

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 24 „Gewerbegebiet an der A 30“ der Gemeinde Graben

Ziel der Planung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 24 „Gewerbegebiet an der A 30“ der Gemeinde Graben verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Logistikstandorts Amazon zu schaffen. Hierzu wird vor allem das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet GI 1 angepasst, indem die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,55 auf 0,9 erhöht wird, um die Errichtung eines zusätzlichen Zwischengeschosses zur weiteren Automatisierung der betrieblichen Abläufe zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und Erschließungsflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im GI 1 auf 0,81 und im GI 2 auf 0,89 zugelassen, um zusätzliche LKW-Stellplätze, Verladetore, Fahrspuren und Optimierungen der innerbetrieblichen Verkehrsführung zu realisieren, ohne zusätzliche PKW-Stellplätze ausweisen zu müssen. Die Planung setzt damit auf eine flächensparende Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes und entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde festgestellt, dass die maßvolle Ausweitung der teilversiegelten Flächen auf bereits vorgeprägten Gewerbeflächen erfolgt und damit nur in geringem Umfang und nur nachrangige Biotop- und Nutzungstypen betroffen sind, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 14 BNatSchG zu erwarten sind.

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt mit 0,8 unverändert; lediglich die Überschreitung durch Nebenanlagen (sogenannte GRZ II) wird moderat erweitert, wobei für Teilflächen in den Bereichen der PKW-Stellplätze die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge verbindlich festgesetzt wird.

Ergänzend wurden die Belange des Immissionsschutzes und der Verkehrsentwicklung gutachterlich untersucht; die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung der Nutzungsmaße keine Erhöhung der zulässigen Emissionskontingente erfolgt und die maßgeblichen Richt- und Grenzwerte weiterhin eingehalten werden, während das verkehrsplanerische Gutachten bestätigt, dass auch bei künftig erhöhtem LKW-Aufkommen eine leistungsfähige Erschließung gesichert ist und an allen untersuchten Knotenpunkten mindestens die Qualitätsstufe C der Verkehrsqualität erreicht wird.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

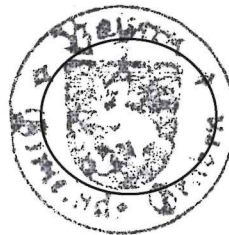
Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt; Gleiches gilt für die anschließende öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Eingegangene Stellungnahmen, insbesondere der Fachbehörden, führten vor allem zu Präzisierungen und Ergänzungen, etwa hinsichtlich der Starkregenvorsorge und des baulichen Objektschutzes, ohne jedoch eine grundlegende Änderung des planerischen Konzeptes zu erfordern.

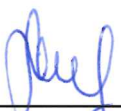
17.02.2026

Gründe, weshalb der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB kam der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass die gewählte Ausgestaltung der 4. Änderung des Bebauungsplans die städtebaulich und umweltfachlich sinnvollste Planungsmöglichkeit darstellt. Alternativen wie der Neuausweisung neuer Gewerbeflächen würden unverhältnismäßig höhere Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern und stünden im Widerspruch zum Gebot der flächensparenden Nutzung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB; stattdessen priorisiert die Nachverdichtung des bestehenden Logistikstandorts Belange der Wirtschaftsentwicklung, der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie Investitionsinteressen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Gemeinde Graben
Graben, 02. MRZ. 2026





A. Scharf, 1 Bürgermeister