stehen weiteren Nutzungen außerhalb des Schulbetriebs zur Verfügung. Derzeit wurde hier provisorisch nur eine Asphaltdecke ohne gestalterische Elemente realisiert. Die bisher vorliegenden Planungen sehen vor, dass der östliche Schulinnenhof als Pausenhof als Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen genutzt werden kann. Der westliche Innenhof soll als Platzfläche der Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität und multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten umgebaut werden. Im Sinne der Klimaanpassung soll eine begrünte Ortsmitte mit schattenspendenden Bäumen, versickerungsfähigen Belägen und Grünstrukturen entstehen. Vorgesehen ist die bauliche Umgestaltung der beiden Schulinnenhöfe im Sommer 2026.

Im Zusammenhang daran steht die Aktivierung der Fläche wo heute noch das alte Feuerwehrhaus steht. Hier sehen die aktuellen Planungen eine Gestaltung mit Sportgeräten für Jugendliche bis Senioren vor.

Der Neubau des neuen Rathauses mit Bürgerzentrum soll eine repräsentative Platzfläche zur Schulstraße voran stehen und dahinter eine Gartenanlage mit Ruhebereichen als Pausenfläche für die Mitarbeiter aber auch für Veranstaltungen genutzt werden. Eine Umgestaltung der Straßen vom Rathausplatz bis zum Am Datzmann ist im Zuge dessen wichtig, damit die unterschiedlichen Verkehrsströme möglichst konfliktfrei geleitet werden können.

Von besonderer Bedeutung für die Nach- und Umnutzung sind unter anderem die untergenutzten Räumlichkeiten des Bachhäusls inkl. dessen Nachbargebäude und das Interimsrathaus, das nach dem Umzug der Verwaltung in das neue Rathaus/Bürgerzentrum leer stehen wird. Letzteres könnte durch seine attraktive hinter liegende und zentrale Lage beispielsweise für Mehrgenerationenwohnungen oder als SeniorenWG genutzt werden. Darüber hinaus ist durch gezielte Steuerung die untergenutzte, aber auch fehlende Bausubstanz durch Neubau oder Sanierung nutzbar zu machen und dabei die Ansiedlung von weiteren aktiven vorrangig sozialen Nutzungen und/oder aus



Abb. 104: Blick auf die Ortsmitte



Abb. 105: Neubau Schule



Abb. 106: Blick auf die Flächen der alten Feuerwehr

den Bereichen der Versorgung (z.B. Arztpraxis, Mehrgenerationenwohnen) zu stärken oder neu zu entwickeln. Bei der Nachnutzung des Bachhäusl-Standorts ist die historische Bedeutung des Ortes, als erste Besiedelung des Ortes, zu berücksichtigen und in die etwaigen Planungsüberlegungen einzubeziehen. Die Kenntlichmachung der historischen Bedeutung des Ortes wäre ebenfalls ein Gewinn für die Stärkung des Ortszentrums.

Durch die Reaktivierung dieser verschiedenen Gebäudestrukturen kann die Innenentwicklung vorangetrieben werden womit eine Neuausweisung von Flächen nach außen aktiv nachrangig wird. Dazu gehört auch die Aktivierung von untergenutzten Flächen bzw. Flächen mit drohendem Leerstand in der Göllstraße. Diese Maßnahmen tragen somit maßgeblich zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz bei.

Die Bischofswiese stellt in integrierter Lage ein unausgeschöpftes Potenzial zur Siedlungsentwicklung dar. Die Gemeinde möchte nur in sehr geringem Umfang zukünftig neue Flächen entwickeln. Um den Bedarf an neuem Wohnraum decken zu können, sollen insbesondere bereits erschlossene Bereiche dienen, die gut im bestehenden Siedlungskörper eingebunden sind. Im Planungsprozess zur Entwicklung des neuen Flächennutzungsplanes (FNP Stand 2024) hat sich die Bischofswiese als eine der Potentialflächen bestätigt und wurde als solche im FNP dargestellt. Gem. FNP kann dort eine Parkanlage sowie eine Wohnenerweiterungsfläche entstehen.

Die angrenzende Straßenmeisterei ist ein Betrieb mit ortskernuntypischer Nutzung. Durch einen Standortwechsel der bestehenden Nutzung kann die gute Lage für eine Umnutzung des Grundstücks unter Wahrung des Denkmalschutzes angegangen werden. Hierzu ist allerdings die Mitwirkungsbereitschaft des Staatlichen Bauamts als Nutzer der Straßenmeisterei unumgänglich.

Bei allen Entwicklungen und Planungen sind besonders die Ansprüche an die Barrierefreiheit zu berücksichtigen, um allen die Zugänglichkeit der öffentlichen und privaten Bereiche zu ermöglichen. Öffentliche Straßen und Wege, insbesondere in bedeutenden Bereichen z.B. entlang der Bundesstraße und in der Ortsmitte, sollen durch Austausch von Belagsdecken und die Installation von Leitsystemen auch körperlich eingeschränkte Personen selbständig zugänglich gemacht werden. Durch eine attraktive höhengleiche Gestaltung mit Anschluss an die vorhandenen Leitsysteme im Bereich der nördlich ausgebauten Bundesstraße kann die Aufenthaltsqualität und die Verweildauer in der Ortsmitte auch zukünftig gesteigert werden. Zudem soll, vergleichbar wie an der Haltestelle Ortszentrum, die Bushaltestellen barrierefrei ausgebaut werden, um das Ankommen in Bischofswiesen zu verbessern.

Im Sinne eines aktiv gelegten Klimaschutzes ist auch das Thema klimagerechtes Bauen im Gemeindegebiet zu fördern. Hierbei nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion ein. Deshalb sollen die Planungen von gemeindlichen Bauvorhaben ein besonderes Augenmerk auf klimagerechte Anforderungen in der Bauweise haben.



Abb. 107: Bischofswiese

O	Handlungsfeld <b>Ortsentwicklung</b>	För- der- ka- te- g- ori- e	Pri- o- ri- tä- t	Zeithorizont	Kostenschät- zung (im Sanie- rungsgebiet)	Finanzierung / Ak- teure
O 1	<b>GESTALTERISCHE UND FUNKTIONALE NEUORDNUNG DER ORTSMITTE</b> Die Ortsmitte wird durch das neue Bürgerzentrum mit seinen Außenanlagen in Verbindung mit den öffentlichen Plätzen innerhalb des Schulzentrums definiert. Durch eine einheitliche Gestaltung mit Belägen und Ausstattungselementen des öffentlichen Raums, die auch in anderen Bereichen der Gemeinde eingesetzt werden und zu einem Wiedererkennungswert führen, wird die Ortsmitte als Zusammenhang begriffen. Der öffentliche Raum ist multifunktional nutzbar und ist ein generationsübergreifender Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität, der auch als Kulisse für dörfliche Feste und Veranstaltungen dient.					
O 1.1	<b>Gestaltungsleitfaden für den öffentlichen Raum</b> mit Anforderungen zu Wiedererkennung der Gestaltung der Ortsmitte auch in anderen Bereichen der Gemeinde durch einheitliche Ausstattungselemente, Pflasterung, etc.	V	1	Kurz	Ca. 35.000 €	StBauF, Kommune
O 1.2	<b>Abbruch des Gebäudes der ehemaligen Feuerwehr und Nachnutzung der freiwerdenden Flächenpotentiale</b>					
a)	Abbruch des Gebäudes inkl. vorheriger Schad- stoffuntersuchung der Materialien der Alten Feu- erwehr	O	1	kurz	Ca. 164.000 € + ca. 5.000 € Schadstoffun- tersuchung	StBauF, Kommune
b)	Konzept zur Gestaltung einer hochwertigen Auf- enthaltsfläche inkl. Sportgeräten insbesondere für Erwachsene und Senioren	V	2	laufend	Ca. 25.000 €	StBauF, Kommune
c)	Bauliche Umsetzung des Konzepts	O	2	kurz	Projektspezi- fisch	StBauF, Kommune
O.1.3	Umgestaltung Schulumfeld und Bürgerzentrum mit Umfeldplanung					
a)	<b>Konzept zur Neugestaltung der Ortsmitte</b> (Schu- linnenhöfe, Bürgerzentrum und Vorplatz) durch eine attraktive, einheitliche Gestaltung mit mög- lichst geringer Versiegelung sowie Schaffung von Aufenthaltsqualität und Vielfalt an Nutzungen für die Gesamtgemeinde	V	1	laufend	Ca. 100.000 €	StBauF, Kommune
b)	<b>Bauliche Umgestaltung des östlichen Schulin- nenhofs</b> als Pausenhof mit Spiel-, Sport- und Auf- enthaltsflächen	O	1	Kurz	Ca. 830.000 €	StBauF, Kommune
c)	<b>Bauliche Umgestaltung des westlichen Schulin- nenhofs</b> als Platzfläche der Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität	O	1	Kurz	Ca. 1,8 Mio. €	StBauF, Kommune
d)	<b>Neubau eines Bürgerzentrums/Rathaus</b> mit Bür- gersaal, Touristeninformation und Verwaltungs- funktionen sowie weitere vielfältige, gemein- schaftliche Nutzungen unter Berücksichtigung von klimagerechtem Bauen  Mit <b>baulicher Umsetzung des repräsentativen Vorplatzes sowie der hinten liegenden Garten- anlage</b> als öffentliche Aufenthalts- und Erho- lungsfläche und erweiterter Aufenthaltsfläche bei Veranstaltungen im Bürgersaal  <i>Entscheidung zurückgestellt bis Konstituierung des neuen Gemeinderats</i>	O	1	mittel	Ca. 10,8 Mio. €	StBauF, Kommune

e)	<b>Ansprechende Umgestaltung der Straßen Rathausplatz und Schulstraße bis zur Straße Am Datzmann</b> zur sicheren Abwicklung der Bewegungsströme aller Verkehrsteilnehmenden (Kfz, Bus, Elterntaxi, Rad- und Fußverkehr)	O	1	mittel	Ca. 1,1 Mio. €	StBauF, Kommune
○ 1.4	<b>Wettbewerb zur künstlerischen Gestaltung</b> in Zusammenarbeit mit Schulen usw. durch z.B. Installation von Kunstwerken auf den Platzflächen oder Gemälden an den Gebäudefassaden <i>vorbehaltlich Beschluss Gemeinderat</i>	S	3	Kurz	Ca. 500 € pro Jahr	Kommune
<b>○ 2</b>	<b>INNENENTWICKLUNG DURCH NACHVERDICHTUNG UND UMNUTZUNG VON GEBÄUDEN</b> Im Fokus der Ortsentwicklung liegt die Innenentwicklung. Dabei ist sowohl die Nachverdichtung innerhalb der Siedlungen bzw. die Aktivierung und Nachnutzung leerstehender Gebäude sowie von Baulücken und Flächenpotenzialen von Bedeutung. Darüber hinaus sind die Integration im Bestand und die Neuerrichtung von innovativen Wohnformen für die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen wesentlich. Neubauprojekte orientieren sich an der ortstypischen Bebauung.					
○ 2.1	<b>Bodenbevorratung / Erwerb von zur Verfügung stehenden Flächen</b> im Ortszentrum durch die Gemeinde	H	2	Kont.	Handlungsempfehlung	Kommune
○ 2.2	<b>Nachnutzungskonzept für das Interimsrathaus</b> als z.B. Mehrgenerationenwohnen, SeniorenWG <i>vorbehaltlich Beschluss Gemeinderat</i>	V	1	Mittel-lang	Ca. 50.000 €	StBauF, Kommune
○ 2.3	<b>Machbarkeitsstudie für das Bachhäusl mit dem Nachbargebäude</b> (Hauptstraße 56) inkl. Wiederherstellung der Sichtachse auf die Kirche, Nutzung ggf. für Arztpraxis, Gewerbeeinheiten, Wohnen und öffentliches + privates Parken, sowie ggf. herstellen einer direkten Wegeverbindung zum Schulzentrum (i.V.m. M 1.3)	V	1	Mittel-lang	Ca. 100.000 €	StBauF, Kommune
○ 2.4	<b>Strategieentwicklung zur Verlegung der bestehenden Straßenmeisterei sowie Umnutzungskonzept des denkmalgeschützten Gebäudes und ggf. Machbarkeitsstudie zur Bebauung des Grundstücks</b>	V	2	Lang	Ca. 25.000 €	StBauF, Kommune, StBA
○ 2.5	<b>Flächenpotenziale des FNPs (Bischofswiese) sowie Baulücken aktivieren</b>	H	2	Mittel-lang	Handlungsempfehlung	StBauF, Kommune
○ 2.6	<b>Erhalt der ortstypischen Bebauung</b> mit Satteldächern, Holzvertäfelung und Dachüberständen zur Stärkung des Ortsbildes	H	3	Kont.	Handlungsempfehlung	Kommune, private Eigentümer
<b>○ 3</b>	<b>BARRIEREFREIHEIT IM ÖFFENTLICHEN RAUM</b> Bischofswiesen ist ein lebenswerter Ort für alle – unabhängig von Alter, körperlichen Einschränkungen oder Geschlecht. Die Erreichung von Inklusion im öffentlichen Raum hat hohe Priorität.					
○ 3.1	<b>Erstellung eines Konzepts</b> für taktiles Leitsystem auf den wichtigsten fußläufigen Routen im Ort (z.B. vom Bahnhof zum Rathaus/Schulzentrum, Hinführung zu den Bushaltestellen etc.)	V	2	Mittel	Ca. 50.000 €	Kommune
○ 3.2	<b>Herstellung von barrierefreien Bushaltestellen</b> i.V.m. einer Aufwertung durch u.a.: - Anhebung der Bordsteinkanten - Ausbau der taktilen Leitsysteme i.V.m. O 3.1 - Ggf. Wetterschutz z.B. durch Wartehäuschen	O	3	Mittel-lang	Projektspezifisch	StBauF, „Bayern barrierefrei“, Kommune, DB InfraGO

○ 3.3	<b>Herstellung der Barrierefreiheit und Schaffung einer attraktiven Gestaltung mit erhöhter Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte Bischofswiesen</b> durch u.a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absenkung der Bordsteine</li> <li>- Ausbau der Gehwegbreiten</li> <li>- Glatte, rollstuhlbreite Wege zu und innerhalb von öffentlichen Plätzen und Grünflächen</li> <li>- Öffentlich zugängliche Gebäudeeingänge</li> </ul>	○	2	Mittel	projektspezifisch + vgl. O.1.1-O.1.3	StBauF, LEADER, Kommune
<b>○ 4</b>	<b>KLIMAGERECHTES BAUEN</b> Bei Bauprojekten nimmt der Einsatz von ressourcenschonenden Materialien einen hohen Stellenwert ein. Dabei sind recycelte Baustoffe sowie nachwachsende Rohstoffe gegenüber dem Einsatz von Beton vorzuziehen. Bei der technischen Ausstattung liegt der Fokus auf klimagerechten Konzepten und regenerativen Energieformen. Die Gemeinde begreift sich dabei als Vorbild für die Bevölkerung.					
○ 4.1	Beschluss zur Selbstbindung für möglichst <b>ökologische Bauweisen bei gemeindlichen Bauprojekten</b>	H	3	kurz	Handlungsempfehlung	Kommune
○ 4.2	<b>Zusammenstellung eines ökologischen Kriterienkatalogs</b> für bevorzugte Materialien, Techniken und Systeme (z.B. Recycling von Baustoffen, Betonarmut, Klimagerechte Heizung, Energieeinsparung/Produktion) Förderprogramm für effiziente Gebäude (Antrag über BGL Wirtschaftsservice GmbH)	H	3	kurz	Handlungsempfehlung	Kommune, BGL Wirtschaftsservice GmbH, StBauF

## 8.2 Grün, Erholung und Klima

Die fehlende Begrünung des Straßenraums sowie die großflächige Versiegelung der Vorbereiche der angrenzenden Nutzungen an die Bundesstraße tragen zu einem negativen Erscheinungsbild bei. Die großen Parkplatzbereiche entlang der Bundesstraße zeigen insbesondere durch fehlende Grünstrukturen und einer unzureichenden Verschattung noch Defizite in Bezug auf die Klimaanpassungsfähigkeit. Darüber hinaus führt der hohe Versiegelungsgrad und die fehlende Ausstattung mit Grünstrukturen zu einer mangelhaften Versickerungsfähigkeit. Hier gilt es, durch Entsiegelung der Parkplatzflächen sowie der versiegelten Flächen im öffentlichen Raum, z.B. in der Ortsmitte, sowie Baumpflanzungen einen geringeren Versiegelungsgrad und höheren Grünanteil zu erreichen.

Im ersten Schritt und als kurzfristige Maßnahme sollen zunächst ein Sonnensegel sowie Baumpflanzungen auf dem Spielplatz am Schulzentrum zu einer besseren Verschattung der aufgeheizten Spielgeräte (z.B. Rutsche) beitragen. Eine Umpflanzung der Bäume aus den Schulinnenhöfen auf den Spielplatz dienen dem Baumerhalt sowie einer zusätzlichen Verschattung gleichermaßen.

Eine ausreichende Begrünung ist auch bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Die Uferbereiche der zentral durch den Ort verlaufenden Bischofswieser Ache und die begleitenden Wege stellen eine wichtige Grünverbindung dar, welche aber aufgrund von Mängeln in der Gestaltung, Erlebbarkeit des Wassers und Zugänglichkeit nicht die Qualität erreicht, die für Bischofswiesen wichtig wäre. Die innerörtlichen Abschnitte der Ache können durch entsprechende Maßnahmen wesentlich die Aufenthaltsqualität in der Nähe des Innerortes erhöhen und damit zu deren Attraktivität beitragen. Elementar ist allerdings hierbei die Aspekte des Hochwasser- und Klimaschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen. Planungen sind immer mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und gemeinsam zu entwickeln. Der Baumbestand im Böschungsbereich wird über das Wasserwirtschaftsamt gepflegt. Hier liegt der Fokus auf Einhaltung des Hochwasserschutzes und führt zum regelmäßigen Kahlschnitt. Dies steht im Konflikt mit den Bemühungen der Gemeinde, ein gepflegtes und begrüntes Ortsbild herzustellen. In Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt sind hier Lösungsansätze zu erarbeiten, die auch eine Verbesserung des Ortsbildes im Blick haben.

Klimaschutz und Klimaanpassung sind wichtige Bestandteile der gesamtgemeindlichen Entwicklung. Um zukünftig besser in diesen Themenbereichen gerüstet zu sein, schlägt das ISEK die Erarbeitung eines Klimaschutzkonzepts, eines Starkregenkonzept sowie die Umsetzung der Maßnahmen aus dem vorhandenen Energienutzungsplan der Gemeinde vor. Um die Bevölkerung für die Maßnahmen zu sensibilisieren sind Informationen zu den Förder- und Umsetzungsmöglichkeiten von erneuerbaren Energien im privaten Bereich z.B. über die Gemeindehomepage oder eine Informationsbroschüre zur Verfügung zu stellen.



Abb. 108: Uferbereiche der Ache

G	Handlungsfeld Grün, Erholung und Klima	För- der- ka- te- g o- rie	Pri- o- ri- tä t	Zeithorizont	Kostenschät- zung (im Sanie- rungsgebiet)	Finanzierung / Ak- teure
G 1	<b>DURCHGRÜNTES ORTSBILD</b> Innerorts tragen private und öffentliche Grünflächen maßgeblich zu einem grünen Ortscharakter und zum Schutz der Artenvielfalt bei. Diese leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Naherholung und zu einer klimaangepassten Entwicklung der Ortsmitte. Standortgerechte Baumpflanzungen entlang von Straßen und Wegen sowie auf großflächig versiegelten Flächen durchgrünen den Ort zusätzlich und spenden wertvollen Schatten in sommerlichen Hitzeperioden.					
G 1.1	<b>Ausbau der bestehenden Bepflanzung auf Parkplätzen und entlang von Straßen mit standortgerechter möglichst heimischer</b> (klimafeste, schattenspendende) <b>Baumauswahl</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erstellung Baumliste</li><li>- wo möglich: Obstbäume sowie 4-Jahreszeitengehölze</li></ul>	O	1	Mittel-lang	Ca. 1.500 € - 3.000 € je Baum	Kommune, Obst- und Gartenbauverein
G 1.2	<b>Bessere Verschattung auf dem Spielplatz am Schulzentrum durch Baumpflanzungen und Sonnensegel</b> (insbesondere Verschattung Rutsche)	O	2	kurz	Ca. 1.500 € - 3.000 € je Baum und ca. 1.000 € Sonnensegel	Kommune
G 1.3	<b>Umpflanzung der Bäume aus den Schulinnenhöfen</b>	O	2	kurz	Ca. 1.500 € je Baum	Kommune, Obst- und Gartenbauverein
G.1.4	<b>Berücksichtigung einer ausreichenden Durchgrünung bei der Neuaufrstellung von Bebauungsplänen</b>	H	2	Kont.	Handlungsempfehlung	Kommune
G 2	<b>AUSGESTALTUNG UND ERLEBBARMACHUNG DER BISCHOFSWIESER ACHE</b> Die Ache als bedeutsamer Naturraum ist durch eine attraktive Gestaltung und kontinuierlichen Pflege in ihrer ökologischen, klimatischen und hochwasserschützenden Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt und dient der Bevölkerung als Treffpunkt. Entlang des Ufers sind vielfältige Aktivitäten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen unter Berücksichtigung des Arten-, Natur- und Hochwasserschutzes möglich.					
G 2.1	<b>Kontinuierlicher Austausch mit dem WWA zur Pflege der Bischofswieser Ache mit den angrenzenden Uferbereichen</b>	H	1	Kont.	Handlungsempfehlung	Kommune, WWA
G 2.2	<b>Schaffung von Aufenthaltsbereichen und punktuelle Zugänge zum Wasser</b> unter Berücksichtigung des Hochwasser- und Naturschutzes	O	1	Mittel	Projektspezifisch	Kommune, WWA, StBauF
G 3	<b>AKTIVER KLIMASCHUTZ UND -ANPASSUNG IN DER GEMEINDE</b> Die Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepte der Gemeinde unterstützen die Bevölkerung bei der Bewältigung klimatischer Belastungen. Die Wasserversorgung und deren nachhaltige Bewirtschaftung sowie mögliche Einsparung vor dem Hintergrund der zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels wird sichergestellt. Auf Starkregenereignisse und Hochwassergefahren ist die Gemeinde vorbereitet.					
G 3.1	<b>Entsiegelung von Parkplatzflächen mit Wasser-versickerung vor Ort</b> durch z.B. Grünstreifen in den Übergängen zwischen Gehweg und Parkplatz bzw. Integration von Baumpflanzungen zur Verschattung und damit Entgegenwirken von Überwärmung	O	1	Mittel-lang	Ca. 42.000 € pro 100 m² versiegelte Parkplatzfläche (Annahme: 1/4 der Parkplatzflächen gem. Rahmenplan)	KFW („Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“), Eigentümer, Kommune
G 3.2	<b>Entsiegelung von Flächen im öffentlichen Raum durch Einbau von versickerungsfähigen Materialien statt Vollversiegelung</b> (wenn zweckmäßig) z.B. in der Ortsmitte (i.V.m. O 1.1 – O 1.3)	O	1	Kurz-mittel	Projektspezifisch vgl. O.1.1-O.1.3	KFW („Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“), Kommune
G 3.3	<b>Stärkung der Regenwassernutzung</b> zur Schonung des Trinkwassers durch die Rückhaltung von Regenwasser auf öffentlichen Platzflächen und Parkplatzflächen für z.B.: <ul style="list-style-type: none"><li>- Bewässerung der Straßenbäume</li><li>- Nutzung als Brauchwasser</li></ul>	H	2	Kont.	Handlungsempfehlung	Eigentümer, Kommune, StBauF

G 3.4	<b>Erstellung eines Klimaschutzkonzepts</b> zur Ermittlung der Energie- und CO <sub>2</sub> -Bilanz und Darstellung der vorhandenen Infrastruktur sowie Darstellung der Einspar- und Substitutionspotentiale unter Berücksichtigung folgender Punkte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung von gemeindeinternen Leitlinien zur Klimaanpassung und CO<sub>2</sub>-Einsparung</li> <li>- Prüfung der Möglichkeiten der CO<sub>2</sub>-Reduzierung bei kommunalen Prozessen und Liegenschaften</li> <li>- Prüfung der Erzeugung von erneuerbarer Energie auf kommunalen Liegenschaften und im Gemeindegebiet (Anreize schaffen und Information)</li> <li>- Gesamtgemeindliche Aspekte der CO<sub>2</sub>-Reduzierung sowie Energieeinsparung berücksichtigen</li> </ul>	V	2	Mittel	Ca. 50.000 €	StMWi, BMWE, ZUG, Kommune, StBauF
G 3.5	<b>Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energienutzungsplan</b> der Gemeinde Bischofswiesen (LBGL, Stand Okt. 2017) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbau der Fernwärmeversorgung</li> <li>- Installation von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen</li> <li>- Energieversorgung kommunaler Gebäude</li> <li>- Etc.</li> </ul>	H	2	Mittel	Handlungsempfehlung	StMWi, Kommune, StBauF
G 3.6	<b>Erstellung eines Starkregenkonzepts</b> zum Umgang mit Niederschlagswasser <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung in der Bauleitplanung mit Festsetzungen notwendiger Maßnahmen zur Versickerung</li> <li>- Verbesserung des Wasser- und Bodenerückhalts zur Verbesserung der Entwässerung (z.B. durch Schaffung von Retentionsräumen und Entlastungsmaßnahmen entlang bestehender Gewässerräume)</li> </ul>	V	2	Mittel	Ca. 75.000 €	BMUV Aktionsprogramm „Natürlicher Klimaschutz“, ALE („bodenständig“, „FlurNatur“), Kommune, StBauF
G 3.7	<b>Informationen zu Klimaanpassungsmaßnahmen und Förder- und Umsetzungsmöglichkeiten von erneuerbaren Energien im privaten Bereich</b> durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informationen auf der Gemeindehomepage</li> <li>- Informationsbroschüre für z.B. Bauwillige (auch online Formatfähig)</li> </ul>	H	3	Kont.	Handlungsempfehlung	Kommune

### 8.3 Mobilität

Die Bereiche entlang der Bundesstraße zwischen Loipler Straße und Aschauerweiherstraße sind von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Insbesondere der fehlende Radweg führt zu einer Sicherheitslücke für alle Verkehrsteilnehmenden. Es wurden bereits verschiedene Möglichkeiten zur Veränderung der Situation geprüft. Aufgrund der fehlenden ausreichenden Breite der Straße und mangelnden Alternativen für einen sicheren bundesstraßenbegleitenden Radweg, gibt es Planungen, dass kurzfristig von Nord nach Süd auf der Bundesstraße ein Radschutzstreifen hergestellt wird. Von Süd nach Nord wird es auf der Fahrbahn eine Piktogrammreihe zum Schutz von Fahrradfahrern geben. Langfristig soll es einen bundesstraßenbegleitenden gemeinsamen Fuß- und Radweg an der Bundesstraße geben. Hierfür ist der Zukauf von privaten Flächen notwendig, um den Gehweg auf eine ausreichende Breite verbreitern zu können. Zudem muss die Sicherheit für die Radfahrer an den zahlreichen Ein- und Ausfahrten sichergestellt werden. Hierzu ist eine Umstrukturierung der heute rückwärts auf die Bundesstraße ausfahrenden Fahrzeuge notwendig. Um die alternative Wegeverbindung zwischen Bahnlinie und Bischofwiesener Ache nutzen zu können, ist es notwendig, zu prüfen, ob eine neue Fuß- und Radwegebrücke am Bahnhof geschaffen werden kann. Neben der Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz ist insbesondere die weitere Anbindung entlang der Bundesstraße bzw. deren Überweg grundlegend für eine sichere und attraktive Wegeverbindung.

Von der Bundesstraße bzw. Haltestelle Zentrum zur neuen Ortsmitte fehlt eine direkte Fußwegeverbindung. Die bestehende Wegführung über den Rathausplatz, wie auch der Schulstraße, wird durch viele verschiedene Verkehrsteilnehmende (MIV, Schulbusse, elterlicher Hol- und Bringverkehr, etc.) genutzt, wodurch ein Sicherheitsmangel besteht. Es ist zu prüfen, ob eine Verbindung über das Grundstück der Herz-Jesu-Kirche erfolgen kann. Alternativ kann bei der Neuplanung des Bachhäusls eine direkte Verbindung integriert werden.

Der erweiterte Kreuzungsbereich Bundesstraße/ Aschauerweiherstraße/ Neuwirth-Brücke stellt einen noch unsanierten Bereich des Hauptstraßenzugs dar. Ziel der Sanierung ist eine attraktive Gestaltung des Straßenraums inkl. der Gehwegbereiche sowie die Reduzierung der Ortseinfahrtgeschwindigkeit.

Zur Schaffung eines Kreisverkehrs am Kreuzungsbereich Bundesstraße/Loipler Straße sind die Flächenverfügbarkeiten zu prüfen. Ein Kreisverkehr würde zu einer erleichterten Ein- und Ausfahrt am Knotenpunkt führen und eine Wendemöglichkeit für den Bus- und Lastverkehr bieten.

Im Rahmen des Schulverkehrs nutzen die Lehrkräfte derzeit die asphaltierte Fläche des Rathausstandorts. Bis zum Beginn des Rathausneubaus muss eine Lösung für die dann fehlenden Lehrerparkplätze gefunden werden. Möglicherweise kann man sich dann auch den Parkplatz am Interimsrathaus teilen, da durch die gute öffentliche Anbindung nur eine geringe Anzahl an Parkplätzen benötigt wird.

Die Busverbindung durch die Datzmannsiedlung verursacht Konflikte mit dem Fußverkehr und den Anwohnern. Langfristige soll durch eine alternative Route die Busanbindung über die Datzmannsiedlung vermieden werden. Darüber hinaus könnte durch einen neuen Bahnhofsteilpunkt in Winkl ein Teil der Schüler mit der Bahn anreisen und dann ggf. die Busfahrten reduziert werden.

Hinsichtlich der notwendigen Verbesserungen im öffentlichen Nahverkehrsangebot besitzt die Gemeinde nur wenig Handlungsmöglichkeiten. Um dennoch dem Ziel einer verbesserten Anbindung näher zu kommen, bedarf es kontinuierlich Bemühungen und Gespräche mit den Vertretern des Landkreises sowie der Deutschen Bahn. Darüber hinaus ist kontinuierlich zu prüfen, ob das bestehende Angebot der alternativen Verkehrsangebote, wie z.B. Car-Sharing weiter ausgebaut werden soll.

Um mit den Fortschritten der E-Technologien im MIV Bereich mithalten zu können, ist auch die Ladeinfrastruktur sukzessive weiter auszubauen.



Abb. 109: Radverkehr entlang der Bundesstraße



Abb. 110: Kreuzungsbereich Aschauerweiherstr./B20



Abb. 111: Straßenquerschnitt Datzmannsiedlung

Nicht im Untersuchungsgebiet der VU aber dennoch wichtig im Zusammenhang der Erreichbarkeit der Ortsmitte steht der fußgängerfreundliche Ausbau der Steingasse zur Erhöhung der Verkehrssicherheit. Die schmalen Bürgersteige führen zu Gefahrensituationen die darüber behoben werden sollen. Als wichtige Verbindung zum Zentrum kommt einem bedarfsgerechten Ausbau eine Rolle in der verbesserten Erreichbarkeit des Zentrums zu.

M	Handlungsfeld <b>Mobilität</b>	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung (im Sanierungsgebiet)	Finanzierung / Akteure
M 1	<b>OPTIMIERUNG DES FUSS- UND RADWEGENETZES</b> Die Ergänzung und Ertüchtigung der barrierefreien Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere entlang der Bundesstraße, trägt zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei. Die Entwicklung eines bundesstraßenbegleitenden, ausreichend breiten, gemeinsamen Geh- und Radwegs hat besondere Priorität.					
M.1.1	<b>Schaffung einer bundesstraßenbegleitenden Radwegeverbindung</b>					
a)	<b>Kurzfristig: Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt zur temporären Herstellung eines Radschutzstreifens entlang der Bundesstraße</b> von Nord nach Süd zwischen Höhe Stangerweg und Neuwirtbrücke <b>sowie einer Piktogrammreihe</b> von Süd nach Nord auf der Fahrbahn der Bundesstraße (bis zur Umsetzung von M 1.1 b))	H	1	Kurz	Handlungsempfehlung	Kommune, StBA
b)	<b>Langfristig: Schaffung eines bundesstraßenbegleitenden, ausreichend breiten gemeinsamen Fuß- und Radwegs an der Bundesstraße</b> durch <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zukauf von Flächen an der Bundesstraße zur Verbreiterung des bestehenden Gehweges</li> <li>- Ggf. Beschilderung von Ein- und Ausfahrten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit</li> </ul>	O	1	lang	Ca. 400.000 €	Kommune, StBA
c)	<b>Prüfung der Herstellbarkeit einer neuen Rad- und Fußwegebrücke zum Bahnhof</b> unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes zur Nutzung der alternativen Wegeverbindungen westlich der Bischofswiesener Ache zum Bahnhof bzw. weiter nach Süden <ul style="list-style-type: none"> <li>- ggf. Kauf des Bahnhofs durch Kommune</li> <li>- inkl. Planung zum Übergang über die Bundesstraße oder Flächenverfügbarkeit an der Bundesstraße für Wegeverbindung bis zur Verkehrsinsel im Norden</li> </ul>	H	1	Mittel	Handlungsempfehlung	Kommune, StBA, WWA, GVFG
M 1.2	<b>Herstellung eines direkten Fußweges von der Bushaltestelle Zentrum an der Bundesstraße zum Schulzentrum</b> entweder über das Grundstück des Bachhäusels oder über Kirchengrund	O	1	Mittel	Ca. 25.000 €	GVFG, Kommune, StBAuF
M 1.3	<b>Austausch des Belags der Gehwege entlang der südlichen Bundesstraße</b> (i.V.m. O 1.1 sowie M 2.2)	O	Vgl. M. 2.2	Vgl. M.2.2	Vgl. M.2.2	Vgl. M.2.2
M 1.4	<b>Umstrukturierung der Parkplätze von heute rückwärts auf die Bundesstraße ausfahrenden Fahrzeugen</b> zur Erhöhung der Sicherheit insbesondere für den Fuß- und Radverkehr	S	2		Projektspezifisch	Eigentümer

<b>M 2</b>	<b>VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHRS</b> Die Knotenpunkte und Straßenräume sind so gestaltet, dass der innerörtliche Verkehr gleichmäßig und mit angemessener Geschwindigkeit fließt und Verkehrsabläufe nur eine geringe Störanfälligkeit haben. Die Förderung der E-Mobilität trägt zum Klimaschutz aber auch zum Lärmschutz in den Wohngebieten bei.					
M 2.1	<b>Ausbau der Ladeversorgung für E-Fahrzeuge</b>	H	3	Mittel	Handlungsempfehlung	Kommune; StMWi (Förderprogramm "öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Bayern 2.0")
M 2.2	<b>Ausbau südliche Bundesstraße mit Verkehrsinsel zur Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeiten inkl. Umbau Knotenpunkt Aschauerweiher Straße/Berchtesgadener Straße</b> sowie Vorbereich der angrenzenden Nutzungen	O	1	Mittel	Ca. 100.000 €	GVFG, Kommune, StBA
M 2.3	<b>Instandsetzung der Neuwirtbrücke</b> (i.V.m M 2.2)	O	1	mittel	2,25 Mio. €	GVFG, Kommune, StBA
M 2.4	<b>Ausbau Steingasse zur Erhöhung der Verkehrssicherheit</b> insbesondere für den Fuß- und Radverkehr	O	3	Lang		Kommune
M 2.5	<b>Prüfung der Flächenverfügbarkeit für einen Kreisverkehr am Knotenpunkt Bundesstraße/Loipler Straße</b> durch Gespräche mit den Eigentümern <ul style="list-style-type: none"> <li>- ggf. Grunderwerb</li> <li>- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes</li> <li>- Möglichkeit einer Wendemöglichkeit für Busse und Lastverkehr</li> </ul> <i>Hinweis: es handelt sich um zwei klassifizierte Straßen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden</i>	H	2	Lang		StBA, Kommune
<b>M 3</b>	<b>ORDNUNG DES SCHULVERKEHRS UND RUHENDEN VERKEHRS SOWIE STÄRKUNG DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRSANGEBOTS</b> Durch die attraktive, öffentliche Anbindung an die umgebenden Städte und Gemeinden werden Individualverkehre weiter minimiert. Die verkehrliche Anbindung an das Schulzentrum und die Ortsmitte ist konfliktfrei für alle Verkehrsteilnehmenden gelöst. Das Angebot an Stellplätzen ist geordnet und an die Anforderungen der Nutzergruppen angepasst. Die neu gestaltete Ortsmitte ist vom Schulverkehr sowie von oberirdisch versiegelten Stellplätzen freizuhalten. Alternative Mobilitätsangebote ergänzen das Angebot.					
M 3.1	<b>Kontaktaufnahme mit DB für Taktverstärkung Bahn</b>	H	3	Mittel-lang		LRA, Kreistag, DB InfraGO, Kommune
M 3.2	<b>Kontaktaufnahme mit DB bzgl. neuer Bahnhaltepunkt Winkl zur Reduzierung des Schulbusverkehrs</b>	H	3	Mittel-lang		LRA, Kreistag, DB InfraGO, Kommune
M 3.3	<b>(Reduzierung und) Koordination des elterlichen Hol- und Bringverkehrs an der Grund- und Mittelschule</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone im Bereich der Neugestaltung des Rathausumfeldes i.V.m. O 1.3e)</li> </ul>	H	Vgl. O. 1.3e)	Vgl. O.1.3e)	Vgl. O.1.3e)	Vgl. O.1.3e)
M 3.4	<b>Konzept zur Vermeidung der Busverbindungen über die Datzmannsiedlung</b>	V	1	Mittel-lang	Ca. 25.000 €	StBAuF, Kommune
M 3.5	<b>Bedarfsgerechter Ausbau von Sharing-Angeboten zur Stärkung alternativer Verkehrsangebote</b>	H	3	Mittel		Kommune, Betreiber
M 3.6	<b>Standortsuche und Planung für zukünftigen Lehrerparkplatz</b> (Umsetzung spätestens bis Maßnahmenbeginn von O 1.6)	V	1	Mittel	Projektspezifisch	StBAuF, Kommune

## 8.4 Zusammenleben + Versorgung



Abb. 112: Neubau Haus der Vereine

Aktuell wird das Haus der Vereine auf einer Freifläche am Bahnhof durch private Mittel realisiert. Dieses soll den zahlreichen Vereinen als Vereinsheim mit Probe- und Besprechungsräumen, einem Schießstand mit Umkleiden, einem Jugendraum sowie Lager- und Nebenräumen zur Verfügung stehen und wirkt damit dem Mangel an Vereinsräumlichkeiten entgegen. Die Planung und Umsetzung der Außenanlagen auf dem schmal zugeschnittenen Grundstück fehlen noch, die den Vereinen ein attraktives Umfeld zur gemeinschaftlichen Nutzung ermöglichen sollen. Dabei sind Nutzungsmöglichkeiten zur Stärkung des sozialen Miteinanders gewünscht.

Grundsätzlich ist die Schaffung von multifunktional nutzbaren Räumlichkeiten als attraktive Begegnungsstätte für alle Generationen von besonderer Relevanz. Hierzu wird im neuen Bürgerzentrum ein großer Bürgersaal im Erdgeschoss und einem für Veranstaltungen nutzbaren Garten sowie ggf. kleinere Einheiten im Neubau vorgesehen. Diese soll durch die Verwaltung betrieben werden und verschiedenen Gruppen flexibel zur Verfügung stehen.

Die Integration eines umgangssprachlichen „Lungerplatz“, der als Treffpunkt für Jugendliche dienen kann, ist bei weiteren Planungen zur Ortsmittengestaltung zu prüfen.

Die Durchführungen von regelmäßigen Events und Märkten auf den zentralen Plätzen der Ortsmitte fördern die Belebung und den gemeindlichen Zusammenhalt sowie die Integration von Besuchern.

Zum Ausbau des Sport- und Freizeitangebots soll auf dem östlichen Schulinnenhof ein Soccerfeld und ein Basketballplatz für die Freizeitgestaltung sowie Turniere geschaffen werden. Diese Nutzungen wurden im Rahmen einer Interessensabfrage bzw. -beteiligung der relevanten Zielgruppen abgefragt. Zudem soll ein Outdoor Fitness Bereich für Jugendliche, Erwachsene und Senioren auf den Flächen der alten Feuerwehr umgesetzt werden (vgl. Ortsmitte Kap. 8.1). Damit können, in Kombination mit dem Erlebnis-Spielplatz für Kinder, Sport- und Freizeitangebote für die unterschiedlichen Altersgruppen in der Ortsmitte angeboten werden. Ein zusätzlicher Standort für einen öffentlichen Spielplatz ist im Rahmen von neuen Entwicklungen im Bereich östlich der Bundesstraße zwischen Straßenmeisterei und Aschauerweiherstraße zu prüfen.

Das bestehende Einzelhandels-, Nahversorgungs- und gastronomische Angebot konzentriert sich bereits größtenteils auf die Ortsmitte bzw. entlang der B20 im Hauptort Bischofswiesen. Diese Struktur soll auch weiterhin erhalten werden. Neue Einzelhandelsstrukturen wie Verkaufsautomaten, welche regionale Produkte anbieten, tragen zur dezentralen, nachhaltigen Versorgung der Einwohner bei, weswegen das Aufstellen solcher zu fördern ist.



Abb. 113: Alter Standort Apotheke

Um die Lebensqualität der Bevölkerung in Bischofswiesen zu sichern, spielt der Erhalt und Ausbau der Gastronomie, des Einzelhandels sowie der ärztlichen Versorgung der Einwohner eine zentrale Rolle. Konkret ist eine enge Abstimmung der ansässigen Betriebe erforderlich, um Bedarfe zu ermitteln, sich frühzeitig zu geplanten weiteren Entwicklungen auszutauschen und so das bestehende Angebot langfristig zu sichern. Die Gemeinde kann bei Standortfindungen sowie Lösungen zu Erweiterungsmöglichkeiten unterstützend beraten. Um, insbesondere für die ältere Bevölkerung, längere Fahrten in umliegende Gemeinden zu verhindern, ist der Verbleib der ärztlichen Versorgung in Bischofswiesen von zentraler Bedeutung. Hierbei kann die Gemeinde ggf. Räumlichkeiten zur Verfügung stellen. Möglicherweise lässt sich dies im Neubau auf Fläche des heutigen Bachhäusl realisieren.

Zudem kann eine aktive Standortpolitik helfen, dass sich medizinische Angebote wie eine Apotheke oder aber auch weitere Gewerbeangebote wie beispielsweise ein Bau- markt wieder ansiedeln.

Z	Handlungsfeld	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung (im Sanierungsgebiet)	Finanzierung / Akteure
	<b>Zusammenleben + Versorgung</b>					
<b>Z 1</b>	<b>STÄRKUNG DER GEMEINSCHAFT</b> Die Gemeinschaft wird durch ein vielseitiges Angebot an Freizeit- und Vereinsangeboten gestärkt. Die Vereinskultur bringt die Bewohner zusammen und schafft generationsübergreifende Netzwerke. Ein differenziertes Angebot für eine gesellschaftlichen Teilhabe für alle Bevölkerungsgruppen sowie niederschwellig zu erreichende Treffpunkte tragen zu einem starken Gemeinschaftsgefühl bei.					
Z 1.1	<b>Neubau des „Haus der Vereine“ zur Mehrfachnutzung durch die Gesamtgemeinde</b>	O	1	laufend	Ca. 2,28 Mio. €	Kommune, Vereine
Z 1.2	<b>Prüfung und mögliche Umsetzung eines Freizeit-/Jugendplatzes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Jugendliche/Schüler, die nicht auf Flächen der Schule verweilen möchten</li> <li>- Umsetzung nachdem sich ein bestimmter Raum hierfür angeeignet wurde (z.B. Grünfläche vor der Herz-Jesu-Kirche)</li> </ul>	H	3	Mittel	Handlungsempfehlung	Kommune
Z 1.3	<b>Belebung der Ortsmitte durch regelmäßige Events und Märkte auf dem Festplatz</b>	H	2	Kont.	Handlungsempfehlung	Gewerbetreibende, Private, StBauF, Kommune
Z 1.4	<b>Schaffung von multifunktional nutzbaren Räumlichkeiten</b> als attraktive Begegnungsstätte für alle Generationen im Rathausneubau/ Bürgerzentrum (vgl. O 1.3d)) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flexibel buchbar durch unterschiedliche Initiativen der Gemeinschaft</li> <li>- Anmietung für Veranstaltungen</li> </ul> Betrieben durch Verwaltung	O	Vgl. O. 1.3d)	Vgl. O.1.3d)	Vgl. O.1.3d)	Vgl. O.1.3d)
Z 1.5	<b>Errichtung eines Soccerfeldes sowie Basketballplatzes im östlichen Schulinnenhof</b> zur Erweiterung der Sport- und Freizeitangebote insbesondere für Kinder und Jugendliche (i.V.m. O 1.3b))	O	2	Vgl. O.1.3b)	Vgl. O.1.3b)	Vgl. O.1.3b)
Z 1.6	<b>Errichtung eines Outdoor Fitness Bereichs</b> insbesondere für Jugendliche, Erwachsene und Senioren (i.V.m. O 1.2)	O	2	Vgl. O.1.2	Vgl. O.1.2	Vgl. O.1.2
Z 1.7	<b>Sanierung des privaten Spielplatzes am Andreas-Fendt-Ring</b>	O	3	Mittel		Eigentümer
Z 1.8	<b>Integration eines weiteren Spielplatzes im Südosfen von Bischofswiesen;</b> Prüfung von Möglichkeiten zur Integration eines neuen öffentlichen Spielplatzes bei neuen Entwicklungen	O	3	Lang		Kommune

<b>Z 2</b>	<b>ERHALT UND AUSBAU DER GASTRONOMIE, DES EINZELHANDELS SOWIE DER ÄRZTLICHEN VERSOR- GUNG</b>  Der Erhalt, bedarfsgerechte Ausbau sowie die Nachfolgeunterstützung des bestehenden ärztlichen, gastronomischen und des Einzelhandelsangebots gewährleistet eine optimale Versorgung der Bevölkerung und reduziert Fahrten in umliegende Gemeinden und Städte. Der Einzelhandel und die Gastronomie sind mit ihrem vielfältigen und attraktiven Angebot sowohl für Besucher als auch für die Bürger ein Anziehungspunkt.					
Z 2.1	<b>Integration von Verkaufsautomaten</b> zur Stärkung der Vermarktung regionaler Produkte	S	3	Mittel	Ca. 8.000 €	Gewerbetreibende
Z 2.2	<b>Betrieb einer aktiven Standortpolitik zur Ansiedlung von z.B. Apotheke, Baumarkt, etc.</b> durch engen Austausch, Gespräche, Werbung oder Promotion über Social Media	H	1	Mittel	Handlungsempfehlung	Kommune, Gewerbetreibende, ggf. Eigentümer
Z 2.3	<b>Enger Austausch mit ansässigen Gewerbetreibenden bzgl. weiterer Entwicklung sowie Prüfung der Unterstützung durch Gemeinde</b> z.B. bzgl. Raumsuche  Gastroerweiterung nach Möglichkeit	H	1	Kont.	Handlungsempfehlung	Kommune, Gewerbetreibende
Z 2.4	<b>Sicherung der ärztlichen Versorgung im Ort durch zur Verfügungstellung von Räumlichkeiten</b> z.B. im Neubau Bachhäusl	H	1	Mittel	Handlungsempfehlung	Kommune, Ärzte





**Sanierungsgebiet**



## 9.1 Notwendigkeit und Voraussetzungen

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, sollen die zentralen Bereiche des Ortskerns entsprechend dem vorgeschlagenen Umgriff gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der in der vorbereitenden Untersuchung beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 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 der Gemeinde in der Vergangenheit bis heute zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

## 9.2 Umgriff des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von rund 20,2 ha.

Der Umgriff des Sanierungsgebietes beinhaltet den zentralen Bereich der Ortsmitte bestehend aus Grund- und Mittelschule, Interimsrathaus, Standort Neues Bürgerzentrum/Rathaus, Kirchen, Bachhäusl und Bischofswiese. Außerdem sind die Flächen entlang der Göllstraße, der Straßenmeisterei sowie die angrenzenden Flurstücke an die Bundesstraße bis zum Kreuzungsbereich Aschauerweiherstraße in den Umgriff eingeschlossen. Zudem sind die Bischofswieser Ache mit ihren Uferbereichen und die Bereiche „Am Bahnhof“ Teil des Sanierungsgebiets.

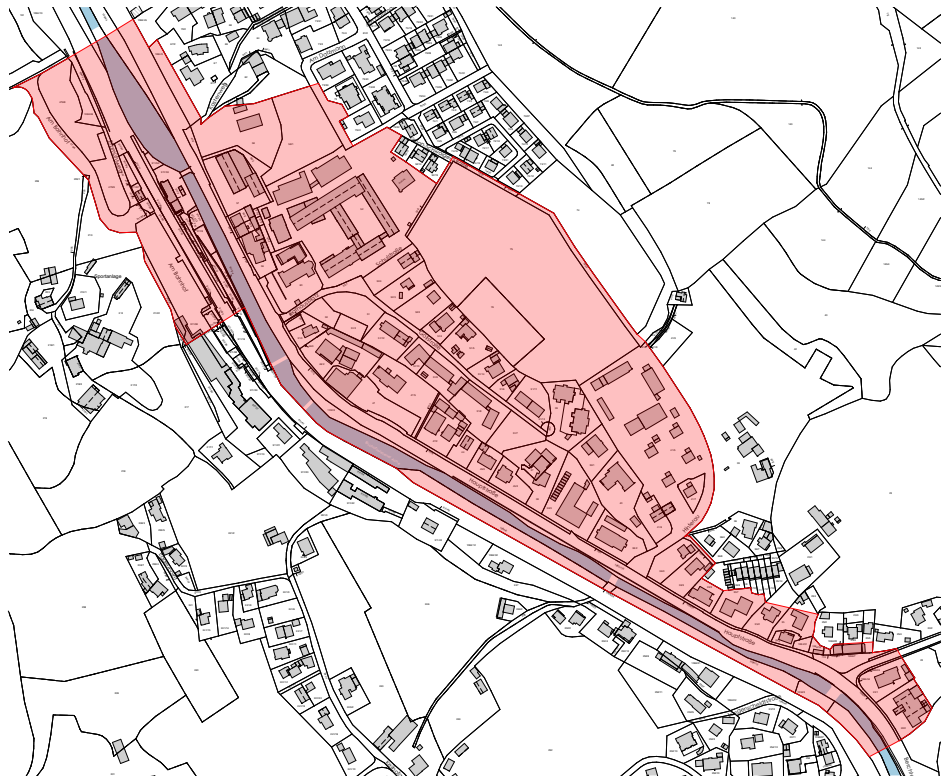


Abb. 114: Umgriff Sanierungsgebiet

### 9.3 Ziele der Sanierung

Aus der vorbereitenden Untersuchung zeichnen sich folgende Ziele für die Sanierung des Ortskerns Bischofswiesen ab:

1. GESTALTERISCHE UND FUNKTIONALE NEUORDNUNG DER ORTSMITTE
2. INNENENTWICKLUNG DURCH NACHVERDICHTUNG UND UMNUTZUNG VON GEBÄUDEN
3. BARRIEREFREIHEIT IM ÖFFENTLICHEN RAUM
4. DURCHGRÜNTEES ORTSBILD
5. AKTIVER KLIMASCHUTZ UND -ANPASSUNG IN DER GEMEINDE
6. OPTIMIERUNG DES FUSS- UND RADWEGENETZES
7. VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHRS
8. ORDNUNG DES SCHULVERKEHRS UND RUHENDEN VERKEHRS
9. ERHALT UND AUSBAU DER GASTRONOMIE, DES EINZELHANDELS SOWIE DER ÄRZTLICHEN VERSORGUNG

### 9.4 Begründung des Sanierungsgebietes

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche des Hauptortes weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne der § 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 Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Missstände weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht, um den Zielen des Entwicklungskonzeptes zu entsprechen. Die Begründung der einzelnen Bereiche ist nachstehend aufgeführt:

#### Ortsmitte

Die Ortsmitte Bischofswiesen stellt den Bereich zwischen der Grund- und Mittelschule, dem ehemaligen bzw. Interimsstandort des Rathauses sowie die Bereiche dar, die von der Herz-Jesu-Kirche und der Alten Feuerwehr bis zum Bachhäusl an die Bundesstraße reichen. Diese Bereiche weisen städtebauliche Missstände auf, die eine Sanierung erfordern. Insgesamt fehlt es an geeigneten Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Personen- und Altersgruppen, an attraktiven Aufenthaltsflächen, Grünstrukturen und Begrünungselementen sowie an weiterem Infrastrukturangebot wie z.B. Spiel- und Sportflächen, Sitzmöglichkeiten oder Fahrradabstellmöglichkeiten.

Mit dem Neubau eines Gebädetrakts der Grund- und Mittelschule wurde der Schulbereich bereits aufgewertet. Die Innenhofflächen der Schule stehen weiteren Nutzungen außerhalb des Schulbetriebs zur Verfügung. Derzeit wurde hier provisorisch nur eine Asphaltdecke ohne gestalterische Elemente realisiert. Die Bereiche weisen damit eine mangelnde Gestaltung mit fehlender Aufenthaltsqualität auf, wodurch ein Defizit in ihrer Funktion als vielfältig nutzbarer Begegnungsort besteht.

Auch in den weiteren Teilen der Ortsmitte finden sich bauliche und gestalterische Defizite. Sowohl der prägende Leerstand des Bachhäusl und das untergenutzte Alte Feuerwehr-Gebäude mit starkem Sanierungsbedarf sowie die Hauptnutzung der Freifläche des ehemaligen Rathausstandortes als vollversiegelter, asphaltierter Parkplatz widersprechen der Funktion der Ortsmitte. Darüber hinaus wird das Interimsrathaus, nach dem Auszug der Verwaltung in den Rathausneubau durch Leerstand und eine fehlende Belebung Funktionsverluste in der Ortsmitte aufweisen. Das Gebäude wirkt heute maßgeblich positiv auf das Ortsbild ein, stellt sich jedoch durch seine innere Aufteilung schwierig für Nachnutzungsmöglichkeiten dar.

Es soll eine Aufwertung des öffentlichen Raums erfolgen, um attraktive Treffpunkte/Aufenthaltsbereiche für die Bürger zu schaffen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der repräsentativen, multifunktionalen und einladenden Gestaltung der Schulhofinnenbereiche sowie des neuen Bürgerzentrums und Rathauses mit Außenbereich, denen zukünftig eine zentrale Funktion als neue Ortsmitte sowie Treff- und Kommunikationspunkt zukommt. Ziel ist es, für die Bevölkerung sowie für Besucher gleichermaßen nutzbare Freiflächen zu entwickeln, deren Gestaltung sich an den Bedürfnissen unterschiedlicher Altersgruppen orientieren. Darüber hinaus ist durch gezielte Steuerung die untergenutzte, aber auch fehlende Bausubstanz durch Neubau oder Sanierung nutzbar zu machen und dabei die Ansiedlung von weiteren aktiven sozialen Nutzungen sowie Nutzungen aus den Bereichen der Versorgung (z.B. Arztpraxis, Mehrgenerationenwohnen) zu stärken oder neu zu entwickeln. Ansprüche an die Barrierefreiheit sind bei diesen Entwicklungen besonders zu berücksichtigen.

Der öffentliche Spielplatz nördlich der Grund- und Mittelschule besitzt bereits ein vielfältiges Angebot für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen. Jedoch finden sich auch hier teils noch Defizite in der Gestaltung, insbesondere in der Beschattung der Spielplatzflächen und -geräte.

Von der Bundesstraße bzw. Haltestelle „Zentrum“ fehlt eine direkte Fußwegeverbindung zur neuen Ortsmitte. Die bestehende Wegführung über den Rathausplatz, wie auch der Schulstraße, wird durch viele verschiedene Verkehrsteilnehmende (MIV, Schulbusse, elterlicher Hol- und Bringverkehr, etc.) genutzt, wodurch ein Sicherheitsmangel besteht. Durch die Busverbindung durch die Datzmannsiedlung bestehen Konflikte mit dem Fußverkehr. Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts und abschnittsweise fehlenden Bürgersteigen entstehen Gefahrensituationen für zu Fuß gehende bei Busdurchfahrten.

### **Bischofswiese, Straßenmeisterei und sonstige Potenzialflächen**

Die Bischofswiese stellt in integrierter Lage ein unausgeschöpftes Potenzial zur Siedlungsentwicklung dar. Die Gemeinde möchte nur in sehr geringem Umfang zukünftig neue Flächen entwickeln. Um den Bedarf an neuem Wohnraum decken zu können, sollen insbesondere bereits erschlossene Bereiche dienen, die gut im bestehenden Siedlungskörper eingebunden sind. Im Planungsprozess zur Entwicklung des neuen Flächennutzungsplanes (FNP Stand 2024) hat sich die Bischofswiese als eine der Potenzialflächen bestätigt und wurde als solche im FNP dargestellt. Gem. FNP kann eine Parkanlage sowie Erweiterungsfläche als Wohngebiet vorgesehen werden.

Die angrenzende Straßenmeisterei ist ein Betrieb mit ortskernuntypischer Nutzung. Durch einen Standortwechsel der bestehenden Nutzung kann die gute Lage für eine Umnutzung des Grundstücks unter Wahrung des Denkmalschutzes angegangen werden.

Weitere untergenutzte Flächen bzw. Flächen mit drohendem Leerstand in der Göllstraße mit der Nähe zur Ortsmitte stellen ein städtebauliches Defizit dar, welches durch eine bauliche Entwicklung behoben werden und zur Belebung beitragen kann und damit die Ortsmitte in ihrer Funktion weiter stärkt.

### **Bundesstraße mit angrenzenden Flurstücken bis Kreuzungsbereich Aschauerweiherstraße**

Die Bereiche entlang der Bundesstraße zwischen Lipler Straße und Aschauerweiherstraße sind von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Insbesondere der fehlende Radweg führt zu einer Sicherheitslücke für alle Verkehrsteilnehmenden. Die fehlende Begrünung des Straßenraums sowie die großflächige Versiegelung der Vorbereiche der angrenzenden Nutzungen verstärken dieses negative Erscheinungsbild. Die großen Parkplatzbereiche entlang der Bundesstraße zeigen insbesondere durch fehlende Grünstrukturen und einer unzureichenden Verschattung noch Defizite in Bezug auf die Klimaanpassungsfähigkeit. Insgesamt führt der hohe Versiegelungsgrad und die fehlende Ausstattung mit Grünstrukturen zu einer mangelhaften Versickerungsfähigkeit.

Der erweiterte Kreuzungsbereich Bundesstraße / Aschauerweiherstraße / Neuwirth-Brücke stellt einen noch unsanierten Bereich des Hauptstraßenzugs dar. Ziel der Sanierung ist eine attraktive Gestaltung des Straßenraums inkl. der Gehwegbereiche.

Auf den direkt an die Bundesstraße angrenzenden Grundstücken befinden sich vorwiegend gemischte Nutzungen mit Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen. Einige der Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe weisen fehlende barrierefreie Zugänge auf und stellen damit Defizite in der zentralen Lage dar.

### **Am Bahnhof**

Getrennt durch die Bundesstraße, Bischofswieser Ache und die Bahnlinie befinden sich auch auf der Westseite der Bahnlinie am Bahnhof ebenfalls großflächig versiegelte private Parkplatzflächen, deren fehlende Grünstrukturen und mangelhafte Versickerungsfähigkeit der Klimaanpassung entgegenstehen und ein durchgrüntes Ortsbild vermissen lassen.

Aktuell wird das Haus der Vereine auf einer Freifläche am Bahnhof durch private und gemeindliche Mittel gebaut. Dieses soll den zahlreichen Vereinen als Vereinsheim mit Probe- und Besprechungsräumen, einem Schießstand mit Umkleiden, einem Jugendraum sowie Lager- und Nebenräumen zur Verfügung stehen und wirkt damit dem Mangel an Vereinsräumlichkeiten entgegen.

Die Planung und Umsetzung der Außenanlagen auf dem schmal zugeschnittenen Grundstück, die den Vereinen ein attraktives Umfeld zur gemeinschaftlichen Nutzung ermöglichen sollen, fehlen noch. Dabei sind Nutzungsmöglichkeiten zur Stärkung des sozialen Miteinanders gewünscht.

### **Bischofswieser Ache mit Uferbereichen**

Die Uferbereiche der zentral durch den Ort verlaufenden Bischofswieser Ache und begleitenden Wegen eine wichtige Grünverbindung dar, welche aber aufgrund von Mängeln in der Gestaltung, Erlebbarkeit des Wassers und Zugänglichkeit nicht die Qualität erreicht, die für Bischofswiesen wichtig wäre.

Die innerörtlichen Abschnitte der Ache können durch entsprechende Maßnahmen wesentlich die Aufenthaltsqualität in der Nähe des Innerortes erhöhen und damit zu deren Attraktivität beitragen. Wichtig ist hierbei auch die Aspekte des Hochwasser- und Klimaschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen und in Neukonzeptionen frühzeitig miteinzubeziehen.

Der Baumbestand im Böschungsbereich wird über das Wasserwirtschaftsamt gepflegt. Hier liegt der Fokus auf Einhaltung des Hochwasserschutzes und führt zum regelmäßigen Kahlschnitt. Dies steht im Konflikt mit den Bemühungen der Gemeinde, ein gepflegtes und begrüntes Ortsbild herzustellen. In Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt sind hier Lösungsansätze zu erarbeiten, die auch eine Verbesserung des Ortsbildes im Blick haben.

## **9.5 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen**

### **Öffentliches Interesse und Durchführbarkeit**

Im Rahmen der Erstellung des ISEKs wurde die Bevölkerung in mehreren Beteiligungsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele informiert und diese mit ihnen diskutiert. Durch die intensive Beteiligung mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit und die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung dabei ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Damit die Durchführung innerhalb dieser Frist auch möglich ist, wurde das Sanierungsgebiet bewusst klein gewählt und die Anzahl der Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets überschaubar gehalten. Dies ermöglicht der Gemeinde, den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die bauliche Umgestaltung der Ortsmitte in den Innenhöfen der Schule umgesetzt werden.

Für eine gesamtheitliche Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

### Nachteilige Auswirkungen

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen, Verdrängungen, erhebliche Mietsteigerungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit wie möglich eingegrenzt.

Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

## 9.6 Sanierungsverfahren – Vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

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

Aufgrund der Lage in der Tourismusregion Berchtesgadener Land mit der Nähe zum Oberzentrum Bad Reichenhall und zum Mittelzentrum Berchtesgaden ist das Preisniveau in Bischofswiesen bereits hoch. Daher ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Abschnitt des Baugesetzbuchs (Bodenrecht, §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung der zentralen Bereiche von Bischofswiesen ist eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr nicht erforderlich, da die angestrebte Sanierung sich voraussichtlich weitestgehend auf den öffentlichen Raum und gemeindliche Grundstücke beschränkt.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele 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 Grundeigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. Der Nachweis der Durchführbarkeit nach § 149 BauGB wird über die Kosten- und Finanzierungsübersicht erbracht.



**Ausblick – die nächsten Schritte**

**10**



Die Satzung des Sanierungsgebiets dient als Abgrenzung des Fördergebiets für die Städtebauförderung. Mit Vorlage des ISEKs/der VU und Satzung des Sanierungsgebiets sind alle erforderlichen Voraussetzungen für eine weitere Förderung der Sanierung und Entwicklung von Bischofswiesen durch die Städtebauförderung gegeben.

Ab Ende des Jahres 2025 kann somit angefangen werden, erste Anträge zur Förderung von Maßnahmen über Mittel der Städtebauförderung im Sanierungsgebiet zu stellen.

Ganz oben in der Umsetzungspriorität steht die bauliche Gestaltung der Ortsmitte im unmittelbaren Schulumfeld sowie die Umsetzung des Pausenhofs im östlichen Schulinnenhof.

Darüber hinaus sind weitere wichtige Maßnahmen in Form von vorbereitenden Konzeptentwicklungen und Untersuchungen, z.B. die Schadstoffuntersuchung Altes Feuerwehrhaus, möglichst zeitnah in Angriff zu nehmen. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürgern gezeigt, dass der Prozess des ISEKs weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren Maßnahmen zu setzen.

Weitere hoch priorisierte und kurz umzusetzende Maßnahmen wären:

- Gestaltungsleitfaden für den öffentlichen Raum
- Entsiegelung von Flächen im öffentlichen Raum durch Einbau von versickerungsfähigen Materialien statt Vollversiegelung
- Abstimmung mit dem StBA zur temporären Herstellung eines Radschutzstreifens entlang der Bundesstraße sowie einer Piktogrammreihe

Darüber hinaus können nachfolgende Maßnahmen kurzfristig umgesetzt werden:

- Wettbewerb zur künstlerischen Gestaltung
- Beschluss zur Selbstbindung für möglichst ökologische Bauweisen bei gemeindlichen Bauprojekten
- Zusammenstellung eines ökologischen Kriterienkatalogs
- Bessere Verschattung auf dem Spielplatz am Schulzentrum durch Baumpflanzungen und Sonnensegel
- Umpflanzung der Bäume aus den Schulinnenhöfen

Für jede Maßnahme ist eine eigene Beschlussfassung im Gemeinderat zu gegebenem Zeitpunkt erforderlich, um die notwendigen vertiefenden Planungen und Vergaben zu beschließen und somit in die Umsetzung der Maßnahme einzusteigen.



# Abbildungs- und Literaturverzeichnis



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Umgriff ISEK mit Fokusbereich .....	11
Abb. 2:	Projektablaufplan .....	14
Abb. 3:	Impressionen der 1. Steuerkreissitzung.....	15
Abb. 4:	Ankündigungsflyer .....	16
Abb. 6:	Impressionen aus dem Wirtshausgespräch.....	16
Abb. 5:	Meistgenannte Themen aus den Beteiligungen .....	16
Abb. 7:	Veröffentlichungen im Bischofswieser Gemeindeblatt .....	17
Abb. 8:	Veröffentlichungen auf der Homepage der Gemeinde .....	17
Abb. 9:	Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 01.06.2023) .....	20
Abb. 10:	Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 3 Alpenplan - Blatt 3 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesent- wicklung und Heimat, Stand: 01.03.2018) .....	20
Abb. 11:	Ausschnitt Regionalplan Südostoberbayern - Karte 1: Raumstruktur (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stand: 05.05.2020) .....	21
Abb. 12:	Ausschnitt Regionalplan Südostoberbayern - Karte 2: Siedlung und Ver- sorgung (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stand: 28.10.2017) .....	21
Abb. 13:	Ausschnitt Regionalplan Südostoberbayern - Karte 3: Landschaft und Er- holung (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stand: 08.09.2018) .....	21
Abb. 14:	Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Bischofswiesen, Stand: 2024) .....	23
Abb. 15:	1834 - Zeitreise Bischofswiesen (Quelle: Historische Karte, BVV 2025) .....	23
Abb. 16:	1900 - Zeitreise Bischofswiesen (Quelle: Historische Karte, BVV 2025) .....	23
Abb. 17:	1950 - Zeitreise Bischofswiesen (Quelle: Historische Karte, BVV 2025) .....	23
Abb. 18:	1970 - Zeitreise Bischofswiesen (Quelle: Historische Karte, BVV 2025) .....	23
Abb. 19:	Deckblatt des ISEK-Berichts (Quelle: Planungsgemeinschaft Dirtheuer-Steinert, Stand: 03.2015) .....	24
Abb. 20:	Deckblatt des Berichts zur Sozialraumanalyse (Quelle: DEMOSPLAN, Stand: 01.2022) .....	24
Abb. 21:	Bevölkerungsentwicklung 1960 - 2020 (Quelle: DEMOSPLAN, Stand: 01.2022) .....	25
Abb. 22:	Vergleich Einwohnerzu-/abnahmen im Landkreis (Quelle: DEMOSPLAN, Stand: 01.2022) .....	25
Abb. 23:	Bevölkerungsentwicklung 1960 - 2035 (Quelle: DEMOSPLAN, Stand: 01.2022) .....	25
Abb. 24:	Wohnungsbedarf (Quelle: DEMOSPLAN, Stand: 01.2022) .....	26
Abb. 25:	Ausschnitt Planung Rathaus (Quelle: ver.de Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Stand: 08.2024) .....	27
Abb. 26:	Ausschnitt Planung Ortsmitte (Quelle: Planungsgruppe Strasser, Stand: 04.2025) .....	27

Abb. 27: gesamtgemeindliche Betrachtung der Bindungen .....	31
Abb. 28: Herz Jesu Kirche.....	32
Abb. 29: Dienstgebäude der Straßenmeisterei.....	32
Abb. 30: Bebauungspläne, Ausschnitt aus dem Bayernatlas (Quelle: Bebauungspläne Bayern Umringe, LDBV 2025, Lizenz: CC BY-ND; auf Webkarte, BVV 2025, EuroGeographics 2025) .....	33
Abb. 33: Naturbad Aschauerweiher .....	34
Abb. 34: Hotel-Leerstand Stanggaß .....	34
Abb. 35: Freizeitpass 2025 (Quelle: LRA Berchtesgadener Land) .....	34
Abb. 31: B20 und Bahnlinie .....	34
Abb. 32: Talabfahrt Götschen .....	34
Abb. 36: gesamtgemeindliche Betrachtung der Nutzungen und des Verkehrs .....	35
Abb. 37: Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung (rot) ohne Walddämpfung (orange), Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Umweltatlas (Quelle: <a href="https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de">https:// www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index. html?lang=de</a> ).....	36
Abb. 38: Erdfälle/Dolinen, Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Umweltatlas (Quelle: <a href="https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de">https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/ index.html?lang=de</a> ) .....	36
Abb. 39: Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche (rot) Extremfälle (orange), Aus- schnitt Gefahrenhinweiskarte Umweltatlas (Quelle: <a href="https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de">https://www.umweltatlas. bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de</a> ) 37	37
Abb. 40: Tiefenreiche Rutschungen/Rutschanfälligkeit, Ausschnitt Gefahrenhinweis- karte Umweltatlas (Quelle: <a href="https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de">https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/ resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de</a> ) .....	37
Abb. 41: EG-Nutzungen entlang der B20.....	38
Abb. 42: Grund- und Mittelschule.....	38
Abb. 44: Gasthaus Brenner Bräu .....	38
Abb. 43: Interimsrathaus .....	38
Abb. 45: Hotel Brennerbascht .....	38
Abb. 46: Nutzungen .....	39
Abb. 49: E-Ladesäule am Interimsrathaus .....	40
Abb. 51: Bahnsteig Bischofswiesen.....	40
Abb. 50: Ausparksituation auf B20 .....	40
Abb. 47: Brücke Lipler Straße .....	40
Abb. 48: Ortsdurchfahrt Nord.....	40
Abb. 52: Mobilität .....	41
Abb. 53: Bushaltestelle im Ortszentrum .....	42
Abb. 54: Busaufstellflächen Schule.....	42
Abb. 55: Fernradweg baulich getrennt .....	42
Abb. 56: Radverkehr auf der Bundesstraße.....	42
Abb. 57: Straßenquerschnitt .....	42

Abb. 58:	Entfernungen Bahn, 1.000 m.....	43
Abb. 59:	Entfernungen Bushaltestellen, 400 m.....	43
Abb. 60:	Beschilderung.....	43
Abb. 61:	Verbindung Bahnhof - Ortsmitte .....	43
Abb. 62:	Unterführung Bahn.....	43
Abb. 63:	Bushaltestelle südlich Bundesstraße.....	43
Abb. 64:	Blick auf Bischofswiese und Watzmann.....	44
Abb. 65:	Blick von der Kastensteiner Wand.....	44
Abb. 66:	Uferbereiche Bischofswieser Ache.....	44
Abb. 67:	Erlebnis-Spielplatz Ortsmitte .....	44
Abb. 68:	Saharastadion Winkl.....	44
Abb. 69:	Grün- und Freiflächen.....	45
Abb. 72:	prägende Wiesenflächen.....	46
Abb. 74:	Wohnhaus Hauptstraße 56.....	46
Abb. 70:	trennende Elemente.....	46
Abb. 71:	Blick auf Ortsmitte .....	46
Abb. 73:	Bachhäusl .....	46
Abb. 75:	Ortsbild .....	47
Abb. 76:	Zieleplan.....	59
Abb. 78:	hoher Sanierungsbedarf .....	62
Abb. 79:	Sichtbarer Sanierungsbedarf .....	62
Abb. 77:	Umgriff VU .....	62
Abb. 80:	Gebäudezustand.....	63
Abb. 81:	ortstypische Bebauung .....	64
Abb. 82:	identitätsstiftende Gebäude .....	64
Abb. 83:	Städtebauliche Relevanz.....	65
Abb. 84:	Nutzungen .....	66
Abb. 85:	Hauptnutzungen .....	67
Abb. 86:	Nicht-barrierefreie Eingänge und Zugang über Rampe .....	68
Abb. 87:	Barrierefreiheit .....	69
Abb. 88:	Aufenthaltsflächen B20 .....	70
Abb. 90:	kirchliche Freiflächen.....	70
Abb. 92:	neue Brücke Ortsmitte.....	70
Abb. 89:	Aufenthaltsfläche mit Pizzaofen.....	70
Abb. 91:	Aufenthaltsfläche an der Ache .....	70
Abb. 93:	brüchige Wegedecke .....	70
Abb. 94:	Freiraum .....	71
Abb. 95:	ortsuntypische Nutzung.....	72
Abb. 96:	Baulücke .....	72

Abb. 97: Durchfahrtsverkehr.....	72
Abb. 98: fehlender Radweg.....	72
Abb. 99: Städtebauliche Missstände.....	73
Abb. 100: fehlende Bäume .....	74
Abb. 101: Leerstand .....	74
Abb. 102: Rathausstandort.....	74
Abb. 103: Rahmenplan und Zoom-In.....	77
Abb. 104: Blick auf die Ortsmitte.....	81
Abb. 105: Neubau Schule.....	81
Abb. 106: Blick auf die Flächen der alten Feuerwehr .....	81
Abb. 107: Bischofswiese .....	82
Abb. 108: Uferbereiche der Ache .....	86
Abb. 109: Radverkehr entlang der Bundesstraße.....	89
Abb. 110: Kreuzungsbereich Aschauerweiherstr./B20.....	89
Abb. 111: Straßenquerschnitt Datzmannsiedlung .....	89
Abb. 112: Neubau Haus der Vereine .....	92
Abb. 113: Alter Standort Apotheke .....	92
Abb. 114: Umgriff Sanierungsgebiet.....	98

## Literatur- und Quellenverzeichnis

- Gemeinde Bischofswiesen: 5 Talkessel Gemeinden im Landkreis Berchtesgadener Land; Kleine Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke. Stand 2015
- Neumann & Heinsdorff Architekten: Neubau Bürgerzentrum in Bischofswiesen – Vorentwurfsplanung 24.09.2024. Erläuterungsbericht
- Neumann & Heinsdorff Architekten: Bürgerzentrum Bischofswiesen – Vorentwurf. Grundrisse, Schnitte, Ansichten. Stand 27.09.2024
- ver.de landschaftsarchitekten: Bürgerzentrum Bischofswiesen – Vorplanung. Stand 29.08.2024
- Planungsbüro Hoffmann-Schiffer: Neubau eines Vereinsheimes. Eingabeplan. Stand 09.08.2023
- Planungsgruppe Strasser: Umgestaltung Ortsmitte: Umfeld Grund-Mittelschule. Stand 25.04.2025
- DEMOSPLAN: Sozialraumanalyse für die Gemeinde Bischofswiesen. Stand Januar 2022
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2022
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2020): Regionalplan Region Südostoberbayern. Karte 1 – Raumstruktur
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (o.J.): Regionalplan Region Südostoberbayern. Karte 2 – Siedlung und Versorgung
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2020): Regionalplan Region Südostoberbayern. Karte 3 – Landschaft und Erholung
- Gemeinde Bischofswiesen (2024): Flächennutzungsplan
- Gemeinde Bischofswiesen (o.J.): Ortsentwicklung ISEK. URL: <https://gemeinde.bischofswiesen.de/meine-gemeinde/ortsentwicklung-isek/ortsentwicklung-isek>
- Gemeinde Bischofswiesen (o.J.): Wie die Gemeinde zu ihrem Namen kam. Geschichte. URL: <https://gemeinde.bischofswiesen.de/meine-gemeinde/typisch-bischofswiesen/geschichte>
- Bebauungspläne Bayern Umringe: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lizenz; Creative Commons Namensnennung (CC BY)
- Landschaftsschutzgebiete: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2024, Lizenz; Creative Commons Namensnennung 4.0 International (CC BY 4.0)
- Flora-Fauna-Habitat Gebiete: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2024, Lizenz; Creative Commons Namensnennung 4.0 International (CC BY 4.0)
- Baudenkmal: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2024, Lizenz; Creative Commons Namensnennung – keine Bearbeitung (CC BY-ND)
- Bodendenkmal: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2024, Lizenz; Creative Commons Namensnennung – keine Bearbeitung (CC BY-ND)
- Biotopkartierung (Flachland): Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lizenz; Creative Commons Namensnennung 4.0 International (CC BY 4.0)
- Wassersensible Bereiche: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lizenz; Creative Commons Namensnennung – Weitergabe unter gleicher Bedingung 4.0 International (CC BY-SA 4.0)
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Li-

zenz: Creative Commons Namensnennung – Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International (CC BY-SA 4.0)

- Voläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lizenz: Creative Commons Namensnennung – Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International (CC BY-SA 4.0)
- Fernradwege: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lizenz: Creative Commons Namensnennung (CC BY)
- Wanderwege: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lizenz: Creative Commons Namensnennung (CC BY)
- Fernwanderwege: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lizenz: Creative Commons Namensnennung (CC BY)
- Innerörtlicher Radweg: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lizenz: Creative Commons Namensnennung (CC BY)
- Historische Karte: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

## Abkürzungsverzeichnis

A8	Autobahn 8
Abs.	Absatz
ALE	Amt für ländliche Entwicklung
Art.	Artikel
AS	Arbeitssitzung
B	Baumaßnahme
B20	Bundesstraße 20
BauGB	Baugesetzbuch
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BGL	Berchtesgadener Land
BIHW	Bischofswiesen
BMUV	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz
BMWE	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
BVV	Bayerische Vermessungsverwaltung
DB	Deutsche Bahn
DIN	Deutsches Institut für Normung
EG	Erdgeschoss
evang.	evangelisch
FAG	Finanzausgleichsgesetz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GR	Gemeinderat
GVFG	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
H	Handlungsempfehlung
IKEK	interkommunales Entwicklungskonzept
ISEK	Integriertes städtebaulichen Entwicklungskonzept
KFW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kfz	Kraftfahrzeug
LEADER	Förderprogramm für die Entwicklung ländlicher Regionen in Bayern
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
LKW	Lastkraftwagen
LRA	Landratsamt
LSG	Landschaftsschutzgebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr

O	Ordnungsmaßnahme
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PKW	Personenkraftwagen
QR	„quick response“
ROB	Regierung von Oberbayern
RP	Regionalplan
S	Sonstige Maßnahme
StBA	Staatliches Bauamt
StBauF	Städtebauförderung
StMWi	Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
V	Vorbereitende Maßnahme
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge
VU	Vorbereitende Maßnahme
WE	Wohneinheiten
WG	Wohngemeinschaft
WWA	Wasserwirtschaftsamt
ZUG	Zukunft-Umwelt-Gesellschaft (Förderprogramm)

