

Gemeinde Kochel am See
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Nr. 16 „Gewerbegebiet Pessenbach“

Verfahren nach § 13 a BauGB

ENTWURF

Begründung

erstellt am: 16.11.2020

geändert am: 17.03.2025

Bearbeitung:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Institut für ökologische Forschung

Gehweg 1 | 82433 Bad Kohlgrub

fon 0049-(0)8845-75 72 630

office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
2.1	Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 01.06.2023) und des Regionalplans (RP; letzte 10. Fortschreibung in Kraft getreten am 27.06.2020)	3
2.2	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung in der vorliegenden Planung....	5
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	8
4	PLANUNGSKONZEPTION	9
4.1	Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie Anpassung der Baugrenzen	9
4.2	Weitere redaktionelle Änderungen / Nachrichtliche Übernahmen	10
4.3	Erschließung (Verkehr, Stellflächen).....	12
4.4	Ver- und Entsorgung	12
5	UMWELTBELANGE	12
6	ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß GESETZ ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	14
6.1	Prüfung auf Erforderlichkeit	14
6.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	15
7	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	22
8	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	23
9	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR	24
9.1	Gesetzesgrundlagen	24
9.2	Literatur	24
10	ANHANG	25

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Die Aldi Süd Dienstleistungs-GmbH & Co. oHG unterhält eine Filiale im bereits bestehenden Gewerbegebiet Pessenbach am Standort Am Schwaigbach 4 in 82431 Kochel am See.

Das Unternehmen beabsichtigt hier im Rahmen einer Filialmodernisierung die Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche von bisher rd. 800 m² auf nunmehr 1.200 m². Dies entspricht einem Flächenzuwachs von max. 400 m² und soll durch eine Verkleinerung des Lagers realisiert werden. Mit dem geplanten Umbau ist insgesamt keine Ausweitung des Sortiments verbunden. Vielmehr steht im Vordergrund, den Verkaufsraum großzügiger zu gestalten und somit den heutigen Kundenbedürfnissen hinsichtlich der Barrierefreiheit (breitere Gänge) und Warenpräsentation (niedrigere Regale) zu entsprechen. Gleichzeitig wird auf Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft/-logistik reagiert, denn breitere Gänge erlauben eine effizientere Bereitstellung der Waren.

Der Gemeinderat von Kochel am See hat daher die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Gewerbegebiet „Pessenbach“ beschlossen.

Ziel der Planung ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscount-Marktes am Gewerbestandort Am Schwaigbach 4 zu schaffen.

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Voraussetzung dazu ist u. a., dass keine Betroffenheit für die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind und keine UVP-Pflicht besteht. Für letztes erfolgt in Kapitel 6 eine Vorprüfung im Einzelfall, die auf die Erläuterung der möglichen Betroffenheit der Schutzgüter im Kapitel 5 aufbaut.

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pessenbach“ wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH (AGL) beauftragt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 01.06.2023) und des Regionalplans (RP; letzte 10. Fortschreibung in Kraft getreten am 27.06.2020)

Einstufung in das Zentrale Orte System

Kochel am See ist im Regionalplan als Grundzentrum eingestuft.

Gebietskategorien (

Gemäß der Strukturkarte (Anhang 2) zählt die Gemeinde zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern*
- *und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*

- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5 (G))*

Zielvorgaben für die Siedlungsentwicklung und die Verkehrserschließung

In den Gemeinden soll in der Regel eine organische und nachhaltige Siedlungsentwicklung stattfinden (LEP, Kap. 3.1 (G)). Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind möglich, wenn das Potential erschöpft sind (LEP, Kap. 3.2 (Z)).

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Dazu sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel möglich, wenn aufgrund der Topographie oder des Naturschutzes keine angebotenen Flächen zur Verfügung stehen oder wenn eine Ausweisung an einer Autobahn oder autobahnähnlich ausgebauten Straße ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbilds realisiert werden kann (LEP, Kap. 3.3 (Z)). Weiterhin kann auch die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in grenznahen Gebieten eine Zielabweichung begründen (G).

In Bezug auf den Verkehr soll allgemein eine leistungsfähige Infrastruktur erhalten und nachhaltig ergänzt werden.

Ziele für Natur und Landschaft, die bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind

Natur und Landschaft sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Dazu sollen auf der Ebene der Regionalplanung landschaftspflegerische Vorbehaltsgebiete, freizuhaltende Landschaftsbereiche sowie regional bedeutsame Grünzüge und Grünstrukturen bestimmt werden (LEP, Kap. 7.1.1 ff (G+Z)), die auf der Ebene der Flächen- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen im Gemeindegebiet vor die Seen und Moorflächen sowie die Berggebiete mit den zahlreichen biotopkartierten Flächen. Insbesondere ein regional übergreifender Biotopverbund soll die Erhaltung der Arten- und Lebensraumvielfalt sichern (LEP, Kap. 7.1.5 f (G+Z)).

Der Schutz des Grund- und Oberflächenwassers ist als essentieller Bestandteil der Daseinsvorsorge sowie als wesentliche Funktion im Naturhaushalt von besonderer Bedeutung (LEP, Kap. 7.2 (G)). Weiterhin sollen die Risiken durch Hochwasser möglichst verringert werden (LEP, Kap. 7.2.5 (G)).

Ziele bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß Kap. 5.3.1 nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Zulässige Abweichungen dieser Zielsetzung sind dabei wie folgt formuliert:

„- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“ (LEP Kap. 5.3.1 (Z)).

Bezüglich der Lage in der Gemeinde sind Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierte Lage zu situieren. Städtebauliche Randlagen sind nur zulässig, wenn

„- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“ (LEP Kap. 5.3.2 (Z)).

Wesentlich ist zudem, dass die Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßbetriebe die Funktionalität der Zentralen Orte und ihre verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet dieser Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.2 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung in der vorliegenden Planung

Der Bebauungsplan ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst worden. So wird nach dieser Bestimmung von Gesetzes wegen gefordert, dass die bauplanerischen Entscheidungen einer Gemeinde insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Dabei können raumordnerische Ziel festlegungen in der Bauleitplanung je nach dem Grad ihrer Aussageschärfe zwar konkretisiert, aber nicht im Wege der Abwägung überwunden werden (BayVGH, Ur t. v. 04.08.2017, Az.: 9 N 15.15/378), sodass im Ergebnis kein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan auf der einen und den Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB auf der anderen Seite entstehen darf (BayVGH, Ur t. v. 17.04.2012, Az.: 15 N 09.779). Im Zuge der Bauleitplanung in diesem Sinne zu beachtende Ziele werden zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 (LEP) in der Fassung der Verordnung über die LEP-Teilfortschreibung vom 01.06.2023, dort im Kapitel 5.3, und im Regionalplan der Region Oberland (RP Oberland), dort definiert im Kapitel IV Ziff. 4 der Fassung der 7. Fortschreibung vom 01.01.2010 und in der Fassung der 10. Fortschreibung vom 27.06.2020. Dabei werden an Einzelhandelsgroßprojekte Anforderungen an deren „Lage im Raum“ und an deren „Lage in der Gemeinde“ sowie an deren „zulässige Verkaufsflächen“ und deren Auswirkungen gestellt.

Mit diesen landesplanerischen Festlegungen muss der Bebauungsplan in Einklang gebracht werden, weil in dem Plangebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und damit ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von Plansatz Z 5.3.1 LEP zugelassen wird. Dies ist geschehen. Hierzu im Einzelnen:

- In Umsetzung des raumordnungsrechtlichen Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebots gebietet Plansatz Z 5.3.1 LEP im Hinblick auf das Kriterium der „Lage im Raum“, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in **Zentralen Orten** ausgewiesen werden dürfen. Dieser Maßgabe wird Rechnung getragen, weil die Gemeinde Kochel a. See in Kapitel II Plansatz Z 1.1 RPl. Oberland als ein Grundzentrum des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen festgelegt wird und sich die Fläche für den großflächigen Nahversorgungsbetrieb in dieser Gemeinde damit in die zentralörtliche Gliederung der Region Oberland einfügt.
- Im Sinne des raumordnungsrechtlichen Integrationsgebots verlangt Plansatz Z 5.3.2 LEP im Regelungsbereich der „Lage in der Gemeinde“, dass die Flächenausweisung für Einzelhan-

delsgroßprojekte an **städtebaulich integrierten Lagen** zu erfolgen hat. Dieses Gebot der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient ausweislich der Begründung zum LEP in erster Linie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dementsprechend werden städtebaulich integrierte Lagen im Weiteren definiert als *„Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen“*. Dabei sollen auch direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte als städtebaulich integriert angesehen werden können, so namentlich dann, *„wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden“*. Anders als diese ehemals als „Ortsrandlagen“ bezeichneten Standorte sollen die auch nach der neuen Rechtslage als solche bezeichneten „städtebauliche Randlagen“ nicht zur integrierten Lage gehören. Verstanden werden hierunter *„Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend“*. In Konkretisierung des in dieser Weise landesplanerisch ausgeformten Integrationsgebots gibt auf regionalplanerischer Ebene zunächst Plansatz G 4.2 RPI. Oberland den Gemeinden das Ziel vor, dass die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlagen anzustreben ist, weil der Funktionsfähigkeit insbesondere der Ortskerne besondere Bedeutung zukomme. Im Weiteren gebietet Plansatz Z 4.4 RPI. Oberland, dass Bauflächen für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten vorrangig innerhalb bestehender Hauptsiedlungsbereiche ausgewiesen werden sollen, damit deren Ansiedlung nicht zu einer Schwächung der Ortszentren führt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in städtebaulich integrierter Lage, sondern in einer städtebaulichen Randlage. Die Ausweisung einer Fläche für ein Einzelhandelsgroßprojekt an diesem peripher gelegenen Standort, erfolgt indessen nicht unter Missachtung des Integrationsgebots, sondern ist allein dem Umstand geschuldet, dass sich andernfalls in Kochel a. See die verbrauchernahe Versorgungsstruktur nicht wie geboten fortentwickeln ließe. Damit einer Gemeinde, die in ihren integrierten Lagen über keine Entwicklungsmöglichkeiten für den großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel verfügt, gleichwohl Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben, eröffnet Plansatz Z 5.3.2 LEP diesen Gemeinden die Möglichkeit, abweichend von dem Integrationsgebots Flächenausweisungen in den städtebaulichen Randlagen vorzunehmen, indem sie den Nachweis erbringen, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. Ein dahingehender Nachweis lässt sich führen, wenn - so die Begründung des LEP wörtlich - im *„Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind“*.

Das ist in Kochel a. See der Fall. So wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch die BBE Handelsberatung GmbH (BBE) untersucht, ob und inwiefern es in den städtebaulich integrierten Lagen von Kochel a. See noch Flächen gibt, die für die Entwicklung nahversorgungsrelevanter Versorgungsstrukturen in Betracht kommen. Das Ergebnis der Untersuchung ist enthalten in der *„Standortalternativenprüfung für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Kochel am See“*, die von der BBE unter dem Datum

des 19.08.2016, geändert am 28.01.2022 vorgelegt worden war. Von der BBE wurden vier Potentialflächen in die nähere Betrachtung einbezogen, nachdem alle anderen Flächen, die sich zwar in den städtebaulich integrierten Lagen befinden, aber den handelsseitigen Anforderungen nicht gerecht werden, im Rahmen einer ersten Stufe als ungeeignet von der Detailprüfung ausgeschlossen worden waren. Diese vier verbleibenden Standorte erwiesen sich im Rahmen der Detailprüfung für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts ebenfalls als ungeeignet. Dabei fehlt es dem Standort „Südlich der Schlehdorfer Straße“ an der notwendigen Geeignetheit aufgrund kulturhistorischer und verkehrlicher Kriterien und dem Standort „Schlehdorfer Straße/Döllerweg“ aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Kriterien. Der Standort „Am Kleinfeld“ erweist sich als ungeeignet aufgrund bestehender privatrechtlicher Hindernisse. Der Standort „östlicher Ortsausgang“ schließlich ist ungeeignet, um dort einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln, weil dies dem Kriterium des Ortsbildes entgegensteht.

Erweist sich damit eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Nahversorgungsbedarfs in integrierter Lage auf Grundlage des Befunds der BBE als ausgeschlossen, so liegt ein Ausnahmefall vor, in dem eine entsprechende Flächenausweisung auch in städtebaulicher Randlage gerechtfertigt ist. Dabei erscheint es geboten, an die bestehenden Versorgungsstrukturen anzuknüpfen und denjenigen Standort auszubauen, der sich in der Vergangenheit mit der Belegung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes bereits als Nahversorgungsstandort etabliert hat.

- Schließlich werden durch den Bebauungsplan die landes- und regionalplanerischen Anforderungen an die „**zulässige Verkaufsfläche**“ des über den Bebauungsplan zugelassenen Einzelhandelsbetriebs erfüllt. Dies ist schon deshalb der Fall, weil der nach dem Bebauungsplan einzig zulässige Nahversorgungsbetrieb aufgrund seiner auf 1.200 m² begrenzten Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt ist. Entsprechendes würde aber auch dann gelten, wenn das LEP gemäß seiner Begründung zu 5.3.3 (B) diese Freistellung in Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung nicht bestimmen würde. So wurden ergänzend auch die versorgungsbezogenen Auswirkungen des zugelassenen Nahversorgungsbetriebs von der BBE untersucht; dies ausweislich deren „Auswirkungsanalyse Erweiterung eines Lebensmittel-Discount-Marktes ALDI am Schwaigbach 4 in 82431 Kochel am See“ mit Stand vom 19.08.2016 mit dem Ergebnis, dass mit einer Umsatzumverteilung von lediglich 1,6 % zulasten anderer Einzelhandelsstandorte zu rechnen ist. In Ansehung dieser marginalen Umverteilungseffekte steht nicht zu erwarten, dass es zu negativen Auswirkungen bei schützenswerten Lagen in der Standortgemeinde Kochel a. See oder einer Nachbargemeinde kommt.

Der Bebauungsplan erlaubt es der Gemeinde Kochel a. See nach alledem, ihrem Versorgungsauftrag unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gerecht zu werden, indem über das dort festgesetzten Sondergebiet die bauplanungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen wird, dass in dem Plangebiet ein Nahversorgungsbetrieb entwickelt werden kann, der die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarf und der Grundversorgung unter Berücksichtigung des Einkaufsveraltens der Bevölkerung und der heutigen Gegebenheiten im Einzelhandel gemeinsam mit den in Kochel a. See bereits vorhandenen Bestandsbetrieben nachhaltig und angemessen bewerkstelligen kann.“

LEP-Ziel 5.3.1 setzt **Agglomerationen mehrerer Einzelhandelsbetriebe** Einzelhandelsgroßprojekten gleich und unterwirft sie auf diese Weise dem Regime des LEP, so insbesondere den dort formulierten Zielvorgaben. Voraussetzung für eine entsprechende Behandlung der Agglomerationen ist nach der Begründung des LEP aber, dass sie „analoge räumliche Wirkungen“ entfalten wie Einzelhandelsgroßprojekte. Es muss sich um „*mindestens drei Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang*“ handeln, „*die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind*“. Damit wird nicht jede Häufung mehrere Einzelhandelsbetriebe von dem Anwendungsbereich des LEP erfasst. Vielmehr kommt es auf die Raumbedeutsamkeit der Einzelhandelsbetriebe im Einzelfall an, die von unterschiedlichsten Kriterien abhängt, die sich nicht verallgemeinern lassen. Nur wenn die Art der Betriebe, deren Lage und Größe bekannt ist, kann beurteilt werden, ob eine Agglomeration in Rede steht. In Ansehung dessen verbietet sich, einschränkende Festsetzungen zur Verhinderung von Agglomerationen zu treffen, die dann auch solche Betriebe in dem Plangebiet ausschließen, die nicht die notwendige raumordnungsrechtliche Relevanz aufweisen. Eine solche Festsetzung wäre nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB städtebaulich erforderlich. Korrespondierend hiermit wäre die Einschränkung des in dem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsspektrums nicht durch entsprechende städtebauliche Gründe gedeckt und damit nicht gerechtfertigt. Sollte sich aufgrund konkreter Bau- und/oder Nutzungsanfragen die Gefahr ergeben, dass eine Agglomeration entsteht, verbleibt die Möglichkeit hiergegen durch eine Änderung des Bebauungsplans einzuschreiten.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Umgriff des Gewerbebestandes „Pessenbach“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kochel am See aus dem Jahr 2005 mit Ausnahme der Grüngutannahmestelle vollständig als Gewerbegebietsfläche nach § 8 BauNVO dargestellt. Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche über 800 m² hinaus ist das Planvorhaben nun als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, dessen Zulässigkeit sich nach den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) bemisst.

Nachdem die vorliegende Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann nach den Vorgaben des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch dann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS

Das Gewerbegebiet Pessenbach liegt am nördlichen Rand des Gemeindegebietes von Kochel am See zwischen der Kochelseebahn-Trasse und der Bundesstraße B 11 (München - Mittenwald).

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von rd. 6,70 ha und umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Gewerbegebiet „Pessenbach“. Es sind bereits alle Parzellen bebaut und die Stellplätze hergestellt.



Abb. 1 Abgrenzung des Planungsgebiets, schwarz: Geltungsbereich (Kartengrundlage Digitales Orthofoto 2022)

4 PLANUNGSKONZEPTION

Das Unternehmen Aldi Süd Dienstleistungs-GmbH & Co. oHG betreibt im Gewerbegebiet Pessenbach am Standort Am Schwaigbach 4 in 82431 Kochel am See einen Lebensmittel-Discount-Markt mit einer bisher genehmigten Verkaufsfläche von rd. 800 m². Im Rahmen einer Modernisierung soll die Filiale erweitert werden, wobei vorgesehen ist, dass sich durch eine Verkleinerung der Lagerfläche die Verkaufsfläche um bis zu 400 m² auf maximal 1.200 m² vergrößern wird. **Eine bauliche Vergrößerung des bestehenden Gebäudes ist dabei jedoch nicht geplant.**

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Pessenbach“ in der Fassung vom 23.11.2004, geändert am 01.12.2010 wird durch die vorliegende 1. Bebauungsplan-Änderung neu aufgesetzt, d.h. vollständig ersetzt. Für den festgesetzten Geltungsbereich haben ausschließlich die dort enthaltenen Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.

4.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie Anpassung der Baugrenzen

Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ergibt sich – neben weiteren redaktionellen Änderungen (siehe unten) – aus der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche der im Gewerbegebiet bereits ansässigen Aldi Süd Filiale auf dem Grundstück Fl.-Nr. 713/1 und der daraus

resultierenden Einstufung der Art der Nutzung nunmehr als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ durch die Überschreitung des Schwellenwertes der Gesamtverkaufsfläche (Schwellenwert liegt bei 1.200 m² Geschossfläche = Verkaufsfläche).

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen insgesamt dafür zu schaffen, gilt es, nachstehende Festsetzungen im Bebauungsplan neu zu verankern:

- **Sonstiges Sonderbiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“:** Das Flurstück Fl.-Nr. 713/1, in welchem die Aldi Süd Filiale bereits mehrjährigen Bestand hat, wird als Sonstiges Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zum Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs. Entsprechend der Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen (vgl. Anlage 2 zur Begründung des LEPs) muss im vorliegenden Sondergebiet deshalb der Anteil des für die Nahversorgung erforderlichen „Sortiments des Innenstadtbedarfs“ mit mind. 70% dem Anteil des „Sortiments des Randbedarfs“ deutlich überwiegen.

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1200m² begrenzt.

Neben den Hauptanlagen sind die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Einkaufswagenboxen, Lager-, Büro-, Sozial- und Sanitärräume sowie die erforderlichen Stellplätze zulässig.

Da keine baulichen Erweiterungen geplant sind, werden die Baugrenzen auf den Bereich des bestehenden Gebäudes des Einzelhandelsbetriebs reduziert. Der bestehende Parkplatz wird nunmehr als Fläche für Stellplätze mit Nebenanlagen festgesetzt.

- **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Grüngutsammelstelle“:** Diese Fläche war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Die zulässige Nutzung war bisher nicht weiter bestimmt und wird durch die Zulässigkeit von Hallen und Freiflächen zur Sammlung und Weiterverarbeitung von Grüngut ergänzt.
- **Gewerbegebiet:** Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen und Ausnahmeregelungen bleiben unverändert.

Die Gebiete unterschiedlicher Nutzung werden durch die Planzeichen bestimmt und durch Nutzungsgrenzen (Perlschnur) voneinander abgegrenzt.

4.2 Weitere redaktionelle Änderungen / Nachrichtliche Übernahmen

Anpassung von Festsetzungen aufgrund erfolgter Befreiungen

In der Vergangenheit wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere Befreiungen nach § 31 BauGB von den bestehenden Festsetzungen erteilt. Im Rahmen der vorliegenden Änderungen werden die betroffenen Festsetzungen entsprechend angepasst:

Die **Halle im Bereich der Gemeinbedarfsfläche** überschreitet im Westen die bisher festgesetzten Baugrenzen und den Geltungsbereich. Die Abgrenzungen beider Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.

Dies betrifft u.a. die Festsetzung zu den **Einfriedungen**, die nunmehr auch Einfriedungen aus Holz zulässt sowie zu den Stützmauern, die nun auch zum Abfangen von Geländesprüngen ermöglicht.

Die bisher festgesetzten **Grünflächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen** sind nunmehr in die Festsetzung der Verkehrsflächen inkludiert. Die Baumstandorte wurden jeweils maßvoll an die tatsächlichen Standorte verschoben bzw. aus genehmigten Zufahrten entfernt.

Nachrichtliche Übernahme des genehmigten und gebauten Radwegs

Im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme wurde der inzwischen realisierte Radweg nach Pessenbach im Südwesten und Norden des Geltungsbereichs in die Planzeichnung übernommen. Die dadurch im Norden bisher festgesetzten Ausgleichsflächen wurden im Rahmen der Genehmigungsplanung zum Bau des Radwegs nach Osten auf Flächen außerhalb des Bebauungsplans verlegt. Im Bebauungsplan wurde dazu eine Zuordnungsfestsetzung ergänzt und auf den Genehmigungsbescheid zum Radwegebau verwiesen.

Verzicht auf Emissionskontingentierung aufgrund Rechtsprechung

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht eine einheitliche Emissionskontingentierung auf allen Grundstücken eines Gewerbegebiets als unzulässig erklärt hat, sind die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Immissionsschutz so nicht mehr zulässig. Nachdem keine schutzwürdigen Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens vorhanden sind, kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, SG Immissionsschutz (Stellungnahme vom 30.04.2021) auf eine Kontingentierung verzichtet werden. Die Festsetzungen und Hinweise entfallen damit.

Bezüglich des Lärmschutzes verbleiben damit nur die Festsetzungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen für die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen (Grundrissorientierung, Schallschutzfenster).

Weitere redaktionelle Anpassungen

Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, ergeben sich im Hinblick auf die **Festsetzung zu Aufschüttungen, Abgrabungen** sowie der Situierung der Gebäude in das Gelände nur noch einen geringen Regelungsbedarf. Zur Situierung der Gebäude wird zukünftig nun der Höhenbezug nicht mehr zum ohnehin nicht mehr vorhandenen Urgelände, sondern zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt. Die Festsetzung zur Wandhöhe bzw. zu den Geländemodellierungen wurde entsprechend überarbeitet.

Im Bereich des **Gemeindegrundstücks** (Fl.-Nr. 713) im Norden des Geltungsbereichs liegt die Zufahrt zur Ausgleichsfläche A. Da diese zur weiteren Bewirtschaftung dauerhaft freigehalten werden muss, werden die hier früher vorgesehenen Baugrenzen zurückgenommen. Die Gemeinde plant hier die Aufstellung von Wertstoffcontainer auf Teilflächen. Die Fläche wird deshalb neu als Nebenanlagenfläche ausgewiesen.

Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden in die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung inhaltlich übernommen und nur redaktionell überarbeitet.

4.3 Erschließung (Verkehr, Stellflächen)

Das Gewerbegebiet Pessenbach wird durch die Bundesstraße B 11 (München – Mittenwald) an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung ist über die öffentliche Ringstraße Am Schwaigbach gesichert. Stellplätze für Aldi-Kunden werden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 713/1 ausreichend vorgehalten.

4.4 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung, Heizung, Frischwasser, Abwasser, Abfall

Das Baugebiet ist bereits an das kommunale Versorgungsnetz angeschlossen. Aufgrund der vorliegenden Planungsabsicht wird eine Erweiterung der bisherigen Kapazitäten nicht notwendig.

5 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ist kein Umweltbericht notwendig. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch die Umweltbelange nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs.3 BauGB) sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).



Abb. 2 links: Bereich der Warenanlieferung am Aldi-Standort, rechts: bestehende Grünstrukturen im Bereich der Stellplätze auf dem Discounter-Grundstück (eigene Aufnahmen AGL, Sommer 2016)

Schutzgut Fläche

Die Planung sieht keine Erweiterung von Siedlungsflächen vor. Die Umnutzung bestehender Bausubstanz entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung bezüglich des Flächensparens.

Schutzgut Boden und Wasser

Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist keine Neuversiegelung vorgesehen. Bestehende überbaute und versiegelte Flächen durch Gebäude oder Stellplätze werden nicht verändert und bleiben in ihrer Form bestehen, da - wie bereits oben beschrieben - die Pla-

nung eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch eine Verkleinerung der Lagerfläche vorsieht. Der nördlich im Geltungsbereich fließenden Bachlauf ist ebenfalls nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser durch bauliche Eingriffe sowie eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist somit insgesamt nicht gegeben.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Eingriffe in bestehende angelegte Grünflächen und Gehölzbestände finden durch die aktuelle Planung nicht statt. Außerdem sind keine erheblichen Auswirkungen für die in diesen gewerblich geprägten Lebensraumstrukturen vorhandenen Arten zu erwarten.

Eingriffe durch den Bau des Radwegs wurden im Rahmen eines gesonderten Landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt und ausgeglichen. Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind durch die vorliegende Planänderung daher keine negativen Effekte zu erwarten.

Schutzgut Klima, Kleinklima und Klimawandel

Die im Gewerbegebiet vorhandenen Grünflächen mit teilweise Gehölzbestand wirken positiv auf das lokale Kleinklima und dienen der Belüftung des Gewerbegebietes, da sich besonders in heißen Sommermonaten Grünflächen weniger stark aufheizen als versiegelte Flächen. Zudem tragen die Gehölze und Bäume zur Beschattung und zur Frischluftproduktion bei. Diese Strukturen sind von der Planung nicht betroffen und es ergibt sich keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima.

In Bezug auf den Klimawandel sind u.a. mögliche zunehmende Gefahren durch schnell abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen bei der Planung zu berücksichtigen. Dem Freihalten von Flächen zum Oberflächenwasserabfluss kommt dabei eine wichtige Bedeutung zu. Im vorliegenden Fall wurden bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Flächen und Maßnahmen zur Retention innerhalb der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen und umgesetzt. Diese Flächen sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Schutzgut Kulturelle Erbe: Bau- und Bodendenkmäler sowie Landschaftsbild

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Das Landschafts- und Siedlungsbild wird bereits durch die bestehenden Gewerbebauten geprägt. Eine bauliche Erweiterung bzw. Nachverdichtung ist im Zuge der Planung nicht vorgesehen. Das derzeitige Siedlungsbild bleibt somit im Ist-Zustand erhalten. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Landschafts- und Siedlungsbildes ist insgesamt nicht zu erwarten. Eine erhebliche Änderung des ruhenden und fließenden Verkehrs (Kundschaft) ist durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ebenfalls auszuschließen.

Schutzgut Mensch Lärm / Erholung

Mit dem geplanten Umbau der Aldi-Filiale ist keine Ausweitung des Sortiments verbunden. Mit der Vergrößerung des Verkaufsraumes sollen u.a. größere Mengen eines Artikels im Verkaufsraum bereitgestellt werden können, was eine Verkleinerung der Lagerfläche kompensieren kann. Es wird sich daher kein erheblicher Anstieg von Warenanlieferungen ergeben bzw. sind auch keine neuen Verkehrsströme zu erwarten. Insgesamt werden keine wesentlichen Veränderungen bezogen auf das Schutzgut Mensch / Lärm erwartet.

Naherholungsflächen sind nicht vorhanden und daher das Schutzgut Mensch / Erholung nicht betroffen. Der Radweg wurde bereits errichtet und wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereichs baurechtlich gesichert.

Zusammenfassende Beurteilung der möglichen Auswirkungen

Die Ausführungen zeigen, dass für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Mensch und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Dies begründet sich dadurch, dass für die geplante Erhöhung der Verkaufsflächen im Sondergebiet keine Neuversiegelung erforderlich wird.

6 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß GESETZ ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

6.1 Prüfung auf Erforderlichkeit

Gemäß Auskunft des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen, Sachgebiet Planungsrecht (Stellungnahme vom 30.04.2021) ergibt sich die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung aus der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach Nr. 18.6 in Verbindung mit Nrn. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist beim Bau von – wie hier-großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3 c Satz 1 UVPG vorzunehmen, sofern der überplante Bereich dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen ist. Nach der Nr. 18.8 der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG allerdings auch vorgeschrieben, wenn beim Bau eines Vorhabens nach den Nrn. 18.1 bis 18.7 der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten eine Bebauungsplanung aufgestellt wird (ZfBR 2014, 700, beck-online).

Für die Überprüfung der UVP-Pflichtigkeit ist demnach die zulässige Geschossfläche maßgeblich. Der Bebauungsplan setzt bereits in seiner bisher rechtsgültigen Fassung allgemein eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 fest. Diese Festsetzung wird im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung nicht verändert. Ändern wird sich damit nicht die zulässige Baumasse, sondern nur die Art der zulässigen Nutzung.

Das maßgebliche Bauland des Sondergebiets hat eine Größe von 7.100m², das Baufeld 3.858m². Bei einer GFZ von 0,8 wären demnach 5.680m² Geschossfläche auf einer zulässig, die hier aber aufgrund der überbaubaren Grundfläche nur als zweigeschossiges Gebäude komplett ausgeschöpft werden könnten.

Die Grund- und Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebs im Sondergebiet liegt aktuell bei 1.725m². Davon werden 200m² als Lagerflächen genutzt, die nun als Verkaufsfläche umgewandelt werden sollen. Eine Erweiterung der Geschossfläche ist nicht geplant, da die Freiflächen als Stellplätze erhalten bleiben müssen.

Eine Vorprüfung im Einzelfall würde sich bei der Änderung des Bebauungsplans aus der Kombination mit der neuen Nutzungsart und der dort zulässigen Geschossfläche ergeben, die den Schwellenwert von 5.000m² Geschossfläche überschreitet.

Für die Vorprüfung wird die „Arbeitshilfe für die Vorprüfung des Einzelfalls“ (Hrsg. Bundesumweltministerium, 14.08.2003) des Leitfadens zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten herangezogen.

6.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1.	Merkmale des Vorhabens	Beurteilung
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	<p>Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 6,7ha. Die geplante Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Die Flächen sind bereits vollständig bebaut.</p> <p>Geplant ist es, eine 7.100m² Teilfläche anstelle eines Gewerbegebiets zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen. Das bisher zulässige Nutzungsmaß mit einer GFZ bleibt dabei unverändert bei 0,8, so dass die zulässige Geschossfläche auf dem betreffenden Baugrundstück max. 5.680m² beträgt.</p> <p>Für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb liegt eine Genehmigung für Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 800m² vor. Im Zuge der Planung sollen diese bis zu 1.200m² erweitert werden.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Im näheren Umgriff sind keine relevanten Vorhaben bekannt.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut. Durch die geplante Änderung werden die zulässigen Versiegelungsflächen nicht verändert. Auch finden keine Eingriffe in festgesetzte Grünflächen statt. Für die Schutzgüter ändert sich durch die Planung am aktuell zulässigen Zustand nichts.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Die Planung sieht die Umnutzung eines bisher ca. 400m ² großen Lager-raums zu einer Verkaufsfläche vor. Die Umbaumaßnahmen erfordern dazu keinen Abbruch, sondern lediglich eine neue Innenraumgestaltung. Die äußere Fassade bleibt erhalten, so dass keine wesentlichen Abfälle anfallen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belastungen	<p>Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnlinie Kochel-Penzberg-Tutzing im Norden und der B11 im Süden. Allerdings sind keine Wohnnutzungen allgemein zulässig oder im Nahbereich des Planungsgebiets vorhanden. Für die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen wurden Vorgaben zur Grundrissorientierung im Plan vorgesehen, die auch weiterhin bestehen bleiben.</p> <p>Mit dem geplanten Umbau des Einzelhandelsbetriebs ist nach Auskunft des Betreibers keine Ausweitung des Sortiments verbunden. Mit der Vergrößerung des Verkaufsraumes sollen u.a. größere Mengen eines Artikels im Verkaufsraum bereitgestellt werden können, was eine Verkleinerung der Lagerfläche kompensieren kann. Es wird sich daher kein erheblicher Anstieg von Warenanlieferungen ergeben bzw. sind auch keine neuen Verkehrsströme zu erwarten.</p> <p>Die Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort lässt in Bezug auf den Ziel- und Quellverkehr damit keine wesentlichen Änderungen erwarten.</p>

1.	Merkmale des Vorhabens	Beurteilung
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	nicht gegeben
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	

Tab. 1 Merkmale des Vorhabens

2. Standort des Vorhabens		
<p>„Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen“ (UVPG, Anlage 3):</p>		
2.1	Nutzungskriterien	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.1.1	Flächen für Siedlung u. Erholung	<p><u>Geringe Empfindlichkeit:</u></p> <p>Im Baugebiet sind ausschließlich Gewerbe- und Sondernutzungen zulässig. Betriebswohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Für eine Wohnnutzung mit ausreichendem Gewicht hat das Gebiet somit keine Bedeutung. Auch für die Erholung fehlen Flächen.</p>
2.1.2	Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung	<p><u>Geringe Empfindlichkeit:</u></p> <p>Im Gebiet nicht vorhanden. Die Flächen im Anschluss an das Planungsgebiet werden allseits landwirtschaftlich genutzt. Da festgesetzte Pufferflächen (Grünflächen) erhalten bleiben, ergibt sich für die benachbarten Nutzungen allerdings keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung.</p>
2.1.3	Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	<p><u>Geringe Empfindlichkeit:</u></p> <p>Entlang der Bundesstraße wurde bereits ein Radweg realisiert, der durch die Planung nicht berührt ist.</p> <p>Für einige gewerblichen Betriebe im Planungsgebiet ist die Erhaltung des Einzelhandelsbetriebs am Standort möglicherweise bedeutsam, da hier Synergieeffekte in Bezug auf den Zielverkehr vorliegen.</p> <p>Öffentliche Nutzungen (Grüngutannahmestelle im Südwesten) sind durch die Planung nicht berührt.</p>

2. Standort des Vorhabens		
<p>„Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen“ (UVPG, Anlage 3):</p>		
2.1	Nutzungskriterien	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.1.4	Verkehr	<p><u>Geringe Empfindlichkeit:</u></p> <p>Das gesamte Planungsgebiet wird über eine einzige Zufahrt (Am Weidach) von der B11 aus erschlossen. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig und wegen der festgesetzten Grünflächen entlang der B11 auch nicht möglich. Der Verkehrsfluss wird durch die Planung nicht geändert.</p> <p>Das Planungsgebiet ist über den ÖPNV (Bus) an den Hauptort Kochel am See angebunden. Zudem wurde ein Radweg parallel zu B11 gebaut. Fußläufige Verbindungen in größere Orte besteht nicht.</p>
2.1.5	Ver- und Entsorgung	<p><u>Geringe Empfindlichkeit:</u></p> <p>In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ergeben sich durch die Planung keine Veränderungen. Durch die Erhöhung der Verkaufsflächen ist weder ein Anstieg der Betriebsabwässer noch des Bedarfs nach Trinkwasser verbunden. Auch die anfallenden gewerblichen Abfälle bleiben gleich.</p>

Tab. 2 Standort des Vorhabens

2.2		
<p>Qualitätskriterien</p> <p><i>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds</i></p>		
	Qualitätskriterien	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2.1	<p>Fläche</p> <p><i>(Flächenverbrauch und Versiegelung)</i></p>	<p><u>Geringe Empfindlichkeit:</u></p> <p>Das Baugebiet wird nicht erweitert, es erfolgt zudem keine Veränderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Baukörper. Die Planung bedingt ausschließlich eine Veränderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Verkaufsfläche.</p>
2.2.2	<p>Boden</p> <p><i>(Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens)</i></p>	<p><u>Geringe Empfindlichkeit:</u></p> <p>Die Planung betrifft einen Teil des Baugebiets, welches zulässigerweise bereits vollständig überbaut ist. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hier bereits eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden.</p> <p>Bodendenkmäler sind nicht bekannt.</p>

2.2	Qualitätskriterien <i>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds</i>	
	Qualitätskriterien	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2.3	Landschaft	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> Das Gewerbegebiet Pessenbach weist in Folge der Durchgrünung mit Einzelbäumen sowie der umliegenden Grünflächen in Kombination mit einer angepassten Gebäudegestaltung eine gute Einbindung in die Landschaft auf. Das Gebiet ist aufgrund des Bahndamms im Norden nur von Süden bzw. Südwest und Nordost von der B11 aus einsehbar.
2.2.4	Oberflächengewässer <i>(Wasserbeschaffenheit: Gewässergüte, Stoffhaushalt, hygienischen Zustand und planktische Biozönose, Situation von Hydraulik, Hydrologie, Morphologie und Beschaffenheit der Gewässersedimente)</i>	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> Im Bereich der am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzten Grünfläche verläuft ein Bach, der durch die innere Neuordnung der zulässigen Nutzung jedoch nicht betroffen ist.
2.2.5	Grundwasser <i>(Beschaffenheit (Qualität), Geologie/Hydrologie)</i>	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> Durch die bereits hohe Versiegelungsrate hat das Planungsgebiet keine wesentliche Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die hierfür maßgeblichen festgesetzten Grünflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Trinkwasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
2.2.6	Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> Die eigentlichen Bauflächen weisen aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung keine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten auf. Die inneren und umgebenden Grünflächen können dagegen als Trittsteinbiotope für siedlungsbegleitende Allerweltsarten (i.d.R. Brutvögel) als Teil ihres größeren Nahrungs-, Brut-, und Jagdhabitats genutzt werden.
2.2.7	Klima und Luft	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> Das Schutzgut ist durch den Bestand bereits maßgeblich beeinträchtigt, da ein hoher Versiegelungsgrad vorherrscht und die Flächen damit ihre klimatische Funktion verloren haben. Die Erhaltung der festgesetzten Grünflächen kommt eine hohe Bedeutung zu, da diese ausgleichend für das lokale Kleinklima wirken können.

2.2	Qualitätskriterien <i>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds</i>	
	Qualitätskriterien	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2.8	Klima / Klimawandel	<u>Mittlere Empfindlichkeit:</u> Das Planungsgebiet liegt gemäß dem BayernAtlas, Thema Naturgefahren, in einem wassersensiblen Gebiet. In diesen Gebieten besteht aufgrund hoch anstehender Grundwasser, Hanglage oder Überschwemmungsgefahren in der Nähe von Oberflächengewässern insbesondere bei Starkregen Gefährdungen. Im vorliegenden Fall könnte die Gebietszuweisung durch die niedrige topographische Lage im Loisachtal mit teils hohen Grundwasserständen sowie den zahlreichen Oberflächengewässern im Nahbereich zusammenhängen.

Tab. 3 Qualitätskriterien des Standorts

2.3	Schutzkriterien <i>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes</i>	
	Schutzkriterien	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.3.1	Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Geschützte Biotope	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> nicht vorhanden
2.3.2	Wasserschutzgebiete; Gebiete, in denen die in Vorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> nicht vorhanden
2.3.3	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> nicht vorhanden
2.3.4	Bau- und Bodendenkmäler	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> nicht vorhanden

Tab. 4 Schutzkriterien des Standorts

3. Art und Merkmale möglicher Auswirkungen		
<i>Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der in Kap. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen.</i>		
Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen untere Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
Mensch	mögliche Auswirkungen auf die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Gebiet; Wohngebiete fehlen im Einwirkungsbereich der Planung	<u>Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen</u> Es ist eine geringe Erheblichkeit für die Betriebswohnungen zu erwarten, da Baumaßnahmen bereits jetzt zulässig sind und durch die Erweiterung der Verkaufsflächen im bestehenden Gebäude auch betriebsbedingte keine Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Situation im Planungsgebiet einhergeht.
Fläche	Aufgrund der Merkmale des Vorhabens (keine Ausweitung des Baugebiets, keine Baurechtsmehrung, keine Eingriffe in festgesetzte Grünflächen) sind für dieses Schutzgut keine Umweltauswirkungen zu erwarten.	--
Boden	Aufgrund der Merkmale des Vorhabens (Betroffenheit von bereits baulich veränderten Flächen mit bestehendem Baurecht und fehlenden Bodenfunktionen; keine Baurechtsmehrung oder Eingriffe in Grünflächen) sind für dieses Schutzgut keine Umweltauswirkungen zu erwarten.	--
Wasser	Aufgrund der Merkmale des Vorhabens (keine Eingriffe in die Grünflächen und den Bachlauf, keine Baurechtsmehrung) sind für dieses Schutzgut keine Umweltauswirkungen zu erwarten.	--
Tiere, Pflanzen, Biolog. Vielfalt	mögliche Störungen angrenzender Grünflächen mit Trittsteinbiotopfunktion	<u>Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen</u> Die geplante Umnutzung bestehender Bausubstanz führt für umliegende Lebensräume zu keiner Beeinträchtigung. Temporäre Verlärmungen ergeben sich maximal während der Bauphase. Eine Erhöhung von betriebsbedingten Emissionen (durch Verkehrslärm oder Kunden) ist durch die nur begrenzte Erweiterung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten.

3. Art und Merkmale möglicher Auswirkungen		
<i>Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der in Kap. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen.</i>		
Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen untere Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
Landschaftsbild	mögliche Störung durch veränderte Außenwirkung des Baugebiets	<u>Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen</u> Baumaßnahmen, die dem zulässigen Nutzungsmaß entsprechen sind bereits jetzt allgemein zulässig. Die nun geplante Veränderung der Art der Nutzung hat auf die zulässigen Kubaturen im Planungsgebiet keinen Einfluss. Eingriffe in die umliegenden Grünanlagen finden nicht statt. Damit bleibt die Außenwirkung des Gebiets unverändert und Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
Klima / Kleinklima	Aufgrund des Standorts (bestehende Bausubstanz / versiegelte Flächen mit vorhandenem Baurecht) und des Vorhabens (keine Betroffenheit von Grünflächen) ist das Schutzgut durch die Planung nicht betroffen.	--
Globales Klima/ Klimawandel	Aufgrund der Merkmale des Vorhabens (keine Erhöhung des Versiegelungsgrads, keine Betroffenheit von Grünflächen) ist das Schutzgut durch die Planung nicht betroffen.	--
Kulturelles Erbe	Aufgrund des Standorts (Fehlen von Bau- und Bodendenkmälern) ist das Schutzgut durch die Planung nicht betroffen.	--

Tab. 5 Art und Merkmale möglicher Auswirkungen

4.	Gesamtbeurteilung
<p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Änderung der zulässigen Nutzungsart von Gewerbe in Richtung Einzelhandel. Damit verbunden ist die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von 800 auf maximal 1200m². Sowohl die zulässige Grundflächenzahl als auch die zulässige Geschossflächenzahl verbleibt unverändert.</p> <p>Vorgesehen ist die Umnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz. Selbst bei einem Anbau wären aber auch nur Flächen betroffen, die bereits bauliche verändert bzw. versiegelt sind (Stellplätze, Zufahrten). Da keine Erweiterung der Baugrenzen und keine Baurechtsmehrung erfolgt, ergeben sich für die Schutzgüter durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen.</p> <p>Wohngebiete mit schutzwürdigen Nutzungen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Bezüglich der Betriebsleiterwohnungen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz. Hier ergeben sich keine Veränderungen.</p> <p>Damit sind durch das Vorhaben insgesamt gesehen, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>	

Tab. 6 Gesamtbeurteilung

7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternativstandorte für eine mögliche Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters wurden durch das Bauamt der Gemeinde Kochel am See in Zusammenarbeit mit der BBE Handelsberatung GmbH geprüft. Dabei wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Topographie/Natur und Landschaft (Wald, Hügel, Hanglage, Fels, Schutzgebiete, Biotope)
- Wasserwirtschaftliche Kriterien, Geologie (Abstandsflächen Oberflächengewässer, hoher Grundwasserstand, Auenbereich)
- Verkehrliche Erschließung
- Historische Kulturlandschaften (historischer Bezug, Ortsbildprägung und Landschaftsbedeutsamkeit)
- Flächengröße (Grundstückszuschnitt)
- Bedeutung im Siedlungsraum/Tourismus (Nähe zu Kurpark, Museum, See und andere Flächen für den Tourismus)
- Blickbeziehungen zu Baudenkmalern
- Agglomerationsvor-/nachteile
- Altlasten
- Aktuelle Nutzung bzw. Vorbehaltsgebiete für Siedlungsentwicklungen (Sportstätten, Spielplatz)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Kochel am See ein bedeutender Tourismusort in der Region Tölzer Land ist. Einen hohen Stellenwert nehmen daher die Aufwertung des Ortsbildes und der langfristige Erhalt der prägenden dörflichen Strukturen ein. Die Freiflächen in der Ortsmitte sind der Gemeinde von besonderer touristischer Bedeutung. Lagen unmittelbar am See verbieten sich ortsplanerisch und auch in Hinblick auf Biotope und die Hochwasserlinien. Die vorhandenen Strukturen, das Orts- und Landschaftsbild sind noch von traditionellen Bauernhöfen und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Im Zuge der regelmäßig anstehen-

den Zertifizierungen als Luftkurort, wird auch beachtet, dass bestehende Windschneisen nicht geschlossen werden.

Bei der Planung von Verkaufsflächen müssen weiterhin die Anforderungen an großflächige Handelsimmobilien durch privatwirtschaftliche Betreiber aus dem filialisierten Einzelhandel mitberücksichtigt werden. Für die meisten der insgesamt 29 untersuchten Flächen stellten die grundsätzlichen Standortanforderungen, wie z.B. Mindestgrundstücksgröße, Flächenzuschnitt, Erschließbarkeit und Anfahrbarkeit durch LKW, eines modernen großflächigen Lebensmittelmarktes ein Ausschlusskriterium dar. Vier Flächen wurden anschließend intensiv geprüft, scheiden schlussendlich jedoch auch als Alternativstandorte aus. Eine ausführliche Argumentation zu den geprüften Standorten ist dem gesonderten Gutachten „Standortalternativenprüfung für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Kochel am See“, ausgearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH, 2016 ergänzt 2022, zu entnehmen.

Im Ergebnis ist eine Erweiterung des Bestandsobjekts in städtebaulicher Randlage daher die einzige Option. **Dafür spricht auch das landesplanerische Ziel einer Minimierung der Flächenversiegelung sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.** Am bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters im Gewerbegebiet Pessenbach müssen für die geplante Erweiterung maximal wenige 100 m² bereits baulich veränderter Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden. Bei einer Umsiedlung an einen neuen Standort ist dagegen von einer Neuversiegelung von mindestens 7.000m² zu rechnen, wobei die möglicherweise Neuerrichtung von Erschließungsflächen noch nicht berücksichtigt ist.

Der aktuelle Standort des Einzelhandelsbetriebs liegt zwischen Kochel am See und Benediktbeuern. Die „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmittel-Discount Marktes Aldi in Kochel am See (BBE Handelsbetreuung, 19.08.2016) hat ausführlich das Einzugsgebiet sowie die Verflechtungsbereiche des Bestandsmarktes untersucht. Diese zeigte, dass neben Kochel am See auch das nördliche Benediktbeuern sowie Bichl zum Einzugsgebiet gehören. Der Markt im Gewerbegebiet Pessenbach liegt damit mittig zentral zwischen den beiden Orten und kann von beiden über die B11 gut angefahren werden. Negative Auswirkungen für die darüber hinaus in beiden Orten ansässigen Vollsortimenter bzw. handwerklichen Einzelhandelsbetrieben wird seitens der Gutachter durch die Planung am Standort nicht erwartet.

Unter Berücksichtigung, dass durch das Vorhaben für die Schutzgüter keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, hat die Alternativenprüfung zusammenfassend ergeben, dass die Erweiterung am bestehenden Standort (Am Schwaigbach 4, GE Pessenbach) einer Umsiedlung an einen neuen Standort vorzuziehen ist.

8 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Bebauungsplanänderung sind Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 Gewerbegebiet „Pessenbach“ vorgesehen, die die Grundzüge des Bebauungsplans nicht wesentlich berühren. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt.

Baurecht besteht bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 von 2014. Daher liegt baurechtlich gesehen kein Eingriff vor. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Bad Kohlgrub, den 17.03.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

9 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

9.1 Gesetzesgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

9.2 Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> [Stand: 02/2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://atlas.bayern.de> [Stand: 04/2024]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm> [Stand: 02/2025]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND, letzte Fortschreibung in Kraft am 27.06.2020, URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/> [Stand: 2025]

10 ANHANG

BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse, Erweiterung des Lebensmittel-Discount-Markts Aldi am Standort Am Schwaigbach 4 in 82431 Kochel am See, 19.08.2016

BBE Handelsberatung, Standortalternativenprüfung für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Kochel am See, 28.01.2022

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Wasserrechtliche Genehmigung bezüglich der Quering von Gewässern im Rahmen des Radwegebaus, Aktenzeichen 31.103-647.Ko_Wg, 29.05.2018