



Gemeinde Kochel a. See

Bauamt

Ansprechpartner:
Matthias Heufelder
08851 / 92 12- 28
bauamt@kochel.de

P R E S S E M I T T E I L U N G

Kochel a. See, 07.01.2026

Fast zehn Jahre Planung – 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Pessenbach in Kraft getreten

Kochel a. See, (Bauamt) – Der Anfang liegt fast zehn Jahre zurück. Im August 2025 konnte die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pessenbach“ nun in Kraft getreten. Die Gemeinde Kochel a. See schafft damit verbesserte Rahmenbedingungen für Gewerbe- und Einzelhandel.

Nach fast zehn Jahren intensiver Prüfungen, zahlreicher Gutachten und politischer Abwägungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Kochel a. See und das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See ein schwieriges Verfahren konsequent zu einem guten Ergebnis geführt.

Die ersten Überlegungen reichen bis ins Jahr 2016 zurück. Ausgangspunkt des Verfahrens war die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets, insbesondere im Hinblick auf den dort ansässigen Einzelhandelsbetrieb, der gerne eine verbesserte Einkaufsatmosphäre schaffen möchte. Bei näherer Betrachtung ging es „nur“ darum durch die Planänderung für ALDI die Möglichkeit zu schaffen, das Lager innerhalb des bestehenden Gebäudes zu verkleinern und ohne zusätzlichen Anbau die Verkaufsfläche neu zu strukturieren.

Die mögliche Vergrößerung der Verkaufsfläche führte dann zu hohen landesplanerischen Hürden. Dabei war eine zentrale Frage, ob es auch andere geeignete Standorte (Anbindungsgebot) für einen größeren Einzelhandel gäbe. Es wurden zahlreiche fachliche Gutachten eingeholt, Alternativstandorte umfassend geprüft und die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange mehrfach beteiligt.

Bauamtsleiter Matthias Heufelder teilt mit: „*Der Gemeinderat hat dieses anspruchsvolle Verfahren trotz aller Hürden zu einem guten Abschluss gebracht. Der Standort ist für Kochel a. See sehr gut geeignet: zentral zwischen den Ortsteilen gelegen, mit funktionierenden Radwegeverbindungen. Auch wenn dieser Standort nicht aus dem klassischen Lehrbuch stammt – es zeigt sich immer wieder – ortsplanerisch war die Entscheidung für das Gewerbegebiet an dieser Stelle genau richtig.*“

In der Gemeinderatssitzung im Frühjahr 2025 wurde das Verfahren noch einmal öffentlich erläutert und im Gemeinderat besprochen. Dabei wurde deutlich, dass es im Kern um eine vergleichsweise einfache bauliche Anpassung geht – konkret um das Versetzen der bereits angesprochenen Wand innerhalb des bestehenden Gebäudes.

Zugleich zeigte die Diskussion, dass selbst solche Änderungen umfangreiche planungsrechtliche Verfahren, Gutachten und Abstimmungen erforderlich machen. Der Gemeinderat stellte in diesem Zusammenhang klar, dass die Gemeinde die Anforderungen der Landesplanung sorgfältig abgearbeitet hat.

Christoph Cleesattel, Director Real Estate ALDI SÜD, teilt dazu mit: „*Nach einer intensiven wie langwierigen Verfahrenszeit freuen wir uns sehr über dieses positive Ergebnis, welches uns nun die zeitnahe Einreichung eines Bauantrags ermöglicht. Für uns stellt dieses Resultat einen wichtigen Meilenstein in der Region dar und stärkt unser langfristiges Engagement für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung am Standort im Gewerbegebiet Pessenbach.*“

Die Gemeinde nutzte das Änderungsverfahren, um auch bestehende Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan weiterzuentwickeln. So konnten unter anderem die Radwegeanbindung planerisch integriert, der Grünordnungs- und Ausgleichsbedarf optimiert sowie ein neuer Standort für Glascontainer im Gewerbegebiet mit aufgenommen werden. Auch wurden Regeln optimiert, die in der Vergangenheit zu Befreiungsanträgen geführt hatten.

Erster Bürgermeister Jens Müller unterstreicht die Bedeutung der Entscheidung: „*Der Gemeinderat vor Ort weiß am besten, was für seine Gemeinde richtig und wichtig ist. Genau dafür ist er als Gremium verantwortlich – als Ortsplaner für Kochel a. See. Diese Entscheidung stärkt das Gewerbegebiet und bringt spürbare Vorteile für unsere Bürgerinnen und Bürger.“*

Die mit dem Verfahren verbundenen Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen; die abschließende Kostenfeststellung steht noch aus.

Mit dem Abschluss des Verfahrens schafft die Gemeinde Kochel a. See ein Gewinn für den Standort und für die Versorgung der Bewohner.

Anbindegebot / Kurzinfo

Das landesplanerische Anbindungsgebot besagt, dass neue Siedlungs-, Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen grundsätzlich nur in räumlichem Anschluss an bestehende Ortslagen entstehen dürfen. Ziel ist es, Zersiedelung zu vermeiden, Landschaft zu schützen und eine nachhaltige, flächensparende Ortsentwicklung sicherzustellen.

Konkret heißt das:

Neue Bauflächen sollen angebunden sein – also fußläufig, verkehrlich und funktional mit dem Ort verbunden – und **nicht isoliert „auf der grünen Wiese“** entstehen. Ausnahmen sind möglich, müssen aber fachlich begründet werden (z. B. besondere topografische Gegebenheiten, fehlende Alternativflächen, bestehende Vorprägung). Rechtsgrundlage ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), das für Gemeinden verbindliche Ziele der Raumordnung festlegt.

Landesplanerisches Anbindungsgebot – Einordnung für Gewerbegebiet Pessenbach

Im Fall des Gewerbegebiets Pessenbach handelt es sich nicht um eine Neuausweisung auf der „grünen Wiese“, sondern um die Weiterentwicklung eines seit Jahren bestehenden, verkehrlich und funktionierendem angebundenen Gewerbestandorts. Außerdem liegt der Standort ideal zwischen den Ortsteilen für die Bürger aus Kochel a. See und Ried.

Die Planung knüpft an vorhandene Strukturen, Radwegeverbindungen und den öffentlichen Verkehr an und erfüllt damit die Anforderungen des Anbindungsgebots, auch wenn der Standort nicht der klassischen innenliegenden Ortslage entspricht. Die Gutachten haben durchweg ergeben, dass dies in der topografischen gesamten Betrachtung der richtige Standort (und ohne verfügbare Alternativen) ist. Im Verfahren wurden auch von anderen beteiligten Behörden keine Alternativstandorte vorgeschlagen.