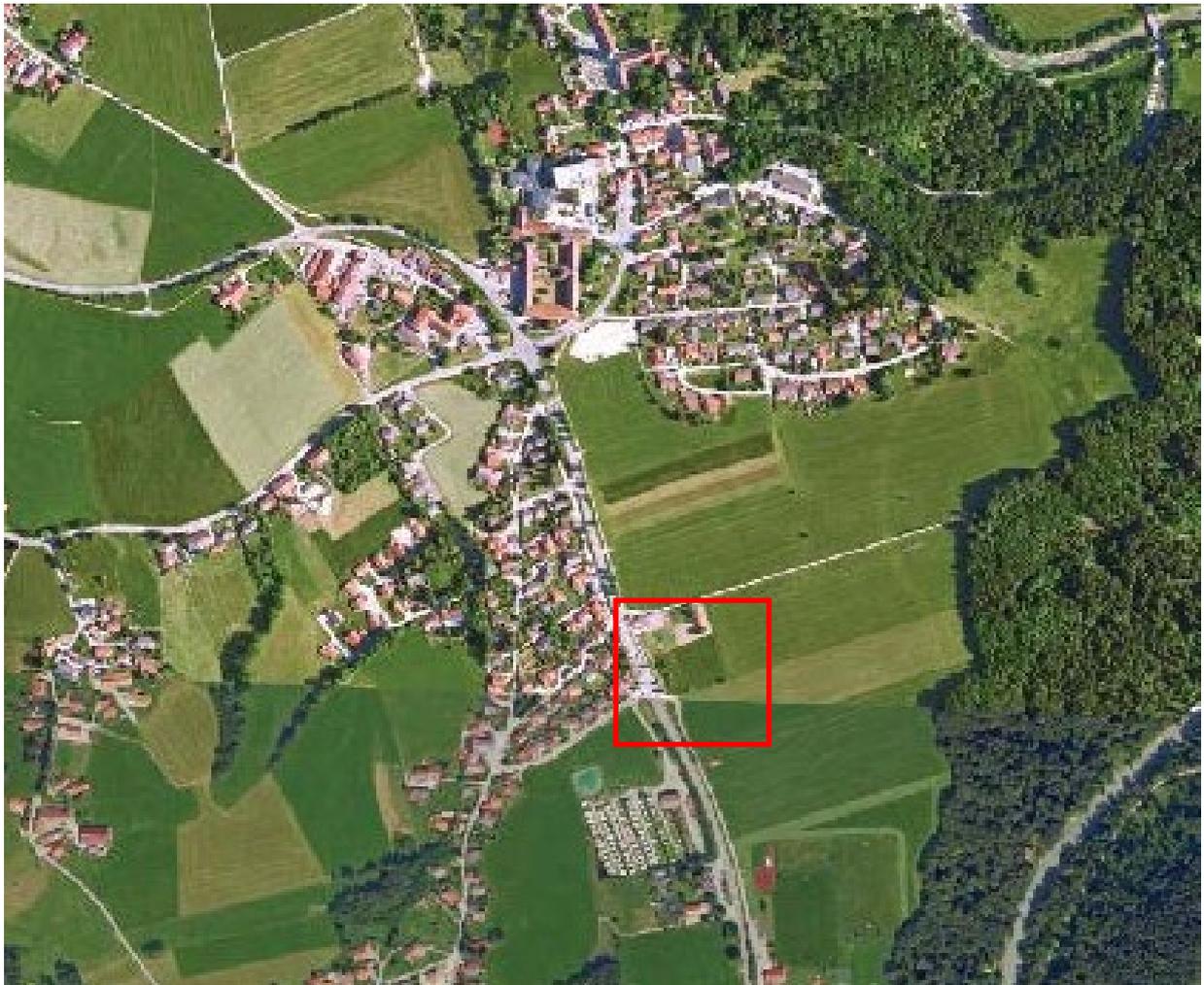


Bebauungsplan

**„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel /
Nahversorgung und Fläche für den Gemeinbedarf“**



**Gemeinde Rottenbuch
Landkreis Weilheim-Schongau**

Begründung

Stand: Juli 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Rottenbuch
Klosterhof 42
82401 Rottenbuch

Bearbeiter:

iSA Ingenieure

Hauptstr. 31
82433 Bad Kohlgrub

Hauptstr. 44
67716 Heltersberg

Telefon: 06333 – 27598-0

Fax: 06333 – 27598-99

.....

Günter Jochum

Dipl.-Ing. (Univ.) Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

.....

Michael Seibert

M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Bad Kohlgrub, im Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Lage im Gemeindegebiet	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele	5
2.2	Planungsablauf	6
2.3	Naturraum	6
3.	Einfügen in die Gesamtplanung	7
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Kommunale Planungen und Konzepte.....	9
4.	Standort- und Planungsalternativen	10
5.	Städtebauliches Konzept	10
6.	Begründung der Festsetzungen	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Flächen für den Gemeinbedarf	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung	13
6.4	Bauweise	14
6.5	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
6.6	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	14
6.7	Verkehrsflächen	15
6.8	öffentliche Grünflächen	15
6.9	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	15
6.10	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	15
6.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.12	Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.13	Örtliche Bauvorschriften.....	16
7.	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	16
7.1	Bedürfnisse der Bevölkerung nach einer verbrauchernahen Versorgung, Bildung, Sicherheit sowie Freizeit und Erholung.....	16
7.2	städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planung	17
7.3	Belange des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbilds	18
7.4	Innenentwicklung	21
7.5	Belange der Entwässerung und Hochwasservorsorge	21
7.6	Immissionsschutzes	21
7.7	Umweltbelange	22
8.	Flächenstatistik	23
9.	Kosten und Planverwirklichung	23
10.	Anlagen	23

Angrenzende Strukturen, die das Plangebiet prägen, sind östlich angrenzende Grünlandflächen, die nördlich angrenzenden Grünflächen bis hin zur Ortslage, sowie die Trasse der B 23 und westlich davon gelegene bebaute Bereiche und ein Campingplatz. Südlich angrenzend liegen Sportflächen.

Für den Bereich des Plangebietes besteht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 2012) eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Bauliche Strukturen im Plangebiet stammen von einer ehemaligen Gärtnerei und einem ehemaligen Sportgelände.

2. Ausgangssituation

2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Fläche für den Gemeinbedarf“ ist erforderlich, damit die Gemeinde Rottenbuch ihre Planungsziele verwirklichen kann.

Die Gemeinde benötigt Flächen zum Neubau eines Feuerwehrhauses mit einer 24/7 Rettungswache. Das bestehende Feuerwehrhaus ist zu klein und entspricht nicht mehr den Vorschriften und Erfordernissen. Eine Sanierung im Bestand ist aus Platzgründen nicht möglich. Der Bauhof ist aktuell in einem zu kleinen Mietobjekt untergebracht. Auch hier wird dringend ein Neubau, der den geltenden Bestimmungen entspricht benötigt. Für die Realisierung eines Bauhofes neben der Errichtung eines Feuerwehrhauses, wie ursprünglich angedacht, bedarf es nicht mehr, weil der Bauhof auf alternativen Flächen realisiert werden kann.

In Verbindung mit dem Neubau der Don-Bosco-Förderschule im Klosterhof ist darüber hinaus die Errichtung eines temporären Schulbetriebs in einer Containerlösung vorgesehen, um den Zeitraum zwischen Abbruch der bestehenden Schule und Inbetriebnahme des Neubaus zu überbrücken. Aktuell wird keine Containerschule innerhalb des Plangebietes geplant. Allerdings soll nach Maßgabe der plangebenden Gemeinde die Möglichkeit zur Errichtung eines Interimsgebäudes aufgrund der Unwägbarkeiten im Zuge der Sanierung der Bestandsschule baurechtlich gegeben sein. Sofern es im Zuge der Sanierungsarbeiten an der Don-Bosco-Schule zu nicht vorhersehbaren Komplikationen kommen sollte, konnte eine Teilfläche im Plangebiet zwischenzeitlich für eine Containerschule genutzt werden. Diese temporäre Einrichtung soll im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf errichtet und betrieben werden können. Zusätzlich soll auf der Teilfläche für die temporären Bildungseinrichtungen die Nutzung als Festplatz gesichert werden.

Zur Verbesserung, bzw. zur Sicherstellung einer zukunftsfähigen Nahversorgung der Bevölkerung wird die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes geplant, so dass ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden muss.

Der vorliegende Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Fläche für kommunale Betriebe und temporäre Bildungseinrichtungen“, dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet nach den Planvorstellungen der Gemeinde Rottenbuch. Die Erschließung der neu geplanten Nutzungen erfolgt über Anbindung der B23.

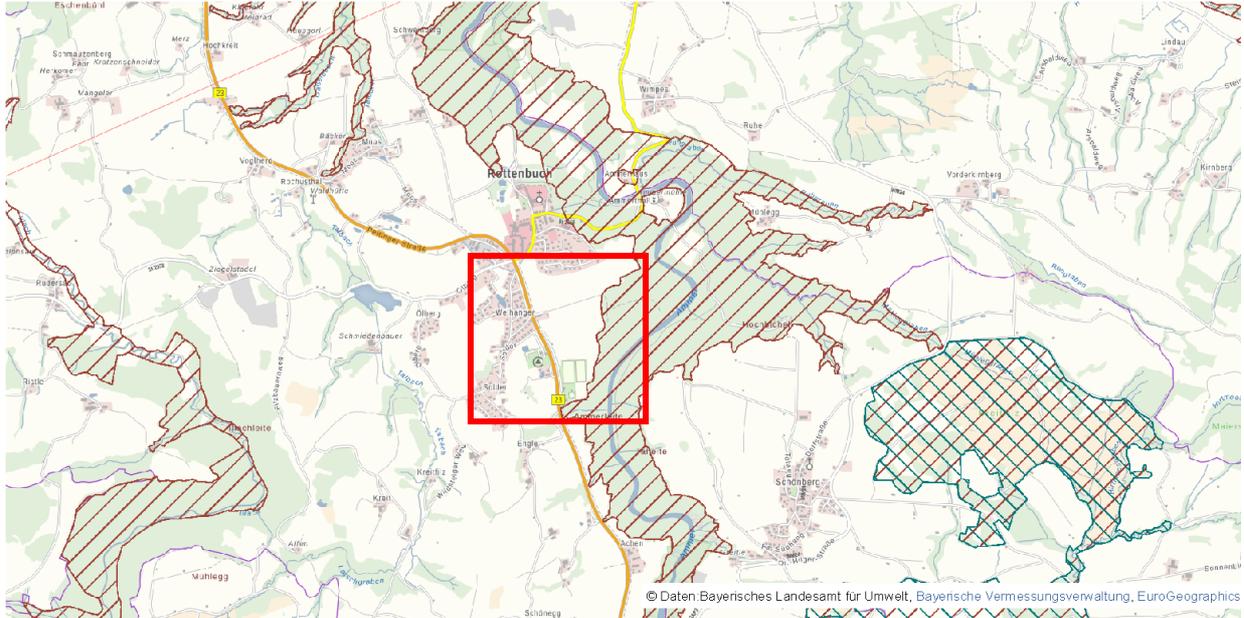
2.2 Planungsablauf

In Kenntnis der sensiblen Blickbeziehungen zum den denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Klosters hat die Gemeinde über Jahre mehrere städtebauliche Untersuchungen durchführen lassen und nach alternativen Standorten gesucht. Diese konnten mangels möglichen Grunderwerbes, zu kleinen verfügbaren Flächen, oder sonstigen Hindernissen nicht gefunden werden. Mit der Erarbeitung der Bebauungsplanung wurde nun das Büro Ingenieure für Städtebau und Architektur iSA, Hauptstraße 31, 82433 Bad Kohlgrub beauftragt. Parallel zur förmlichen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren erfolgt die Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

2.3 Naturraum

Im Planungsbereich sind keinerlei Einschränkungen durch Naturrecht bislang aus den vorliegenden Quellen ersichtlich. Ca. 300 m östlich des Plangebiets erstreckt sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet DE8331302.06 Ammer vom Alpenrand bis zum NSG 'Vogelfreistätte Ammersee-Südufer'. Zum aktuellen Planstand liegen noch keine Erkenntnisse über eine potenzielle erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes vor. Aufgrund der Entfernung von ca. 300 m bis zur Grenze des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten, dass von den geplanten Nutzungen erhebliche Auswirkungen ausgehen werden.

Abbildung 2: Übersicht FFH-Gebiete



Quelle: FFH-Gebiete – ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas)

Bei dem Grünland im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Intensivgrünland. Bei natur- und artenschutzfachlichen Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans konnten keine geschützten Arten im Plangebiet festgestellt werden. Die Weiden des Plangebiets werden intensiv als Pferdeweide genutzt. Die Böden sind überwiegend stark gedüngt, woraus eine mittlere Wertung ihrer Biodiversität hervorgeht.

3. Einfügen in die Gesamtplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind großflächige Einzelhandelsbetriebe als Ziel der Raumordnung nur in zentralen Orten zulässig (LEP 5.3.2 Z). Als Abweichung werden Nahversorgungsbetriebe jedoch bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, auch Gemeinden ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion wie Rottenbuch, zulässig. Diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. Demnach darf der geplante Einzelhandelsmarkt zur Nahversorgung diese Obergrenze nicht überschreiten.

Ferner hat eine Flächenausweisung für diese Märkte gemäß Ziel 5.3.2 des LEP an städtebaulich integrierte Lagen bzw. an Standorten innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs oder direkt angrenzend mit wesentlichen Wohnanteilen, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Perso-

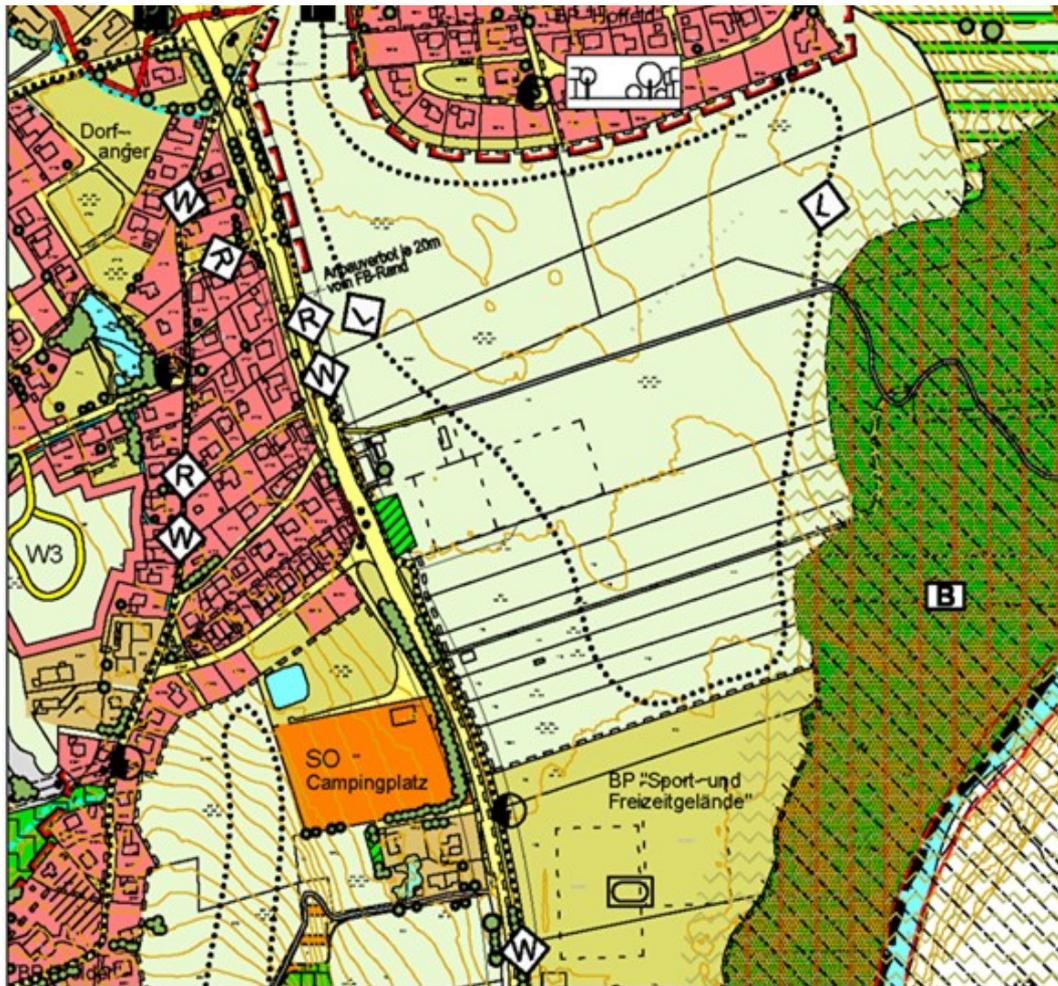
nennahverkehr (ÖPNV) verfügen, zu erfolgen. Aufgrund der Lage zum Siedlungskörper der Gemeinde Rottenbuch mit wesentlichen Wohnanteilen sowie der gegebenen fußläufigen Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung sowie geplanten Querungshilfe an der B 23 kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Die Planung hat zudem den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Fläche gemäß LEP 3.1 G zu berücksichtigen. Demnach soll die Ausweisung von Bauflächen in Form von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten erfolgen. Dem Grundsatz ist über eine Prüfung der Standort- und Planungsalternativen sowie über geeignete Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung zu tragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans stehen der Entwicklung des Bebauungsplans entgegen. Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft lässt die Entwicklung der geplanten Nutzungen nicht zu. Eine Flächennutzungsplanänderung ist im Parallelverfahren erforderlich, damit der Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Fläche für kommunale Betriebe und temporäre Bildungseinrichtungen“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die dazu erforderlichen Flächen müssen im geänderten Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Abbildung 3: Flächennutzungsplanausschnitt aktuell rechtskräftiger Stand



Quelle: Gemeinde Rottenbuch

3.3 Kommunale Planungen und Konzepte

Informelle Planungen und Konzepte sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für die Verwaltungsgemeinschaft Rottenbuch liegt ein IKEK (Entwicklungskonzept Interkommunale Allianz Pfaffenwinkel) vor, welches Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung sowie Empfehlungen bzgl. der Nahversorgung für die ländliche Gemeinde Rottenbuch trifft. Demnach sollten sich die die Gemeinden Bernbeuren, Böbing, Prem, Rottenbuch, Wildsteig und Steingaden um eine gemeinsame und gesteuerte Zulassung von Einzelhandelsmärkten im Rahmen einer sogenannten Kooperationsvereinbarung zur Sicherung der Nahversorgung bemühen. Mit dem Feststellungsbeschluss des Gemeinderates Rottenbuch vom 04.06.2025 wurde klargestellt, dass die Aussagen des IKEK keine Selbstbindung hinsichtlich der Steuerung der Nahversorgung entfalten. Demnach verpflichtet sich die Gemeinde Rottenbuch nicht eine geringere Verkaufsfläche für Einzelhandelsmärkte zur Nahversorgung zuzulassen, als dies im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms zulässig wäre.

4. Standort- und Planungsalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Prüfung der Standortalternativen zur Unterbringung der vorgesehenen Nutzungen. Der Standort alte Gärtnerei liegt etwa 400 m von der Außenmauer der baukulturell bedeutsamen Klosteranlage der Gemeinde Rottenbuch entfernt, deren Bedeutung im Rahmen der Standortprüfung sowie der Erörterung von Planungsalternativen besonderes Gewicht beizumessen ist. Im Rahmen einer Vertiefungsstudie des Büros Leuninger und Michler wurde eine Standortuntersuchung für den Neubau eines Gebäudes für den Bauhof, den Neubau des Feuerwehrhauses sowie eine Prüfung einer marktfähigen und dennoch städtebaulich sinnvollen und verträglichen Struktur für die Erweiterung des Nahversorgungsangebotes in Rottenbuch vorgenommen.

Dabei wurden die Standorte „Postplatz“ sowie „Campingplatz“ im Rahmen einer Standorteinschätzung als am besten geeignet befunden. Der Campingplatz scheidet aufgrund der aktiven Nutzung sowie generellen Standorttauglichkeit bei näherer Betrachtung aus. Der Standort Postplatz wurde zwar im Laufe der Vorplanungen präferiert, allerdings musste dieser nach intensiver Prüfung wiederum verworfen werden. Eine Realisierung ohne Kreisverkehr war nicht möglich. Der einzige Bewerber, der bei dem vorhandenen Platzangebot des Standortes eine Bebauung für möglich hielt, hätte das Vorhaben nur bei Bau eines Kreisverkehrs ausgesetzt. Der Kreisverkehr ließ sich hingegen aus verkehrstechnischen Gründen nur bei Grunderwerb realisieren, welcher ebenfalls nicht möglich war. Zudem scheiterte dieser Standort auch an der Grundstücksverfügbarkeit zur Ermöglichung von Flächen für die Anlieferung des Marktes mit LKWs.

Als mögliche Alternativen verblieben die Standorte Fohlenhof, Raiffeisenstraße sowie das Gelände der alten Gärtnerei. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung war jedoch ersichtlich, dass abgesehen vom Postplatz lediglich die alte Gärtnerei als Standort in Frage kam. Der Standort Fohlenhof sowie die Raiffeisenstraße wurde zudem aus wirtschaftlicher Sicht verworfen. Andere Alternativen wie die Inanspruchnahme des Sportgeländes waren ebenfalls nicht möglich. Zudem stünde die Planung damit im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, weil die Planungsanforderung des Anbindegebots nicht erfüllt werden könnte. Im Ergebnis verblieb damit der nur Standort „alte Gärtnerei“, da alle weiteren Standorte aus Gründen der Flächenverfügbarkeit oder baulichen Hindernissen verworfen werden mussten.

5. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, in welchem die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung von spezifischen Raumbedarfen für den Einzelhandel sowie die kommunalen Einrichtungen elaboriert wurden.

Die vorliegende Planung betrifft den Standortbereich östlich der B23 von der Einmündung der Augustinerstraße in die B23 bis zur Einmündung der Straße Solder in die B23. Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung mit einem Gebäude für den Bauhof, der Feuerwehr im Bereich der Flächen für kommunale Betriebe vor sowie einen großflächigen Einzelhandelsmarkt im südlich gelegenen Bereich vor.

Abbildung 4: städtebauliches Konzept



Quelle: eigene Darstellung

Die neue Erschließung erfolgt über eine neue Einmündung in der Mitte des Gebietes von der B23 aus. Zur Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Ausgleich der Eingriffe ist eine Randeingrünung mit der Anpflanzung von Baumgruppen und Solitärbäumen sowie Sträuchern an der Süd-, Ost- und Nordseite des Plangebietes vorgesehen.

6. Begründung der Festsetzungen

Abbildung 5: Planzeichnung Bebauungsplan



Quelle: eigene Darstellung

Mit der Planung werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Neubau eines Vollsortimenters, eines Feuerwehrhauses sowie eines Festplatzes geschaffen. Gleichzeitig soll die temporäre Aufstellung einer Containerschule befristet möglich sein. Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene Nutzungszonen, die durch unterschiedliche Bauweisen und Höhenbegrenzungen gekennzeichnet sind.

dert sich in die Teilbereiche Flächen für Gemeinbedarf und Sondergebiet. Damit kann davon ausgegangen werden, dass eine geordnete Erschließung der Bauflächen erfolgen kann.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung“ (SO EZH) zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Rottenbuch festgesetzt.

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für Gemeinbedarf dienen der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Ziele der Gemeinde für die kurzfristige Zulässigkeit einer temporären Containerschule sowie mittel- und langfristig der Bereitstellung von Bauflächen für ein Feuerwehrhaus sowie zur Entwicklung eines Festplatzes für Gemeindefeste, Veranstaltungen, aber auch als Fläche zur Erholung und Freizeitgestaltung. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen auf der Fläche gemäß Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung. Der Bedarf eines Interimsgebäudes für die Schulnutzung ergibt sich aufgrund der derzeitigen Bauarbeiten an der Don-Bosco-Schule in der Gemeinde, wodurch der Bestandsbau ggf. nicht genutzt werden kann. Die zulässigen Nutzungen hierzu werden in der Festsetzung konkretisiert. Der konkrete Zeitraum für die Nutzung Containerschule ist nahezu kongruent mit dem zeitlichen Rahmen für die Sanierungsarbeiten. Mit dem festgesetzten Enddatum, welches den voraussichtlichen und realistischen Abschluss der Bauarbeiten an der Bestandsschule markiert, erlischt die Möglichkeit zur Errichtung einer Containerschule. Die Teilfläche „temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz“ soll darüber hinaus nach Beendigung der Nutzung der Containerschule der Feuerwehr sowie der Nutzung als Festplatz zur Verfügung stehen. Der Festplatz soll als Spielplatz und Landschaftspark entwickelt werden und dem Abhalten von Veranstaltungen, wie Gemeindefesten und ähnlichem dienen. Die zeitlich uneingeschränkten Nutzungen zur Realisierung des Festplatzes können auch innerhalb des zeitlichen Rahmens zur Errichtung einer Containerschule realisiert werden. Als Folgenutzungen bleiben sie zudem überall auf der Teilfläche zulässig. Die Gestaltung obliegt der Gemeinde.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Konkretisierung des Rahmens für die bauliche Umsetzung der Planungsziele werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Höhe baulicher Anlagen und der Bauweise getroffen. Als Maß der baulichen Nutzung wird für beide Teilbereiche des Plangebiets eine Grundflächenzahl von 0,8 zur Ermöglichung der notwendigen Bebauung und Befestigung der Nutzflächen sowie Errichtung von Kundenparkplätzen. Von der Grundflächenzahl sind alle

Grundflächen von baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen erfasst. Die Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelbetriebs zur Sicherung der Nahversorgung wird auf eine marktgängige Flächengröße von 1.200 m² festgesetzt.

Aufgrund der spezifischen, architektonischen Flächenbedarfe der beiden Nutzungen wird auf eine Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet. Zum Schutz der Ortsgestalt und der Denkmalkulisse wird für bauliche Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf eine maximale Wandhöhe (WH_{max}) von 5,50 m und eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) von 8,50 m sowie für das Sondergebiet eine maximale Wandhöhe (WH_{max}) von 6 m und eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) von 8 m festgesetzt. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbildes bezieht sich die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m ausschließlich auf den oberen Abschluss bzw. die Ausbildung eines Firstes, wie er bei Satteldächern in Erscheinung tritt. Bei Flach- oder Pultdächern sind die niedrigeren, maximal zulässigen Wandhöhen maßgebend.

6.4 Bauweise

Eine abweichende Bauweise mit der Zulassung eines Einzelkörpers mit mehr als 50 m Gesamtbaulänge wird zugelassen.

6.5 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Über die Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen wird die Anordnung der Baukörper vorstrukturiert, um eine verträgliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Baufenster beschränken die überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Klarstellung wurden bei der Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen die Raummaße der angedachten Containerschule neben dem Feuerwehrhaus zu Grunde gelegt. Nach der Beendigung der Nutzung der Containerschule verbleiben die überbaubaren Grundstücksflächen und stehen für die Bebauung mit anderen allgemeinen Nutzungen zur Verfügung. Innerhalb der „Fläche für temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz“ stehen die überbaubaren Grundstücksflächen nur noch den kaum raumprägenden Anlagen wie Kiosk, Toilettengebäude oder Pavillons zur Verfügung, welche dieses nicht wirksam auszufüllen vermögen. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bleiben damit für diesen Bereich trotz der großformatigen Ausdehnung des Baufensters gering.

6.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Zur Steuerung des ruhenden Verkehrs sowie Nebenanlagen werden für den großflächigen Einzelhandelbetrieb entsprechende Flächenumgrenzungen festgesetzt. Bei der Berechnung des spezifischen Bedarfs an Stellplätzen für PKWs und Fahrräder wurden abweichend von der

Stellplatzsatzung für den Bereich des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel spezifische Annahmen getroffen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden zur Wahrung der flexiblen Flächenaufteilung Stellplätze und Nebenanlagen überall innerhalb des Baugrundstücks zugelassen.

6.7 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden festgesetzt. In diesem Zusammenhang erforderliche Umbauten an der bestehenden Straßenführung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Erforderliche Abbiegespuren und freizuhaltende Sichtdreiecke sind in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Sie sind dann in der nachfolgenden Bauplanung zu konkretisieren. Weitere zur Erschließung erforderliche Elemente werden durch Festsetzung in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zugelassen und gesichert. Auch die Anforderungen an neue Mobilitätskonzepte werden berücksichtigt.

6.8 öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden festgesetzt, die als verkehrsbegleitende Grünflächen entsprechend zu entwickeln und zu unterhalten sind. Aufgrund der exponierten Lage und der direkten Sichtbeziehung zum ehemaligen Kloster Rottenbuch bedarf es der Festsetzung um eine hochwertige Ortsrandeingrünung zu realisieren.

6.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zur Regelung des Wasserabflusses in Folge von Niederschlag werden Festsetzungen getroffen, um das Plangebiet möglichst abflusslos zu gestalten. Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen, Mulden sowie unterirdischen Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Zwischenspeicherlösungen wie Zisternen dienen der Infiltration des Wassers vor Ort. Überschüssiges Wasser darf ferner unter bestimmten Voraussetzungen in Fließgewässer eingeleitet werden. Damit wird nicht nur der Überlastung der Kanalisation vorgebeugt, sondern auch der natürliche Wasserkreislauf bestmöglich aufrechterhalten.

6.10 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Festsetzungen zum Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge werden getroffen. Durch erhöhte Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses, technischen Schutzvorkehrungen bei tief liegenden Räumen sowie dem Freihalten von Abflussbereichen soll ein Schaden von Überschwemmungen gemindert oder vermieden werden.

6.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Weitere Festsetzungen zu Dächern und befestigen oder versiegelten ebenerdigen Flächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft dienen ergänzend der ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser. Festsetzungen zur Beleuchtung und Glasbauteilen dienen dem Artenschutz, insbesondere dem Schutz von Insekten und Vögeln. Pflanzgebote und Bindungen sichern die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes.

6.12 Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch flächige und punktuelle Anpflanzungen wird ein Grünstreifen zur landschaftsgerechten Einbindung der angestrebten Bebauung in die sensible und schützenswerte Kulturlandschaft und des Ortsbildes sichergestellt. Ein wesentliches Planungsziel ist die Einbindung in die vorgefundene naturräumliche Struktur, soweit Flächen nicht für Erschließung und Bebauung in Anspruch genommen werden müssen. Neue Strukturen zur Eingrünung des Plangebietes werden geschaffen und durch Grünflächen und Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Einbindung in die umgebende Ortsstruktur und Landschaft werden damit die überbaubaren Grundstücksflächen von Grünstrukturen umrandet. In Verbindung mit der geplanten Erschließung und den straßenbegleitenden Grünstrukturen kann ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet werden.

6.13 Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung der Ortsgestaltung werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, zu Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen sowie zu Wertstoffcontainern und Mülltonnen getroffen.

7. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Bedürfnisse der Bevölkerung nach einer verbrauchernahen Versorgung, Bildung, Sicherheit sowie Freizeit und Erholung

Rottenbuch zeichnet sich durch eine asymmetrische Siedlungsstruktur aus. Der historische, wenig bevölkerte Ortskern liegt etwas abseits der Verkehrsachse in einer Sackgassensituation. Die Siedlungsentwicklung erfolgt sternförmig von der B23 aus. Für die Wohnbevölkerung liegt das Gärtneriegelände geographisch gesehen im Zentrum. Die gesamte Wohnbevölkerung des Hauptortes (Klosterhof, Hoffeld, Weihanger, Solder und Ölberg) liegt in einem Radius von 750 m um das Gärtneriegelände. Die größten Potenziale zur Nachverdichtung, sowie die

im Flächennutzungsplan vorgesehenen künftigen Baugebiete liegen in Fußläufigkeit zum Gelände. Dem Standort kommt daher eine herausragende Rolle für die Nahversorgung der Gemeinde sowie als Standort für die Freizeitgestaltung und Erholung zu. Zudem muss die Gemeinde im Sicherheitsinteresse der Bevölkerung Flächen für die Feuerwehr bereitstellen.

Die getroffenen Festsetzungen sichern die Planungsziele für die dringend notwendigen öffentlichen Zwecke und die Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung nach Gütern des täglichen Bedarfs. Mit Blick auf die zukünftige Versorgungslage ist absehbar, dass durch die Aufgabe von bestehenden Läden innerhalb der Ortslage die Nahversorgung nicht gesichert ist. Ferner können diese den heutigen Ansprüchen nach Barrierefreiheit, Einkaufserlebnis und Sortimenten kaum noch entsprechen. Der Bau eines Einzelhandelsmarktes in der angedachten Dimensionierung ist daher erforderlich, weil damit einerseits den modernen Raumanforderungen von Vollsortimentern Rechnung getragen wird sowie andererseits ein vergleichbares Angebot in der Gemeinde selbst oder der unmittelbaren Nachbarschaft nicht gegeben ist. Des Weiteren dient die Planung mit der Schaffung eines modernen Feuerwehrhauses dem Brandschutz. Dem Bedürfnis zur Austragung von Festen wird darüber hinaus mit der Ermöglichung von Veranstaltungen auf dem Festplatz zuzüglich erforderlicher Anlagen auf der Fläche Rechnung getragen. Der geplanten Nutzungen überwiegen in der Abwägung gegenüber anderen Anforderungen und Belangen wie dem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden sowie dem Denkmalschutz sowie der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und den Zielen des Naturschutzes und Landschaftspflege, wobei die Auswirkungen auf die in Rede stehenden Belangen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen gemindert werden.

7.2 städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planung

Die im „Entwicklungskonzept Interkommunale Allianz Pfaffenwinkel“ (IKEK) sowie die in diesem Zusammenhang getroffene „Kooperationsvereinbarung zur Sicherung der Nahversorgung“ werden von der Gemeinde Rottenbuch nicht als vertragliche Zusicherung gesehen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Aussagen des Konzeptes im Rahmen der planerischen Abwägung zu würdigen. Konkret steht der Vereinbarung, den von der Gemeinde Rottenbuch ermittelten Bedarfe zur Ausweisung eines Einzelhandelsmarktes zur Nahversorgung gegenüber. Der Einzelhandelsmarkt stellt nach Aussage der Gemeinde Rottenbuch, unabhängig von dem in der Kooperationsvereinbarung dargelegten Rechenbeispiel, hingegen die bedarfsgerechte Nahversorgung sicher. Die Sicherung der Nahversorgung wird von der lokalen Bevölkerung gefordert und ist mit dem Bürgerentscheid vom September 2017 mit 63 % Zustimmung bei 84 % Wahlbeteiligung bestätigt worden. Durch das Votum des Plebiszits kann ebenso eine Selbstbindung für die Gemeinde abgeleitet werden, wie bei der Kooperationsvereinbarung. Die im Entwicklungskonzept dargelegte Bedarfsrechnung ist als Empfehlung zu

würdigen, keinesfalls aber als verbindliche Vorgabe betrachtet werden. Mit dem Feststellungsbeschluss des Gemeinderates Rottenbuch vom 04.06.2025 wurde zudem klargestellt, dass die Aussagen des IKEK keine Selbstbindung hinsichtlich der Steuerung der Nahversorgung entfalten. Demnach verpflichtet sich die Gemeinde Rottenbuch nicht eine geringere Verkaufsfläche für Einzelhandelsmärkte zur Nahversorgung zuzulassen, als dies im Rahmen des Landesentwicklungsprogramm zulässig wäre. Damit stehen die Ziele des Bebauungsplans keinem gemeindeeigenen Konzept oder sonstiger Planung entgegen.

7.3 Belange des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbilds

Rottenbuch besitzt mehrere schutzbedürftige Objekte, insbesondere den Fohlenhof und die ehemalige Stifts- heutige Pfarrkirche. Die Abwägungsentscheidung der Gemeinde für die Planung am Standort der alten Gärtnerei erfolgte unter Berücksichtigung der Belange der Ortsgestalt und des Denkmalschutzes. Zur Wahrung der Ortsgestalt in diesem sensiblen Kulturlandschaftsbereich und insbesondere der Denkmalkulisse wurde städtebauliche Gutachten zur Überprüfung von Sichtbeziehungen eingeholt, sowie entsprechende Festsetzungen getroffen.

Abbildung 6: Ansicht Ortseingang mit modellierten Kubaturen (S5-1 Trafo)



Quelle: Bildaufnahme Bader 2025 (verändert)

Im Rahmen der beiliegenden Sichtanalyse wurden die Kubaturen mithilfe eines Gerüsts lagegetreu nachgebildet. Mithilfe von Bildaufnahmen aus unterschiedlichen Perspektiven entlang der sensiblen Blickachse, parallel zur südlichen Ortseinfahrt der B23 kann die Situation abge-

bildet werden. Näheres ist der beiliegenden Sichtanalyse zu entnehmen. Auf Basis der Bildokumentation wurde eine vereinfachte Modellierung der Kubaturen angefertigt, um die Auswirkungen der Bebauung auf das Ortsbild zu verdeutlichen. Mit den gewählten Wandhöhen von 5,50 m sowie 8,50 m Firsthöhe für das Feuerwehrhaus und dem Einzelhandel mit einem maximalen Gebäude von 8 m zur straßenzugewandten Seite verdeckten die geplanten Gebäude Teil der schützenswerten Ansicht von Rottenbuch. Demnach werden Teile des Fohlenhofes, zumindest bis zur Traufe, von den gewählten Standorten S6-1 Geschwindigkeitsanzeiger B23, etwa auf Höhe des Ortsschildes, sowie dem Standort S5-1 Trafo durch die angestrebte Bebauung verdeckt. Die Dachlandschaft sowie der prägende Kirchturm von Mariä Geburt als Teil der Klosteranlage bleiben jedoch sichtbar. Damit lässt sich festhalten, dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Belange Denkmalschutz sowie des Orts- und Landschaftsbildes kommt. Dieser Beeinträchtigung können jedoch die Belange der Versorgung der Bevölkerung, der gemeindeeigenen Bedarfe nach kommunalen Einrichtungen und der Sicherheit entgegengehalten werden.

Abbildung 7: Ansicht Ortseingang mit modellierten Kubaturen (S6-1 Geschwindigkeitsanzeiger B23)



Quelle: Bildaufnahme Bader 2025 (verändert)

Zudem wurden die Standort- und Planungsalternativen erschöpfend geprüft. Ferner reduzieren sich durch den Wegfall des Bauhofes sowie den angepassten Höhen die Ausmaße der Gebäudekubaturen. Die Beeinträchtigung der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild

wird damit gemindert. Im Rahmen der Sichtanalyse wurden die temporären Bildungseinrichtungen nicht berücksichtigt, da die Ortsansicht nur in einem begrenzten Zeitraum durch die baulichen Eingriffe einer Containerschule beeinträchtigt würde. Dies wird mit der getroffenen bedingten Festsetzung für die Teilfläche „temporären Bildungseinrichtungen und Festplatz“ gewährleistet. Im Bereich der temporären Bildungseinrichtungen ist zudem die Nutzung eines Festplatzes vorgesehen. Gemäß dem Charakter eines Landschaftsparks zur Ausgestaltung des Festplatzes sind hiervon keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Der gemäß Bilddokumentation bzw. Modellierung unverstellte Bereich, westlich der angedeuteten Kubaturen bliebe damit frei von einer Bebauung. Zudem ist zu beachten, dass die schutzwürdige Ansicht bis zu einer Entfernung von 380 m vom Fohlenhof ohne eine Beeinträchtigung im Planzustand nach wie vor erkennbar bliebe.

Abbildung 8: Ansicht Ortseingang (S10 Gärtneriegelände Nord)



Quelle: Bildaufnahme Bader 2025

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Regelung der Dimension der baulichen Anlagen, ihrer Ausgestaltung und Einbindung in die Umgebung, werden die möglichen Auswirkungen der Planungen auf die Denkmalkulisse so weit als möglich gemindert. So wird durch das Zurücksetzen der Gebäude eine durchgängige Sichtbarkeit des Fohlenhofs vom Radweg und der B23 aus betrachtet gewährleistet. Der Fohlenhof ist genau 382 m und der Kirchturm genau 687 m von der nördlichsten Bebauung im Gärtneriegelände entfernt, wodurch nicht von einer

unmittelbaren Beeinträchtigung der Denkmäler gesprochen werden kann. Durch den hochwertigen Grünstreifen wird die Bebauung eingeklammert und damit eine landschafts- und ortsbildverträgliche Einbindung in die nähere und weitere Umgebung ermöglicht. Der Gemeinderat hat weiterhin in einer Grundsatzentscheidung bestimmt, dass das Gelände für die Nahversorgung nur im Erbbaurecht vergeben wird. Die Gemeinde hat damit über die baurechtlichen Festsetzungen hinaus direkte Einflussmöglichkeiten auf die architektonischen und gestalterischen Vorgaben mittels Erbbaurechtsvertrags.

7.4 Innenentwicklung

Dem Belang der Innenentwicklung wurde im Rahmen der Prüfung von Standorten und Planungsalternativen hinreichend Rechnung getragen. Die untersuchten Standorte innerhalb der Ortslage lassen die Verwirklichung der geplanten Nutzungen aus baulichen oder eigentumsrechtlichen Gründen nicht zu.

7.5 Belange der Entwässerung und Hochwasservorsorge

Die Einwirkungen durch anfallendes Oberflächenwasser im Plangebiet werden durch Festsetzungen zur örtlichen Behandlung durch Versickerung und Begrenzung der Versiegelung auf das nötige Maß minimiert. Als Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schäden durch abfließendes Oberflächenwasser werden Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses sowie Festsetzungen wie Dachbegrünung oder versickerungsfähige Beläge zur Förderung der Versickerung und Verdunstung getroffen. Die Vorgaben zur Ausführung und Dimensionierung der Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind dem beiliegenden Entwässerungskonzept zu entnehmen. Zur Vermeidung von Schäden durch Hochwasser sowie der Vorsorge gegenüber Starkregen werden Festsetzungen zu den Abfluss- und Versickerungsanlagen sowie objektbezogene Festsetzungen und ergänzende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Festsetzungen tragen den Belangen ausreichend Rechnung.

7.6 Immissionsschutzes

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde die schalltechnische Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen mit der Umgebung geprüft und bewertet. Die Analyse berücksichtigt sowohl den zukünftigen Nahversorgungsbetrieb im südlichen Planbereich als auch die langfristig vorgesehenen kommunalen Einrichtungen wie Feuerwehr und Bauhof im nördlichen Bereich des Plangebietes. Auch die temporär vorgesehene Containerschule wurde berücksichtigt. Die Modellierungen orientieren sich an den Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Im Ergebnis stellt sich dar, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im umliegenden Mischgebiet (MI) deutlich unterschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird an einem Immissionsort tagsüber eine geringfügige Überschreitung von 1 dB(A) festgestellt, die im Sinne des Immissionsschutzrechts als unwesentlich gilt. In der Nachtzeit werden alle Werte eingehalten. Kritische Geräuschspitzen, die zu relevanten Beeinträchtigungen führen könnten, wurden nicht festgestellt.

Damit sind die geplanten Nutzungen mit Blick auf den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung aus städtebaulicher Sicht vereinbar. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind aufgrund dessen nicht erforderlich. Bei Abweichungen von den modellierten Betriebsabläufen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren ggf. schallschutztechnische Maßnahmen zu prüfen und festzulegen.

7.7 Umweltbelange

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB geprüft und im beiliegenden Umweltbericht dargestellt. Die getroffenen Maßnahmen zur Eingrünung innerhalb des Plangebietes sind dazu geeignet, die Auswirkungen der Bebauung auf das sensible Orts- und Landschaftsbild zu mindern.

Aufgrund der elaborierteren Raumbedarfe gehen mit der Bebauung zu dem unvermeidlichen Flächen durch Versiegelung verloren. Die Verluste an Fläche, Boden, Biotopen sowie Lebensraum für die Fauna werden über die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht auf der externen Fläche 716/0 der Gemarkung Schönberg kompensiert. Den Umweltbelangen wird damit ausreichend Rechnung getragen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

8. Flächenstatistik

Innerhalb des Geltungsbereiches setzen sich laut Planung folgende Flächenanteile zusammen:

Flächennutzung	Größe in m ²	Anteil
Baugebiete	9.860	54,53
Gemeinbedarfsfläche	4.588	25,37
Sondergebiet	5.272	29,16
Verkehrsflächen	3.124	17,28
Straße	2.521	13,94
Parkplätze	157	0,87
Fußweg	437	2,41
Bushaltestelle	9	0,05
Grünflächen	5.097	28,19
Öffentliche Grünfläche	5.097	28,19
Geltungsbereich Gesamt	18.081	100

9. Kosten und Planverwirklichung

Die Kosten für die Planung sowie Planverwirklichung werden von der Gemeinde Rottenbuch getragen.

10. Anlagen

- Bodengrunduntersuchung und Gründungsberatung, Geotechnik Heiligenstadt GmbH - Beratende Ingenieure VBI, Januar 2022
- Entwässerungskonzept, iSA – Ingenieure für Städtebau und Architektur, Januar 2024
- Umweltbericht mit Anlagen, iSA – Ingenieure für Städtebau und Architektur, Juli 2025
- Schalltechnische Untersuchung, Accon Environmental Consultants, Juni 2024
- Sichtanalyse, iSA – Ingenieure für Städtebau und Architektur, Juli 2025