Landratsamt
Bayreuth

der Landkreis Bayreuth

Landratsamt Bayreuth, 95440 Bayreuth
poststelle@vg-mistelbach.bayern.de

Über die
VG Mistelbach

An die
Gemeinde Mistelbach

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
16. April 2026

Unser Zeichen: FB41-262+263/2026

Ansprechpartner: Herr Dominik Busch; Zimmer 335
Telefon: (0921) 728-392
Telefax: (0921) 728-88-392
E-Mail: dominik.busch@lra-bt.bayern.de

Datum
16.04.2026

Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauersgraben I" - Gemeinde Mistelbach
Gemarkung: Mistelbach
Flurstück(e): 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1100, 1103, 1103/8, 1104, 1112, 1117, 1122, 1123, 1124, 1125, 1127, 1128, 1130, 1121, 1134, 1120, 1119, 1135, 1137, 1138, 1136, 1133

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Bayreuth nimmt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur **Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauersgraben I" mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung** (Stand: 24.02.2026) wie folgt Stellung:

I. Baurecht

Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht wird zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauersgraben I" mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung genommen. Auf nachfolgende Hinweise und Informationen wird verwiesen. Wir bitten um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.

1. Es wird empfohlen, für das WA 2 die abweichende Bauweise (a) festzusetzen und dabei Baukörper mit einer Länge von über 50 m zuzulassen.

2. Es wird angeregt, die gestalterischen Festsetzungen zu konkretisieren. Insbesondere sollten die zulässigen Dachformen für Haupt- und Nebengebäude eindeutig definiert werden. Auch hinsichtlich der Dacheindeckung sollten Festsetzungen zu Materialien getroffen werden. Materialien, bei denen eine Auswaschung von Schwermetallen zu erwarten ist, sollten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden ergänzende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude empfohlen.

3. Die Festsetzung zur Dachbegrünung sollte überprüft werden, da andernfalls mit einer erhöhten Anzahl von Befreiungsanträgen zu rechnen ist.

4. Sinnvoll wäre eine Festsetzung mit den erforderlichen Stellplätzen, da die Gemeinde Mistelbach keine gültige Stellplatzsatzung besitzt.

5. Die Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen sollte wie folgt angepasst werden:
   „Der Abstand von Stützmauern und Böschungsfuß zu angrenzenden Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen."
   Ziel ist es, wesentliche Veränderungen des natürlichen Geländes an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden.

6. Es wird um Ergänzung eines eindeutigen Bezugspunktes für Einfriedungen gebeten, beispielsweise die Oberkante des natürlichen Geländes (OK natürliches Gelände).

7. Hinsichtlich der Grenzgaragen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO (zulässige Wandhöhe) wird aufgrund der vorhandenen Topografie folgende Festsetzung empfohlen:

   „Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten, talseitigen Grundstücke gilt für die Bemessung der mittleren Wandhöhe von Gebäuden nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO in der aktuellen Fassung die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (OK öffentliche Verkehrsfläche) anstelle der natürlichen Geländeoberfläche nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO als Bezugspunkt.

   Somit darf die für grenzständige, abstandsflächenirrelevante Nebengebäude geltende maximale mittlere Wandhöhe, gemessen von der OK öffentliche Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, maximal 3,00 m betragen (Verweis auf eine beispielhafte Darstellung: vgl. Skizze).

   Maßgebender Höhenbezugspunkt für OK öffentliche Verkehrsfläche ist der erste Schnittpunkt der Flucht der grenzständigen Außenwand mit der öffentlichen Verkehrsfläche.

   Die betroffenen talseitigen Grundstücke sind in der Planzeichnung mit dem Symbol Ⓣ gekennzeichnet."

8. Die unterschiedlichen Geltungsbereiche sollten in der Planzeichnung eindeutig durch eine sogenannte „Knödellinie" voneinander abgegrenzt werden.

9. Es wird empfohlen, eine Festsetzung aufzunehmen, wonach die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten sind.

10. In der Planung wurde bereits das neu zu errichtende Feuerwehrhaus berücksichtigt. Hier bitten wir um Überprüfung, ob das geplante Feuerwehrhaus mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt.

11. Zur Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Bedenken.

II. Wasserrecht

Von Seiten des Fachbereichs FB 43 – Wasserrecht und Wasserwirtschaft ergeht folgende Stellungnahme:

Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
§ 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten.
Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Niederschlagswasser:
Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Hierfür sind grundsätzlich folgende Unterlagen erforderlich:

- eine Erläuterung
- ein Übersichtslageplan
- ein Lageplan
- Bauzeichnungen
- eine Bescheinigung der Standsicherheit
- ein Eignungsnachweis der zu betreibenden Anlage, der Anlagenteile oder technischen Sicherheitsvorkehrungen
- ein Bauwerksverzeichnis sowie Angaben über Unterhaltungspflichtige und Kostenbeiträge und
- ein Grundstücksverzeichnis.

Auf die Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

Im Übrigen verweisen wir ggf. auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof.

Ansprechpartnerin: Frau Schmitt, Tel.: 0921-728/450, E-Mail: christel.schmitt@lra-bt.bayern.de

III. Brandschutz

Es bestehen keine Bedenken aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes, wenn folgende Punkte bei anstehenden Baumaßnahmen beachtet werden:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und Art. 5 BayBO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufplasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 (DVGW), der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitzustellen.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.

Ob eine, über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Ansprechpartner: Herr Schreck, Tel.: 0921 728-308, E-Mail: hermann.schreck@lra-bt.bayern.de

IV. Verkehrswesen

Die Untere Straßenverkehrsbehörde nimmt zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauersgraben I" mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung - Gemeinde Mistelbach wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung befindet sich südlich des Gewerbegebiets „Johann-Feilner-Straße", nördlich des Feldgehölzes am Hackersbach, östlich der Staatsstraße 2163 und westlich der Wohnsiedlung „Am Wolfsgarten".

Das Baugebiet des Bebauungsplanes "Bauersgraben I" befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Mistelbach. Es schließt unmittelbar südlich an das bestehende Baugebiet „Gewerbegebiet-West 1-3" an. Die Bebauungsplanflächen werden begrenzt durch das bestehende Gewerbegebiet im Norden, ein Feldgehölz im Süden, sowie Ackerflächen im Osten und Westen. Die gegenständlichen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Gewerbe- bzw. Mischbauflächen dargestellt. Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen die Nachfrage nach Gewerbeflächen übersteigt, sollen die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen weiterentwickelt werden. Da die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans nicht den Darstellungen des vor Bebauungsplanaufstellung wirksamen Flächennutzungsplans entsprechen, wird dieser im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Die verkehrliche Erschließung in das neue Baugebiet erfolgt, wie das bestehende Baugebiet „Gewerbegebiet-West 1-3", über die Johann-Feilner-Straße. Die Johann-Feilner-Straße mündet in die nördlich liegende St 2163. Die Kreuzungen St 2163/Johann-Feilner-Straße liegen verkehrsrechtlich innerorts. Es gilt daher eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Linksabbiegespuren im Zuge der St 2163 sind vorhanden. Aus Sicht der Verkehrsbehörde ist damit eine ausreichende Zufahrt gewährleistet.

Die Erschließung innerhalb des Baugebietes ist als Ringerschließungssystem geplant, von dem im Südwesten eine Stichstraße abzweigt. Die Stichstraße endet in einem Wohnhof, der so dimensioniert ist, dass das Befahren und Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug möglich ist. 9 Die Straßenverläufe sind auf eine Gebietserweiterung entsprechend der übergeordneten Rahmenplanung ausgelegt und können ggfs. mit zukünftigen Baugebieten im Osten und

Nordwesten verbunden werden. Ein Anschluss des gegenständlichen Bebauungsplans an die westlich gelegene in Richtung Hummeltal führende St 2163 ist noch nicht vorgesehen.

Lärm:
Das gegenständliche Baugebiet liegt südlich der St 2163, getrennt vom Gewerbegebiet, und westlich der St 2163. Falls die Grenzwerte der straßenbedingten Lärmemissionen einschlägiger Regelwerke, überschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum passiven oder aktiven Lärmschutz vorzusehen. Die Gemeinde Mistelbach wird gebeten, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Forderungen gegen die Untere Straßenverkehrsbehörde auf verkehrsrechtliche Maßnahmen im Zuge der St 2163 können daraus nicht abgeleitet werden.

Ansprechpartner: Herr Schwarzbeck, Tel.: 0921 728-258, E-Mail: martin.schwarzbeck@lra-bt.bayern.de

V. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann der momentanen Planung nicht zugestimmt werden, da laut der Anlage 5.2 des Schallgutachtens sowohl das MI als auch die erste Häuserreihe des WA in einem Bereich liegen, in dem die Immissionsgrenzwerte in der Nachtzeit aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes nicht eingehalten werden können bzw. das Gewerbegebiet durch momentane Planungen potenziell eingeschränkt wird. Daher wird empfohlen die erste Häuserreihe des WA zu einem MI zu machen und das geplante MI gänzlich zu streichen.

Entgegen der ursprünglich von AELF gemachten Aussagen zeigen die von [redacted] vorgelegten Unterlagen, dass die Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 % für ein WA in Teilbereichen des geplanten Wohngebietes zum Teil deutlich überschritten werden, daher müssen aus fachlicher Sicht hier ebenfalls Anpassungen vorgenommen werden. Bzw. auch im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Betriebes eine gemeinsame Lösung gefunden werden.

Im Bebauungsplan sind die Punkte unter IV. 2 und 3 rechtswidrig bzw. für den Vollzug nicht relevant und daher zu streichen.

Ansprechpartner: Herr Fix, Tel.: 0921 728-528, E-Mail: sergej.fix@lra-bt.bayern.de

VI. Abfallrecht

Von Seiten des Fachbereichs FB 40 – Abfallrecht und Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Es ergeht jedoch der Hinweis, dass auf öffentlichen Straßen durchgängig eine Durchfahrtsbreite von 3,50 m für die Müllfahrzeuge gegeben sein muss und Wendeanlagen einen Durchmesser von 25 m nicht unterschreiten sollen.

Sollten die oben genannten Parameter nicht eingehalten werden, so kann die Straße durch die Müllabfuhr nicht sicher befahren werden und die Tonnen sind zur Entleerung an die nächste vom Müllfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbare öffentliche Verkehrsfläche zu verbringen.

Ansprechpartner: Herr Bittner, Tel.: 0921 728-401, E-Mail: christian.bittner@lra-bt.bayern.de

VII. Behindertenbeauftragter

Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Belange von Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen.

Im betreffenden Gebiet entstehen entlang der Straßen keine Gehwege. Wenn das Terrain es zulässt, sollten die maximalen Längs- und Querneigungen laut DIN 18040-3 berücksichtigt werden. Die Oberflächen müssen eben und gut berollbar sein. Dies gilt ebenfalls für den geplanten Geh- und Radweg als Verlängerung der Johann-Feilner-Straße.

Ansprechpartner: Herr Henche, Tel.: 0921 728-275, E-Mail: simon.henche@lra-bt.bayern.de

VIII. Sonstiges

Von Seiten der weiteren Fachstellen (FB 40 - Bodenschutzrecht, FB 44 – Naturschutz und FB 50 – Gesundheitswesen) wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

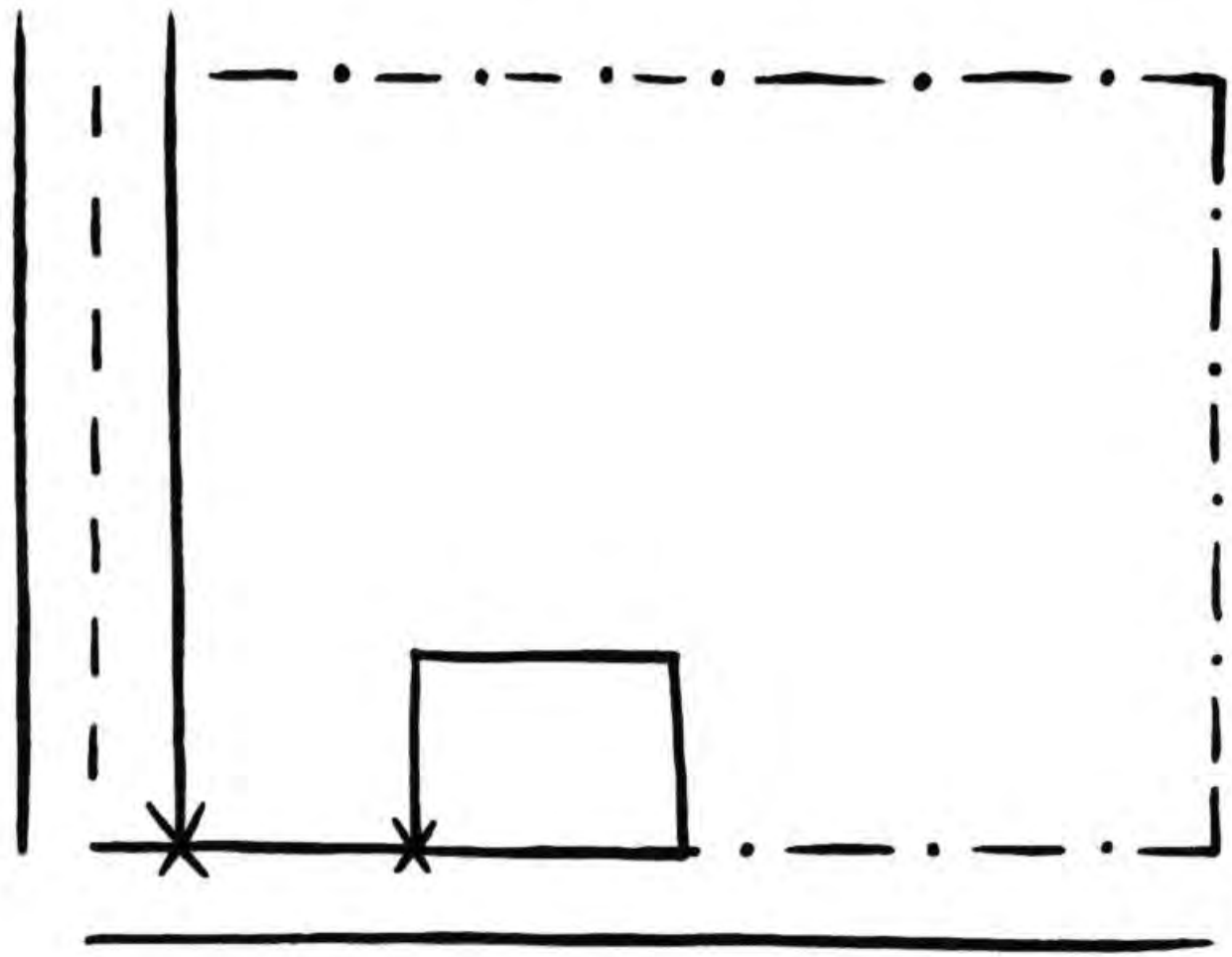
Die Kommunalaufsicht (FB 20 – Kommunales) war im Rahmen der Behördenbeteiligung zunächst nicht zu beteiligen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung von Bauleitplanungen verbundene kommunalrechtliche als auch haushalts- und abgabenrechtliche Aspekte durch die Kommune eigenverantwortlich zu beachten sind. Konkrete Fragestellungen hierzu wären bei Bedarf unter Darlegung der eigenen Rechtseinschätzung der Kommune direkt an die Kommunalaufsicht am Landratsamt Bayreuth (Fachbereich 20) heranzutragen.

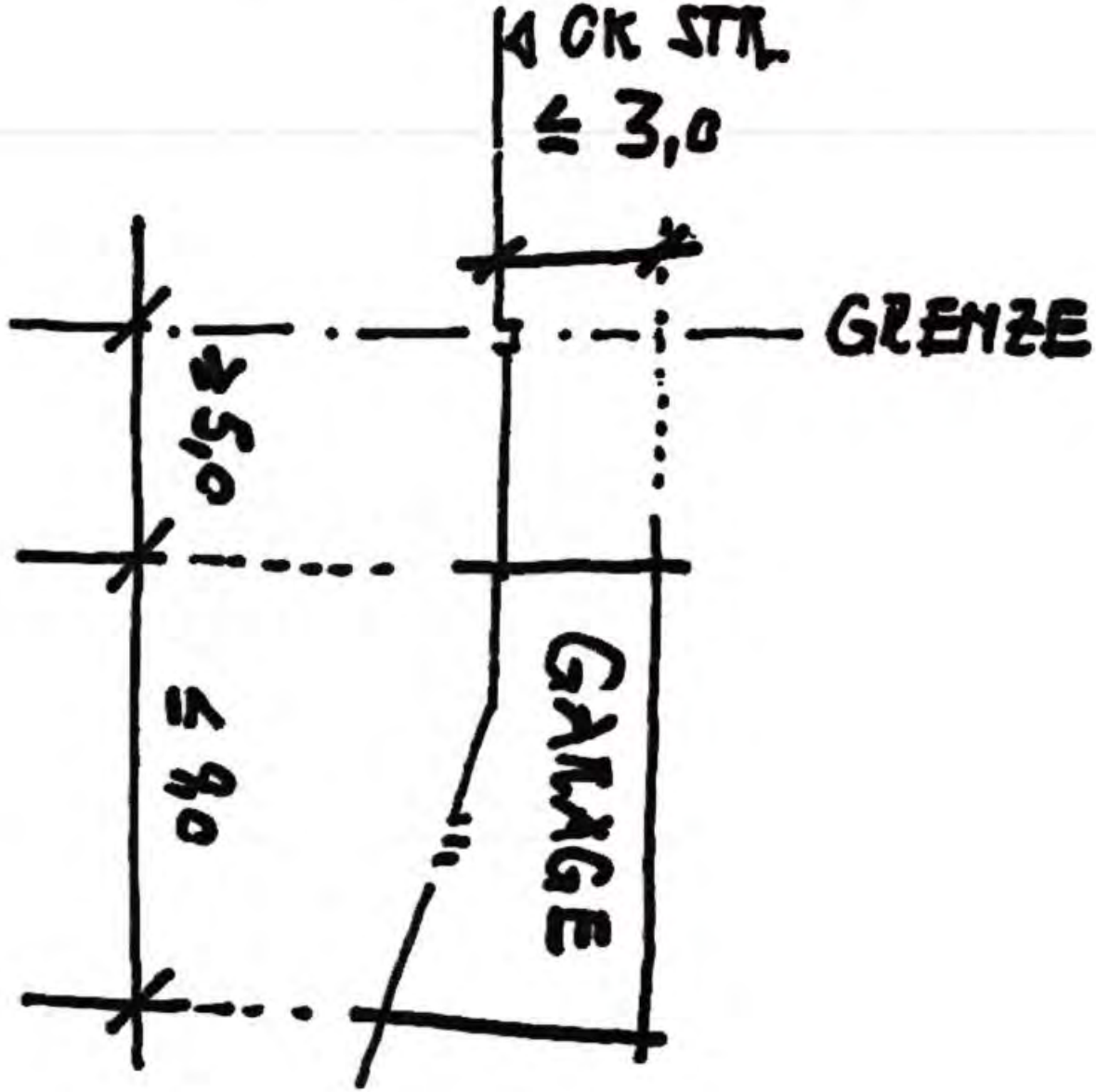
Wir bitten darum, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren und uns im Rahmen der erneuten bzw. förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Busch




ACK STR.
≤ 3,0
GRENZE
≥ 5,0
≤ 9,0
GARAGE

Regierung von Oberfranken
Bergamt Nordbayern

Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail
Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
Kanzleistr. 3
95511 Mistelbach



06.03.2026	Ihr Zeichen Datum Ihrer Nachricht
ROF-SG26-3851.1-3-5802-2	Unser Zeichen
Ella Meserth	Ansprechpartner
(0921) 604-1385	Telefon
(0921) 604-41385	PC-Fax
K 114	Zimmer
Ella.Meserth@reg-ofr.bayern.de	E-Mail
25.03.2026	Datum

Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Meserth

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Telefon 0921 604-0
PC-Fax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg

Elias Krug - VG Mistelbach

Von: Tiedemann, Julia (Reg Oberfranken) <julia.tiedemann@reg-ofr.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 23. April 2026 12:47
An: Bauverwaltung - VG Mistelbach
Cc: Zapf, Norbert (Reg Oberfranken); Lindner, Nadja (Reg Oberfranken); Odewald, Christiane (Reg Oberfranken)
Betreff: WG: Bebauungsplan "Bauersgraben I" und zugehörige Änderung des FNP der Gemeinde Mistelbach, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
23. April 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Mistelbach plant, im Westen der Gemeinde im Außenbereich liegende Flächen durch einen Bebauungsplan in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese für Wohn- und Mischbebauung zu erschließen. Die Fläche ist im FNP bislang als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, daher wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

Zu der vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Mistelbach teilen wir Ihnen aus landesplanerischer, baurechtlicher und städtebaulicher Sicht Folgendes mit:

Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 6,3 ha. Hierin ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit ca. 30 Parzellen für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser sowie 3 Mehrfamilienhäuser vorgesehen, zudem eine Mischgebietsfläche.

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Aus der Begründung zu diesem Ziel geht u.a. hervor, dass Potenziale der Innenentwicklung dann begründet nicht ausreichend sind, wenn ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht, der sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen oder Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen ergibt. Der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen.

Die hier vorgelegte Begründung enthält keinerlei Aussagen zum tatsächlichen oder vermuteten Bedarf. Der Bedarf an Wohnbauflächen in dieser Größenordnung ist daher, wie soeben dargelegt, nachvollziehbar zu begründen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Auslegungshilfe zur standardisierten Bedarfsbegründung für neue Siedlungsflächen, die Städte und Gemeinden bei einer strategischen Auseinandersetzung mit ihren zukünftigen Flächenbedarfen im Rahmen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung unterstützen soll.

Grundsätzlicher Maßstab für die Planung sollte eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sein, die unter anderem die Folgen des demografischen Wandels, sowie die Anforderungen an die Mobilität, hohe Infrastrukturkosten und die Notwendigkeit flächen- und energiesparender Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt (vgl. 3.1 LEP Bayern).

Städtebau

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll Stadt und Gemeinde nachhaltig, funktional und ästhetisch gestalten. Am 25.07.2023 fand in der VG Mistelbach ein „Runder Tisch" mit den zuständigen Planungsbehörden statt (LRA Bayreuth; ROF: SG24 und SG34). Die dabei aufgezeigten, aufgrund der Planung entstehenden Konflikte (Erschließung, Immissionsschutz, Trabantensiedlung ohne Anbindung an den Ort etc.) stehen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit der Schaffung einer lebenswerten und funktionale Umgebung entgegen.

Lediglich die im Bebauungsplan „Bauersgraben I" beplanten Grundstücke konnten bislang durch die Gemeinde erworben werden. Für die Grundstücke im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Bauersgraben II" besteht keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer. Die Rahmenplanung und damit die Anbindung des Wohngebietes an den Ortskern erscheint daher nicht realistisch. Der daraus folgende immense Aufwand für alltägliche Wege macht das Baugebiet „Bauersgraben I" - zusätzlich zur Immissionsbelastung - insbesondere für junge Familien unattraktiv.
Für die Entwicklung eines attraktiven Quartiers sollte die städtebauliche Planung hinsichtlich klimaaktiver Grün- und Gemeinschaftsflächen, der Straßen- und Wegegestaltung und der Anzahl und Anordnung der Bauflächen und Gebäude zueinander hinterfragt werden.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) ist die Notwendigkeit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den

Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB). Diese Grundlagen liegen nicht vor.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind Kommunen verpflichtet, Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Bauleitplanung zu fördern. Wir empfehlen darum dringend die vorliegende Planung zu überarbeiten und dabei die Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel und den Klimaschutz zu beachten und nachzuweisen (kompakte Siedlungsformen, Grünzüge und die Einbindung vorhandener Naturflächen, Regenwasserversickerung, Nutzung erneuerbarer Energien, Nutzung der von Abwärme des Gewerbegebietes, Nachhaltigkeit in der Energieversorgung, Erhalt der biologischen Vielfalt; Sicherung der Feld- und Waldränder als Verbindungsräume in die Siedlung; siehe u.a. auch „Deutscher Städte und Gemeindetag: „LEITFADEN bspw. KLIMAFOLGENANPASSUNG IN DER BAULEITPLANUNG").

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Flächenausweisung oder Flächeninanspruchnahme ohne substanzielle Begründung einen Ausschlussgrund für das Förderprogramm „Innen statt Außen" darstellt

Baurecht

Lage

Die Planung sieht einen völligen Verzicht auf die Im FNP dargestellten GE-Flächen vor. Damit wird den bestehenden Betrieben jede Möglichkeit auf eine betriebliche Erweiterung genommen und auf den Status quo beschränkt. Gleichzeitig werden GE-Flächen, die kurzfristig zur Verfügung gestellt werde können, vollständig aufgegeben. Nachdem andere Gemeinden oftmals nach funktionierenden GE-Flächen suchen, sollte nochmals geprüft werden, ob beides sächlich den Zielvorstellungen der Gemeinde Mistelbach entspricht, dies unabhängig davon, dass er B-Plan GE IV möglicherweise aufgrund eines unattraktiven Zuschnittes, nicht nachgefragt wurde.

Zufahrt

Die Zufahrt zu sämtlichen neuen Bauflächen soll über die Johann-Feilner -Str. als einzige Zufahrt erfolgen. Diese Anbindung stellt sich als Nadelöhr dar; bei Reparatur- oder Instandsetzungsmaßnahmen wird das gesamte Baugebiet abgeschnitten. Geplante weitere Anbindungen an das Straßennetz sind sowohl in tatsächlicher als auch zeitlicher Sicht völlig offen. Die Leistungsfähigkeit dieser Zufahrt ist zu prüfen.

Es fehlt jegliche Anbindung (auch als Fuß- und Radweg) an den Innenort und innerörtliche Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Bushaltestelle/ÖPNV etc.; auch dieser Verkehr müsste ausschließlich über die Staatsstraße abgewickelt werden.

Erschließung

Bereits auf Ebene des B-Plan ist nachzuweisen, dass Trinkwasser in ausreichender Menge aus der öffentlichen Anlage bereitgestellt werden kann und die Kapazität der öffentlichen Kläranlage für die neu hinzukommende Schmutzwassermenge ausreicht. Fener ist die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen. Dies ist in weiteren Verfahren zu prüfen und in der Begründung zu dokumentieren.

missionen

Die schalltechnische Untersuchung wurde offenbar nicht vollständig dem B-Plan zugrunde gelegt, da sich sowohl im MI als auch im nördlichen Teil des WA eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ergibt, was in dieser Form einerseits zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des WA und andererseits zu einer unzulässigen Einschränkung der genehmigten/ausgeübten Nutzung im GE führen würde.

Ferner enthält die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des geplanten MI keine Aussagen zu zusätzlichen Einwirkungen auf das WA sowie zu zusätzlichen Einschränkungen für das bestehenden GE;

Einschränkungen der ausgeübten/bestehenden Nutzungen im GE können Schadenersatzforderungen gegenüber der Gemeinde nach sich ziehen:

Dies ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem LRA zu prüfen, das Ergebnis ist in der Begründung zu dokumentieren.

Die Begründung enthält zudem keinerlei Aussagen zu etwaigen Konfliktsituationen gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb „Trautscheit 2". Dies ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem LTA BT und dem AELF abzustimmen und in der Begründung zu dokumentieren.

Folgekosten

Bei großflächigen Bauleitplanungen sollten im Rahmen der Bauleitplanung die Kosten für den Bau und Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastrukturmaßnahmen berücksichtigt werden Dies betrifft beispielweise die Kosten für

etwa erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung und/oder Erweiterung des Kanalnetzes und ggf. der Kläranlage, zur Sicherstellung einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Versorgung mit Trink- Brauch- und Löschwasser (z.B. Ausbau des Leitungsnetzes und ggf. der Trinkwasseranlage), der Anbindung an das Straßennetz. etc.
Diese Kosten sind in der Regel von der Gemeinde selbst zu tragen oder auf die Allgemeinheit umzulegen, da sie keine Erschließungskosten nach Art. 5a KAG darstellen.

Hierzu wird ergänzend auf den vom StMB zur Verfügung bestellten FolgekostenSchätzer verwiesen (https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php)

Festsetzungen

Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Die zulässige Bauausführung, insbesondere Dachformen und Dachneigungen sollte positiv festgesetzt, hierauf abgestimmte Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe sollten getroffen werden.

- Die Festsetzung des „Unteren Bezugspunkts" bei der Wand und Firsthöhe sowohl auf das natürliche als auch das modellierte Gelände ist nach der Rechtsprechung des BayVGH zu unbestimmt und damit unzulässig. Notwendig ist die Festlegung eines nachvollziehbaren Fixpunktes (z.B. OK Straße) oder die Festlegung auf NHN.

- Regelungen zu Einfriedungen tragen zur Gestaltung des Ortsbildes bei und sind grundsätzlich sinnvoll. Sie sind jedoch vergleichsweise restriktiv formuliert und werden erfahrungsgemäß häufig nicht beachtet, was zu Nachbarschaftsstreitigkeiten führen kann. Wir empfehlen deshalb, insbesondere zu Nachbargrundstücken weiter gefasste Regelungen zumindest zu prüfen

- Die Außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsflächen sind zeichnerisch (Lageplan) in die B-Plan-Urkunde zu übernehmen

Fazit

Die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Mistelbach begegnet aufgrund der oben dargelegten Aspekte landesplanerischen, städtebaulichen und baurechtlichen Bedenken. Diese sind im weiteren Verfahren entsprechend zu würdigen und in die Abwägung einzustellen

Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Gemeinde Mistelbach als Trägerin der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 27 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-'resse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Zudem möchten wir auf die seit 2023 verpflichtende Bereitstellung von Bauleitplänen im Datenaustauschstandard XPlanung sowie die Plattform DiPlanung mit DiPlan Beteiligung (zur Durchführung von Beteiligungsverfahren) sowie DiPlan Portal (zentrales Landesportal für die Bereitstellung von Planwerken) aufmerksam machen. Weitere Informationen finden Sie unter www.digitale.planung.bayern.de.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Tiedemann

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth
Tel. : 0921 604-1515
Fax. : 0921 604-41258
Julia.Tiedemann@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Elias Krug - VG Mistelbach

Von: Stoll, Elisabeth <Elisabeth.Stoll@stadt.bayreuth.de>
Gesendet: Dienstag, 31. März 2026 16:59
An: Bauverwaltung - VG Mistelbach
Betreff: AW: Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Anlagen: schr_Mistelbach_bpl+FNP+Aufhebung_stgn-BT_2026-03-31.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte beachten Sie das beigefügte Schreiben. Die Stellungnahme gilt für:

- Die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens
- die Änderung des Flächennutzungsplans
- die Aufstellung des Bebauungsplan „Bauersgraben I"



Mit freundlichen Grüßen
i. A. Elisabeth Stoll

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth
Tel.: 09 21/25 12 81
Fax: 09 21/25 17 71
E-Mail: elisabeth.stoll@stadt.bayreuth.de
Internet: www.bayreuth.de

Hinweise zur elektronischen Kommunikation mit der Stadtverwaltung Bayreuth finden Sie im Internet unter http://www.kommunikation.bayreuth.de
Aufgrund der hohen Gefährdungslage durch Schadsoftware werden bei der Stadtverwaltung Bayreuth keine E-Mails mit Word-Dokumenten im Anhang angenommen.

BAYREUTH FESTIVAL150

Von: Bauverwaltung - VG Mistelbach <Bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 6. März 2026 11:06
An: poststelle@lra-bt.bayern.de
Betreff: Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan „Bauersgraben"
Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anlagen:
- 1 Bebauungsplan „Bauersgraben I" mit Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen zur Begründung in der Fassung vom 24.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die Einleitung vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss Zustimmung für Planentwurf vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 1 Bekanntmachung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	**Gemeinde / Stadt / Markt** Gemeinde Mistelbach	
	☒ Flächennutzungsplan 7. Änderung des FNPs im Parallelverfahren	☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan „Bauersgraben I" für das Gebiet Mistelbach ☐ mit Grünordnungsplan	
	☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
	☒ Sonstige Satzung Aufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West IV"	
	☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 16.04.2026	
2.	**Träger öffentlicher Belange**	
	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange *(mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.)* **Stadt Bayreuth - Stadtplanungsamt -, Verwaltungsgebäude Wilhelm-Pitz-Straße 1, 95448 Bayreuth** **Tel.: (0921) 25 - 1281, Fax: (0921) 25 - 1771**	

2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen .....
	☐ Rechtsgrundlagen .....
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) .....
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Bei einer weiteren Wohngebietsentwicklung sollte eine gute Anbindung der neuen Quartiere an den ÖPNV von vornherein mitbedacht werden. Seitens des Landkreises und der Stadt Bayreuth werden Verbesserungen in der ÖPNV-Anbindung der Landkreiskommunen an die Stadt Bayreuth (inkl. Hauptbahnhof) angestrebt. Ziel ist eine ergänzende attraktive Alternative des Umweltverbundes zum motorisierten Verkehr.
	Bayreuth, 31.03.2026 **Ort, Datum** *Dipl.-Ing. U. Meyer zu Helligen, Dienststellenleiter* **Unterschrift, Dienstbezeichnung**

Staatliches Bauamt
Bayreuth

Hochbau
Hochschulbau
Straßenbau

Staatliches Bauamt Bayreuth
Postfach 11 01 63 • 95420 Bayreuth

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
Kanzleistraße 3
95511 Mistelbach

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
16. April 2026

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Bayreuth
	S12-4621-1 Mistelbach	Herr Budak	16.04.2026
	Telefon / - Fax	Zimmer	E-Mail
	0921 606-3130 / -3810	R 114	Denis.Budak@stbabt.bayern.de

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

1. Gemeinde Mistelbach

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan
„Bebauungsplan Bauersgraben I"
☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: 16.04.2026

Staatliches Bauamt Bayreuth
Postfach 11 01 63 95420 Bayreuth
Wilhelminenstraße 2 95444 Bayreuth
Tel. 0921-606-0
Fax 0921-606-3810

Bauleitung Hof
Poststraße 5
95028 Hof
Tel. 09281-773-0
Fax 09281-773-200

2.	Träger öffentlicher Belange	
	Staatliches Bauamt Bayreuth	
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) Wilhelminenstraße 2 95444 Bayreuth	0921/606-05 oder 0921/606-3620
2.1	☒ Keine Äußerung	
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassung nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.	
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.	
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☒ 1. Immissionen Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der der Staatsstraße wegen der von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausschließen. Im Bebauungsplan soll folgender Hinweis aufgenommen werden: *„Gegenüber dem Baulastträger der Staatsstraße können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltende gemacht werden."*	
	☐ Rechtsgrundlagen	
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiungen)	
2.5	☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	

Mit freundlichen Grüßen

Budak

Wasserwirtschaftsamt
Hof

Verwaltungsgemeinschaft
Mistelbach
15. April 2026

WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

VG Mistelbach
Kanzleistraße 3
95511 Mistelbach

Bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	1-4622-BT-4432/2026	+49 (9281) 891-231 Boris Roth poststelle@wwa-ho.bayern.de	15.04.2026

Bebauungsplan "Bauersgraben I", Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Altlasten

Im Bereich des o.g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Hinsichtlich Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes empfohlen.

Standort
Jahnstraße 4
95030 Hof

Telefon / Telefax
+49 9281 891-0
+49 9281 891-100

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-ho.bayern.de
www.wwa-ho.bayern.de

2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Das Vorhaben befindet sich außerhalb festgesetzter oder beabsichtigter Wasserschutzgebiete der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Eine Aussage zum benötigten Wasserbedarf, fehlt in den Unterlagen. Mit dem zuständigen Wasserversorger ist ein eventueller Mehrbedarf an Wasser mit ausreichendem Wasserdruck abzustimmen.
Auf die erforderliche Beteiligung des Kreisbrandrats hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird hingewiesen.

Das Errichten von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird begrüßt. Sofern in einem Gebiet hohe Grundwasserstände auftreten, ist jedoch zu beachten, dass das Bauen im Grundwasser der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die Erhebung der örtlichen Grundwasserverhältnisse ist somit als Grundlage für Festsetzungen in der Bauleitplanung zu empfehlen.
Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine näheren Informationen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Hang- und Schichtwasser auftreten kann. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt, Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6–8 BBodSchV zu verwerten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. §§ 6–8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

3. Abwasserentsorgung und Gewässerschutz

Zur Entwässerung des Baugebietes werden in den vorliegenden Unterlagen keine konkreten Angaben gemacht. Das Gebiet soll im Trennsystem erschlossen werden.

Schmutzwasserentsorgung

Der Vorhabensträger muss gewährleisten, dass durch einen Anschluss von zusätzlichen Abwassereinleitungen weiterhin alle erforderlichen Nachweise der Mischwasserentlastung erbracht werden können und eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben ist.

Niederschlagswasserentsorgung

Voraussichtlich bedarf es für die beabsichtigte Gewässerbenutzungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf die TRENOG bzw. die NWFreiV i.V.m. TRENGW wird verwiesen.
Zusätzlich möchten wir auf Folgendes hinweisen:
Grundsätzlich sollten die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsbereiches (z.B. Gründächer für Garagen oder Nutzung von Regensammelsystemen aus den Fallrohren zur Gartenbewässerung) genutzt werden.

Abwasserentsorgungssicherheit

Die Abwasserentsorgung kann dann als gesichert angesehen werden, wenn die anfallenden Wassermengen hydraulisch schadlos abgeführt werden können. Es ist zu gewährleisten, dass durch den geplanten Anschluss weiterhin alle erforderlichen Nachweise für die Mischwasserentlastung sowie der Kanalisation erbracht werden können.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Boris Roth
Abteilungsleiter für
Stadt und Landkreis Bayreuth

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Bayreuth-Münchberg

per Mail an: bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de

AELF-BM • Adolf-Wächter-Straße 10 - 12 • 95447 Bayreuth

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
Kanzleistr. 3
95511 Mistelbach

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
09. April 2026

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
06.03.2026
Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-BM-L2.2-4612-23-6
Name
Harald Raps

Telefon
0921/591-1230

Bayreuth, 07.04.2026

Kurzmitteilung
Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
und
7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

hier:
Stellungnahme AELF Bayreuth-Münchberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anlage übersenden wir mit der Bitte um

- ☐ Kenntnisnahme und Rückgabe
- ☒ Kenntnisnahme und zum Verbleib
- ☐ Stellungnahme bis spätestens _____
- ☐ Mitteilung des Sachstandes bis _____

Mit freundlichen Grüßen

Raps
LAM

Adolf-Wächter-Straße 10 - 12
95447 Bayreuth
Telefon 0921 591-0
Telefax 0921 591-1111

Helmbrechtser Straße 22
95213 Münchberg
Telefon 09251 878-0
Telefax 09251 878-1200

poststelle@aelf-bm.bayern.de
www.aelf-bm.bayern.de

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
Kanzleistr. 3
95511 Mistelbach

☒ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

Bebauungsplan "Bauersgraben I" und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

☒ Bebauungsplan für das Gebiet Bauersgraben I
☐ mit Grünordnungsplan

☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 16.04.2026

2.

Träger öffentlicher Belange
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.)
AELF Bayreuth, Adolf-Wächter Str. 10-12, 95447 Bayreuth, poststelle@aelf-bm.bayern.de, 0921/591-0

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth - Münchberg zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Grundsätzlich gilt, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben. So soll nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die betroffenen Landwirte / Bewirtschafter rechtzeitig informiert werden. Die Erreichbarkeit (Zufahrten) angrenzender landwirtschaftlicher Flächen muss gewährleistet bleiben.

Südwestlich des geplanten Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung und Biogasanlage. Dieser Betrieb möchte die Milchviehhaltung in naher Zukunft erheblich erweitern.
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg ist dazu in die Beratung und Investitionsförderung eingebunden. Dem Betrieb wurde empfohlen, ein Gutachten erstellen zu lassen, welches den zukünftigen Tierbestand berücksichtigt. Falls sich herausstellt, dass die Immissionen in das geplante Baugebiet hineinragen, wird gefordert, die geplante Bebauung entsprechend zurückzunehmen oder anzupassen, um die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu beeinträchtigen, und um mögliche Konflikte in der Zukunft zu vermeiden.

Bei geplanter Eingrünung ist auf einen ausreichenden Grenzabstand zu benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche zu achten, so dass deren Beeinträchtigung z. B. durch Schattenwurf, Nährstoffentzug usw. ausgeschlossen werden kann.

Die regelmäßige Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.

Der Umfang der festzusetzenden Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es ist vorrangig zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen (ökologische Aufwertung bestehender Naturschutzflächen) oder Waldumbaumaßnahmen eine Kompensation von Eingriffen erbracht werden kann, um die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

Bayreuth, 07.04.2026 — Raps, LAM

Ort, Datum — Unterschrift, Dienstbezeichnung

Elias Krug - VG Mistelbach

Von: dani.miklis@gmx.de
Gesendet: Sonntag, 29. März 2026 20:34
An: Bauverwaltung - VG Mistelbach
Betreff: AW: Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der katholischen Kirche sind von dem Vorhaben nicht betroffen.



Mit freundlichen Grüßen,
Daniela Miklis
Kirchenpflegerin Pfarrkirchenstiftung St. Franziskus Eckersdorf

Von: SSB Bayreuth - Erzbistum Bamberg <ssb.bayreuth@erzbistum-bamberg.de>
Gesendet: Samstag, 7. März 2026 09:23
An: Daniela Miklis <dani.miklis@gmx.de>
Betreff: WG: Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehen Sie bitte, Frau Miklis;

m. E. gibt es von unserer Seite keine Bedenken.
Klärung im Umlaufbeschluss möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dr. Heinrich Hohl

Lt. Pfarrer, Kath. Seelsorgebereich Bayreuth
Schwindstr. 14a
95447 Bayreuth
+49 921 560 76 60

Von: Bauverwaltung - VG Mistelbach <Bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 6. März 2026 12:04
An: SSB Bayreuth - Erzbistum Bamberg <ssb.bayreuth@erzbistum-bamberg.de>
Betreff: Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan „Bauersgraben"
Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anlagen:
- 1 Bebauungsplan „Bauersgraben I" mit Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen zur Begründung in der Fassung vom 24.02.2026

Verwaltungsgemeinschaft
Mistelbach
16. April 2026

Stadtwerke Bayreuth · Postfach 10 10 63 · 95410 Bayreuth

Gemeinde
Mistelbach
Kanzleistraße 3
95511 Mistelbach

Ihre Nachricht vom: 10.03.2026
Unser Zeichen: NE/ND/NV
Unsere Nachricht vom:

Ihr Ansprechpartner: Thorsten Beher
Telefon: 0921 600- 322
E-Mail: thorsten.beher@stadtwerke-bayreuth.de

Datum: 16. April 2026

Bebauungsplan Mistelbach „Bauersgraben I"
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und
Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stromversorgung für den Bebauungsbereich kann durch die Anbindung an das bestehende Mittelspannungsnetz u Niederspannungsnetz sichergestellt werden, dafür sind zwei Trafostationen notwendig. Die Trafostationsplätze wurden mit Ihnen im Vorfeld besprochen, siehe beiliegende Lagepläne.

Neue Versorgungsanlagen werden von uns vorrangig in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Falls sie nicht in öffentlichen Flächen gestellt oder verlegt werden, so sind diese grundbuchmäßig zu unseren Gunsten zu sichern.

Die Versorgungsanlagen dürfen nicht überbaut werden und in einen Abstand von mind. 2,0 m nicht mit Bäumen bepflanzt werden

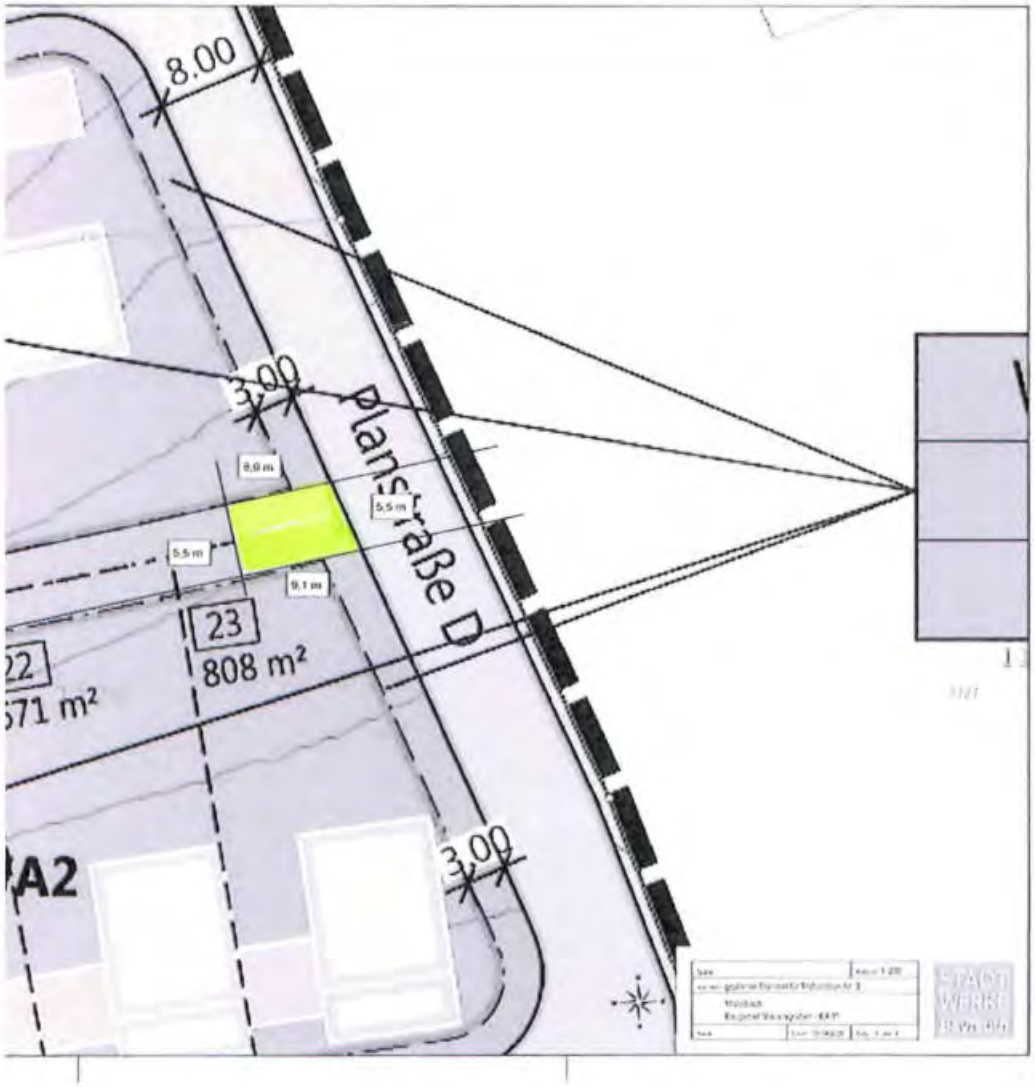
Freundlichen Grüßen

Ihre Stadtwerke Bayreuth

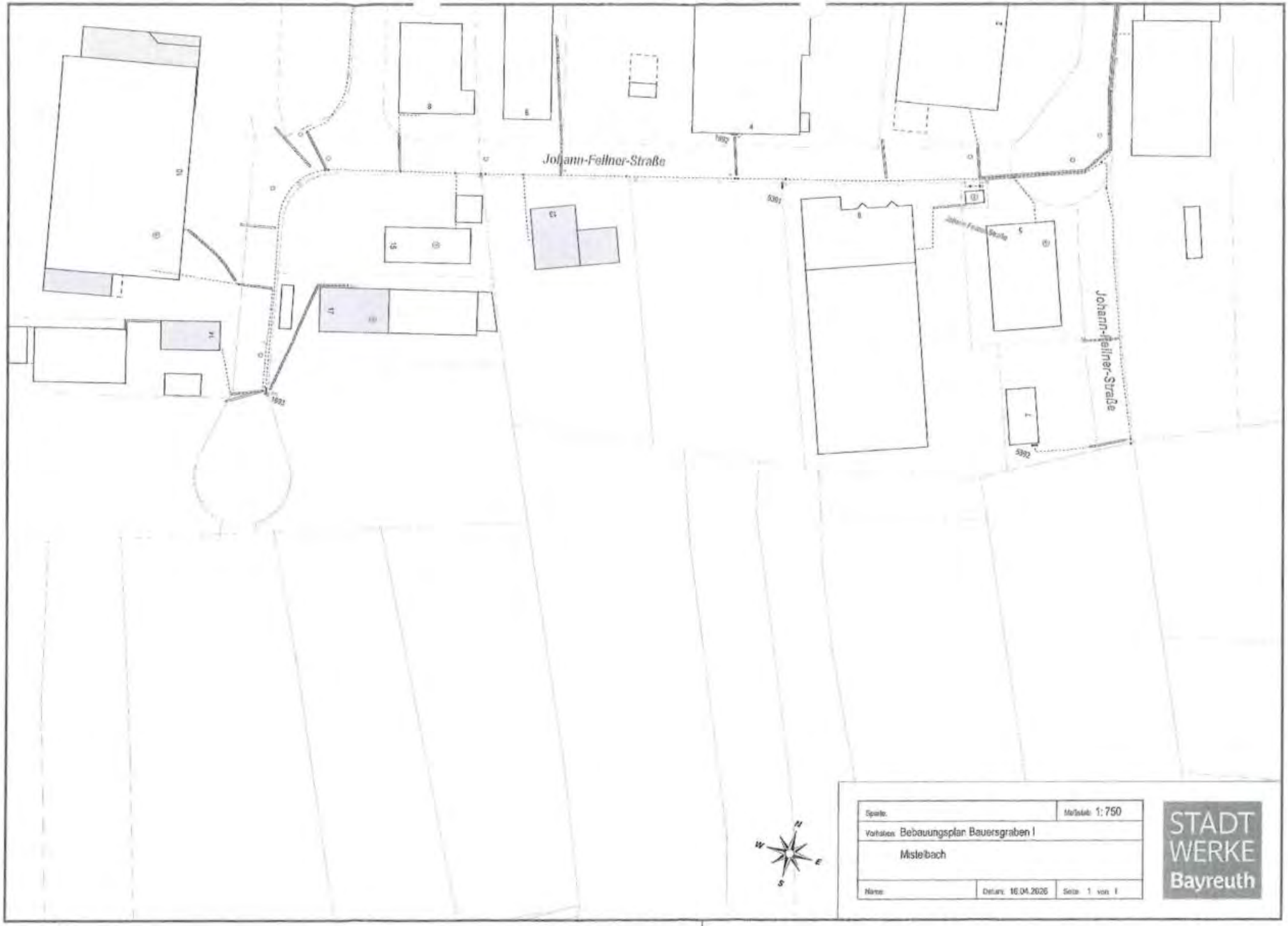
Klaus Markolf i.A. Thorsten Beher

Anlagen


MI
MI
Planstraße A
WA2
WA2
WA2
WA2
WA1
Planstraße B
Planstraße C
Planstraße D


8.00
3.00
Planstraße D
8,0 m
5,5 m
5,5 m
9,1 m
23
808 m²
22
671 m²
A2
3.00


MI
2660 m²
1
2783 m²
2
3.00
5,5 m
8,0 m
3.00
8.00
3.00
1088
705 m²
5
3.00
Planst



Sparte:		Maßstab: 1:750
Vorhaben: Bebauungsplan Bauersgraben I		
Mistelbach		
Name:	Datum: 16.04.2026	Seite 1 von 1

STADT WERKE Bayreuth

Elias Krug - VG Mistelbach

Von:	Architekturbüro Dipl. Ing. Berthold Just <info@just-bindlach.de>
Gesendet:	Montag, 13. April 2026 10:38
An:	Bauverwaltung - VG Mistelbach
Cc:	Busch, Dominik
Betreff:	AW: Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Anlagen:	Stellungnahme Kreisheimatpfleger BPl Brauersgraben I.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei die Stellungnahme des Kreisheimatpflegers.



Mit freundlichen Grüßen
ARCHITEKTURBÜRO JUST

Heidrun Schönheiter

DIPL. ING. BERTHOLD JUST ARCHITEKT
Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach
Telefon 09208 / 62 22, Telefax 09208 / 62 24
E-Mail: info@just-bindlach.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Email irrtümlich erhalten haben,
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Email.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

Von: Bauverwaltung - VG Mistelbach <Bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 6. März 2026 11:06
An: poststelle@lra-bt.bayern.de
Betreff: Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan „Bauersgraben"
Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anlagen:
- 1 Bebauungsplan „Bauersgraben I" mit Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen zur Begründung in der Fassung vom 24.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die Einleitung vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss Zustimmung für Planentwurf vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 1 Bekanntmachung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Februar 2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauersgraben I" in der Fassung vom 24.02.2026 beschlossen.
Das Bebauungsplanverfahren wird hiermit eingeleitet.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB)

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgt in der Zeit vom 16. März 2026 bis 16. April 2026.

Ihre Äußerung und Stellungnahme zum Planentwurf senden Sie bitte **bis zum 16. April 2026** an die Gemeinde Mistelbach, Kanzleistr. 3, 95511 Mistelbach oder per Mail an bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de.

DIPL. ING. BERTHOLD JUST
ARCHITEKT
Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach

Verwaltungsgemeinschaft
Mistelbach
13. April 2026

VG Mistelbach
zu Hd. Hr. Krug
Kanzleistr. 3
95511 Mistelbach

bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de

Bindlach, 13.04.2026
ju-schö

Bauleitplanung der Gemeinde Mistelbach, Landkreis Bayreuth

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
Bebauungsplan „Bauersgraben I"

Sehr geehrter Herr Krug,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 06.03.2026 zum o.g. Verfahren danke ich für die Übersendung der Unterlagen.

Wie auch beim Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist aus heimatpflegerischer Sicht anzumerken, dass eine wirksame Grüntrennung in West-Ost-Richtung zwischen den verbleibenden reinen Gewerbeflächen und den gemischten Bauflächen oder zwischen diesen und den Wohnbauflächen vermisst wird.

Der in Nord-Süd-Richtung geplante Fußweg mit seitlich jeweils nur 2 m Grünstreifen ist zu schmal um sich ökologisch und ortsbildprägend auszuwirken.

Dem Bebauungsplanentwurf mangelt es an verbindlichen Angaben zur Gestalt der Gebäude. Die unter der Überschrift „II. Darstellungen ohne Normcharakter" vorgeschlagene Bebauung mit geneigtem Dach (Satteldach) und Nebengebäude und vorgeschlagene Bebauung mit Dachbegrünung und Nebengebäude ist ja ausdrücklich nicht als Festsetzung gemeint. Das bedeutet, man kann bauen was man will, wenn man die vorgegebenen Wand- und Firsthöhen einhält. Das führt zu einem Mix aus allen möglichen Gebäudetypen, was aus heimatpflegerischer Sicht abzulehnen ist.

Betrachtet man die Hauslandschaft von Mistelgau, erkennt man das Solches bisher nicht vorgekommen ist und die verschiedenen Siedlungen doch weitgehend gleiche Hausgestalten haben, meist mit einem Satteldach.
Daran sollte sich auch der neue Bebauungsplan orientieren.

Mistelbach hat es doch von seiner Lage her hinsichtlich dem Gewinn von Einwohnern nicht nötig, sich anzubiedern, jeder baulichen Unappetitlichkeit Möglichkeit zu verschaffen und damit sein bislang gutes Ortsbild dauerhaft zu schädigen.

Dies möge im Zuge der weiteren Planung vom Gemeinderat intensiv überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

B. Just

Berthold Just
Kreisheimatpfleger

Ø LRA Hr. Busch

Elias Krug - VG Mistelbach

Von: bauleitplanung@bayreuth.ihk.de
Gesendet: Freitag, 27. März 2026 10:42
An: Bauverwaltung - VG Mistelbach; himsel@bayreuth.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bauersgraben I", Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
27. März 2026

Sehr geehrter Herr Krug,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB. Geplant ist, südlich des bestehenden Gewerbegebiets „GE West" in Mistelbach ein Wohngebiet mit überwiegend allgemeinen Wohngebieten sowie anteiligen Mischgebieten zu entwickeln.

Das Vorhaben wird aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft grundsätzlich begrüßt, da hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sinnvoll vorangebracht wird.

Positiv hervorzuheben ist insbesondere die teilweise Ausweisung von Mischgebieten, die grundsätzlich eine geeignete Übergangszone zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen darstellen können.

Gleichzeitig ist die unmittelbare Nähe der geplanten Wohnbebauung zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Immissionswerte im Plangebiet teilweise an den zulässigen Orientierungswerten liegen. Auch wenn aktuell keine konkreten Konflikte erkennbar sind, sollte im weiteren Verfahren darauf geachtet werden, dass sich hieraus künftig keine Einschränkungen für die bestehenden Betriebe ergeben, insbesondere im Hinblick auf betriebliche Entwicklungen und Betriebsabläufe.

Die vorgesehenen Hinweise zur Duldung gewerblicher sowie landwirtschaftlicher Immissionen werden begrüßt. Aus Sicht der IHK ist es jedoch wichtig, ergänzend darauf zu achten, dass eine dauerhaft verträgliche Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe sichergestellt wird.

Wir regen daher an, die Funktion der Mischgebiete als Pufferzone konsequent zu stärken und die Planung so auszugestalten, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe langfristig gesichert bleiben.

Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwendungen.

(Ergänzende Information: Bitte senden Sie alle künftigen Mails direkt an bauleitplanung@bayreuth.ihk.de – herzlichen Dank!)

Freundliche Grüße

Tina Himsel
IHK für Oberfranken Bayreuth
Bahnhofstraße 25
95444 Bayreuth
Tel: 0921886-163

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach

Behörde	Email am:	Rückantwort:
Landratsamt Bayreuth poststelle@lra-bt.bayern.de	06.03.2026	16.04.2026
Regierung von Ofr poststelle@reg-ofr.bayern.de	06.03.2026	25.03.2026 23.04.2026
Stadt Bayreuth poststelle@stadt.bayreuth.de	06.03.2026	31.03.2026
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost geschaeftsstelle@oberfranken-ost.de	06.03.2026	--
Staatliches Bauamt Bayreuth poststelle@stbabt.bayern.de	06.03.2026	--
Wasserwirtschaftsamt Hof poststelle@wwa-ho.bayern.de	06.03.2026	15.04.2026
Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung simone.kraus@telekom.de	06.03.2026	13.04.2026
Amt für Ländliche Entwicklung Bamberg poststelle@ale-ofr.bayern.de	06.03.2026	--
AELF Abteilung Landwirtschaft u Forsten poststelle@aelf-by.bayern.de	06.03.2026	07.04.2026
Evang.-Luth. Pfarramt Msb pfarramt.mistelbach@elkb.de	06.03.2026	--
Kath. Pfarramt Eckersdorf ssb.bayreuth@erzbistum-bamberg.de	06.03.2026	29.03.2026
Stadtwerke Bayreuth info@stadtwerke-bayreuth.de klaus.markolf@stadtwerke-bayreuth.de thorsten.beher@stadtwerke-bayreuth.de	06.03.2026	--
Bay. Landesamt Denkmalpfl. Beteiligung@blfd.bayern.de	06.03.2026	--
Kreisheimatpfleger Just Berthold info@just-bindlach.de	06.03.2026	13.04.2026
Industrie- u. Handelskammer Bth info@bayreuth.ihk.de	06.03.2026	27.03.2026
Handwerkskammer von Ofr info@hwk-oberfranken.de	06.03.2026	--
Ing. Büro für Tiefbautechnik Bindlach misc@tiefbautechnik-bindlach.de	06.03.2026	--

Landratsamt Bayreuth

der Landkreis Bayreuth

Landratsamt Bayreuth, 95440 Bayreuth
poststelle@vg-mistelbach.bayern.de

Über die
VG Mistelbach

An die
Gemeinde Mistelbach

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
16. April 2026

Unser Zeichen: FB41-262+263/2026

Ansprechpartner: Herr Dominik Busch; Zimmer 335
Telefon: (0921) 728-392
Telefax: (0921) 728-88-392
E-Mail: dominik.busch@lra-bt.bayern.de

Datum
16.04.2026

Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauersgraben I" - Gemeinde Mistelbach
Gemarkung: Mistelbach
Flurstück(e): 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1100, 1103, 1103/8, 1104, 1112, 1117, 1122, 1123, 1124, 1125, 1127, 1128, 1130, 1121, 1134, 1120, 1119, 1135, 1137, 1138, 1136, 1133

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Bayreuth nimmt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur **Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauersgraben I" mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung** (Stand: 24.02.2026) wie folgt Stellung:

I. Baurecht

Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht wird zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauersgraben I" mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung genommen. Auf nachfolgende Hinweise und Informationen wird verwiesen. Wir bitten um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.

1. Es wird empfohlen, für das WA 2 die abweichende Bauweise (a) festzusetzen und dabei Baukörper mit einer Länge von über 50 m zuzulassen.

2. Es wird angeregt, die gestalterischen Festsetzungen zu konkretisieren. Insbesondere sollten die zulässigen Dachformen für Haupt- und Nebengebäude eindeutig definiert werden. Auch hinsichtlich der Dacheindeckung sollten Festsetzungen zu Materialien getroffen werden. Materialien, bei denen eine Auswaschung von Schwermetallen zu erwarten ist, sollten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden ergänzende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude empfohlen.

3. Die Festsetzung zur Dachbegrünung sollte überprüft werden, da andernfalls mit einer erhöhten Anzahl von Befreiungsanträgen zu rechnen ist.

4. Sinnvoll wäre eine Festsetzung mit den erforderlichen Stellplätzen, da die Gemeinde Mistelbach keine gültige Stellplatzsatzung besitzt.

5. Die Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen sollte wie folgt angepasst werden:
„Der Abstand von Stützmauern und Böschungsfuß zu angrenzenden Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen."
Ziel ist es, wesentliche Veränderungen des natürlichen Geländes an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden.

6. Es wird um Ergänzung eines eindeutigen Bezugspunktes für Einfriedungen gebeten, beispielsweise die Oberkante des natürlichen Geländes (OK natürliches Gelände).

7. Hinsichtlich der Grenzgaragen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO (zulässige Wandhöhe) wird aufgrund der vorhandenen Topografie folgende Festsetzung empfohlen:

   „Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten, talseitigen Grundstücke gilt für die Bemessung der mittleren Wandhöhe von Gebäuden nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO in der aktuellen Fassung die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (OK öffentliche Verkehrsfläche) anstelle der natürlichen Geländeoberfläche nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO als Bezugspunkt.

   Somit darf die für grenzständige, abstandsflächenirrelevante Nebengebäude geltende maximale mittlere Wandhöhe, gemessen von der OK öffentliche Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, maximal 3,00 m betragen (Verweis auf eine beispielhafte Darstellung: vgl. Skizze).

   Maßgebender Höhenbezugspunkt für OK öffentliche Verkehrsfläche ist der erste Schnittpunkt der Flucht der grenzständigen Außenwand mit der öffentlichen Verkehrsfläche.

   Die betroffenen talseitigen Grundstücke sind in der Planzeichnung mit dem Symbol Ⓣ gekennzeichnet."

8. Die unterschiedlichen Geltungsbereiche sollten in der Planzeichnung eindeutig durch eine sogenannte „Knödellinie" voneinander abgegrenzt werden.

9. Es wird empfohlen, eine Festsetzung aufzunehmen, wonach die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten sind.

10. In der Planung wurde bereits das neu zu errichtende Feuerwehrhaus berücksichtigt. Hier bitten wir um Überprüfung, ob das geplante Feuerwehrhaus mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt.

11. Zur Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Bedenken.

II. Wasserrecht

Von Seiten des Fachbereichs FB 43 – Wasserrecht und Wasserwirtschaft ergeht folgende Stellungnahme:

Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
§ 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten.
Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Niederschlagswasser:
Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Hierfür sind grundsätzlich folgende Unterlagen erforderlich:

- eine Erläuterung
- ein Übersichtslageplan
- ein Lageplan
- Bauzeichnungen
- eine Bescheinigung der Standsicherheit
- ein Eignungsnachweis der zu betreibenden Anlage, der Anlagenteile oder technischen Sicherheitsvorkehrungen
- ein Bauwerksverzeichnis sowie Angaben über Unterhaltungspflichtige und Kostenbeiträge und
- ein Grundstücksverzeichnis.

Auf die Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

Im Übrigen verweisen wir ggf. auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof.

Ansprechpartnerin: Frau Schmitt, Tel.: 0921-728/450, E-Mail: [redacted]

III. Brandschutz

Es bestehen keine Bedenken aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes, wenn folgende Punkte bei anstehenden Baumaßnahmen beachtet werden:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und Art. 5 BayBO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufplasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 (DVGW), der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitzustellen.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.

Ob eine, über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Ansprechpartner: Herr Schreck, Tel.: 0921 728-308, E-Mail: [redacted]

IV. Verkehrswesen

Die Untere Straßenverkehrsbehörde nimmt zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauersgraben I" mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung - Gemeinde Mistelbach wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung befindet sich südlich des Gewerbegebiets „Johann-Feilner-Straße", nördlich des Feldgehölzes am Hackersbach, östlich der Staatsstraße 2163 und westlich der Wohnsiedlung „Am Wolfsgarten".

Das Baugebiet des Bebauungsplanes "Bauersgraben I" befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Mistelbach. Es schließt unmittelbar südlich an das bestehende Baugebiet „Gewerbegebiet-West 1-3" an. Die Bebauungsplanflächen werden begrenzt durch das bestehende Gewerbegebiet im Norden, ein Feldgehölz im Süden, sowie Ackerflächen im Osten und Westen. Die gegenständlichen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Gewerbe- bzw. Mischbauflächen dargestellt. Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen die Nachfrage nach Gewerbeflächen übersteigt, sollen die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen weiterentwickelt werden. Da die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans nicht den Darstellungen des vor Bebauungsplanaufstellung wirksamen Flächennutzungsplans entsprechen, wird dieser im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Die verkehrliche Erschließung in das neue Baugebiet erfolgt, wie das bestehende Baugebiet „Gewerbegebiet-West 1-3", über die Johann-Feilner-Straße. Die Johann-Feilner-Straße mündet in die nördlich liegende St 2163. Die Kreuzungen St 2163/Johann-Feilner-Straße liegen verkehrsrechtlich innerorts. Es gilt daher eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Linksabbiegespuren im Zuge der St 2163 sind vorhanden. Aus Sicht der Verkehrsbehörde ist damit eine ausreichende Zufahrt gewährleistet.

Die Erschließung innerhalb des Baugebietes ist als Ringerschließungssystem geplant, von dem im Südwesten eine Stichstraße abzweigt. Die Stichstraße endet in einem Wohnhof, der so dimensioniert ist, dass das Befahren und Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug möglich ist. 9 Die Straßenverläufe sind auf eine Gebietserweiterung entsprechend der übergeordneten Rahmenplanung ausgelegt und können ggfs. mit zukünftigen Baugebieten im Osten und

Nordwesten verbunden werden. Ein Anschluss des gegenständlichen Bebauungsplans an die westlich gelegene in Richtung Hummeltal führende St 2163 ist noch nicht vorgesehen.

Lärm:
Das gegenständliche Baugebiet liegt südlich der St 2163, getrennt vom Gewerbegebiet, und westlich der St 2163. Falls die Grenzwerte der straßenbedingten Lärmemissionen einschlägiger Regelwerke, überschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum passiven oder aktiven Lärmschutz vorzusehen. Die Gemeinde Mistelbach wird gebeten, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Forderungen gegen die Untere Straßenverkehrsbehörde auf verkehrsrechtliche Maßnahmen im Zuge der St 2163 können daraus nicht abgeleitet werden.

Ansprechpartner: Herr Schwarzbeck, Tel.: 0921 728-258, E-Mail: martin.schwarzbeck@lra-bt.bayern.de

V. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann der momentanen Planung nicht zugestimmt werden, da laut der Anlage 5.2 des Schallgutachtens sowohl das MI als auch die erste Häuserreihe des WA in einem Bereich liegen, in dem die Immissionsgrenzwerte in der Nachtzeit aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes nicht eingehalten werden können bzw. das Gewerbegebiet durch momentane Planungen potenziell eingeschränkt wird. Daher wird empfohlen die erste Häuserreihe des WA zu einem MI zu machen und das geplante MI gänzlich zu streichen.

Entgegen der ursprünglich von AELF gemachten Aussagen zeigen die von [redacted] vorgelegten Unterlagen, dass die Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 % für ein WA in Teilbereichen des geplanten Wohngebietes zum Teil deutlich überschritten werden, daher müssen aus fachlicher Sicht hier ebenfalls Anpassungen vorgenommen werden. Bzw. auch im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Betriebes eine gemeinsame Lösung gefunden werden.

Im Bebauungsplan sind die Punkte unter IV. 2 und 3 rechtswidrig bzw. für den Vollzug nicht relevant und daher zu streichen.

Ansprechpartner: Herr Fix, Tel.: 0921 728-528, E-Mail: sergej.fix@lra-bt.bayern.de

VI. Abfallrecht

Von Seiten des Fachbereichs FB 40 – Abfallrecht und Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Es ergeht jedoch der Hinweis, dass auf öffentlichen Straßen durchgängig eine Durchfahrtsbreite von 3,50 m für die Müllfahrzeuge gegeben sein muss und Wendeanlagen einen Durchmesser von 25 m nicht unterschreiten sollen.

Sollten die oben genannten Parameter nicht eingehalten werden, so kann die Straße durch die Müllabfuhr nicht sicher befahren werden und die Tonnen sind zur Entleerung an die nächste vom Müllfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbare öffentliche Verkehrsfläche zu verbringen.

Ansprechpartner: Herr Bittner, Tel.: 0921 728-401, E-Mail: christian.bittner@lra-bt.bayern.de

VII. Behindertenbeauftragter

Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Belange von Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen.

Im betreffenden Gebiet entstehen entlang der Straßen keine Gehwege. Wenn das Terrain es zulässt, sollten die maximalen Längs- und Querneigungen laut DIN 18040-3 berücksichtigt werden. Die Oberflächen müssen eben und gut berollbar sein. Dies gilt ebenfalls für den geplanten Geh- und Radweg als Verlängerung der Johann-Feilner-Straße.

Ansprechpartner: Herr Henche, Tel.: 0921 728-275, E-Mail: simon.henche@lra-bt.bayern.de

VIII. Sonstiges

Von Seiten der weiteren Fachstellen (FB 40 - Bodenschutzrecht, FB 44 – Naturschutz und FB 50 – Gesundheitswesen) wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

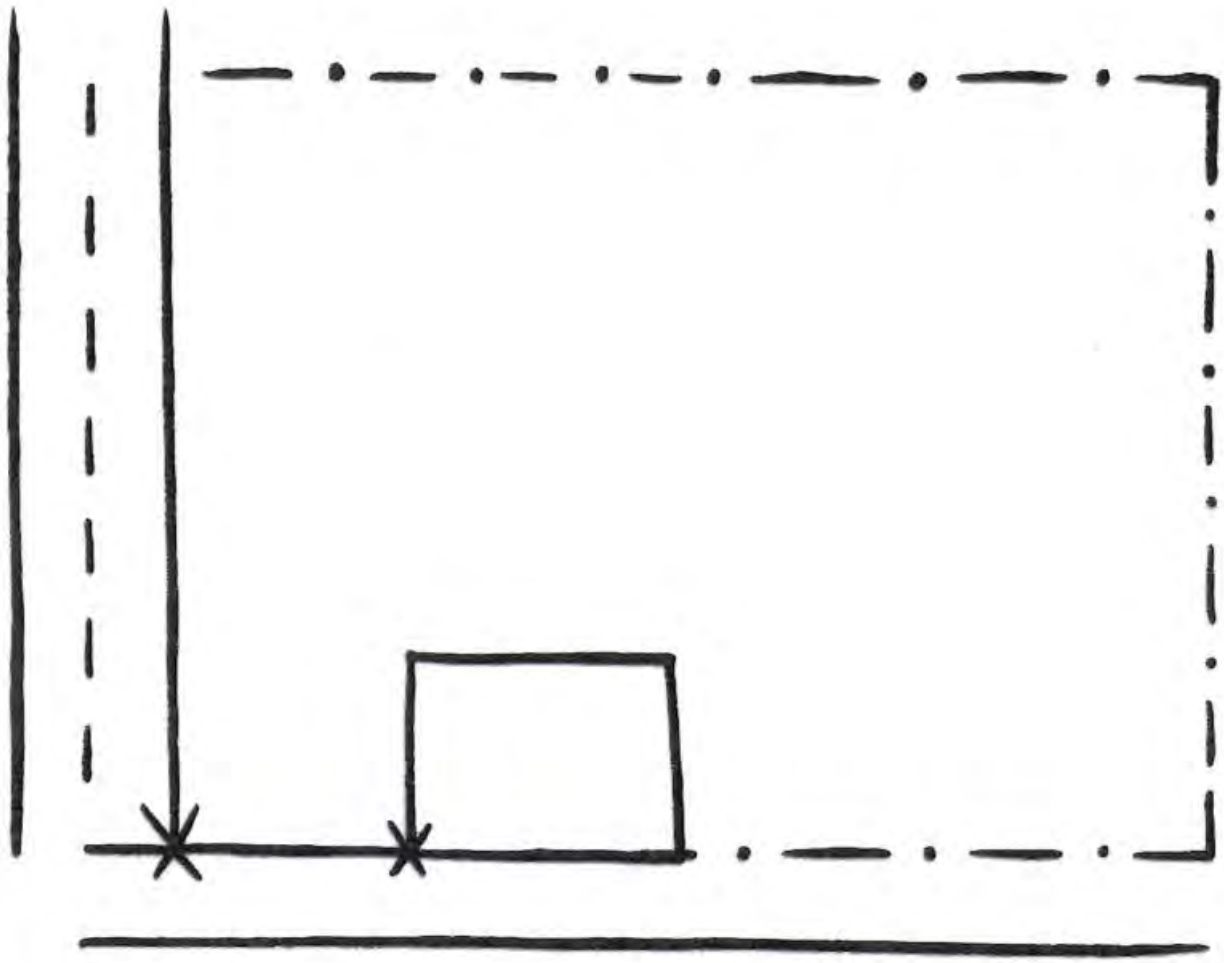
Die Kommunalaufsicht (FB 20 – Kommunales) war im Rahmen der Behördenbeteiligung zunächst nicht zu beteiligen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung von Bauleitplanungen verbundene kommunalrechtliche als auch haushalts- und abgabenrechtliche Aspekte durch die Kommune eigenverantwortlich zu beachten sind. Konkrete Fragestellungen hierzu wären bei Bedarf unter Darlegung der eigenen Rechtseinschätzung der Kommune direkt an die Kommunalaufsicht am Landratsamt Bayreuth (Fachbereich 20) heranzutragen.

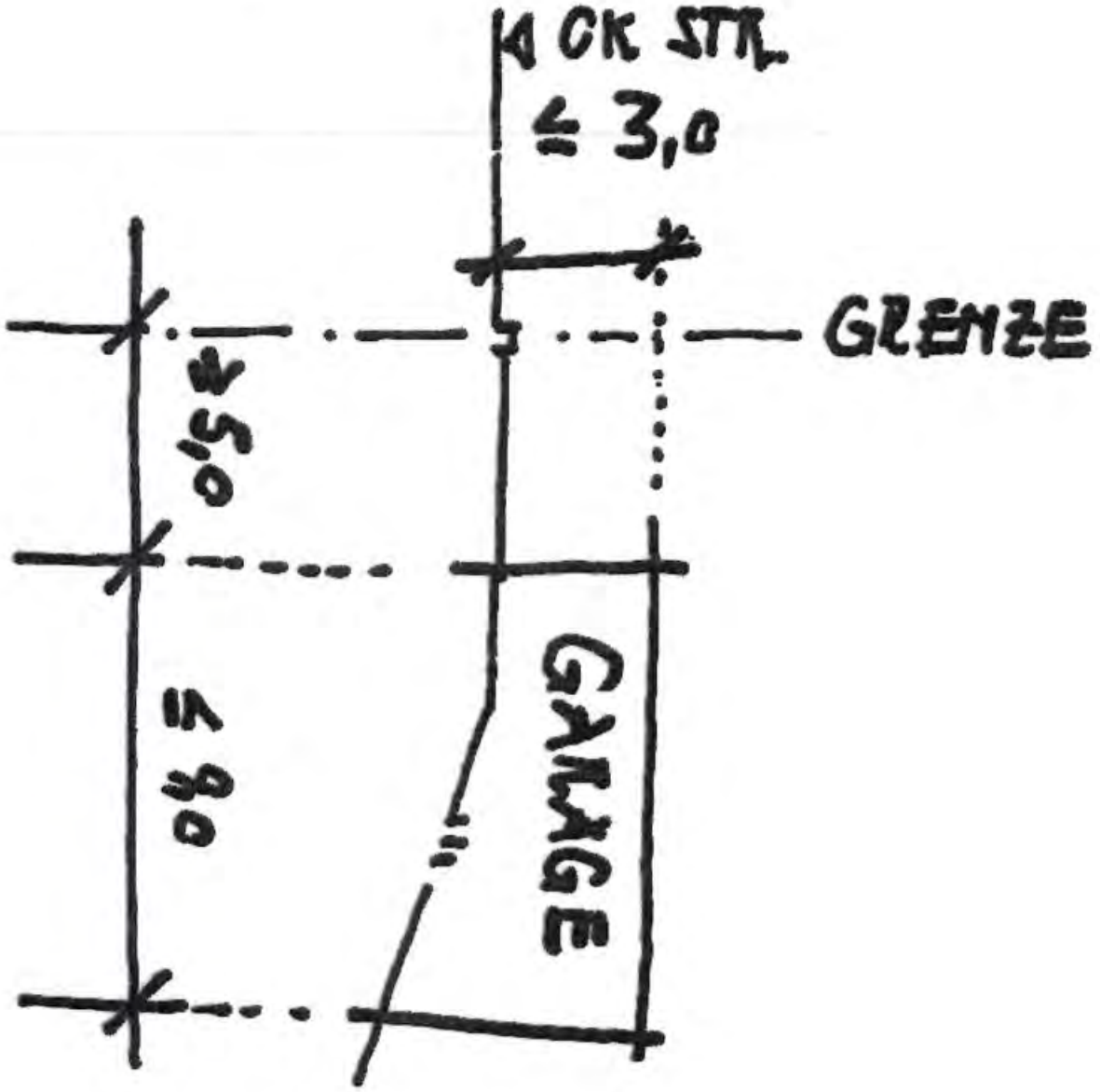
Wir bitten darum, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren und uns im Rahmen der erneuten bzw. förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Busch




ACK STR.
≤ 3,0
GRENZE
≥ 5,0
≤ 8,0
GARAGE

Elias Krug - VG Mistelbach

Von:	Busch, Dominik <Dominik.Busch@lra-bt.bayern.de>
Gesendet:	Donnerstag, 16. April 2026 15:25
An:	Poststelle - VG Mistelbach; Elias Krug - VG Mistelbach
Cc:	Regierung von Oberfranken; Küfner, Alexander
Betreff:	BV 262+263/2026 - Stn. LRA Bt. gem. § 4 Abs. 1 BauGB - Aufstellung des Bebauungsplans "Bauersgraben I" mit gleichzeitiger FNP-Änderung - Gemeinde Mistelbach
Anlagen:	Stn. LRA Bt. gem. 4 Abs. 1 BauGB - Aufstellung des BPlans Bauersgraben I mit gleichzeitiger FNP-Änderung - Gemeinde Mistelbach.pdf; Beispielhafte Darstellung.png; Beispielhafte Darstellung Schnitt.png

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen zu o. g. Vorhaben die Stellungnahme des Landratsamtes Bayreuth mit der Bitte um Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

it freundlichen Grüßen

Dominik Busch
Bauleitplanung, Städtebauförderung und Denkmalschutz

der Landkreis Bayreuth

Dominik Busch
Landratsamt Bayreuth - Markgrafenallee 5 - 95448 Bayreuth
Telefon: +49(921)728-392 - Telefax: +49(921)728-88-392
E-Mail: dominik.busch@lra-bt.bayern.de
Internet: https://www.landkreis-bayreuth.de
Öffnungszeiten / Kontakt: https://www.landkreis-bayreuth.de/zeiten

Regierung von Oberfranken
Bergamt Nordbayern

Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail
Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
Kanzleistr. 3
95511 Mistelbach



	Ihr Zeichen
06.03.2026	Datum Ihrer Nachricht
ROF-SG26-3851.1-3-5801-2	Unser Zeichen
Ella Meserth	Ansprechpartner
(0921) 604-1385	Telefon
(0921) 604-41385	PC-Fax
K 114	Zimmer
Ella.Meserth@reg-ofr.bayern.de	E-Mail
25.03.2026	Datum

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Meserth

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Telefon 0921 604-0
PC-Fax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg

Elias Krug - VG Mistelbach

Von: Tiedemann, Julia (Reg Oberfranken) <julia.tiedemann@reg-ofr.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 23. April 2026 12:47
An: Bauverwaltung - VG Mistelbach
Cc: Zapf, Norbert (Reg Oberfranken); Lindner, Nadja (Reg Oberfranken); Odewald, Christiane (Reg Oberfranken)
Betreff: WG: Bebauungsplan "Bauersgraben I" und zugehörige Änderung des FNP der Gemeinde Mistelbach, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
23. April 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Mistelbach plant, im Westen der Gemeinde im Außenbereich liegende Flächen durch einen Bebauungsplan in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese für Wohn- und Mischbebauung zu erschließen. Die Fläche ist im FNP bislang als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, daher wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

Zu der vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Mistelbach teilen wir Ihnen aus landesplanerischer, baurechtlicher und städtebaulicher Sicht Folgendes mit:

Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 6,3 ha. Hierin ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit ca. 30 Parzellen für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser sowie 3 Mehrfamilienhäuser vorgesehen, zudem eine Mischgebietsfläche.

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Aus der Begründung zu diesem Ziel geht u.a. hervor, dass Potenziale der Innenentwicklung dann begründet nicht ausreichend sind, wenn ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht, der sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen oder Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen ergibt. Der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen.

Die hier vorgelegte Begründung enthält keinerlei Aussagen zum tatsächlichen oder vermuteten Bedarf. Der Bedarf an Wohnbauflächen in dieser Größenordnung ist daher, wie soeben dargelegt, nachvollziehbar zu begründen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Auslegungshilfe zur standardisierten Bedarfsbegründung für neue Siedlungsflächen, die Städte und Gemeinden bei einer strategischen Auseinandersetzung mit ihren zukünftigen Flächenbedarfen im Rahmen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung unterstützen soll.

Grundsätzlicher Maßstab für die Planung sollte eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sein, die unter anderem die Folgen des demografischen Wandels, sowie die Anforderungen an die Mobilität, hohe Infrastrukturkosten und die Notwendigkeit flächen- und energiesparender Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt (vgl. 3.1 LEP Bayern).

Städtebau

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll Stadt und Gemeinde nachhaltig, funktional und ästhetisch gestalten. Am 25.07.2023 fand in der VG Mistelbach ein „Runder Tisch" mit den zuständigen Planungsbehörden statt (LRA Bayreuth; ROF: SG24 und SG34). Die dabei aufgezeigten, aufgrund der Planung entstehenden Konflikte (Erschließung, Immissionsschutz, Trabantensiedlung ohne Anbindung an den Ort etc.) stehen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit der Schaffung einer lebenswerten und funktionale Umgebung entgegen.

Lediglich die im Bebauungsplan „Bauersgraben I" beplanten Grundstücke konnten bislang durch die Gemeinde erworben werden. Für die Grundstücke im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Bauersgraben II" besteht keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer. Die Rahmenplanung und damit die Anbindung des Wohngebietes an den Ortskern erscheint daher nicht realistisch. Der daraus folgende immense Aufwand für alltägliche Wege macht das Baugebiet „Bauersgraben I" - zusätzlich zur Immissionsbelastung - insbesondere für junge Familien unattraktiv.
Für die Entwicklung eines attraktiven Quartiers sollte die städtebauliche Planung hinsichtlich klimaaktiver Grün- und Gemeinschaftsflächen, der Straßen- und Wegegestaltung und der Anzahl und Anordnung der Bauflächen und Gebäude zueinander hinterfragt werden.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) ist die Notwendigkeit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den

Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB). Diese Grundlagen liegen nicht vor.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind Kommunen verpflichtet, Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Bauleitplanung zu fördern. Wir empfehlen darum dringend die vorliegende Planung zu überarbeiten und dabei die Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel und den Klimaschutz zu beachten und nachzuweisen (kompakte Siedlungsformen, Grünzüge und die Einbindung vorhandener Naturflächen, Regenwasserversickerung, Nutzung erneuerbarer Energien, Nutzung der von Abwärme des Gewerbegebietes, Nachhaltigkeit in der Energieversorgung, Erhalt der biologischen Vielfalt; Sicherung der Feld- und Waldränder als Verbindungsräume in die Siedlung; siehe u.a. auch „Deutscher Städte und Gemeindetag: „LEITFADEN bspw. KLIMAFOLGENANPASSUNG IN DER BAULEITPLANUNG").

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Flächenausweisung oder Flächeninanspruchnahme ohne substanzielle Begründung einen Ausschlussgrund für das Förderprogramm „Innen statt Außen" darstellt

Baurecht

Lage

Die Planung sieht einen völligen Verzicht auf die im FNP dargestellten GE-Flächen vor. Damit wird den bestehenden Betrieben jede Möglichkeit auf eine betriebliche Erweiterung genommen und auf den Status quo beschränkt. Gleichzeitig werden GE-Flächen, die kurzfristig zur Verfügung gestellt werde können, vollständig aufgegeben. Nachdem andere Gemeinden oftmals nach funktionierenden GE-Flächen suchen, sollte nochmals geprüft werden, ob beides tatsächlich den Zielvorstellungen der Gemeinde Mistelbach entspricht, dies unabhängig davon, dass er B-Plan GE IV möglicherweise aufgrund eines unattraktiven Zuschnittes, nicht nachgefragt wurde.

Zufahrt

Die Zufahrt zu sämtlichen neuen Bauflächen soll über die Johann-Feilner -Str. als einzige Zufahrt erfolgen. Diese Anbindung stellt sich als Nadelöhr dar; bei Reparatur- oder Instandsetzungsmaßnahmen wird das gesamte Baugebiet abgeschnitten. Geplante weitere Anbindungen an das Straßennetz sind sowohl in tatsächlicher als auch zeitlicher Sicht völlig offen. Die Leistungsfähigkeit dieser Zufahrt ist zu prüfen.

Es fehlt jegliche Anbindung (auch als Fuß- und Radweg) an den Innenort und innerörtliche Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Bushaltestelle/ÖPNV etc.; auch dieser Verkehr müsste ausschließlich über die Staatsstraße abgewickelt werden.

Erschließung

Bereits auf Ebene des B-Plan ist nachzuweisen, dass Trinkwasser in ausreichender Menge aus der öffentlichen Anlage bereitgestellt werden kann und die Kapazität der öffentlichen Kläranlage für die neu hinzukommende Schmutzwassermenge ausreicht. Ferner ist die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen. Dies ist in weiteren Verfahren zu prüfen und in der Begründung zu dokumentieren.

Immissionen

Die schalltechnische Untersuchung wurde offenbar nicht vollständig dem B-Plan zugrunde gelegt, da sich sowohl im MI als auch im nördlichen Teil des WA eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ergibt, was in dieser Form einerseits zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des WA und andererseits zu einer unzulässigen Einschränkung der genehmigten/ausgeübten Nutzung im GE führen würde.

Ferner enthält die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des geplanten MI keine Aussagen zu zusätzlichen Einwirkungen auf das WA sowie zu zusätzlichen Einschränkungen für das bestehenden GE;

Einschränkungen der ausgeübten/bestehenden Nutzungen im GE können Schadenersatzforderungen gegenüber der Gemeinde nach sich ziehen:

Dies ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem LRA zu prüfen, das Ergebnis ist in der Begründung zu dokumentieren.

Die Begründung enthält zudem keinerlei Aussagen zu etwaigen Konfliktsituationen gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb „Trautscheit 2". Dies ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem LTA BT und dem AELF abzustimmen und in der Begründung zu dokumentieren.

Folgekosten

Bei großflächigen Bauleitplanungen sollten im Rahmen der Bauleitplanung die Kosten für den Bau und Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastrukturmaßnahmen berücksichtigt werden Dies betrifft beispielweise die Kosten für

etwa erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung und/oder Erweiterung des Kanalnetzes und ggf. der Kläranlage, zur Sicherstellung einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Versorgung mit Trink- Brauch- und Löschwasser (z.B. Ausbau des Leitungsnetzes und ggf. der Trinkwasseranlage), der Anbindung an das Straßennetz, etc.
Diese Kosten sind in der Regel von der Gemeinde selbst zu tragen oder auf die Allgemeinheit umzulegen, da sie keine Erschließungskosten nach Art. 5a KAG darstellen.

Hierzu wird ergänzend auf den vom StMB zur Verfügung bestellten FolgekostenSchätzer verwiesen (https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php)

Festsetzungen

Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Die zulässige Bauausführung, insbesondere Dachformen und Dachneigungen sollte positiv festgesetzt, hierauf abgestimmte Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe sollten getroffen werden.

- Die Festsetzung des „Unteren Bezugspunkts" bei der Wand und Firsthöhe sowohl auf das natürliche als auch das modellierte Gelände ist nach der Rechtsprechung des BayVGH zu unbestimmt und damit unzulässig. Notwendig ist die Festlegung eines nachvollziehbaren Fixpunktes (z.B. OK Straße) oder die Festlegung auf NHN.

- Regelungen zu Einfriedungen tragen zur Gestaltung des Ortsbildes bei und sind grundsätzlich sinnvoll. Sie sind jedoch vergleichsweise restriktiv formuliert und werden erfahrungsgemäß häufig nicht beachtet, was zu Nachbarschaftsstreitigkeiten führen kann. Wir empfehlen deshalb, insbesondere zu Nachbargrundstücken weiter gefasste Regelungen zumindest zu prüfen

- Die Außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsflächen sind zeichnerisch (Lageplan) in die B-Plan-Urkunde zu übernehmen

Fazit

Die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Mistelbach begegnet aufgrund der oben dargelegten Aspekte landesplanerischen, städtebaulichen und baurechtlichen Bedenken. Diese sind im weiteren Verfahren entsprechend zu würdigen und in die Abwägung einzustellen.

Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Gemeinde Mistelbach als Trägerin der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 27 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Zudem möchten wir auf die seit 2023 verpflichtende Bereitstellung von Bauleitplänen im Datenaustauschstandard XPlanung sowie die Plattform DiPlanung mit DiPlan Beteiligung (zur Durchführung von Beteiligungsverfahren) sowie DiPlan Portal (zentrales Landesportal für die Bereitstellung von Planwerken) aufmerksam machen. Weitere Informationen finden Sie unter www.digitale.planung.bayern.de.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Tiedemann

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth
Tel. : 0921 604-1515
Fax. : 0921 604-41258
Julia.Tiedemann@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Elias Krug - VG Mistelbach

Von: Stoll, Elisabeth <Elisabeth.Stoll@stadt.bayreuth.de>
Gesendet: Dienstag, 31. März 2026 16:59
An: Bauverwaltung - VG Mistelbach
Betreff: AW: Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Anlagen: schr_Mistelbach_bpl+FNP+Aufhebung_stgn-BT_2026-03-31.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte beachten Sie das beigefügte Schreiben. Die Stellungnahme gilt für:

- Die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens,
- die Änderung des Flächennutzungsplans,
- die Aufstellung des Bebauungsplan „Bauersgraben I"



Mit freundlichen Grüßen
i. A. Elisabeth Stoll

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth
Tel.: 09 21/25 12 81
Fax: 09 21/25 17 71
E-Mail: elisabeth.stoll@stadt.bayreuth.de
Internet: www.bayreuth.de

Hinweise zur elektronischen Kommunikation mit der Stadtverwaltung Bayreuth finden Sie im Internet unter http://www.kommunikation.bayreuth.de
Aufgrund der hohen Gefährdungslage durch Schadsoftware werden bei der Stadtverwaltung Bayreuth keine E-Mails mit Word-Dokumenten im Anhang angenommen.

BAYREUTH FESTIVAL150

Von: Bauverwaltung - VG Mistelbach <Bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 6. März 2026 11:06
An: poststelle@lra-bt.bayern.de
Betreff: Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan „Bauersgraben"
Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anlagen:
- 1 Bebauungsplan „Bauersgraben I" mit Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen zur Begründung in der Fassung vom 24.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die Einleitung vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss Zustimmung für Planentwurf vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 1 Bekanntmachung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	**Gemeinde / Stadt / Markt** Gemeinde Mistelbach	
	☒ Flächennutzungsplan 7. Änderung des FNPs im Parallelverfahren	☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan „Bauersgraben I" für das Gebiet Mistelbach ☐ mit Grünordnungsplan	
	☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
	☒ Sonstige Satzung Aufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West IV"	
	☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 16.04.2026	
2.	**Träger öffentlicher Belange**	
	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange *(mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.)* **Stadt Bayreuth - Stadtplanungsamt -, Verwaltungsgebäude Wilhelm-Pitz-Straße 1, 95448 Bayreuth** **Tel.: (0921) 25 - 1281, Fax: (0921) 25 - 1771**	

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen .....
	☐ Rechtsgrundlagen .....
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) .....
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Bei einer weiteren Wohngebietsentwicklung sollte eine gute Anbindung der neuen Quartiere an den ÖPNV von vornherein mitbedacht werden. Seitens des Landkreises und der Stadt Bayreuth werden Verbesserungen in der ÖPNV-Anbindung der Landkreiskommunen an die Stadt Bayreuth (inkl. Hauptbahnhof) angestrebt. Ziel ist eine ergänzende attraktive Alternative des Umweltverbundes zum motorisierten Verkehr.
	Bayreuth, 31.03.2026 **Ort, Datum** *Dipl.-Ing. U. Meyer zu Helligen, Dienststellenleiter* **Unterschrift, Dienstbezeichnung**

Wasserwirtschaftsamt
Hof

Verwaltungsgemeinschaft
Mistelbach
15. Apr. 2026

WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

VG Mistelbach
Kanzleistraße 3
95511 Mistelbach

Bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	1-4622-BT-4432/2026	+49 (9281) 891-231 Boris Roth poststelle@wwa-ho.bayern.de	15.04.2026

Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und 7 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Altlasten

Im Bereich des o.g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Hinsichtlich Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes empfohlen.

Standort
Jahnstraße 4
95030 Hof

Telefon / Telefax
+49 9281 891-0
+49 9281 891-100

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-ho.bayern.de
www.wwa-ho.bayern.de

2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Das Vorhaben befindet sich außerhalb festgesetzter oder beabsichtigter Wasserschutzgebiete der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Eine Aussage zum benötigten Wasserbedarf, fehlt in den Unterlagen. Mit dem zuständigen Wasserversorger ist ein eventueller Mehrbedarf an Wasser mit ausreichendem Wasserdruck abzustimmen.
Auf die erforderliche Beteiligung des Kreisbrandrats hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird hingewiesen.

Das Errichten von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird begrüßt. Sofern in einem Gebiet hohe Grundwasserstände auftreten, ist jedoch zu beachten, dass das Bauen im Grundwasser der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die Erhebung der örtlichen Grundwasserverhältnisse ist somit als Grundlage für Festsetzungen in der Bauleitplanung zu empfehlen.
Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine näheren Informationen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Hang- und Schichtwasser auftreten kann. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt, Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6–8 BBodSchV zu verwerten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. §§ 6–8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

3. Abwasserentsorgung und Gewässerschutz

Zur Entwässerung des Baugebietes werden in den vorliegenden Unterlagen keine konkreten Angaben gemacht. Das Gebiet soll im Trennsystem erschlossen werden.

Schmutzwasserentsorgung

Der Vorhabensträger muss gewährleisten, dass durch einen Anschluss von zusätzlichen Abwassereinleitungen weiterhin alle erforderlichen Nachweise der Mischwasserentlastung erbracht werden können und eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben ist.

Niederschlagswasserentsorgung

Voraussichtlich bedarf es für die beabsichtigte Gewässerbenutzungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf die TRENOG bzw. die NWFreiV i.V.m. TRENGW wird verwiesen.
Zusätzlich möchten wir auf Folgendes hinweisen:
Grundsätzlich sollten die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsbereiches (z.B. Gründächer für Garagen oder Nutzung von Regensammelsystemen aus den Fallrohren zur Gartenbewässerung) genutzt werden.

Abwasserentsorgungssicherheit

Die Abwasserentsorgung kann dann als gesichert angesehen werden, wenn die anfallenden Wassermengen hydraulisch schadlos abgeführt werden können. Es ist zu gewährleisten, dass durch den geplanten Anschluss weiterhin alle erforderlichen Nachweise für die Mischwasserentlastung sowie der Kanalisation erbracht werden können.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Boris Roth
Abteilungsleiter für
Stadt und Landkreis Bayreuth

Elias Krug - VG Mistelbach

Von:	Roth, Boris (WWA-HO) <Boris.Roth@wwa-ho.bayern.de>
Gesendet:	Mittwoch, 15. April 2026 14:20
An:	Bauverwaltung - VG Mistelbach
Betreff:	AW: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Anlagen:	StN WWA 15_04_2026.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Diese ist die selbe wie im Verfahren zum Bebauungsplan „Bauersgraben I".

Mit freundlichen Grüßen

Boris Roth
Abteilungsleiter für Stadt und Landkreis Bayreuth

Wasserwirtschaftsamt Hof
[illegible]instraße 4
95030 Hof

Tel.: 09281 / 891 – 231
E-Mail: boris.roth@wwa-ho.bayern.de
http://www.wwa-ho.bayern.de

Von: Bauverwaltung - VG Mistelbach <Bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 6. März 2026 10:54
An: Bayreuth, poststelle (lra-bt) <poststelle@lra-bt.bayern.de>
Betreff: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

7. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB)

Anlagen:
- 1 Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die Einleitung vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss Zustimmung für Planentwurf vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 1 Bekanntmachung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Februar 2026 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.02.2026 beschlossen.
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit eingeleitet.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB)

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgt in der Zeit vom 16. März 2026 bis 16. April 2026.

Ihre Äußerung und Stellungnahme zum Planentwurf senden Sie bitte **bis zum 16. April 2026** an die Gemeinde Mistelbach, Kanzleistr. 3, 95511 Mistelbach oder per Mail an bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de. Sollte bis zum Fristablauf keine Stellungnahme vorliegen, wird Ihr Einverständnis für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes angenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Ziegelstein 24, 95448 Bayreuth

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
Kanzleistraße 3
95511 Mistelbach

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
13. April 2026

Ihre Referenzen: Nachricht vom 06.03.26
Ansprechpartner: PTI 14, Norbert Wickles
Durchwahl: 0921 / 18-6060
Datum: 13.04.2026
Betrifft: **7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Simone Kraus
Simone Kraus

i.A. Norbert Wickles
Norbert Wickles

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Süd, Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg
Postanschrift: Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg
Telekontakte: Telefon +49 911 150-6162 Telefax +49 911 150-9139, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE17590100660024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Robert Hauber (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Alexander Jenbal (Vorsitzender), Peter Berdrow, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645252

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Bayreuth-Münchberg

per Mail an: bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de

AELF-BM · Adolf-Wächter-Straße 10 - 12 · 95447 Bayreuth
Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
Kanzleistr. 3
95511 Mistelbach

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
09. April 2026

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
06.03.2026
Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-BM-L2.2-4612-23-6
Name
Harald Raps

Telefon
0921/591-1230

Bayreuth, 07.04.2026

Kurzmitteilung
Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
und
7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

hier:
Stellungnahme AELF Bayreuth-Münchberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anlage übersenden wir mit der Bitte um

☐ Kenntnisnahme und Rückgabe
☒ Kenntnisnahme und zum Verbleib
☐ Stellungnahme bis spätestens _____
☐ Mitteilung des Sachstandes bis _____

Mit freundlichen Grüßen

Raps
LAM

Adolf-Wächter-Straße 10 - 12
95447 Bayreuth
Telefon 0921 591-0
Telefax 0921 591-1111

Helmbrechtser Straße 22
95213 Münchberg
Telefon 09251 878-0
Telefax 09251 878-1200

poststelle@aelf-bm.bayern.de
www.aelf-bm.bayern.de

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
Kanzleistr. 3
95511 Mistelbach

☒ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

Bebauungsplan "Bauersgraben I" und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

☒ Bebauungsplan für das Gebiet Bauersgraben I
☐ mit Grünordnungsplan

☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 16.04.2026

2.

Träger öffentlicher Belange
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.)
AELF Bayreuth, Adolf-Wächter Str. 10-12, 95447 Bayreuth, poststelle@aelf-bm.bayern.de, 0921/591-0

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth - Münchberg zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Grundsätzlich gilt, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben. So soll nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die betroffenen Landwirte / Bewirtschafter rechtzeitig informiert werden. Die Erreichbarkeit (Zufahrten) angrenzender landwirtschaftlicher Flächen muss gewährleistet bleiben.

Südwestlich des geplanten Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung und Biogasanlage. Dieser Betrieb möchte die Milchviehhaltung in naher Zukunft erheblich erweitern.
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg ist dazu in die Beratung und Investitionsförderung eingebunden. Dem Betrieb wurde empfohlen, ein Gutachten erstellen zu lassen, welches den zukünftigen Tierbestand berücksichtigt. Falls sich herausstellt, dass die Immissionen in das geplante Baugebiet hineinragen, wird gefordert, die geplante Bebauung entsprechend zurückzunehmen oder anzupassen, um die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu beeinträchtigen, und um mögliche Konflikte in der Zukunft zu vermeiden.

Bei geplanter Eingrünung ist auf einen ausreichenden Grenzabstand zu benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche zu achten, so dass deren Beeinträchtigung z. B. durch Schattenwurf, Nährstoffentzug usw. ausgeschlossen werden kann.

Die regelmäßige Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.

Der Umfang der festzusetzenden Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es ist vorrangig zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen (ökologische Aufwertung bestehender Naturschutzflächen) oder Waldumbaumaßnahmen eine Kompensation von Eingriffen erbracht werden kann, um die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

Bayreuth, 07.04.2026 — Raps, LAM

Ort, Datum — Unterschrift, Dienstbezeichnung

Elias Krug - VG Mistelbach

Von:	Raps, Harald (aelf-bm) <Harald.Raps@aelf-bm.bayern.de>
Gesendet:	Freitag, 10. April 2026 10:51
An:	Bauverwaltung - VG Mistelbach
Betreff:	AELF-BM-L2.2-4612-23-6-3 Bebauungsplan "Bauersgraben I" , Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Kurzmitteilung und Stellungnahme_Bauersgraben
Anlagen:	Kurzmitteilung und Stellungnahme_Bauersgraben.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte beachten Sie das beiliegende Dokument/die beiliegenden Dokumente.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Raps
L2.2 Beratung und Bildung
AELF Bayreuth-Münchberg
(.1/591-1230
harald.raps@aelf-bm.bayern.de

Elias Krug - VG Mistelbach

Von: dani.miklis@gmx.de
Gesendet: Sonntag, 29. März 2026 20:32
An: Bauverwaltung - VG Mistelbach
Betreff: AW: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,



die Belange der katholischen Kirche sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen,
Daniela Miklis
Kirchenpflegerin Pfarrkirchenstiftung St. Franziskus Eckersdorf

Von: SSB Bayreuth - Erzbistum Bamberg <ssb.bayreuth@erzbistum-bamberg.de>
Gesendet: Freitag, 6. März 2026 11:02
An: Daniela Miklis <dani.miklis@gmx.de>
Betreff: WG: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

SSB Bayreuth | Erzbistum Bamberg

Von: Bauverwaltung - VG Mistelbach <Bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 6. März 2026 10:54
An: poststelle@lra-bt.bayern.de
Betreff: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

7. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB)

Anlagen:
- 1 Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.02.2026
  1 Gemeinderatsbeschluss für die Einleitung vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss Zustimmung für Planentwurf vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 1 Bekanntmachung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Februar 2026 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.02.2026 beschlossen.
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit eingeleitet.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB)

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgt in der Zeit vom 16. März 2026 bis 16. April 2026.

Ihre Äußerung und Stellungnahme zum Planentwurf senden Sie bitte **bis zum 16. April 2026** an die Gemeinde Mistelbach, Kanzleistr. 3, 95511 Mistelbach oder per Mail an bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de.
Sollte bis zum Fristablauf keine Stellungnahme vorliegen, wird Ihr Einverständnis für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes angenommen.

Elias Krug - VG Mistelbach

Von: Architekturbüro Dipl. Ing. Berthold Just <info@just-bindlach.de>
Gesendet: Montag, 13. April 2026 10:35
An: Bauverwaltung - VG Mistelbach
Betreff: AW: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Anlagen: Stellungnahme Kreisheimatpfleger 7.Änd FNP.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei die Stellungnahme des Kreisheimatpflegers.



Mit freundlichen Grüßen
ARCHITEKTURBÜRO JUST

Heidrun Schönheiter

DIPL. ING. BERTHOLD JUST ARCHITEKT
Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach
Telefon 09208 / 62 22, Telefax 09208 / 62 24
E ail: info@just-bindlach.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Email irrtümlich erhalten haben,
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Email.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

Von: Bauverwaltung - VG Mistelbach <Bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 6. März 2026 10:54
An: poststelle@lra-bt.bayern.de
Betreff: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

7. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB)

Anlagen:
- 1 Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die Einleitung vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss Zustimmung für Planentwurf vom 23.02.2026
- 1 Gemeinderatsbeschluss für die vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 1 Bekanntmachung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Februar 2026 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.02.2026 beschlossen.
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit eingeleitet.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB)

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgt in der Zeit vom 16. März 2026 bis 16. April 2026.

Ihre Äußerung und Stellungnahme zum Planentwurf senden Sie bitte **bis zum 16. April 2026** an die Gemeinde Mistelbach, Kanzleistr. 3, 95511 Mistelbach oder per Mail an bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de.
Sollte bis zum Fristablauf keine Stellungnahme vorliegen, wird Ihr Einverständnis für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes angenommen.

DIPL. ING. BERTHOLD JUST
ARCHITEKT
Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach

Verwaltungsgemeinschaft
Mistelbach
13. April 2026

VG Mistelbach
zu Hd. Hr. Krug
Kanzleistr. 3
95511 Mistelbach

bauverwaltung@vg-mistelbach.bayern.de

Bindlach, 13.04.2026
ju-schö

Bauleitplanung der Gemeinde Mistelbach, Landkreis Bayreuth

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
7. Änderung FNP-Mistelbach

Sehr geehrter Herr Krug,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 06.03.2026 zum o.g. Verfahren danke ich für die Übersendung der Unterlagen.
Aus heimatpflegerischer Sicht ist anzumerken, dass eine wirksame Grüntrennung in West-Ost-Richtung zwischen den verbleibenden reinen Gewerbeflächen und den gemischten Bauflächen oder zwischen diesen und den Wohnbauflächen vermisst wird.
Dies möge im Zuge der weiteren Planung überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Berthold Just
Kreisheimatpfleger

Ø LRA Hr. Busch

Elias Krug - VG Mistelbach

Von: bauleitplanung@bayreuth.ihk.de
Gesendet: Freitag, 27. März 2026 10:43
An: Bauverwaltung - VG Mistelbach; himsel@bayreuth.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mistelbach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
27. März 2026

Sehr geehrter Herr Krug,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB. Geplant ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mistelbach zur Darstellung von Wohnbauflächen und Mischbauflächen im Bereich „Bauersgraben I".

Gegen die vorliegende Planung werden aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine Einwendungen erhoben. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Bauersgraben I" wird verwiesen.

ergänzende Information: Bitte senden Sie alle künftigen Mails ausschließlich an bauleitplanung@bayreuth.ihk.de – herzlichen Dank!)

Freundliche Grüße

Tina Himsel
IHK für Oberfranken Bayreuth
Bahnhofstraße 25
95444 Bayreuth
Tel: 0921886-163