



## GEMEINDE BISCHOFSWIESEN

Landkreis Berchtesgadener Land



## Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Gemeinderates am 23.09.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle 21 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### 3. ISEK - Auslegungsbeschluss

#### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.05.2022 beschlossen, ein städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) als Fortschreibung des interkommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) zu erstellen. Das Untersuchungsgebiet wurde in der Sitzung vom 24.09.2024 neu festgelegt und gegenüber dem ursprünglichen Gedanken vergrößert.

Im weiteren Verfahren wurden insgesamt drei Sitzungen des Lenkungskreises ISEK abgehalten. Die Bürger wurden mittels eines Ortsspaziergangs, über Informationsmaterial sowie Online, auch durch eine Online-Befragung, in den Entwicklungsprozess mit einbezogen.

Aus den Ergebnissen der Sitzungen des Lenkungskreises ISEK, der Bürgerbeteiligung und aufgrund eigener Untersuchungen, hat das beauftragte Büro Dragomir einen Abschlussbericht mit Maßnahmenkatalog, Priorisierung und Kostenschätzung entwickelt. Diese wurde in der dritten Sitzung der Lenkungsgruppe ISEK ausführlich diskutiert und in Teilbereichen abgeändert. Das Ergebnis wurde mit der Ladung übermittelt. Schwerpunkt der Maßnahmen ist zum einen das Ortszentrum um Rathaus/Schule/Kirche und zum anderen die Ortsdurchfahrt (B 20).

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.

#### Umgriff des Sanierungsgebietes:

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Anlage 1 dargestellt. 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“ (Wiese zwischen Straßenmeisterei und Übergangsrathaus). Außerdem sind die Flächen entlang der Göllstraße, der Straßenmeisterei sowie die angrenzenden Flurstücke an die Bundesstraße 20 bis zum Kreuzungsbereich Aschauerweiherstraße in dem Umgriff eingeschlossen. Zudem ist die Bischofswieser Ache mit ihren Uferbereichen und die Bereiche „Am Bahnhof“ Teil des Sanierungsgebiets.

#### Begründung des Sanierungsgebietes:

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. DURCHGRÜNTES 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 DES RUHENDEN VERKEHRS
9. ERHALT UND AUSBAU DER GASTRONOMIE, DES EINZELHANDELS SOWIE DER ÄRZTLICHEN VERSORGUNG DER GEMEINDE BISCHOFSWIESEN

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 der 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 weiteren Infrastrukturangeboten wie z. B. Spiel- und Sportflächen, Sitzmöglichkeiten oder Fahrradabstellmöglichkeiten. Mit dem Neubau eines Gebäudetrakts der Grund- und Mittelschule, wurde der Schulbereich bereits aufgewertet. Die Innenhofflächen der Schule stehen für weitere 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 Bürgerinnen und Bürger zu schaffen um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der repräsentativen, multifunktionalen und einladenden Gestaltung der Schulhofinnbereiche sowie des neuen Bürgerzentrums und Rathauses mit Außenbereich, denen zukünftig eine zentrale Funktion als neue Ortsmitte sowie als Treff- und Kommunikationspunkt zukommt. Ziel ist es, für die Bevölkerung sowie für Besucherinnen und 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 der -geräte. Von der Bundesstraße bzw. der Haltestelle „Zentrum“ zur neuen Ortsmitte, fehlt eine direkte Fußwegverbindung. Die bestehende Wegeführung über den Rathausplatz, wie auch der Schulstraße, wird durch viele verschiedene Verkehrsteilnehmende (motorisierter Individualverkehr (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. Gemäß FNP, kann eine Parkanlage sowie Erweiterungsflächen 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 Loipler 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, im Bezug auf die Klimaanpassungsfähigkeit. Insgesamt führt der hohe Versiegelungsgrad und die fehlende Ausstattung mit Grünstrukturen zu einer mangelhaften Versickerungsfähigkeit. Der erweiterte Kreuzungsbereich Bundesstraße/Aschauerweiherstraße/Neuwirts-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, die Bischofswieser Ache und die Bahnlinie, befinden sich auf der Westseite der Bahnlinie, ebenfalls großflächig versiegelte 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 öffentliche 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 fehlen noch, die den Vereinen ein attraktives Umfeld zur gemeinschaftlichen Nutzung ermöglichen sollen. Dabei sind Nutzungsmöglichkeiten zur Stärkung des sozialen Miteinanders gewünscht.

#### Bischofswieser Ache mit Uferbereichen

Die Uferbereiche der zentral durch den Ort verlaufenden Bischofswieser Ache und der begleitenden Wege, stellen eine wichtige Grünverbindung dar, welche aber aufgrund von Mängeln in der Gestaltung, die Erlebbarkeit des Wassers sowie die Zugänglichkeit nicht die Qualität erreichen, die für Bischofswiesen wichtig wäre. Die innerörtlichen Abschnitte der Ache können durch entsprechende Maßnahmen wesentlich die Aufenthaltsqualität in der Nähe des Zentralortes erhöhen und damit zu dessen 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.

### Zusammenfassung und Vorgehen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach §141 Abs. 2 BauGB zeigen klare städtebauliche Missstände auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

### 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 dies innerhalb dieser Frist auch möglich ist, wurde das Sanierungsgebiet bewusst klein gewählt und die Anzahl der Handlungen 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 Haushaltssmitteln. 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 so weit wie möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

### Sanierungsverfahren - vereinfachtes Verfahren nach § 142 Absatz 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 Erschwernis 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 auf 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.

Die Satzung soll folgenden Text erhalten:

**Satzung**  
der Gemeinde Bischofswiesen  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets  
„Ortskern“

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Bischofswiesen die folgende Satzung:

**§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets**

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des §136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 18,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortskern“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1 : 1.000 abgegrenzten Flächen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

## **§ 2 Verfahren**

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

## **§ 3 Genehmigungspflichten**

- (1) Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 1 und Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

## **§ 4 Inkrafttreten, Geltungsdauer**

- (1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... rechtsverbindlich.  
(2) Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

**Gemeinderatsmitglied Paul Koller** erscheint zur Sitzung.

**Gemeinderatsmitglied Paul Grafwallner** hebt hervor, dass keine Privatgrundstücke mit Grunddienstbarkeiten belastet werden müssen.

**Gemeinderatsmitglied Josef Angerer** erklärt, dass die Maßnahmen nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel umgesetzt werden können.

**Gemeinderatsmitglied Josef Stangassinger** betont, dass auch Förderprogramme für Private durch die Gemeinde aufgelegt werden können.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag der Verwaltung und den Abschlussbericht von Dragomir Stadtplanung zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und die "Vorbereitende Untersuchung (VU)" in der Entwurfsfassung vom September 2025 zur Kenntnis und stimmt dieser zu. Die Ziele und Maßnahmen des Abschlussberichts werden als Handlungsleitfaden für die zukünftige Ortsentwicklung zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0 Anwesend: 20**

---

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Sanierungssatzung „Ortsspitze“, einschließlich Planteil und Begründung und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 analog § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 137 BauGB, inkl. der entsprechenden Bekanntmachungen.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0 Anwesend: 20**

---

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftsbuch wird beglaubigt.

Bischofswiesen, 06.10.2025



Hölz