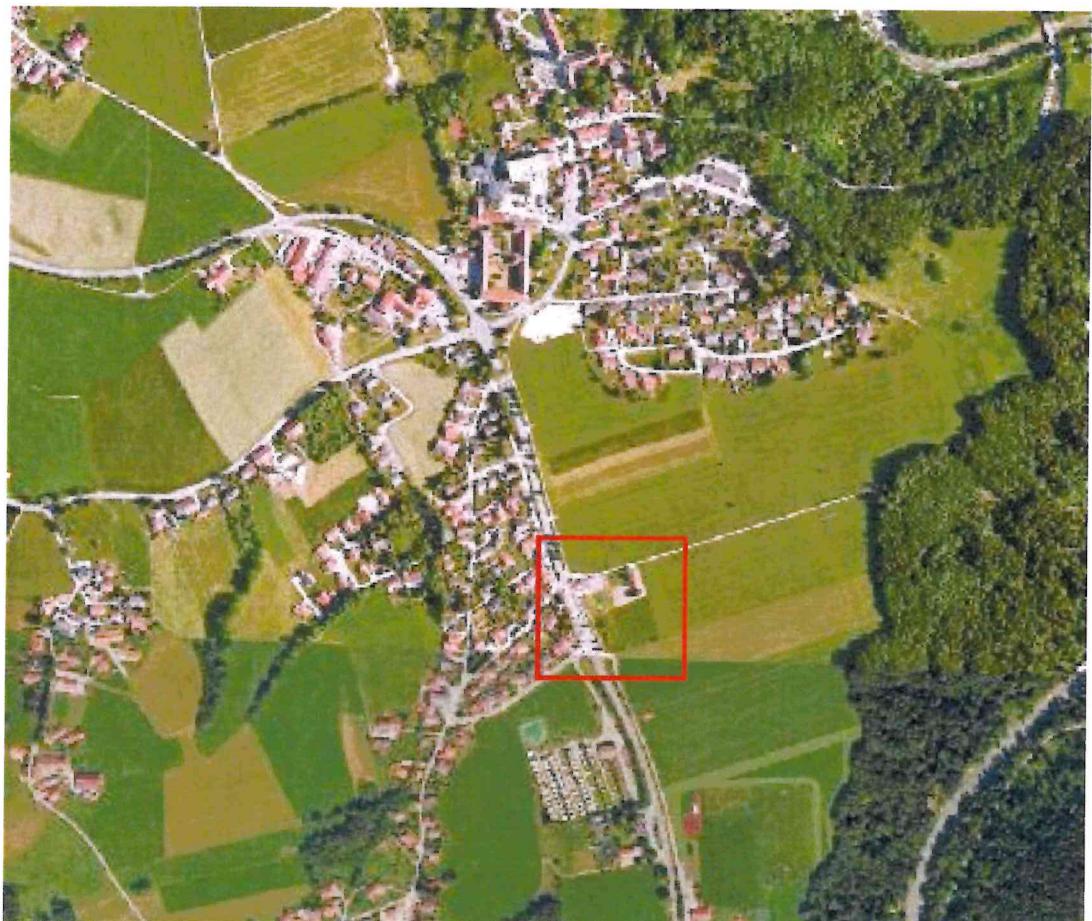


Sichtanalyse zum Bebauungsplan

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



**Gemeinde Rottenbuch
Landkreis Weilheim-Schongau**

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

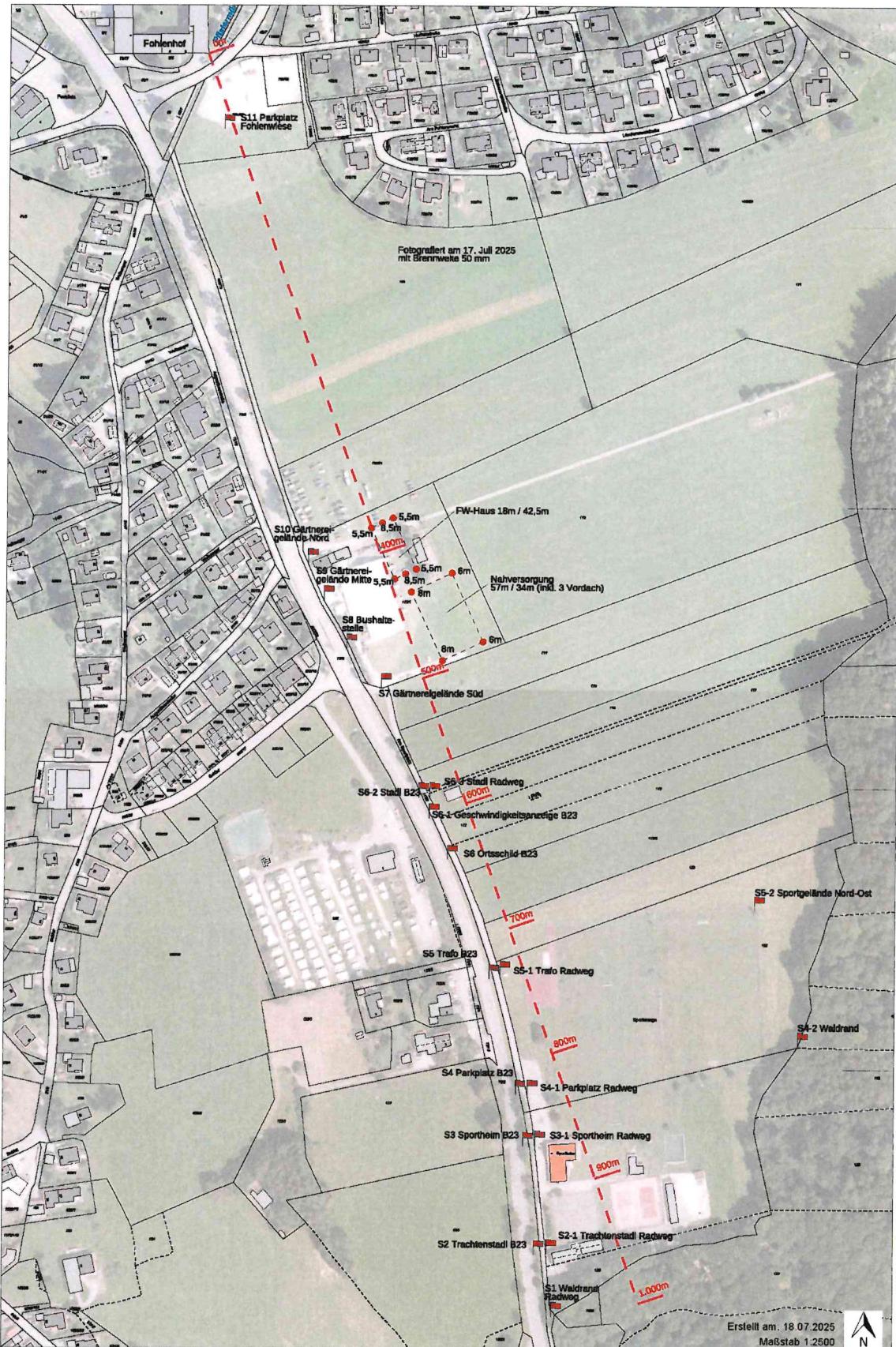
Vorbemerkung

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. Rottenbuch besitzt mehrere schutzbedürftige Objekte, insbesondere den Fohlenhof und die ehemalige Stifts- heutige Pfarrkirche.

Zur Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Belange des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes wurde eine Sichtanalyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung und Fläche für den Gemeinbedarf“ erarbeitet. Bei der Überprüfung wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und der Dachgestaltung zu Grunde gelegt. Hierbei wurden die gemäß Festsetzungen ermöglichten Gebäudekubaturen des Feuerwehrhauses innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie des Einzelhandelsmarktes berücksichtigt. Die Analyse umfasst eine Bilddokumentation, aufgenommen an mehreren Standorten parallel zur B 23 am südlichen Ortseingang von Rottenbuch am 17. Juli 2025. Zur Überprüfung der Gebäudekubaturen wurden lagegetreu Baugespanne errichtet und bei ausgewählten Standorten digital nachgebildet.

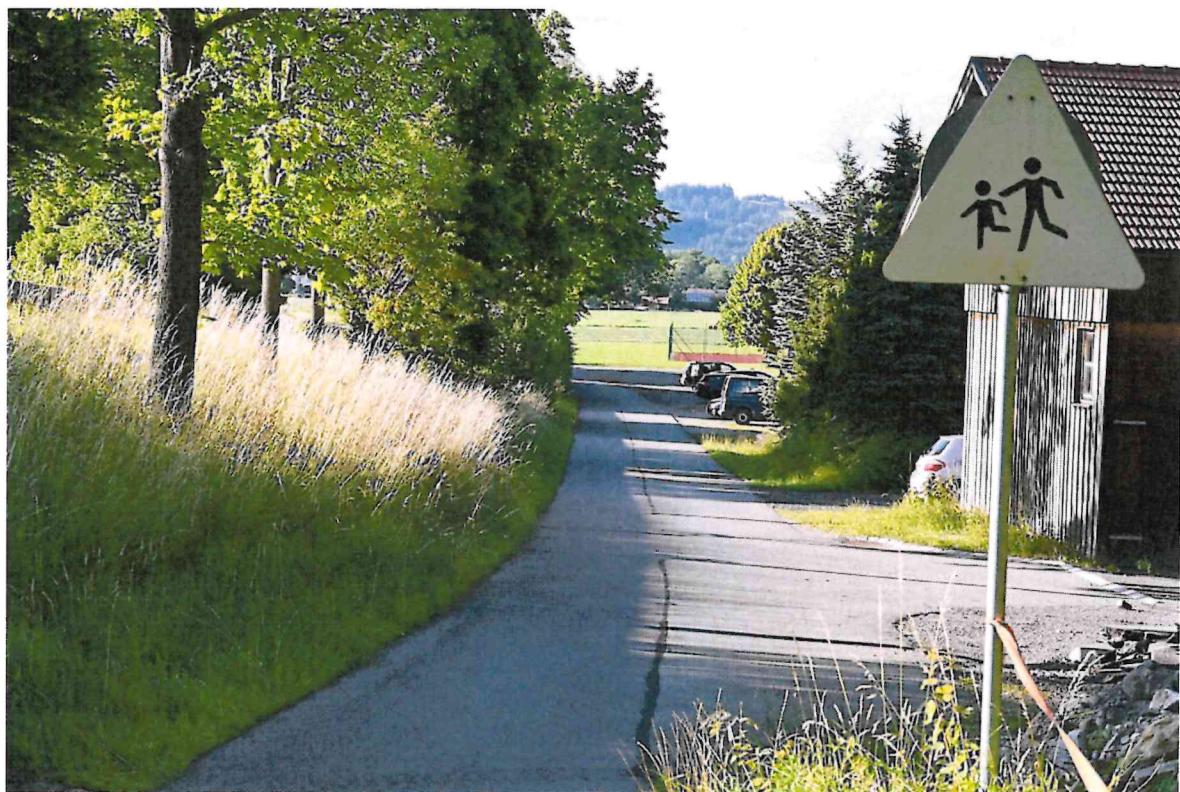
Übersicht

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die 11 Stationen zur Bilddokumentation gekennzeichnet. Zudem wurde eine Sichtachse mit einer Entfernung von 1.000 m vom Fohlenhof zur Einordnung der Auswirkungen eingezeichnet.



Bilddokumentation

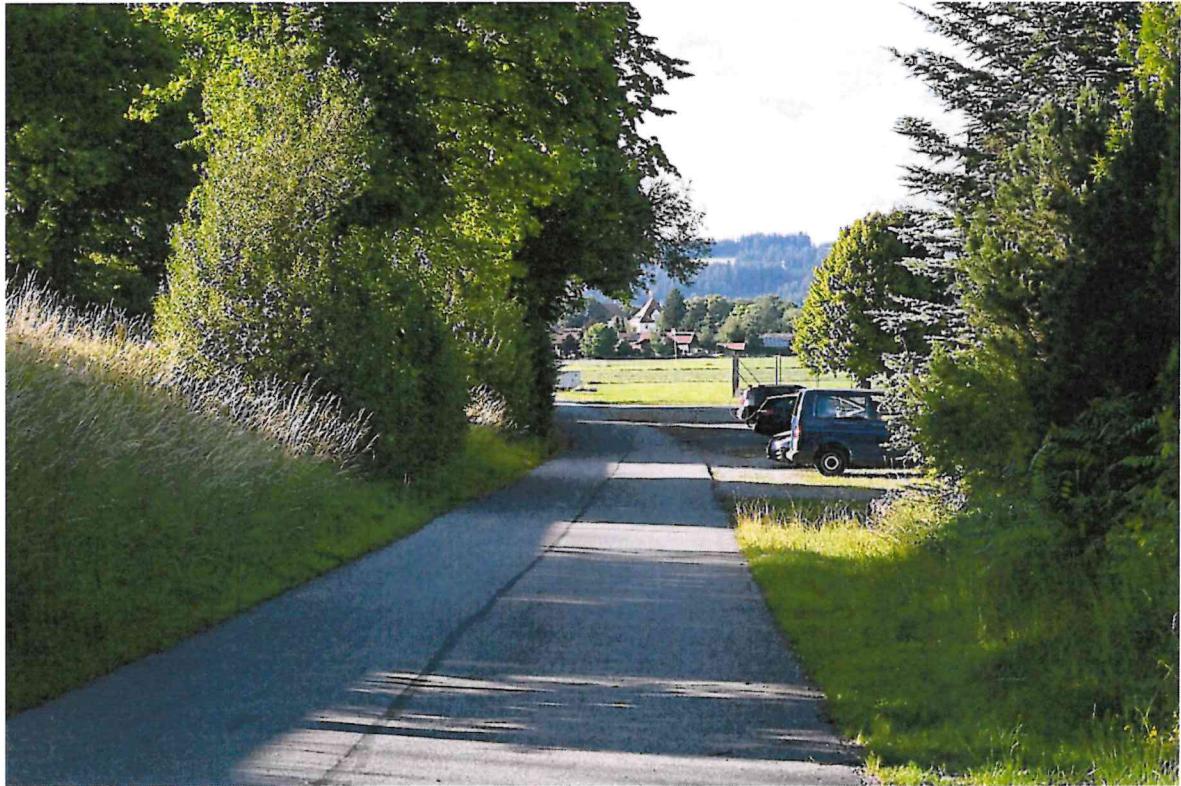
S1: Waldrand Radweg



S2: Trachtenstadl B23



S2-1: Trachtenstadl Radweg



S3: Sporheim B23



S3-1: Sportheim Radweg



S4: Parkplatz B23



S4-1: Parkplatz Radweg



S4-2: Waldrand



S5: Trafo B23



S5-1: Trafo Radweg



S5-2: Sportgelände Nord-Ost



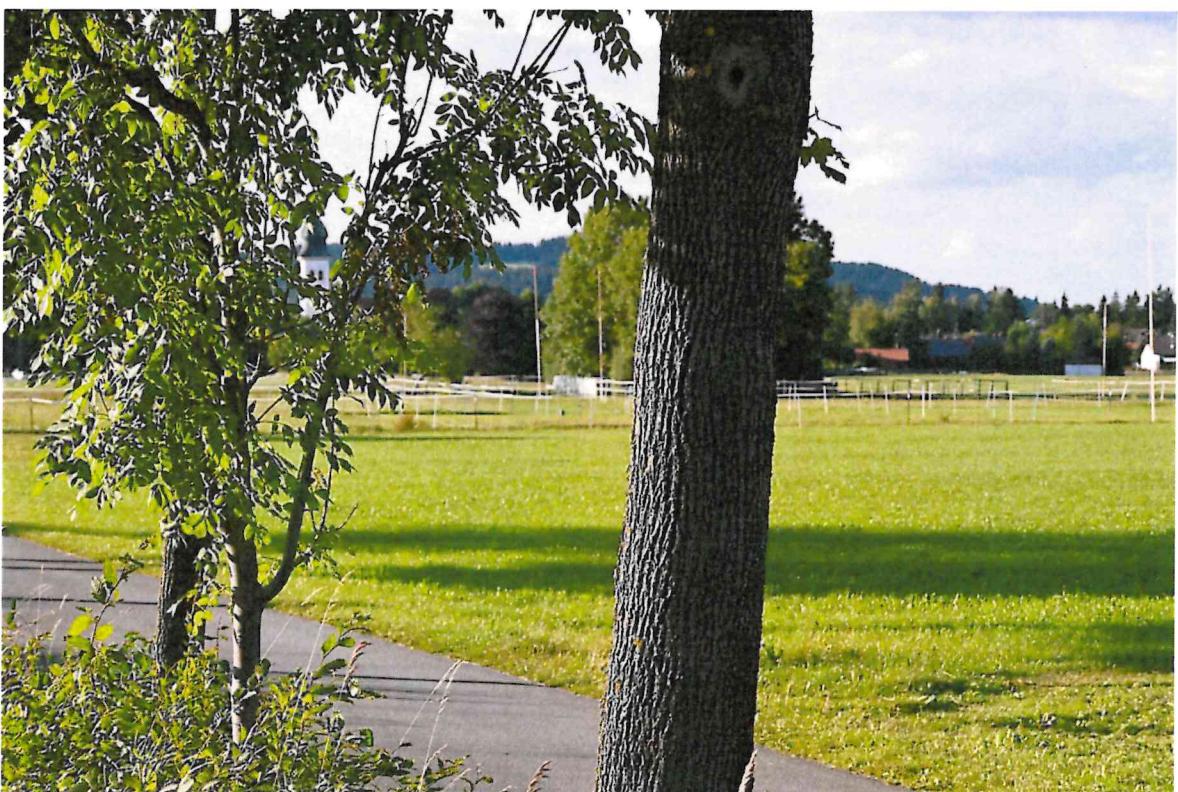
S6: Ortsschild



S6-1: Geschwindigkeitsanzeige B23



S6-2: Stadt B23



S6-3: Stadl Radweg



S7: Gärtneriegelände Süd1



S7: Gärtnereigelände Süd2



S8: Bushaltestelle



S9: Gärtnereigelände Mitte1



S9: Gärtnereigelände Mitte2



S10: Gärtnereigelände Nord1



S10: Gärtnereigelände Nord2



S11: Parkplatz Fohlenwiese



Zusammenfassung und Fazit

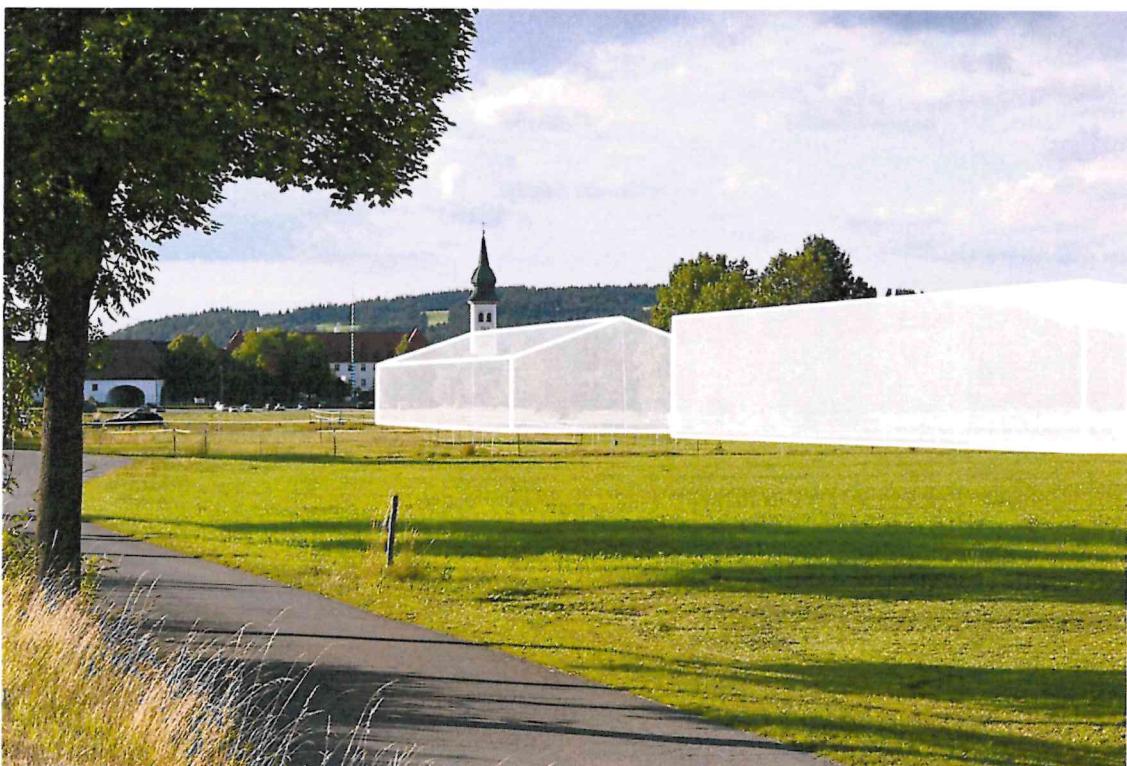
Im Rahmen dieser Sichtanalyse werden die Kubaturen mithilfe von Baugespannen lagegetreu nachgebildet. Auf Basis der Bilddokumentation wird für die nachfolgenden Abbildungen die Kubatur mittels Bildbearbeitung digital nachgebildet, um die Auswirkungen der Bebauung auf das Ortsbild zu verdeutlichen. Mit 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 1: Ansicht Ortseingang mit modellierten Kubaturen (S5-1 Trafo)



Quelle: Bildaufnahme Bader 2025 (verändert)

Abbildung 2: 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 3: 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.