

# Standortalternativenprüfung

## für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Kochel am See

---

für die  
Gemeinde Kochel am See  
Kalmbachstraße 11  
82431 Kochel am See

### Ihre Ansprechpartner

#### Timm Jehne

**Tel** +49 89 55118-176

**Fax** +49 89 55118-153

**E-Mail** jehne@bbe.de

#### **BBE Handelsberatung GmbH**

Briener Straße 45

80333 München

Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

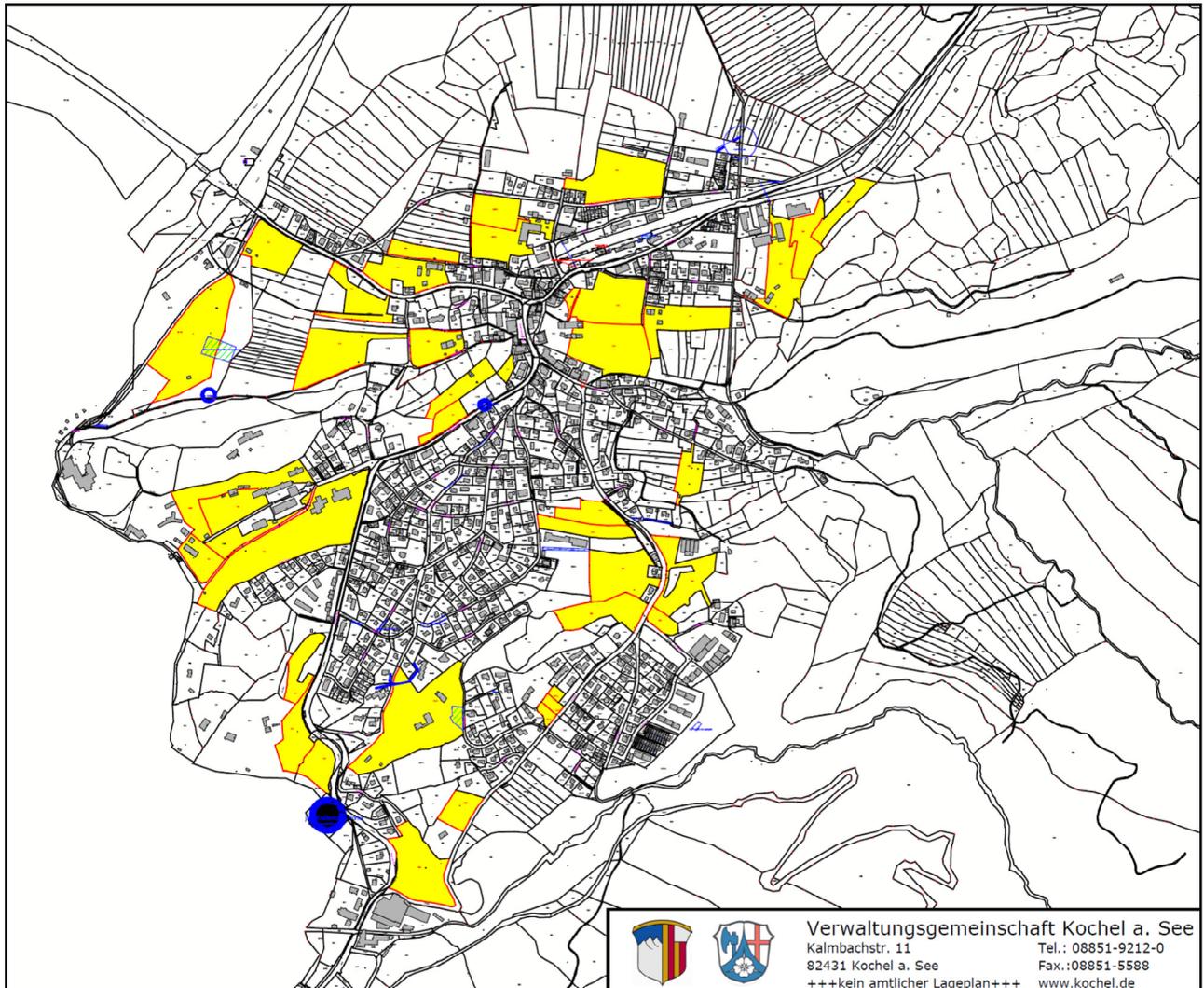
**Wissen schafft Werte - Wissen schafft Zukunft.**

München, 28. Januar 2022

## 1. Ermittlung konkreter Alternativflächen in Kochel am See

In einer mehrstufigen Prüfphase wurden durch das Bauamt der Gemeinde Kochel am See in Zusammenarbeit mit der BBE Handelsberatung GmbH detailliert Potentialflächen für eine mögliche Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters in den Hauptort von Kochel am See (Siedlungsschwerpunkt) diskutiert und auf eine Eignung untersucht.

**Karte 1: Unbebaute bzw. potentiell untergenutzte Flächen in Kochel am See (Hauptort)**



Quelle: Gemeinde Kochel am See, Stand: 21.06.2016

Die Prüfung erfolgte unter städtebaulich-planerischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Nachstehende Kriterien wurden hierbei zur objektiven Prüfung herangezogen:

- Topographie/Natur und Landschaft (Wald, Hügel, Hanglage, Fels)
- Wasserwirtschaftliche Kriterien, Geologie (Biotope am See, Sumpf, Auenbereich)
- Verkehrliche Erschließung
- Historische Kulturlandschaften (historischer Bezug, Ortsbildprägung und Landschaftsbedeutsamkeit)
- Flächengröße (Grundstückszuschnitt)
- Bedeutung im Siedlungsraum/Tourismus (Kurpark, Museum, Nahe am See gelegene Standorte für Tourismus)

- Sichtbarkeit
- Agglomerationsvor-/nachteile
- Altlasten
- Aktuelle Nutzung (Sportstätten, Spielplatz)

Sekundär wurden die konkreten Standortanforderungen von Handelsunternehmen aus dem Lebensmittelbereich mit einbezogen wurden. Die Eigentumsverhältnisse sowie das Entwicklungsinteresse der Eigentümer wurden, soweit bei der Gemeinde bekannt, ebenfalls in die Bewertung mit einbezogen, spielen jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

In der Prüfung wurde auch die Rolle des Tourismus berücksichtigt. Mit über 150.000 Gästeübernachtungen pro Jahr ist die Gemeinde Kochel am See einer der bedeutendsten Orte in der bayerischen Tourismusregion Tölzer Land (rd. 375.000 Gästeübernachtungen). Hinzu kommen Tagestouristen v. a. aus dem Großraum München. Der Tourismus konzentriert sich dabei auf die Sommermonate; rd. 80 % der Gästeübernachtungen finden zwischen Mai und Oktober statt.

Als erster Schritt der Prüfung wurden durch die Gemeinde Kochel am See insgesamt 29 Flächen innerhalb des gemeindlichen Siedlungsschwerpunkts identifiziert (vgl. Karte 1), welche derzeit unbebaut oder potentiell untergenutzt sind. Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, stark bewaldete Flächen oder Flächen mit ausgeprägter Topographie wurden dabei von vornherein ausgeklammert, da sie für eine Bebauung nicht infrage kommen. Die nachfolgende Karte 3 dokumentiert die bewerteten Grundstücke/Flächen nach folgenden Clustern:

- Topografie, Natur, Landschaft, wasserwirtschaftliche Kriterien, Geologie
- Flächengröße
- Verkehr/Sichtbarkeit
- Sonstige Ablehnungsgründe (Kulturlandschaft, Bedeutung im Siedlungsraum, Tourismus)
- Grundsätzlich geeignete Grundstücke/Flächen.

Hierbei wird jeweils das entscheidende/stärkste Kriterium in der Karte 3 farblich abgebildet.

Im nächsten, nachgelagerten Schritt wurden die identifizierten, untersuchungsrelevanten Grundstücke zusätzlich auch mit den allgemeinen Standortanforderungen von großflächigen Lebensmittelmärkten abgeglichen, wozu durch die BBE Handelsberatung einige Grundvoraussetzungen formuliert wurden. Hierbei ist explizit darauf hinzuweisen, dass diese formulierten Kriterien nicht einzig zum Ausschluss des jeweiligen Grundstücks führen, sondern ggf. ein zusätzliches Ausschlusskriterium abbilden.

Bei den formulierten Kriterien handelt es sich um zwingende Vorgaben seitens der aktuell in der Region agierenden bzw. expandierenden Handelsunternehmen aus dem Lebensmittelsektor mit Verkaufsflächengrößen im Bereich von 800-1.200 m<sup>2</sup> (Discounter: Aldi, Lidl, Penny, Netto Marken-Discount, Norma/ Vollsortimenter: Edeka, Rewe, Tengermann, Feneberg).

Diese sind aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig und können daher nicht zur Disposition gestellt werden; etwa aufgrund planerischer Zielvorstellungen einer Gemeinde. Es ist darauf hinzuweisen, dass für Standorte im ländlichen Raum teilweise andere Vorgaben gelten, als in hochverdichteten urbanen Räumen, wo innerhalb dichter Filialnetze und bei hohen Einwohnerzahlen im fußläufigen Umfeld bzw. an Hochfrequenzstandorten eher Kompromisslösungen umgesetzt werden können. Mit deutlich unter 5.000 Einwohnern im eigenen Gemeindegebiet und noch kleineren Nachbargemeinden (unter 4.000 Einwohnern) zählt Kochel am See zu der Kategorie von Gemeinden, die für Lebensmittelmärkte bei Neuansiedlungen gerade noch in Betracht gezogen werden; dies jedoch nur bei optimalen Standortbedingungen.

Für den Abgleich der 29 Prüfgrundstücke wurden folgende zusätzliche Anforderungen festgelegt:

- Mindestens 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, größtenteils rechteckig geschnitten (das Grundstück des Bestandsobjekts mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt über rd. 6.300 m<sup>2</sup> und bietet dort die Möglichkeit zur geplanten Filialerweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/ vgl. Karte 1)
- Eine weitestgehend ebenerdige Fläche
- Keine Nutzung auf der Fläche, für die ein Alternativgrundstück erforderlich wäre (z.B. bei Verlagerung einer Sportanlage, eines Spielplatzes, Parks etc.)

Standortalternativenprüfung Erweiterung Lebensmitteldiscounter Kochel am See

- Verkehrliche Erschließung der Fläche, dabei insbesondere Anfahrbarkeit durch Lkw mit Anhänger oder Sattelzüge (40 Tonner)
- Sichtbarkeit des Standorts von einer Hauptverkehrsstraße, entweder durch ein direkt angrenzendes Grundstück oder mittels eines Werbepylons bei rückwärtiger Lage

**Karte 2: Beispielgrundstück des bestehenden Lebensmitteldiscounters im Luftbild**



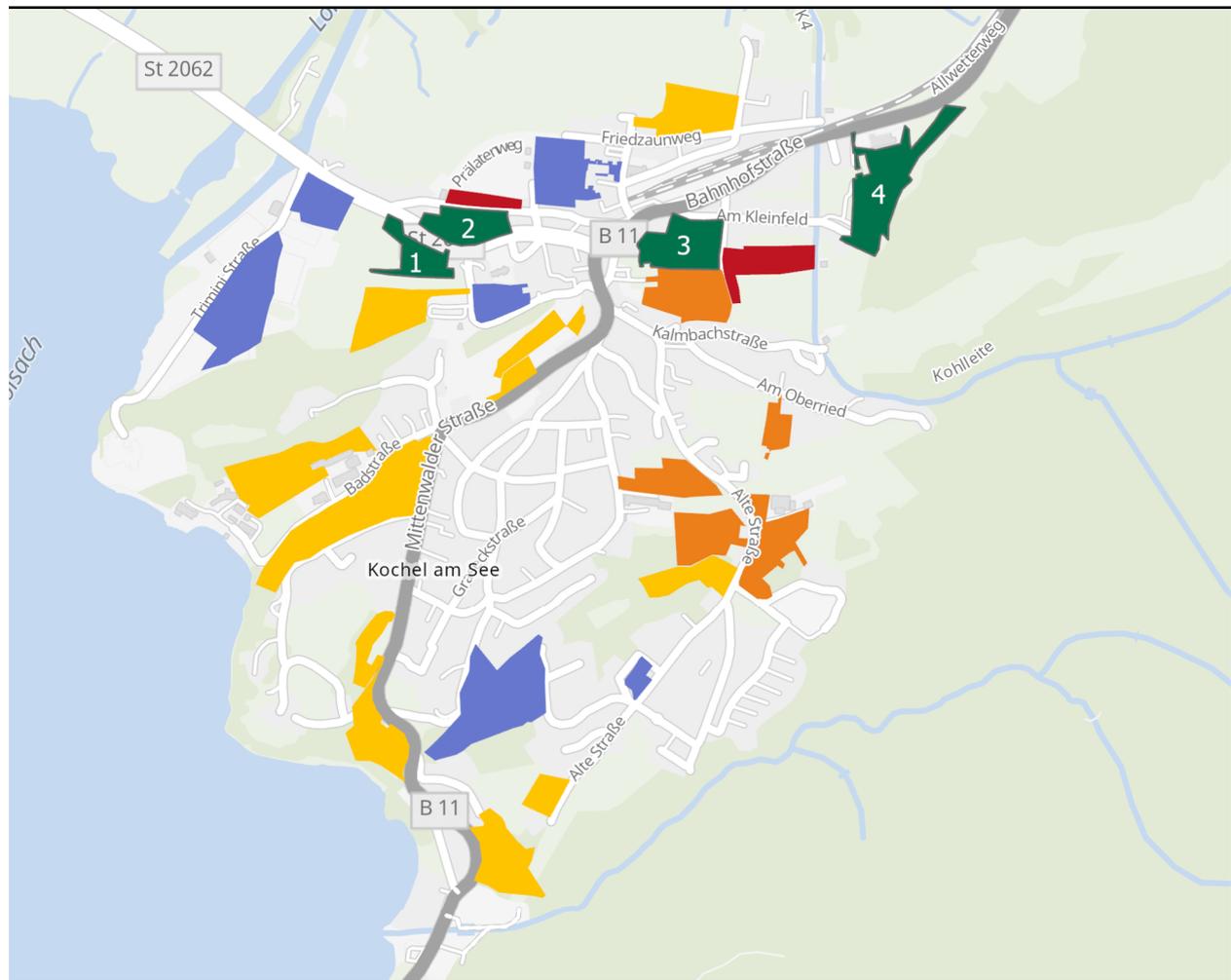
Kartengrundlage: Google Earth Pro 2022; Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Von den insgesamt 29 identifizierten Flächen verfügen 24 über mindestens ein absolutes Ausschlußkriterium, sodass für die nachfolgende Einzelfallprüfung lediglich 4 Grundstücke/Flächen näher untersucht werden können.

Die weitere Prüfung konzentriert sich auf die nachfolgenden vier Flächen:

- 1.) Südlich der Schlehdorfer Straße
- 2.) Nördlich der Schlehdorfer Straße/ Döllerfeldweg
- 3.) Am Kleinfeld
- 4.) Östlicher Ortseingang

**Karte 3: Untersuchte Potenzialflächen nach Standorteignung**



Potenzialflächen

- sonstige Ablehnungsgründe
- untersuchungsrelevante Flächen
- Flächengröße
- Verkehr/Sichtbarkeit
- Topographie, Natur, Landschaft, wasserwirtschaftliche Kriterien, Geologie



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021



Quelle: Stand: 21.01.2022; Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Für die vier genannten Potentialflächen wurden gemeinsam durch das Bauamt der Gemeinde Kochel am See und der BBE Handelsberatung GmbH jeweils intensivere Prüfungen vorgenommen. Diese beinhalteten eine Vor-Ort-Besichtigung mit Fotodokumentation sowie eine Diskussion über die verschiedenen Bewertungsaspekte, die zu den nachfolgenden Ergebnissen führten.

## 2. Prüfung und Bewertung der Potentialflächen

### Potenzialfläche 1: Südlich der Schlehdorfer Straße

<b>Größe:</b>	ca. 14.000 m <sup>2</sup>
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Ungenutzt (Brache/ Wiese) bzw. Landwirtschaft (Grünland)
<b>Einzelhandel in der Nähe:</b>	nein
<b>Lage/Umfeld:</b>	Die Fläche befindet sich westlich des Ortskerns, nahe des westlichen Ortsausgangs in Richtung Schlehdorf. Das direkte Umfeld ist landwirtschaftlich geprägt und nur wenig bebaut. Im Westen grenzt ein Sportplatz an, nach Osten folgt hinter dem Reiserfeldweg das Friedhofsgelände. Ein siedlungsstruktureller Zusammenhang zum Ortskern ist vorhanden, unter räumlich-funktionalen Gesichtspunkten jedoch nur schwach ausgeprägt. Innerhalb eines fußläufigen Radiuses von 800 m befindet sich ein Großteil der Wohngebiete des Hauptortes Kochel am See.
<b>Verkehrsanbindung:</b>	<p>Der Standort liegt direkt an der Schlehdorfer Straße, die im Ortskern von der Bundesstraße B 11 in Richtung Großweil und Murnau am Staffelsee abzweigt. Eine ÖPNV-Anbindung des Standorts ist mit einer rd. 400 m östlich gelegenen Bushaltestelle gegeben. Auf der südlichen Seite der Schlehdorfer Straße gibt es zudem einen befestigten Fußweg.</p> <p>Die Schlehdorfer Straße (St 2062) ist gegenüber der B 11 deutlich schwächer frequentiert. Allerdings ist im Ortskern im Kreuzungsbereich zur B 11 (Vorfahrtsstraße) keine Ampelanlage vorhanden, weshalb es bei stärkerem Verkehrsaufkommen zu erheblichen Verzögerungen beim Linksabbiegen von der B 11 in die Schlehdorfer Straße bzw. von der Schlehdorfer Straße auf die B 11 in beide Richtungen kommt. Dies führt vor allem in den touristisch bedeutenden Sommermonaten am Wochenende zu Rückstaus von mehreren Kilometern durch das Ortsgebiet. Für einen Lebensmittelmarkt sind diese Rahmenbedingungen äußerst ungünstig, da insbesondere am Samstag mit einem hohen Kundenaufkommen zu rechnen ist. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch zusätzliche Kundenverkehre würde darüber hinaus die bestehende Verkehrsproblematik im Ortskern noch verschärfen.</p>
<b>Planungsrecht:</b>	Im Flächennutzungsplan ist die im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegene Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und damit nicht für eine Bebauung vorgesehen. Es liegt kein Bebauungsplan vor. Im Westen grenzt die Fläche direkt an ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.
<b>Marktfähigkeit / Realisierbarkeit:</b>	Auf der Fläche wäre die Anordnung einer großflächigen Handelsimmobilie zzgl. vorgelagerten Parkplätzen in verschiedenen Varianten möglich. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten würde sich ein entsprechendes Gebäude zwar nur bedingt in die eher kleinteilig geprägte Umgebung einfügen, wäre aufgrund der Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen auf der südlichen Straßenseite der Schlehdorfer Straße jedoch vertretbar. Für das Kulturbild der Gemeinde Kochel am See hat die Fläche allerdings eine besondere Bedeutung,

weil sie einen historischen Bezug zu einem Gemälde des in Kochel lebenden und dort schaffenden Künstlers Franz Marc hat. Die Fläche soll daher möglichst von Bebauung frei gehalten werden. Der Gemeinderat hat sich in der Vergangenheit bewusst entschieden, die beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi nördlich des Ortszentrums anzusiedeln, um die anderen Ortseingänge zu Gunsten des typischen Ortsbildes frei von Gewerbebauten zu halten.

Aus Handelssicht hätte der Standort die positive Eigenschaft einer guten Sichtbarkeit aus beiden Richtungen. Nachteilig wäre dagegen die nicht vorhandene Wahrnehmbarkeit von der B 11 und den dortigen Durchgangsverkehren. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wären daher Werbeanlagen innerhalb des Ortskerns erforderlich, welche gemäß der geltenden Beschilderungsverordnung der Gemeinde Kochel am See dort aus Gründen des Ortsbildes jedoch nicht zulässig sind.

**Luftbild Potentialfläche 1**

**Foto**

**Zusammenfassende Bewertung**

Die Fläche südlich der Schlehdorfer Straße wäre für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich geeignet, stellt jedoch aus diversen Gründen keine realistische Alternative für eine Verlagerung des Discounters dar. Eine Bebaubarkeit ist bereits aus Gründen des Kulturbildes und der damit verbundenen planerischen Festlegung als Außenbereich nicht ohne weiteres möglich. Die verkehrliche Situation im Ortskern von Kochel am See lässt zudem in der Schlehdorfer Straße keine großflächige Handelsansiedlung mit hohem Kundenverkehrsaufkommen zu, da der Kreuzungsbereich mit der B 11 mit dem Pkw-Verkehr der Bevölkerung und Touristen bereits heute in Spitzenzeiten überlastet ist.

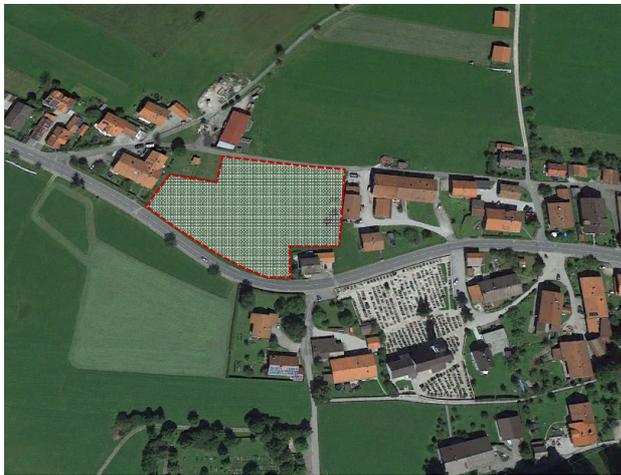
Kartengrundlage: Google Earth Pro; Bearbeitung: BBE Handelsberatung; Foto: eigene Aufnahme (Juli 2016/Januar 2022)

**Potenzialfläche 2: Nördlich der Schlehdorfer Straße/ Döllersfeldweg**

<b>Größe:</b>	ca. 7.000 m <sup>2</sup>
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Ungenutzt (Brache/ Wiese)
<b>Einzelhandel in der Nähe:</b>	nein
<b>Lage/Umfeld:</b>	Die Fläche befindet sich westlich des Ortskerns zwischen zwei landwirtschaftlichen Höfen nördlich der Schlehdorfer Straße. Nach Norden wird die Fläche durch den Döllersfeldweg begrenzt; die dahinterliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt ist das direkte Umfeld dörflich geprägt. Ein siedlungsstruktureller Zusammenhang zum Ortskern ist vorhanden, unter räumlich-funktionalen Gesichtspunkten jedoch nur schwach ausgeprägt. Innerhalb eines fußläufigen Radiuses von 800 m befindet sich ein Großteil der Wohngebiete des Hauptortes Kochel am See.
<b>Verkehrsanbindung:</b>	<p>Der Standort liegt direkt an der Schlehdorfer Straße, die im Ortskern von der Bundesstraße B 11 in Richtung Großweil und Murnau am Staffelsee abzweigt. Eine ÖPNV-Anbindung des Standorts ist mit einer rd. 350 m östlich gelegenen Bushaltestelle gegeben. Auf der nördlichen Seite der Schlehdorfer Straße gibt es allerdings derzeit keinen befestigten Fußweg/ Bürgersteig.</p> <p>Die Schlehdorfer Straße (St 2062) ist gegenüber der B 11 deutlich schwächer frequentiert. Allerdings ist im Ortskern im Kreuzungsbereich zur B 11 (Vorfahrtsstraße) keine Ampelanlage vorhanden, weshalb es bei stärkerem Verkehrsaufkommen zu erheblichen Verzögerungen beim Linksabbiegen von der B 11 in die Schlehdorfer Straße bzw. von der Schlehdorfer Straße auf die B 11 in beide Richtungen kommt. Dies führt vor allem in den touristisch bedeutenden Sommermonaten am Wochenende zu Rückstaus von mehreren Kilometern durch das Ortsgebiet. Für einen Lebensmittelmarkt sind diese Rahmenbedingungen äußerst ungünstig, da insbesondere am Samstag mit einem hohen Kundenaufkommen zu rechnen ist. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch zusätzliche Kundenverkehre würde darüber hinaus die bestehende Verkehrsproblematik im Ortskern noch verschärfen.</p>
<b>Planungsrecht:</b>	Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO dargestellt. Einzelhandelsbetriebe sind dort zulässig, dürfen jedoch nicht wesentlich stören. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Per Innenbereichssatzung der Gemeinde Kochel am See ist nur ein kleiner Teil der Fläche mit darauf befindlichen Ausgleichsflächen explizit dem planerischen Innenbereich zugeordnet. Der überwiegende Teil ist Außenbereich (§ 35 BauGB).
<b>Marktfähigkeit / Realisierbarkeit:</b>	Auf der Fläche wäre ein frei stehender Lebensmittelmarkt zzgl. vorgelagerten Parkplätzen möglich, jedoch schränkt der nicht-reckeckige Flächenzuschnitt die Flexibilität ein. Auch die Sichtbarkeit ist nicht optimal; insbesondere aus Richtung des Ortskerns wäre ein Lebensmittelmarkt durch den geschwungenen Verlauf der Schlehdorfer Straße in Verbindung

mit den Bestandgebäuden am südöstlichen Rand der Fläche erst sehr spät zu erkennen. Nachteilig wäre zudem die nicht vorhandene Wahrnehmbarkeit von der B 11 und den dortigen Durchgangsverkehren. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wären daher Werbeanlagen innerhalb des Ortskerns erforderlich, welche gemäß der geltenden Beschilderungsverordnung der Gemeinde Kochel am See dort aus Gründen des Ortsbildes jedoch nicht zulässig sind.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wäre eine entsprechende Bebauung der Fläche kaum umsetzbar, da sich eine großflächige Handelsimmobilie nicht in die bestehenden dörflichen Strukturen einfügen und zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würde.

**Luftbild Potentialfläche 2**

**Foto**


### Zusammenfassende Bewertung

Für eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounters kommt die Fläche nördlich der Schlehdorfer Straße nicht in Betracht. Planerisch lässt die verkehrliche Situation im Ortskern von Kochel am See eine großflächige Handelsansiedlung mit hohem Kundenverkehrsaufkommen in der Schlehdorfer Straße nicht zu, da der Kreuzungsbereich mit der B 11 mit dem Pkw-Verkehr der Bevölkerung und Touristen bereits heute in Spitzenzeiten überlastet ist. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten eignet sich die Fläche ebenfalls nicht, da sich eine entsprechende Nutzung auf dem mit rd. 7.000 m<sup>2</sup> eher kleinen Grundstück kaum in die dörflichen Umfeldstrukturen einfügen würde. Darüber hinaus dürften auch die zu erwartenden Lärmemissionen gegen die Festsetzung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet einhergehende. Zudem weist der Standort auch aus Handelssicht einige Nachteile auf (Verkehr, Sichtbarkeit), die ein grundsätzliches Ansiedlungsinteresse sehr unwahrscheinlich machen. Durch die Gemeinde Kochel am See wurden in der Vergangenheit bewusst planerische Rahmenbedingungen geschaffen, um an diesem Standort dauerhaft die dörflichen Strukturen zu erhalten.

Kartengrundlage: Google Earth Pro; Bearbeitung: BBE Handelsberatung; Foto: eigene Aufnahme (Juli 2016/Januar 2022)

**Potenzialfläche 3: Am Kleinfeld**

<b>Größe:</b>	ca. 15.000 m <sup>2</sup>
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Ungenutzt (Brache/ Wiese)
<b>Einzelhandel in der Nähe:</b>	ja: kleinteiliger Besatz im Ortskern
<b>Lage/Umfeld:</b>	Die Fläche liegt zentral im Siedlungsbereich, in fußläufiger Distanz östlich des Ortskerns. Die dortige Bebauung entlang der Bahnhofstraße ist der Fläche auf der westlichen Seite vorgelagert, während sie nach Norden und Osten von den Nebenstraßen Am Kleinfeld und Von-Aufseß-Weg begrenzt. Im Süden schließt eine weitere ehemals landwirtschaftlich genutzte und heute weitestgehend brachliegende Fläche desselben Eigentümers an. Hier könnte die Potentialfläche um weitere ca. 10.000 m <sup>2</sup> erweitert werden. Das Umfeld weist unterschiedliche Strukturen auf, wobei im Norden an der Bahnhofstraße eine Vielzahl ortskerntypischer Nutzungen vorzufinden sind, darunter der Bahnhof, Einzelhandel, Dienstleistungen (u.a. Post, Touristeninformation) und sonstiges Gewerbe (u.a. Hotel/Gasthof, Tankstelle). Besonders hinzuweisen ist auf die touristisch bedeutsame Loipe Ötzenschloßl - Kochel am See, die im rückwärtigen Grundstücksbereich verläuft.
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Der Standort befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße B 11 (Bahnhofstraße), die Kochel aus Richtung München/ Bad Tölz/ Penzberg nach Garmisch-Partenkirchen durchquert. Per ÖPNV ist der Standort durch die zentrale Regionalbushaltestelle am Bahnhof von Kochel hervorragend angebunden.  Im Bereich der abzweigenden Nebenstraße Am Kleinfeld wäre eine direkte Zu- und Abfahrt von der Bahnhofstraße auf die Fläche denkbar, jedoch müsste dazu die heutige Straßeneinmündung stark verändert werden. Aus Richtung Osten kommend wäre voraussichtlich die Einrichtung einer Linksabbiegerspur notwendig, wofür der Straßenraum unter Einbeziehung externer Grundstücke verbreitert werden müsste. Auch die Ausfahrt auf die Bahnhofsstraße ist nicht unproblematisch, da diese in Richtung Ortskern aufgrund eines geschwungenen Straßenverlaufs nur sehr schwer einsehbar ist. Für die Erreichbarkeit auf dem westlichen Nachbargrundstück gelegenen Postamtes wurde daher vor einigen Jahren bereits eine Verkehrsinsel als Querungshilfe für Fußgänger eingerichtet.
<b>Planungsrecht:</b>	Laut Flächennutzungsplan handelt es sich zum Teil um "gemischte Bauflächen" nach § 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO und "Dorfgebiet". Es liegt kein Bebauungsplan vor.
<b>Marktfähigkeit / Realisierbarkeit:</b>	Aus Handelssicht ist der Standort durch die zentrale Lage im Gemeindegebiet und der gleichzeitig sehr guten Erreichbarkeit sehr attraktiv. Zwar führt die überwiegend rückwärtige Lage zu starken Einschränkungen bei der Wahrnehmbarkeit, diese können jedoch durch Werbeanlagen an der Zufahrt kompensiert werden. Größe und Zuschnitt der Flächen bieten zudem die Möglichkeit, neben einem Lebensmittelmarkt noch weitere ergänzende Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln (kleines Fachmarktzentrum). Bei einer entsprechende Aus-

Nutzung des Grundstücks würden von einem privaten Projektentwickler mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die notwendigen Investitionen in die Straßeninfrastruktur vorgenommen. Durch entsprechende Einzelhandelsangebote würde der gewachsene Ortskern der Gemeinde Kochel am See in seiner Zentrumsfunktion gestärkt, da die bestehenden Betriebe von den zusätzlichen Kundenfrequenzen profitieren könnten. Seitens der Gemeinde wird eine entsprechende städtebauliche Entwicklung der Fläche daher bereits seit langem forciert. Jedoch befindet sich die Fläche im Privatbesitz und seitens des Eigentümers besteht keinerlei Interesse an einer Bebauung oder Veräußerung.

**Luftbild Potentialfläche 3**

**Foto**

**Zusammenfassende Bewertung**

Die Fläche Am Kleinfeld wäre sowohl aus Handelssicht als auch aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht zunächst ein geeigneter Standort für einen Lebensmittelmarkt. Einzelhandelsansiedlungen könnten zu einer Stärkung der Zentrumsfunktion des gewachsenen Ortskerns beitragen und damit auch den Einkaufsstandort Kochel am See grundsätzlich aufwerten, jedoch dürfte dies mit einer starken Schwächung der Bevölkerung in Benediktbeuren und Bilch einhergehen. Der Privateigentümer ist jedoch bereits in der Vergangenheit nicht bereit gewesen, diese Fläche für Einzelhandelsvorhaben bereitzustellen, sodass das Grundstück effektiv nicht zur Verfügung steht. Bereits im Vorfeld der Ansiedlung des nun zu erweiternden Lebensmitteldiscounters Aldi im Gewerbegebiet Pessenbach (in den 2000er Jahren) wurde der Standort durch den Betreiber in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kochel am See erfolglos geprüft. In der Zwischenzeit gab es Ansiedlungsbestrebungen mehrerer anderer Betreiber, die jedoch alle gescheitert sind. Gegen den Standort spricht die nur mit hohem Aufwand zu beseitigende schwierige Zu- und Abfahrtsituation sowie die Tatsache, dass die für den Tourismus bedeutende Loipe Ötzenschlößl - Kochel am See auf dem Grundstück verläuft. Darüber hinaus ist mit einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die Lärmentwicklung infolge der notwendigen Lieferverkehre in den Morgenstunden zu rechnen.

Kartengrundlage: Google Earth Pro; Bearbeitung: BBE Handelsberatung; Foto: eigene Aufnahme (Juli 2016/Januar 2022)

**Potenzialfläche 4: Östlicher Ortsausgang**

<b>Größe:</b>	ca. 8.000 m <sup>2</sup>
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Ungenutzt (Brache/ Wiese), z. T. Reitanlage
<b>Einzelhandel in der Nähe:</b>	ja: Edeka-Supermarkt
<b>Lage/Umfeld:</b>	Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsausgang, südlich der Bahnhofstraße und unmittelbar neben dem dortigen Edeka-Supermarkt. Das direkte Umfeld ist ansonsten kaum städtebaulich entwickelt und überwiegend unbebaut. In Richtung Westen folgt hinter dem Edeka-Supermarkt ein größeres landwirtschaftliches Gehöft und anschließend einige Wohnhäuser. Eine funktionale Verflechtung zum Ortskern ist nicht vorhanden, da die Entfernung dorthin rd. 500-800 m beträgt (zum Bahnhof bzw. Schmied-von-Kochel-Platz). Auch der überwiegende Teil der Wohngebiete des Hauptortes Kochel am See liegt aufgrund der Randlage der Fläche außerhalb eines fußläufigen Radiuses von 800 m.
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Der Standort befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße B 11 (Bahnhofstraße), die Kochel aus Richtung München/ Bad Tölz/ Penzberg nach Garmisch-Partenkirchen durchquert. Die direkte Zu- und Abfahrt auf die Fläche ist grundsätzlich möglich, ggf. unter Einrichtung einer separaten Linksabbiegerspur. Jedoch lässt die Kubatur der verfügbaren Flächen einzig am nördlichen Ende eine Zu- und Abfahrtsituation z. Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die rd. 500 m entfernt gelegenen Bushaltestelle am Bahnhof gegeben. Für die fußläufige Erreichbarkeit müsste der aktuell im Bereich des Edeka-Supermarktes endende befestigte Bürgersteig auf der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße verlängert werden.
<b>Planungsrecht:</b>	Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und damit nicht für eine Bebauung vorgesehen (Außenbereich nach § 35 BauGB). Auf dem Gelände befinden sich zwei 110 kV-Hochspannungsfreileitungen für die beidseits der Leitungsachse eine Schutzzone von jeweils 25 m einzuhalten ist (laut Flächennutzungsplan).
<b>Marktfähigkeit / Realisierbarkeit:</b>	Obwohl das Grundstück topographische Einschränkungen (Hanglage) mit sich bringt, wäre auf der Fläche die Anordnung einer großflächigen Handelsimmobilie zzgl. vorgelagerten Parkplätzen denkbar. Durch die von einer Bebauung freizuhaltende Schutzzone ergeben sich jedoch nicht unerhebliche Einschränkungen. Marktseitig zeichnet sich der Standort durch eine sehr gute Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit für PKW-Kunden aus beiden Richtungen aus (Werbewirkung). Gemeinsam mit dem benachbarten Edeka-Supermarkt würde zudem ein sowohl für Betreiber als auch Kunden sehr attraktiver Einkaufsstandort entstehen, der im Lebensmittelbereich durch die Kombination aus Vollsortimenter und Discounter ein umfangreiches Angebot bieten würde. Nachteilig wäre dabei jedoch die geringe fußläufige Versorgungsfunktion sowie fehlende Effekte zugunsten des gewachsenen Ortskerns.

Seitens der Gemeinde Kochel am See werden Einzelhandelsansiedlungen auf der Fläche daher nicht gewünscht und verschiedene Anfragen wurden vom Gemeinderat in der Vergangenheit stets abgelehnt. Planerisch verfolgt die Gemeinde zudem das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung der östlichen Ortseingangssituation. So wurde das Nachbargrundstück westlich des Edeka-Marktes von der Gemeinde erworben, um hier hinsichtlich zukünftiger Nutzung und städtebaulicher Qualität aktiv mitgestalten zu können. Einzelhandel oder sonstiges Gewerbe sind dort nicht vorgesehen, sondern eine gemeindeeigene Einrichtung.

#### Luftbild Potentialfläche 4



#### Foto



#### Zusammenfassende Bewertung

Die Fläche am östlichen Ortsausgang wäre für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes denkbar und ist aus Handelssicht grundsätzlich ein attraktiver Standort. Jedoch zeigt die Kubatur der verfügbaren Flächen, dass lediglich im nördlichen Bereich eine Zu- und Abwegung erfolgen kann. Dabei sind aber die Anstandsregeln für die Hochspannungsleitungen zu beachten. Nicht außer Acht gelassen werden darf zudem die Hanglage als topografische Besonderheit. Aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht ist der Standort jedoch keine sinnvolle Alternative für die Verlagerung des Discounters. Aufgrund der fehlenden fußläufigen Verflechtung zum gewachsenen Ortskern, würde die Einzelhandelsansiedlung keine Stärkung der Zentrumsfunktion mit sich bringen und hätte daher keinen Mehrwert für die Gemeinde. Auch würde die Verlagerung keine Verbesserung der fußläufigen Versorgungssituation des bewohnten Siedlungsgebiets bewirken, da dieser nahezu deckungsgleich mit dem des bereits bestehenden Edeka-Supermarktes auf dem Nachbargrundstück wäre. Auf gesamtgemeindlicher Ebene würde sich die Versorgungssituation sogar verschlechtern, weil sich bei einem Wegfall des Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet Pessenbach die Wege für Bewohner des Ortsteiles Ried verlängern würden. Die Gemeinde Kochel am See plant aus Gründen der Ortsbildentwicklung zudem grundsätzlich keine Bebauung der Fläche, weshalb im Flächennutzungsplan entsprechende Darstellungen gewählt wurden (Außenbereich).

Kartengrundlage: Google Earth Pro; Bearbeitung: BBE Handelsberatung; Foto: eigene Aufnahme (Juli 2016/Januar 2022)

### 3. Fazit

In einer mehrstufigen Prüfphase wurden durch das Bauamt der Gemeinde Kochel am See in Zusammenarbeit mit der BBE Handelsberatung GmbH verschiedene Möglichkeiten geprüft, den im Gewerbegebiet Pesselberg ansässigen Lebensmitteldiscounter im Zuge seiner beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung in den Hauptort von Kochel am See umzusiedeln. Die Gemeinde ist ein bedeutender Tourismusort in der Region Tölzer Land und möchte diese Funktion weiter ausbauen und stärken. Zwei wesentliche Faktoren sind dabei eine Aufwertung des Ortsbildes und der langfristige Erhalt der prägenden dörflichen Strukturen. Dazu betreibt die Gemeinde Kochel am See aktive Ortsentwicklung, sowohl durch planerische Vorgaben als auch durch den Erwerb wichtiger Gebäude bzw. Liegenschaften. Ein Beispiel dafür ist die denkmalgeschützte Immobilie "Schusterhaus" im Ortskern, in dem ein Heimatmuseum eingerichtet werden soll. Demgegenüber stehen grundlegende Anforderungen an großflächige Handelsimmobilien durch privatwirtschaftliche Betreiber aus dem filialisierten Einzelhandel.

Unter Berücksichtigung aller Freiflächen im Hauptort von Kochel am See konnten keine Alternativstandorte für eine mögliche Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters identifiziert werden. Die meisten der insgesamt 29 untersuchten Flächen konnten im Rahmen der Alternativstandortprüfung nach objektiven Kriterien, wie u.a. Topografie, Natur, Landschaft, wasserwirtschaftliche Kriterien, Geologie, Flächengröße, Verkehr/Sichtbarkeit, sonstige Ablehnungsgründe (Kulturlandschaft, Bedeutung im Siedlungsraum, Tourismus) nicht standhalten und kommen nicht in Frage. Zudem erfüllt keines der Grundstücke die grundsätzlichen Standortanforderungen eines modernen großflächigen Lebensmittelmarktes. Vier Flächen wurden anschließend intensiv geprüft. Die in Kapitel 2 dargelegten Gründe, warum die einzelnen Flächen nicht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet sind, zeigen im Einzelnen auf, dass keine weiteren Alternativstandorte in Kochel am See für einen Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden sind.

Eine Erweiterung des Bestandsobjekts in städtebaulicher Randlage ist daher aus Gutachtersicht die einzige Option. Diese entspricht zudem dem allgemeinen Planungsziel einer Minimierung der Flächenversiegelung sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Flächensparoffensive Bayerisches Staatsministerium Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Am bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters müssen für die geplante Erweiterung maximal einige 100 m<sup>2</sup> bisher ungenutzte Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden (vgl. Karte 2), während es bei einer Umsiedlung mindestens rd. 5.000 m<sup>2</sup> oder sogar mehr wären. Zudem wären umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge der unnötigen Flächenversiegelung erforderlich.

Neben den bereits angeführten Kriterien ist auf die entstehenden Lärmemissionen infolge einer Ansiedlung im Kernort hinzuweisen, die auch den für die Region so bedeutenden Tourismus beeinträchtigen würde. Darüber hinaus dürfte die ohnehin angespannte Verkehrssituation sich weiter verschlechtern, da die Kundenverkehre des Bestandstandortes in den Hauptort verlagert werden dürften. Nicht unerwähnt bleiben soll, dass im Fall einer Verlagerung von Aldi in den Kernort der Altstandort typengleich nachbelegt werden kann, da das bestehende Baurecht nicht erlischt. Im Worst-Case besteht die Möglichkeit, dass neben dem verlagerten Aldi im Kernort ein weiterer Anbieter am Altstandort in den Markt tritt, was mit nicht unerheblichen Auswirkungen, insbesondere auf Edeka, einhergehen könnte.

Unter Abwägung verschiedener Schutzgüter, wie des Ortsbildes aber auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in Ortsteilen, ist einer Erweiterung am bestehenden Standort der Vorzug vor einer Umsiedlung zu geben.

---

Vorstehende Ausarbeitung dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

**BBE Handelsberatung GmbH**

Timm Jehne

Teamleiter Standort und Immobilie

München, 28. Januar 2022