



Markt Berchtesgaden
Rathausplatz 1
83471 Berchtesgaden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rosenhof“ Markt Berchtesgaden

Begründung - Grünordnung

Fassung vom: 24.07.2017

Verfasser:

	Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner und Ingenieure
	Isarstraße 9 85417 Marzling Telefon: 08161 – 9 89 28-0 Telefax: 08161 – 9 89 28-99 Email: nrt@nrt-la.de Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr
M. Sc. (TUM) K. Haslberger

Grünordnung

1 Allgemein

Mit der Grünordnung sollen Strukturen geschaffen werden, die sowohl die angestrebte hohe Wohnqualität und Einbindung des Hofes in die Umgebung als auch die Freistellung des Ensembles gewährleisten. Um eine gute Durchgrünung des Rosenhofes zu erreichen sind alle unbebauten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen. Diese Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die landschaftsbildprägenden und naturschutzfachlich hochwertigen Einzelbäume auf dem Gelände werden erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten sind erforderlich, um eine rasche und nachhaltige Begrünung des Gebietes zu gewährleisten. Ausgefallene Bäume sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf 10% begrenzt.

Bei Anpflanzung der Bäume soll darauf geachtet werden, dass der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,0 m gelockert und Leitungen im Umkreis von 1,0 m zum Baumstandort mindestens 1,2 m tief in einem Schutzrohr zu führen sind, um Beschädigungen im Wurzelbereich zu vermeiden. Zudem wurde festgelegt, dass pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche (9 qm) vorzusehen ist oder auch ausnahmsweise eine überdeckte Gestaltung z. B. mit Baumrosten möglich ist, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Bei der Anordnung der durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind Abweichungen bis zu 2,5 m, in jede Richtung, gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden. Die festgelegten Standorte für Baumpflanzungen dienen der Eingrünung und Gliederung des Hofes und der Betonung wichtiger Beziehungen und Funktionen an geeigneter Stelle.

2 Flächen für Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt, um die natürliche Bodenstruktur weitgehend zu erhalten und eine möglichst hohe Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Zudem wird eine Minimierung der versiegelten Flächen angestrebt.

3 Ökologische Ausgleichsflächen

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden. Die Eingriffe in Natur und Land-

schaft sind auszugleichen. Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses von 3.715 m² ist im Umweltbericht erläutert.

Die Ausgleichsflächen werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flächen A1 und A2 realisiert. Die Ausgleichsflächen und die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen sind sowohl planerisch und textlich festgesetzt als auch im städtebaulichen Durchführungsvertrag geregelt.

Entwicklungsziel der Fläche A1 ist eine extensive Streuobstwiese. Durch das Angleichen der Fläche an den nach Osten verlegten Rosenhofweg entsteht ein frischer bis mäßig trockener Standort. Die Ansaat der Fläche mit einer autochthonen, standortgerechten Wildkräutermischung erhöht durch den Blütenreichtum die Aufenthaltsqualität. Die Bepflanzung der Fläche mit Obstbäumen bindet den Rosenhof gut in die Landschaft ein.

Entwicklungsziel der Fläche A2 ist eine artenreiche seggen- und binsenreiche Nasswiese mit strukturreichen Gräben. Aufgrund bestehender hochwertiger Strukturen (1.100 m²) auf der Fläche wird der Anerkennungsfaktor mit 0,5 angesetzt. Der verrohrte Grabenabschnitt wird geöffnet. Die aufgekommenen Neophyten entlang der Gräben werden gezielt bekämpft. Die Wiesenflächen zwischen den Gräben werden durch eine zweischürige Mahd in den ersten Jahren extensiviert.

Die Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie das rechnerische Ausgleichserfordernis sind mit der Umsetzung der Ausgleichsflächen voll erfüllt.

Aufgestellt:

Marzling, Juli 2017

Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner