

Gemeinde Graben
Rathausplatz 1
86836 Graben

**5. 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

Graben, den 04.03.2026

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 2020-1-1-1) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der 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) folgende 5. 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 11.02.2026 werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" samt 1., 2., 3. Und 4. Änderung (zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 02.03.2026) gemäß der nachfolgenden Festsetzung unter § 2 geändert. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 04.03.2026.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche wird als Versorgungsfläche für Anlagen zur Nutzung oder Speicherung von Strom ausgewiesen.

§ 3 Einzäunung und Begrünung

Anlagen im Sinne von Satz 1 sind einzuzäunen und durch Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Hecken in die Umgebung zu integrieren.

§ 4 Schallemissionen

Die Schallemissionen infolge des Betriebs der geplanten Anlage sind nach der TA-Lärm für einen Tages- und Nachtbetrieb zu beurteilen. Die Einhaltung der TA-Lärm ist durch ein Gutachten nachzuweisen.

§ 5 Überleitung

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" samt 1., 2., 3. und 4. Änderung bleiben durch diese 5. Änderung unverändert und gelten weiterhin.

§ 6 Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 24 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Gemeinde Graben in Kraft.

Gemeinde Graben, den _____

Andreas Scharf
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Graben hat in der Sitzung am 04.03.2026 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 „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 04.03.2026 fand in der Zeit vom _____ bis _____ statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2026 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ 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.

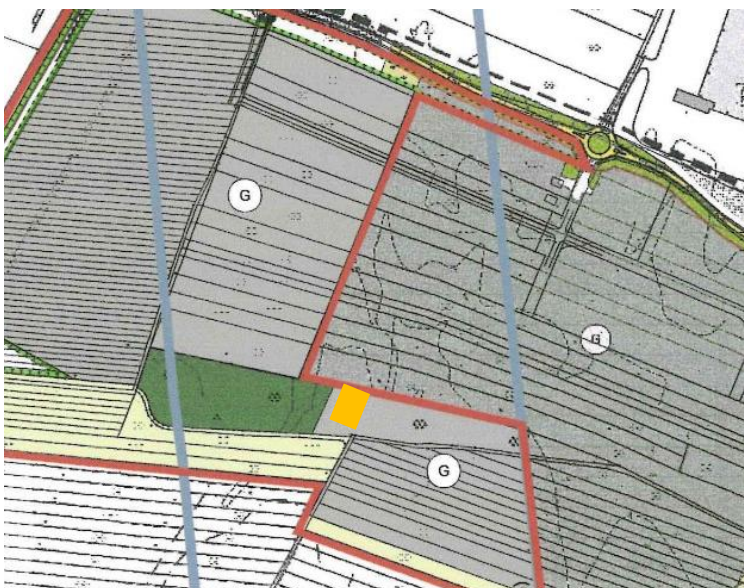
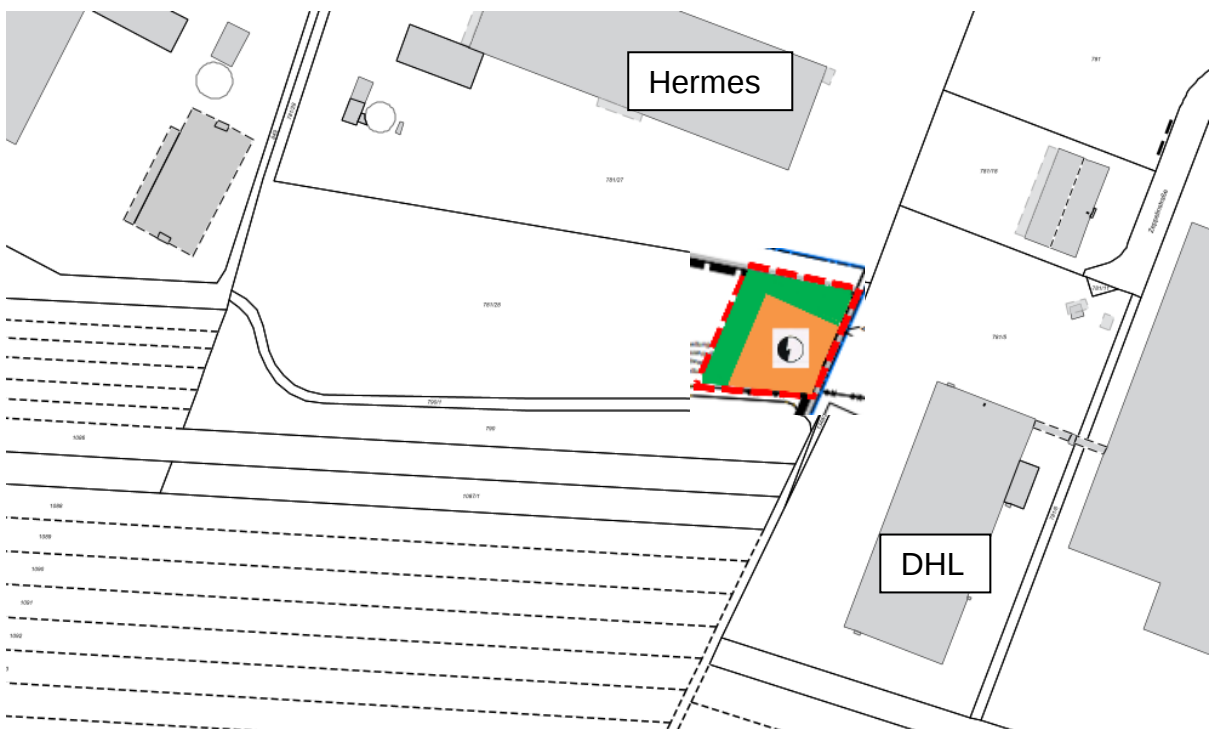
Gemeinde Graben, den _____

Andreas Scharf
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Lage und planungsrechtliche Vorgaben

Der ca. 0,38 ha große Bereich der Bebauungsplanänderung, bestehend aus einer Teilfläche des Flurstücks 781/28 befindet sich südlich des Flurstücks 781/5 (Hermes) und westlich des Flurstücks 781/5 (DHL) und grenzt somit im Süden und Westen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 24 an. Die Planung entspricht den Darstellungen als gewerbliche Bauflächen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Graben, der seit Mai 2010 rechtswirksam ist.



Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Um die Ziele der Energiewende zu erreichen, gewinnen Batteriespeicheranlagen zur Speicherung von Strom zunehmend an Bedeutung. Insbesondere im Einzugsbereich von Umspannwerken ist das Interesse an der Errichtung von Batteriespeicheranlagen groß, weil der Betrieb einer Batteriespeicheranlage den Anschluss mit einer Stromleitung an ein Umspannwerk voraussetzt. Im Ortsteil Lagerlechfeld der Gemeinde Graben befindet sich ein Umspannwerk, was bereits zahlreiche Anfragen von Projektträgern zur Folge hatte.

Batteriespeicheranlagen haben je nach technischer Ausführung Immissionswerte, die einen Abstand zur Wohnbebauung notwendig machen. Flächen im näheren Umfeld des Umspannwerks kommen daher für eine Ansiedlung nicht in Betracht. Der Bebauungsplan L 24 ist für Anlagen dieser Art jedoch uneingeschränkt geeignet, da dort keine Wohnnutzungen zulässig sind. Unmittelbar angrenzend an das Baugebiet L 24 soll daher mit der 5. Änderung durch Ausweisung einer Versorgungsfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die Möglichkeit geschaffen werden, Batteriespeicheranlagen anzusiedeln.

Auswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich von 0,38 ha gliedert sich in 0,26 ha Versorgungsfläche und 0,12 ha Grünfläche. Der Ausgleich für den gewerblichen Teil des Geltungsbereichs von 2.600 qm erfolgt nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Der beim Bebauungsplan L 24 zugrunde gelegte Bedarf von 45% ergibt eine Ausgleichsfläche von 1.170 qm, die innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden können.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes auf die Umwelt, insbesondere auf Grund und Boden sind geringfügig. Erhebliche Auswirkungen durch die angestrebte Nutzung auf die verschiedenen Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzuzeigen (siehe auch unter „Umweltbericht“ weiter unten).

Leistungsfähigkeit der Erschließung

Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 dargestellte Versorgungsfläche ist über einen öffentlichen Feldweg der Gemeinde Graben erreichbar. Der Zubringerverkehr beschränkt sich nach Errichtung der Anlage auf durchschnittlich zwei jährliche Anfahrten für Wartungsarbeiten an der Anlage.

Immissionsschutz

Batteriespeicheranlagen umfassen drei Einheiten, deren Bauteilschallquellen und lufttechnische Anlagen schalltechnisch zu berücksichtigen sind: Batteriespeicher, Wechselrichter und Transformator (Mittelspannung). Der Betrieb aller Komponenten ist mit Geräuscentwicklungen verbunden. Die jeweils erzeugten Emissionen werden in die schalltechnische Gesamtbewertung der Anlage einbezogen.

Zur Reduzierung potenzieller Schallemissionen kommen gezielte Maßnahmen zum Einsatz. Die Wechselrichter werden mit einem Noise-Cancellation-Skid ausgestattet, das die Geräuschemissionen der Lüfter deutlich dämpft und die schalltechnische Wirkung der Anlagen im relevanten Frequenzbereich minimiert. Die Batteriecontainer sind mit einer Isolierschicht gedämmt. Die Lüftungsanlagen der Batteriespeicher sind mit Ablufthutzen ausgestattet. Wenn nötig, kommen an relevanten Positionen Schallschutzwände zum Einsatz.

Die Schallimmissionssituation infolge des Betriebs der Anlage wird nach der TA-Lärm für einen Tages- und Nachtbetrieb durch einen Sachverständigen vor Inbetriebnahme beurteilt. Der Betreiber stellt sicher, dass die TA-Lärm eingehalten wird.

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 eine Grünfläche von ca. 2.600 qm teilweise mit Containern überbaut, die auf Stützen stehen. Eine Versiegelung findet nicht statt.

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. Erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB sind durch die Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten.