

# Gemeinde Krailling



## Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet KIM an der Pentenrieder Straße“, 20. Änderung

### Begründung Entwurf

Fassungsdatum:

11.11.2025

Vorhabenträger:

Gemeinde Krailling  
Rudolf-von-Hirsch-Str. 1  
82152 Krailling

Planfertiger:

**Terrabiota**

Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg  
Tel. 08151-97999-30 Fax -97999-49  
E-mail: [info@terrabiota.de](mailto:info@terrabiota.de)

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer,  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebiets.....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand .....	3
2.3	Flächennutzungsplan .....	3
<b>3.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>4</b>

### 1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet KIM, an der Pentenrieder Straße“ setzt in seiner 11. Änderung unter Punkt 2.2 fest, dass das GE 21.2 gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt wird. Allerdings wird des Weiteren bestimmt: *„Zulässig sind nur Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, wie Stellplätze, Garagen, Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie Garagengebäude (z.B. Parkpalette, Hochgarage) als Sammelgarage oder als sonstiger Gewerbebetrieb.“*

Diese Festsetzung hatte den Hintergrund, Stellplätze für eine damals beabsichtigte Erweiterung des auf dem Grundstück Fl.Nr. 501/93 (Robert-Sterling-Ring 2) ansässigen Betriebs zu ermöglichen. Hierfür wären die am Betriebsgebäude vorhandenen Stellplätze überbaut worden. Diese sowie der durch die Erweiterung zusätzlich entstehende Bedarf sollte im Bereich des GE 21.2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 736/26, Gemarkung Krailling ermöglicht und nachgewiesen werden. Die damals vorgesehene Betriebserweiterung ist jedoch nie erfolgt. Aus diesem Grund will die Gemeinde nun die vorhandene und bereits befestigte Fläche für die Nutzung durch einen anderen Gewerbebetrieb baurechtlich ermöglichen.

## 2. Beschreibung des Planungsgebiets

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

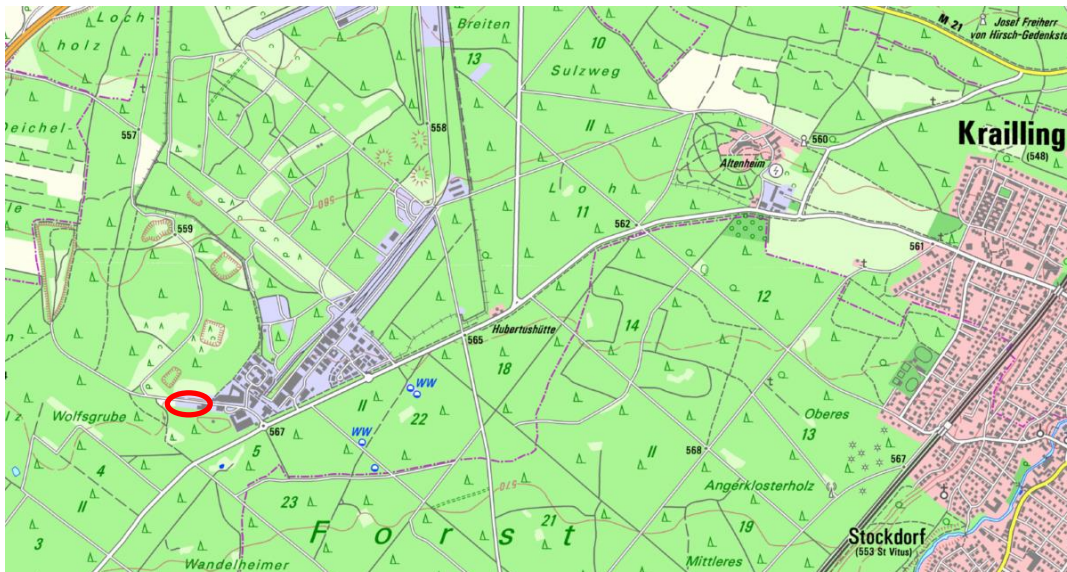


Abb. 1: Topografische Karte (ohne Maßstab) mit Lage des Planungsgebietes

Das gesamte Gewerbegebiet KIM (in Abb. 1 die graue Fläche östlich des Planungsgrundstücks) hat eine Größe von insgesamt ca. 15 ha gewerblich nutzbarer Flächen. Im Gewerbegebiet sind derzeit ca. 2.100 Mitarbeiter beschäftigt. Allerdings ist der ehemalige Sportplatz nördlich des Änderungsbereichs als größeres Baugrundstück aktuell noch unbebaut, dort dürften je nach Betrieb bis zu 750 zusätzliche Mitarbeiter zu erwarten sein (vgl. 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50) – allerdings übersteigt diese Zahl den Durchschnitt des bereits baulich genutzten Bereichs um den Faktor 3,5.

Diese 20. Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich das GE 21.2, das mit der 11. Änderung des Bebauungsplans auf dem Grundstück Fl.Nr. 736/26 ermöglicht und festgesetzt wurde. Das planungsbetroffene Grundstück Flur Nr. 736/26 in Privateigentum hat eine Größe von annähernd 2.700 m<sup>2</sup>. Es liegt am südöstlichen Ende des Gewerbegebiets KIM.

Im Süden und Westen des Planungsgebiets grenzt die bewaldete Fläche des Kreuzlinger Forsts an, die als Bannwald sowie als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Circa 14 m westlich des Planungsgrundstück befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 736/2 der amtlich kartierte Biotop Nr. 7934-1001, „Magere Grünlandbrache nahe dem Sportplatz im Gewerbegebiet KIM westlich Krailling“. Weder die Schutzgebiete noch der Biotop werden durch die 20. Änderung des Bebauungsplans negativ beeinflusst.

### 2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Die Fläche ist im Bestand weitgehend aufgekieist, sie unterliegt jedoch keiner aktuellen Nutzung. Weitere bauliche Anlagen sind auf dem Grundstück ebenfalls nicht gegeben. Lediglich an allen Rändern befinden sich schmale Grünstreifen, die im Osten lediglich 1,5-2 m breit sind, im Süden und Westen ca. 2-2,5 m und im Norden – mit Ausnahme zweier Zufahrten – ca. 2-4 m.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind das gesamte Planungsgebiet sowie die weiteren gewerblichen Flächen im Osten, aber auch der ehemalige Sportplatz im Süden als Gewerbegebiet dargestellt. Die 20. Änderung des Bebauungsplans entspricht den Planungszielen der Gemeinde und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Begründung der Festsetzungen und Hinweise

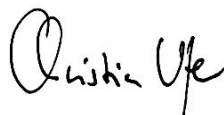
Das ca. 2.700 m<sup>2</sup> große Grundstück Fl.Nr. 736/26 im Südosten des Gewerbegebiets „KIM“ ist bereits mit der 11. Änderung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen und festgesetzt. Dabei werden die Einschränkungen der Nutzungen gem. 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.1999 aufrechterhalten, sofern sich nicht durch jüngere Änderungen entsprechende Aufweitungen hinsichtlich gartromomischer Betriebe und Läden ergeben. Mit der 20. Bebauungsplanänderung werden neben Stellplätzen auch weitere gewerbliche Betriebe ohne Einschränkungen zugelassen. Die sonstigen baulichen Festsetzungen, insbesondere die GRZ mit max. 0,6, die GFZ gem. 12. Änderung des Bebauungsplans mit max. 1,4 sowie die Wandhöhe mit max. 12,5 m bleiben gegenüber der bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplanung unverändert. Auch die Vorgaben zur Grünordnung und zum Artenschutz (u.a. Fassadenbegrünung) bleiben unverändert. Dasselbe gilt für die in der 11. Änderung des Bebauungsplans mit einbezogenen Grundstücks Fl.Nr. 736/2 (5,84 m breiter Streifen direkt westlich des Grundstücks Fl.Nr. 736/26) sowie das durch ein Parkhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 736/12 im Osten. Auch die Straßenverkehrsfläche des Robert-Sterling-Rings (Fl.Nrn. 736/9 Teilfläche) im Norden des mit dieser 20. Änderung betroffenen Grundstücks Fl.Nr. 736/26 verbleibt unverändert.

Durch die Bebauungsplanänderung können je nach Betriebsart ca. 30 bis 100 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Durch die Änderung der Planung werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt, sodass die Änderung im Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt wird. Auch das Verkehrsaufkommen in der Umgebung und den Zufahrtsstraßen zur KIM wird gegenüber der bisherigen Planung nicht verändert, weil künftig vom Grundstück Robert-Sterling-Ring 2, Fl.Nr. 501/93 keine Verlagerung der Stellplätze und entsprechende großflächigere Erweiterung des dortigen Gewerbebetriebs mehr möglich sein wird.

Im bisherigen Bebauungsplan mit vorliegenden Änderungen sind zahlreiche Festsetzungen zur Anlage und Gestaltung von Stellplätzen getroffen, jedoch keine Regelung zur Anzahl der Stellplätze. Aus diesem Grund wird auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde hingewiesen, die zu beachten ist.

Starnberg, den 11.11.2025



C. Ufer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Krailling, den .....

1. Bürgermeister Rudolph Haux