

Gemeinde Graben
Rathausplatz 1
86836 Graben



**4. 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 zu den Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

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 10.12.2025

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 Gemeindeortung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS 2020-1-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO, Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende 4. Änderung des Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" als

S A T Z U N G

§ 1 Änderung des Bebauungsplanes

Für den Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung vom 18.07.2025 (Vorentwurf) werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" samt 1., 2. und 3. Änderung (zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 28.10.2020) gemäß der nachfolgenden Festsetzung unter § 2 geändert.

Beigefügt ist die Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 14.01.2025.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung im GI 1 und GI 2

Im Baugebiet GI 1 wird die bisher festgesetzte maximale Geschossflächenzahl GFZ von 0,55 auf 0,9 erhöht.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser 4. Änderung darf die in den Gewerbegebieten GI 1 (132.520 m²) und GI 2 (46.700 m²) festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,8 durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,81 im GI 1 bzw. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,89 im GI 2 überschritten werden.

Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauNVO sind im GI 1 auf mindestens eine Fläche von 5 % der Größe des Baugebietes und im GI 2 auf mindestens eine Fläche von 3 % der Größe des Baugebietes mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,8 oder besser (z. B. Rasengittersteine, Kiesrasen, Schotterrasen) auszuführen.

§ 3 Überleitung

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" samt 1., 2. und 3. Änderung bleiben durch diese 4. Änderung unverändert und gelten weiterhin.

§ 4 Inkrafttreten

Die 4. 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

Datum:

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Graben hat in der Sitzung am 17.09.2025 die Aufstellung der 4. 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 17.09.2025 fand in der Zeit vom 06.10.2025 bis 10.11.2025 statt.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.10.2025 bis 10.11.2025 beteiligt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans vom fand in der Zeit vom bis statt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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)

.....
Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

Lage und planungsrechtliche Vorgaben

Der ca. 17,9 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" 4. Änderung dient der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens, das wegen seiner Abweichung vom Bebauungsplan L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" 3. 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" 3. Änderung enthaltene „Angebotsplanung“ ist deshalb soweit zu ändern, dass die Zulässigkeit des Vorhabens erreicht wird. Aus diesem Grund wird entsprechend dem der 4. Änderung des Bebauungsplanes zugrundeliegenden planerischen Konzeptes das Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Planerisches Konzept

Der Standort Amazon Graben plant die betrieblichen Prozesse von traditioneller Sortierung auf höhere Automatisierung anzupassen. Dies wurde bereits im Jahr 2020 in einem Gebäudeteil (GI 2) durchgeführt (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. L24) und soll im Zuge der 4. Änderung auf den Gebäudeteil GI 1 erweitert werden.

Im Unterschied zur 3. Änderung im Jahr 2020 wird jetzt im GI 1 jedoch nur ein (statt zwei) neues Zwischengeschoss geplant. Durch das neue Zwischengeschoss erhöht sich die Geschossflächenzahl GFZ im GI 1 von 0,55 auf 0,90.

Als Folge des neuen Zwischengeschosses im GI 1 mit höherer Automatisierung werden innerhalb des Gesamtgeländes (GI 1 und GI 2) weiterhin benötigt:

- zusätzliche Verladetore
- zusätzliche LKW Parkplätze
- ein zusätzliches checkout Guardhouse, um den Verkehr auf der Fläche zu verringern und so den Verkehrsfluss zu verbessern
- eine zusätzliche Einfahrspur, um die Abwicklung der einfahrenden LKW zu verbessern und langes Warten der LKW im Pre-Check Bereich zu verhindern
- eine Optimierung (Verbreiterung) der Kurven und Fahrbahnbreiten an den Gebäudeecken für die Verbesserung des Verkehrsflusses

Aus den oben genannten Punkten ergibt sich in den Gewerbegebieten GI 1 und GI 2 das Erfordernis die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,8 durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 BauNVO, also Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,81 (im GI 1) bzw. bis zu 0,89 (im GI 2) überschreiten zu können.

Obwohl die Mitarbeiterzahl erhöht werden soll, plant Amazon aufgrund einer erhöhten ÖPNV-Nutzung ohne eine Erweiterung von PKW-Parkplätzen auszukommen.

Da die Flächenerweiterung v.a. durch LKW-Stellplätze und -fahrbahnen genutzt wird, können hierfür keine wassergebundenen Decken o.ä. vorgesehen werden.

Im Bereich der PKW-Stellplätze sollen im GI 1 jedoch auf ca. 0,77 ha Rasengittersteine verwendet werden. Auch im GI 2 sollen in Zukunft auf PKW-Stellplätzen Rasenfugensteine auf ca. 0,17 ha verwendet werden. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wird über entsprechende Festsetzungen verbindlich festgelegt.

Städtebauliche Begründung

Bei dem Amazon-Logistikstandort MUC3 in Graben handelt es sich um einen städtebaulichen Bestand; der Betrieb existiert bereits seit vielen Jahren und muss den zusätzlichen Bedarfen und an die Erfordernisse der fortschreitenden Automatisierung angepasst werden. Aufgrund der Bestandssituation besteht hierfür nur geringer planerischer und städtebaulicher Spielraum.

Aus Sicht der Gemeinde Graben ist eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Baugebiete einer Neuausweisung von Baugebieten auf benachbarten, bisher unbebauten Grundstücken mit entsprechenden Eingriffen in Natur und Landschaft in jedem Falle vorzuziehen.

Im Zuge des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) sprechen v. a. sonstige städtebauliche Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB wie Belange der Wirtschaft, der Schaffung von Arbeitsplätzen und die Berücksichtigung von Investitionsinteressen für die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L24.

Der alternative Neubau eines Parkdecks würde planerisch und städtebaulich nicht zu einer Lösung führen, da die Überschreitung der GRZ II v. a. für LKW-Spuren, und -ladestellflächen benötigt werden. Die Anlage eines PKW-Parkdecks auf 50 % der PKW-Stellflächen, damit auf der restlichen Hälfte unversiegelte Grünflächen angelegt werden könnten, wird von Amazon mit einem Budget von 5 Millionen Euro veranschlagt, was das Vorhaben „Neubau eines Zwischengeschosses“ unwirtschaftlich machen würde.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes auf die Umwelt insbesondere auf Grund und Boden sind absehbar überschaubar bzw. geringfügig und werden bei Bedarf nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ausgeglichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung und Belüftung an der Arbeitsstätte) werden durch die erhöhte GRZ II (v.a. LKW-Flächen) nicht berührt.

Insgesamt führt die 4. Änderung des Bebauungsplanes L 24 zu einer besseren baulichen Nutzbarkeit des Baugrundstücks 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 kommt es laut beiliegender Schalltechnischer Untersuchung der Peutz Consult GmbH vom 29.08.2025 GmbH durch die Planänderung nicht.

Erhebliche Auswirkungen durch die angestrebten Nutzungen des Änderungsentwurfs auf die verschiedenen Schutzwerte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzusegnen (siehe auch unter „Umweltbericht“ weiter unten).

Leistungsfähigkeit der Erschließung

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L24 wurde in einem gesonderten Verkehrs-gutachten die verkehrliche Erschließung in Bezug auf deren Leistungsfähigkeit untersucht und bewertet („Verkehrsplanerische Stellungnahme“ der PGT Umwelt und Verkehr GmbH).

Zukünftig wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde von ca. + 59 Kfz im Ziel- bzw. + 202 Kfz im Quellverkehr – davon jeweils 17 Lkw – ausgegangen.

Laut verkehrsplanerischer Stellungnahme kann aus verkehrlicher Sicht infolge der geplanten Entwicklung am Logistikstandort MUC3 weiterhin von einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung ausgegangen werden.

Für alle untersuchten Knotenpunkte wird in den Bemessungsstunden laut Gutachter mindestens Qualitätsstufe C (der Verkehr läuft mit zufrieden stellender Qualität ab) erreicht.

Hinweis aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth mit Schreiben vom 10.11.2025

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erdgeschosse dauerhaft verhindert.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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 die Überschreitung der GRZ I (Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im GI 1 auf 0,81 und im GI 2 auf 0,88 zugelassen (sog. GRZ II). Die Grundflächenzahl GRZ nach § 19 Abs. 2 bleibt unverändert bei 0,8.

Gemäß dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird die Eingriffsschwere in der Bauleitplanung über die Grundflächenzahl GRZ abgeleitet. Diese bleibt im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes L 24 unverändert bei 0,8.

Von der Zunahme der zulässigen (Teil-)Versiegelung durch Nebenanlagen (sog. GRZ II) um 1,3 % (im GI 1) bzw. 10 % (im GI 2) sind nur nachrangige Biotop- und Nutzungstypen (X2, Industrie- und Gewerbegebiete) betroffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG, also eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gehen mit der Planung nicht einher.

Erheblichen 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)

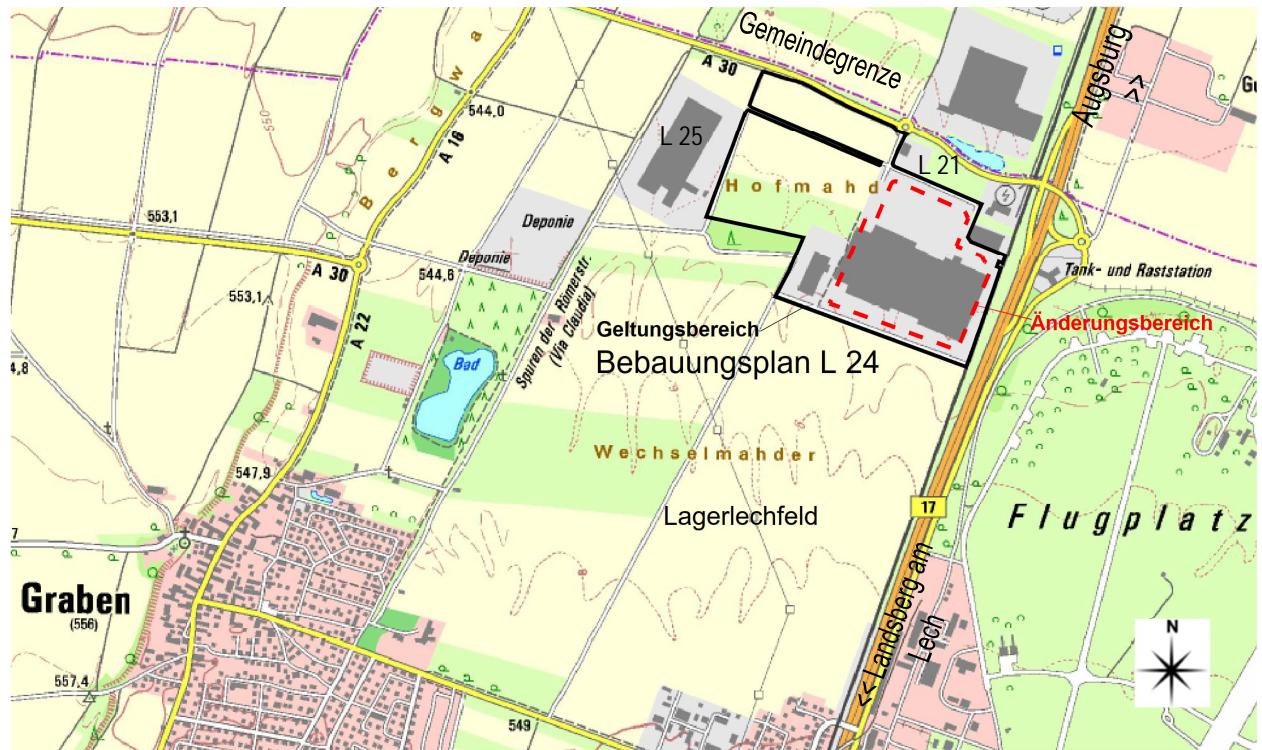


Abbildung 2 Bebauungsplan L 24 (Ausschnitt) 4. Änderung (maßstabslos)

