

---

**Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 11.11.2025**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

**7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 "Gewerbegebiet KIM" für das Grundstück Fl.Nr. 736/26 , Robert-Stirling-Ring 7 im Verfahren nach § 13a BauGB**

- a) Abwägungsbeschluss zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen
- b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss fasst folgenden Beschluss:

- a) Dem Abwägungsbeschluss in der Abwägungstabelle (sh. Anlage) wird mit Änderungen auf Seite 2 zugestimmt.  
**( 8 – 0 )**
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, eine nochmalige verkürzte Beteiligung nach Änderung von Punkt B2.2 zur Zulässigkeit von Einschränkungen gem. vorhandenem B-Plan 50 im KIM der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.  
**( 7 – 0 ) ohne Herrn Walterspiel**

**Mehrheitlich beschlossen Ja 0 Nein 0 Anwesend 8**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 17.11.2025



Marco Zickler



## **20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet KIM“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB**

### **Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden in der Zeit vom 18.03.2025. bis 30.04.2025.

Christian Ufer, Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

vorbereitend für

Herrn Beel, Frau Schenk, Bauamt Gemeinde Krailling

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Regierung von Oberbayern Schreiben vom 29.04.2025

Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 17.04.2025

Landratsamt Starnberg, Abwehrender Brandschutz Schreiben vom 25.03.2025

Würmtal-Zweckverband, E-Mail vom 28.03.2025

A	Behördenbeteiligung		
Nr.	Träger öffentlicher Belange	Einwendung/Hinweise	Anmerkung der Verwaltung, Beschlussvorschlag
1	Regierung von Oberbayern Schreiben vom 29.04.2025	<u>Bewertung</u> Grundlegend bestehen gegen die bauliche Nutzung nach Vorgabe der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf dem bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellten Areal von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde keine Einwände.	Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst: Bei der Planung handelt es sich ausschließlich um eine Nutzungsänderung des ansonsten bereits mit der 11. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2011 ermöglichten Gebäudes. Weder an der Größe, noch an der Höhe noch an den bereits in der 11. Änderung festgesetzten Punkten im Hinblick auf Umwelt werden Änderungen vorgenommen. Nachdem durch die reine Nutzungsänderung die

A	Behördenbeteiligung		
Nr.	Träger öffentlicher Be-lange	Einwendung/Hinweise	Anmerkung der Verwaltung, Beschlussvorschlag
		<p>Da sich das Planvorhaben ebenso wie das gesamte Gewerbegebiet laut Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans München (RP14) vollumfänglich im regionalen Grüngürtel München-Südwest befindet, empfehlen wir aber dringend die Festsetzungen für die bauliche Ausgestaltung an den Funktionen des regionalen Grüngzugs insbesondere der Funktion der Verbesserung des Bioklimas (vgl. RP14 4.6.1 (Z)) auszurichten.</p> <p>Diese Vorgehensweise würde gleichzeitig weitere Erfordernisse der Landes- und Regionalplanung wie etwa Maßnahmen zu Klimawandelanpassung und Klimaschutz bei der Erstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen unterstützen (vgl. RP 14 B II 3.1 (G) u. LEP 6.2.1 (G); LEP zu 1.3.2 (B)).</p> <p>Neben der Förderung alternativer Mobilitätsformen und dem Ausbau dezentraler regenerativer Energiegewinnung durch PV auf Dachflächen zum Klimaschutz, wären zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation etwa hitzeangepasste Gebäude- und Grünflächenplanung sowie die Reduzierung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß geeignete Maßnahmen im Zuge der Klimawandelanpassung, um den negativen Folgeerscheinungen die mit Bebauung und Versiegelung der Fläche einhergehen entgegen zu wirken.</p> <p>Da südlich und westlich des Planvorhabens unmittelbar Waldfächen, welche im Waldfunktionsplan als</p>	<p>Belange des damals beteiligten, zuständigen Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) nicht betroffen sind, wurde dieses im Zuge der 20. Änderung nicht beteiligt. Eine nachträgliche Abstimmung erscheint nicht erforderlich, da bereits mit der 112. Änderung eine Nutzung mit gleicher Kubatur abgestimmt und als zulässig beschlossen wurde.</p> <p>Es handelt sich nicht um die Erstellung eines Bebauungsplans, bei dem Belange der Lage im Grüngürtel und in direkter Nähe zum Bannwald vorrangig zu behandeln wären, sondern um eine reine Nutzungsänderung bereits zulässiger Gebäude im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB. Somit erfolgt auch keine erneute Beteiligung. Die bereits zulässige Wandhöhe von 12,5 m ermöglicht aufgrund der viergeschossig möglichen Bauweise eine Reduzierung der Versiegelung.</p> <p>Eine Verringerung der zulässigen Grundfläche erscheint in diesem Fall nicht zielführend, da das gesamte Grundstück in Privateigentum steht und eine Verringerung der baulichen Nutzung zu einem Entschädigungsanspruch führen würde. Darüber hinaus bliebe die Fläche dennoch im Gewerbegebiet, sodass keine wesentliche Entlastung für Natur und Landschaft entstehen würde; vielmehr ergäbe sich bei einer Verringerung der baulichen Ausnutzbarkeit ein schlechteres Verhältnis im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Festsetzungen sehen bereits ein extensiv begrüntes Dach sowie die Fassadenbegrünung fensterloser Fassadenflächen vor (Ziff. B.5.4 und B.5.4 der 11. Änderung des Bebauungsplans), sodass diese Punkte ausreichend berücksichtigt und gewährleistet sind.</p>

<b>A Behördenbeteiligung</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Be-lange</b>	<b>Einwendung/Hinweise</b>	<b>Anmerkung der Verwaltung, Beschlussvorschlag</b>
		<p>Bannwald Kreuzlinger Forst und Unterbrunner Holz ausgewiesen sind und mit geringem Abstand zur Plan-grenze Biotope kartiert sind, empfehlen wir dringend die enge Abstimmung mit der zuständigen Fachbe-hörde im weiteren Verlauf der Planung.</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Die Planung steht den Erfordernissen der Raumord-nung nicht grundsätzlich entgegen. Wir bit-ten um Be-achtung der gegebenen Hinweise.</p>	
2	<b>Landratsamt Starnberg, Untere Immissions-schutzbehörde,</b> Schreiben vom 17.04.2025	Gegen die Änderung der Festsetzung Ziff. B.2.2 in der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 i.d.F. vom 27.09.2011 bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
3	<b>Landratsamt Starnberg, Abwehrender Brand-schutz</b> Schreiben vom 25.03.2025	<p>Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen un-sererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Beden-ken.</p>	Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
4	<b>Würmtal-Zweckverband,</b> E-Mail vom 28.03.2025	Der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans beste-hen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung keine Einwendungen	Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Beschluss:**

Den aufgeführten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**