Gemeinde Bischofswiesen

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplanung

2020 - 2035

Teil II

BEGRÜNDUNG **Stand:** 15.11.2023

Auftraggeber: Gemeinde Bischofswiesen, Rathausplatz 2, 83483 Bischofswiesen

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung
Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de

GEMEINDE BISCHOFSWIESEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

Gemeindegebietsfläche:	**62,1 km²**
Einwohner:	**7.409 (331 NW), 2022**
Höhenlage:	**Ortszentrum 615 m ü. NN** **Gemeindegebiet zwischen 550 m ü. NN und 1.972 m ü. NN**
Ortsteile, **sog. Gnotschaften:**	**Bischofswiesen, Winkl, Stanggaß,** **Loipl, Strub, Engedey**
Landkreis:	**Berchtesgadener Land**
Geografische Lage:	**Berchtesgadener Talkessel**

Gemeindeverwaltung:	Thomas Weber, 1. Bürgermeister Rupert Walch, Geschäftsleiter Udo Beil, rechtliches Bauamt
Bearbeiter:	**planungsbüro hohmann steinert** **landschafts- + ortsplanung, Übersee** Dipl. Ing. Wolf Steinert, Landschaftsarchitekt/Stadtplaner Dipl. Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt/Stadtplaner
Techn. Bearbeitung:	Uschi Hinterholzer-Mayer

Titelbild:	Herz-Jesu-Kirche (Quelle: Gemeinde Bischofswiesen)

INHALTSVERZEICHNIS

1 VORBEMERKUNG 1

1.1 Planungsablauf 3

2 STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN 5

2.1 Siedlungsstruktur 5

2.1.1 Geschichtliche Entwicklung 5

2.1.2 Siedlungsstruktur, Ortsentwicklung 9

2.1.3 Bestehende Nutzungen 16

2.2 Bevölkerungsstruktur 17

2.2.1 Bevölkerungsstatistik 17

2.2.2 Bevölkerungsentwicklung 18

2.2.3 Bevölkerungsbewegung 19

2.2.4 Bevölkerungsdichte 20

2.2.5 Altersstruktur, Geschlechter 20

2.2.6 Planungshinweise zur Bevölkerungsentwicklung 21

2.3 Wirtschaftsstruktur 21

2.3.1 Wirtschaftsbereiche 21

2.3.2 Pendler/Beschäftigte 23

2.3.3 Planungshinweise zur Wirtschaftsentwicklung 23

2.4 Gemeinbedarf und Grünflächen 24

2.4.1 Anlagen für den Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen 24

2.4.2 Grünflächen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen 27

2.5 Ver- und Entsorgung 31

2.5.1 Energieversorgung 31

2.5.2 Trinkwasserversorgung, Heilquellen 32

2.5.3 Abwasserbeseitigung 33

2.5.4 Abfallbeseitigung 34

2.5.5 Altlastenverdachtsflächen 34

2.5.6 Richtfunkstrecken, Funkstandorte 35

2.6 Bau- und Bodendenkmäler 35

3 VERKEHRSENTWICKLUNG 36

3.1 Örtliche Verkehrsmaßnahmen 36

3.2 Bahn- Bus-Verbund 37

3.3 Radwegenetz, Wanderwege 38

3.3.1 Radwegenetz 38

3.3.2 Wanderwegenetz 38

4 PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM 39

4.1 Gemeindeleitbild zur Ortsentwicklung 39

4.2 Wohnbaufläche (WA, WR) 45

4.2.1 Wohngebäude und Wohnungen 46

4.2.2 Bautätigkeit 46

4.2.3 Bedarfsermittlung für FNP-Periode (2020 – 2035) 47

4.2.4 Baulandreserve (vorhandenes Baurecht) 49

4.2.5 Neuausweisungen - Wohnbauflächen 51

4.2.6 Bedarfsnachweis Wohnraum 51

4.3 Gemischte Bauflächen (MI, MD) 52

4.3.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht 52

4.3.2 Neuausweisung - Bauflächendarstellung 52

4.4 Gewerbliche Bauflächen (GE) 53

4.4.1 Vorhandene Gewerbegebiete 53

4.4.2 Neuausweisung - Gewerbegebiete 53

4.5 Sondergebiete (SO) 54

4.5.1 Vorhandene Sondergebiete nach § 10 und 11 54

4.5.2 Neuausweisung - Sondergebiete nach § 10 und 11 55

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf 55

4.7 Innerörtliche Grünflächen 56

4.7.1 Landschaftsplanerische Inhalte zu den geplanten Neuausweisungen von Baugebieten 58

5 Flächen für Abgrabung (Bodenschätze) und Aufschüttung 61

5.1 Bodenschätze Kies und Sand 61

5.2 Bodenschätze, Kalksteinbrüche 63

5.3 Aufschüttungen 64

6 Landschaftsplanerische Inhalte 65

7 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 67

7.1 Eingriffsbilanzierung 67

7.2 Ökokonto 72

8 SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU 73

8.1 Vorgaben DIN 18005 73

8.2 Vorabschätzung für Schallschutzmaßnahmen 74

9 NAHERHOLUNG 75

10 UMSETZUNG 77

10.1 Bürgerbeteiligung 77

10.2 Förderprogramme zur Umsetzung von Maßnahmen der Landschaftsentwicklung, Landschaftspflege 77

10.3 Alpenpark Berchtesgaden (Nationalpark), Biosphärenregion BGL 78

10.4 Städtebauförderung Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ 78

10.5 Architektenwettbewerb neues Rathaus 79

ANHANG

1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Quellenangaben zur Legende
2. Liste FNP-Änderungen
3. Liste der Bebauungspläne nach § 30 BauGB
4. Liste der Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB
5. Liste der Bau und Bodendenkmäler
6. Abweichungen der FNP-Darstellung vom Waldgesetz
7. Geotopkataster Bayern
8. Geo-Risk-Objekte, Gefahrenhinweiskarte
9. Lärmschutzkartierung

GEMEINDE BISCHOFSWIESEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/LANDSCHAFTSPLAN
BEGRÜNDUNG

1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Bischofswiesen hat in ihrer Sitzung vom 20.01.09 beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet in Zusammenarbeit mit den benachbarten Talkesselgemeinden Markt Berchtesgaden, Schönau a. Königssee, Markt Marktschellenberg, Ramsau zu erstellen. Die Zusammenarbeit der Gemeinden wurde in einem Kooperationsvertrag zwischen den Gemeinden und einem zusätzlichen Partner, der Nationalparkverwaltung Berchtesgaden, geregelt. Alle genannten Gemeinden liegen im Vorfeld des Nationalparks. Die drei Gemeinden Markt Berchtesgaden, Schönau a. Königssee und Ramsau umfassen im jeweiligen südlichen Gemeindegebiet Anteile des Nationalparks.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht der gesetzliche Auftrag, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten, um die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung zu ordnen. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Durch die Erstellung eines interkommunalen Landschaftsrahmenplanes (Teil I) auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die landschaftlichen und ökologischen Grundlagen bei der Gemeindeentwicklung bekannt und in den neuen Flächennutzungsplan einzuarbeiten.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan soll einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren berücksichtigen. Sobald es Änderungen der Rahmenbedingungen sowie der künftigen Entwicklung der Gemeinde erfordern, spätestens jedoch bei Ablauf des Planungszeitraumes, ist die vorbereitende Bauleitplanung anzupassen, oder durch Neuaufstellung fortzuschreiben.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) wurde 12.08.1982 rechtswirksam. Seither wurden 14 Änderungsverfahren abgeschlossen.

Die Landschaftsplanung liegt als getrenntes Planwerk vor, aus dem Jahr 1980. Ein Beschluss bzw. eine Bekanntmachung zur Inkraftsetzung existiert nicht. Durch die 2012 beschlossene, gemeinsame Bearbeitung von fünf Landschaftsplänen im Talkessel Berchtesgaden wird auch für die Gemeinde Bischofswiesen ein neuer Landschaftsplan erstellt, der in diesem Fall „Landschaftsrahmenplan“ genannt wird, weil er gemeindeübergreifend erarbeitet wurde.

Es sind eine Reihe von wichtigen Entscheidungen zur Gemeindeentwicklung zu treffen, die eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfordern:

- **Anpassung der Siedlungsentwicklung**
  unter Berücksichtigung der demografischen Bevölkerungsentwicklung (DEMOS PLAN, 2022)
  damit Verstärkung der Innenentwicklung, Vermeidung weiterer Zersiedelung,
  sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- **Sicherung der Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde**
  sowie ihrer Bedeutung für den Wirtschaftsraum Berchtesgadener Talkessel
  verstärken der Initiativen zur Verbesserung des Wohnungsangebotes am Arbeitsort
- **Beleben der Nahversorgung im Hauptort Bischofswiesen**
  westlich der Hauptstraße (B 20) vernetzen dieser Zone mit dem Rathaus und Schulstandort
- **Neuordnung des öffentlichen Nahverkehrs (Bus und Bahn)**
  mit der dringenden Verbesserung des Bahnhaltepunktes Bischofswiesen und einem neuen Bahnhaltepunkt Winkl (Siedlung)

- **Keine weitere Zunahme des Pendlersaldos (Ein- und Auspendler)**
  dafür Initiativen zur Wohnbauförderung
- **Anpassen der touristischen Angebote an die zukünftigen Herausforderungen**
- **Sichern der Land- und Forstwirtschaft** im Talkessel
  als wichtigen Partner für den Tourismus und die Kommunen**.**
- **Weiterentwicklung des Nationalparkvorfeldes (Landschaftsrahmenplan)**
  im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Zielsetzung für Natur und Landschaft
  aber auch für „Siedlungsentwicklung und Infrastruktur"

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beauftragt die Gemeinde Bischofswiesen das **Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung, Übersee.** Grundlage hierfür ist der Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.11 zur Auftragserteilung.

Kooperation zwischen den Gemeinden
zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die fünf Gemeinden im Berchtesgadener Talkessel haben beschlossen, sich im Rahmen eines Kooperationsvertrages einen gemeinsamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan unter Wahrung der Planungshoheit zu erstellen.

Tragende Säulen dieser Zusammenarbeit sind:

- Gemeinsame Trägervoranfrage
- Monatliche Abstimmungstermine zu allen Themenbereichen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Jour fixe)
- Gemeindeübergreifendes Leitbild zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsplanung
- Gemeinsame Zielsetzung zur Umsetzung von Maßnahmen für das Vorfeld des Nationalparks Berchtesgaden
- Gemeinsamer Antrag zur Städtebauförderung und interkommunalen Zusammenarbeit

Folge dieser Abstimmung ist ein für alle Talkesselgemeinden gemeinsam erarbeitetes Konzept

- zur **Landschaftsplanung** (Landschaftsrahmenplanung) **Teil I**
- zur **Flächennutzungsplanung**, getrennt nach den 5 Gemeinden **Teil II.**

Auf der Grundlage der gemeindeübergreifenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung erfolgt für jede Gemeinde getrennt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Bischofswiesen besteht aus:

1.	Flächennutzungs- und Landschaftsplan M 1 : 5 000	27.06.2023
2.	Begründung zur Flächennutzungsplanung mit Landschaftsplanung Gemeinde Bischofswiesen	27.06.2023
3.	Umweltbericht	27.06.2023
4.	Gemeindeübergreifender Landschaftsrahmenplan für das Vorfeld des Nationalparks Berchtesgaden	09.03.2015

1.1 Planungsablauf

Der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan hat folgende Bearbeitungs- und Verfahrensschritte durchlaufen:

Zeitraum	Bearbeitungs- / Verfahrensschritt
20.01.09	**Aufstellungsbeschluss** zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung
19.12.11	**Auftragserteilung,** Büro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung Übersee
19.01.12	**Kooperationsvertrag** zwischen den Gemeinden
20.03.12	**Gemeinderatssitzung:** Grundlagen und Ziele
01.03.12 - 13.04.12	**Voranfrage der Träger öffentlicher Belange**
10.05.12	**"Bereisung Gemeinden":** Diskussion der Siedlungsentwicklung an ausgewählten Standorten (Gemeinde und Kreisbaumeister)
09.10.12	**Gemeinderatssitzung:** Information zum Planungsstand, Vorentwurf, Statistik
15.01.13	**Gemeinderatssitzung:** Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen - Diskussion
24.01.13	**Bürgerversammlung**: Vorstellung Vorentwurf
18.02.13	**Gemeinderatssitzung:** Diskussion zu den Entwicklungen einzelner Ortsteile
23.01.14	**Scoping-Termin am Landratsamt:** zum Vorentwurf FNP-LP mit allen Fachstellen am Landratsamt und Regierung v. Obb.
05.06.14	**Gemeinderatssitzung:** Vorstellung FNP-LP für neuen Gemeinderat
16.09.14	**Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf FNP/LP und Umweltbericht**
15.10.14 – 26.11.14	**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit**
27.01.15	**Gemeinderatssitzung:** Abwägung frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung
02.06.15	**Gemeinderatssitzung:** Abwägung frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (weitere Beschlüsse)
23.02.16	**Gemeinderatssitzung:** Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung
20.12.16	**Gemeinderatssitzung:** Billigung des geänderten Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung
02.05.17 -06.06.17	**Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden**

Zeitraum	Bearbeitungs- / Verfahrensschritt
30.11.21	**Arbeitssitzung des Gemeinderates:** Weiteres Vorgehen FNP, Beurteilung der Stellungnahmen TöB
25.01.22	**Gemeinderatssitzung:** Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung
21.06.22	**Gemeinderatssitzung:** Billigung des geänderten Entwurfs, Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
24.08.22 **- 07.10.22**	**Erneute öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden**
07.03.23	**Gemeinderatssitzung:** Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung, Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
…….	**Erneute öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden**
…….	**Gemeinderatssitzung:** Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung, Feststellungsbeschluss Landratsamt: Genehmigung, Gemeinde Bekanntmachung, Rechtswirksamkeit
…….	**Genehmigung durch das Landratsamt**
…….	**Bekanntmachung durch die Gemeinde, Rechtswirksamkeit**

Abstimmungstermine auf Verwaltungsebene, mit Trägern öffentlicher Belange und Bürgern sind in der Liste nicht aufgeführt.

2 STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

2.1 Siedlungsstruktur

2.1.1 Geschichtliche Entwicklung

Die Entwicklung der Gemeinde Bischofswiesen hängt eng mit der des Stiftes Berchtesgaden zusammen.

Urgnotschaft des Klosterstifts Berchtesgaden

Unter Führung des Stiftspropsts Eberwin besiedelten die Augustiner-Chorherren und Laienbrüder ab ca. 1112 das bis dahin errichtete Kloster. Während der Regierung Heinrichs I. (1148 – 1174) erwarb das Stift Berchtesgaden mehrere Besitzungen. Zuvor gehörte der Ort Bischofswiesen noch nicht dem Territorium des Stiftes an, sondern war bis dahin eine Besitzung des Erzbischofs Eberhard I. von Salzburg (1147 – 1164). Der Ortsname Bischofswiesen rührt von dieser Zeit her, als der Ort noch im Besitz des Salzburger Bischofs war.

Propst Heinrich I. tauschte am 08. Mai 1155 diese Salzburgische Besitzung, das „pratum Bisvolfeswisen“ nun gegen ein ihm gehöriges Gut in Landersdorf bei Oberwölbing (Niederösterreich) mit Eberhard I. ein. Die Bischofswiese gehörte von nun an zum Stift Berchtesgaden. Die Besitzungen des Stiftes wurden durch Kaiser Friedrich Barbarossa (1156) nachträglich bestätigt.

In der Zeit von 1294 bis 1380 erlangten die Stiftspröpste einen stetig ansteigenden Machteinfluss, und waren den Reichsfürsten gleichgestellt. Das wirtschaftlich bedeutende Salzvorkommen war entscheidende Grundlage für eine eigenständige Entwicklung, aber in der Folge immer auch die Ursache für Konflikte mit dem benachbarten mächtigen Salzburg.

Von 1393 bis 1404 unterstand der Markt Berchtesgaden der Herrschaft des Erzbistums Salzburg, die zuvor die Schellenberger Saline als Pfand übernommen hatten. Im Jahr 1559 erfolgte unter Kaiser Maximilian I die Erhebung des Stifts zur Fürstpropstei Berchtesgaden und der Markt wurde somit Hauptort des kleinsten Fürstentums und der einzigen Fürstpropstei des Bayerischen Reichskreises.

Ab 1594 bis 1723 unterstand diese Fürstpropstei allerdings der kurkölnischen Administration des bayerischen Hauses Wittelsbach unter Ferdinand von Bayern, der als Kurfürst und Erzbischof von Köln sich jedoch nur wenig um die Fürstpropstei kümmern konnte. Von den zerstörerischen Folgen des Dreißigjährigen Kriegs (1618 – 1648), der in diese Zeit fällt, blieb Berchtesgaden verschont, musste aber wiederholt für die kriegsbedingten Schäden in Köln Abgaben leisten.

Ab 1723 unterstand Berchtesgaden wieder allein den von den Augustiner-Chorherren ernannten Fürstpröpsten. Sie setzten die bereits von Ferdinand von Bayern eingeleitete Gegenreformation fort und verwiesen nahezu alle Einheimischen evangelischen Bekenntnisses des Ortes. Die fürstpröpstliche Herrschaft über Berchtesgaden endete schließlich mit der Säkularisation im Jahr 1803.

Bischofswiesen zählte nach 1377 zu einer der „Urgnotschaften“ des Stiftes Berchtesgaden und war bis 1803 Teil des Kernlandes der Fürstpropstei Berchtesgaden.

Säkularisation und Anschluss an Bayern

Nach der Säkularisation und dem Ende der pröpstlichen Herrschaft wechselte Berchtesgaden innerhalb von sieben Jahren viermal die landespolitische Zugehörigkeit. Zunächst unterstand das „Land Berchtesgaden“ auf Anordnung Napoleons dem neuen Kurfürstentum Salzburg unter der Regentschaft des Habsburgers Ferdinand III. Nach dem Frieden von Pressburg 1805 gehörte es zum neu gegründeten Kaisertum Österreich, ab 1809 kurzzeitig zum napoleonischen Frankreich und nach der Neuordnung Europas im Jahr 1810 wurde Bischofswiesen, wie alle anderen

Gnotschaften des Berchtesgadener Landes, unter der direkten Zuständigkeit des Landgerichts Berchtesgaden erst dem Salzachkreis und ab 1817 dem Isarkreis des Königsreich Bayerns angegliedert, der seit 1838 Oberbayern heißt. Auch Salzburg wurde in dieser Zeit dem Königreich Bayern zugeschrieben, gehörte ab 1816 aber dann wieder zu Österreich.

Königliche Residenz und erster Tourismus

In der Zeit der Zugehörigkeit zum Königreich Bayern nutzen Bayerns Könige und Edelleute Bischofswiesen, wie Berchtesgaden als Sommerresidenz und verbrachten eine Zeit des Jahres in der schönen Umgebung. Alljährlich wurden im Herbst große Hofjagden veranstaltet.

Quelle: (http://de.tourismusverein-bischofswiesen-berchtesgadener-land.de und http://de.wikipedia.org/wiki/Berchtesgaden

Watzmann-Gemälde von Caspar David Friedrich

Nach Ende des Deutsch-Französischen Krieges 1870/71 erfolgte mit der Anbindung des Berchtesgadener Landes an das Eisenbahnnetz in den 1880er-Jahren die Erschließung für den Fremdenverkehr und Tourismus. Zahlreiche Industrielle und Diplomaten siedelten sich an und ließen großzügige Villen mit Parks und Grünanlagen entstehen. Viele Künstler, Maler und Schriftsteller besuchten Berchtesgaden und seine Umgebung und nutzten Motive, wie das Watzmann-Massiv oder den Ort Berchtesgaden für ihre Werke. Maler, wie Carl Rottmann und Caspar David Friedrich, aber auch viele Schriftsteller, wie Ludwig Ganghofer oder die norwegischen Schriftsteller Jonas Lie und Henrik Ibsen ließen sich von Berchtesgaden und seiner Umgebung inspirieren. Da das Holzhandwerk und der Vertrieb von Berchtesgadener Waren zunehmend an Bedeutung verloren, entwickelte sich der steigende Tourismus zu einer wichtigen Einnahmequelle.

Zeit der Weimarer Republik

1923 gingen die Berchtesgadener Besitzungen der bayerischen Königsfamilie an den Wittelsbacher Ausgleichsfonds über. Der ehemalige Kronprinz Rupprecht bewohnte zeitweilig bis zur Machtübernahme Hitlers das Schloss.

Zeit des Nationalsozialismus

Nach der Machtergreifung Hitlers wurde der Obersalzberg zum Führersperrgebiet mit dem Berghof im Zentrum. 1937 wurde im Bischofswiesener Ortsteil Stanggaß die Reichskanzlei Dienststelle Berchtesgaden (auch Kleine Reichskanzlei genannt) als zweiter Regierungssitz des Deutschen Reiches eingerichtet. Mit der Errichtung des Gebäudes war der Architekt Alois Degano beauftragt worden. In Ortsteil Strub wurde ab 1937 die heutige „Jägerkaserne“ sowie eine von der NSDAP eingerichtete BDM-Reichssportschule erbaut. Letztere wird heute als vielfältige soziale Einrichtung „Insula“ genutzt.

1939 erfolgte eine Umbenennung des zuständigen Bezirksamtes Berchtesgaden in Landkreis Berchtesgaden.

Trotz der politischen Symbolwirkung Berchtesgadens erfolgten am 25. April 1945 die Luftangriffe überwiegend auf den Obersalzberg. Durch den Abzug der bis dahin noch verbliebenen NS-Spitze erfolgte eine kampflose Übergabe an die Amerikaner.

Nachkriegszeit

Die Aufnahme von Flüchtlingen aus den Ostgebieten des ehemaligen Deutschen Reiches nach Kriegsende führte zu einer deutlichen Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung. Die Heimatvertriebenen, vor allem Deutschböhmer und Schlesier, wurden insbesondere in der Gnotschaft Winkl in einem Barackenlager untergebracht, das 1944 aufgestellt und nach 1945 zur Unterbringung von deutschen Kriegsgefangenen diente. Die Baracken wurden 1947 von 1186 Personen bewohnt, 1952 lebten dort sogar 1229 Menschen, die letztendlich den Grundstein für eine neue Siedlung mit Schule, Kindergarten sowie einem „Haus der offenen Tür“ für die Jugend legten. Am 03. Dezember 1955 wurde das Lager „Winkl“ offiziell im Rahmen des Lagerauflösungsprogramms beseitigt. Hier entstanden Klein- und Familienwohnungen, zusätzlich Wohneinheiten am Böcklweiher.

Nach Kriegsende setzte erneut die Entwicklung im Tourismus ein. Ihm kommt bis heute eine große Bedeutung zu. Daneben spielt in Bischofswiesen das mittelständige Gewerbe, insbesondere die Feinmechanik eine große Rolle. Im Ortsteil Engedey entstand eine Handwerkersiedlung „Im Stangenwald“, mit 30 Betrieben. Spätere Gewerbeansiedlungen waren das „Pfaffenfeld I“ (1998) und das „Pfaffenfeld II“ (2017).

Am 01. Januar 2010 wurde ein Großteil des gemeindefreien Gebietes „Bischofswiesener Forst“ in die Gemeinde eingegliedert. Dadurch vergrößerte sich die Gemeindefläche von 34,64 km² auf 62,14 m². Das unbewohnte Gebiet bildet seither eine Gemarkung innerhalb der Gemeinde Bischofswiesen (http://de Wikipedia.org. /wiki/Bischofswiesen und Berchtesgaden).

Wappen und Ortsname

Wappen der Gemeinde Bischofswiesen

Das Wappen der Gemeinde Bischofswiesen, entworfen von Otto Hupp, stellt die geschichtlichen Begebenheiten in bildlicher Form dar. Es zeigt auf grüner Wiese einen sogenannten Feldkasten in Gold mit dahinter zwei gekreuzten silbernen Bischofsstäben in Blau. Es enthält Elemente aus den Familienwappen „derer von Sulzbach“ und den „Wittelsbachern“. Das Blau des Himmels in Form eines Lilienblattes steht für Irmengard von Sulzbach als Stifterin des Klosters Berchtesgaden, die in ihrem Wappen sechs Lilien führte, „und drückt die Einverleibung der einstigen Bischofswiese in das Stiftsland Berchtesgaden aus“ (http://de.wikipedia.org/wiki /Bischofswiesen). Die grüne Wiese bezieht sich auf den Namen des Ortes und die Wiese selbst. Die zwei Bischofsstäbe symbolisieren zum einen den Namen Bischofswiese, zum anderen durch die gekreuzte Form die Tauschhandlung mit Salzburg.

Am 16. August 1929 wurde nach vorherigem Gemeinderatsbeschluss die Genehmigung zur Führung eines Wappens durch das Staatsministerium des Inneren erteilt und das verliehene Wappen in das Dienstsigel der Gemeinde übernommen.

Der Ortsname Bischofswiesen erklärt sich aus dem ursprünglichen Grundherrn der Wiesen, dem Bischof von Salzburg.

Quelle: http://de.wikipedia.org/wiki/Bischofswiesen und http://gemeinde.bischofswiesen.de

Gnotschaften

Der Begriff Gnotschaft steht für einen ausschließlich im Kernland der ehemaligen Fürstpropstei Berchtesgaden, dem heutigen Inneren Landkreis Berchtesgadener Land, verbreitete Bezeichnung für einen Ortsteil. Dabei handelte es sich um bereits Ende des 14. Jahrhunderts entstandene bäuerliche Zusammenschlüsse. Nach Übernahme ihrer Kernaufgaben durch die Gemeindeverwaltungen werden seit Mitte des 20. Jahrhunderts keine Gnotschaften mehr geführt. Die Bezeichnung Gnotschaft stellt nur mehr eine Ortsteilbezeichnung dar.

Im ersten Steuerbuch des Berchtesgadener Landes (1456) sind acht **„Urgnotschaften“**

Au, Salzberg, Bischofswiesen, Ettenberg, Gern,
Ramsau, Scheffau und Schönau

aufgeführt. Sie wurden von sogenannten „Gnotschaftern“ betreut und waren in sich in sogenannte **„Gnotschafterbezirke“** unterteilt. Diese acht Gnotschaften existierten bis zur Säkularisation im Jahr 1803. Die Anzahl der „Gnotschafterbezirke“ variierte im Laufe der Jahrhunderte und betrug zuletzt 32. Die Gnotschafter wurden jedes Jahr bzw. alle zwei Jahre von den Bauern ohne Mitwirkung der Landesherren neu gewählt. Zu ihren Aufgaben zählten die Mitwirkung bei der Besprechung von Wege- und Brückenbaumaßnahmen, Bachregulierungen, Nutzung der Gemeindewälder sowie das Abfassen der Steuerrollen für das Landgericht und die Weiterleitung regierungsamtlicher Anordnungen. Ab dem 17. Jahrhundert oblag ihnen zusätzlich die Unterstützung bedürftiger Personen.

Mit der Auflösung der Fürstpropstei Berchtesgaden im Jahr 1803 verlor das Berchtesgadener Land seine politische Eigenständigkeit und wurde nach drei kurz aufeinanderfolgenden Herrschaftswechseln schließlich im Jahr 1810 dem Königreich Bayern angegliedert.

Ab 1817 wurden die acht „Urgnotschaften“ nunmehr als Gemeinden aufgeführt. Aus den 32 „Gnotschafterbezirken“ wurden durch Splittung 38 „Gnotschaften“. Daneben existierte der Markt Berchtesgaden mit seinem Landgericht und das Marktgericht Schellenberg Markt, das nur noch den Marktkern selbst beinhaltete und seine „Bürgerlehen“.

Durch die Gebietsreform in Bayern von 1971 bis 1980 wurden aus den 8 Urgnotschaften bzw. Gemeinden die heutigen fünf Gemeinden Berchtesgaden, Bischofswiesen, Marktschellenberg, Ramsau bei Berchtesgaden und Schönau am Königssee. Die ehemaligen „Gnotschafterbezirke“ dienen heute nur mehr als Ortsteilbezeichnungen. In der einheimischen Bevölkerung ist der Begriff der Gnotschaft noch immer sehr geläufig.

Die Urgnotschaft Bischofswiesen unterteilte sich in sechs Gnotschaftsbezirke. Sie wurden ab 1817 als Gnotschaften

Bischofswiesen, Winkl, Stanggaß, Loipl, Strub und Engedey

geführt. Im selben Jahr wurde die Urgnotschaft Bischofswiesen zur Gemeinde Bischofswiesen. Da Größe und Gliederung der Gemeinde Bischofswiesen von der Gebietsreform in Bayern ausgenommen blieben, entsprechen die ehemaligen Gnotschaftsbezirke heute den Ortsteilen bzw. Gnotschaften der Gemeinde Bischofswiesen.

Ortsteile und Gnotschaften der Gemeinde Bischofswiesen

Ortsteil	Gnotschaftsbezirke bis 1803	Gnotschaften ab 1817
Loipl	1. Gnotschaftsbezirk der Urgnotschaft Bischofswiesen	Loipl
Stanggaß	2. Gnotschaftsbezirk der Urgnotschaft Bischofswiesen	Stanggaß
Strub	3. Gnotschaftsbezirk der Urgnotschaft Bischofswiesen	Strub
Bischofswiesen	4. Gnotschaftsbezirk der Urgnotschaft Bischofswiesen	Bischofswiesen
Winkl	5. Gnotschaftsbezirk der Urgnotschaft Bischofswiesen	Winkl
Engedey	6. Gnotschaftsbezirk der Urgnotschaft Bischofswiesen	Engedey

Quelle: http://de.wikipedia.org/wiki/Gnotschaft

2.1.2 Siedlungsstruktur, Ortsentwicklung

Die heutigen sechs Gemeindeteile sind das Ergebnis der historischen Entwicklung und der naturräumlichen Voraussetzungen.

1. BISCHOFSWIESEN

Siedlungstyp:	Hauptort
Einwohner:	2.406 (Stand 2022)
Bebaute Fläche	ca. 45 ha
Haupterschließung:	B 20, St 2100, St 2097
Öffentlicher Nahverkehr:	Bahn und Bus, Bahnhaltepunkt
Zentrale Einrichtungen:	Rathaus, Schulen, Feuerwehr, Kirchen, staatl. Straßenmeisterei Landkreis
Geschäfte:	Versorgungsmittelpunkt d. Gemeinde
Gastronomie:	Gasthaus Brenner usw.
Tourismus:	Winter- und Sommertourismus mit Privatwohnungen, Ferienappartements, Hotels; Ausgangspunkt touristischer Aktivitäten

Der Hauptort ist gegliedert in die Ortsbereiche Ortsmitte, Datzmann, Au und den Ortsteil zwischen Keilhoflehen und Naglerlehen (Brennerfeld, Moossiedlung). Der Ort wird stark „abgeriegelt“ durch die parallel zur Bischofswiesener Ache verlaufende Bahn und Bundesstraße. Die Bebauung beidseits der Bischofswiesener Ache kann nur durch Brücken miteinander verbunden werden. Die Ache mit ihren randlichen Grünflächen (Gehölzen) ist durch den Verkehrslärm keine qualitativ hochwertige Grünverbindung (Erholungsraum). Ihre Bedeutung liegt vor allem in den hier liegenden Fuß- und Radwegen.

Die zentralörtlichen Gebäude von Rathaus, Schule, Kirche, Pfarrhof, Feuerwehr usw. bilden eine Ortsmitte. Diese ortsplanerische Zielsetzung wird aufgenommen und weiterentwickelt, vor allem durch den Neuausbau des Bahnhaltepunktes und damit der Verbesserung des öffentlichen

Nahverkehrs. Damit verbunden sind die Gestaltung von Aufenthaltsräumen und Grünflächen, die diese Ortsmitte charakterisieren. Hierzu gehören die Frei- und Grünflächen um das Rathaus, die Kirche und im Innenhof der Schule, aber auch die neue parkähnliche Grünfläche im „Stangerfeld". Separierte Flächen sind durch ein noch zu entwickelndes Grünflächennetz vor allem entlang der Bischofswiesener Ache (Rahmenplan 2019) wieder zu vernetzen.

Als ungestörter zentralörtlicher Erholungsraum kann zukünftig „die Au" (Hohenau) mit ihren schönen Blickbeziehungen eingestuft werden. Es wird vorgeschlagen, diese großzügige innerörtliche Grünfläche (Landschaftspark) von weiterer Bebauung freizuhalten. Dieses Angebot stärkt auch die touristischen Zielsetzungen der Gemeinde.

Entlang der B 20 hat sich zwischen Ortsmitte und dem Abzweig Aschauerweiherstraße, an der Hauptstraße, ein Mischgebiet entwickelt, das für die gesamte Gemeinde einen zentralen Versorgungsbereich darstellt. Analog dem bereits ausgebauten Teil der Ortsdurchfahrt, sind auch hier Verbesserungsmaßnahmen geplant wie Schutzstreifen für den Fahrradverkehr und weitere Querungshilfen. Die Parkplatzsituation muss verbessert und neu gestaltet werden (Städtebauförderung).

Das Gewerbegebiet am Bahnhof besitzt eine „gewisse Erschließungsproblematik". Lage und Form sind für ein Gewerbegebiet eher ungünstig. Um das Gewerbegebiet am Bahnhaltepunkt zu beleben, sind strukturelle Verbesserungen erforderlich, die hier gezielt im Bereich Dienstleistung, Büros usw. liegen.
In diesem Zusammenhang ist auch der laufende Neubau des Bahnhaltepunktes zur berücksichtigen, mit seiner hohen Bedeutung für den gesamten Ort. Die Verknüpfung von Bahn und Bus, aber auch der Fuß- und Radwegebeziehungen und als Anlaufstelle für den Tourismus kommt einem „Mobilitätszentrum" gleich.
Das bestehende Gewerbegebiet „Am Bahnhof" ist auf seine Auswirkungen auf das Ortsbild und den Grünzug der Bischofswiesener Ache zu prüfen. Durch ein ergänzendes (gastronomisches) Angebot ließe sich die Aufenthaltsqualität, aber auch die Arbeitsplatzsituation verbessern.

Die Sanierung und Aufwertung des Grünzuges entlang der Bischofswiesener Ache ist eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben der Gemeinde. Dabei geht es sowohl um die hydraulische Situation am Gewässer, aber auch um die Bedeutung als Erholungsraum im Ort. Dazu gehört auch die Anpassung verträglicher Nutzungen in den Randbereich.

Das Wohngebiet Moossiedlung besitzt sehr unterschiedliche Wohnformen: freistehende Einzelhäuser, Geschosswohnungsbau, Kettenhäuser. Das Erschließungskonzept lässt keine Hierarchie von Wohnsammel- und Erschließungsstraßen erkennen. Ein Fuß- und Radwegenetz fehlt. Der verdichtete Wohnungsbau bietet aber für unterschiedliche Bevölkerungsschichten ein Wohnungsangebot. Ziel für das gesamte Wohngebiet sind Maßnahmen zur Sicherung der privaten Grünflächen, zur Verkehrsberuhigung sowie der Ergänzung eines Fuß- und Radwegenetzes.

Die landwirtschaftlichen Betriebe Vorderes und Hinteres Keilhoflehen, Naglerlehen, Wiedler, Eggler sind langfristig nur gesichert, wenn ihre betriebsnahen Hofflächen unverbaut erhalten bleiben. Unter der Zielsetzung, dass die landwirtschaftlichen Betriebe gleichzeitig die ortsnahe Kulturlandschaft und den Erholungsraum sichern, sollte eine größere Siedlungserweiterung hier deshalb nicht erfolgen. Dies gilt auch für den südlichen Ortsrand, mit den landwirtschaftlichen Betrieben Hirnsberg und Wasserer sowie dem nördlichen Ortsrand mit den landwirtschaftlichen Betrieben Riedherrn, Ruppen und Steiner.

Die Siedlungsentwicklung bezieht sich auf wenige, bereits erschlossene Baugrundstücke nördlich Lettengraben.

Die Sicherung aller vorgenannten landwirtschaftlichen Betriebe ist vorrangiges Ziel der Gemeinde.

2. WINKL (Siedlung) und WINKL (Land)

Siedlungstyp:	Wohnsiedlung mit Nahversorgung f. d. täglichen Bedarf Sondergebiet Einkaufszentrum Panoramapark
Einwohner:	1.291 (Stand 2022)
Bebaute Fläche	20 ha
Haupterschließung:	B 20
Öffentlicher Nahverkehr:	Mehrere Bushaltestellen, geplanter Bahnhaltepunkt
Zentrale Einrichtungen:	St. Johann-Nepomuk-Kirche, Pfarrei/, Kita
Geschäfte:	Örtlicher Bedarf, überregionales Einkaufszentrum (Tankstelle)
Gastronomie:	Kleingastronomie (Pizzeria)
Tourismus:	Maximiliansreitweg, Campingplatz

Der Ortsteil Winkl gehört zu den sechs Gnotschaftsbezirken der Urgnotschaft Bischofswiesen. Er besitzt neben der reinen Wohnfunktion auch noch Geschäfte, wobei das Angebot für den täglichen Bedarf rückläufig ist.

Winkl (Siedlung)
Entlang der B 20 liegt ein Mischgebiet mit vorgelagerten Parkplätzen. Im Rahmen des geplanten Bahnhaltepunktes erhalten diese Parkplätze zusätzliche Bedeutung. Zu prüfen wäre eine Tiefgarage bzw. Parkpalette, die die bestehende Topografie nutzt. Damit entstehen hier auch zusätzliche Möglichkeiten weitere Geschäfte und die Stärkung der „Eigenständigkeit“ des Ortes. Damit würden die in der Ortsmitte verteilt liegenden Geschäfte (Friseur, Elektro, Fahrrad, Pizzeria usw.) gestärkt, wobei eine Ausrichtung auf den täglichen Bedarf sinnvoll wäre.

Der Ortsteil Winkl (Siedlung) besitzt gute Möglichkeiten der Nachverdichtung, die durch die Eigentumsverhältnisse (Freistaat Bayern) begünstigt werden. Insofern wäre hier ein städtebauliches Sanierungs- und Entwicklungskonzept dringend erforderlich. Die Wohnungsnachfrage aus dem Ort, wie auch der Standortvorteil durch einen direkten Bahnanschluss bieten dafür optimale Voraussetzungen.

Winkl (Land)
Nach dem 2. Weltkrieg ist der Ortsteil Winkl „Siedlung“ entstanden, unter Einbindung von Siedlungsflächen der Gemeinde Bischofswiesen. Zum ländlichen Raum gehört der ganze nördliche Talschluss bis zum Ortsteil Hallthurm. Hier liegen die typischen Lehen und Siedlungssplitter in landwirtschaftlich genutzten Flächen. Große Bedeutung für den Ort besitzen die beiden Gewerbegebiete Pfaffenfeld 1 und 2, da nicht zuletzt in den angrenzenden Flächen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Für den gesamten Talkessel wichtig, ist der Abbau von Bodenschätzen (Steinbruch Greinswiesen, Kiesabbau Unterklapflehen). Folgenutzung aus dem Kiesabbau ist die Deponie des Landkreises bei Winkl, die als noch „in Betrieb“ gilt. Derzeit wird eine Machbarkeitsstudie erstellt, um die weitere Entwicklung festzulegen.
Ziel der Gemeinde ist es, die unterschiedlichen bestehenden Nutzungen (Transportbetonwerk, Recycling, Kiesabbau, Deponie) in ein abgestimmtes und rechtssicheres Konzept einzubinden.

Das zum Ortsteil Winkl (Land) gehörende Einkaufszentrum „Panoramapark“ besitzt Bedeutung sowohl für die Gemeinde wie auch gemeindeübergreifend. Die Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes sowie weiterer Angebote (Tankstelle usw.) wurde in den vergangenen Jahren umgesetzt. Die Vernetzung mit dem öffentlichen Nahverkehr ist vorgesehen, auch zusammen mit dem Bahnhaltepunkt Winkl (Siedlung). Die Weiterentwicklung der Fuß- und Radwegevernetzung, vor allem in Richtung Gewerbegebiet Pfaffenlehen wird derzeit geprüft mit einer Überquerungshilfe B 20, Bahnhaltepunkt und Bischofswiesener Ache.

3. STANGGAß

Siedlungstyp:	Wohnsiedlung in exponierter Lage (Watzmannblick) Hotelstandort, Kultureinrichtung
Einwohner:	1.507 (Stand 2022)
Bebaute Fläche	20 ha, Außenbereichsbebauung ca. 7,0 ha
Haupterschließung:	St 2097 „Berchtesgadener Straße“
Öffentlicher Nahverkehr:	Mehrere Bushaltestellen
Zentrale Einrichtungen:	Altenheim Felicitas, Kinderklink Schönsicht
Geschäfte:	Bäcker, Friseur
Gastronomie:	Ausflugsgaststätten Schönfeldspitz u. Oberkälberstein, Fest- und Kulturgasthof Stanggaß
Tourismus:	Naturbad Aschauerweiher, Weg zum Kälberstein, Baderlehenkopf (Tristramschlucht)

Der Ortsteil Stanggaß liegt unterhalb des Baderlehenkopfes (786 ü. NN). Baderlehenkopf und Kälberstein (766 ü. NN) bilden hier zur tief eingeschnittenen Bischofswiesener Ache (Tristramschlucht) südexponierte, unterschiedlich geneigte Hang- und Verebnungsflächen (Terrassen). Wald und Offenland wechseln sich auf engsten Raum ab und weisen ein vielfältiges Landschaftsmosaik auf. Während der östliche Teil der Bebauung entlang der Sonnleitstraße am Unterhang des Baderlehenkopfes als ein im Zusammenhang bebauter Siedlungsbereich eingestuft werden kann, ist die Bebauung entlang der Zwingerstraße (Oberkälberstein) und der Kälberstein selber dem Außenbereich zu zuordnen.

Die „Stanggaß“ ist ein Wohnstandort, geteilt durch die Staatstraße 2097. Während der westliche Ortsteil vorgelagert auf einer Verebnungsfläche bis zur Bischofswiesener Ache und dem tiefen Taleinschnitt der Tristramschlucht liegt, nutzt der östliche Siedlungsbereich den Talanstieg entlang der Sonnleitstraße. Außer der Nachverdichtung im Bestand sind keine zusätzlichen Wohnentwicklungen geplant.

Aufgrund der besonderen Lage mit einem beeindruckenden Blick auf das Watzmann-Massiv liegen hier auch für den Ort prägende Nutzungen, die sich zum Teil in der Umstrukturierung oder im Bau befinden. Dazu gehören:

- Caritas Altenheim Felicitas (Gemeinbedarf)
- Kinderklinik Schönsicht (SO)
- Fest- und Kulturgasthof Stanggaß (SO), Einbeziehung Villa Askania (SO)
- ehemalige „Klinik Stanggaß“, geplant exklusive Hotelanlage

Die frühere Klinik Stanggaß wird in ein Sondergebiet „Hotel Stanggaß“ umgewidmet. Geplant ist eine Hotelanlage im gehobenen Standard und im ländlich alpinen Stil, das sich in den Landschaftsraum und die Siedlung einpasst. Freizuhalten von Bebauung sind die anschließenden steilen Hänge, wobei hier neben dem Arten- und Biotopschutz auch die Hydrologie und Geologie eine Rolle spielen. Eine Erschließung über den Baderlehenweg erfolgt nicht, d. h. der Hotelkomplex wird über eine interne, mehrstöckige Tiefgarage erschlossen. Die Projektentwicklung der Hotelanlage ist mit einer Vorabstimmung bei der höheren Landesplanung, Regierung von Oberbayern, verbunden.

4. STRUB / BÖCKLWEIHER

Siedlungstyp:	Sonderstandort „Gebirgsjägerkaserne“ und Wohnen
Einwohner:	1.445 (Stand 2022)
Bebaute Fläche	35,5 ha
Haupterschließung:	B 20 (Silbergstraße)
Öffentlicher Nahverkehr:	Bushaltestelle
Zentrale Einrichtungen:	Kath. Kirche St. Michael, Insula : Kindergarten, Seniorenwohnheim (Rehazentrum), Deutsche Diabetesstiftung, Adipositaszentrum, Altenpflegeschule; Jugendherberge, DAV-Kletterzentrum Gebirgsjägerkaserne (Sportplatz, Turnhalle) mit Standortverwaltung
Geschäfte:	Geschäfte, Friseur, Bauherrenzentrum, Gärtnerei, Regionalladen Insula EDEKA (Böcklweiher)
Gastronomie:	Café Stüberl „Insula“
Tourismus:	Soleleitungsweg

STRUB

Der Ortsteil Strub ist keine gewachsene Ortslage, sondern aus unterschiedlichen Standortentscheidungen entstanden. Weitgehend eigenständige Entwicklungen haben das Seniorenwohnheim „Insula“ aber auch die Gebirgsjägerkaserne durchlaufen. Beide Einrichtungen sind heute fester Bestandteil des Ortsteils und prägen diesen in entscheidender Form.

Die bestehenden Wohngebiete

Osten: Watzmannstraße, Burgergraben

Norden: Meislweg

mittig: Dachlmoosweg, Zum Steiner

runden die großen Sondergebiete ab. Die Wohngebiete sind auch in Ergänzung zur Arbeitsplatzsituation Jägerkaserne, Standortverwaltung und Sozialeinrichtung „Insula“ entstanden.

Im Osten hat sich entlang der Gebirgsjägerstraße ein Mischgebiet entwickelt. Anschließend um die Jugendherberge ein Sondergebiet mit weitläufigen Freiraumangeboten (Kletterwald, Mountainbike Strecke usw.), die alle in das Sondergebiet einbezogen werden.

Im Westen liegt der Ortsteil Hirschau mit Tankstelle und Bauherrenzentrum, das durch eine Außenbereichssatzung entwickelt wurde. Der hier liegende Landschaftsraum ist äußerst sensibel. Der Außenbereich zwischen Feistenau und Ober- und Unterstöberl ist vor weiterer Zersiedelung zu schützen.

BÖCKLWEIHER (523 Einwohner)

Der Ortsteil „Böcklweiher“ gehört zur Gnotschaft Strub. Der Ort Böckl ist durch das Landschaftsschutzgebiet „Böcklweiher“ vom Ortsteil Strub getrennt. Im Westen liegt der Silberg, im Osten die Bischofswiesener Ache. Der Landschaftsraum ist äußerst differenziert und stellt damit Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung dar. Die beiden Ortslagen werden durch den Koppenweg bzw. die Böcklweiherstraße miteinander verbunden. Im Landschaftsschutzgebiet liegen der Böcklweiher und die Böcklmühle. Durch seinen hohen naturschutzfachlichen Wert ist hier eine Siedlungsentwicklung ausgeschlossen. Die Umsetzung von Pflege- und Entwicklungsplänen für den Landschaftsraum wäre im Sinne des Landschaftsschutzes zielführend.

5. LOIPL

Siedlungstyp:	Streusiedlung
Einwohner:	237 (Stand 2022)
Bebaute Fläche	8,6 ha
Haupterschließung:	Thanngasse
Öffentlicher Nahverkehr:	Rufbus Berchtesgaden Talkessel
Zentrale Einrichtungen:	Medical Park Loipl, Götschen Skilift mit Bergstation Götschenkopf und Skipiste
Geschäfte:	--
Gastronomie:	Götschen Alm
Tourismus:	Gästehaus Marchler, Ferienwohnungen Rothenlehen, Roislerlehen, Wanderwegenetz, Skilife Götschen, Kollerlift

Die Streusiedlung liegt ca. 300 m höher als Bischofswiesen auf einem Hochplateau, umrahmt von Schmuckenstein, Ochsenbichl, Lattengebirge mit Karspitz, Lattenbergschneid, Törlkopf, Karkopf, Dreisesselberg, Rotofen und Schlafender Hexe, Untersberg mit Rauhem Kopf, der Hohe Göll, Toter Mann und in Sichtweite des Hochkalter. Haupterschließung ist die BGL17, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr fehlt.

In den Jahren 1798/99 wurde vermutlich von Loipler Bauern die Wallfahrtskirche „Maria Hilf“ als Kapelle erbaut und im Jahr 1800 von Reichstift-Kapitular Franz Xaver Graf von Berchem eingeweiht. Durch einen Ablass entwickelte sie sich 1805 zu einer Wallfahrtskirche, die im 19. und 20. Jahrhundert zahlreiche Pilger anzog.

Unweit südlich davon liegt die Fachklinik „Loipl“ mit einem Sondergebiet, die die Bezeichnung „Medical Park Loipl“ trägt.

An der Kollertradte befindet sich das Bundesleistungszentrum für Ski und Snowboard „Götschen mit 3 Liften, Halfpipe, Beschneiungsanlage und Flutlicht.

Bauliche Entwicklungen sind im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung nicht geplant. Es gibt Bestrebungen eine Buslinie zwischen Ramsau – Schwarzeck – Loipl – Bischofswiesen zu etablieren.

6. ENGEDEY

Siedlungstyp:	
Einwohner:	523 (Stand 2022)
Bebaute Fläche	14,0 ha
Haupterschließung:	B 305
Öffentlicher Nahverkehr:	Buslinie Berchtesgaden - Ramsau
Zentrale Einrichtungen:	RV-Bus Stützpunkt, Stromumspannwerk
Geschäfte:	30 Handwerksbetriebe „Stangenwald“
Gastronomie:	--
Tourismus:	Ferienwohnung und Pension Gebirgshäusl, Soleleitungsweg, Achenweg

Laut statistischer Übersicht von 1698 bestand die Gnotschaft damals aus 20 Anwesen. Die Streusiedlung lag in verkehrsgünstiger Lage an der Straße B 305 nach Ramsau. Im Siedlungsbereich „Stangenwald“ gibt es Einrichtungen der Nahversorgung.

In den siebziger Jahren entstand an der Ramsauer Ache die Handwerkersiedlung „Stangenwald“, die ca. 30 angesiedelte Handwerks- und Handelsbetriebe umfasst. Das Gebiet hat sich bis heute zu einem wichtigen Standort für Gewerbe weiterentwickelt. Es ist vollständig bebaut. Betriebsleiterwohnungen gefährden die gewerbliche Nutzung (Immissionsschutz). Das Gewerbegebiet ist aufgrund der landschaftlichen Abgrenzung von Ramsauer Ache und ansteigendem, bewaldeten Talhang nicht erweiterbar.

Der Talraum entlang der Ramsauer Ache ist eng und durch Verkehre (B 305) belastet.

Im neuen Flächennutzungsplan ist eine Wohnbebauung im Osten der „Stanger Siedlung“ auf dem sogenannten „Ganghofer Feld“ geplant. Hier sind die Immissionsauswirkungen der B 305, aber auch des bestehenden Gewerbegebietes „Im Stangerwald“ zu berücksichtigen.

2.1.3 Bestehende Nutzungen

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)		Fläche am 31. Dezember			
		2019		2020	
		ha	%	ha	%
Siedlung		294	4,7	297	4,8
dar.:	Wohnbaufläche	116	1,9	117	1,9
	Industrie- und Gewerbefläche	35	0,6	36	0,6
Verkehr		152	2,4	153	2,5
Vegetation		5 732	92,2	5 727	92,1
dar.:	Landwirtschaft	850	13,7	866	13,9
	Wald	3 939	63,4	3 891	62,6
Gewässer		37	0,6	38	0,6
Bodenfläche insgesamt		**6 215**	**100,0**	**6 215**	**100,0**
dar.:	Siedlungs- und Verkehrsfläche	432	7,0	436	7,0

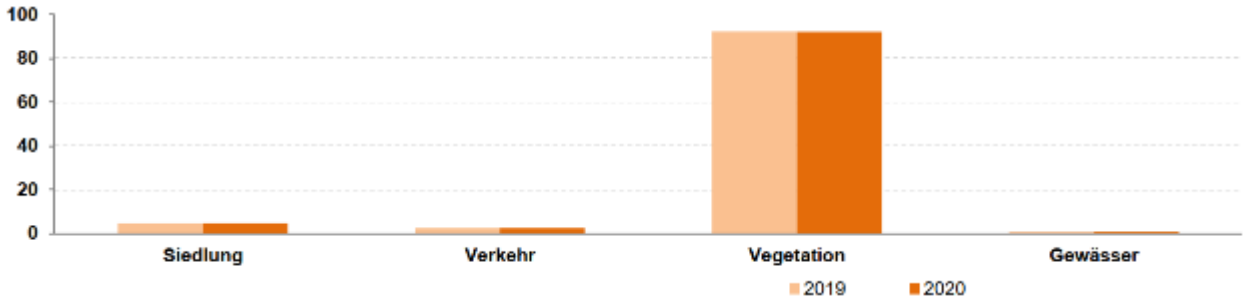
Quelle: Statistik kommunal 2021

Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt insgesamt 6.215 ha, davon sind 62,6 % Wald und 13,9 % Landwirtschaft.

Die Siedlungsfläche betrugen 2020 297 ha (4,8 %) und der Anteil an der Verkehrsfläche 153 ha (2,5 %). Die von der Gemeinde geplante Siedlungsentwicklung wird dieses Flächenverhältnis nicht grundsätzlich verändern.

Im Jahr 2010 wurde der bis dato gemeindefreie „Bischofswiesener Forst“ in die Gemeinde Bischofswiesen eingegliedert. Dadurch vergrößert sich die Gemeindefläche von **3.446 ha** auf **6.215 ha**. Dies lässt einen Vergleich der Prozentzahlen nur bei entsprechender Umrechnung zu.

Anteile ausgewählter Flächen (%) im Vergleich 2019/2020



Quelle: Statistik kommunal 2021

Der Vergleich zwischen den Jahren 2019 und 2020 zeigt, dass sich die Siedlungs- und Verkehrsflächen kaum verändert haben. Sie liegen bei ca. 7 %, und sind im Wesentlichen auf den Talraum begrenzt. Während die Bergregion durch den Wald mit Forstwirtschaft und Almen dominiert wird, liegen im Talraum in erster Linie landwirtschaftliche Flächen, die sich durch die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Flächen für die Infrastruktur reduzieren.

2.2 Bevölkerungsstruktur

Einwohner 7.409 (Stand 2022, Quelle Gemeinde)

2.2.1 Bevölkerungsstatistik

Die räumliche Verteilung der Bevölkerung im Gemeindegebiet (Ortsteile) sind aus folgender Zusammenstellung ersichtlich:

Bevölkerung nach Ortsteilen (Gnotschaften)

Orte	**Hauptwohnsitz E**	**Anteil %** (Hauptwohnsitz)
Bischofswiesen	2.406	33
Winkl (Siedlung), Winkl (Land)	1.291	17
Stanggaß	1.507	20
Strub (Böcklweiher)	1.445	20
Loipl	237	3
Engedey	523	7
Gesamt	**7.409 E**	**100 %**

Quelle: Angaben der Gemeinde, 15.03.2022

Der höchste Bevölkerungsanteil mit 33 % lebt im Hauptort Bischofswiesen. Zu jeweils 20 % verteilt sich die Bevölkerung auf Stanggaß und Strub, sowie mit 17 % auf Winkl, 7 % auf Engedey und mit 3 % auf Loipl. Die räumliche Verteilung der Bevölkerung bestimmt maßgebend die Bedeutung der einzelnen Orte, die Lage der Gemeinbedarfseinrichtungen und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Um die Bevölkerungsanteile in den einzelnen Ortslagen zu sichern, ist vor allem für jüngere und ältere Menschen der tägliche Bedarf und ein sinnvolles Maß an Dienstleistungen zu sichern.

In der Gemeinde werden 331 Zweitwohnsitze geführt. Auffallend ist, dass der Anteil im Ortsteil Strub mit 136 Zweitwohnsitzen am höchsten ist, was durch die Kaserne der Bundeswehr und damit verbundenen Wohnsituation ausgelöst wird. Insgesamt kann man im gesamten Gemeindegebiet von eher begrenzten Zweitwohnsitzen ausgehen, die voraussichtlich bei 20 – 25 Zweitwohnsitzen pro Ortsteil liegen. Negative Auswirkungen wie in anderen alpinen Tourismusgemeinden gibt es hier nur in wenigen Einzelfällen.

2.2.2 Bevölkerungsentwicklung

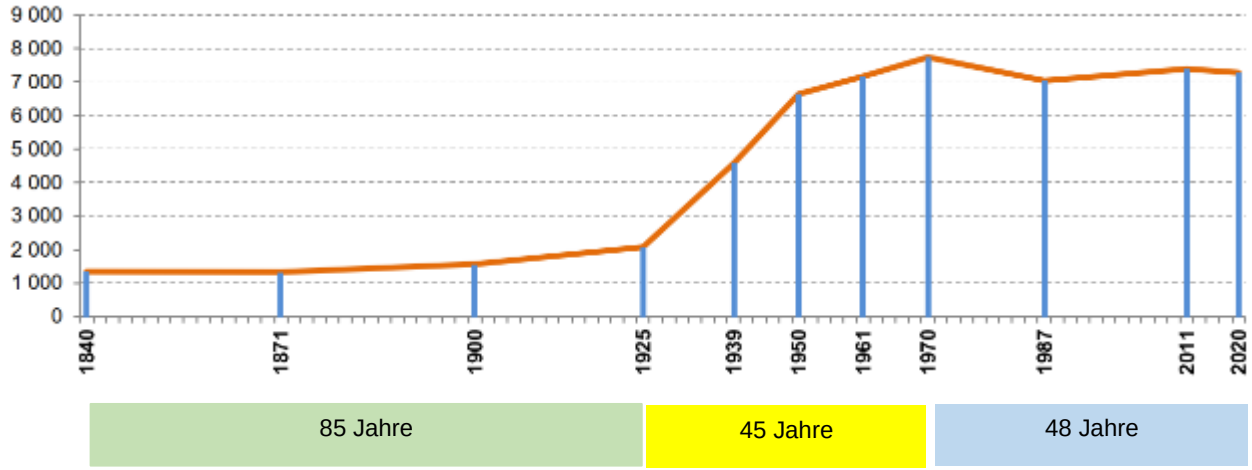
Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofswiesen kann in 3 Phasen unterteilt werden:

- 1. Phase: 1840 – 1925 (85 Jahre)
- 2. Phase: 1925 – 1970 (45 Jahre)
  (Höchststand der Einwohner mit 7.527)
- 3. Phase: 1970 – 2022 (52 Jahre)
  (mit 7.409 Einwohner im Jahr 2022)

Die 3 Phasen der Bevölkerungsentwicklung unterscheiden sich ganz entscheidend:
Während die 1. Phase ein stetiges, aber geringes Anwachsen der Bevölkerung zeigt, mit 8 – 9 zusätzlichen Einwohnern/Jahr, wächst die Gemeinde zwischen 1925 und 1970 mit durchschnittlich 100 Einwohnern im Jahr. Dieses Bevölkerungswachstum ist bedingt durch den Nationalsozialismus und die Nachkriegszeit, mit der Zuwanderung von Flüchtlingen nach dem Kriegsende.

Die 3. Phase könnte als „Konsolidierungsphase“ bezeichnet werden, umfasst die letzten 52 Jahre zwischen 1970 und 2022. Zum Höchststand der Bevölkerung in der Gemeinde im Jahr 1970 von 7.527 zur heutigen (2022) Bevölkerungszahl von 7.409 besteht ein Unterschied von 118 Einwohnern, d. h. die Bevölkerungszahl ist leicht rückläufig mit einer statistisch gesehenen Bevölkerungsreduzierung im einzelnen Jahr von 2 – 3 Einwohnern. Aus der Grafik zur Bevölkerungsentwicklung ist zu sehen, dass diese nicht gleichmäßig verläuft, sondern im Jahr 1987 einen Tiefpunkt besitzt, während sich ab dem Jahr 2020 bis zum Jahr 2022 eine leichte Zunahme ergibt, wenn die gemeindliche Statistik mit berücksichtigt wird.

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistik kommunal 2021

Die Gemeinde Bischofswiesen benötigt auch in der neuen Flächennutzungsplanperiode (15 Jahre) einen angemessenen Bevölkerungszuwachs. Hintergrund ist der bestehende Gebäudebestand, der weiter genutzt werden soll, die Zielsetzung der Gemeinde eine sozial aktive und lebenswerte Gemeinschaft zu erhalten. Entscheidend für die Betriebe in der Gemeinde ist ein vielfältiges Wohnungsangebot für Fachkräfte. Nur so kann eine ungünstige Pendlersituation mit Umweltauswirkungen im Berchtesgadener Becken verhindert werden. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der Anteil an älteren Mitbürgern, die aus dem Arbeitsprozess ausscheiden, aber letztlich im Wohnort wohnen bleiben und diesen neuen Fachkräften nicht zur Verfügung stehen. Der sich in der Gemeinde abzeichnende Trend einer moderaten Bevölkerungszunahme sollte deshalb für die neue Flächennutzungsplanperiode zugrunde gelegt werden.

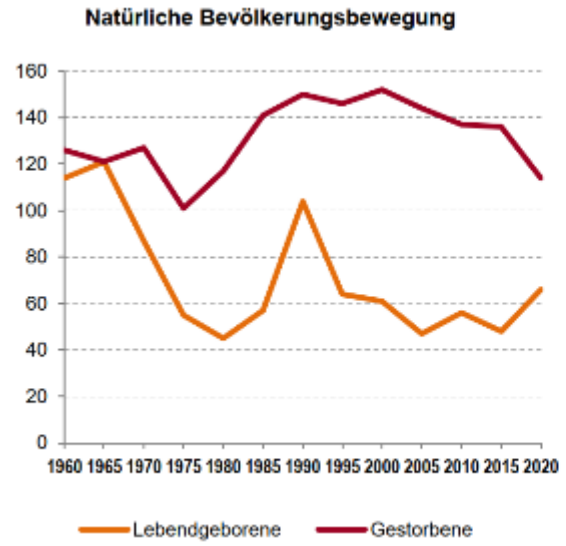
2.2.3 Bevölkerungsbewegung

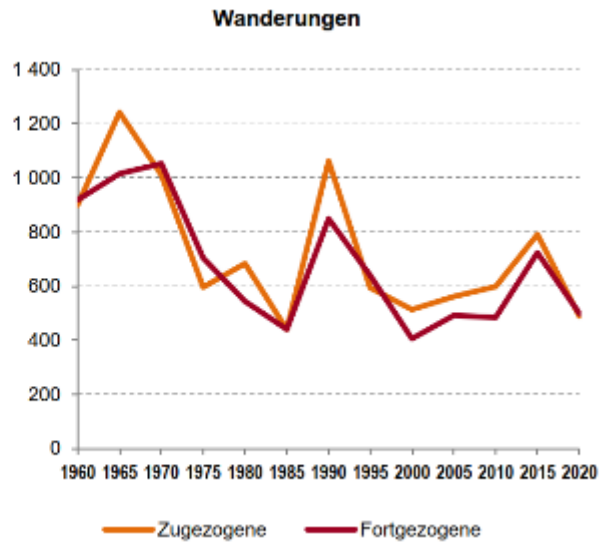
Die Bevölkerungsbewegung ist das Verhältnis zwischen natürlicher Bevölkerungsentwicklung (geboren/gestorben) und der Wanderung (Zuzug/Fortzug). Daraus errechnet sich die Bevölkerungszunahmen bzw. -abnahme.

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme (-)[1]
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	114	16,0	126	17,7	900	126,2	919	128,8	- 31
1970	87	11,2	127	16,3	1 011	130,1	1 053	135,5	- 82
1980	45	6,0	117	15,6	684	91,2	544	72,5	68
1990	104	13,8	150	19,9	1 062	140,6	849	112,4	167
2000	61	8,4	152	21,0	514	71,0	406	56,1	17
2010	56	7,4	137	18,2	599	79,6	484	64,3	34
2017	46	6,2	131	17,8	592	80,3	594	80,5	- 87
2018	57	7,7	140	18,9	613	82,9	527	71,3	3
2019	54	7,4	137	18,7	568	77,4	528	71,9	- 43
2020	66	9,1	114	15,7	490	67,3	499	68,5	- 57

Quelle: Statistik kommunal 2021

Das Verhältnis zwischen Sterbefällen und Neugeborenen läuft ab dem Jahr 1965 deutlich auseinander. Dabei liegt die Geburtenrate in der Gemeinde Bischofswiesen derzeit über dem Durchschnitt der Vergleichswerte für Bayern sowie Deutschland und rangiert damit in einem für eine Gemeinde aktuell mittleren Bereich. Demgegenüber liegen die Anteile an Zugezogenen und Fortgezogenen nah beieinander. Ein Grund für die fehlenden Wanderungsgewinne ist auch der fehlende Wohnraum.





Quelle: Statistik kommunal 2021

Die Bertelsmann Stiftung weist in Ihrem Demografie Bericht zur Gemeinde Bischofswiesen nach, dass die größte Neigung bei Zuzügen und Fortzügen zwischen 20 und 35 Jahren liegt. Dabei überwiegen die Zuzüge gegenüber den Fortzügen.

2.2.4 Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte liegt derzeit (2022) bei 118 EW/km². Dies entspricht in etwa dem Durchschnitt der Bevölkerungsdichte des Landkreises Berchtesgadener Land mit 122 EW/km² und liegt deutlich unter dem Durchschnitt Bayerns von 178 EW/km².

2.2.5 Altersstruktur, Geschlechter

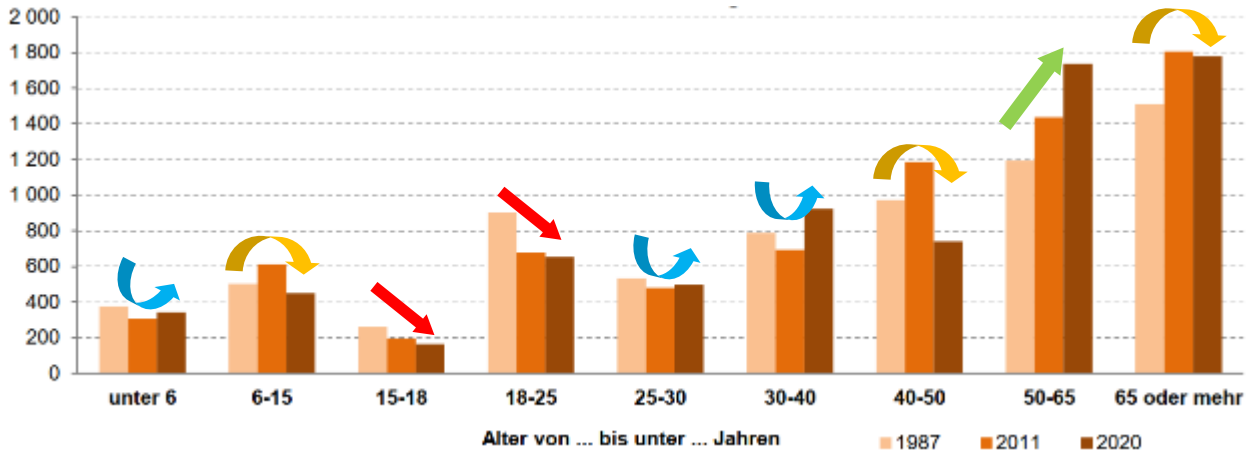
Altersstruktur der Bevölkerung 1987, 2011, 2020

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2020			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	374	5,3	188	4,7	308	4,2	143	3,7	341	4,7	177	4,7
6 bis unter 15	502	7,1	238	6,0	610	8,3	308	8,0	448	6,2	224	6,0
15 bis unter 18	262	3,7	146	3,7	195	2,6	88	2,3	164	2,3	82	2,2
18 bis unter 25	901	12,8	449	11,3	675	9,1	295	7,6	651	8,9	275	7,3
25 bis unter 30	533	7,6	287	7,2	480	6,5	252	6,5	499	6,9	208	5,6
30 bis unter 40	787	11,2	428	10,8	692	9,4	366	9,5	922	12,7	456	12,2
40 bis unter 50	972	13,8	512	12,9	1 185	16,0	604	15,6	739	10,2	393	10,5
50 bis unter 65	1 194	17,0	690	17,4	1 436	19,4	755	19,5	1 737	23,9	888	23,7
65 oder mehr	1 508	21,4	1 034	26,0	1 805	24,4	1 054	27,3	1 779	24,4	1 039	27,8
insgesamt	**7 033**	***100,0***	**3 972**	***100,0***	**7 386**	***100,0***	**3 865**	***100,0***	**7 280**	***100,0***	**3 742**	***100,0***

Quelle: Statistik kommunal 2021

Wie in vielen Gemeinden verschiebt sich die Altersstruktur mit einem deutlichen Zuwachs an älteren Menschen (ü. 65). Der Anteil der unter 18jährigen ist im Vergleich zu anderen Gemeinden im Landkreis zu niedrig.

Altersstruktur der Bevölkerung 1987, 2011, 2020



Quelle: Statistik kommunal 2021

In der Sozialraumanalyse (2022) wird die Entwicklung der Altersstruktur bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Daraus ergibt sich folgendes Ergebnis:

- Die Anzahl der unter 18jährigen steigt bis zum 2031 um dann bis zum Jahr 2035 geringfügig abzusinken.
- Die Anzahl der über 65jährigen und älter nimmt kontinuierlich zu.

- Die Anzahl der 85jährigen und älter besitzt 2026 ein Maximum um dann bis 2040 zu sinken, mit einem weiteren etwas höheren Maximum 2053.
- Die Anzahl der 18 bis unter 65jährigen nimmt bis zum Jahr 2035 kontinuierlich ab.

Auch daraus wird abgeleitet, dass sich bei einem gleichbleibenden sozialen Niveau und dem Erhalt der Infrastruktur eine Bevölkerungszunahme erforderlich ist.

2.2.6 Planungshinweise zur Bevölkerungsentwicklung

Um den negativen Folgen der Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren entgegenzuwirken, werden folgende Ziele zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde beschlossen:

- Mehr Angebote für Wohnraum durch Nachverdichtung und im „begründeten Einzelfall“ durch zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen;
- Besondere Förderung arbeitsplatznaher Wohnstandorte in der Gemeinde;
- Mitarbeiterwohnen für den Bereich Gewerbe, Tourismus, für den Bundeswehrstandort „Strub“ (Veränderung Gesetzeslage); zur Analyse und Problembewältigung „Runder Tisch“ mit den Betrieben unter Federführung der Gemeinde;
- Angebot für Jugendliche/Berufsanfänger/Familien, vor allem im Bereich sozialer Infrastruktur, Bildung, Kultur und Sport;
- Förderung der Vereine, gezielt mit ihrer Jugendarbeit;
- Sicherung der Nahversorgung in den zentralen Ortsbereichen mit vielfältigen Angeboten. Ausbau von Dienstleistungen und Förderung der Handwerksbetriebe.

2.3 Wirtschaftsstruktur

2.3.1 Wirtschaftsbereiche

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort		1 812	1 912	1 972	1 988	2 034	1 960
davon	männlich	888	966	1 012	1 014	1 056	1 002
	weiblich	924	946	960	974	978	958
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	7	10	9	8	15	8
	Produzierendes Gewerbe	600	611	618	655	679	690
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	358	429	436	438	441	403
	Unternehmensdienstleister	41	46	46	46	64	58
	Öffentliche und private Dienstleister	806	816	863	841	835	801
Beschäftigte am Wohnort		2 533	2 654	2 711	2 759	2 761	2 690

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Bei den Ergebnissen 2015 – 2018 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: Statistik kommunal 2021

Die Beschäftigten am Arbeitsort haben sich in den letzten Jahren stetig erhöht von 1.812 (2015) auf 1.960 (2020), wobei der höchste Beschäftigungsstand 2019 mit 2.034 Beschäftigten am Arbeitsort Bischofswiesen lag. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort liegt höher, zeigt aber einen fast analogen Verlauf mit der höchsten Quote 2019 (2.761) und einem derzeitigen Stand von 2.690 (2020).

In den einzelnen Wirtschaftsbereichen dominieren die Beschäftigenten im Dienstleistungsbereich vor denen im „Produzierenden Gewerbe“ sowie anschließend Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Besonderen Zuwachs verzeichneten das produzierende Gewerbe (Pfaffenfeld I + II).

In der Land- und Forstwirtschaft ist das Beschäftigungsniveau auf einem Tiefpunkt angekommen. Dieser Trend lässt sich schon in den letzten Jahrzehnten beobachten. Eine grundsätzliche Veränderung ist nicht zu erwarten. Um den Strukturwandel zu stoppen, müssen die Rahmenbedingungen geändert werden.

Die Gemeinde Bischofswiesen besitzt 30 größere Betriebe mit über 20 Beschäftigten, mit steigender Tendenz. Diese liegen nicht nur in den Gewerbegewerbegebieten, sondern auch in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Tourismus, Hotel, Sport, Gesundheit“. Ein wichtiger Arbeitgeber ist der Bund mit einer großen Anzahl von Soldaten in der Kaserne. Diese sind nicht bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten erfasst. Dadurch ergibt sich eine Verzerrung bei den Ein- und Auspendlern.

Das Handwerk sichert ein stabiles Arbeitsplatzangebot. Die oft familiengeführten Betriebe, die nicht selten in der gewachsenen und innerörtlichen Bebauung angesiedelt sind, stellen einen **wichtigen Arbeitgeber** dar. Sie bieten Ausbildungsstellen für die Jugend. Ihre Dienstleistungen und Angebote stellen eine **wohnortnahe Versorgung** sicher und leisten damit durch „kurze Wege“ nicht zuletzt einen wesentlichen Beitrag zum **nachhaltigen, sparsamen Umgang mit Ressourcen**.

Zur Sicherung der kleineren und mittelständigen Handwerksbetriebe wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung wie folgt beigetragen:

Planungssicherheit hinsichtlich des Betriebsstandortes
Ziel ist zum einen die Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe durch vermehrte Ausweisung von Dorf- und Mischgebieten zu stärken. Zum anderen sollen störende Gewerbebetriebe aus Misch- und Dorfgebieten in Gewerbegebiete verlagert werden. Bei der Nachnutzung der dadurch freiwerdenden Flächen ist darauf zu achten, dass sich das Verhältnis von nicht störender gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung nicht in Richtung eines Wohngebietes verlagert um die gewünschte Nutzungsmischung nicht zu gefährden.

Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen
Gewerbeflächen sollen sowohl in Gewerbegebieten aber auch in Dorf- und Mischgebieten bereitgestellt werden. Gerade bei Flächen in Dorf- und Mischgebieten besteht die Gefahr, dass Erweiterungen des Betriebs kaum mehr möglich sind. Umsiedlungen in Gewerbegebiete lassen sich in diesen Fällen kaum vermeiden. Bei Nachnutzungen ist aber insbesondere auf die Aufrechterhaltung des Mixes zwischen nicht störendem Gewerbe und Wohnen in Dorf- und Mischgebieten zu achten. Störende Gewerbebetriebe sind so weit als möglich in Gewerbegebiete zu verlagern um die Beeinträchtigung des Wohnens zu vermeiden. Somit sind Neuausweisungen von Gewerbeflächen auch künftig erforderlich.

Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel
Innerhalb der Gewerbegebiete gilt es, eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wie bisher, weitestgehend zu vermeiden, um das innerhalb der Gemeinde nur im geringen Maße vorhandene Gewerbeflächenangebot auch wirklich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, das rein auf diese Flächen angewiesen ist, vorzubehalten. **Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Ortsrandlagen führt zur Schwächung der Ortskerne und wirkt gegen eine Sicherung einer wohnortnahen Versorgung.** Vielmehr sind Ladengeschäfte im Ort zu unterstützen.

Gewerbe und Wohnen (Betriebsleiterwohnen)
Keine Durchmischung der wenigen Gewerbegebiete mit Wohnen, was zu Konflikten (z. B. Immissionsschutzrecht) mit den benachbarten Betrieben, z. T. auch mit dem eigenen Betrieb führt.

Erweiterungsflächen im Bestand
Für bestehende Betriebe sind Erweiterungsflächen im Umfeld der Betriebe einzuplanen bzw. heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe zu unterbinden, um eine Nutzungseinschränkung dieser Betriebe zu vermeiden.

2.3.2 Pendler/Beschäftigte

Nach den letzten statistischen Erhebungen 2020 liegt die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Einpendler bei 1.145, die der Auspendler bei 1.875. Daraus ergibt sich ein Pendlersaldo von 730, was einen Anteil von ca. 25 % entspricht. Dieser Pendlersaldo dürfte aufgrund der Zeit- und Berufssoldaten noch höher liegen, da diese in der Statistik nicht berücksichtigt werden.

Der Pendlersaldo wirkt sich in erster Linie auf den Individualverkehr, auf dem bestehenden Straßennetz aus. Der Weiterentwicklung des öffentlichen Nahverkehrs kommt in der Zukunft damit hohe Bedeutung zu.

2.3.3 Planungshinweise zur Wirtschaftsentwicklung

Handel

- Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte für Handel und Dienstleistung, gezielt zur Förderung der Nahversorgung;
- Ansiedelung von Discountern nur unter Berücksichtigung vorhandener Geschäfte und kleinerer Supermärkte im Ort, damit Erhalt der noch intakten Einzelhandelsstrukturen, zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung;

Tourismus

- Entwicklung eines touristischen Leitbildes für die Gemeinde Bischofswiesen und Umsetzungen über einen Maßnahmenkatalog und Zeitplan; Schaffen zielgruppenorientierter Angebote;
- Verbesserung der Standards für touristische Angebote sowohl bei den Übernachtungen wie auch den Dienstleistungen; Qualität der bestehenden Betriebe laufend verbessern;
- Stärkere Berücksichtigung eines nachhaltigen Tourismus, durch Umsetzung der Ziele zum Biosphärenreservat und Nationalpark, Regionalisierung der Angebote, fördern nur angepasste touristische Infrastruktur.

Gewerbe

- Erhalt von Mischgebieten und damit von gemeinsamem Wohnen und Arbeiten an einem Ort, mit kurzen Wegen; Umsiedlung störender Betriebe in Gewerbegebiet;
- Sichern potentieller Erweiterungsflächen im Umfeld bestehender Betriebe, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Entwicklung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Verwaltung und ortsansässigen Betrieben zur besseren Abstimmung betrieblicher und gemeindlicher Ziele;
- Anlegen eines Gebäude- und Grundstückkatasters in allen Gebietskategorien, zur Reduzierung von Leerständen;
- Fördern der gewerblichen Kreislaufwirtschaft, auch unter Einbindung der Land- und Forstwirtschaft;
- Sicherung der Arbeitsplätze durch ein standortnahes und vielfältiges Wohnungsangebot zu den Arbeitsorten;
- Diversifizierung des produzierenden Gewerbes, Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze;
- Selektierte Betriebsansiedlung mit Schwerpunkt „hohe Wertschöpfung“ im Verhältnis zur Fläche;

2.4 Gemeinbedarf und Grünflächen

2.4.1 Anlagen für den Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen erfüllen für die Bevölkerung wichtige Versorgungsfunktionen und bilden mit dem Mittelpunkt des örtlichen Lebens.

Die gute, vor allem fußläufige Erreichbarkeit ist für die Standorte von wesentlicher Bedeutung. Dies sollte durch ein verbessertes Rad- und Fußwegenetz umgesetzt werden. Die Wünsche vieler älterer Menschen und jüngerer Menschen (Schulwege) sind dabei besonders zu berücksichtigen. Auch die Standortwahl von neuen Baugebieten wird nach Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen beurteilt.

In Bischofswiesen liegen die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen im Hauptort sowie ergänzende Einrichtungen in den anderen Ortsteilen.

Kirchen und Friedhöfe

Es gibt folgende kirchliche Gebäude:

- Pfarrkirche Herz-Jesu
- Pfarrkirche St. Michael
- Insula-Kirche (evangelische Kirche)
- Kälberstein-Kapelle
- Böcklmühl-Kapelle
- Egglerkapelle
- Roßpoint-Kapelle
- Ruppen-Kapelle
- Stocker-Kapelle
- Stadlhäusl-Kapelle
- Filialkirche St. Johann Nepomuk
- Wallfahrtskirche Maria Hilf
- Schöpfungskirche (evangelische Kirche)
- Bachmannkapelle
- Steinerkapelle
- Burgerkapelle
- Kapelle am Hallthurm
- Wegkapelle Rost
- Heißenbichlkapelle
- Siegler-Kapelle

Friedhöfe

Der Bedarf an Grabstätten wird über die Friedhöfe des kommunalen Friedhofzweckverbandes Berchtesgaden abgedeckt. Hier stehen ausreichend Flächen für mögliche Erweiterungen zur Verfügung. In den Friedhöfen

- „Alter Friedhof“ in Berchtesgaden (Franziskanerkirche)
  mit rund 1.500 Grabstätten
- „Bergfriedhof“ in Schönau am Königssee
  mit rund 4.500 Grabstätten
- „Kriegsgräberstätte“
  mit 1.000 Grabstätten

werden jährlich ca. 260 Bestattungen durchgeführt. Der „Alte Friedhof“ in Berchtesgaden (Fläche 9.483 m²) hat eine Ruhezeit von 12 Jahren, der „Bergfriedhof“ in der Schönau a. Königssee (Fläche 94.310 m²) hat ebenfalls eine Ruhezeit von 12 Jahren.

Die städtebauliche Orientierung für die Versorgung mit Friedhofsflächen beträgt 4 m² pro Einwohner.

Die Gemeinde Bischofswiesen gehört dem Friedhofszweckverband Berchtesgaden, Bischofswiesen und Schönau am Königssee auf dem Gebiet des Bestattungswesens an. Sitz der Friedhofsverwaltung ist Rathausplatz 1, Berchtesgaden.

Pfarrämter

- Katholisches Pfarramt Bischofswiesen (Göllstr. 1, 83483 Bischofswiesen)
- Evang. Luth. Pfarramt (Ludwig-Ganghofer-Str. 28, 83471 Berchtesgaden)

Schulen und Bildungseinrichtungen

	Lehrkräfte	Schülerzahlen
- **Schulzentrum** mit **Grund u. Mittelschule,** und zukünftig **Mittelschulverband Bischofswiesen**, 11 Klassen Bischofswiesen: Rathausplatz 4, 83483 Bischofswiesen	20	230
- **CJD Christophorusschule** Berchtesgaden Berufsfachschule für Kinderpflege Rathausplatz 4, 83483 Bischofswiesen	4	59
- **Berufsfachschule für Altenpflege Insula**: Insulaweg 1, 83483 Bischofswiesen-Strub	5	77

Die **Volkshochschule Berchtesgaden** ist im Rathausgebäude der Marktgemeinde Berchtesgaden (Rathausplatz 1) vorübergehend angesiedelt.

Die **Musikschule Berchtesgadener Land e.V.**, Gmundberg 7, 83471 Berchtesgaden besitzt nur ein Verwaltungsgebäude, aber keine eigenen Unterrichtsräume. Der Unterricht findet in den Schulen der einzelnen Gemeinden statt.

Kindertageseinrichtungen

In der Gemeinde Bischofswiesen gibt es 2 Kindertageseinrichtungen:

- Kindergarten, Kinderkrippe, Waldkindergarten
  Pfarrer-Gruber-Straße 8, 83483 Bischofswiesen - Winkl
- Kindergarten, Kinderkrippe Insula
  Insulaweg 1, 83483 Bischofswiesen-Strub

Kindertageseinrichtungen seit 2016

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2016	6	284	250	33	144	66	7	53
2017	5	250	233	31	133	64	5	50
2018	5	258	232	34	139	51	8	51
2019	5	262	219	35	137	45	2	47
2020	3	248	212	41	153	18	–	43
2021	3	248	222	42	143	37	–	47

Quelle: Statistik kommunal 2021

Die Kindertageseinrichtungen bieten eine ganztägige Betreuung für Kinder ab dem Säuglingsalter bis einschließlich Schulreife.

In beiden Kindertageseinrichtungen wurden 222 Kinder betreut (Jahr 2021). Die Zahl der betreuten Kinder ist seit 2005 stetig gestiegen. Von der Arbeiterwohlfahrt Berchtesgaden-Bischofswiesen wird eine offene Ganztagsschule betrieben. Damit ist die ganztägige Betreuung von Schülern der Grund- und Mittelstufe gesichert.

Einrichtungen für soziale Zwecke

Krankenhäuser und Kliniken:

- **Medical Park Loipl** – Fachklinik für Neurologie: Thanngasse 15, 83483 Bischofswiesen-Loipl
- **Lebenswelt Insula** - Adipositas-Rehabilitationszentrum: Insulaweg 8, 83483 Bischofswiesen
- **Klinik Schönsicht** - Rehabilitationszentrum: Oberkälberstein 11, 83483 Bischofswiesen

An sozialen Einrichtungen sind vorhanden:

- **Lebenswelt Insula – Seniorenzentrum/Kindergarten**, Insulaweg 1, 83483 Bischofswiesen (Betreiber Augustinum, München)
- **Caritas-Altenheim St. Felicitas**: Sonnleitstr. 62, 83483 Bischofswiesen
- **Sozialtherapeutisches Zentrum Hallthurm**: Reichenhaller Str. 131-139, 83483 Bischofswiesen
- **Diakoniestation Berchtesgaden,** Aschauerweiherstraße 25, 83483 Bischofswiesen

Gemeinbedarf/Versorgung

- **Rathaus**: Rathausplatz 2, 83483 Bischofswiesen
- **Bücherei**: Gemeindebücherei
  im 1. Stock des Alten Feuerwehrhauses, Rathausplatz 3, 83483 Bischofswiesen
- **Feuerwehr**: Freiwillige Feuerwehr Bischofswiesen: Hauptstraße 58, 83483 Bischofswiesen
- **Bauhof**: Riedherrngasse 7, 83483 Bischofswiesen
- **Wertstoffsammelstelle mit Grüngutsammelstelle**: Mülldeponie Winkl, Bischofswiesen
- **Jugendherberge Berchtesgaden**: Struberberg 6, 83483 Bischofswiesen
- **Wasserwerk Gemeinde Bischofswiesen,** Riedherrngasse 3, Bischofswiesen

Tourismus

- **Tourist-Information Bischofswiesen**: Hauptstraße 18, 83483 Bischofswiesen

2.4.2 Grünflächen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen

Funktionen von Grün- und Freiflächen, Grünzüge

Grün- und Freiflächen in der Siedlung haben vielfältige Aufgaben und erfüllen häufig mehrere der nachfolgend dargestellten Funktionen gleichzeitig. Für die Erholung sind sowohl Aktivitäten (Sport und Spiel) als auch Entspannung wichtig. Für letzteres ist vor allem Ruhe die notwendige Voraussetzung. Um unterschiedlichen Bedürfnissen nachzukommen, bedarf es differenzierter Konzepte für landschaftlich geprägte Freiräume (Grünzüge). Ziel dabei ist, im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung, Grünflächen und Landschaftsraum für die zukünftigen Bedürfnisse der Bevölkerung zu entwickeln. Bei der engen Verzahnung der Siedlung mit dem Landschaftsraum ist die Landwirtschaft zur Sicherung der Naherholungsgebiete (Kulturlandschaft) entscheidend.

Die Funktionen von Grün- und Freiflächen im Einzelnen sind:

1. Gliederung und Gestaltung der Siedlung:
   Grünzüge als auflockernde und verbindende Elemente in der Siedlung und am Ortsrand, Aufnahme landschaftlicher und topografischer Leitlinien;
2. Kommunikationsraum:
   Durch gemeinsame Aktivitäten wie Spielen, Sport usw.;
3. Erholungsraum:
   Durch Verweilen im Grünen, Naturerlebnis, Ruhe;
4. Milderung von Umweltbelastungen:
   Durch Klimaausgleich, Raum geringer Emissionen und Störungen.

Grün- und Freiflächen dienen dazu, Ortsteile zu gliedern und die Gestalt der Siedlungsbereiche zu prägen. Dadurch entsteht eine stärkere Identifikation der Bewohner mit dem direkten Umfeld.

Kinderspielplätze/Bolzplätze

Der Bedarf an Kinderspielplätzen im Gemeindegebiet ist für verschiedene Altersgruppen getrennt zu ermitteln. Unterschieden werden Spielplätze für Kleinkinder bis einschl. 5 Jahre, für Kinder von 6 - 12 Jahren sowie für die 13 - 17jährigen. Die Ansprüche an Spielgelegenheiten für die verschiedenen Altersgruppen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Entfernung zu den Wohnungen, Mindestgröße und Ausstattung.

Während Spielplätze für Kleinkinder in Hör- oder Sichtweite zu den Wohnungen liegen sollen, ist bei den Spielplätzen für Kinder von 6 - 12 Jahren eine Entfernung von max. 300 m zur Wohnung anzustreben. Die Errichtung von Kleinkinderspielplätzen in unmittelbarer Wohnungsnähe ist Aufgabe der Wohnungsbauträger und geschieht auf Privatgrundstücken (s. Bayerische Bauordnung, Art. 7). Nachfolgend werden daher nur gemeindliche Spielplätze, überwiegend für Kinder von 6 - 12 Jahren und Spiel- und Bolzplätze für Jugendliche ab 12 Jahren, angeführt.

Unter Spiel- und Bolzplätzen für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren werden frei zugängliche Spiel- und Bolzplätze, außerhalb der den Vereinen vorbehaltenen Sportplätze, verstanden. Mit einzubeziehen sind Schulsportflächen, soweit sie am Nachmittag benutzbar und zugänglich sind.

Übersicht Spielplätze	**Flurnummer**	**Größe in m²**
Erlebnis-Spielplatz Schule Bischofswiesen	58/1	4.215
Waldkindergarten Winkl (Siedlung)	159, 1571	5.500
Geplanter Spielplatz in der Au (Parkanlage gepl.)		2.000
Summe		**11.715**

Übersicht Bolzplätze	Flurnummer	Größe in m²
Engedey (Herbenstreitmühle)	1121	ca. 1.800
An der Bischofswiesener Ache (Schneibsteinweg)	1092	ca. 1.250
Summe		**3.050**

Versorgungsbilanz

Die nach Borchard (1974) empfohlenen Richtwerte für die Versorgung mit Spiel- und Bolzplätzen gelten v. a. für städtische Bereiche. Sie sind daher als Vergleichswert für die Gemeinde Bischofswiesen nur eine Orientierung. Zudem wird das Angebot in der Gemeinde durch Vereine und touristische Einrichtungen ergänzt, so dass von einer guten Versorgung ausgegangen werden kann. Grundsätzlich sollte jeder größere Ortsteil (Gnotschaft) einen Spielbereich besitzen, d. h. Winkl (Siedlung)/Stanggaß.

Sportanlagen

Sportplatz (Lage)	Flurnummer	Größe in m²
Sportanlage Riedherrn/Steiner	92	25.000
Bundeswehrsportanlage Strub (eingeschränkt)	1133	15.000
Summe		**40.000**
Bedarf nach Richtwert: 4,0 m² x 7.409 Einwohner		~ 30.000

Versorgungsbilanz

Der Bedarf an Sport- und Freizeitanlagen wird durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt. Eine zusätzliche Ausweisung von Sportflächen ist nicht notwendig, allerdings sollte das Angebot für ältere Menschen verbessert werden. Bei Engpässen könnte mit den umliegenden Gemeinden und ihren Sportvereinen Vereinbarungen zur Mitbenutzung abgeschlossen werden. Zielsetzung sollte ein kosten- und flächensparendes Angebot an qualifizierten Sportanlagen aller Talkesselgemeinden sein.

In der Gemeinde stehen zwei Turnhallen für die Benutzung zur Verfügung

- Grund- und Mittelschule
- Bundeswehrsportanlage Strub (eingeschränkt).

➔ **Planungshinweise:**

- Erstellung eines Gesamtkonzeptes „Sport- und Spiel“ in der Gemeinde zur Verbesserung und Vernetzung des Angebotes; auch Einbeziehen von Einrichtungen und Vereinen wie Deutscher Alpenverein, Jugendherberge, Insula;
- Unterstützung der Sportvereine und Schulen bei der Weiterentwicklung ihrer Sport- und Freizeiteinrichtungen vor allem im Bereich Schlechtwetterangebote (Allwetterplatz) und Angebote für ältere Menschen;
- Einbinden der Sport- und Spielplätze in das Fuß- und Radwegenetz.

Freizeiteinrichtungen

	Flurnummer	Größe in m²
Campingplatz Winkl-Landthal Erweiterung geplant	979, 1070	ca. 35.000
Naturbad Aschauerweiher Trimm-dich-Pfad	1992,1998,1990, 1990/7	ca. 45.000
Bergsportzentrum DAV Kletterhalle (Kletterwand)	1165/6	ca. 2.000
Deutsches Jugendherbergswerk, Landesverband Bayern e.V. mit Outdooraktivität wie Seilgarten, Bikepark, Bogenschützenanlage, Sport und Freizeit	1152, 1156, 1149,1158	9.136

Für den Campingplatz Winkl-Landthal liegt eine Anfrage auf Erweiterung vor (0,3 ha). Baum- und Gehölzbestand sollen erhalten bleiben. Beim Trimm-dich-Pfad ist eine Sanierung samt Modernisierung zum „Fitnesspfad“ angedacht. Die Länge wird auf 2,9 km reduziert.
Die Kletterhalle soll zum „Bergsportzentrum“ mit Übernachtungsplätzen, Saunabereich, Seminarräumen und Aufenthaltsräumen umgebaut werden.

Die Jugendherberge wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie in ihrer Orientierung neu ausgerichtet, derzeit läuft ein Bebauungsplanverfahren.

Wintersporteinrichtungen

Skilifte	**Lage**	**Angaben**
<u>Ski- und Snowboardzentrum Götschen:</u>		--
• 3-Sesselbahn	Götschenkopf	1.750 m
• Schlepplifte: Großer Schlepplift Kleiner Schlepplift	Götschen Familienskigebiet	 1.110 m 350 m
Seillift: Kollerlift	Koller	300 m
Langlaufloipen:		
Langlaufzentrum Aschauerweiher	Aschauerweiher	22 km
Aschau kleine und große Runde	Aschau	
Dietfeld kleine und große Runde	Dietfeld-Weinfeld-Dietfeld	
Reitlehen-Hochgart	Reitlehen	

Parkanlagen/Grünflächen

Grünflächen mit Zweckbestimmung:	**Lage**	**Größe in m²**
Aupark (geplant)	östlich Rathaus	15.000
Grünzug, nördlich Schulgelände	Am Stangerweg, einschließlich Spielplatz	1.200
Grünzug, Bischofswiesener Ache (Achenpark)	Bischofswiesener Ache zwischen altem Bahnhaltepunkt und Aschauerweiher-straße	24.000
Summe		40.200
Bedarf nach Richtwert: 13,0 m² x 7.409 Einwohner		96.317

Versorgungsbilanz

Nach dem Richtwert (DOG-Richtwert 13,0 m²/E) würde sich für die Gemeinde ein erheblicher Fehlbedarf an allgemeinen Grünflächen, Parkanlagen ergeben. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass von allen Siedlungsbereichen aus der freien Landschaft in relativ kurzer Entfernung von 300 – 400 m erreichbar ist. Dazu kommt ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern mit Gärten, was einen zu berücksichtigenden Ausgleich darstellt.

Die Versorgungsbilanz kann durch eine gezielte Grünflächensicherung und -vernetzung auf Grundlage der Flächennutzungsplandarstellung verbessert werden. Derzeit wird ein Richtwert von ca. 5 m² je Einwohner erreicht.

➔ **Planungshinweise:**

- Sicherung und Vernetzung der vorhandenen Grünflächen,
  hier vor allem Verbinden der Grünflächen entlang der Bischofswiesener Ache
  zu einem innerörtlichen Grünzug mit hoher Vernetzungsfunktion;
- Entwicklung eines differenzierten Grünflächenkonzeptes im Bereich neues Rathaus, Schule (Schulerweiterung), Feuerwehr, unter Einbeziehung aller randlichen Grünflächen und Neugestaltung der Schulhöfe;
- Grünsanierungskonzept für die Siedlungsgebiete am“ Andreas-Fendt-Ring“, Siedlung Winkl „Gerhard-Hauptmann-Straße“, „Von-Eichendorff-Straße“, „Böcklweiherstraße“ zum Erhalt wertvoller siedlungsnaher Grünflächen trotz baulicher Nachverdichtung; beispielhafte Gestaltung von ländlichen Grünflächen im Geschosswohnungsbau und einer geordneten Parkraumnutzung (Tiefgarage prüfen).

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Energieversorgung

Die elektrische **Energieversorgung** des Gemeindegebietes wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Sie ist auch Eigentümerin von Freileitungen und Verkabelungen. Die 20 kV-Einfachleitungen (Schutzstreifen 2 x 8 m) bzw. 20 kV-Doppelleitungen (Schutzstreifen 2 x 10 m) werden im FNP im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht dargestellt, da eine teilweise Verkabelung in der Zukunft geplant ist bzw. realisiert wurde. Damit werden auch Trafostationen nicht ergänzt.

Am 30.07.2021 wurde im Berchtesgadener Talkessel gemeinsam mit den Stadtwerken Bad Reichenhall und der Energie Südbayern die Watzmann Natur Energie GmbH gegründet. Ziel der Gesellschaft ist es, einen regionalen Stromanbieter, der zu 100% Ökostrom an Privat- und Geschäftskunden im Landkreis liefert. Langfristig soll zusätzlich der Ökostromanteil in der Region durch Photovoltaikanlagen oder durch Wasserkraftanlagen gesichert werden.

Eine zentrale **Wärmeversorgung** besteht in Bischofswiesen über das in der Gemeinde Schönau angesiedelte Heizwerk „Bioenergie Berchtesgadener Land GmbH“ (Oberschönauer Straße 96, 83471 Schönau a. Königssee), das im Oktober 2010 als Ökostromanlage und Wärmelieferant in Betrieb genommen wurde. Die Bereitstellung der notwendigen Biomasse erfolgt größtenteils durch heimische Waldbesitzer aus dem inneren Landkreis bis zu einer maximalen Entfernung von 80 km. Über moderne Verbrennungs-, Filter- und Regelungstechnik mit einer Rauchgaskondensation werden die Emissionsgrenzwerte bei der Feinstaubabscheidung (20 mg/Nm³) eingehalten. Durch das Heizkraftwerk können ca. 12.000 Tonnen CO_2 pro Jahr substituiert werden.

Derzeit besteht ein 30 km langes Leitungsnetz (grün) zur Wärmeversorgung mit folgenden Strängen (Stand November 2014):

Bild: Fernwärmeversorgung der Bioenergie Berchtesgadener Land im Ortsteil Strub (2014)
Quelle: Energienutzungsplan Bischofswiesen, 2015-2017, Landkreis Berchtesgadener Land

Im Endausbau soll das Leitungsnetz 24 km (auch Ortsteile von Stanggaß) umfassen und dann 5 Millionen Kilowattstunden Wärme pro Jahr liefern. Derzeit liegt die Kapazität bei 37 Millionen Kilowattstunden. Das Warmwasser verlässt dabei das Werk mit 95 Grad und erfährt im Wärmekreislauf einen Wärmeverlust von lediglich 15 %. Zusätzlich zur Wärme werden im Heizwerk „Bioenergie Berchtesgadener Land GmbH“ derzeit rund 8 Millionen Kilowattstunden Strom in das örtliche Netz eingespeist (http://www.bioenergie-berchtesgadenerland.de)

Die **Erdgasversorgung** im Bereich der Gemeinde Bischofswiesen erfolgt durch die Netzgesellschaft Energienetze Bayern GmbH im Unternehmensverbund der Energie Südbayern GmbH (ESB). Durch das Gemeindegebiet führt von Norden her in die Gemeinde eintretend zunächst parallel zur Bundesstraße B 20 eine Fernleitung für Erdgas in Richtung Süden über Winkl - Bischofswiesen, und biegt nach Bischofswiesen in Richtung Südosten nach Anzenbach ab. Noch westlich des Aschauerweihers zweigt von dieser Leitung ein Strang nach Süden über Stanggaß und Strub ab und verlässt nach einem kurzen parallelen Verlauf zur Bundesstraße B 305 auf Höhe westlich Engedey das Gemeindegebiet nach Schönau am Königssee. Bei Änderungen bzw. Baumaßnahmen im Trassenbereich ist die ESB GmbH, Regionalcenter Traunreut (Tel. 08669-8644-0), zu informieren.

Geplant wird seitens der Gemeinde das **Nahwärmenetz Winkl-Siedlung**. Derzeit laufen Prüfungen für einen wirtschaftlichen Lösungsansatz.

2.5.2 Trinkwasserversorgung, Heilquellen

Träger der Trinkwasserversorgung für das Gemeindegebiet ist die Gemeinde Bischofswiesen. Nur 9 Anwesen werden über private Quellen mit Trinkwasser versorgt.

In der Gemeinde Bischofswiesen sind folgende Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt bzw. aufgelassen:

	Status
Schutzgebiet „Sillberg“ Gebietskennzahl: 2210834300062	festgesetzt
Schutzgebiet „Ganghoferquelle“ Gebietskennzahl: 2210834300031	nicht festgesetzt, aufgelassen
Schutzgebiet „Süßenbrunnquellen“ Gebietskennzahl: 2210834300029	nicht festgesetzt, aufgelassen
Schutzgebiet „Hundsreitquellen“ Gebietskennzahl: 2210834300032	festgesetzt, Überarbeitung in Planung (15.12.2022)
Schutzgebiet „Schwarzeckerquelle“ Gebietskennzahl: 2210834300033	festgesetzt, liegt z. T. im Gemeindegebiet Ramsau
Schutzgebiet „Stabsstollenquelle“ Gebietskennzahl: 2210834300030	festgesetzt

Bei dem Trinkwasserschutzgebiet „Bachmannweg“ handelt sich um ein ehemaliges Schutzgebiet, welches jetzt dem Schutzgebiet „Sillberg“ zugeordnet ist.

Heilquellen

Es handelt sich um zwei, sich teilweise überlappenden Heilquellenschutzgebiete:

1. Heilquellenschutzgebiet der Solequellen Bad Reichenhall
   Gebietskennzahl: 2220824300103
2. Quellschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle“ (REI9) und „Weitwiesquelle“ (REI8):
   Gebietskennzahl: 2220824300077

In den Bereichen Ramsauer Straße, Färberwinkl, Sonnleitstraße/Schusterbistlweg/Moosweg erfolgt eine Fremdversorgung. Zusätzlich ist ein Notverbund mit dem Markt Berchtesgaden möglich.

Die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bischofswiesen ist laut Einschätzung des Gesundheitsamtes, Landratsamt Berchtesgadener Land in einem guten hygienischen Zustand, den es aber durch ständige Wartung und fachkundige Pflege zu erhalten gilt.

Trinkwasseranschlüsse liegen bei 98 % der Haushalte. 2 % der Anwesen besitzen eigene Brunnen oder Quellen.

2.5.3 Abwasserbeseitigung

In der Gemeinde Bischofswiesen liegt der Kanalanschlussgrad bei 90,2 % (Stand 2010, Statistik kommunal 2012). Derzeit (Stand 08.01.2013) sind 6.947 Einwohner mit einer Abwassermenge von ca. 305.000 m³ am Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen (http://gemeinde.bischofswiesen.de/).

Die größtenteils im Trennsystem gesammelten Abwässer der Gemeinde Bischofswiesen werden der **Kläranlage Berchtesgaden** (Salzburger Straße 48-50, 83471 Berchtesgaden) zugeführt. Die Kläranlage hat eine Ausbaugröße von 60.000 Einwohnergleichwerten. Es werden jährlich ca. 3 Mio. Kubikmeter Schmutzwasser gereinigt. Die Reinigungsleistung liegt bei 95 – 98 %. Die Belastungstendenz ist eher fallend.

Am Kanalnetz Bischofswiesen sind ca. 108 ha Fläche im Trennsystem mit Regen- und Schmutzwasserkanälen und ca. 84 ha im Trennsystem nur mit Schmutzwasserkanälen angeschlossen. Insgesamt beläuft sich die am Kanalnetz angeschlossene Fläche auf ca. 192 ha.

Dabei beträgt die Länge des Kanalnetzes ca. 17 km bei den Regenwasserkanälen und ca. 35 km bei den Schmutzwasserkanälen, also insgesamt ca. 52 km Länge des Kanalnetzes.

Sonderbauwerke für die Abwasserbeseitigung:

- Regenklärbecken im Gewerbegebiet Pfaffenfeld
- Düker bei der Gmundbrücke zur Unterquerung der Bischofswiesener Ache für die Abwässer aus der Ramsau, Engedey, Breiningweg, Stangerriegl, Im Stangenwald, Schapbach, Brandweg, Rennermoos und Stangerberg

Die Wartung des Kanalnetzes erfolgt durch den gemeindlichen Bauhof.

Abwasseranschlüsse liegen bei 90 %. Es fehlen noch 119 Anschlüsse. Diese Anwesen müssen über private Kleinkläranlagen für die Entsorgung ihrer Abwässer sorgen.

2.5.4 Abfallbeseitigung

Die **Abfallentsorgung** wird im Auftrag des Landkreises Berchtesgadener Land durch private Unternehmer durchgeführt. Die zentrale Abfallsammlung erfolgt auf einem dafür vorgesehen Platz bei Winkl (Deponie) und wird anschließend von hier zur Müllverbrennungsanlage gefahren. Der Restmüll wird landkreisweit über den ZAS (Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern) im Müllheizkraftwerk Burgkirchen entsorgt.

Der **Wertstoffhof** wird seitens des Landkreises betrieben und befindet sich ebenfalls an der Deponie in Winkl, Am Bichlberg 3, 83483 Bischofswiesen. Hier ist ebenfalls eine Annahmestelle von Grüngutabfällen eingerichtet, wie auch eine private Altmetallentsorgung (Firma Schaumaier).

Die Entsorgung von Altpapier erfolgt über die bereitgestellten Blauen Tonnen, die Entsorgung der Verkaufsverpackungen aus Kunst- und Verbundstoffen über den Gelben Sack. Die Zuständigkeit obliegt hierbei dem Landratsamt Berchtesgadener Land. Problemmüllaktionen werden vom Landratsamt nach öffentlicher Bekanntmachung zweimal im Jahr durchgeführt.

Restmülldeponie Landkreis BGL

Der Deponiestandort wird als „noch in Betrieb“ angegeben. Die Deponie ist abgedeckt, begrünt und mit einer Deponiegasanlage und Gasverwertung ausgestattet. Geruchsbelästigungen bestehen nicht.

Die Deponie Winkl wird derzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht. Ziel ist einerseits den noch vorhandenen Deponieraum bei Bedarf zu nutzen und gleichzeitig hier eine Wertstoffsammelstelle des Landkreises einzurichten. Der Deponiestandort Winkl, Betreiber Landkreis BGL, wird auch als Umladestation für Biomüll aus dem inneren Landkreis genutzt. Ein abschließender Lösungsvorschlag dazu liegt noch nicht vor. Die Gemeinde wünscht sich eine mit ihr abgestimmte Nutzung der Anlagen, die die Interessen der benachbarten Betriebe berücksichtigen, durch einen gemeinsamen öffentlichen Straßenausbau.

2.5.5 Altlastenverdachtsflächen

Im Gemeindegebiet sind 2 Standorte mit nachgewiesenen oder vermuteten Bodenverunreinigungen (Altlasten) ausgewiesen. Bei Planungen in diesen Bereichen sind rechtzeitig im Einvernehmen mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Art und Umfang der Verunreinigung zu bestimmen.

Die Standorte sind im Einzelfall zu prüfen, es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht abschließend erfasst wurden Altstandorte, wie ehemalige Betriebsflächen, die aufgrund langjährigen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen entsprechende Bodenbelastungen aufweisen können.

Eine unmittelbare Gefährdung für das Grundwasser durch die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder dessen Einzugsbereich liegt nicht vor.

Altlastenverdachtsflächen Bischofswiesen

Kat. Nr.	Bezeichnung	Kurzbe-zeichnung	Flächentyp	Fläche	Volumen	Flur-nummer
17200049	Winkl	BGL-WINKL	Altablagerung	8.000	20.000	982,985, 993/3,993
17200053	Wassererfeld zw. B 20 und Uhlmühle	Wassererfeld	Altablagerung	14.000	33.600	307

Quelle: Landratsamt Berchtesgadener Land, Abteilung Abfall

2.5.6 Richtfunkstrecken, Funkstandorte

Die Gemeinde Bischofswiesen durchzieht nach Angaben der Deutschen Funkturm GmbH eine Richtfunkstrecke, ausgehend von Bischofswiesen nach Südosten zum Kehlstein.

Es befinden sich im Gemeindegebiet drei Senderichtfunkstellen (zwei Masten, ein Dachstandort). Die Standorte sind der Gemeinde bekannt, jedoch nicht zur Veröffentlichung vorgesehen.

Die DB-Netz Ag betreibt an der Strecke 5741 eine digitale Zugfunkanlage GSM-R (FFV Bischofswiesen, Strub, Gmundbrücke, Berchtesgaden).

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Alle Bau- und Bodendenkmäler sind entsprechend den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München, Stand 29.03.2023, im Anhang aufgelistet. Die Baudenkmäler und Ensembles sowie die Bodendenkmäler sind im Planteil des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes enthalten.

Bau- und Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Maßnahmen im Bereich der genannten Bodendenkmäler und in deren Umfeld muss eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten (Art. 8 DSchG), unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen im Plan maßgeblich, teilweise sind größere Schutzzonen markiert, wenn davon auszugehen ist, dass sich die Denkmäler über das derzeit bekannte Ausmaß hinaus erstrecken.

Mit möglichen Bauvorhaben im Bereich bzw. räumlichen Umgriff der denkmalgeschützten Ensembles sowie in räumlicher Nähe zu Baudenkmälern können verändernde Auswirkungen auf Baudenkmäler verbunden sein. Derartige Veränderungen bedürfen im Sinne des Art. 6 des DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und damit einer Beteiligung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. Die Gemeinde Bischofswiesen unterrichtet die Bauantragsteller entsprechend.

Es wird auf die besonderen Bestimmungen nach Art. 4 - 6 zum Denkmalschutz (DSchG) hingewiesen.

3 VERKEHRSENTWICKLUNG

Die Entwicklung des Verkehrs ist aufgeteilt nach Straßennetz und öffentlichem Nahverkehr. Die Verkehrsentwicklung wurde gemeindeübergreifend betrachtet (Teil I, Kapitel 6). Dies liegt begründet in der engen Verflechtung der Gemeinden untereinander und der Topografie, die meist die Verkehrsinfrastruktur in den Tallagen zusammenführt.

In der Beurteilung der Verkehrsentwicklung der jeweiligen Gemeinde, werden nachfolgend örtliche Maßnahmen vorgeschlagen, die aus dem Gesamtkonzept der Ortsentwicklung herrühren.

	Bauverbot	**Baubeschränkung**	**Gesetzliche Grundlage*)**
Verkehrsstraßen			
Bundesstraße	20 m	40 m	§ 9 FSTrG
Landes- bzw. Staatsstraßen	20 m	40 m	Art. 23 und 24 BayStrWG
Kreisstraßen	15 m	30 m	Art. 23 und 24 BayStrWG
Eisenbahnen			
Bahnen des Bundes und nichtbundeseigene Eisen-bahnen	Im AEG keine Anbauverbotszonen festgelegt		Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)

*) FStrG = Bundesfernstraßengesetz; BayStrWG = Bayerisches Straßen- und Wegegesetz

3.1 Örtliche Verkehrsmaßnahmen

1. Ortsdurchfahrt, Abschnitt Bischofswiesen (B 20)

Aufgrund des starken Verkehrsaufkommens und der Lage der B 20 im Ortsbereich von Bischofswiesen (parallel zur Bischofswiesener Ache und Bahn) stellt die Verkehrstrasse eine starke zusätzliche Trennwirkung im Ortsbereich dar. Im Rahmen der Städtebauförderung wird untersucht, inwieweit es möglich ist den Straßenraum wieder zu einem integrierten Bestandteil des Ortes zu entwickeln. Aufgrund der Beeinträchtigung während der Bauphase wurde die Ortsfahrt in zwei Teile (Nord und Süd) aufgeteilt. Der nördliche Abschnitt zwischen Ortseinfahrt bis Gasthaus Brenner und Bushaltestelle ist abgeschlossen. Derzeit läuft die Baumaßnahme „Bahnhaltepunkt Bischofswiesen“, die mit ihren Fuß- und Radwegeverbindungen auch in die Straßenbaumaßnahme hineinreicht.

Der südliche Abschnitt der Ortsdurchfahrt folgt voraussichtlich im Jahr 2024. Gleichzeitig wird die Neugestaltung der Randbereiche zu den Geschäften und Versorgern im Rahmen einer städtebaulichen Feinuntersuchung angedacht, unter Berücksichtigung der Parkplätze und Wegebeziehungen.

2. Reichenhaller Straße, Abschnitt Winkl (B 20)

Hier besitzt die B 20 eine Randlage zum Ortsteil Winkl (freie Strecke mit Geschwindigkeitsbegrenzung). Dringend erforderlich ist ein Bahnhaltepunkt, die den Ortsteil Winkl an das öffentliche Verkehrsnetz anbindet. Damit entstehen Fuß- und Radwegevernetzungen, die die B 20 kreuzen und voraussichtlich nur mit einer entsprechenden Baumaßnahme verkehrssicher gelöst werden können. Inwieweit geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen in diesem Bereich erforderlich sind, auch im Zusammenhang mit einem neuen Bahnhaltepunkt, ist im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt und der unteren Verkehrsbehörde zu prüfen.

3. Berchtesgadener Straße, Abschnitt Stanggaß (St 2097)

Die Berchtesgadener Straße verläuft durch den Ortsteil Stanggaß, der sich in den letzten Jahren beidseits der Straße baulich stark entwickelt hat. Die Gemeinde prüft inwieweit beide Ortsteile in eine stärkere Verflechtung einbezogen werden können. In diesem Zusammenhang sind geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zu prüfen.

4. Berchtesgadener Straße, Abschnitt geplanter Kulturgasthof Stanggaß (St 2097)

Der Kulturgasthof Stanggaß auf dem ehemaligen Gelände Hotel Geiger ist in Betrieb gegangen und stellt für den gesamten Ort Bischofswiesen eine Ergänzung seines touristischen Angebotes dar, abgerundet durch regionale Kulturangebote für die Talkesselgemeinden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden die erforderlichen Auflagen zum Lärmschutz gegenüber der St 2097 festgelegt. Mit der Prüfung einer entsprechenden lärmabsorbierenden Mauer.

Ziel der Gemeinde ist es, die Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Markt Berchtesgaden und der Gemeinde Bischofswiesen zu verbessern. Aufgrund der beengten Lage, aber auch der Topografie, wird nach einer wirtschaftlichen Lösung entlang der St 2098 gesucht.

3.2 Bahn- Bus-Verbund

Rückgrat des öffentlichen Bahnverkehrs wird die Bahnlinie Freilassing – Bad Reichenhall – Markt Berchtesgaden. Der laufende Ausbau des Bahnhaltepunktes Bischofswiesen ist auf diesen Bahnausbau und modernisierten S-Bahnanschluss an das ÖPNV-Netz dringend angewiesen. Dabei geht es besonders um die Vernetzung der Schulen und kulturellen Einrichtungen, aber auch der Arbeitsplätze und Dienstleistungsanbieter. Der Ort Bischofswiesen wird zu einer Drehscheibe der Mobilität in der Gemeinde (Mobilitätszentrum), der neben dem täglichen Nutzer, auch den Besucher und Touristen mit seinen Ansprüchen einbezieht.

Ziel der laufenden Bahnsanierung ist die Anlagenstruktur einer S-Bahn mit Umbau bestehender und neuer Bahnhaltepunkte:

Ortsteil	**Ziele und Maßnahmen**
Hallthurm	Bedarfshaltepunkt für Bergwanderer, Pflege- und Therapiezentrum
Winkl (Siedlung)	Haltepunkt Ortsbereich, Höhe Gregor-Mendel-Straße, Park + Ride Parkplatz
Bischofwiesen, Alter Bahnhof (Fertigstellung 2022)	Neubau eines zeitgemäßen S-Bahnhaltepunktes als integrierter Bestandteil der Ortsmitte, Ausgangspunkt für Busverbindungen in die Gemeinde, Schulzentrum

In Abstimmung mit dem Markt Berchtesgaden ist zu prüfen an der Gmundbrücke (westlich oder östlich) einen weiteren Bahnhaltepunkt einzurichten, der das Haus der Berge, den Bundeswehrstandort Strub und die Jugendherberge in das öffentliche Verkehrsnetz einbindet.

3.3 Radwegenetz, Wanderwege

3.3.1 Radwegenetz

Ein gesondertes Radwegenetz besteht in der Gemeinde meist nur in Abschnitten von stark befahrenen Straßen:

- Richtung Norden nach Winkl-Siedlung, Panorama-Einkaufszentrum
  neue Radwegequerung am Kreuzungspunkt S-Bahn, B 20;
- Richtung Süden über Keilhofgasse, Wasserer Weg, Böcklweiherstraße, Koppenweg
  zum Ortsteil Strub mit Anschluss Richtung Markt Berchtesgaden über die Gebirgsjägerstraße
  bzw. Ziele in die Ramsau über das Stanglehen und den Soleleitungsweg;
- Entlang B 305 zwischen Markt Berchtesgaden und Engedey
  Ziel Ilsank/Ramsau;
- Richtung Osten zwischen Bischofswiesen und Markt Berchtesgaden
  über Aschauerweiherstraße (St 2100), Im Ostwald (Doktorberg)

Der Kompromiss von Radwegeverbindungen auf weniger befahrenen Straßen ist bei der beengten Lage der Gemeinde im Talraum und sehr bewegtem Gelände eine weiter zu entwickelnde Zielsetzung. Der Neubau von Radwegen entlang bestehender Hauptverkehrsstraßen wäre teilweise ein erheblicher Eingriff in den Landschaftsraum und aufgrund der hohen Aufwendungen sehr kostenintensiv.

Als fehlende Teilstücke sind zu ergänzen:

- Richtung Süden: Stanggaß Richtung Markt Berchtesgaden mit Anschluss Haus der Berge;
- Entlang der B 305 und Verbindung zwischen Ortsteil Strub und Engedey (Umgehungsberg);
- Anbindung Ramsau zwischen Wimbachbrücke und Engedey;

Der Ausbau soll funktional und kostenorientiert erfolgen und in Kombination mit dem bestehenden Straßen- und Wegenetz. Ein Bau von Radwegen in der Bergregion erscheint nicht sinnvoll.

3.3.2 Wanderwegenetz

Die Wanderwege in der Gemeinde Bischofswiesen besitzen erhebliche Ausdehnungen und umfassen sowohl die Talräume wie auch die Bergregion.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung können nur die besonderen Wegeverbindung die z. T. auch überregionale Bedeutung besitzen angeführt werden:

- Maximilians-Reitweg zwischen Hallthurm und Rabenstein (Markt Berchtesgaden);
- Soleleitung zwischen Markt Berchtesgaden über den Ortsteil Strub, Engedey
  in Richtung Ramsau;
- Salinenweg verbindet die Salz- und Salinenorte
  sein Streckenverlauf orientiert sich am historischen Soleleitungsweg;

Die wichtigsten Wanderwege der Bergregion sind die Zustiege

- ins Lattengebirge im Westen ab Hallthurm und Bichllehen
- zum Untersberg im Osten ab Hallthurm, Winkl, Kastenstein und Aschauerweiher
- zum Toten Mann und Götschenkopf im Süden ab Loipl

4 PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM

Vom Gemeinderat beschlossene allgemeine Ziele für die Siedlungsentwicklung:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Angemessene Siedlungsentwicklung zur Deckung des Wohnungsbedarfs
- Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen mit ihren Hofstellen
- Erhalt der Eigenständigkeit der Ortslagen in der Landschaft
- Ausreichende Durchgrünung mit privaten und öffentlichen Grünflächen der Siedlungsgebiete

4.1 Gemeindeleitbild zur Ortsentwicklung

Ort Bischofswiesen

Leitgedanken beruhen auf den landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Besonders auffällig in der Gemeinde ist die starke Gliederung in einzelne Funktionsbereiche, wie

- Ortsmitte mit Rathaus, Kirche (katholisches und evangelisches Pfarrzentrum)
  Schule mit Turnhalle, Bibliothek, Kur- und Verkehrsamt, Feuerwehrhaus;
- Versorgungszone für den täglichen Bedarf mit Läden, Büros, Dienstleistungsangeboten entlang der Hauptstraße (B 20) zwischen Bahnhaltepunkt und Aschauerweiher Straße;
- Alter Bahnhof (Mobilitätszentrum) mit Verknüpfung des öffentlichen Nahverkehrs von Bus und Bahn, Knotenpunkt des Fuß- und Radwegenetzes;
- ausgedehnte Wohnsiedlungsgebiete
  - Im Norden: Am Datzmann
  - Im Süden: um Steingasse und Keilhoflehen.

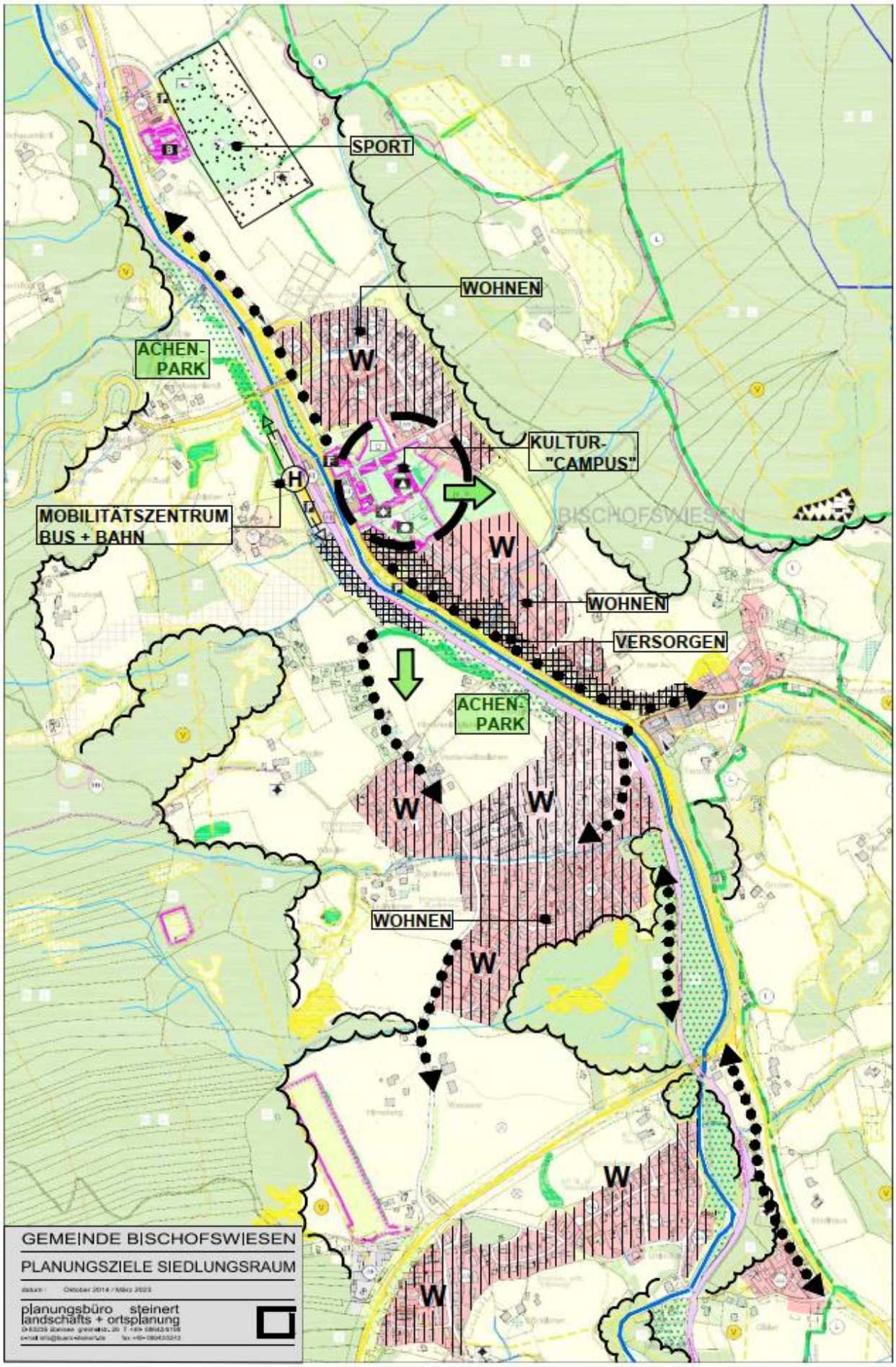
Auffallend im Ortsbereich sind die fehlenden landwirtschaftlichen Betriebe, die sich im Talraum, in der Lehensstruktur verfestigt haben. Charakteristisch ist auch die starke Bauentwicklung während und nach dem 2. Weltkrieg. Hier wurden wesentliche Gebäude- und Erschließungsstrukturen im Ort geschaffen.

An den kompakten Siedlungsraum grenzen unterschiedliche Landschaftsräume an:

- Steinerfeld und Kastenfeld
  als flach auslaufende Talniederung östlich der Gewässerterrassen der Bischofswiesener Ache
- In der Au
  südwestexponierte Hanglage mit Blickbeziehung auf die Gemeinde
- Keilhoflehen, Egglerpoint, Egglerlehen
  auf der Westseite der Bischofswiesener Ache vorgelagerte Moränenhügel, vor dem anschließenden geschlossenen Bergwald
- Reissenlehen, Reissenlindl
  als topografische Erhöhung im Norden des Ortes mit Blick auf Kirche und Rathaus

Im Rahmen der Landschaftsplanung wurde dieser enge landschaftliche Bezug des Ortes herausgearbeitet und in ortsplanerischen Zielen weiterentwickelt.

Der Ort Bischofswiesen muss deshalb bei seiner weiteren Entwicklung die Innenentwicklung sowie Nachverdichtungspotentiale fördern und im Einzelfall neue Baugebiete erschließen bzw. bereits erschlossene Bauflächen arrondieren. Dies dient der Stärkung des Hauptortes, aber auch dem Schutz des Landschaftsraumes. Die Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange spielt dabei auch eine wichtige Rolle.


SPORT
WOHNEN
ACHEN-
PARK
W
KULTUR-
"CAMPUS"
H
MOBILITÄTSZENTRUM
BUS + BAHN
BISCHOFSWIESEN
WOHNEN
VERSORGEN
ACHEN-
PARK
WOHNEN
GEMEINDE BISCHOFSWIESEN
PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM
planungsbüro steinert
landschafts + ortsplanung

Dies führt in den einzelnen „Funktionsbereichen“ zu folgenden Zielsetzungen:

- Schaffen eines **Kultur-Campus** unter Einbeziehung des gesamten Schulbereiches mit Innenhof und randlichen Entwicklungsflächen für den weiteren Ausbau des Bildungsangebotes;
- Entwickeln des Standortes **Rathaus** (Architektenwettbewerb) mit neuen Ideen zur Öffnung dieser Einrichtung für die Bürger/innen (Bürgerbüro, Bürgercafé usw.);
- Einbeziehen der **kirchlichen Einrichtungen** in das Gesamtkonzept „Kultur-Campus“;
- Neuordnen der Erschließung, des Wegenetzes und des Parkraumangebotes:
  (Prüfen einer Tiefgarage für Beschäftigte und Angestellte), Stellplatzvermeidung durch Mobilitätsangebote für Bus und Bahn;
- Durchgehende **Grünflächenentwicklung** im Bereich „Kultur-Campus“ und ergänzen durch eine parkartige Grünfläche im Osten;
- Weiterentwicklung des Fuß- und Radewegenetzes.

Die Idee eines **Kultur-Campus**‘ (Fläche für den Gemeinbedarf) birgt vor allem für junge und ältere Menschen neue Chancen. „Bildung und Kultur“ wird zu einem zentralen örtlichen und regionalen Thema in Form unterschiedlicher Angebote, die sich hier auf engsten Raum untereinander vernetzen.

Der fertig gestellte **Bahnhaltepunkt** Bischofswiesen spielt dabei eine entscheidende Rolle, um die geplante Weiterentwicklung der Ortsmitte und des Schulstandortes zu unterstützen. Dadurch gelingt die Vernetzung in die benachbarten Gemeinden.

Die örtliche „**Daseinsvorsorge**“ ist durch die Entwicklung des „Hauses der Vereine“ im Bereich am Bahnhof, um eine Einrichtung erweitert. Ein ergänzendes Angebot sowohl für den Bürger wie den Tourismus, wäre auch zukünftig von Bedeutung.

Das **Gewerbegebiet am Bahnhof** ist auch für Dienstleistungen, Praxen und Büros geeignet. Dies entspricht der sensiblen Lage im Ort. Auch hier wird die Bahnhaltestelle neue Impulse setzen. Das frühere Gebäude der „Ökoarche“ charakterisiert bis heute das Gebiet und sollte durch entsprechende Nutzungen weiterentwickelt werden.

„Grünes Band der Ache“

Die Bischofswiesener Ache ist durch die Bundesstraße 20, Eisenbahnlinie, Fuß- und Radwege, aber auch Erschließungsstraßen im gewässernahen Bereich stark verändert und eingegrenzt. Trotzdem stellt eine Grünstruktur entlang des Gewässers, die den gesamten Ort durchzieht, eine landschaftliche Leitlinie dar, die durch den Begriff **„Achenpark“** noch stärker in das Bewusstsein der Bürger gerückt werden sollte. Dabei wirken die Reste einzelner Grünflächen in Zusammenhang mit dem Gewässer als Einheit bis hin zur z. T. stark bewaldeten Flussterrasse. Es ist der Aufenthaltsort für Fußgänger, der sensible Radfahrer ist akzeptiert.

Bahnhaltepunkt Bischofswiesen

Im Rahmen der Feinuntersuchung zur Städtebauförderung haben sich wesentliche Planungsziele herausgestellt, die durch den Neubau der Bahnhaltepunktes bereits verwirklicht werden:

- Standortbezogener Ausbau der Haltestelle;
- Neuordnung der Park + Ride Parkplätze;
- Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz;
- Rückbau aller versiegelten Flächen um den „alten Bahnhof“ und einbeziehen in den „Achenpark“.

Diese von der Gemeinde unterstützten Vorschläge sind auch Grundlage der eisenbahnrechtlichen Genehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes. Abschließend übernimmt die Gemeinde die grünordnerische Ausgestaltung beidseits der Bischofswiesener Ache.

Versorgungsbereich „Bischofswiesen“

Der Versorgungsbereich (Rathaus/Schule bis Aschauerweiher Straße) ist geprägt durch die Randlage der Hauptverkehrsstraße (B 20). Vorgelagert zu den Geschäften liegen Parkplätze, Zugänge und Grünflächen. Diese enge Folge unterschiedlicher Wegebeziehungen, führt zu Gefahrenpunkten bei der Benutzung, auch im Zusammenhang mit der stark befahrenen B 20.

In der zukünftigen Ortsentwicklung spielt dieser ortsnahe Versorgungsbereich auch weiterhin eine entscheidende Rolle. Nicht mobile Bevölkerungsgruppen müssen die Möglichkeit haben, sich vor Ort mit dem täglichen Bedarf zu versorgen. Gleichzeitig liegen hier Chancen für neue und spezifische Angebote.

Ziel ist die Aufwertung der Geschäfte gezielt durch bauliche Maßnahmen, die Gestaltung der Parkplätze und Freiräume und eine Verbesserung der Funktionsabläufe.

Die Einbindung der Bischofswiesener Ache in den Ort ist eine besondere Herausforderung. Mit dem Umbau der B 20 auf innerörtliche Verhältnisse (50 km/h) sind auch im Randbereich der Ache Verbesserungsmaßnahmen möglich.

Wohngebiete im Hauptort

Große, zusammenhängende Wohngebiete liegen im Ortsbereich von Bischofswiesen sowohl im Norden wie auch im Süden und Westen. Oft sind es klar ablesbare Siedlungsstrukturen, wie Einfamilienhäuser, verdichteter Wohnungsbau und Geschosswohnungen. Daraus ergibt sich ein gutes und breit gefächertes Angebot an Wohnraum.

Während das Siedlungsgebiet „Am Datzmann“ durch die Hofbildung der Gebäude eine ortsplanerisch sinnvolle und durchaus typische Verdichtung mit eindeutiger Hierarchie der Erschließung erfährt, wurde in der späteren Folge die Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern geplant, die diese räumliche und ortsplanerische Qualität nicht mehr aufweist. Es sollte zukünftig an der ursprünglichen städtebaulichen Ordnung und Gliederung festgehalten werden.

Im Westen liegt das Wohngebiet Steingasse/Keilhofgasse, das aus ganz unterschiedlichen Siedlungsstrukturen zusammengesetzt ist und vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus und der Kettenhäuser eine verbesserte Straßen- und Grünflächengestaltung erfordert. Größtes Problem ist hier die Zunahme der Autostellplätze pro Wohneinheit, was sowohl zur Überlastung des Straßenraums wie auch einer Fremdnutzung der Grünflächen und damit Verschlechterung der Wohnqualität führt. Ziel ist zudem eine bessere Gliederung des Straßennetzes sowie die Vernetzung dieses Siedlungsbereichs mit Fuß- und Radwegen in den Ort.

Das Vorder- und Hinterkeilhoflehen sind noch aktive landwirtschaftliche Betriebe, die ihre hofnahen Flächen benötigen. Auf eine weitere Siedlungsentwicklung wurde aufgrund dessen verzichtet.

Mit einer Verlagerung der Straßenmeisterei bei Hinterau könnte hier ein Wohnbauprojekt verwirklicht werden. Dies läge räumlich in guter Zuordnung zur Ortsmitte und den Versorgungsbereich der Gemeinde (Läden). Voraussetzung ist die Zustimmung des Eigentümers und Verlagerung der derzeitigen Nutzung.

Winkl-Siedlung mit Panorama-Einkaufszentrum

Wie Bischofswiesen besitzt auch der Ort Winkl eine vergleichbare Abfolge der Nutzungen entlang der B 20, mit vorgelagerten Parkplätzen und einem anschließenden Mischgebiet. Der geplante Bahnhaltepunkt (bis 2025) erfordert eine Querungshilfe an der B 20 und wertet damit die Ortsmitte von Winkl auf.

Der Ort selbst ist geprägt durch verdichteten Geschosswohnungsbau, der die terrassierte Hanglange nutzt. Die Belastung des ruhenden Verkehrs in den Wohnstraßen ist erheblich und zunehmend problematisch. Zusammen mit den noch bestehenden Geschäften und Einrichtungen müsste hier ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt werden, um auch die Möglichkeit der Nachverdichtung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs zu prüfen. Der Freistaat Bayern als Grundbesitzer hat hier bereits Zusammenarbeit und Unterstützung signalisiert.

Der Sportplatz an der Josef-Resselstraße kann nach vorheriger vertraglicher Regelung verlegt werden. Im Sinne einer gezielten Innenentwicklung erfolgt eine Überbauung mit „verdichtetem Wohnungsbau“. Der neue Spielbereich könnte auch im Zusammenhang mit dem Waldkindergarten neu entwickelt werden.

Das Panorama-Einkaufszentrum ist von überörtlicher Bedeutung. Sein Einzugsgebiet umfasst auch Städte und Gemeinden außerhalb des Talkessels. Eine Erweiterung der überörtlichen Versorgungsangebote ist nicht mehr vorgesehen. Die Auswirkungen auf die klein strukturierte Nahversorgung in den Orten, vor allem in Bischofswiesen sind durchaus erkennbar. Im Rahmen der Städtebauförderung und des Programms zur Sicherung der ortsnahen Daseinsvorsorge sollten Konzepte zur Gegensteuerung entwickelt werden. Ein Beschluss, zukünftig grundsätzlich auf „Supermärkte und Discounter auf der grünen Wiese“ zu verzichten, wäre in diesem Zusammenhang sinnvoll.

Der Ort Winkl besteht aus beiden Gebieten „Winkl-Siedlung“ und „Winkl-Land“. Winkl-Land ist ein wichtiger Entwicklungsbereich, der mit dem Gewerbegebiet Pfaffenfeld I und II deutlich an Bedeutung gewonnen hat. Nördlich davon liegt das Sondergebiet „Camping Landthal“ aber auch Einrichtungen wie die Landkreisdeponie sowie benachbart Einrichtungen der Abfallentsorgung wie Wertstoffhof, Sammelstelle für Metall und Glas und das Rohrdorfer Transportbetonwerk. Diese wichtigen Einrichtungen für die Gemeinde sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft und in einem Sondergebiet dargestellt werden. Die Landkreisdeponie ist davon nicht betroffen.

Ortsteil Stanggaß

Der Ortsbereich Stanggaß ist als Wohnstandort zu definieren, mit wenigen, nicht störenden Gewerbebetrieben.

Für den Standort der früheren „Kurklinik“ wird an der Planung eines 5 Sterne Hotels (Hotel und Gesundheitsresort in den Berchtesgadener Alpen) gearbeitet. Ziel der Gemeinde ist es, den bisher unbebauten östlichen Steilhang zum Baderlehenweg auch zukünftig von Bebauung freizuhalten. Dabei ist der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich zu sichern mit einer plenterartigen Bewirtschaftung, nicht zuletzt um den steilen Hang zu sichern. Der neben dem Schwesternheim gelegene Aufstellplatz für die Weihnachtsschützen (LSG) bleibt unverändert und außerhalb des Geltungsbereiches eines möglichen Bebauungsplanes.

Aus gemeindlicher Sicht wichtig, ist die Erschließung des neuen Hotelkomplexes allein über die Sonnleitenstraße. Eine mehrstöckige Tiefgarage, gekoppelt mit einer Hotelandienung (nicht Vorfahrt) ermöglicht einen geordneten ortsplanerischen Verkehrsablauf. Auch die Umnutzung des Schwesternheimes ist über diese Erschließung anzudienen, um den Baderlehenweg und Schusterbistlweg von der täglichen Nutzung zu entlasten, d. h. Erschließung für Feuerwehr, Notversorgung, möglicherweise Personal usw. Baderlehenweg und Schusterbistlweg sind keine belastbaren Zufahrten für den Hotelkomplex.

Am Standort des früheren Hotels „Geiger“ ist der Erlebnis- und Kulturgasthof Stanggaß 2021 in Betrieb gegangen. Die gesamte Anlage stellt eine wichtige Ergänzung sowohl im Tourismus, aber auch im Kulturangebot für die Bevölkerung dar.

Nach dem Besitzerwechsel, der früheren „Kinderklink Schönschicht“ sind hier maßvolle Erweiterung geplant. Um die Einrichtung auch zukünftig wirtschaftlich zu betreiben, ist die Sanierung des Bestandes und eine maßvolle Erweiterung erforderlich. Hierbei ist die landschaftliche Situation und die begrenzt belastbare Erschließung zu berücksichtigen.

Siedlung Böcklweiher/Mooslehen

Es handelt sich um Siedlungsteile, die zwischen der B 20 im Norden und dem LSG „Böcklweiher“ im Süden liegen. Der Landschaftsraum lässt eine Weiterentwicklung nur an wenigen Stellen zu (Mooswinkl). Gleichzeitig schränken die Altlastenverdachtsflächen im Norden eine Ortserweiterung ein. Möglichkeiten der Nachverdichtung sind vorhanden.

FFH-Gebiet „Böcklweiher“ und LSG Burgergraben

Das FFH-Gebiet liegt direkt südlich der Siedlung Böcklweiher und gehört zum Komplex „Moore und Extensivwiesen bei Berchtesgaden". Hier gibt es eine enge Verzahnung zwischen naturschutzfachlich hochwertigen Flächen und der anschließenden Landwirtschaft. Ziel ist die einvernehmliche Abstimmung beider Interessen, wobei der Artenschutz hierbei eine wichtige Rolle spielt.

Das LSG „Burgergraben“ liegt südlich der Insula mit Rehazentrum und Altenheim. Es besteht eine starke Verknüpfung zu der südlich angrenzenden Gebirgsjägerkaserne. Das LSG Burgergraben bedarf eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes, um die bestehenden Beeinträchtigungen zu definieren und Maßnahmen zu deren Beseitigung umzusetzen. Der naturschutzfachliche Wert liegt in der Ausbildung von Hoch- und Flachmooren. Eine touristische Nutzung ist im begrenzten Umfang denkbar, wenn dabei die naturschutzfachlichen Ziele berücksichtigt werden.

Siedlung Strub und Gebirgsjägerkaserne

Der Siedlung besteht aus unterschiedlichen, sehr dominanten Nutzungen wie Gebirgsjägerkaserne mit Standortverwaltung, Insula mit Rehazentrum und Kindergarten. Erforderlich sind strukturelle Verbesserungen bei der Erschließung, aber auch der Abgrenzung zur freien Landschaft und den Schutzgebieten.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde ein Konzept der Innenentwicklung erarbeitet, welche vor allem Verbesserungsmaßnahmen im Bestand festlegt ohne die heutigen Ortsränder zu überschreiten:

- Weiterentwicklung der grünen Mitte mit katholischer Kirche St. Michael;
- Bessere Gestaltung der Randbereiche des Bundeswehrgeländes (Eingrünung);
- Entwicklung eines durchgehendes Fuß- und Radwegenetzes;
- Aufstellen eines Bebauungsplanes „Sozialeinrichtung Insula“, zur Klärung der Nutzungen und der Entwicklungsmöglichkeiten (Kindergarten);
- Sicherung der Jugendherberge (Semlerlehen) durch ein erweitertes Nutzungsangebot, Aufstellung eines Bebauungsplanes;
- Prüfen eines Bahnhaltepunktes an der Gmundbrücke, um dann die Bundeswehrkaserne und wichtige Einrichtungen an den öffentlichen Schienennahverkehr anzuschließen.

Die Gemeinde hat mit dem Bebauungsplan Insula begonnen eine wichtige Einrichtung im Ortsteil Strub einerseits zu sichern, andererseits weiter zu entwickeln. Ein weiterer Bebauungsplan ist für die Jugendherberge in Bearbeitung. Das Bundeswehrgelände liegt hier in einer stark integrierten landschaftlichen Lage, so dass deren Auswirkung begrenzt ist. Mit der Entscheidung des Bundes

in den kommenden Jahren weniger Wohnmöglichkeiten im Bundeswehrgelände anzubieten, entsteht nicht nur für die Gemeinde, sondern für den gesamten Talkessel der Zwang zum Bau von Wohnungen, um den Bedarf künftig ortsnah abzudecken. Durch Neubau und Nachverdichtung sind am Burgergraben 70 Wohneinheiten geplant (bisher vorhanden 32 Wohneinheiten).

Siedlung Engedey, Gewerbegebiet „Im Stangenwald“

Langgestreckte Siedlung im Tal der Ramsauer Ache mit touristischen Übernachtungsangeboten (Hotel, Pension, Ferienwohnungen). Östlich davon, zwischen Silbergstraße (B 20) und Ramsauer Straße hat sich die „Stanger Siedlung“ entwickelt. Davon südlich liegt das langgestreckte Gewerbegebiet „Im Stangenwald“ was aus einer ehemaligen Handwerkersiedlung hervor gegangen ist.

Das Gewerbegebiet besitzt, aufgrund seiner günstigen Lage, große Bedeutung für den gesamten Talkessel und die gewerbliche Wirtschaft.

Die Uferzone und Überschwemmungsbereiche der Ramsauer Ache sind auch im Gewerbegebiet freizuhalten. Von der B 305 ist das Gewerbegebiet durch die geschlossene Gehölzpflanzung gut eingegrünt, wobei durch Zurückschneiden diese zunehmend ausgelichtet wird. Entsprechende Ordnungsmaßnahmen seitens der Gemeinde sind mit den Grundeigentümern abzustimmen.

Auf Betriebsleiterwohnungen oder Wohnen im Gewerbe im Zusammenhang sollte grundsätzlich verzichtet werden, da dies für die benachbarten Gewerbetriebe zu erheblichen Konflikten und Einschränkungen führen kann.

4.2 Wohnbaufläche (WA, WR)

Im Flächennutzungsplan werden Flächen für Wohnbebauung unterschieden in:

- Reines Wohngebiet(WR) § 3 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

In der Gemeinde wird grundsätzlich dem „Allgemeinen Wohngebiet“ der Vorrang gegeben aufgrund der für ein Dorf typische Durchmischung mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen. Ausnahmsweise können zugelassen werden Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe.

4.2.1 Wohngebäude und Wohnungen

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude [1]	1 468	100,0	1 476	100,0	1 482	100,0	1 488	100,0
darunter mit 1 Wohnung	675	46,0	672	45,5	672	45,3	677	45,5
2 Wohnungen	394	26,8	403	27,3	405	27,3	405	27,2
3 oder mehr Wohnungen	395	26,9	397	26,9	401	27,1	402	27,0
Wohnungen [2] in Wohngebäuden	3 469	100,0	3 504	100,0	3 520	100,0	3 528	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	788	22,7	806	23,0	810	23,0	810	23,0
3 oder mehr Wohnungen	1 960	56,5	1 980	56,5	1 992	56,6	1 995	56,5
Wohnungen [2] in Wohn- und Nichtwohngebäuden	3 644	100,0	3 678	100,0	3 691	100,0	3 699	100,0
davon 1 Raum	115	3,2	115	3,1	113	3,1	113	3,1
2 Räumen	459	12,6	467	12,7	459	12,4	459	12,4
3 Räumen	916	25,1	923	25,1	933	25,3	933	25,2
4 Räumen	868	23,8	873	23,7	878	23,8	881	23,8
5 Räumen	611	16,8	621	16,9	628	17,0	632	17,1
6 Räumen	307	8,4	312	8,5	313	8,5	314	8,5
7 oder mehr Räumen	368	10,1	367	10,0	367	9,9	367	9,9
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m²	318 708	X	322 130	X	324 044	X	325 057	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	87,5	X	87,6	X	87,8	X	87,9	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	15 183	X	15 309	X	15 387	X	15 425	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,2	X	4,2	X	4,2	X	4,2	X

Quelle: Statistik kommunal 2021

Bei der Anzahl der Wohngebäude gibt es im Zeitraum 2017 – 2020 nur geringe Schwankungen. Auch die Anzahl der Wohnungen hat sich in diesem Zeitraum nur um 60 WE erhöht, d. h. jährlich um ca. 20 WE.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 88 m², die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung 4 – 5 Räume. Auffallende ist der hohe Anteil an großen Wohnungen, der deutlich über dem Durchschnitt liegt.

4.2.2 Bautätigkeit

<u>Baugenehmigungen für Wohngebäude</u>

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude [1]	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden [2] [4]	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr [1]			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	5	4	80,0	1	20,0	–	–	7	–	–	4	57,1	3	42,9
2014	1	1	100,0	–	–	–	–	6	–	–	2	33,3	4	66,7
2015	3	3	100,0	–	–	–	–	7	2	28,6	2	28,6	3	42,9
2016	5	2	40,0	2	40,0	1	20,0	14	3	21,4	4	28,6	7	50,0
2017	7	1	14,3	4	57,1	2	28,6	42	12	28,6	17	40,5	13	31,0
2018	6	4	66,7	–	–	2	33,3	13	1	7,7	7	53,8	5	38,5
2019	1	1	100,0	–	–	–	–	4	–	–	3	75,0	1	25,0
2020	11	9	81,8	1	9,1	1	9,1	61	41	67,2	9	14,8	11	18,0

Quelle: Statistik kommunal 2021

Die Gemeinde zählt im Jahr durchschnittlich 7 Anträge auf Baugenehmigungen im Bestand mit meist einer zusätzlichen Wohneinheit, d. h. in 15 Jahren ca. 100 zusätzliche Wohneinheiten als

Nachverdichtung. Diese Genehmigungen erfolgen im Rahmen der Umgebungsbebauung durch An- und Umbau, Aufstockung.

Die Zahl der durchschnittlichen jährlichen Bauanträge ist etwas höher als die kommunale Statistik angibt. Dies liegt voraussichtlich daran, dass die letzten Jahre, bis zum Jahr 2022 nicht berücksichtigt sind.

4.2.3 Bedarfsermittlung für FNP-Periode (2020 – 2035)

Aufgrund der widersprüchlichen Angaben aus linearer Wachstumsprognose, Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises und der stark abweichenden Bevölkerungsvorausberechnung der Gemeinde wurde im Februar 2022 eine Sozialraumanalyse für den Talkessel Berchtesgaden (Gemeinden Markt Berchtesgaden, Bischofswiesen, Markt Marktschellenberg, Ramsau und Schönau a. Königssee) durch das Gutachterbüro DEMOS-Plan, Dr. Tekles, erstellt.

Teil der demografischen Untersuchung ist die Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Wohnraumbedarf in den kommenden 5 Jahren, bezogen auf die Gemeinde Bischofswiesen (März 2022). Diese Sozialraumanalyse liefert für die Gemeinde eine wichtige Prognose für die zukünftige Entwicklung und stellt die Grundlage für die weitere Planung dar.

Die Sozialraumanalyse geht von einem zusätzlichen Wohnraumbedarf in den nächsten 5 Jahren von 264 Wohnungen aus. Im Zeitraum bis 2035 (kommende 15 Jahre) wären dies ca. 700 Wohnungen.

Nachverdichtung im baulichen Bestand (Bauanträge)

Für die Flächennutzungsplanperiode ergibt sich aus einer anteiligen Baulückenmobilisierung und den jährlichen Bauanträgen zur Nachverdichtung im Bestand ein Einwohnerzuwachs von ca. 390 – 400 Einwohnern (195 – 200 WE).

Diese gliedern sich wie folgt:

- 1-2 Zimmer-Wohnungen 53
- 3-Zimmer-Wohnungen 74
- 4-5 Zimmer-Wohnungen 71
- 6- und mehr Zimmer-Wohnungen 66

In diesem Zusammenhang wurde auch die Frage nach der Situation der Zweitwohnungen und Ferienwohnungen gestellt.

Zweitwohnungen
In Relation zur Gesamtzahl der Wohnungen (3.699, Statistisches Landesamt, 2021) werden rund 4,03 % der vorhandenen Wohnungen als Zweitwohnung genutzt. Von einer wesentlichen Umnutzung dieser Wohnungen in Dauerwohnen ist nicht auszugehen.

Ferienwohnungen
Die Ferienwohnungen bestehen zu 65 % aus 1-2 Zimmer-Wohnungen, zu 33 % aus 3-Zimmer-Wohnungen und nur zu ca. 2 % aus Wohnungen mit 3 Zimmern oder mehr. Diese Wohnungsaufteilung deckt sich nur sehr bedingt mit dem notwendigen Bedarf laut Sozialraumanalyse. Die Zahl der Ferienwohnungen umfasst insgesamt etwa 8,95 % des Gesamtwohnungsbestandes. Von einer wesentlichen Umstrukturierung ist auch hier nicht auszugehen.

Entwicklung Altersstrukturen Arbeitsmarkt

Ausgehend von der Altersstruktur der Bevölkerung in Bischofswiesen ist zu erwarten, dass in den Jahren rund 1.500 Arbeitnehmer (Generation Baby-Boomer) in Rente gehen. Diese Arbeitnehmer müssen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit der örtlichen Wirtschaft wieder angeworben werden. Dies kann aber nur bei ausreichendem zur Verfügung stehendem und passendem Wohnraumangebot gelingen. Aus der örtlichen Bevölkerung ist der Arbeitskräftebedarf nur teilweise zu decken, deshalb ist es erforderlich auch Zuzug und eine maßvolle Bevölkerungszunahme zu generieren.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass der Eintritt in den Ruhestand nicht zwingend damit verbunden ist, auch den Wohnstandort zu wechseln und damit Wohnungen frei zu machen. Es entsteht also für einen längeren Übergangszeitraum ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen, **der für einen Zeitraum von 5 Jahren mit 260 bzw. für die Flächennutzungsplanperiode mit 700 Wohneinheiten angegeben wird**.

Wenn es nicht gelingt, die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu erhalten, ist damit zu rechnen, dass eine Abwärtsspirale aus sinkender Wirtschaftskraft, sinkenden Einkommen, sinkender Nachfrage zu einer deutlichen Reduzierung der Angebote und der Lebensqualität führen. Die negativen Auswirkungen einer solchen Abwärtsspirale zeigt sich in vielen Bereichen (geschlossene Arztpraxen und Apotheken, Zunahme sozialer Ungerechtigkeit, Reduzierung des ÖPNV, Reduzierung der öffentlichen und gemeindlichen Dienstleistungen usw.).

Gemeindliche Zielsetzung

Die Gemeinde Bischofswiesen verfolgt das Ziel einer sozialverträglichen Baupolitik der Berücksichtigung der räumlichen Situation (dörfliche Struktur) und den Rahmenbedingungen aus dem alpinen Landschaftsraum. Die bisherige Bauleitplanung hat den Grad der Zersiedlung deutlich eingeschränkt. Wichtiges Ziel der Gemeinde ist auch zukünftig den Grundsatz umzusetzen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und damit stärken der Ortskerne in denen die notwendige Infrastruktur belastbar vorhanden ist.

<u>Dazu gehören begleitende Maßnahmen wie</u>

- Verbesserung städtebaulicher Mängel
- Weiterentwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Fuß- und Radwegenetz
- Festigung des Angebots an Handwerk/Dienstleistung/Geschäft
- Weiterer Ausbau der Gemeinbedarfseinrichtungen
- Fördern des öffentlichen Nahverkehrs (Bus und Bahn)

Dies sind im Wesentlichen Maßnahmen der Städtebauförderung, in dessen Programm die Gemeinde aufgenommen ist.

4.2.4 Baulandreserve (vorhandenes Baurecht)

Das vorhandene Baurecht setzt sich zusammen aus:

- Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB
  entsprechend rechtskräftiger FNP-Darstellung bzw. FNP-Änderung;
- noch nicht ausgenutzte Baurechte in Bebauungsplänen;
- Konversionsflächen und
- Siedlungsgebiete, in denen eine bauliche Nachverdichtung prüffähig und sinnvoll ist.

Die Gemeinde hat 24 FNP-Änderungen abgeschlossen (s. **Anhang 2**). Die Anzahl begonnener FNP-Änderungsverfahren ist höher. Sie bleiben ohne Berücksichtigung.

Die Liste der rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen ist ebenfalls im **Anhang 3, 4** nachzuschlagen.

Alle Unterlagen zusammen bilden die Grundlage für die Ermittlung der Baulandreserve in der Gemeinde.

Baulücken können nicht in ihrer Gesamtheit als Baulandreserven eingestuft werden. Es wird davon ausgegangen, dass in der Flächennutzungsplanperiode von 15 Jahren ca. 50 % der Baulücken für Wohnbebauung mobilisiert werden können, zusätzlich der Baulücken in Mischgebieten. Hier wird der Anteil mit 50 % für Wohnen angesetzt, so dass sich daraus nur 25 % Baulandmobilisierung für Wohnen ergibt.

Anzahl der Baulücken in Wohn-/Mischgebieten

Nr.	Ort	Baulücken	Baulücken-mobilisierung W*/MI**	WE
1.	Bischofswiesen	42	21	42
2.	Winkl (Siedlung)	8	4	8
3.	Stanggaß	20	10	20
4.	Strub/Böcklweiher	24	12	24
5.	Engedey	6	3	6
6.	Loipl	--	--	--
	Summe	**100**	**65**	**100**

*W = 50 % Mobilisierung im Zeitraum FNP
**MI = 25 % Mobilisierung im Zeitraum FNP

Wohngebiete mit Nachverdichtungspotential

In Abstimmung mit der Gemeinde wurden Wohngebiete mit Nachverdichtungspotential abgegrenzt und die zusätzlichen Wohneinheiten abgeschätzt.

Bischofswiesen:	• Andreas-Fendt-Ring	18 WE
Winkl (Siedlung):	• Gerhard-Hauptmann-Straße • Von-Eichendorff-Straße (Winklstube)	40 WE
Stanggaß:	--	
Strub/Böcklweiher:	• Böcklweiherstraße • Gebirgsjägerstraße Süd • Gebirgsjägerstraße Nord „Am Burgergraben“	78 WE
Nachverdichtung sanierungswürdiger Wohngebiete (zusätzliche Wohneinheiten)		**136 WE**

Konversionsflächen

Lediglich eine Fläche in der Gemeinde hat mittelfristig das Potential als Konversionsfläche eingestuft zu werden: Staatliche Straßenmeisterei „In der Au“, Bischofswiesen.

Ein Teil der Bebauung ist denkmalgeschützt. Die heutige Nutzung der Straßenmeisterei in einem Wohngebiet kann aufgrund der betrieblichen Emissionen zu Konflikten führen. Eine Umnutzung in Wohnbebauung, auch aufgrund der Lage im zentralen Ort Bischofswiesen, ist die Zielsetzung der Gemeinde. Dies bedeutet das Einvernehmen mit der Landkreisverwaltung und den hier zuständigen Stellen.

Konversionsfläche staatliche Straßenmeisterei „In der Au“	**62 WE**

4.2.5 Neuausweisungen - Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan werden folgende neue Wohnbauflächen in die Darstellung aufgenommen:

Ort	ha	WE
Bischofswiesen:		
• Wohngebiet „In der Au“	1,32	16
Winkl (Siedlung)		
• Untersbergweg	0,58	16
• Winkl Sportplatz (Josef-Ressel-Straße)	0,47	54
Stanggaß		
• Oislerweg	0,30	8
Strub/Böcklweiher		
• --	--	--
Stang/Engedey		
• Ganghofer Feld	0,75	40
Loipl		
• --	--	--
Zusammenfassung	**4,17**	**134**

4.2.6 Bedarfsnachweis Wohnraum

In den vorherigen Kapiteln wurde auf der Grundlage der Statistik der Verwaltung, des rechtskräftigen und neuen Flächennutzungsplanes eine Zusammenstellung der Wohneinheiten erarbeitet.

Kapitel	Wohneinheiten aus:	WE
4.2.2	Bauanträge zur Nachverdichtung	100
4.2.3	Baulückenmobilisierung (anteilig)	68
4.2.3	Zusätzlicher Wohnraum in sanierungswürdigen Wohngebieten	136
4.2.4	Konversionsfläche	62
4.2.5	Neuausweisungen Wohnbauflächen	134
	Zusammenfassung Wohneinheiten	**500**

Im Zeitraum der Flächennutzungsplanperiode (2020 – 2035) können auf der Grundlage der gemeindlichen Unterlagen und vorliegender Statistiken ein Wohnraumangebot von 500 Wohneinheiten nachgewiesen werden. Unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ liegen ca. 360 Wohneinheiten auf Flächen, die der Innenentwicklung zugerechnet werden können und

140 Wohneinheiten sind Neuausweisungen. Damit ergibt sich ein Verhältnis zwischen Innenentwicklung und Neuausweisungen in einem gerundeten Verhältnis von 70 % zu 30 %. Dies unterstreicht die Zielsetzung der Gemeinde, stellt aber auch klar, dass Neuausweisungen von Wohnbauflächen erforderlich sind.

4.3 Gemischte Bauflächen (MI, MD)

4.3.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Flächendarstellungen für Mischgebiete sind in der Gemeinde Bischofswiesen begrenzt auf Flächen der Ortsdurchfahrten von Bischofswiesen, Winkl (Siedlung) und dem Ortsteil Strub (Gebirgsjägerstraße). Meist sind die Flächen durchmischt mit Angeboten der Nahversorgung/Dienstleistung/Handwerk. In den durch die Topografie geprägten Ortslagen ist diese Nutzungsabfolge typisch.

Dorfgebiete in der Gemeinde Bischofswiesen dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Auf Grundlage dieser Zielsetzung wurden zwei Gebiete in den Flächennutzungsplanaufgenommen:

- Hinterkeilhoflehen, Vorderkeilhoflehen mit benachbarter Wohnbebauung
- Teile der Stanger Siedlung (LW-Betriebe)

4.3.2 Neuausweisung - Bauflächendarstellung

Im Flächennutzungsplan wurden Mischgebiete und Dorfgebiete entsprechend des örtlichen Bestandes neu abgegrenzt.

Für einzelne MI-Gebiete werden folgende Entwicklungen geplant:

- Winkl (Siedlung), Bereich Winklstube:
  Nachverdichtung mit Wohnen und gewerblicher Nutzung
- Winkl (Siedlung), Kreuzungsbereich Von-Eichendorff-Straße und Adalbert-Stifter-Straße:
  Rücknahme MI zugunsten eines Parkplatzes für den geplanten Bahnhaltepunkt
- Strub, südlich Gebirgsjägerstraße:
  Verstärkung Nahversorgungsangebot und Handwerk, nachverdichten mit Wohnbebauung
- Bischofswiesen, Aschauerweiherstraße: Nahversorgung, Dienstleistung, Handwerk mit Wohnnutzung

4.4 Gewerbliche Bauflächen (GE)

4.4.1 Vorhandene Gewerbegebiete

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und durch Flächennutzungsplanänderungen sind 5 Gewerbegebiete dargestellt:

• GE Im Stangenwald	(Engedey)	2,40 ha
• GE Am Bahnhof	(Bischofswiesen)	0,24 ha
• GE Pfaffenfeld I + II	(Winkl Land)	12,00 ha
• GE Am Schießplatz	(Strub Böcklweiher)	1,80 ha
• GE Panorama Park	(Winkl)	0,16 ha
		16,60 ha

Das Gewerbegebiet „Im Stangenwald“ ist über Satzungen geregelt, das Gewerbegebiet „Pfaffenfeld I + II“ über Bebauungspläne. In den Gebieten liegen keine Gewerbebrachen. Es gibt nur Leerstände im Rahmen der Umnutzung oder bei Eigentumswechsel. Eine Erweiterung der Gewerbegebiete Im Stangenwald, Am Schießplatz und Am Bahnhof ist nicht möglich. Im Gewerbegebiet „Im Stangenwald“ wird eine Wohnnutzung, außer Betriebsleiterwohnungen, ausgeschlossen. Um Konflikte zu vermeiden und das Gewerbegebiet zu sichern, ist zukünftig das Wohnen im Gewerbegebiet auszuschließen.

In der Gesamtbetrachtung der Arbeitsplatzsituation im Gemeindegebiet ist zu beachten, dass hochwertige Arbeitsplätze nicht nur in Gewerbegebieten, sondern auch in Sondergebieten mit den unterschiedlichsten Zweckbestimmungen bestehen. Besonders zu nennen ist Freizeit und Erholung, Klinik, Fachmarktzentrum, Kultur usw.

4.4.2 Neuausweisung - Gewerbegebiete

Neuausweisungen bzw. Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete sind geplant für:

• GE Pfaffenfeld I u. II, (Winkl Land), Erweiterung	0,30 ha
• GE Am Schießplatz, (Böcklweiher), Erweiterung	0,08 ha

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Pfaffenfeld I nach Süden steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Vor dem Hintergrund des begrenzten gewerblichen Entwicklungspotentials der Gemeinde empfiehlt die Höhere Landesplanung im Rahmen der Detailplanung eine möglichst flächeneffiziente Nutzung der gewerblichen Bauflächen sicher zu stellen (vgl. LEP 3.1 G, RP 18 II 1G). Mögliche Ansatzpunkte sind eine mehrgeschossige Bauweise sowie eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr. Hier bestünden gegebenenfalls Möglichkeiten Stellplatzflächen mehrerer Gewerbebetriebe in Parkdecks und Tiefgaragen zu bündeln und damit eine intensive Flächenausdehnung zu ermöglichen.

Ein besonderes Problem ist die Suche und Genehmigung von Lagerflächen für Baufirmen in der Gemeinde. Diese, auch in Gewerbegebieten meist schwierig zu integrierenden Lagerflächen, führen zur Zwischennutzung von Flächen, die dafür nicht geeignet und damit auch nicht genehmigungsfähig sind. Mehrere Gespräche, auch mit dem Landratsamt haben hier zu keinem Ergebnis geführt. Eine Duldung dieser Situation ist mittel- bis langfristig keine Lösung. Vorgeschlagen wird anhand der einzelbetrieblichen Situation nach Lösungen zu suchen. Die Gemeinde unterstützt die Vorgehensweise und Antragsteller.

4.5 Sondergebiete (SO)

4.5.1 Vorhandene Sondergebiete nach § 10 und 11

Die Sondergebiete werden eingeteilt nach

- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11)

In der Gemeinde überwiegen die sonstigen Sondergebiete:

Nr.	Einrichtung	Zweckbestimmung	BauNVO
1	Panorama Park	Einkaufs- u. Fachmarktzentrum, Gewerbegebiet	§ 11
2	Hotel Reissenlehen	Hotel	§ 11
3	Hotel Stanggaß	Hotel	§ 11
4	Fachklinik Loipl	Klinik	§ 11
5	Sozialtherapeutisches Zentrum „Hallthurm“	Klinik	§ 11
6	Lebenswelt Insula	Pflege und Betreuung	§ 11
7	Jugendherberge	Jugendherberge und Freizeitaktivitäten	§ 11
8	Fest- u. Kulturgasthof Stanggaß	Kultur, Gastronomie und Fremdenbeherbergung	§ 11
9	Bergsportzentrum	Bergsport, Gastronomie und Beherbergung	§ 11
10	Götschenlift (Talstation)	Skilift und Gastronomie	§ 11
11	Klinik Schönsicht	Klinik	§ 11
12	Winkl Abfallentsorgung, Wertstoffhof u. Kiesaufbereitung	Abfallentsorgung, Wertstoffhof und Kiesaufbereitung	§ 11

Die Anzahl der Sondergebiete ist im Vergleich zu anderen Gemeinden relativ hoch. Sie umfassen vielfältige Einrichtungen, die jedoch für die Gemeinde von Bedeutung sind. Für die meisten Sondergebiete liegen Bebauungspläne vor.
In den Sondergebieten liegen viele unterschiedliche und differenzierte Arbeitsplätze. Sie besitzen damit für die Gemeinde und das Arbeitsplatzangebot große Bedeutung. Wichtiges Ziel der Gemeinde ist die Sicherung und Weiterentwicklung dieser Sondergebiete. Sie unterliegen auch einer ständigen Anpassung ihrer Angebote und Dienstleistungen im Einzelfall gehört dazu auch eine Gebietserweiterung, um für die Sondergebietszweckbestimmung eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen.

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10)
Das Sondergebiet SO Campingplatz Landthal dient der Erholung und wird deshalb als Sondergebiet dem § 10 zugeordnet. Geplant sind überschaubare Erweiterungen. Da es sich um Waldflächen handelt, hat sich hierzu die Fachbehörde geäußert. Die untere Forstbehörde kann der Erweiterung zustimmen unter folgenden Auflagen:

- Kein Eingriff in den uferbegleitenden Schutzwald
- Stärkung und Pflege des verbleibenden Schutzwaldes
- Regelmäßige Pflege und gegebenenfalls Wiederaufforstung des Schutzwaldes
- Technische bzw. ingenieurbiologische Verbauung des betreffenden Abschnittes des Frechenbaches

Die Untere Naturschutzbehörde sieht die Erweiterung vor allem in die gewässerbegleitenden Gehölze kritisch, bzw. ablehnend. Aus diesem Grund ist in Bezug auf den Artenschutz und den Ausgleichsbedarf mit erhöhtem Aufwand zu rechnen.

Das Wasserwirtschaftsamt fordert einen mindestens 5,0 m breiten Uferrandstreifen für den Gewässerunterhalt und -entwicklung. Dieser ist von Anlagen, Ablagerungen und sonstigen Hindernissen ständig freizuhalten.

4.5.2 Neuausweisung - Sondergebiete nach § 10 und 11

Die Neuausweisungen von Sondergebieten nach § 10 (Erholung) ist nicht geplant. Lediglich soll das Sondergebiet „Campingplatz Landthal um wenige Teilflächen erweitert werden. Die Darstellung wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Bei den sonstigen Sondergebieten nach § 11 erfolgt eine Umbenennung der früheren Klinik Stanggaß in ein Hotel, die Erweiterung des Sondergebietes Klinik Schönsicht um eine Teilfläche. Als Neuausweisung kommt im Ortsteil Winkl ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallentsorgung, Wertstoffhof und Kiesaufbereitung“ neu hinzu. Nördlich zur bestehenden Landkreisdeponie sollen die bestehenden Nutzungen geordnet und gesichert werden. Die Darstellung ist nicht nur im Sinne der Gemeinde, sondern auch des Landkreises.

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Neben den üblichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Gemeinde Bischofswiesen noch zu nennen:

- Jägerkaserne Bischofswiesen, Strub, mit technischem Bereich und Sportanlagen
- Feldwebelwohnheim Watzmannstraße 11 u. 12
- Bundeswehr-Dienstleistungszentrum, Dienststandort Bischofswiesen mit Offiziersheim
- Raumschießanlage der Bundeswehr
- Standortübungsplatz Silberg

Im Rahmen der Vorinformation zum Flächennutzungsplan wurde die Wehrbereichsverwaltung Süd beteiligt. Die weiteren Abfragen fanden über das Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Bad Reichenhall statt.

Der Standort „Strub“ der Gebirgstruppe ist auch zukünftig gesichert. Die Gebirgsjägertruppe hat bei den zurückliegenden Strukturentscheidungen für das Deutsche Heer insgesamt dazu

gewonnen. Damit sind die Voraussetzungen für den Fortbestand des Standortes gegeben, die bestehende Infrastruktur dafür ist optimal.

Die Einrichtungen der Bundeswehr ist in einem guten Zustand, Erweiterungen werden nicht benötigt. Der noch fehlende Ausbau der Schießanlage mit den zugehörigen Schallschutzmaßnahmen ist genehmigt und steht vor der Fertigstellung (Investitionskosten 14 Mio. €).

Rund 60 % der Soldaten des Bataillons sind Wochenendpendler, deren Wohnsitz z. T. mehr als 500 km entfernt liegt.
Geplant ist jedoch seitens des Bundes Wohnungen auf dem Bundeswehrgelände nur noch bis zum 25. Lebensjahr der Soldaten zur Verfügung zu stellen, so dass dann ein weiterer Druck auf den Wohnungsmarkt im Berchtesgadener Talkessel entsteht.

Das Sportgelände mit Turnhalle der Bundeswehr steht zum Teil auch der Öffentlichkeit zur Verfügung (örtlicher Sportverein).

Als neue Gemeinbedarfseinrichtung geplant ist das „Haus der Vereine“ am Haltepunkt Bischofswiesen.

4.7 Innerörtliche Grünflächen

Darstellungen im Flächennutzungsplan

- Grünflächen ohne Zweckbestimmung,
  wie die Eingrünung von Ortsrändern, Straßenbegleitgrün, Uferbereiche und Schutzstreifen, von Bebauung freizuhaltende steile Hangzonen,
  die im Randbereich anderer Nutzungen liegen, jedoch gliedernd im Siedlungsbereich wirken.
- Grünflächen mit Zweckbestimmung,
  wie Parkanlagen, Sportplätze, Spielplätze, Einrichtungen für Sport und Freizeit, Schwimmen usw.

Trotz des geringen Anteils an öffentlichen Grünflächen in den Ortslagen ist eine Ausweisung weiterer Grünflächen nur in besonderen Fällen notwendig, sofern der unmittelbare Zugang in die freie Landschaft und deren Qualität als Erholungsraum erhalten bleibt.

Innerörtliche Grünflächen haben eine wichtige Funktion bei der Gliederung des Siedlungsraumes. Aus ortsplanerischer Sicht sind die Grünflächen in erster Linie im Zusammenhang mit den öffentlichen Gebäuden und in deren Umfeld zu entwickeln. Hier liegt eine besondere Aufgabe in den Gebieten zwischen Rathaus, Kirche, Schule und Feuerwehr mit den Verbindungen in die freie Landschaft. Dabei geht es um eine gemeinsame gestalterische Zielsetzung für diese Grünflächen, die Reduzierung und Neuordnung des Verkehrs (Erschließung) und Parkräume zugunsten von mehr Grün und Aufenthaltsqualität.

Als zentrale „innerörtliche grüne Achse“ ist die Bischofswiesener Ache („Achenpark“) zu definieren. Dabei geht es darum, die bestehenden Grünbestände am Gewässer, wie auch Wege und Brücken und nicht zuletzt die Bahnanlage in ein Gesamtkonzept einzubeziehen und die Vernetzung und Verbindungsqualität deutlich zu verbessern. Hier kann ein attraktiver Grünraum entstehen, der sowohl den Bürgern zugutekommt als auch in die touristische Infrastruktur einbezogen werden kann. Der direkt anschließende Landschaftsraum an den Ortsrändern ist Teil dieses Grünflächenkonzeptes.

Grünflächen gliedern nicht nur einen Siedlungsbereich, sondern sind wichtig für Naherholung, Spiel und Sport. Des Weiteren sind sie klimatische Ausgleichsflächen und damit eine wichtige Voraussetzung für einen heilklimatischen Kurort.

Das Verhältnis zwischen Siedlungsfläche und Grünfläche wird in städtebaulichen Orientierungswerten bewertet. Die Werte hängen jedoch sehr stark von der Struktur des Siedlungsgebietes ab und sind bei der ländlichen Struktur von Bischofswiesen nicht anwendbar. Abschließend bleibt ein Grundgerüst an erforderlichen Grünflächen, die in erster Linie funktional bedingt sind, wie jene an Gewässern (Überschwemmungsgebiete) oder an Gebäuden wie Schulen mit Pausenhof oder Aufenthaltsflächen. Aufgabe ist es, diese Funktionalität zu erkennen und soweit erforderlich die Grünflächen miteinander zu einem Netz zu verbinden.

Der anschließende Landschaftsraum wirkt dabei entscheidend in dieses Grünflächensystem hinein bzw. ist Teil davon. Unverbaute, steile Hanglagen, die Flussterrassen und Bergseiten prägen den Ort. Oft ist auch der praktizierende landwirtschaftliche Betrieb Ausgangspunkt, um größere zusammenhängende Flächen von Bebauung freizuhalten. Auch diese Nutzungsstruktur ist Teil des Grünflächenkonzeptes.

Im Rahmen der Nachverdichtung ist zwischen der Bedeutung der innerörtlichen Grünflächen und deren Wohlfahrtswirkung im Ort einerseits und einer baulichen Nachverdichtung andererseits abzuwägen. Nicht jede Grünfläche eignet sich grundsätzlich für eine Nachverdichtung. Um jedoch der Zersiedlung entgegen zu steuern, ist die Innenentwicklung zu fördern.

Teil der Grünordnung sind die Ortsränder. Die Gemeinde Bischofswiesen besitzt viele Übergänge zwischen Bebauung und Landschaft. Vor allem in den Gebieten mit auch zukünftig nicht vorgesehener Bauentwicklung sind die Ortsränder sorgfältig und unterschiedlich in ihrer typischen Ausprägung zur Landschaft zu gestalten. Aufgrund der hohen Vielfalt der Landschaftselemente und einer ausgeprägten Topografie sind hier unterschiedlichste Ansatzpunkte für die Gestaltung der Ortsränder gegeben.

Da viele Sondergebiete und einige Gewerbeflächen im Außenbereich liegen, sind hier besondere grünordnerische Auflagen umzusetzen. Meist kann dies nur durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnung erfolgen und im Bauantrag durch Freiflächengestaltungspläne, um im Einzelnen grünordnerische Maßnahmen konkret zu verwirklichen. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, diese Planunterlagen im Rahmen der Genehmigungsverfahren einzufordern, zu prüfen und in eine Kontrolle der Umsetzung einzubeziehen. Dabei sollte in den Freiflächengestaltungsplänen nicht nur die zukünftige Planung dargestellt werden, sondern auch die später erforderliche Pflege. Empfohlen wird die Erstellung eines Abnahmeprotokolls.

4.7.1 Landschaftsplanerische Inhalte zu den geplanten Neuausweisungen von Baugebieten

Ort / Bereich	Größe (m²)	geplante Nutzung	derzeitige Nutzung	
Bischofswiesen				
• In der Au	13.000	WA	Grünland	

Landschaftsplanerische Zielaussage:
Der Zentralbereich des Hauptortes Bischofswiesen soll sich gegliedert durch einen öffentlichen Park mit anschließender Wohnbebauung weiterentwickeln. Die bisherige Nutzung ist landwirtschaftliches Grünland. Im Südosten verläuft der Kastensteinerwandgraben, der als natürliches Gewässer umgebaut und bei einer Bauentwicklung als offenes Gewässer gesichert wird. Es werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt, es entstehen keine Störungen für das Landschaftsbild.

Winkl				
• Untersberg-weg	5.800	WA	Laubmischwald	

Landschaftsplanerische Zielaussage:
Es handelt sich um eine Waldparzelle im Ortsteil Winkl (Siedlung), die von Wohnbebauung umschlossen ist. Der Waldverlust ist an gegebener Stelle auszugleichen. Im Sinne der Innenentwicklung ist der Waldverlust einer zentral gelegenen Wohnbauentwicklung gegenüber zu stellen, was abschließend zu der Darstellung im Flächennutzungsplan geführt hat. Im Waldfunktionsplan wird dem Wald hier keine besondere Bedeutung zugewiesen.

• Winkl Sport-platz	4.700	WA	Sportplatz (Sand-fläche), Gehölze an den Randbe-reichen	

Landschaftsplanerische Zielaussage:
Geplant ist die Überbauung des vorhandenen Sportplatzes im Rahmen einer gezielten Wohnbauentwicklung im Innenbereich. Ein Sportplatz steht zwischen Winkl und Bischofswiesen sowie ein

zusätzlicher Bolzplatz für die Öffentlichkeit zur Verfügung. Durch die Befestigung ist die Fläche vorbelastet. Es bestehen keine naturschutzfachlichen oder wasserwirtschaftlichen Anforderungen.

• Winkl, Landthal Campingplatzerweiterung	3.000	SO	Laubmischwald	

Landschaftsplanerische Zielaussage:
Aufgrund der kleinräumigen Arrondierung sind landschaftsplanerische Zielaussagen nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie die Freihaltung der Uferbereiche des Frechenbaches betreffen.

• Winkl, Am Bichlberg	19.000	SO	ehemaliges Kiesabbaugelände	

Landschaftsplanerische Zielaussage:
Die Flächen sind durch gewerbliche Nutzungen vorbelastet und weitgehend durch wassergebundene Lager- und Fahrflächen befestigt. Es handelt sich um eine städtebauliche Ordnungsmaßnahme, um diesen Bereich besser planungsrechtlich abzusichern. Die Böschungen in den Randbereichen bleiben unverändert. Eine Einsehbarkeit ist durch die Lage nicht gegeben, es sollten keine Schutzgebiete beeinträchtig werden.

Stanggaß				
• Klinik Schönsicht	3.000	SO	Laubwald, befestigter Parkplatz	

Landschaftsplanerische Zielaussage:
Die Klinik Schönsicht wird saniert und durch eine ergänzende Bebauung im Süden erweitert. Bei der Erweiterung handelt es sich um einen befestigten Parkplatz im Randbereich Laubwald. Das Gelände liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/Stanggaß“, das aber im Norden an das bestehende Klinikum direkt anschließt. Als zur bestehenden Bebauung vorgelagert, stellt es keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Westlich davon das Zwingerlehen bleibt als Zäsur zwischen Klink Schönsicht und Ortsteil Stanggaß unverbaut. Die im Osten vorgelagerte

private Grünfläche bleibt als Grünfläche ohne Zweckbestimmung erhalten und ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Engedey				
• Stangersiedlung	10.450	WA	Grünland	

Landschaftsplanerische Zielaussage:
Der Ort ist zweigeteilt, das heißt im Westen liegen die landwirtschaftlichen Betriebe (MD) und im Osten schließt die Stangersiedlung an. Die Bebauung wird vom Stangener Graben, der hier offen verläuft, durchflossen.

Auf landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Ortsrandes ist eine Wohnbebauung geplant. Diese Abgrenzung ist durch Topografie im Norden und Süden durch die B 305 begrenzt. Mittig läuft ein Entwässerungsgraben, der offen geführt verlegt wird, voraussichtlich im Zusammenhang mit dem bestehenden Biotopflächen (artenreiches Grünland und Grünlandbrache). Eine Eingliederung sowohl in den Landschaftsraum wie auch in den Ortsbereich ist durch Abgrenzung, Höhenentwicklung, Erschließung und eine entsprechende Eingrünung erforderlich. Das Siedlungs- und Landschaftsbild spielt hier eine wichtige Rolle.

5 FLÄCHEN FÜR ABGRABUNG (BODENSCHÄTZE) UND AUFSCHÜTTUNG

Rohstoffgeologie (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist auf die Fortschreibung des Fachbeitrages „Vorranggebiete Bodenschätze des Regionalplans der Region Südostoberbayern (18) hin.

Innerhalb des Gemeindegebietes Bischofswiesen finden sich neben dem bestehenden Vorranggebiet für Kies (VR 206K1), Neuvorschläge für Vorranggebiete für Bodenschätze „Kies und Festgestein“ teilweise im Umfeld bereits im Abbau befindlicher Rohstoffgewinnungsstellen, teilweise im unverritzten Umfeld.

Gerade vor der immer deutlicher werdenden Verknappung der Rohstoffgruppe Kies und Sand in Bayern erscheinen diese Vorranggebiete für die lokale, verbrauchernahe Rohstoffsicherung und -versorgung mittel- und langfristig (auch zur Vermeidung langer Transportwege) von besonderer Bedeutung. Diese Neuvorschläge sind umso bedeutsamer, da die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme (2017) an die Gemeinde Bischofwiesen hervorhebt, dass „der Abbau der Bodenschätze in der Regel auf Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden soll“.

Die Neuvorschläge liegen derzeit in der Abstimmung zwischen Landesamt und Gemeinde. Vorschläge zur Änderung dieser Neuausweisungen liegen der Gemeinde vor. Es geht in erster Linie um Korrekturen zum Bestand und zu den landschaftsplanerischen Aussagen, um die Eingriffe zu reduzieren. Nach Abstimmung erfolgt eine Übernahme in den Flächennutzungsplan.

5.1 Bodenschätze Kies und Sand

Im Regionalplan Südostoberbayern (2005, geändert 2015) wird in der Gemeinde Bischofswiesen ein Vorranggebiet für die Gewinnung von Kies und Sand (206K1) ausgewiesen. Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsamen Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind.
In der jüngeren Vergangenheit bzw. derzeit erfolgt hier kein Abbau. Eine Abbauerweiterung ist nicht geplant.

- **Kiesabbau Unter- und Oberklapflehen (Fa. Aschauer)**

Westlich der Siedlung Winkl, liegt in einer Waldlichtung am ansteigenden Hang, eine Kiesgrube. Zum Teil ist diese Kiesgrube wiederverfüllt, bzw. noch offen und nicht rekultiviert.

Erschlossen ist die Kiesgrube über den Schneckenmühlweg. Die für die Lehen erforderliche Erschließung (Klapfweg) wird für die Kiesgrubenbetrieb nicht genutzt.
Das Nutzungsvorhaben wird antragsgemäß als „Ausbeutung der bestehenden Kiesgrube“ und Verfüllung abgebauter Flächen mit Boden und Bauschutt auf dem im Lageplan dargestellten Flächen Fl. Nrn. 1047, 1056 und 1058 betrieben (s. Pkt. 4 Baugenehmigung gem. Art. 59 BayBO im vereinfachten Genehmigungsverfahren, 24.06.2010).

Da Bauschutt eingebracht wird, verlangt die Wasserwirtschaftsbehörde eine Sorptionsschicht mit entsprechenden Anforderungen in einer Dicke von 1,0 m. Zur Überprüfung ist ein Sachverständigenbüro einzuschalten.

Auch für die Oberflächenentwässerung sind im Bescheid Auflagen enthalten. Im Teil Abfallrecht wird zur Verfüllung Bauschutt aus inertem, rein mineralischem Abbruchmaterial, bei dem einzelne Bauteile bzw. Baumaterialien getrennt ausgebaut werden („Selektiver Rückbau“), zum Einbau gebracht. Störstoffe, Baustellenmisch- und Restabfälle dürfen nicht eingebaut werden. Das Material muss den Zuordnungswert Z0 einhalten. Bauschutt aus dem Abbruch von Gewerbebauten oder landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden erfüllen diesen Wert in der Regel nicht.

Der Bescheid bezieht sich auf Flächen des bestehenden Kiesabbaus und dessen Verfüllung. Damit sind der Kiesabbau und die Verfüllung beschränkt:

- Auffüllung geplant (2016): 0,92 ha
- Kiesabbau in Betrieb: 0,65 ha

Vorschlag für die Kiesabbauerweiterung

Nach Bescheid kann ein darüberhinausgehender Kiesabbau nur dann erfolgen, wenn ein entsprechender Antrag gestellt wird. Als mögliche Abbauflächen im Rahmen der Beurteilung aus dem Landschaftsplan wurde die Hangfläche westlich des Oberklaplehens mit einer Fläche von 1,6 ha und einen Abstand von 10 m vom Klapfgraben in den Flächennutzungsplan als Darstellung (Kiesabbau geplant) aufgenommen.

Bei dem geplanten Kiesabbau Oberklapfleiten ist das Geotop „Wasserfall am Finsterstein“ (Nr. 172R011) und das unweit gelegene Naturdenkmal zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist der Bachlauf mit seinen Uferbereichen beidseits jeweils zu sichern (10,0 m) und von Geländeänderungen bzw. der Abgrabung und Aufschüttung freizuhalten. Die Zufahrtsstraße hat mit einer temporären Verrohrung zu erfolgen, die nach Kiesabbau und Rekultivierung entfernt werden muss. Der Eingriff und die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den Kiesabbau sind im Genehmigungsverfahren zu klären.

Planungshinweise:

- Prüfen der bestehenden Abbaugenehmigungen und der Verfüllung mit Aushub und Bauschutt, da der Baugenehmigung zwar eine Vermessung aber kein Lageplan beiliegt. Die örtliche Vermessung der Flächen für die genehmigte Abgrabung und Aufschüttung sind zur Sicherung der Betriebssituation Firma Aschauer erforderlich.
- Festlegung eines zeitlichen Rahmens für den Abbau und seine Verfüllung
- Festlegung der Folgenutzung nach Kiesabbau (→ Landwirtschaft)

Kiesabbauerweiterung:

- Antragstellung für die Erweiterung des Kiesabbaus westlich Oberklapflehen (1,6 ha)
- Abklären der wasserwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Belange für die Abbauerweiterung (landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Regionalplan)

- **Geplanter Kiesabbau Winkl (Fa. LKS)**

Im Gebiet Winkl-Land, südlich des Bichllehens, liegt ein Kiesabbau der bisher vom Eigentümer selber betrieben wurde (landwirtschaftlicher Betrieb Aigner). Geplant ist, dass die Firma LKS Tiefbau OHG diesen Kiesabbau übernimmt, begrenzt nach Westen erweitert, ohne die Störung anschließender Biotopflächen und danach die Verfüllung und Rekultivierung des Abbaus durchführt. Die bisherige Zufahrt über den Klaushäuslweg führt durch einen sensiblen Landschaftsraum und Erholungsnutzungen (Campingplatz Landthal, Winkl), so dass eine neue (öffentliche) Zufahrt erforderlich ist. Diese kann in einem Zeitraum des Abbaus von 15 Jahren über das geplante Sondergebiet Am Bichlberg erfolgen. Die Zusicherung für eine ordnungsgemäße Zufahrt bzw. Erschließung über das geplante Sondergebiet „Abfallentsorgung usw.“ liegt schriftlich vor, Abbau- und Rekultivierungspläne sind im Verfahren.

Vorschläge für die Kiesabbauerweiterung

- Erweiterung nach Westen mit entsprechenden Abstandsflächen zu den hier liegenden Biotopen
- Aufteilen des gesamten Abbaus in Abbau- und Verfüllabschnitte mit Beginn im Süden
- Begrenzung des Kiesabbaus auf die heutige Grubensohle

Vorschläge für die Wiederverfüllung

- Standsicherer Aufbau einer Hangzone im Osten durch entsprechende Materialauswahl (sortierter Bauschutt)
- Abschnittsweise Verfüllung entsprechend dem Fortgang des Kiesabbaus (Taktverfahren)
- Folgenutzung Hangzone: Wald; Verebnungsflächen: landwirtschaftliches Grünland

- **Laufende Verfüllung früherer Kiesabbau Geisreiter**

Östlich des Bichllehens liegt ein früherer Kiesabbau, der derzeit verfüllt und rekultiviert wird. Die Maßnahme wird bis zum Jahr 2025 abgeschlossen. Im Hangbereich entsteht Wald, nicht zuletzt zur Sicherung der Hangzone. Nach Westen verbleibt eine landwirtschaftliche Fläche. Genehmigungsunterlagen für die Verfüllung liegen vor.

- **Kiesabbau Loipl, Bürgerwald**

Am Schwarzeckerweg (BGL 17) zwischen Holzstubenhäusl und Rothenkreuz liegt eine Kiesgrube im Berchtesgadener Bürgerwald (1,35 ha). Im Regionalplan wird sie als Vorranggebiet Nr. 206K1, Gemeinde Bischofswiesen geführt (Karte 2, RP 18). Hier ist der Abbau gegenüber anderen Nutzungen priorisiert. Pläne von Abbau und Rekultivierung liegen nicht vor. Aus Sicht der Landschaftsplanung wird nach dem Kiesabbau eine standortgerechte Aufforstung vorgeschlagen.

5.2 Bodenschätze, Kalksteinbrüche

Der Steinbruch Heitauer (hier bezeichnet als Steinbruch Greinswiesen I) liegt nördlich des Ortsteils Winkl (Siedlung) am Talrand zum Nierntalkopf (1.135 m ü. NN) bzw. Scheiblkopf (1.095 m ü. NN). Die Erschließung erfolgt über die Reichenhaller Straße (B 20) und führt über landwirtschaftliche Wege direkt in das Steinbruchgelände. Die Verfüllung erfolgt durch die Firma Hasenknopf.

Der Steinbruch Greinswiesen II liegt östlich davon, ist wesentlich kleiner und besitzt kein abbauwürdiges Material. Die zeitnahe Verfüllung (Firma Hasenknopf) und Rekultivierung mit Wiederbewaldung wird seitens der Forstverwaltung gefordert. Ein weiterer Abbau ist hier nicht mehr geplant.

Im Flächennutzungsplan sind die genehmigten Abbauflächen mit ihrer Wiederverfüllung dargestellt. Insofern wurden die im Genehmigungsverfahren getroffenen Festlegungen und Maßnahmen aus dem Wasserrecht, Naturschutz- und Immissionsrecht unverändert übernommen. Eine Erweiterung dieses Steinbruches wurde zurückgenommen, da eine wirtschaftliche Nutzung des abgebauten Gesteinsmaterials nicht gegeben ist.

Im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Höheren Landesplanung, Regierung von Oberbayern, der Höheren und Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, eine mögliche Flächenerweiterung des Standortes Greinswiesen I ohne Randabgrenzung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Da im Randbereich wertvolle Biotope, FFH-Flächen und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet liegen, wurde festgelegt, dass im Flächennutzungsplan folgender Hinweis aufgenommen wird: Erweiterung Steinbruch: vorbehaltlich einer gesonderten landesplanerischen Überprüfung. Hintergrund dafür ist nicht zuletzt der Nachweis von geschützten Arten (saP), deren Berücksichtigung besondere Maßnahmen erfordern. Gleichzeitig soll dadurch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet und das Landschaftsschutzgebiet „Untersberg mit Randgebieten, Gemeinde Bischofswiesen, Markt Berchtesgaden und Markt Marktschellenberg sowie das gemeindefreie Gebiet Schellenberger Forst“ berücksichtig werden. Gleichzeitig befinden sich die Steinbrüche auch in einem FFH-Gebiet, das eine ähnliche Gebietskulisse wie das Landschaftsschutzgebiet besitzt.

Der Waldfunktionsplan weist folgende Funktionen aus:

- Bodenschutzwald
- Wald mit Bedeutung für das Landschaftsbild
- Wald mit Bedeutung für den Lawinenschutz

Der bestehende Gesteinsabbau der Firma Heitauer besitzt ein offenes Steinbruchgelände (ohne Verfüllung) von ca. 3,0 ha, der Steinbruch Moderegger ist dem gegenüber kleiner mit einer Fläche von 2,0 ha. Die Steinbrüche gehen auf das Jahr 1929 zurück. Hier wurde am gleichen Standort ein Kiesabbau betrieben, seit 1978 findet der Gesteinsabbau (Sprengungen) statt. Im Steinbruch befindet sich eine Brecheranlage. Das Material wird in unterschiedliche Fraktionen gebrochen und als Zuschlagsstoff für Beton und in der Glasindustrie verwendet.

Verfüllung Fa. Hasenknopf (Steinbruch Heitauer)

Der Steinbruch ist teilweise wiederverfüllt und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Damit ist die Einsehbarkeit und Fernwirkung des Steinbruchs reduziert wird (speziell aus dem Ort Bischofswiesen heraus) ist zusätzlich ein Waldgürtel auf dieser Verfüllung geplant. Derzeit fehlt eine Umsetzung. Aufgrund der hohen Bautätigkeit im inneren Landkreis Berchtesgaden schreitet die Wiederverfüllung zügig voran.

Zum Gesteinsabbau und seiner Rekultivierung folgende Vorschläge gemacht:

- Erweiterung des Steinbruchs Heitauer in Richtung Norden, unter Erhalt der Gewässer Herbstgraben, Klausgraben, Bichlhüttengraben.
- Keine Erweiterung des Steinbruchs Moderegger aufgrund der fehlenden Qualität für das abzubauende Gestein. Einleiten der Rekultivierung mit der Folgenutzung Wald.
- Für die Erweiterung des Steinbruchs ist ein immissionsschutzrechtliches Verfahren erforderlich und Einbeziehung von Fachbehörden wie Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft.
  In einem Termin in München, Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, wurde das Gesamtkonzept des Gesteinsabbaus mit seiner Rekultivierung vorgestellt. Hier wurde dargestellt, dass nach Fertigstellung der Unterlagen eine gesonderte landesplanerische Überprüfung erfolgen muss.

Seitens der Gemeinde wird der Vorschlag einer Überhöhung der Auffüllung im nördlichen Steinbruchgelände gemacht, um die Einsehbarkeit vom Tal aus in den Abbau weiter zu reduzieren. Wünschenswert wäre eine teilweise, zeitnahe Aufforstung.

Die grundsätzlichen Bedenken bei der Steinbrucherweiterung aus Gründen des Artenschutzes sind noch zu lösen.

5.3 Aufschüttungen

Ein Problem ist die geordnete Entsorgung von unbelastetem Oberboden, durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Aufschüttungen sind meist landschaftlich unverträglich, insofern verbleiben die Aufschlüsse für Gestein und Kies, die durch eine entsprechende Auffüllung landschaftlich rekultiviert werden können. Die hier zur Verfügung stehenden Flächen sind durch die Abgrabung von Bodenschätzen definiert und begrenzt.

Die Überprüfung mehrerer Flächen im Gemeindegebiet ergab keine zusätzlichen Flächen für Aufschüttungen, die zumeist an den landschaftlichen und wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen scheitern. Auch die Ausweitung auf die 5 Talkesselgemeinden erbrachte keine umsetzbare Lösung (Landschaftsrahmenplan).

6 LANDSCHAFTSPLANERISCHE INHALTE

Der Landschaftsrahmenplan (gemeindeübergreifend) stellt jeweils für die 5 Gemeinden den Landschaftsplan dar. Dies war abstimmungsgemäßer Hintergrund der Bearbeitung sowie der Kooperation zwischen den Gemeinden. Aufgrund dieser gemeindeübergreifenden Bearbeitung erfolgte auch eine Förderung für die Gemeinden, die ausschlaggebend dafür war, dass die Neuaufstellung FNP-LP durchgeführt wurde und wird.

Der Landschaftsrahmenplan enthält Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanbearbeitung beachtet und somit integriert. Der Landschaftsrahmenplan enthält die nach § 9 Abs. 3 BNatSchG erforderlichen Inhalte eines Landschaftsplanes. Dies zeigen auch die bereits genehmigten Fassungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in den Gemeinden Markt Berchtesgaden und Schönau a. Königssee.

In den Flächennutzungsplan übernommen wurde der vorhandene und zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft, um eine Beurteilungsgrundlage für alle Bauentwicklungen, aber auch sonstige Eingriffe zu besitzen.

Neben der Bayerischen Biotopkartierung sind die Flächen entsprechend § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kartiert und abgegrenzt. Hierzu zählen Felsen- und Schuttfluren, alpines Grünland und Gebüsche, artenreiches und trockenes sowie magere Grünlandstandorte, feuchtes bis nasses Grünland, Hoch- und Flachmoor, natürliche und naturnahe Fließ- und Stillgewässer, Feuchtgebiete, Gehölz- und Heckenstrukturen, biotopkartierte Waldgesellschaften. Übernommen wurden auch die Waldgesellschaften der Biotopkartierung. Darüber hinaus wurde der Baumbestand bewertet und markante Einzelbäume sowie feld- und gewässerbegleitende Gehölze dargestellt. Eine gesonderte Kartierung der Tratten, Ötzen wurde ebenfalls in den Flächennutzungsplan übernommen.

Als Entwicklungsziele sind die Schwerpunktgebiete für den Biotopverbund im Flächennutzungsplan enthalten, nicht zuletzt um die bauliche und sonstige Entwicklung zu steuern.

Übernommen und dargestellt sind auch die Schutzgebiete (Flora-Fauna-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete), Landschaftsschutzgebiete sowie die Naturdenkmäler.

Als Hinweis übernommen sind aus der Regionalplanung die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete mit ihren Grundlagen und Anforderungen.

Bei den Flächen für Wald und vor allem Bergwald wurde die besondere Bedeutung, z. B. für den Boden- Lawinenschutz, Schutz an Verkehrswegen usw. aus der Fachplanung der staatlichen Forstverwaltung übernommen.

Der Abwägung und Darstellung der Bauflächen liegen grundsätzlich landschaftsplanerische Ziele und Inhalte zugrunde, wie die Freihaltung wertvoller Standorte für Fauna und Flora, oder Pufferzonen an Gewässer, bis hin zum Verzicht auf eine Erweiterung des Baugebietes.

Insofern ist der landschaftsplanerische Inhalt ein querschnittsorientierter Beitrag für die Planung, der sich in allen Nutzungen widerspiegelt und hier zu abgestimmten Ergebnissen führt.

Eine besondere Würdigung seitens der Gemeinde erfahren die familiengeführten Nebenerwerbsbetriebe, die nicht nur Teil der Landschaft im alpinen Raum sind, sondern diese auch erhalten. Sie prägen bis heute mit ihrer Grünlandwirtschaft und Tierhaltung das Landschaftsbild. Viele der blütenreichen Wiesen und des extensiven Grünlands, sind auch zukünftig nur durch die Landwirtschaft zu erhalten. Hierzu gehören besonders die steilen Hangflächen in den Tälern und die Almen in den Hochlagen. Landwirtschaft und Tierhaltung besitzen in der Gemeinde meist nur geringe Beeinträchtigungen durch Geruch und Lärm und sind somit in Dorfmischgebieten, aber auch den Randbereichen zu Wohngebieten gut integrierbar. Auf diese Besonderheit, wurde zur Unterstützung der Landwirtschaft bei der Siedlungsentwicklung, geachtet.

Eine besondere Herausforderung stellt bereits bei der Landschaftsrahmenplanung die Abgrenzung des Bergwaldes zu den Talräumen dar. Unter Mithilfe der Bayerischen Staatsforstverwaltung wurde diese Grenze zwischen Wald und Offenland ermittelt. Aus den forstwirtschaftlichen Fachplanungen sind die einzelnen Funktionen des Waldes und seine besondere Bedeutung übernommen. Dargestellt werden auch potentielle Aufforstungsflächen, wobei es sich hier weitgehend um die Wiederaufforstung früherer Waldflächen nach dem Abbau von Bodenschätzen handelt.

7 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

7.1 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsregelung zielt besonders darauf ab, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung wird diesem Vermeidungsgebot von Anfang an durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, können bereits hier viele der aufgrund einer nachfolgenden Bebauungsplanung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden, d. h. Bebauung kann hier auf geeignete Standorte gelenkt werden. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist schließlich auch der Ausgleichsbedarf, der sich später bei der verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Der vorbereitenden Bauleitplanung kommt damit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung besondere Bedeutung zu.
Die gemeindliche Landschaftsplanung ist aufgrund ihres gesetzlichen Auftrags und ihrer Integration in die Bauleitplanung in besonderer Weise geeignet, auch die Erfordernisse der Eingriffsregelung in fachlich qualifizierter Weise aufzuzeigen.
Bauleitpläne stellen in der Regel Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, weil sie Funktionen von Natur und Landschaft beeinträchtigen. Da nicht alle Beeinträchtigungen vermieden werden können, sind Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dabei sollen die durch den Eingriff gestörten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Bei der Realisierung von Wohnbebauung, Gewerbegebieten, Straßen- und Wegebau etc. ist mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

- Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Verlust von unversiegelten Böden und damit der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung von klimaausgleichenden Funktionen der Vegetation oder des Luftaustauschs
- Verlust und Störung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten

Im FNP/LP werden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die dem Ausgleich bzw. Ersatz der oben genannten Beeinträchtigungen dienen. Im Einzelfall ist jeweils zu prüfen, welche Funktionen beeinträchtigt werden und durch welche der vorgeschlagenen Maßnahmen sie auszugleichen sind.

Folgende Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet, die aus Bauleitplänen entstehenden Eingriffe auszugleichen:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Landschafts- und Ortsbild
Eingegrünte und durchgrünte Siedlungsränder mit Gehölzstreifen, Wiesenrändern, Mulden für Regenwasserversickerung und Obstwiesen. Ziel ist eine harmonische Einbindung des neuen Siedlungsbereiches in das Landschaftsbild.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Wasserhaushalt
Nutzungsextensivierung auf Auenstandorten sowie im Uferbereich (Pufferstreifen) tragen zur Verminderung von Stoffeinträgen in die Oberflächengewässer sowie in das Grundwasser bei. Durch Verminderung der Abflussgeschwindigkeit und Zulassen von Überschwemmungen im Randbereich Gewässer III. Ordnung verbessert sich das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft. Damit werden Überschwemmungen an den Flussunterläufen vermindert und die Anreicherung des Grundwassers gefördert. Aufgrund der Steillagen ist dies nur in kleinen Teilbereichen möglich.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Klimafunktionen
Ersatzaufforstungen und Gehölzpflanzungen filtern Staub aus der Luft, bremsen die Windgeschwindigkeit und bewirken Abkühlung durch Beschattung und Verdunstung. Der Erhalt und die Neuschaffung von Feuchtflächen haben klimaausgleichende Wirkung, da auch sie durch ständige Verdunstung eine Abkühlung und Befeuchtung der Luft bewirken.

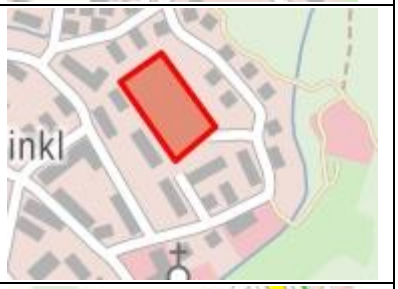
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten
Die Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt sind eng an die jeweilige Ausgangssituation gekoppelt. Insofern ist hier sowohl die Neuanlage von Biotopen zu nennen, wie auch die Pflege vorhandener wertvoller Strukturen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Bodenfunktionen
Ein Ausgleich durch Entsiegelungsmaßnahmen, z. B. auf Schulhöfen, Parkplätzen sowie privaten Wegen und Hofflächen, ist nur in sehr beschränktem Umfang möglich. Deshalb müssen für diesen Konflikt überwiegend Ersatzmaßnahmen durch Aufwertung anderer Schutzgüter umgesetzt werden. Hierzu zählen Pflanzungen von Gehölzen (Windbremsung), die Aufwertung von Fichtenforsten in standortgerechte Wälder, aber auch die Pflege von Tratten.

Vorrangiges Ziel bei allen Eingriffen ist die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Erst danach kommt die Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Betracht (vgl. BNatSchG §15). Die Gemeinde kauft derzeit geeignete Flächen, um ein Ökokonto anzulegen.

Die Entscheidung über Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Einzelfall erst im Rahmen des Bebauungsplanes möglich. Dennoch können Hinweise zur Kompensation gegeben werden.

Im Umweltbericht wird eine überschlägige Kompensationsberechnung für folgende Neuausweisungen durchgeführt:

Ort / Bereich	Größe (m²)	geplante Nutzung	derzeitige Nutzung	
Bischofswiesen				
• In der Au	13.000	WA	Grünland	
Winkl				
• Untersberg-weg	5.800	WA	Laubmischwald	
• Winkl Sport-platz	4.700	WA	Sportplatz (Sand-fläche), Gehölze an den Randbe-reichen	
• Winkl, Land-thal Cam-pingplatzer-weiterung	3.000	SO	Laubmischwald	
• Winkl, Am Bichlberg	19.000	SO	ehemaliges Kie-sabbaugelände	

Ort / Bereich	Größe (m²)	geplante Nutzung	derzeitige Nutzung	
Stanggaß				
• Klinik Schönsicht	3.000	SO	Laubwald, befestigter Parkplatz	
Engedey				
• Stangersiedlung	10.450	WA	Grünland	

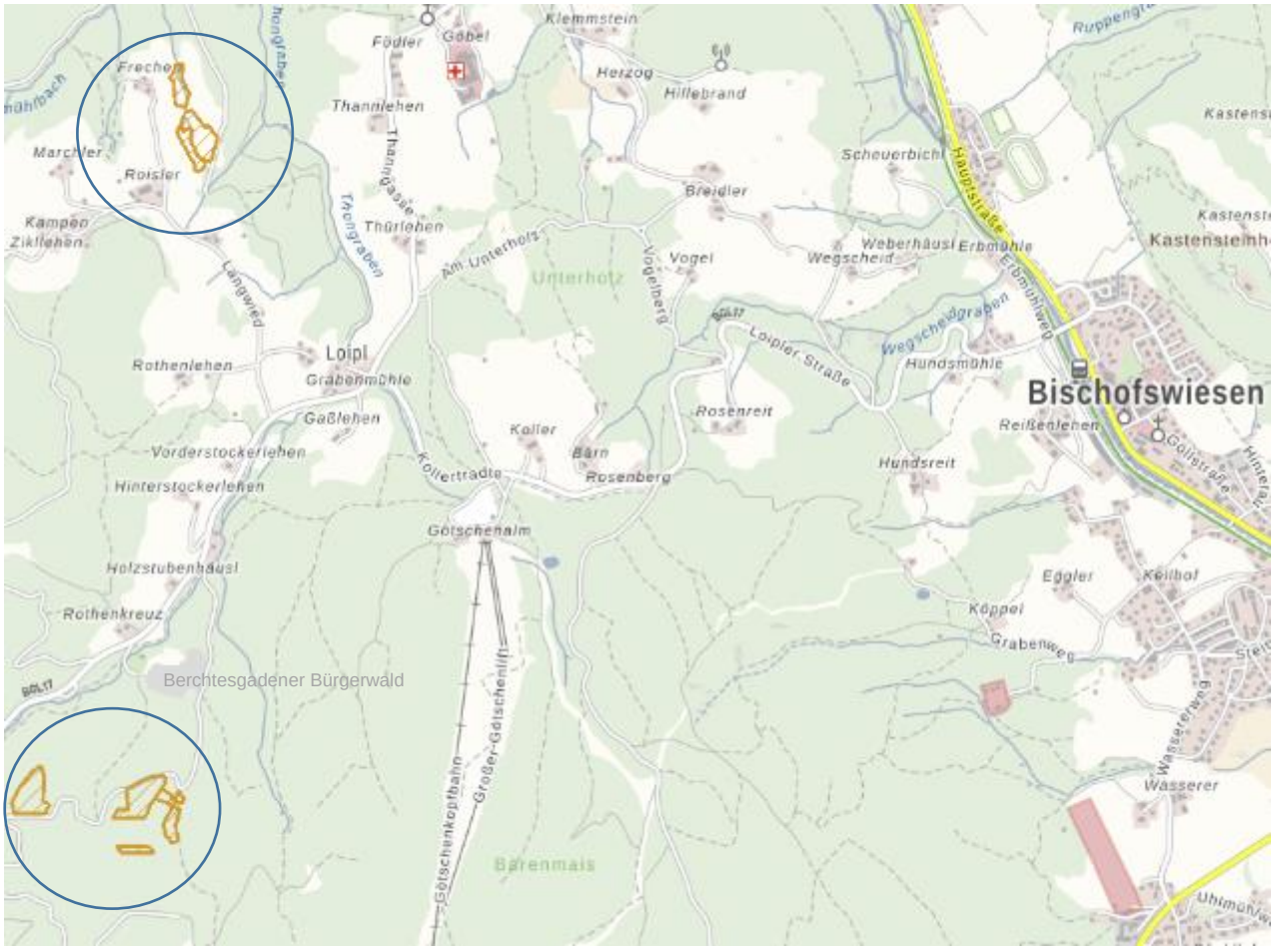
Es ergibt sich daher für die **geplanten Neuausweisungsflächen** folgende Abschätzung des **Ausgleichsbedarfes** (BNT-Bestimmung nach Luftbildauswertung):

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung Neuausweisung **Biotop- und Nutzungstypen (BNT)**	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/ Eingriffsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
Bischofswiesen				
In der Au • Intensivgrünland	13.000	3	0,4	15.600
Winkl				
Untersbergweg • sonstiger standortgerechter Laubmischwald, mittlere Ausprägung	5.800	8	0,4	18.600
Winkl Sportplatz • naturnahe vegetationsfreie Sandfläche mit mesophilen Gebüschen in den Randbereichen	4.700	8	0,4	15.000
Landthal Campingplatzerweiterung • sonstiger standortgerechter Laubmischwald, mittlere Ausprägung	3.000	8	0,3	7.200
Am Bichlberg • naturferne Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen	19.000	3	0,8	45.600
Engedey				
Stangersiedlung • Intensivgrünland, stark verändertes Fließgewässer	10.450	4	0,4	16.720
Stanggaß				
Klinik Schönsicht • sonstiger standortgerechter Laubmischwald, mittlere Ausprägung • Befestigte Verkehrsfläche	2.500 500	8 3	0,8 0,8	16.000 1.200
Summe				**135.920 WP**

7.2 Ökokonto

Die Gemeinde Bischofswiesen ist derzeit dabei Flächen zu erwerben, um ein gemeindliches Ökokonto aufzubauen. Hier geht es auch um die Übernahme von Pflegemaßnahmen, z. B. bei Trattenflächen, Mahd extensiver Bergwiesen usw., die dann zu Punkten auf einem gemeindlichen Ökokonto führen.

In den begrenzten Talräumen gibt es wenig Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen. Aus diesem Grund und im Einvernehmen mit den angrenzenden Talkesselgemeinden wurde das Ökokonto „Bürgerwald“ eingerichtet (verantwortlich: Markt Berchtesgaden). Dieses Ökokonto mit einer Fläche von 257,7 ha befindet sich auf den Gemeindegebieten Bischofswiesen und Ramsau. Darüber hinaus kann auf das bestehende Ökokonto „Frechenlehen“ zurückgegriffen werden.



Quelle: BayernAtlas, 2023

Weiterhin ist möglich, dass der Antragsteller Flächen zur Verfügung stellt, auf denen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Aufwertbar in diesem Zusammenhang ist auch fichtendominierter Wald, der in einen naturnahen Waldstandort umgebaut werden kann.

Für den Ausgleichsbedarf der im Flächennutzungsplan enthaltenen Entwicklungsflächen liegt eine überschlägige Abschätzung vor (Kap. 6.1). Eine weitergehende Verortung dieser Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da sie vom konkreten Einzelfall abhängen.

Soweit Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt wurden und dem Ökokataster gemeldet sind, werden diese in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen. Derzeit werden seitens der Gemeinde weitere Ausgleichsflächen entwickelt.

8 SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU

8.1 Vorgaben DIN 18005

Es werden ausschließlich Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinien mit ihren Belastungen durch Lärmemissionen betrachtet. Nach der DIN 18005 Teil 1 /1987 sind für Baugebiete folgende Immissionsgrenzwerte einzuhalten:

– für reine Wohngebiete	tags 50 dB(A) nachts 40 dB(A)
– für allgemeine Wohngebiete	tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)
– für besondere Wohngebiete	tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)
– für Dorf- und Mischgebiete	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)
– für Sondergebiete	Je nach Nutzung können Grenzwerte eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes angesetzt werden.
– für Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	tags 55 dB(A) nachts 55 dB(A)

Die stärksten Emissionsbelastungen bestehen entlang der Bundesstraße B 20 und B 305 sowie entlang der Staatsstraße St 2097.
In den Ortsdurchfahrten von Bischofswiesen, Winkl und Stanggaß kann Lärmschutz nur durch eine entsprechende Nutzungsabfolge bzw. lärmorientiertes Bauen erfolgen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind meist wegen des Ortsbildes nicht möglich. Soweit es sich um den Baubestand handelt, werden Lärmschutzsanierungsmaßnahmen empfohlen.

Bei der Gewerbegebietsausweisung „Pfaffenfeld“ ist durch Festsetzung im Bebauungsplan sicherzustellen, dass Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen sind. Sie stellen eine erhebliche Einschränkung für einen Gewerbestandort dar (z. B. Gewerbegebiet Stangenwald), da dann das Wohnen in den Gewerbeflächen entsprechend zu schützen ist.

Bei den Sondergebieten hängt es entscheidend von der geplanten Nutzung und der Anordnung von Nutzungen und Gebäuden ab. Insofern kann im Rahmen der Flächennutzungsplanung keine Vorabschätzung vorgenommen werden. Bestehende Sondergebiete sind davon nicht betroffen, soweit keine Nutzungsänderung oder ergänzende Bebauung stattfindet.

Die Bahnlinie Freilassing - Berchtesgaden ist als Bestand zu bewerten. An die Bahntrasse heranrückende Wohngebiete sind nicht geplant. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind jedoch bei einer Nutzungsänderung und Nachverdichtung im jeweiligen Bauantragsverfahren zu prüfen.

8.2 Vorabschätzung für Schallschutzmaßnahmen

Im Flächennutzungsplan sind Gebiete mit zu schützender Wohnnutzung gekennzeichnet, bei denen in der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung möglicherweise Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Dabei muss zwischen aktiven und passiven Maßnahmen entsprechend der örtlichen Situation und des Lärmschutzgutachtens gewählt werden. Grundlage dafür ist die Lärmkartierung Bayern 2022 (s. Anhang).

Bei folgenden Bauentwicklungen sind Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen:

- Winkl, Nachverdichtung Von-Eichendorff-Straße
- Moos, Böcklweiherstraße, Nachverdichtung Wohnen
- Strub, Gebirgsjägerstraße Nord „Am Burgergraben“, Nachverdichtung Wohnen
- Engedey, Stang, Wohnbebauung Ganghoferfeld, geplant

9 NAHERHOLUNG

Zu den weichen Standortfaktoren bei der Prüfung von Standortvor- und -nachteilen gehört die Naherholung. Die Naherholung ist ein Wettbewerbskriterium bei der Auswahl des Urlaubsortes, aber auch von Gewerbe- und Betriebsstandorten. Die Bedeutung der Naherholung hat vielfältige Facetten und liegt besonders in einem intakten Landschaftsraum begründet, welcher durch seine Erreichbarkeit, durch ein ungestörtes Naturerlebnis sowie klimatisch (Besonnung) eine Gunstlage darstellt.

Der Talraum im Berchtesgaden war immer schon sowohl Siedlungsraum wie auch Naherholungsgebiet:

- älteste bayerische „Sommerfrische“ Ende des 18. Jahrhunderts,
  19. Jahrhundert Landschaftsmaler.

Bis heute sind der Talkessel und die Gemeinde Bischofswiesen ein bekanntes Reiseziel.

Dabei kann zwischen den Erholungsräumen, die direkt im Anschluss der Bebauung liegen und den etwas entfernteren unterschieden werden. Sie besitzen unterschiedliche Bedeutung und werden von der Bevölkerung unterschiedlich angenommen und genutzt. Die Naherholungsfunktion ist sowohl auf die örtliche Bevölkerung ausgerichtet wie auch auf den Tourismus. Die Naherholungsgebiete werden oft von Ansprüchen der Tagesausflügler und Kurzurlauber überlagert.

Die Gemeinde Bischofswiesen besitzt ganz unterschiedliche Naherholungsräume:

- Au/Aulehen, in der Au: Extensives Naherholungsgebiet im direkten Anschluss zur Gemeinde mit weiten Blickbeziehungen auf die Bergsilhouette und den Ort
- Bischofswiesener Ache: Grünzug im Ortsbereich Bischofswiesen, der sich nach Süden bis zur Tristramschlucht zieht
- Böcklweiher/Böcklmühle: Landschaftsschutzgebiet Böcklweiher bis Mooslehen: Vielfältiger Naturraum mit Wanderwegen
- Unterkälberstein: Doktorberg, Unterkälberstein einschließlich Baderlehenkopf: Wandergebiet
- Aschauerweiher Bad: Naherholungsgebiet sowohl im Sommer wie auch im Winter
- Loipl: Panoramaweg, Klemmsteinweg bis Wegscheid Naherholungs- und Wandergebiet

Probleme und Tendenzen

Gerade bei dem Thema „Naherholung“ bieten sich vielfältige Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden. Die meisten der Naherholungsgebiete können nur übergemeindlich zu einem interessanten Angebot entwickelt werden. Dazu gehören auch die Sportstätten, Liftanlagen und Loipengebiete, die das Angebot an Naherholungsmöglichkeiten im Winter aufwerten.

Besonders herauszuheben sind die unterschiedlichen Landschaftsräume der Naherholungsgebiete. Sie bieten zu allen Jahreszeiten ein attraktives Angebot an unterschiedlichen Wegen, welches direkt vom Ort erreicht werden kann. Insofern ist die Vernetzung des innerörtlichen Wegenetzes mit dem des Landschaftsraumes von großer Bedeutung.

Gleichzeitig hängt der Erholungswert der Landschaft vom Grad der „Zersiedlung“ ab. Die zunehmende Anzahl von Ausnahmegenehmigungen im Außenbereich stellen eine Beeinträchtigung für die Erholungsqualität und das Landschaftsbild dar.

In den letzten Jahren zeichnet sich eine Überlastung der Parkplätze in den Naherholungsgebieten von touristischen Schwerpunkten ab. Hier ist seit der Federführung der Gemeinde ein Umdenken in der Tourismusinfrastruktur erforderlich, mit einem öffentlichen Bus-Bahn-Verbund unter Einbeziehung dieser „Naherholungshotspots“. Im Bereich Tourismus sind „Paketangebote“ erforderlich, die das Übernachten und die Mobilität vor Ort miteinander verknüpfen.

➔ Planungshinweise:

- Förderung der Naherholung durch gepflegte ortsnahe Grünflächen;
- Weiterentwicklung des Wegenetzes
  hier vor allem der Fahrradnutzung mit der dazu erforderlichen Infrastruktur;
- innovativer Projekte in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden;
- bessere Besucherlenkung,
  vor allem in der Bergregion und sensiblen Landschaftsräumen (Wanderparkplätze).

10 UMSETZUNG

10.1 Bürgerbeteiligung

Die Erarbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Bischofswiesen muss auf einer breiten Bürgerbeteiligung erfolgen. Voraussetzung dafür ist eine intensive Information der Bürgerschaft und des Gemeinderates. Abschließend muss der Gemeinderat in Form einer nachvollziehbaren Bewertung und Abwägung die Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschließen.

Auch wenn es mit dem hier vorliegenden Flächennutzungsplan/Landschaftsplan 2022 vorerst zu einem Abschluss der Planung kommt, so ist die Gemeindeentwicklung ein stetiger Prozess. Auslöser dafür können sein, einzelne Baumaßnahmen, aber auch Entscheidungen über Zielsetzungen der Gemeinde. Seitens der Bürger könnte sich ein Arbeitskreis „Ortsentwicklung“ bilden, zur Hilfestellung in den Entscheidungen des Gemeinderates.

Eine vom Gemeinderat und den Bürgern mehrheitlich getragene Entscheidung stellt langfristig die beste Grundlage für die Gemeindeentwicklung bzw. den Flächennutzungs- und Landschaftsplan dar.

10.2 Förderprogramme zur Umsetzung von Maßnahmen der Landschaftsentwicklung, Landschaftspflege

Staatliche Förderprogramme werden oft angepasst, so dass eine verbindliche Auskunft nur zum gegebenen Zeitpunkt möglich ist. Deshalb wird nachfolgend nur kurz auf die jeweiligen Fördermöglichkeiten eingegangen und für nähere Informationen auf die jeweils zuständige Behörde verwiesen.

- ELER - Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
- Agrarumweltmaßnahmen – KULAP-A, VNP, EA
- KULAP-A - Kulturlandschaftsprogramm
- VNP – Vertragsnaturschutzprogramm
- EA – Erschwernisausgleich
- Landschaftspflegemaßnahmen und naturschutzfachliche Kleinstmaßnahmen
  www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz
- Gewässerunterhaltung und ökologischer Gewässerausbau
  www.stmugv.bayern.de/umwelt/wasserwirtschaft/foerderung
- Waldbauliche Förderprogramme
  www.forst.bayern.de/fuer-den-waldbesitzer/finanzielle-foerderung
- Bayerischer Naturschutzfond
- Landschaftspflege- und Naturparkrichtlinien (LNPR)
  https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/naturschutzfoerderung/landschaftspflege_naturparkrichtlinien/

10.3 Alpenpark Berchtesgaden (Nationalpark), Biosphärenregion BGL

Auch wenn es im Gemeindegebiet Bischofswiesen keinen Flächenanteil vom Alpenpark Berchtesgaden (Nationalpark) gibt, so besteht doch eine vielfältige Vernetzung zwischen dem Nationalpark und seinen Vorfeldgemeinden (Biosphärenregion). Auch mit dem Bildungszentrum „Haus der Berge“ fördert der Staat eine inhaltliche und politische Auseinandersetzung mit den Themen des Nationalparks und der „betroffenen“ Bevölkerung im Talkessel.
Der gemeindeübergreifende Landschaftsplan bzw. Landschaftsrahmenplan für alle Talkesselgemeinden ist ein weiterer Schritt, um das Spannungsfeld zwischen der Entwicklung von Siedlung und Infrastruktur gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft in ein von den Gemeinden mehrheitlich getragenes Konzept einzubinden. Hier bedarf es jedoch einer über den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes hinausgehenden Strategie der Zusammenarbeit und Abstimmung. Im Planungsprozess wichtig waren die gemeinsamen Abstimmungstermine aller Gemeinden auf Verwaltungsebene und zwischen den Bürgermeistern bzw. der Nationalparkverwaltung. Diese Art der Zusammenarbeit könnte auch für die Weiterentwicklung des Biosphärenreservates durch einen moderierten und dokumentierten Ablauf beibehalten werden. Insofern wird vorgeschlagen, die Zusammenarbeit in der bestehenden Organisationsform fortzusetzen und zusätzlich die Bürger einzubeziehen.

10.4 Städtebauförderung Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Eine gut funktionierende öffentliche Infrastruktur gewährleistet einen hohen Versorgungsgrad in der öffentlichen Daseinsvorsorge, die kleinere Städte und Gemeinden und ihr Umland zu wirtschaftlichen, kulturellen, vor allem auch zu sozialen Kristallisationspunkten macht.

Die nachhaltige Sicherung der zentralen, örtlichen Versorgungsfunktionen für die öffentliche Daseinsvorsorge steht im Zentrum der Förderung. Das Ziel ist, die Orte für die Bevölkerung dauerhaft und bedarfsgerecht so attraktiv zu gestalten, dass eine Abwanderung vermieden werden kann.

Insbesondere werden gefördert:

- Ermittlung der Nachfrageentwicklung und des Anpassungsbedarfes mit Hilfe von Bestandserfassung und Bedarfsanalysen;
- Sanierungskonzepte zentraler Infrastruktureinrichtungen und langfristig tragfähiger Maßnahmenvorschläge;
- Strategische Netzwerke für die gemeinsame Sicherung sozialer Angebote;
- Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements, um die frühzeitige Akzeptanz für die notwendigen Anpassungen zu schaffen.

Die Gemeinde Bischofswiesen ist in dieses Förderprogramm aufgenommen mit den Alleinstellungsmerkmalen:

- Alpenpark Gemeinde mit Campus für Bildung, Administration und Kultur

Die Zusammenarbeit zwischen den Talkesselgemeinden hat bereits mit der Bearbeitung eines gemeindeübergreifenden Landschaftsrahmenplanes begonnen. Es wurden ganz gezielt auch für die Flächennutzungsplanung gemeinsame Arbeits- und Verfahrensschritte durchgeführt. Heute hat sich aus dieser Zusammenarbeit ein Netzwerk gebildet. Das im Rahmen der Städtebauförderung weiter ausgebaut werden soll.

Übergeordnete Themen für die künftige Zusammenarbeit der Gemeinden:

- Klimawandel
- ÖPNV entwickeln und ausbauen
- Tourismus nachhaltig umbauen
- Alpennationalpark/Biosphärenregion mit „Haus der Berge“ weiterentwickeln
- Nachversorgung sichern, stärken, ausbauen
- Regionalentwicklung fördern und stärken.

10.5 Architektenwettbewerb neues Rathaus

Der Gemeinderat hat sich entschieden einen Architektenwettbewerb für das neue Rathaus am früheren Standort durchzuführen. Die Analyse unterschiedlicher Bebauungsalternativen führte schließlich zum Abbruch des alten Rathauses. Das Raumprogramm und die Gestaltung des neuen Rathauses werden aktuell durch den Sieger des Planungswettbewerbes mit der Verwaltung, in Abstimmung mit dem Gemeinderat angepasst. Die Umsetzung des Vorhabens kann voraussichtlich nicht vor 2027 beginnen.