

STADT MELLRICHSTADT

**1.ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS „GI – INDUSTRIEGEBIET AM LOHGRABEN“ IN MELLRICHSTADT**

**FASSUNG DER AUSLEGUNG
(Beteiligung der Öffentlichkeit §3(2) BauGB und der Behörden §4(2) BauGB)**



© copyright

FEBRUAR 2026

**ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA FRANKE UND MESSMER PARTGMBB
MARGERITENWEG 7
91448 EMSKIRCHEN**

**GÜNTHER MAAK LANDSCHAFTSARCHITKT
AM STIEGEL 5
97286 WINTERHAUSEN**

INHALTSVERZEICHNIS	2
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	
B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	4
1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
1.1 Zulässige Nutzungen	
1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.3 Höhenfestsetzungen	
1.4 Versorgung mit Elektrizität - Trafostationen	
1.5 Stellplätze, Verkehrsflächen auf dem Grundstück	
1.6 Festsetzung von Emissionskontingenten	
1.7 Vorn Bebauung freizuhaltende Flächen	
1.8 Verkehrsanlagen, Zufahrten	
2 Gestaltung (i.V. mit Art. 81 BayBO)	6
2.1 Dachdeckung	
2.2 Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3 Dachüberstand, Vordächer	
2.4 Fassadengestaltung, Farbwahl, Werbeanlagen	
3 Grünordnung und ökologischer Ausgleich	7
3.1 Bepflanzungsvorgaben	
3.2 Einfriedungen und deren Bepflanzung	
3.3 Versiegelung	
3.4 Bodenschutz	
3.5 Freiflächengestaltungsplan	
3.6 Straßenbäume	
3.7 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
3.8 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	
C 1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	
C 2 HINWEISE DURCH TEXT	10
D VERFAHRENSVERMERKE (siehe Planblatt)	12
E BEGRÜNDUNG DER 1.ÄNDERUNG	13 - 22
E BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG	
siehe eigenes Geheft - Landschaftsarchitekt Maak, Winterhausen,	
F ANLAGEN	
<ul style="list-style-type: none"> • Planblatt Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Februar.2026 • Schalltechnische Untersuchung, IBAS Ingenieure, Bayreuth, Bericht Nr. 25-15324-b01a, 23.2.2026 • Übersichtskarte Ausgangslage Grünordnung vor der 1.Änderung: LA Maak, Dezember 2025 • Übersichtskarte Eingriffe gegenüber zeichnerischen Festsetzungen, LA Maak, Januar 2026 • Übersichtskarte Ausgleichsflächen im Vergleich zum Eingriff, LA Maak, Januar 2026 • Bodengutachten Geoingenieure FLG GmbH, Babenhausen – Bericht Nr. 36310, Januar 2026 	

Die Stadt Mellrichstadt erlässt aufgrund

- § 2 Abs.1, § 9, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „GI - Industriegebiet Am Lohgraben“

a l s S a t z u n g .

Der Geltungsbereich der 1.Änderung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Mellrichstadt mit den Flurnummern Fl.Nrn. 9080, 9081, 9082, 9083, 9078, 9079, Teilflächen von 9076, Teilfläche von 9076/2, Teilfläche von 9075/1, Teilfläche von 9077/2, 9077/3 und Teilfläche von 9042/1 sowie Teilfläche von Fl.Nr. 8647, Gemarkung Mellrichstadt.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Industriegebiet „Am Lohgraben“ ist die Ansiedelung einer Produktionshalle mit Büro- und Verwaltungstrakt geplant. Sie soll einen Gleisanschluss erhalten, wie dies bereits unter Punkt 4 der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorbereitet wurde.

Die effiziente Nutzung der freien Gewerbeflächen im Industriegebiet ist geboten. Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich seit 26 Jahren rechtskräftig und nur zu etwa 11,5 % bebaut. Um nun zu einer weiteren Umsetzung zu kommen und die Realisierung eines Großprojektes zu ermöglichen, ist die Anpassung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich notwendig. Das Nettobauland des Änderungsbereichs beträgt rund 28,5 % der Nettobaufläche des bestehenden Bebauungsplanes, so dass nach der Umsetzung der geplanten Änderung noch 60 % des Nettobaulandes des Industriegebietes verbleiben. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, sind einige Anpassungen des Bebauungsplanes an die Größe des Produktions- und Verwaltungsgebäudes notwendig. Auch die bislang angedachte Erschließungsstruktur lässt sich mit der geplanten Ansiedlung nicht aufrechterhalten. Dies stellt kein grundsätzliches Problem dar, da die Erschließungsanlagen bislang nur bis zu den beiden realisierten Bereichen geplant und errichtet wurden. Der Stadt Mellrichstadt ist jedoch klar, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine 2. Änderung für den verbleibenden Teil des Bebauungsplanes erforderlich machen wird. Auch die im Flächennutzungsplan angedachte Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung um weitere 30 ha muss hinsichtlich Struktur, Erschließung und Zuschnitt überdacht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lohgraben“ wird als Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise

1.1 Zulässige Nutzungen

Zulässig gem. § 9 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2.Tankstellen.

Die nach § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. Die nach § 9 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls nicht zulässig.

Der Standort wird als städtebaulich nicht integrierte Lage eingestuft. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten ist gem. LEP Ziel 5.3.2 nicht zulässig.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Industriegebiet soll gem. § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben bzw. eines Gewerbebetriebes dienen, der in anderen Baugebieten unzulässig ist. Das Maß der Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der GRZ (0,8), im Bereich von Verwaltung/Büronutzung einer GFZ von maximal 2,4 sowie der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen geregelt (siehe auch Nutzungsschablone).

Die Grundfläche der Gebäude wird durch die im Plan dargestellten und vermassten Baugrenzen bestimmt. Die als Planzeichen in der Nutzungsschablone gem. § 17 BauNVO festgesetzte GRZ ist bindend, deren Einhaltung unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen auf dem Grundstück ist im Bauantrag nachzuweisen.

Ein Fahrradabstellplatz mit Überdachung ist außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Höhenfestsetzungen

Der Geltungsbereich der 1.Änderung umfasst die beiden mit GI 3-Gebiet bezeichneten Baufelder. Festgesetzt wird die bergseitige maximale Wandhöhe für Produktionshalle und Büro- und Verwaltungsbereiche mit **16 m** (siehe Nutzungsschablone im Planblatt), die anderen Gebäudeseiten sind mit gleichbleibendem Hallenboden und gleichbleibender Attika zu entwickeln. Die Wandhöhe ist vom Schnittpunkt der Wand mit dem herzustellenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit dem oberen Abschluss der Attika zu ermitteln.

Untergeordnete bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe darf 10,0 m über der OKFF des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Silos, die eine maximale Höhe von 15,0 m über OKFF nicht überschreiten dürfen.

Dachaufbauten wie Kamine, Antennen oder Meßgeräte sind zulässig und nicht als Teil der Wandhöhe anzusetzen. Notwendige Lüftungsanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4 m nicht überschreiten. Sie müssen vom Dachrand mind. 5 m zurückspringen, um nur untergeordnet in Erscheinung zu treten. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Ostseite des Bauvorhabens (Bürobereich). Hier sollen Anlagen 2 m zurückspringen.

Eine Anpassung des natürlichen Verlaufs des Geländes ist zulässig (siehe Festsetzung durch Planzeichen). Sie kann aus technischen Gründen durch Böschungen oder durch bauliche Anlagen erfolgen. Diese Anpassungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Versorgung mit Elektrizität – Trafostationen

Einrichtungen der öffentlichen oder privaten Versorgung mit Elektrizität einschließlich Trafostationen (Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Satz 4b BayBO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Stellplätze, Verkehrsflächen auf dem Grundstück

Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze muss die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Mellrichstadt und die Bemessungsgrundlagen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV, Fassung vom 23.12.2024, GVBl. S. 619) berücksichtigen. § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sowie die zugehörige Anlage definieren wie folgt:

2.1) Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stp. je 40 m ² Nutzfläche
9.1) Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stp. je 70 m ² NUF od. je 3 Mitarbeiter
9.2) Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stp. je 100 m ² NUF od. je 3 Mitarbeiter

Eine Erhöhung des ermittelten Ansatzes um die Prozentsätze nach GaStellV für Besucher ist zu berücksichtigen.

Verkehrsanlagen auf dem Grundstück

Die Verkehrsflächen auf dem Grundstück (private Verkehrsflächen) werden als Hinweis aufgenommen. Die privaten Verkehrsflächen sind bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen.

1.6 Festsetzung von Emissionskontingenten

§1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete. Zu den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen, nach denen ein Baugebiet gegliedert werden kann, gehört auch ihr Emissionsverhalten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Am Lohgraben" werden so genannte Emissionskontingente zur Gliederung des Baugebietes festgesetzt.

In der vorliegenden Änderungsplanung des "Industriegebiet Am Lohgraben" wurde der Umgriff der zugrunde liegenden Kontingentierungsfläche festgesetzt (siehe Planblatt).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (06:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 06:00 Uhr)
GI-3	64	60

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A, mit dem Bezugspunkt bei den UTM-Koordinaten $R = 592.412$ m, $H = 5.588.673$ m, erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor k (Nord \triangleq 0° ; Drehrichtung im Uhrzeigersinn)	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB	
	Tag	Nacht
A ($210^\circ - 90^\circ$)	4	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus}, k}$ zu ersetzen ist.

1.7 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Sichtdreiecke sind von der Bebauung freizuhalten. Sie werden in der Regel von möglichen Zaunführungslinien begrenzt. In dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80 m über OK Straße nicht durch bauliche Anlagen oder höhere Bepflanzung behindert sein (ausgenommen Hochstämme).

Der Schutzbereich von Leitungstrassen im Erdbau ist von jeglicher Überbauung freizuhalten. Alle neuen Erdleitungen liegen unter öffentlichen Fußwegen. Im Allgemeinen gelten die VDI-Richtlinien.

1.8 Verkehrsanlagen, Zufahrten

Die bestehende Erschließungsstraße „Zur Waldflur“ wird profilgleich fortgeführt.

Für den neu geplanten Grundstückszuschnitt sind 3 Zu- und Ausfahrten zulässig. Hinzu kommt die Zufahrt für die beiden Liefergleise.

2 Gestaltung (i.V. mit Art. 81 BayBO)

2.1 Dachdeckung

Für alle Gebäude mit flacher Neigung ist die Ausführung von Stehfalz-, Trapezblech-, Bitumen- oder Foliendächern zulässig. Die Farbe der Dachdeckung ist materialabhängig zu ver-

wenden (Metall grau, Begrünung pflanzen- und jahreszeitabhängig, Photovoltaik ohne Anforderungen an die Farbwirkung der Module).

Eine extensive Begrünung der Dachflächen ist zulässig.

2.2 Solar- und Photovoltaik Elemente

Dachflächenbelichtung im Sinne von Oberlichtern, Lichtbändern oder sheds ist zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente sind auch in Kombination mit Lichtbändern großflächig zulässig.

2.3 Dachüberstand, Vordächer

Es sind keine Dachüberstände des Hauptbaukörpers zulässig. Die aufgehenden Wände sind durch Attiken abzuschließen. Die Attika muss mindestens die konstruktiv notwendige Höhe gegenüber der Dachhaut aufweisen. Notwendige Vordächer müssen innerhalb der Baugrenzen liegen und sind abgesetzt vom Hauptdach anzuordnen.

Die Überdachung der Bahngleise und der Laderampe ist als eigenständiges Gebäude oder als überdachte Fläche auszubilden. Andere Dachformen sind nicht zulässig.

2.4 Fassadengestaltung, Farbwahl, Werbeelemente

Die geplante Baumasse muss eine zurückhaltende Form der Gestaltung und Farbwahl aufweisen: Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

- Als Material für Außenwände sind Putze, Holz-, HPL- oder -Metallverkleidungen zulässig
- Farbwahl der Fassade und Gestaltung sowie Größe und Art von Werbeanlagen ist der Stadt Mellrichstadt mit dem Bauantrag anschaulich und nachvollziehbar vorzulegen.
- Werbeanlagen sind auf 4 Werbeflächen je zusammenhängend errichtetem Gebäude zu begrenzen.
- Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nach 20 Uhr auf die Leuchtkraft der ortsüblichen Straßenbeleuchtung zu begrenzen. Nach 22 Uhr ist eine Notbeleuchtung der baulichen Anlagen nach jeweiligem Sicherheitskonzept zulässig. Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
- 5 Fahnenmaste und 6 beleuchtete Pylone (H x B = 4,2m x 1,4m) sind als Akzentuierung der Eingangszone bzw. der Zugänge sind zulässig.

3 Grünordnung und ökologischer Ausgleich

3.1 Bepflanzungsvorgaben (gem. §9 (1) Nr.20, 25 BauGB)

3.1.1 Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Böschungen sind mit Sträuchern und max. 10% Bäumen der Artenliste unter C Hinweise durch Text zu bepflanzen und langfristig als naturnahes Gebüsch bzw. Hecke zu pflegen, soweit keine andere zeichnerische Festsetzung getroffen ist.

3.1.2 Zur Begrünung der Parkplätze sind pro 8 Parkplätze jeweils 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung festgesetzt. Für den jeweiligen Standort geeignete Arten und Sorten der Bäume, mit großer oder mittelgroßer Kronenbreite ohne Honigttauabsonderung und Fruchtfall, sollen aus der

GALK-Straßenbaumliste des Arbeitskreises „Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz“ ausgewählt werden. Als Mindestpflanzqualität gilt Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm. Entsprechend den Richtlinien der FLL ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum von

12m³ bis 1,5m Tiefe vorzusehen. Bei Überbauung gilt Pflanzgrubenbauweise 2, bei offenen Baumgruben Pflanzgrubenbauweise 1.

3.1.3 Je 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Parkplatzbäume werden angerechnet.

3.1.4 Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Osten ist eine Baumreihe mit Bäumen 1. und 2. Ordnung laut Artenliste unter C2 Hinweise durch Text anzulegen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 10m nicht unterschreiten. Zur Grundstücksgrenze soll er maximal 2m betragen.

3.2 Einfriedungen und deren Bepflanzung (§9 Nr.20 und 25 BauGB)

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 2m zulässig. Zur landschaftlichen Einbindung ist außerhalb der Einfriedung auf Privatgrund oder öffentlichem Grünzug eine mindestens einreihige Hecke zu pflanzen. Breite mindestens 1,5m mit zertifizierten gebietseigenen Gehölzen der Artenliste unter C Hinweise durch Text.

Wegen der Durchlässigkeit für Kleintiere sind nur sockellose Einfriedungen zulässig. Zwischen der Unterkante des Zaunes und dem Erdboden ist ein Abstand von 15cm einzuhalten.

3.3 Versiegelung (gem. § 1(5) Nr.7 BauGB)

An Dach- und Erschließungsflächen anfallendes Regenwasser ist, sofern keine grundwassergefährdenden Stoffe auf den Flächen zu erwarten sind, so weit wie möglich zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwenden. Die Versickerung kann mittels versickerungsfähiger Straßen und Wegebeläge oder in Sickermulden oder Gräben erfolgen. Neben der Versickerung ist die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Vorfluter „Lohgraben“ oder in das System der öffentlichen Entwässerung zulässig. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Versiegelung ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zu begründen.

3.4 Bodenschutz (gem. §1 (5) Nr.7 BauGB)

Der Oberboden ist vor der Baumaßnahme auf dem gesamten Baugrundstück abzutragen und auf Mieten zwischenzulagern. Eine Zwischenbegrünung wird empfohlen. Mögliche Arten: Gründüngungspflanzen, Ölrettich, Kapuzinerkresse. Bei einer Lagerung von mehr als einer Vegetationsperiode ist die Miete umzusetzen und damit zu belüften.

3.5 Freiflächengestaltungsplan

Die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ist mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten darzustellen. Außer dem Nachweis der geforderten Anzahl der Bäume und der Bepflanzung, der Größe der Grünfläche, der Entwässerung ist die Höhengestaltung (Höhen und Gefälle der Erschließung und Parkflächen, Lage und Neigung der Böschungen, Lage, Art und Höhe der erforderlichen Stützmauern, allg. Geländehöhen) nachzuweisen.

3.6 Straßenbäume

Die Straße „zur Waldflur“ ist mit Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung innerhalb des Grünzuges zu bepflanzen. Anzahl der Bäume entsprechend der Planzeichnung. Als Mindestpflanzqualität gilt Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm. Für den Straßenraum geeignete Arten und Sorten sollen aus der GALK-Straßenbaumliste des Arbeitskreis Stadtbäume aus-gewählt werden. Entsprechend den Richtlinien der FLL ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum von 12m³ bis 1,5m Tiefe vorzusehen. Bei Überbauung gilt Pflanzgrubenbauweise 2, bei offenen Baumgruben Pflanzgrubenbauweise 1.

3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

3.7.1 Ökologische Ausgleichsfläche A1 als Ortsrandausbildung Nord

Zur Eingrünung nach Norden wird ein 10m breiter Heckenstreifen festgesetzt, in dem auch eine Baumreihe integriert ist. Es sind zertifizierte gebietseigene Sträucher und max. 10% Bäume zu pflanzen aus der Artenliste unter C Hinweise durch Text.

3.7.2 Ökologische Ausgleichsfläche A2 als Grünverbindung und Biotopverbund Lohgraben

Entlang des Lohgrabens ist eine Grünverbindung mit 17m Breite anzulegen. Diese ist mit zertifizierten, gebietseigenen Sträuchern, sowie Bäumen 1. Oder 2. Ordnung zu bepflanzen. (Herkunft 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken). Die bestehende Hecke und die Obstbäume sollen weitgehend erhalten bleiben. Der Graben kann in Teilabschnitten aufgeweitet und angestaut werden. Die offenen Flächen sind mit zertifiziertem Regiosaatgut anzusäen, als Ufersaum mit Hochstauden bei den wechselfeuchten Bereichen bei Aufweitungen und Anstaubereichen, ansonsten als Schmetterlings- und Wildbienensaum (Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“).

3.7.3 Ökologische Ausgleichsfläche A3 als Eingrünung in Richtung Stretal und als Biotopverbund

Pflanzung von Einzelbäumen 1. und 2. Ordnung laut Artenliste unter C Hinweise durch Text. Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut als Schmetterlings- und Wildbienensaum (Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“).

3.8 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

3.8.1 Festsetzungen zum Artenschutz: Brutvogelarten des Offenlandes

Zeitpunkt für Abtrag von Boden sowie Bodenvegetation und Auffüllungen im Hinblick auf Brutvogelarten des Offenlandes, insbesondere Rebhuhn und Feldlerche: Der aus ornithologischer Sicht beste Zeitraum ist in diesem Fall zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Sollte dieses nicht möglich sein, sind die Flächen unmittelbar vor Baubeginn gutachterlich durch einen Biologen/Biologin zu kontrollieren. Das Nähere ist in diesem Fall dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

3.8.2 Festsetzungen zum Artenschutz: Zauneidechsen

Entlang der Gleisanlage ist potenziell mit dem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Zwar wird der potenzielle Lebensraum der Zauneidechse durch die Anlage zusätzlicher Gleisanlagen erweitert, jedoch könnte während des Baus des Gleisanschlusses ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko bestehen.

Es ist eine ökologische Baubegleitung durch Biologen/Biologin vor und während der Bauzeit erforderlich. Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vergrämung durch Mahd, Entfernung von Gehölzen, Steinen, Tothölzern und sonstigen Versteckmöglichkeiten vor Ende Mai
- Bauzeitenbeschränkung auf den Zeitraum April-Mai und August bis Mitte September. Falls dies nicht möglich ist, ist auf Vorkommen von Zauneidechsen durch die ökologische Bauleitung zu kontrollieren und ggf. abzufangen und umzusiedeln.
- Schutz vor Wiederbesiedelung durch Auszäunung

C2 HINWEISE DURCH TEXT

Extensive Dachbegrünung kann zur Hälfte als nachzuweisende Grünfläche angerechnet werden.

Es wird empfohlen größere Fassadenflächen ohne Fenster mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenliste zertifizierter gebietseigener Gehölze

Herkunftsgebiet: „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Artenliste Sträucher nach Festsetzungen 3.1.1, 3.2, 3.7.1

Als Heister 2xv, 125/150:

- Sorbus torminalis - Elsbeere
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Acer campestre – Feldahorn

Als Sträucher 2xv,60/100:

- Cornus sanguinea – Hartriegel
- Crataegus monogyna – Weissdorn
- Corylus avellana – Hasel
- Prunus spinosa – Schlehe
- Lonicera xylosteum -Heckenkirsche
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
- Rhamnus frangula – Faulbaum
- Euonimus europaeus – Pfaffenhütchen
- Rosa arvensis – Ackerrose
- Rosa canina – Hundsrose

- Rosa gallica – Essigrose
- Rosa rubiginosa - Apfelrose
- Viburnum lantana -Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wassersneeball

Artenliste Bäume nach Festsetzung 3.6.2

Als Hochstamm 3xv, Stü 16-18

Quercus robur – Stieleiche

Quercus petraea -Traubeneiche

Tilia cordata – Winterlinde

Carpinus betulus – Hainbuche

Acer campestre – Feldahorn

Sorbus aucuparia – Eberesche

Prunus avium – Vogelkirsche

Juglans regia – Walnuss

Sorbus domestica - Speierling

Beachtung Bodenschutzverordnung

Auf die Beachtung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV nF) wird hingewiesen.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Die Grenzabstände von Gewerbeflächen zu land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind entsprechend Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu beachten.

Zisternen

Der Bau von Zisternen wird empfohlen.

Zauneidechsen

Zauneidechsen sind etwa die Hälfte des Jahres aktiv. Männchen verlassen die Winterquartiere in der Regel im März/April und beenden ihre Aktivität im August. Weibchen erscheinen etwas später; am längsten sind Jungtiere zu beobachten, die sich häufig erst im September zurückziehen.

Hinweise zu den schalltechnischen Festsetzungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Mellrichstadt hat in der Sitzung vom **20.11.2025** die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Lohgraben“, Gemarkung Mellrichstadt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **02.02.2026** ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Lohgraben“, Gemarkung Mellrichstadt in der Fassung vom **26.02.2026** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Lohgraben“, Gemarkung Mellrichstadt in der Fassung vom **26.02.2026** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Mellrichstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Lohgraben“, Gemarkung Mellrichstadt gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den.....
(Siegel) Kraus,
1. Bürgermeister

Ausgefertigt

....., den.....
(Siegel) Kraus,
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Lohgraben“, Gemarkung Mellrichstadt wurde am gemäß § 10 Abs.3 S.1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den.....
(Siegel) Kraus,
1. Bürgermeister

E BEGRÜNDUNG

1.	Planungskonzept	14
1.1	Anlass der 1.Änderung	
1.2	Bestehender Bebauungsplan	
1.3	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	
1.4	Festsetzungen der Bestandsplanung, die entfallen	
1.5	Entwicklung aus Flächennutzungsplan	
1.6	Immissionsschutz	
1.7	Ver- und Entsorgung	
	Frischwasser	
	Abwasser	
	Strom	
	Gas	
	Telekommunikation	
	Abfallentsorgung	
1.8	Gleisanbindung	
1.9	Flächenzusammenstellung	
2	Grundbesitz / Umlegung	22

1.1 Anlass der 1. Änderung

Im Jahr 1999 wurde von der Stadt Mellrichstadt der Bebauungsplan „Industriegebiet Am Lohgraben“ mit einer Größe von 32,053 ha aufgestellt. Ziel war es damals, die Aufbruchstimmung nach der Grenzöffnung zu nutzen und die Voraussetzung für die Ansiedlung von Firmen und Produktionsstandorten und damit die Entwicklung von Arbeitsplätzen zu erreichen.

Diese Hoffnung hat sich in den letzten 26 Jahren nur in einem sehr überschaubaren Umfang (rund 11% der Nettobaufläche) erfüllt.

Ein Hersteller von Produkten für Dienstleistung, Industrie und Handwerk möchte nun eine große Produktionshalle mit angegliederter Verwaltung und Laborbereich errichten lassen, unter Ausnutzung des bereits im bestehenden Bebauungsplan angedachten Gleisanschlusses. Das Bauvorhaben mit einer Hallenfläche von rund 28.000 m², Ladebuchten für LKW's, Anschluss an das Bahnnetz und ca. 300 Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher ist ein Großbetrieb, der sinnvoll- und notwendigerweise in einem Industriegebiet unterzubringen ist.

Der bestehende Bebauungsplan ist als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen, orientiert sich aber in seinen Vorstellungen hinsichtlich Größe, Höhe und Baukörpergliederung an der Größenordnung eines Gewerbegebietes.

Die Stadt Mellrichstadt möchte nun den vorliegenden Bebauungsplan in einem Teilbereich dahingehend ändern, dass der Produktionsstandort des Industrieunternehmens in Anwendung der Zielsetzung der Baunutzungsverordnung im bestehenden Industriegebiet untergebracht werden kann.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes geht es im Wesentlichen um die Anpassung der reinen Größe des Bauvorhabens, zwei Baufelder werden verschmolzen, zwei Erschließungsstraßen können entfallen, was den Grundgedanken der bestehenden Planung nicht berührt. Stattdessen wird der Sinn eines Industriegebietes herausarbeitet: § 9 Abs.1 BauNVO definiert Industriegebiete folgendermaßen:

„Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“.

An diese grundlegende Zielrichtung für die Ausweisung eines Industriegebietes muss der vorliegende Bebauungsplan in einigen Punkten angepasst werden. Dabei ist anzumerken, dass das im Raum stehende Vorhaben sich im üblichen Rahmen, großer Produktionsstandorte bewegt.

1.2 Bestehender Bebauungsplan

Die 1. Änderung überplant die beiden mittleren Baufelder des bestehenden Industriegebietes (Nutzungsschablone GI-3), sowie den westlichen Teilbereich des östlich angrenzenden Baufeldes (GI-4). Eine Teilfläche im westlichen Baufeld (ca. 5.000 m²) soll der Pflanzung einer Baumreihe dienen, die bislang direkt am Bahngleis dargestellt war – was praktisch nicht realisiert werden konnte. Hinsichtlich der Verkehrserschließung und auch in Hinblick auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterungsoption des Industriegebietes wird ein Anpassungs- bzw. Überarbeitungsbedarf zu prüfen sein.


1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan „Industriegebiet Am Lohgraben“ aus dem Jahr 2000 wurden grundsätzlich widersprüchliche Festsetzungen erkannt.

Für den Nachweis, dass die 1. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die Erläuterung zu § 31 Abs.2 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen – herangezogen. Als Kriterien wurden dabei die **Planerische Absicht**, der **Zusammenhang der Festsetzungen** und die **städtebauliche Vertretbarkeit** identifiziert.



Bestehender, rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2000, angezeigt im Jahr 2004

 Bereich der 1.Änderung

Planerische Absicht: Der übergeordnete Gedanke, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt (z.B. Schaffung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets oder einer bestimmten Erschließungsstruktur).

Zusammenhang der Festsetzungen: Die logische Verknüpfung der einzelnen Festsetzungen, wie z.B. die Beziehung zwischen der zulässigen Nutzung (z.B. Industriegebiet) und dem zulässigen Maß der Nutzung (eingeschränkte Größe und Höhe der Gebäude; Festsetzung von Grenzabständen, Garagenstandorte, offene Bauweise und Satteldächer, also Festsetzungen, die einem anderen Gebietstypus z.B. GE oder WA zuzuordnen sind).

Städtebauliche Vertretbarkeit: Die grundsätzliche Eignung und Angemessenheit der Planung für das Gebiet, die auch bei einer Änderung des Bebauungsplanes gewahrt bleiben muss.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die **Planerische Absicht** eines Industriegebietes die Realisierung von baulichen Anlagen von Industriebetrieben ist. Wie bereits ausgeführt, dienen Industriegebiete gem. § 9 BauNVO „insbesondere dem Bau von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten nicht zulässig wären“.

Der logische **Zusammenhang der Festsetzungen**, also deren Stimmigkeit untereinander ist in der bestehenden Planung teilweise nicht gegeben, da einzelne Festsetzungen die zulässige Nutzung (Bau von nur in Industriegebieten zulässigen Gewerbebetrieben) einschränken und damit die Planerische Absicht behindern. Dieser Widerspruch soll mit der 1. Änderung aufgehoben werden.

Die **städtebauliche Vertretbarkeit** liegt aus Sicht des Satzungsgebers bei der 1.Änderung vor. Natürlich soll ein deutlich größeres Gebäude entstehen, als dies bisher im Industriegebiet oder im benachbarten Gewerbegebiet „An der Loh“ der Fall war, worin aber nur der Unterschied zwischen einem Gewerbegebiet und einem Industriegebiet offensichtlich wird.

Die bisher festgesetzte GRZ und GFZ bleiben in der 1. Änderung unverändert erhalten (0,8 und 2,4), die Höhe des Gebäudes fällt an der Bergseite 3,5 m höher aus (16 m statt 12,5 m), der Eingriff in den Verlauf des natürlichen Geländes wird zugelassen, um die Höhenentwicklung im Griff zu halten.

Zur Einordnung: in § 31 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB werden Ausnahmen und Befreiungen in Aussicht gestellt,

- wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Abs. 2 Nr. 2) oder
- wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Abs.2 Nr. 3).

Der letztgenannte Punkt wird im bestehenden Bebauungsplan „Industriegebiet Am Lohgraben“ als zentraler Aspekt erkannt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes hatte die Stadt Mellrichstadt zwar die Ansiedlung von Industriebetrieben erhofft, selbst in ihren kühnsten Träumen aber nicht an die Realisierung eines großen Produktionsbetriebes gedacht und deshalb diese Größenordnung in ihren Festsetzungen nicht berücksichtigt. Tatsächlich kann ein Angebotsbebauungsplan nicht alle Möglichkeiten berücksichtigen, die im Laufe der Jahre auftauchen können und zum damaligen Zeitpunkt war wohl mit kleineren Vorhaben zu rechnen, die auch in einem Gewerbegebiet unterzubringen gewesen wären. Dennoch entschied man sich dafür, ein Industriegebiet auszuweisen, das nun so weit ertüchtigt werden muss, dass ein großer Produktionsstandort darin tatsächlich untergebracht werden kann und damit dem Gedanken des § 9 BauNVO entsprochen wird.

Aus allen genannten Gründen ist abzuleiten, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1.4 Festsetzungen der Bestandsplanung, die entfallen

Im bestehenden Bebauungsplan gibt es mehrere Festsetzungen, die für ein Industriegebiet wenig zielführend sind und insbesondere für den Bereich der 1.Änderung nicht aufrechterhalten werden sollen.

In den textlichen Festsetzungen geht es um:

Nr. 1.1 Industriegebiet Festsetzung eines Industriegebietes GI nach § 9 BauNVO „ohne Einschränkungen“. In Satz 2 werden dann „einschränkende“ Festsetzungen zur Gliederung der Fassade (alle 30 m), eine versetzte Bauweise und eine maximale Länge von 120 m getroffen. Diese Festsetzungen schränken den Bau von industriellen Produktionshallen stark ein, ohne damit eine hochwertigere Gestaltung oder bessere Einbindung sicherzustellen. Der zweite Satz der Festsetzung soll entfallen.

Nr. 2.1 Nebenanlagen Die Festsetzung von „Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dient“, ist ohne jede Bedeutung für das Industriegebiet, insbesondere in der zugrundeliegenden Fassung von 1990 (In der aktuellen BauNVO wird in § 14 auf Anlagen zur Energieversorgung abgestellt, was jedoch in diesem Bebauungsplan auch nicht angestrebt wird).

Nr. 3.1 Stellplätze und Garagen Auch bei dieser Festsetzung wird Bezug auf die BauNVO genommen, die jedoch in §12 Abs. 1 nur deren grundsätzliche Zulässigkeit klärt. Diese unnötige Festsetzung wird durch den Bezug auf die Stellplatzsatzung der GaStellV und auf die kommunale Stellplatzsatzung ersetzt.

Nr. 3.2 In dieser Festsetzung wird eine gestalterische Angleichung an Hauptbaukörper gefordert, was eher dem Festsetzungskanon eines allgemeinen Wohngebietes entspricht und in einem Industriegebiet nicht zielführend ist. Das Entfallen dieser Festsetzung führt nicht zu Gestaltverlust, sondern zu einer funktionalen Ausbildung.

Nr. 8.2, 8.3 und 8.5 Entwässerung der Straßen und Wege über die Fahrbahnränder; kleinräumige Strukturelemente wie Mulden und Raine sollen erhalten bleiben; Baumstellung an der Erschließungsstraße darf durch Zufahrten nicht beeinträchtigt werden; Diese Festsetzungen sind für ein Industriegebiet ungeeignet und sollen entfallen.

In den Festsetzungen durch Planzeichen sollen nachfolgende Festsetzungen aus der Nutzungsschablone entfallen:

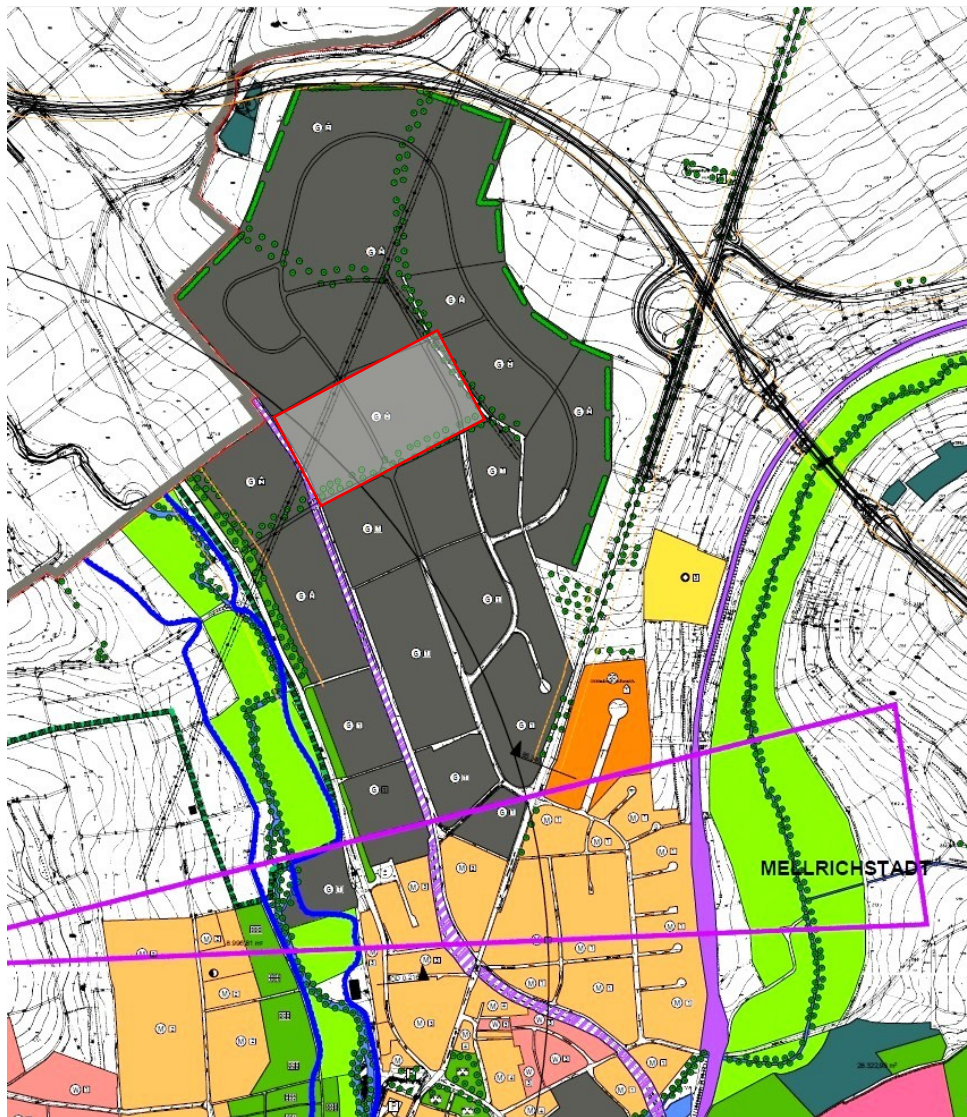
Offene Bauweise: Die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO als offene Bauweise „o“ ist für ein Industriegebiet nicht geeignet. Die Norm bezieht sich eindeutig auf den Bau von Wohngebäuden. Diese Festsetzung soll entfallen.


E im Dreieck: „nur Einzelhäuser zulässig“ Auch diese Norm ist für Wohngebiete gedacht und macht in einem Industriegebiet keinen Sinn.

- sd Die Festsetzung von Satteldächern, hier auch noch ohne jede weiterführende Erklärung, ist wenig hilfreich und geht zwischenzeitlich an den baukonstruktiven Entwicklungen vorbei. Diese Festsetzung wird in **FD** für Flachdach umgewandelt. Das Flachdach muss eine ausgebildete Attika besitzen, deren Höhe den Herstellervorgaben der Dachhaut entsprechen muss (Flachdachrichtlinie). Insbesondere für große Produktionshallen sind Satteldächer ungeeignet und unüblich.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Am Lohgraben“ aus dem Jahr 2000 wurde parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Neben dem 32 ha umfassenden Industriegebiet wurden im Flächennutzungsplan nördlich des Bebauungsplanes noch weitere 31,85 ha Gewerbegebiet dargestellt.



 Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Am Lohgraben“

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Am Lohgraben“ entwickelt sich folglich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

1.6 Immissionsschutz

Im Industriegebiet "Am Lohgraben" nördlich der Ortslage Mellrichstadt wird die Errichtung einer Industrieanlage mit Produktionshalle inkl. Logistik-, Büro- und Sozialbereich geplant. Neben den baulichen Anlagen sind eine Lkw-Verladezone sowie Pkw-Parkplätze vorgesehen. Für die Neuansiedlung soll auch der Gleisanschluss an die westlich des Vorhabens verlaufene Bahnstecke realisiert werden, um künftig Produkte auf dem Schienenweg abzutransportieren - was bereits im Jahr 2000, bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen war.

Unabhängig von der geplanten Ansiedlung werden die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für Industrieanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Stadt Mellrichstadt führt dazu das Bebauungsplanverfahren 1. Änderung "Am Lohgraben" durch. In diesem Zusammenhang waren auch die bestehenden Schallvorgaben zu überprüfen. Den Schallimmissionsschutz betreffend sind bislang folgende Festsetzungen enthalten /2.1.1/: " ...

11.0 Immissionsschutz

11.1 Der max. zulässige, auf die Grundstücksfläche bezogene Schallleistungspegel darf zur Tageszeit 62 dB(A)/m² und zur Nacht 47 dB(A)/m² nicht überschreiten. Als Nacht gilt hier die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr. ..."

Gemäß § 1, Abs. 6, Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert.

Um mögliche Konflikte durch Lärmentwicklung aufzuzeigen bzw. ihnen vorzubeugen und den Anforderungen eines Bebauungsplanverfahrens zu genügen, bedarf es einer Geräuschuntersuchung. Es war konkret zu überprüfen, ob durch die geplante Industrieansiedlung in Verbindung mit den vorgesehenen Betriebszeiten die Anforderungen aus dem in Änderung befindlichen Bebauungsplan eingehalten werden können.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist u. a. eine bessere Ausnutzung der schalltechnischen Möglichkeiten am Standort herbeizuführen, die aber die Belange des Lärmschutzes der schutzbedürftigen (Wohn-)Nachbarschaft sowie auch den Bedarf der im Umfeld bestehenden und rechtlich möglichen Industrie- und Gewerbeansiedlungen berücksichtigt.

Dabei wurde der erforderliche Schallschutz mittels einer überarbeitenden Geräuschkontingentierung auf der im Plangebiet auszuweisenden GI-Fläche sichergestellt. Maßgabe war jeweils die Einhaltung von schalltechnischen Zielwerten in der schutzbedürftigen (Wohn-)Nachbarschaft im Sinne der DIN 18005 unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung.

Insbesondere mussten im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens die in den bisherigen Teilflächen GI-3 festgesetzten Flächenschallleistungspegel und -zuschnitte an das o. g. Ansiedlungsvorhaben angepasst werden.

In einem zweiten Schritt wurde mit einer sog. Nagelprobe überprüft bzw. nachgewiesen, dass die geplante Industrieansiedlung die im Rahmen der B-Plan Änderung überarbeiteten, schalltechnischen Vorgaben erfüllt und somit in das schalltechnische Konzept am Standort integriert werden kann.

Dabei wurde auch der durch die geplante Industrieanlage zu erwartende betriebliche Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Verkehrswegen (Straßen, Schiene) erfasst und nach den einschlägigen Richtlinien bewertet.

Der Bericht zu den schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplanes sind als **Anlage** den Unterlagen der 1.Änderung des Bebauungsplanes „GI Am Lohgraben“ beigefügt.

1.7 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadt Mellrichstadt. Das Wasserleitungsnetz bis zum Geltungsbereich ist ausreichend dimensioniert.

Abwasser

Die vorhandenen Mischwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert und auch bis zum Geltungsbereichs der 1.Änderung vorhanden.

Strom

Die Versorgung mit Energie ist durch das Versorgungsunternehmen Überlandwerk Rhön prinzipiell gesichert. Der genaue Bedarf des Standortes muss mit dem Versorgungsunternehmen abgeklärt werden. Die Errichtung einer entsprechenden Trafostation wird notwendig werden.

Gas

Ein Gasanschluss der Bayerischen Rhöngas GmbH ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Loh“ vorhanden, jedoch nicht innerhalb des Bereichs der 1.Änderung. Eine Verlängerung der Zuleitung in den aktuellen Geltungsbereich ist grundsätzlich möglich.

Telekommunikation

Das benachbarte Gewerbegebiet ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen. Zu den Bauvorhaben im Geltungsbereich der 1.Änderung muss die Versorgung erstellt werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Mülls innerhalb des Planungsgebietes kann sichergestellt werden. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist ohne die Notwendigkeit zu wenden möglich. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist in einer entsprechenden Betriebsgenehmigung. zu regeln.

1.8 Gleisanbindung

Die konkrete Gestaltung des bereits im bestehenden Bebauungsplan angedachten Gleisanschlusses für das Industriegebiet ist differenziert zu betrachten.

Zum öffentlichen Bestandsgleis (Museumsbahn) Gleis 1 soll ein zusätzliches öffentliches Gleis 2 (Umfahrungsgleis) errichtet werden und mit den Weichen 1 und 2 an Gleis 1 angeschlossen werden. Beide Gleise liegen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes. An dieses geplante öffentliche Gleis 2 werden mit Weiche 3 die beiden privaten Ladegleise (Privatgleisanschluss) angebunden. Rechtlich sind ab Weiche 3 die Ladegleise dem Bauvorhaben und damit der Betriebsansiedlung zuzuordnen, dies gilt auch für den Immissionsschutz. Die beiden Ladegleise werden im Bauantrag für das gesamte Ansiedlungsprojekt behandelt,

weil sie innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen und weil gleichzeitig über einem Gleis eine Verladehalle errichtet werden soll.

Für das Umfahrgleis 2 ist ein gesondertes Plangenehmigungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahn Gesetz (AEG) erforderlich, mit eigener immissionsschutzrechtlicher Würdigung. Die Stadt Mellrichstadt ist Eigentümer des öffentlichen, nicht bundeseigenen Gleises 1 und EIU (Eisenbahninfrastrukturunternehmen) i.S. des AEG.

Es ist vorgesehen, dass die Stadt Mellrichstadt als Vorhabensträger für diesen Zubau die Plangenehmigung bei der Landeseisenbahnbehörde (Regierung von Mittelfranken, Ansbach) beantragt. Die erforderlichen Planungen dazu werden zurzeit im Auftrag des zukünftig ansässigen Unternehmens erstellt. Die Realisierung ist abhängig von der staatlichen Förderung dieser Maßnahme. Es bleibt festzuhalten, dass die Planung des Umfahrgleises (und nachfolgend auch dessen Realisierung) **nicht** Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist.

Bei der bestehenden Strecke handelt es sich um eine genehmigte öffentliche, nicht bundeseigene Eisenbahninfrastruktur der Stadt Mellrichstadt mit gültigen Benutzungsbedingungen und einem Zugang zum Netz der DB-Netz AG im Bahnhof Mellrichstadt.

1.9 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe m ²		%
Geltungsbereich 1.Änderung + Ausgleichsfläche A3	84.810		
		GRZ 0,8	
Grundstücksflächen (Fl. Nr. 9080- 9083)	68.537	54.830	100
öffentliche Flächen	11.161		
Nettobaufflächen	54.830	Flächen	80
Private Verkehrs-, Rangier-, Fußwegflächen		7.889	11,5
Bauflächen (innerhalb der Baugrenzen)		42.639	62,2
Flächen für Stellplätze		4.302	6,3
unversiegelte private Flächen	13.707		20
Private Grünflächen, extensive Wiese, Baumstandorte		7.687	11,2
Anzulegende Gehölze, im Osten mit Baumreihe		2.740	4,0
Grünstreifen im Norden mit Bepflanzung (A1)		3.280	4,8
Verkehrsflächen			
öffentliche Straßen, Zufahrten und Gehwege		3.992	
öffentliche Stellplätze (40 Stk)		558	
Bauminseln und Grünflächen im öffentl. Straßenraum		592	
Ausgleichsflächen			
Zu entwickelnder Bereich (A3)		5.112	
Grünstreifen im Norden (A2)		3.280	
Zu erhaltende und zu ergänzende Ökofläche (A1)		6.078	

2. Grundbesitz/Umlegung

Die Grundstücke befinden sich in kommunalem Besitz bzw. in Privatbesitz. Da die öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, wird ein Umlegungsverfahren nicht notwendig.



© Bayern-Atlas 2026

ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA
FRANKE UND MESSMER PARTGMBB
MARGERITENWEG 7
91448 EMSKIRCHEN

GÜNTHER MAAK LANDSCHAFTSARCHITEKT
AM STIEGEL 5
97286 WINTERHAUSEN

Im Februar 2026