

**Gemeinde Graben**  
Rathausplatz 1  
86836 Graben



### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 24 "Gewerbegebiet an der A 30"**

# **Ä N D E R U N G S S A T Z U N G**

## **mit Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**ENTWURF**

20.05.2020

**Verfasser:**

**J E S T A E D T |**  
**+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
80337 München • Reisingerstraße 13  
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

**München, den 20.05.2020**

Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art.°23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS 2020-1-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" als

## SATZUNG

### § 1 Änderung des Bebauungsplanes

Für den Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung vom 20.05.2020 werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" samt 1. und 2. Änderung (zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 24.04.2017) gemäß der nachfolgenden Festsetzung unter § 2 geändert.

Beigefügt ist die Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 20.05.2020.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung im GI 2

Die bisher festgesetzte maximale Geschossflächenzahl GFZ im Baugebiet GI 2 wird von 0,55 auf 2,10 erhöht.

### § 3 Überleitung

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" samt 1. und 2. Änderung bleiben durch diese 3. Änderung unverändert und gelten weiterhin.

### § 3 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 24 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Gemeinde Graben in Kraft.

(Gemeinde), den.....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister

## **VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat Graben hat in der Sitzung am 04.03.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L24 „Gewerbegebiet an der A 30“ beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans vom 04.03.2020 fand in der Zeit vom 12.03.2020 bis 14.04.2020 statt.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2020 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.03.2020 bis 14.04.2020 beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans vom 20.05.2020 fand in der Zeit vom 15.07.2020 bis 17.08.2020 statt.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2020 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2020 bis 17.08.2020 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom .....die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Die Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Graben, den

(Siegel)

.....  
A. Scharf, 1. Bürgermeister

# B E G R Ü N D U N G

## Lage und planungsrechtliche Vorgaben

Der ca. 4,7 ha große Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich an der nördlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Graben und bildet mit den Gewerbe- und Industriegebieten der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. L 21, 24 und 25 der Gemeinde Graben sowie Nr. 8 der Nachbargemeinde Kleinaitingen (nördlich der A 30) eine Einheit (siehe Abbildung 1).

Die Planung entspricht den Darstellungen als gewerbliche Bauflächen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Graben, der seit Mai 2010 rechtswirksam ist.

Mit der Bebauungsplanänderung wird dem Grundsatz in Kapitel 3.1 des LEP-E Bayern entsprochen, laut dem flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen.

## Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" 3. Änderung dient der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens, das wegen seiner Abweichung vom Bebauungsplan L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" 2. Änderung, auch durch Befreiung von den Festsetzungen, nicht genehmigungsfähig ist. Die Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass die grundsätzlichen Ziele der vom Bebauungsplan L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" 2. Änderung angestrebten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eingehalten werden. Die im Bebauungsplan L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" 2. Änderung enthaltene „Angebotsplanung“ ist deshalb soweit zu ändern, dass die Zulässigkeit des Vorhabens erreicht wird. Aus diesem Grund wird die in der Entwurfsplanung des Vorhabens ermittelte Geschossflächenzahl im Bebauungsplan als Maximalgrenze festgesetzt.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" 2. Änderung setzt für das Industriegebiet GI 2 die Geschossflächenzahl GFZ 0,55 fest.

Durch die Änderung wird für das Industriegebiet GI 2 die bisherige zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,55 auf 2,10 erhöht (siehe Abbildung 2).

Durch die Änderung wird die in der BauNVO §17 Abs.1 für Industriegebiete festgesetzte Obergrenze von GFZ 2,4 nicht überschritten.

Diese Änderung soll zu einer besseren baulichen Nutzbarkeit des Baugrundstücks beitragen und entspricht dem Ziel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Änderung ist städtebaulich und nachbarrechtlich zu vertreten.

## Auswirkungen der Planung

Zu einer Erhöhung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Emissionskontingente für das Industriegebiet GI 2 kommt es durch die Planänderung nicht.

Relevante Auswirkungen durch die angestrebten Nutzungen des Änderungsentwurfs auf die verschiedenen Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzuzeigen.

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird durch die Planänderung nicht ausgelöst.

## Leistungsfähigkeit der Erschließung

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L24 wurde in einem gesonderten Verkehrsgutachten die verkehrliche Erschließung in die Bezug auf deren Leistungsfähigkeit untersucht und bewertet.

Für die Beurteilung der Verkehrssituation wurde im Februar 2020 eine Verkehrserhebung über 24 Stunden an folgenden Knotenpunkten

- K 1 – Junkersstraße / Zeppelinstraße / Amazonstraße
- K 2 – Zeppelinstraße / A30 / Messerschmittstraße
- K 3 – A30 / Anschlussstelle Bundesstraße 17
- K 4 – Landsberger Straße / Am Gutshof / A30 / AS B 17
- K 5 – A30 / Dornierstraße

durchgeführt.

Da im Zuge des geplanten Vorhabens eine Umstellung der Arbeitsweise von „traditionell“ (per Hand) auf Automatik erfolgt, werden zukünftig gut 200 Kfz / 24 weniger erzeugt.

Für alle untersuchten Knotenpunkte wird in den Bemessungsstunden laut Gutachter mindestens eine gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe B) erreicht.

### Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wird lediglich die maximale Geschossflächenzahl von 0,55 auf 2,10 erhöht. Da sich weder die zulässige Gebäudehöhe, noch der Versiegelungsgrad (abgebildet über die GRZ) oder das Emissionskontingent erhöhen, sind bauliche Änderungen nur innerhalb der (bestehenden) Gebäude möglich. Erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB sind durch die Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten.

**Abbildung 1** Lage des Bebauungsplans Nr. L 24 „Gewerbegebiet an der A 30“ und Änderungsbereich rot markiert (maßstabslos)

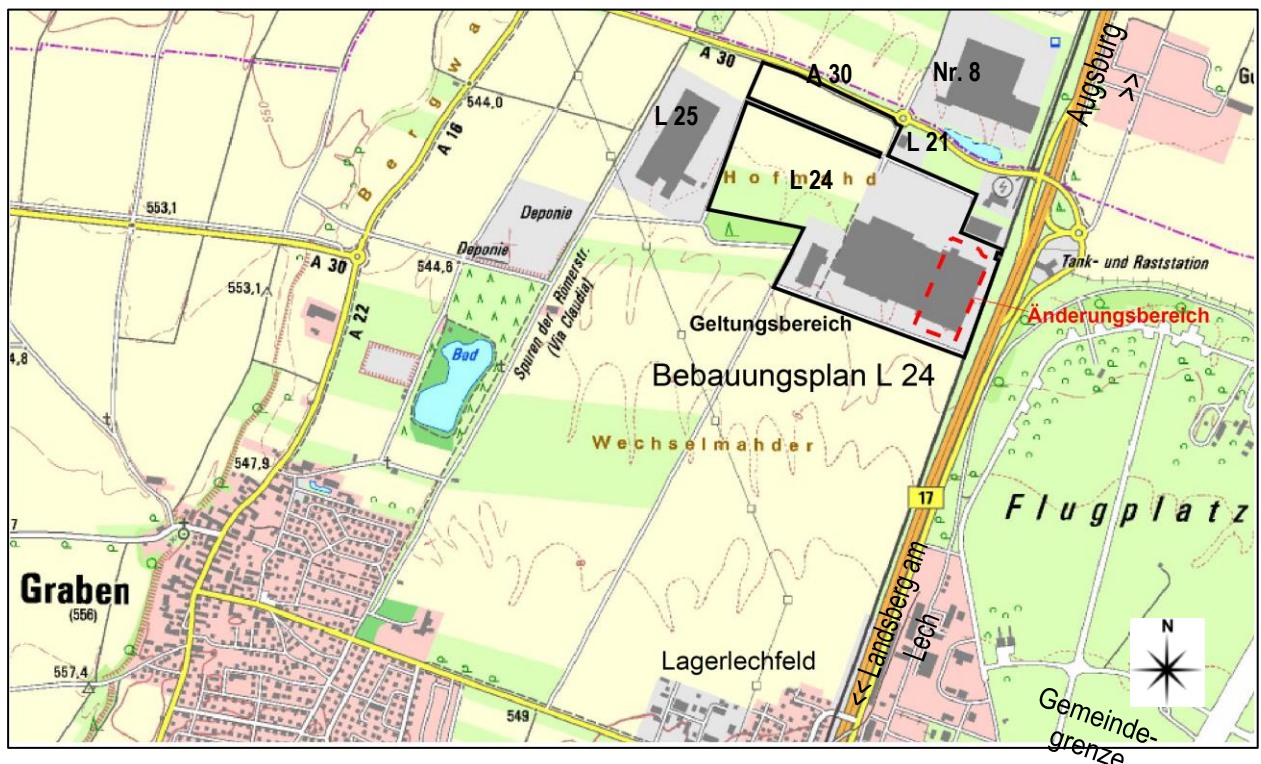




Abbildung 2 Bebauungsplan L 24 (Ausschnitt) Bestand und 3. Änderung (maßstabslos)

