

## STÄDETBAULICHE BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Rosenhof“ mit integrierter Grünordnungsplanung  
des Marktes Berchtesgaden, Rathausplatz 1, 83471 Berchtesgaden



Vorhabenträger

**Privatimmobilien Lorenz-Kurz-Schwab GbR**  
Brandweg 8, 83471 Schönau am Königssee  
vertr. durch Martin Lorenz,  
Bartholomäus Kurz und Georg Schwab

Planverfasser

**Stadtbaumeister-Architekturbüro**  
Hans Angerer, Köllererhofweg 4 in  
A-5400 Hallein  
in Zusammenarbeit mit  
**Ingenieurbüro Hans Angerer**  
Immobilienkonzepte GmbH  
Silbergstraße 91, 83483 Bischofswiesen

Grünordnung und Umweltbericht

**NARR - RIST - TÜRK**  
Landschaftsarchitekten BDLA,  
Stadtplaner & Ingenieure  
Isarstraße 9  
85417 Marzling

BEGRÜNDUNG

Fassung vom: 24.07.2017

# **INHALT**

- 1. Präambel**
- 2. Baurechtliche, naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen**
- 3. Grundlagen**
  - 3. 1. Ausgangssituation und Historie**
  - 3. 2. Beschreibung Planungsgebiet**
    - 3.2.1. Lage
    - 3.2.2. Verkehr
    - 3.2.3. Erschließung
- 4. Planungsziele**
  - 4. 1. Maßnahmen Revitalisierung und Ergänzungsbau**
  - 4. 2. Grünordnungsplan**
    - 4.1.1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
    - 4.1.2. Bewertung von Natur und Landschaft
    - 4.1.3. Minimierungsmaßnahmen
    - 4.1.4. Kompensationsflächenermittlung
- 5. Umweltbericht**

## **1. Präambel**

Zum Erhalt und der dauerhaften Sicherung des Baudenkmales „Rosenhof“, hat der Markt Berchtesgaden am 29.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung des historischen Rosenhofes, welcher seit Aufgabe der Nutzung zusehends verfällt. Das denkmalgeschützte Haupthaus aus dem 16. Jh. und das ebenfalls denkmalgeschützte Stallgebäude werden erhalten und saniert. Im Hauptgebäude sollen statt bislang zwei, künftig sechs Wohneinheiten untergebracht werden. Im Stallgebäude ist nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Das verfallene Nebengebäude wird abgebrochen. An dieser Stelle ist ein Reihenhause mit weiteren Wohnungen geplant. Zusätzlich sind auf dem Gelände 42 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Überplanung des Geländes mit einem zusätzlichen Wohngebäude macht die Verlegung des Rosenhofweges nach Osten notwendig. Die zentrale Zufahrt erfolgt über die Staatsstraße 2100 im Westen. Die derzeitige nördliche Anbindung an die Staatsstraße 2100 wird dabei geschlossen und wird anschließend nur als Fußgängerweg genutzt. Diese Maßnahme verbessert insgesamt die Einmündungssituation der Ortsstraße „Rosenhofweg“ in die St 2100, da diese derzeit spitzwinklig angelegt ist. Die bisherige Erschließungsstraße wird auf einer Teilstrecke von etwa 160 m zu einem Fußgängerweg zurückgebaut.

## **2. Baurechtliche, naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen**

Das Ensemble Rosenhof ist mit Wohn- und Stallgebäude als Baudenkmal erfasst. Der Rosenhof befindet sich im Außenbereich, am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/ Stanggaß“.

Zweck des Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/Stanggaß“ ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten, insbesondere die zahlreichen ökologisch wertvollen Landschaftszellen wie Streuwiesen, Flachmoore, naturnahe Bachläufe, Hangwaldbestände und freie Buckelflure mit artenreicher Vegetation zu sichern. Außerdem soll die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt werden. Besonders geht es darum, den Gesamteindruck des von Freiflächen und Waldparzellen sowie unterschiedlichen Geländeformen geprägten Landschaftsraumes zu erhalten. Die Umgebung ist geprägt durch die ortstypischen, jahrhundertealten Laubbaumbestände (Tratten) und mächtige Einzelbäume. Es gilt sie zu erhalten und den besonderen Erholungswert dieses Gebietes für die Allgemeinheit weiterhin zu gewährleisten. Die Umgebung ist insbesondere als ortsnahes Wander- und Spaziergänger-Gebiet der Tourismusgemeinden Berchtesgaden und Bischofswiesen zu erhalten.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, welcher derzeit parallel neu aufgestellt wird, ist der Geltungsbereich größtenteils als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das geplante Wohngebiet kann als angebunden an den im Umfeld

des Rosenhofes vorhandenen Siedlungsbestand angesehen werden und entspricht damit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur.



### 3. Grundlagen

#### 3.1. Ausgangssituation und Historie

Der „Rosenhof“ als ehemalige fürstpropstliche Meierei

Der Ursprung des Rosenhofes reicht wohl bis in das späte 16. Jahrhundert zurück. In der Literatur wird die Amtszeit des Fürstpropstes Jakob Pütrich von 1567 bis 1594 als Zeitraum für die erste Bebauung angegeben. Allem Anschein nach diente der Rosenhof zunächst als „Pfannhaus“, also zur Salzgewinnung.

Das Anwesen wird bis in das 20. Jahrhundert in den amtlichen Flurkarten als „Pfannhausmaier“ bezeichnet.

Die Beobachtung der baugeschichtlichen Befunde ergab, dass sich trotz der späteren baulichen Veränderungen bis heute Hinweise auf die Anfänge wohl im späten 16. Jahrhundert erhalten haben.

Die bis heute das Erscheinungsbild des Wohnhauses prägende bauliche Veränderung findet in den letzten Jahren des 19. Jahrhunderts bis ca. 1900 statt.

Etwa ab der Mitte des 19. Jahrhunderts begannen Bewohner der rasch wachsenden Großstädte damit, einige Wochen im Sommer in landschaftlich reizvollen Gegenden

zu verbringen. Das Berchtesgadener Land diente ab etwa 1840 als Ort der Sommerfrische für Angehörige des Bayerischen Königshauses. Man kann annehmen, dass dies zur raschen Entwicklung des Tourismus beitrug, denn wohlhabende Städter folgten dem königlichen Vorbild.

Mit der zunehmenden Zahl der erholungssuchenden Städter begann auch die Schaffung entsprechender, für die Bedürfnisse einer städtischen, bürgerlichen Schicht ausgerichteter Wohnmöglichkeiten während der Zeit der Sommerfrische. Berchtesgaden wurde 1888 an das Bahnnetz angeschlossen und so für Gäste aus der Stadt leichter erreichbar.

Allem Anschein nach wurde auch der Rosenhof im Zuge dieses aufstrebenden Tourismus ganz grundlegend umgestaltet. Der genaue Zeitpunkt dieser baulichen Veränderungen konnte nicht festgestellt werden. Ein Zeitraum zwischen ca. 1885 und 1900 erscheint als möglicher zeitlicher Rahmen geeignet zu sein. Der Katasterplan des Vermessungsamtes Freilassing zeigt in einem Nachtrag von 1902 bauliche Veränderungen am Wohnhaus des Rosenhofes.

*Quelle: Andreas Poost Dipl. Ing. Büro für Bauforschung und Denkmalpflege*

## **3.2. Beschreibung Planungsgebiet**

### **3.2.1. Lage**

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Rostwald/Stanggaß.

### **3.2.2. Verkehr**

Das Ensemble „Rosenhof“ ist verkehrsmäßig an die Staatsstraße „Locksteinstraße“ angeschlossen und verbunden mit dem Siedlungsgebiet „Rosenhofsiedlung“.

### **3.2.3. Erschließung**

Das Planungsgebiet ist durch das öffentliche Abwasserkanalsystem, die gemeindliche Trinkwasserversorgung, Elektrizitäts- und Telefonnetz voll erschlossen.

## **4. Planungsziele**

### **4.1. Maßnahmen Revitalisierung und Ergänzungsbau**

In den letzten Jahren und Jahrzehnten verfiel das Anwesen zusehends. Die Eigentümer wechselten. Vandalismus machte sich breit und so ist das Baudenkmal akut von einem Verfall bedroht. Daher entschlossen sich die neuen Eigentümer, das Ensemble grundlegend, denkmalgerecht zu sanieren.

Das Ensemble „Rosenhof“ ist ein landschaftsprägendes Baudenkmal von überregionaler Bedeutung und Bekanntheit. Um das Baudenkmal zu sichern und eine gesicherte, dauerhafte und denkmalgerechte Nutzung zu erreichen, muss eine zeit- und marktgerechte Revitalisierung erfolgen. Daher sollen im Haupthaus sechs Wohnungen entstehen. Das westliche Stall- und Stadlgebäude soll gewerblich für nichtstörendes Gewerbe oder für eine freiberufliche Nutzung umgebaut werden.

Um das Ensemble wieder zu komplettieren und einen attraktiven Innenhof für die verkehrsmäßige Erschließung zu erhalten, soll das nicht mehr sanierungsfähige, östliche Nebengebäude mit einem ensemblegerechten Wohngebäude ergänzt werden. Dieses Wohngebäude wird sich höhenmäßig den Bestandsgebäuden unterordnen, so dass damit der Ensemblecharakter verstärkt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Baufenster festgesetzt und in der zugeordneten Nutzungsschablone dargestellt. Zusammen mit den Festsetzungen zu GR, zu den Wandhöhen und zu den Vollgeschossen wird die maximal zulässige äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Die Grundflächen der Baufenster 1 und 2 (ehemaliges Haupt- und Stallgebäude) ergeben sich aus dem Bestand und werden im Zuge der Überplanung nicht darüber hinaus erweitert. Der geplante Neubau liegt mit der maximal zulässigen GR deutlich unter dem bestehenden, fast parallel verlaufenden Stallgebäude. Die maximal zulässige Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse der Baufenster 1 und 2 wird ebenfalls entsprechend der Bestandsgebäude übernommen. Das Hauptgebäude mit einer Wandhöhe von 11,50 m und einer zulässigen Anzahl von 4 Vollgeschossen soll als ehemaliges Hauptgebäude des Rosenhofes weiter in seiner Größe dominant sein. Das geplante Wohngebäude im Osten passt sich bezüglich der Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse dem gegenüberliegenden Stallgebäude an.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden in den Jour-Fixen (05.08.2015, 15.09.2015) mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt und hatten in der Planung oberste Priorität. Die äußere Kubatur der sanierungsbedürftigen Baudenkmalen wird durch die GR, WH und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Haupthaus im Süden bleibt weiterhin ortsbildprägend. Durch das Entfernen der überwiegend gebietsfremden Gehölze im Süden wird der Hof von der öffentlichen Perspektive her (Locksteinstraße) sichtbar gemacht. Die Stellplätze werden so angeordnet, dass sie die Sicht auf das Ensemble nicht verdecken bzw. stören und im Norden und im Innenhof situiert. Das verfallende Nebengebäude im Osten, welches den Dreiseit-Hof vervollständigt, muss abgerissen werden. Zum Erhalt des ursprünglichen Ensemble-Charakters wird östlich des Nebengebäudes ein Neubau geplant.

Alle Maßnahmen werden eng mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## **4.2. Grünordnungsplan**

### **4.2.1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Siehe Anlage „Umweltbericht“ Punkt 3

### **4.2.2. Bewertung von Natur und Landschaft**

Siehe Anlage „Umweltbericht“ Punkt 3.1

### **4.2.3. Minimierungsmaßnahmen**

Siehe Anlage „Umweltbericht“ Punkt 2.4.4

### **4.2.4. Kompensationsflächenermittlung**

Siehe Anlage „Umweltbericht“ Punkt 3.2 u. 3.3

## **5. Umweltbericht**

Der beigefügte Umweltbericht des Büros Narr-Rist-Türk, Marzling, vom 24.07.2017 bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.