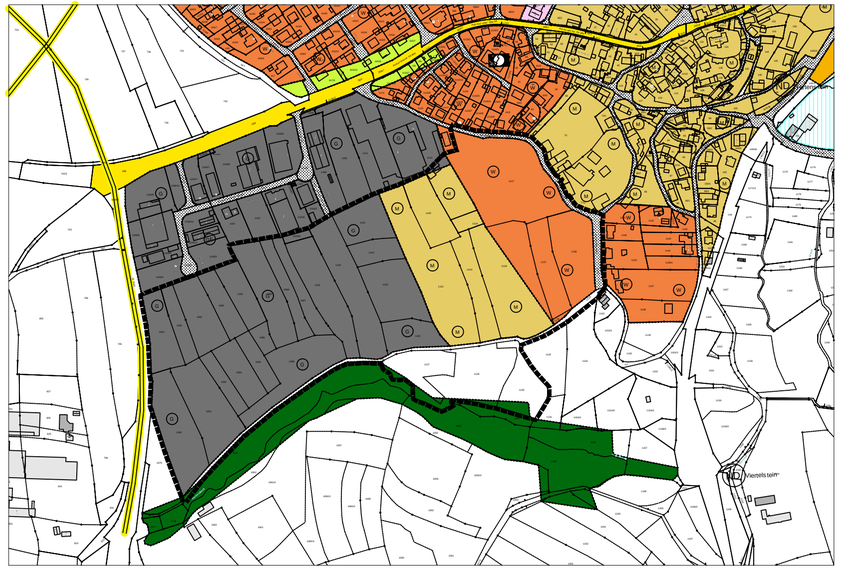
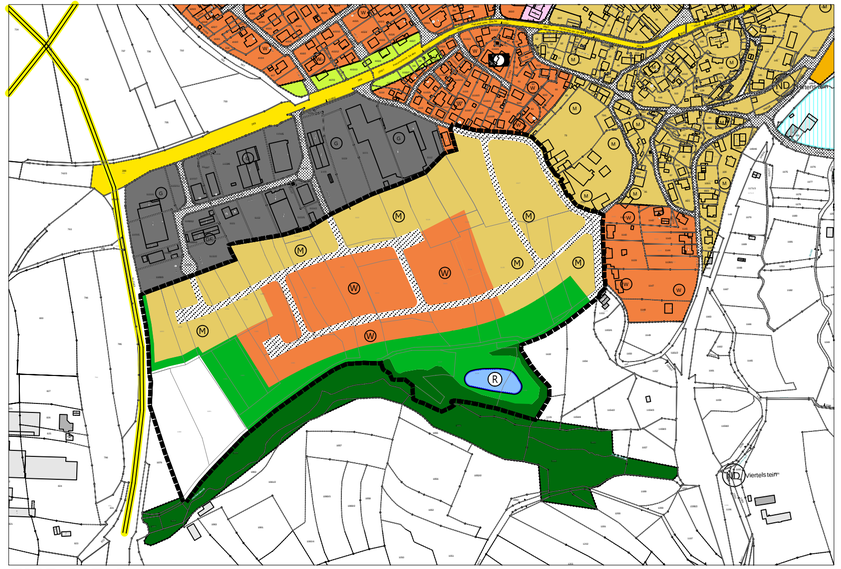
A) PLANZEICHNUNG



FNP ALT



FNP NEU

B) LEGENDE

- Wohnbauflächen
- Mischbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Grünfläche
- Feldgehölz
- Verkehrsflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Regenrückhaltebecken
- Geltungsbereichsgrenze

C) VERFAHREN

1. Der Gemeinderat Mistelbach hat in seiner Sitzung vom 23.02.2026 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.02.2026 hat in der Zeit vom 16.03.2026 bis 16.04.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.02.2026 hat in der Zeit vom 16.03.2026 bis 16.04.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Mistelbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... festgestellt.

   Gemeinde Mistelbach, den .....

   (Siegel)

   .....
   (Erster Bürgermeister Matthias Mann)

7. Das Landratsamt Bayreuth hat die 7. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

   Gemeinde Mistelbach, den .....

   (Siegel)

   .....
   (Erster Bürgermeister Matthias Mann)

8. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 7. Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 7. Flächennutzungsplanänderung einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gemeinde Mistelbach, den .....

   (Siegel)

   .....
   (Erster Bürgermeister Matthias Mann)

ÜBERSICHT



PROJEKT

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM PARALLELVERFAHREN

GEMEINDE

Gemeinde Mistelbach

Kanzleistraße 3
95511 Mistelbach

PLANNAME

Entwurf 7. Flächennutzungsplanänderung

PLANDATEN

Projektnummer	0140	Erstelldatum	28.09.2026
Leistungsphase	II	Maßstab	1 : 5.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

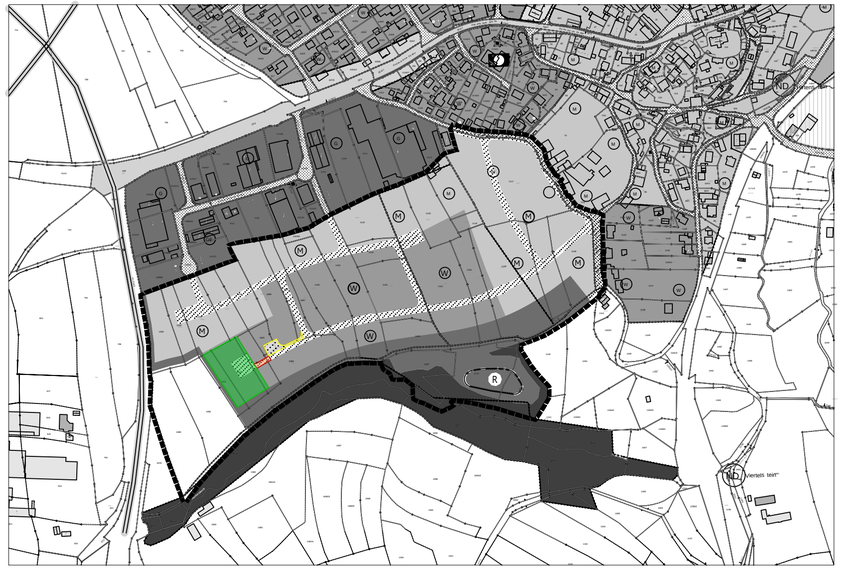
PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de

A) PLANZEICHNUNG



FNP ALT



FNP NEU

B) LEGENDE

- W — Wohnbauflächen
- M — Mischbauflächen
- G — Gewerbliche Bauflächen
- Grünfläche
- Feldgehölz
- Verkehrsflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- R — Regenrückhaltebecken
- Geltungsbereichsgrenze

C) VERFAHREN

1. Der Gemeinderat Mistelbach hat in seiner Sitzung vom 23.02.2026 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.02.2026 hat in der Zeit vom 16.03.2026 bis 16.04.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.02.2026 hat in der Zeit vom 16.03.2026 bis 16.04.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Mistelbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... festgestellt.

   Gemeinde Mistelbach, den .....

   (Siegel)

   .....
   (Erster Bürgermeister Matthias Mann)

7. Das Landratsamt Bayreuth hat die 7. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

   Gemeinde Mistelbach, den .....

   (Siegel)

   .....
   (Erster Bürgermeister Matthias Mann)

8. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 7. Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 7. Flächennutzungsplanänderung einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gemeinde Mistelbach, den .....

   (Siegel)

   .....
   (Erster Bürgermeister Matthias Mann)

PROJEKT

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM PARALLELVERFAHREN

GEMEINDE

Gemeinde Mistelbach

Kanzleistraße 3
95511 Mistelbach

PLANNAME

Überlagerung Vorentwurf v. 24.02. mit Entwurf v. 28.09.

PLANDATEN

Projektnummer	0140	Erstelldatum	28.09.2026
Leistungsphase	II	Maßstab	1 : 5.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

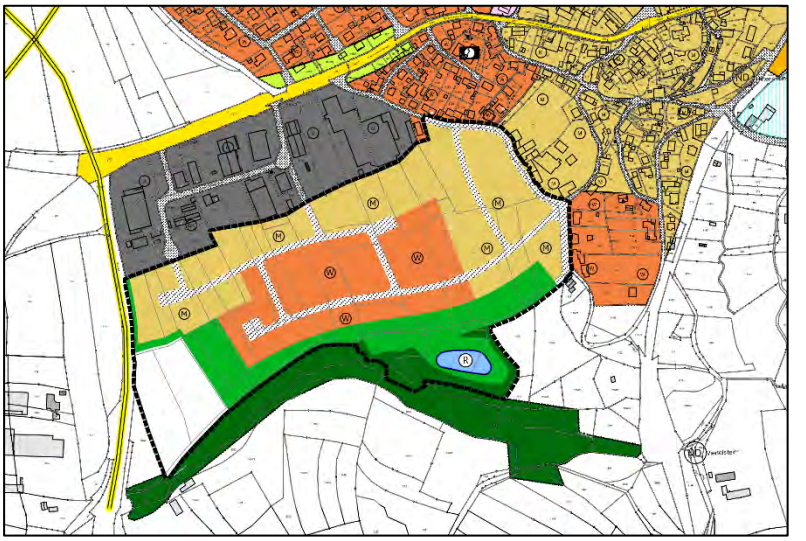
PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de

GEMEINDE MISTELBACH

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

im Parallelverfahren mit Aufstellung des
Bebauungsplans „Bauersgraben I“



BEGRÜNDUNG
Entwurf

28.09.2026

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

GEMEINDE MISTELBACH

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

im Parallelverfahren mit Aufstellung des
Bebauungsplans „Bauersgraben I“

BEGRÜNDUNG
Entwurf

28.09.2026

Gemeinde:

Gemeinde Mistelbach
vertreten durch
Ersten Bürgermeister Matthias Mann
Kanzleistraße 3
95511 Mistelbach

Planung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

INHALT

1. ANLASS UND ZIEL 3

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 4

2.1. Flurkartenauszug 5

2.2. Darstellungen im Ur-Flächennutzungsplan 6

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7

3.1. Landesentwicklungsprogramm 7

3.2. Regionalplan 8

4. INHALT DER 7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 9

5. FLÄCHENBILANZ 11

6. PLANÄNDERUNGEN Vorentwurf zu Entwurf 12

7. VERFAHREN 12

ANLAGEN

Umweltbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung vom 28.09.2026
(Wolfgang Ph. M. Sack, Landschaftsarchitekt, Bayreuth)

Wohnbauflächenbedarfsprognose 2038 vom 28.09.2026
(RSP Architektur + Stadtplanung GmbH, Bayreuth)

1. ANLASS UND ZIEL

Die Gemeinde Mistelbach möchte ihre vorbereitende Bauleitplanung bedarfsgerecht fortschreiben und beabsichtigt daher die 7. Änderung ihres wirksamen Flächennutzungsplans.
Anlass hierfür ist eine vermehrte Nachfrage nach diversifizierten Wohnformen im Stadt-Umland Bereich Bayreuth und ein Mangel an aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen im Kernort Mistelbach.

Der Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens ging ein langjähriger Abwägungs- und Abstimmungsprozess voraus. Hierbei wurden potenzielle Nachverdichtungs- und Ergänzungsflächen identifiziert und die entsprechenden Eigentümer wiederholt nach ihrer Verkaufsbereitschaft befragt.
Im Ergebnis boten sich die verfahrensgegenständlichen Flächen für eine Fortschreibung der gemeindlichen Bauleitplanung an, da sie im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt waren und die für einen ersten Bauabschnitt benötigten Grundstücksflächen durch die Gemeinde Mistelbach erworben werden konnten. Gleichzeitig wurden die im gegenständlichen Geltungsbereich bisher vorgehaltenen gewerblichen Bauflächen für mehr als 25 Jahre nicht nachgefragt.

Die Neudarstellungen der 7. Flächennutzungsplanänderung bilden die zukünftige Zielrichtung der Gemeinde Mistelbach ab und ermöglichen so eine sukzessive Umsetzung in aufeinander abgestimmten Bauabschnitten. Die Zulässigkeit von konkreten Bauvorhaben („Baurecht") gem. § 30 BauGB ist jedoch erst nach Abschluss eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens gegeben.
Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher der Bebauungsplan „Bauersgraben I" aufgestellt.



ABB. 1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHS DER 7. FNP-ÄNDERUNG

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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".

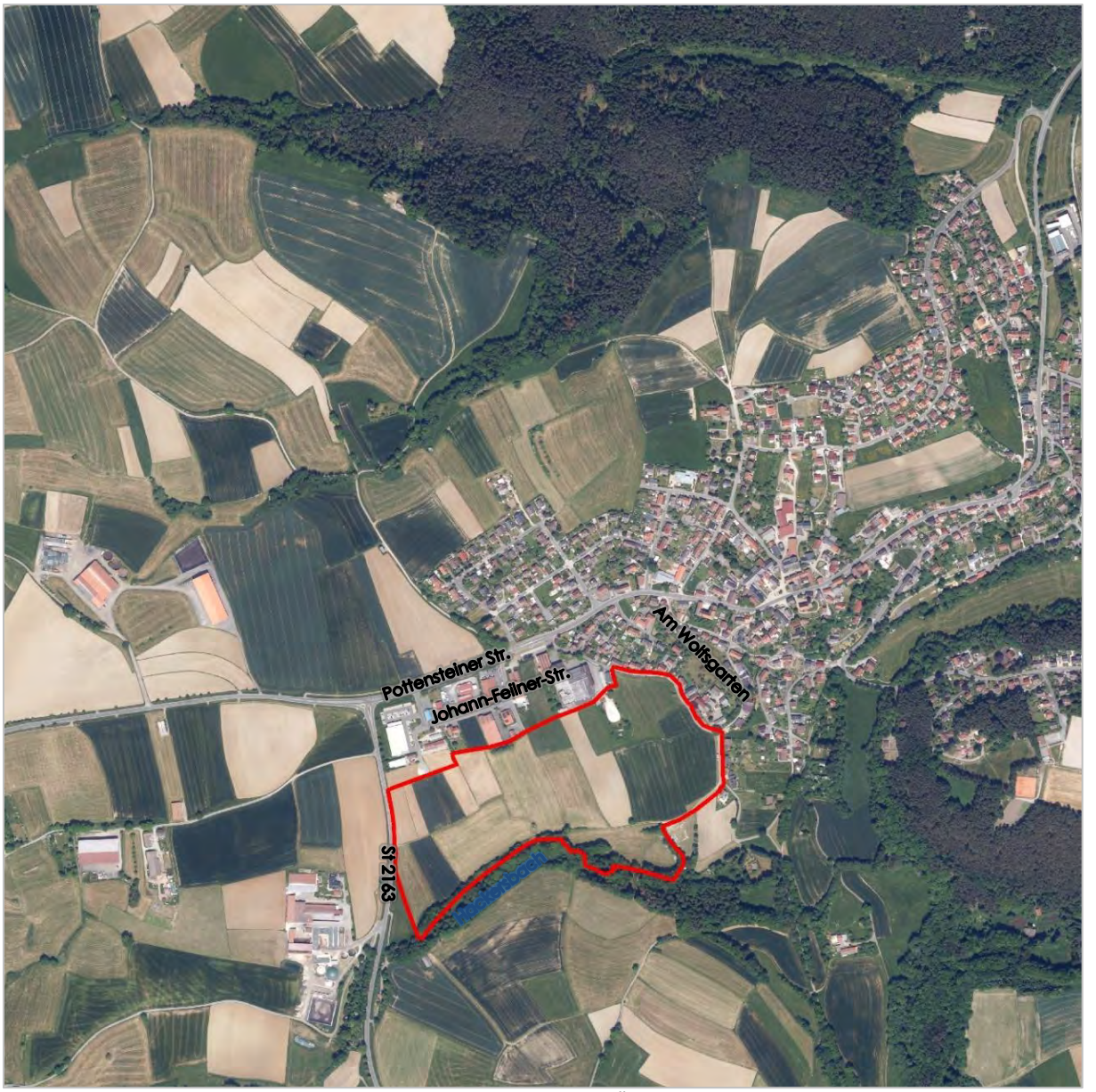


ABB. 2 LUFTBILD MIT LAGE DES GELTUNGSBEREICHS DER 7. FNP-ÄNDERUNG

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 15,16 ha.

2.1. Flurkartenauszug

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke mit den Nummern: 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1100, 1103, 1103/8, 1104, 1112 (Teilfläche), 1117, 1122, 1123, 1124, 1125, 1127, 1128, 1130, 1121, 1134, 1120, 1119, 1135, 1137, 1138, 1136, 1133 (Teilfläche) Gmkg. Mistelbach.

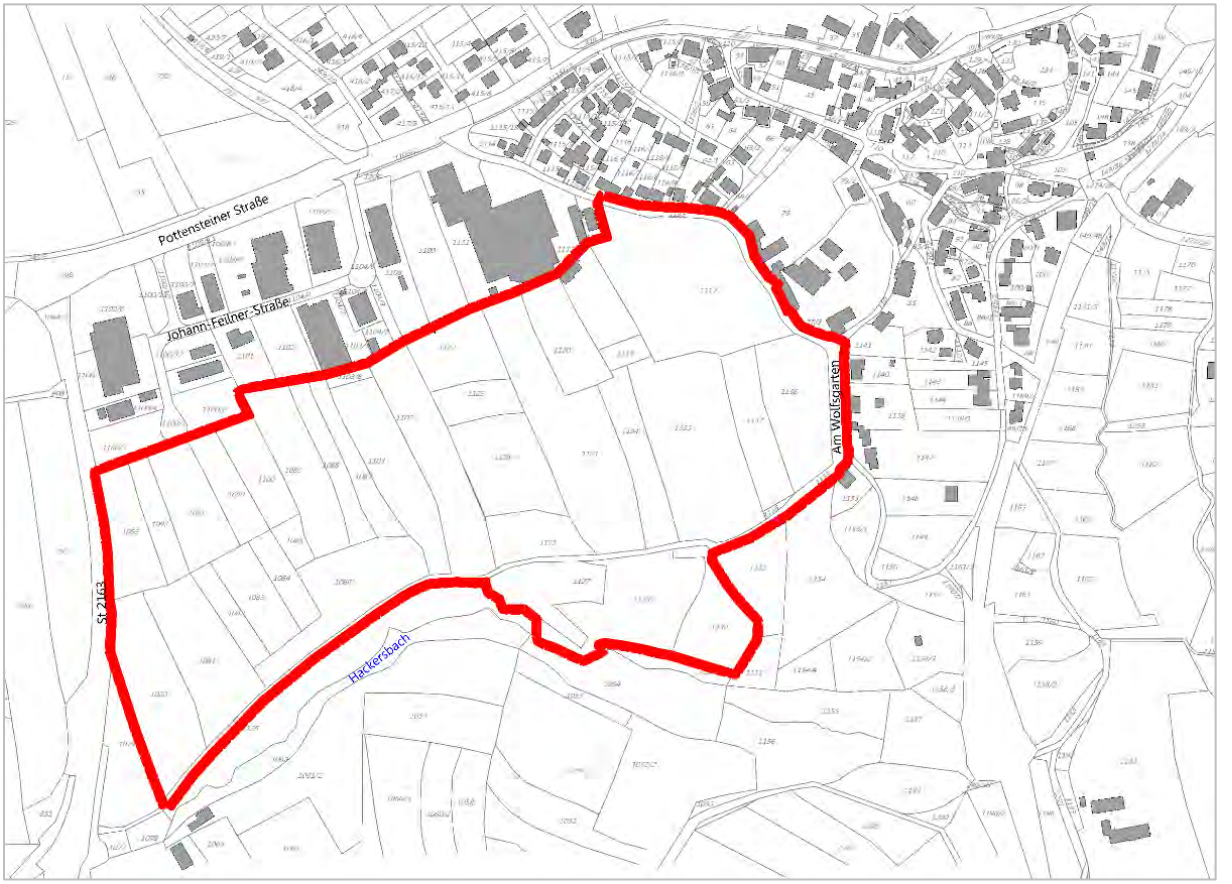


ABB. 3 KATASTERAUSZUG MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS DER 7. FNP-ÄNDERUNG

2.2. Darstellungen im Ur-Flächennutzungsplan

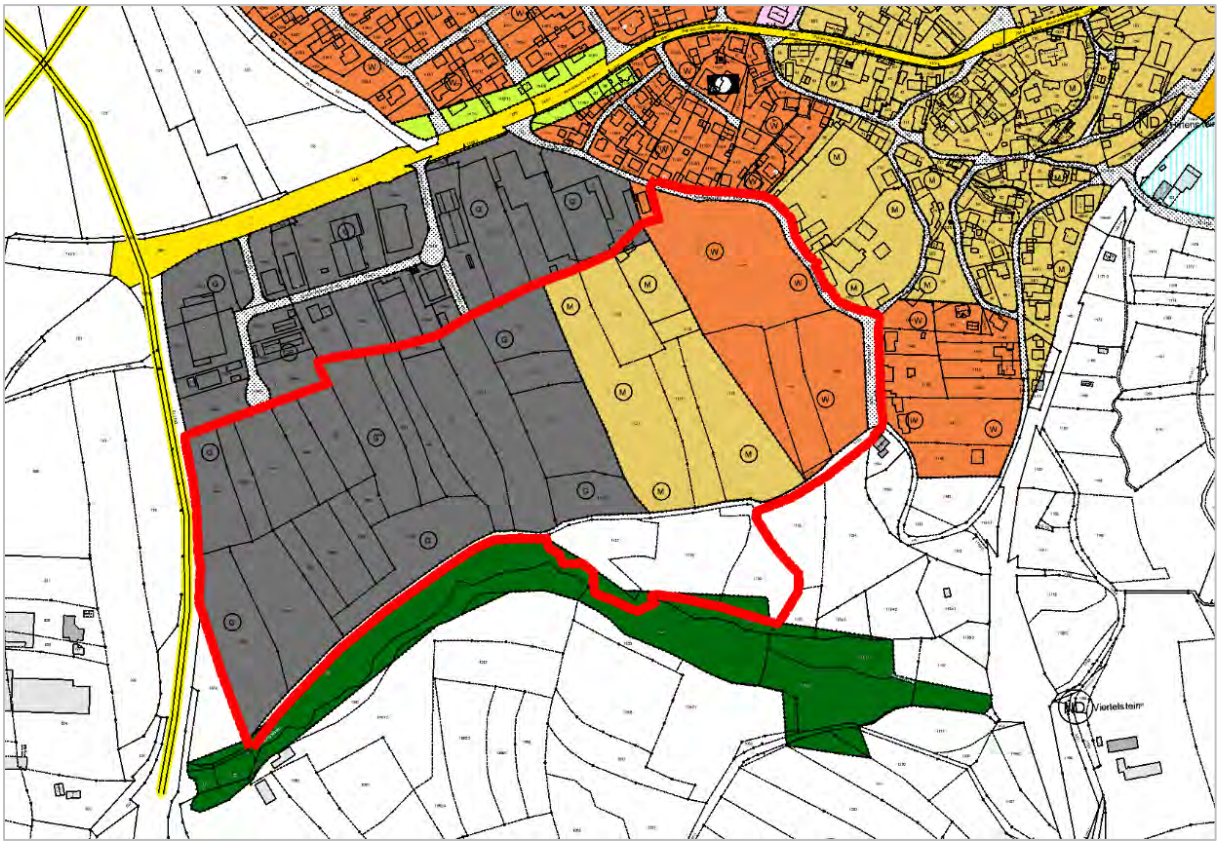


ABB. 4 DARSTELLUNGEN DES UR BEBAUUNGSPLANS IM BEREICH DER 7. FNP-ÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mistelbach stellt vielfältige Nutzungsarten für die Flächen innerhalb des oben rot eingezeichneten Geltungsbereichs bereits vor der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung dar. Die vor der 7. Flächennutzungsplanänderung gänzlich unbebauten Flächen erweitern den überwiegend bewohnten Ortskern planerisch in Richtung Südwesten und ergänzen das bereits bebaute Gewerbegebiet südlich der Pottensteiner Straße. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier überwiegend Gewerbeflächen dar und bereitet eine Erweiterung der Wohnsiedlung „Am Wolfsgarten" vor.

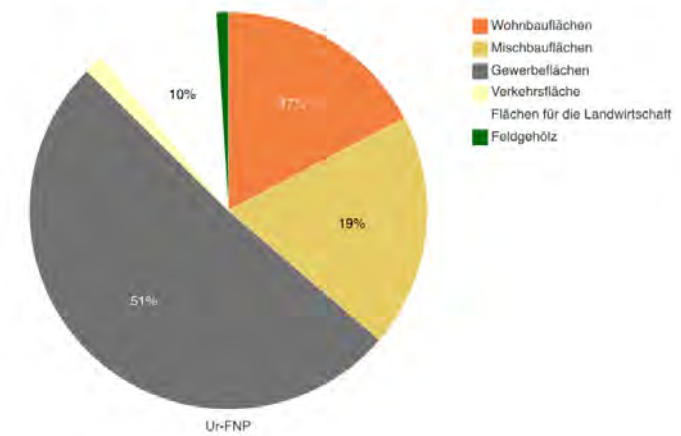


ABB. 5 FLÄCHENANTEILE DARGESTELLTER NUTZUNGSARTEN

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsprogramm

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 liegt die Gemeinde Mistelbach innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf in der Region Oberfranken-Ost. Weiterhin befindet sie sich im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen um das Oberzentrum Bayreuth.
Der Stadt-Umlandbereich Bayreuth ergibt sich aus der Stadt Bayreuth und den Gemeinden Heinersreuth, Bindlach und Mistelbach.

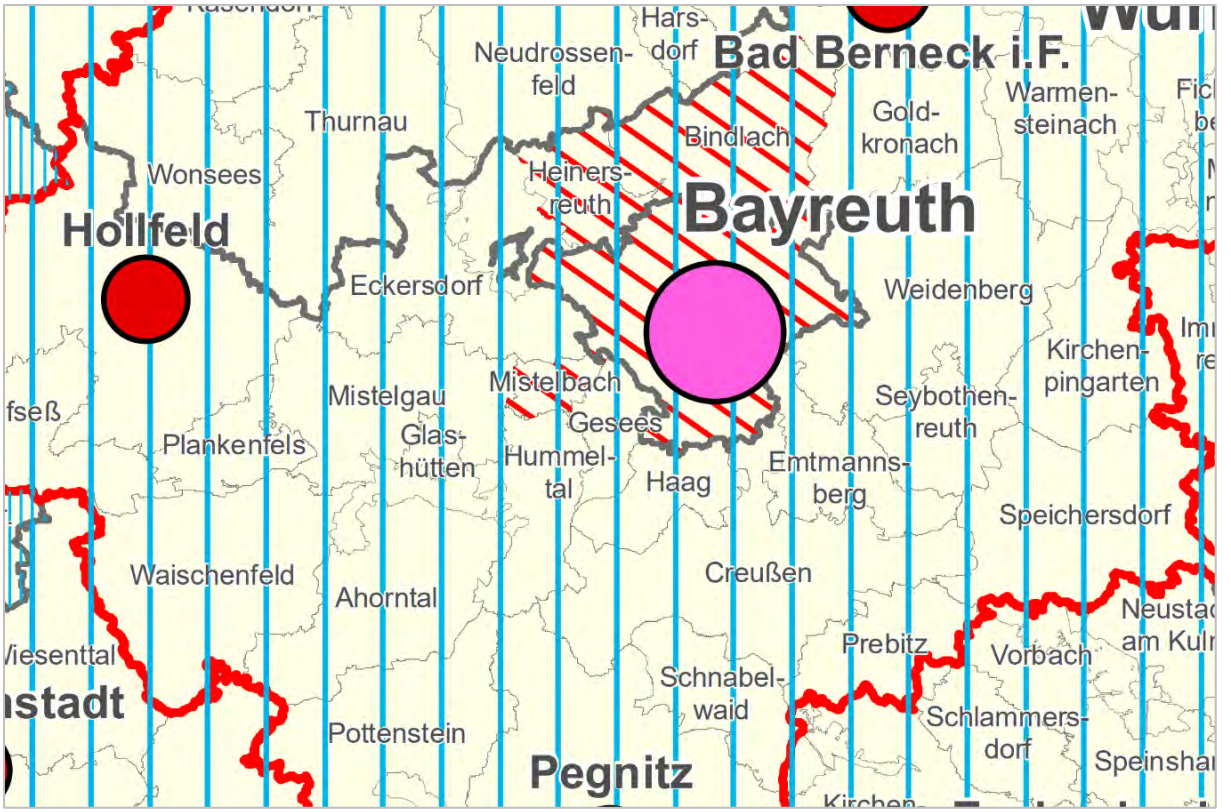


ABB. 6 STRUKTURKARTE (LEP BAYERN ANHANG 2)

3.2. Regionalplan

Die Gemeinde Mistelbach liegt unmittelbar an der im Regionalplan Oberfranken-Ost verbindlich dargestellten „Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung“ zwischen der Stadt Hollfeld im Landkreis Bayreuth und der kreisfreien Stadt Bayreuth.

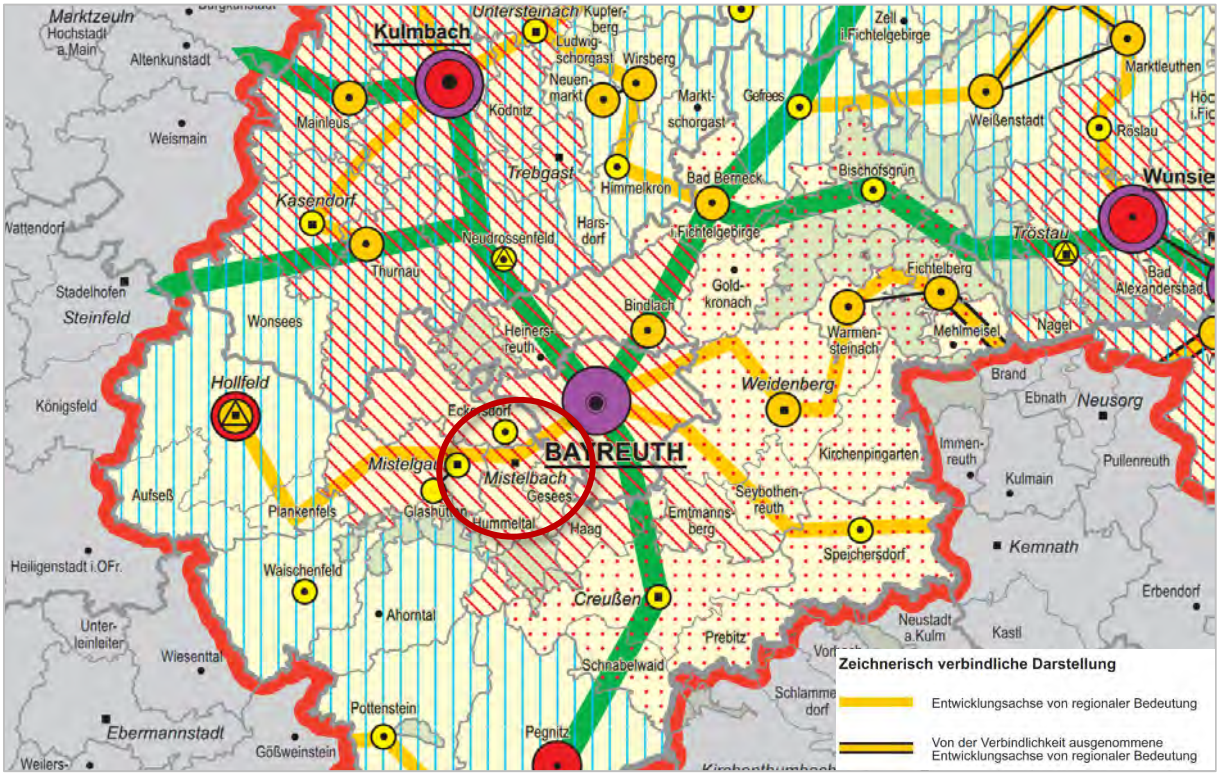


ABB. 7 REGIONALPLAN OFR.-OST AUSZUG KARTE RAUMSTRUKTUR

Für den Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung existieren keine Darstellungen innerhalb der Zielkarte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans.

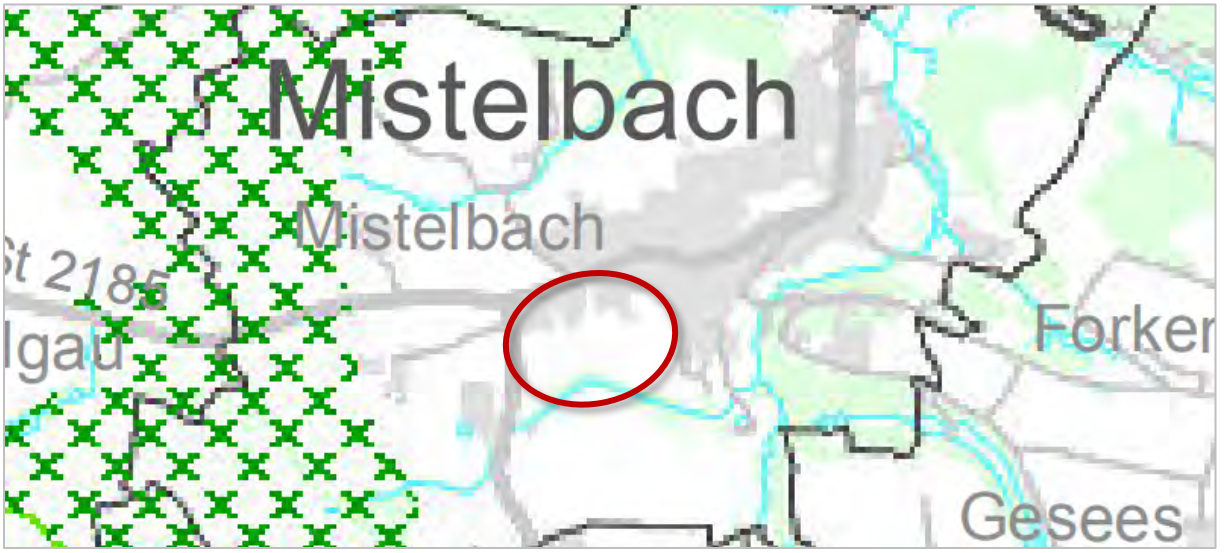


ABB. 8 REGIONALPLAN OFR.-OST AUSZUG ZIELKARTE LANDSCHAFT UND ERHOLUNG

In der Zielkarte „Siedlung und Versorgung“ wird südlich des Geltungsbereichs der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung das Ziel „Trenngrün“ zwischen Mistelbach und Pittersdorf gem. 7.1.2.3.1 Nr. 5. des Regionalplans Oberfranken-Ost dargestellt.



ABB. 9 REGIONALPLAN OFR.-OST AUSZUG ZIELKARTE SIEDLUNG UND VERSORGUNG

4. INHALT DER 7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung, nicht benötigte Gewerbeflächen zurückzunehmen und ergänzende Wohn- bzw. Mischbauflächen neu darzustellen, wird der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mistelbach zum siebten Mal geändert.
Hierbei werden die Darstellungen für die Nutzungsart „Gewerbliche Bauflächen“ im Geltungsbereich ersatzlos gestrichen. Die betroffenen Flächen werden neu entweder als Wohnbau-, Mischbau- Verkehrs-, Landwirtschafts- oder Grünflächen gewidmet. Die bereits vor der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbau- bzw. Mischbauflächen dargestellten Bereiche wurden entsprechend eines vorbereitend erarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzepts neu strukturiert.
Ergänzend zu den neuen Wohn- und Mischbauflächen werden die dafür erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen mit einem Regenrückhaltebecken dargestellt.

Durch die Flächennutzungsplanänderung erhöht sich der Gesamtanteil an nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen (Feldgehölz, Landwirtschaftsflächen, Grünflächen, Regenrückhaltebecken) im Geltungsbereich von 11% auf 31%.

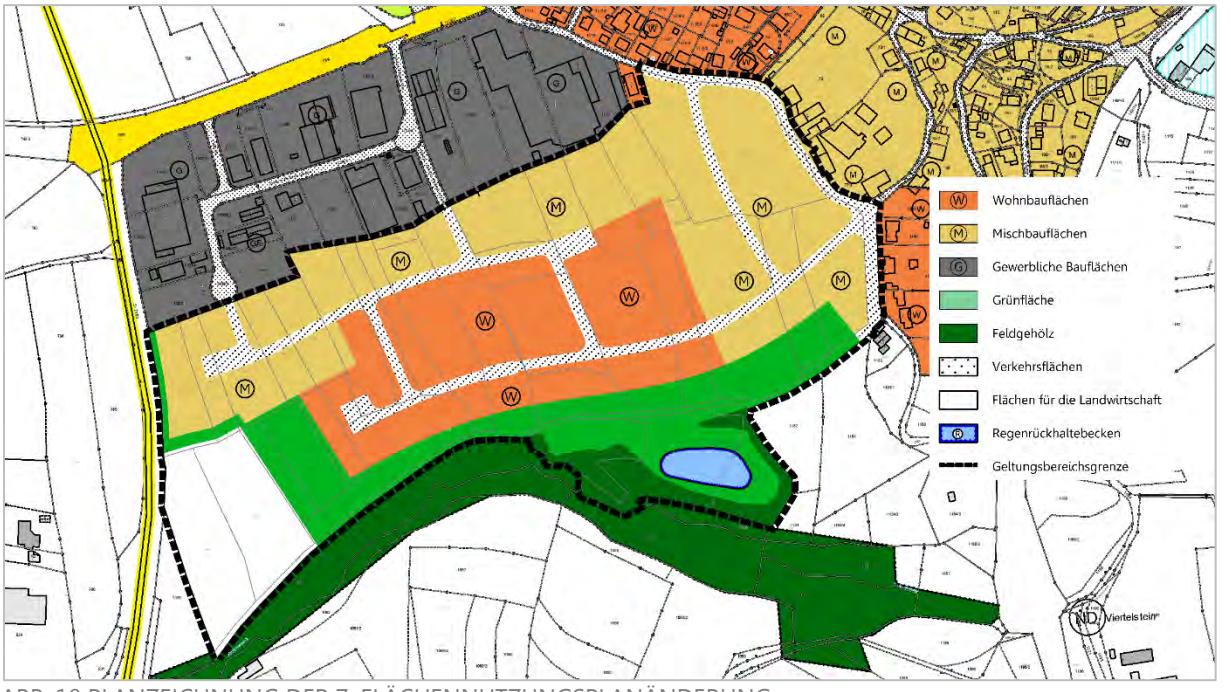


ABB. 10 PLANZEICHNUNG DER 7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

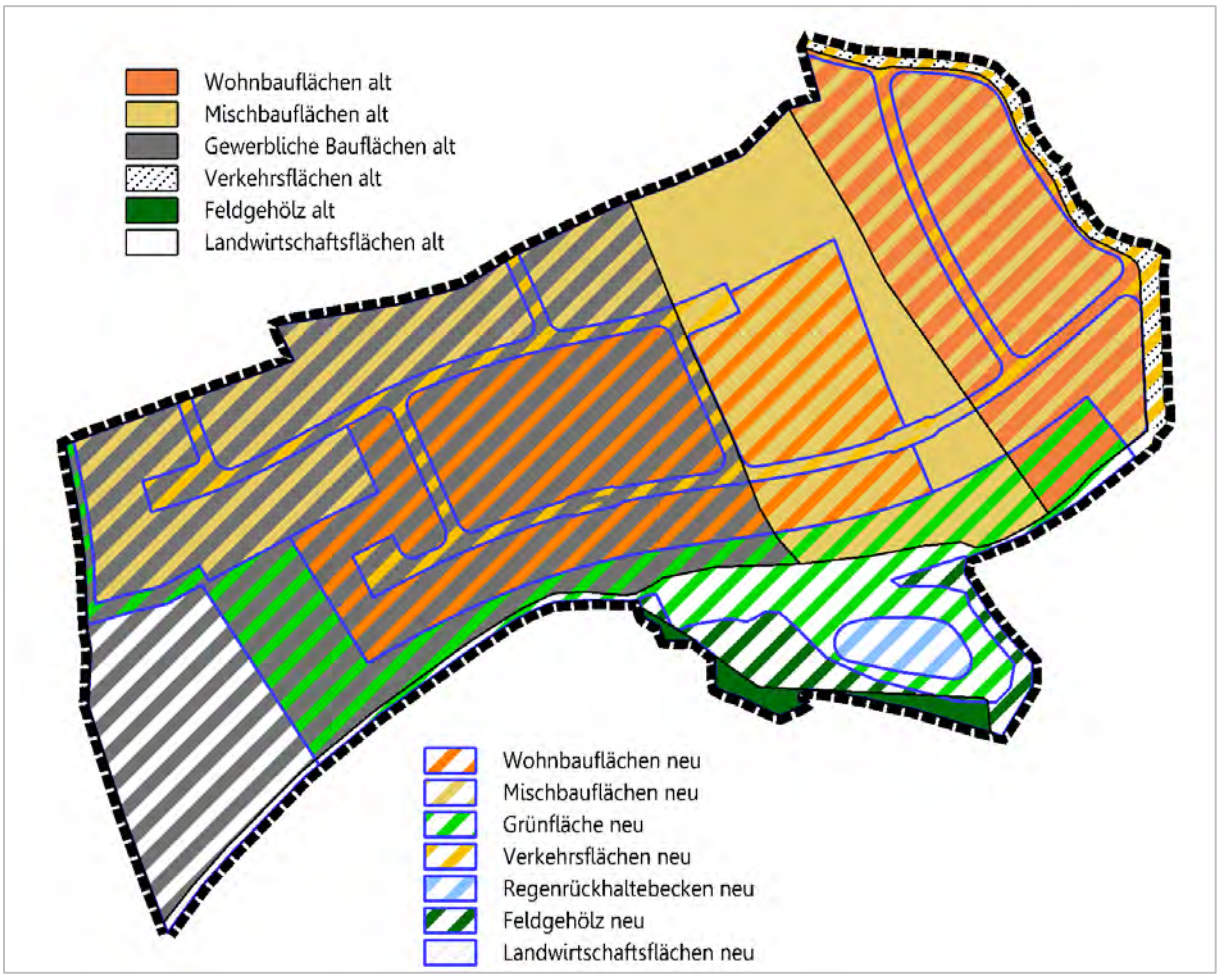


ABB. 11 ÜBERLAGERUNG UR-FNP MIT 7. FNP-ÄNDERUNG

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung: **ca. 151.635 m² (ca. 15.16 ha)**

Flächenbilanz vor der 7. Flächennutzungsplanänderung:

Wohnbauflächen	ca. 2,62 ha
Mischbauflächen	ca. 2,88 ha
Gewerbeflächen	ca. 7,75 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,24 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,52 ha
Feldgehölz	ca. 0,15 ha

Flächenbilanz nach der 7. Flächennutzungsplanänderung:

Wohnbauflächen	ca. 3,60 ha
Mischbauflächen	ca. 5,36 ha
Grünfläche	ca. 2,57 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,50 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,38 ha
Regenrückhaltebecken	ca. 0,19 ha
Feldgehölz	ca. 0,56 ha

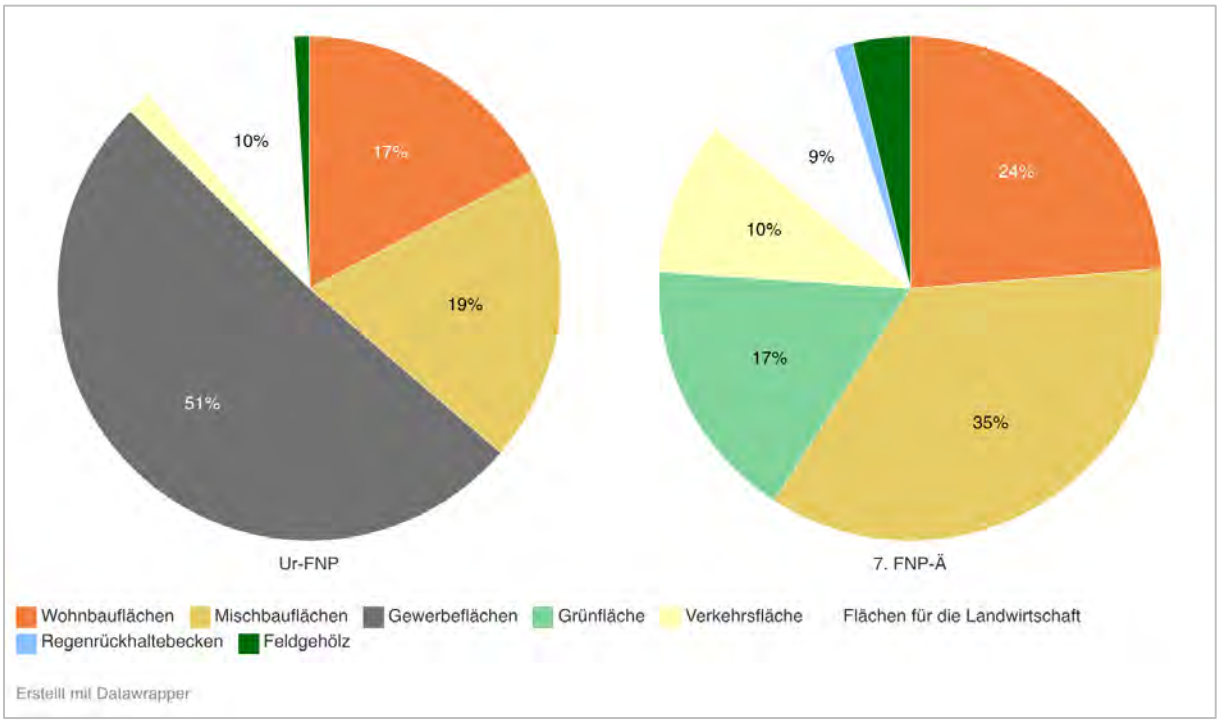


ABB. 12 VERGLEICH DER FLÄCHENANTEILE DARGESTELLTER NUTZUNGSARTEN

6. PLANÄNDERUNGEN VORENTWURF ZU ENTWURF

1. Rücknahme von Wohnbauflächen

Begr.: Vermeidung immissionsrechtlicher Konflikte

2. Reduzierung von Verkehrsflächen

Begr.: Anpassung an die Rücknahme von Wohnbauflächen

3. Erweiterung der Grünfläche

Begr.: Anpassung an die Rücknahme von Wohnbauflächen



ABB. 13 ÜBERLAGERUNG VORENTWURF V. 24.02.2026 MIT ENTWURF V. 28.09.2026

7. VERFAHREN

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bauersgraben I" wird im Regelverfahren mit Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1-2 u. § 4 Abs. 1-2 BauGB und Umweltprüfung durchgeführt.

Aufstellungs- u. Billigungsbeschluss	**23.02.2026**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	**16.03.2026 – 16.04.2026**
Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	
Beschluss des Gemeinderates über die Feststellung der 7. Flächennutzungsplanänderung	

Gemeinde Mistelbach

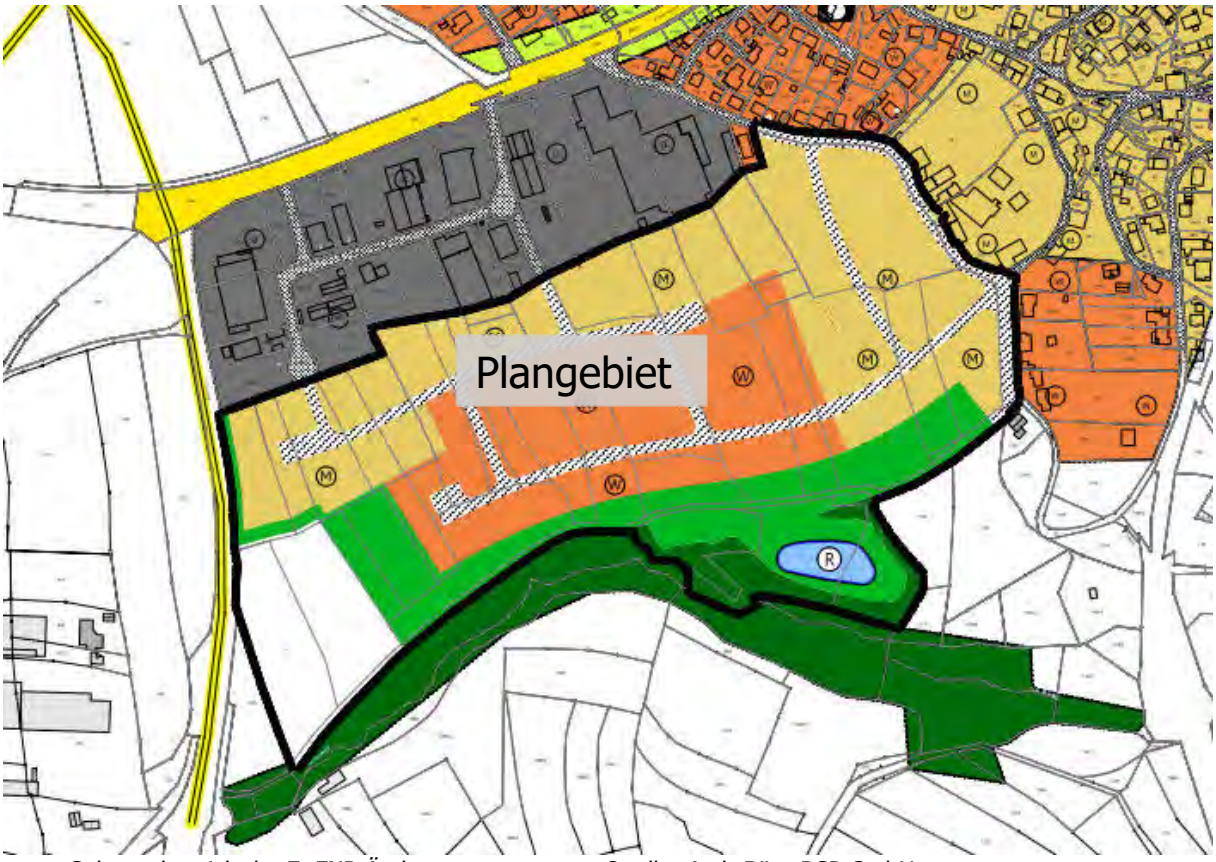
7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bauersgraben I"

Bauherr: Gemeinde Mistelbach
Kanzleistr. 3
95511 Mistelbach

UMWELTBERICHT

einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung Quelle: Arch-Büro RSP GmbH

Bearbeitet:



Wolfgang Ph. M. Sack
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2 d
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/220 8775
E-Mail: Wolfgang.Sack@gmx.de

Stand: 28.09.2026

1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

In Mistelbach stehen derzeit keine Bauflächen für Wohnhäuser zur Verfügung. Städtebauliches Ziel ist es deshalb, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Konkrete Bauabsichten sind bereits vorhanden.
Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauersgraben I" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht beabsichtigt die Gemeinde Mistelbach die 7. Änderung ihres Flächennutzungsplans.
Mit dem Baugesuch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 15,16 ha.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG - Bau sind für den vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", neue Fassung v. 2021 (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung, Bestandsgrün

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Mistelbach, südlich des Gewerbegebiets „Johann Feiner Straße", nördlich des Feldgehölzes am Hackersbach, östlich der St 2163 und westlich der Wohnsiedlung „Am Wolfsgarten".
Hochwertige Grünstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur im südlichen Anschluss vorhanden, Begleitgrün am Hackersbach, mit kartierten Hecken-Biotopen: 6035-0116-008 im Westen und 6035-0116-007 im Osten, jeweils am nördlichen Abschluss des Grüngürtels vom Hackersbach.
Naturräumlich betrachtet gehört der Planungsbereich zum Naturraum „Obermainisches Hügelland".

Kennzeichnend für das Gelände ist die ortsnahe Lage mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

3.2 Naturhaushalt – Arten Lebensräume

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) gibt Hinweise auf das landschaftsökologische Entwicklungspotenzial und stellt eine wichtige planerische Kenngröße dar. Nach der Einteilung des Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb) ist im Plangebiet folgende potenzielle natürliche Vegetationen (pnV) anzutreffen.

"Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald, Kurzbezeichnung **L6b,** nach der Liste des Landesamts für Umweltschutz Bayern (Stand 2012).

Hauptsächliche Verbreitung: In Gebieten mit mäßig basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken.
Kennzeichnung: Vegetationskomplex der schwach bis örtlich deutlich grundwasserbeeinflussten Bereiche in mäßig basenarmen Silikat- und Lößlehmgebiete.

Bewertung des Ausgangszustandes: Gemäß der Liste 1 a/b (vgl. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung") ist das vorhandene Gebiet einerseits aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten und andererseits sind die südlichen Teilbereiche mit hochwertigen Gehölzstrukturen (Hecken-Biotope) als Fläche mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten.

3.3 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der offenen Lage bei Mistelbach bereits als beeinträchtigt einzustufen, so dass es für störungsempfindliche Arten kaum geeignete Lebensraumpotenziale besitzt.

Bestehende Grünstrukturen wie z.B. Hecken, Einzelgehölze usw. und Lebensraumpotenziale bleiben erhalten und somit wird mit der vorliegenden Planung die Betroffenheit von streng geschützten Arten verhindert und ausgeschlossen.

Die im Plangebiet und dem Umfeld der Eingriffsflächen potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind zum größten Teil typische Arten des Siedlungsbereiches und gegenüber Störungen (z. B. Lärm) wenig empfindlich. Außerhalb der Brutzeit sind auf den Flächen angesichts der verbleibenden Habitatstrukturen keine größeren Vogelansammlungen im Acker- und Wiesenbereich zu erwarten. Von einer Gefährdung der lokalen Populationen der in der Region weit verbreiteten und ungefährdeten Arten ist nicht auszugehen. In der saP von E. Möhrlein (Stand Juli 25) wurden speziell die Feldvogelarten (Feldlerche usw.) untersucht.

Fazit:

Durch das Vorhaben werden bei Beachtung der u. g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff. BNatSchG ausgelöst.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt damit nicht vor.

3.4 Ergebnisse aus der saP (E. Möhrlein, Jul. 25) für die Feldvogelarten Feldlerche und Rebhuhn

Im Bereich des UG konnten insgesamt 10 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon trat lediglich die Feldlerche als Brutvogel in Erscheinung. Bei den restlichen Arten handelte es sich um Nahrungsgäste oder im Falle des Bienenfressers um Durchzügler. Neben den häufigen und weit verbreiteten Arten für welche mit Ausnahme der Beachtung der Vogelbrut zeiten keine

Verbotstatbestände wirksam werden, konnte die Feldlerche als Art nachgewiesen werden, welche in der Roten Liste geführt ist.

Es werden folgende alternative Möglichkeiten als CEF-Maßnahme (s. oben werden für die Feldlerche grundsätzlich vorgeschlagen:

1. Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen

2. Blühfläche, Blühstreifen, Ackerbrache oder kombinierte Blüh- und Ackerbrache (Flächenbedarf: 0,5 ha pro Brutpaar)

3. Erweiterter Saatreihenabstand

Die Durchführung der Maßnahmenpakete muss im Zeitraum vom 15.03. bis 01.07 erfolgen. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde BT ist vorzusehen:

Im Rahmen der Abschichtung (Einschätzung durch UNB und SaP bezogen auf Feldlerche, Rebhuhhn und einer Aufnahme gemeinschaftsrechtlich streng geschützter Arten im Untersuchungsraum als Beiarten zur Ackerbrüterkartierung wurden „Europäische Vogelarten" (zusammengefasst als Gruppen Wiesen- und Feldbrüter, Heckenbrüter) identifiziert, deren Betroffenheit (aufgrund einer Potenzialabschätzung bzw. Bestandserfassung vor Ort) im Hinblick auf die Vorhabenswirkungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG näher zu prüfen waren. Dabei wurde eine unmittelbare Betroffenheit der Feldlerche (Gruppe Feldbrüter) festgestellt, für die Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen werden, um Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu minimieren, Störungen, Verletzungen oder Tötungen von Tieren zu vermeiden und eine Lebensraumnutzung der lokalen Populationen im Geltungsbereich des Vorhabens weiterhin zu ermöglichen. Unter den genannten Voraussetzungen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG im Wirkungsbereich der Baumaßnahme nicht erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sollten in den Genehmigungsbescheid als Auflagen aufgenom men werden.

Fazit

Im Rahmen der Abschichtung (Einschätzung durch UNB und SaP bezogen auf Feldlerche, Rebhuhhn und einer Aufnahme gemeinschaftsrechtlich streng geschützter Arten im Untersuchungsraum als Beiarten zur Ackerbrüterkartierung wurden „Europäische Vogelarten" (zusammengefasst als Gruppen Wiesen- und Feldbrüter, Heckenbrüter) identifiziert, deren Betroffenheit (aufgrund einer Potenzialabschätzung bzw. Bestandserfassung vor Ort) im Hinblick auf die Vorhabenswirkungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG näher zu prüfen waren. Dabei wurde eine unmittelbare Betroffenheit der Feldlerche (Gruppe Feldbrüter) festgestellt, für die Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen werden, um Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu minimieren, Störungen, Verletzungen oder Tötungen von Tieren zu vermeiden und eine Lebensraumnutzung der lokalen Populationen im Geltungsbereich des Vorhabens weiterhin zu ermöglichen. Unter den genannten Voraussetzungen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG im Wirkungsbereich der Baumaßnahme nicht erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sollten in den Genehmigungsbescheid als Auflagen aufgenommen werden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt:

a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. schutzwürdige Gehölze, Hecken und Bäume
- Lineare Hecken Biotope im Süden mit Erhalt und Erweiterung der Biotope Nr. 6035-0116-007 und 6035-0116-008 „Gehölze in und um Mistelbach".
- Schaffung von neuen Lebensräumen (Einzelbäume, Wildsträucher).
- Gehölzschnitt nur zwischen 01.Oktober und 28. Februar (vgl. § 39 BNatSchG).

b) Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, z.B. Versiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterbeläge, etc.) zur Minderung des Versiegelungsgrades.
- Zum Wasserrückhalt wird das Regenwasser vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz durch ein Regenrückhaltebecken im Plangebiet gedrosselt.

c) Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen – Terrassierte Geländegestaltung.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.
- Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Verwendung sickerfähiger Beläge.

d) Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen durch aufgelockerte, offene Bauweise in Verbindung mit Grünelementen.
- Grundstücksbezogene Sollvorschrift zur Erzeugung erneuerbarer Energie zugunsten des Makroklimas.

e) Schutzgut Landschaftsbild

- Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt der Grünstrukturen/Biotope im Süden.
- Bei Flach- u. Pultdachausführungen < 15° ist auf Hauptanlagen eine extensive Dachbegrünung umzusetzen. Gilt nicht bei Photovoltaiknutzung.

f) Schutzgut Kulturgüter/Denkmale

- Erhalt der Sichtbeziehungen zur Ortsmitte.

g) Grünmaßnahmen

- Vorgaben zur Grüngestaltung der öffentl. Grünflächen (z.B. Baumstandorte).
- Keine Anlage von Kies-, Splitt- und Schottergärten.
- Pflanzung von Hausbäumen – z.B. je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laub- od. Obstbaum zu pflanzen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen

5.1 Allgemeines zur Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde beim vorliegenden Flächennutzungsplan angewendet. Da das Areal als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

5.2 Bewertung des Eingriffs

Das gesamte Bau-Gelände besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen mit intensiver Acker- u. Grünlandnutzung. Zur Eingriffsbilanzierung wird der geplante überbaute Bereich herangezogen.

Darstellung der Eingriffsflächen E1, E2 u. E3 (B-Plan „Bauersgraben I")



5.3a Kompensationsbedarf

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere (GRZ)	Ausgleichsbedarf Wertpunkte
Intensiv Acker A11	2	E1 – 6.310 m²	0,60	7.572
Intensiv. Grünland G11	3	E1 – 2.900 m²	0,60	5.220
Intensiv Acker A11	2	E1 – 1.270 m²	1,0*	2.540
Intensiv Acker A11	2	E2 – 12.335 m²	0,40	9.868
Intensiv. Grünland G11	3	E2 – 10.853 m²	0,40	13.024
Intensiv Acker A11	2	E2 – 2.993 m²	1,0*	5.986
Intensiv. Grünland G11	3	E2 – 2.000 m²	1,0*	6.000
Intensiv Acker A11	2	E3 – 4.542 m²	0,0**	0
Summe		43.203 m²		50.210

*) Hoher Versiegelungsgrad bei Straßen und Wegen, daher Eingriffsschwere 1,0
**) Auf der Fläche ist eine Parkanlage P11 geplant, daher Wertung ohne Eingriff

⇨ **Nach dem Entwurf zur "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden 50.210 Wertpunkte zum Ausgleich benötigt.**

5.3b Künftiger Kompensationsbedarf (Östl. Mischgebiet)

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere (GRZ)	Ausgleichsbedarf Wertpunkte
Intensiv Acker A11	2	23.000 m²	0,60	27.600
Intensiv. Grünland G11	3	20.000 m²	0,60	36.000
Feldgehölz mit überwiegend einheim. Arten B212	10	2.000 m²	0,60	12.000
Summe		45.000 m²		75.600

⇨ **Die Ermittlung des nötigen Kompensationsumfangs und nötige artenschutzrechtliche Untersuchungen erfolgen erst im Zuge weiterer bauplanerischer Tätigkeit.**

5.4 Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anlage 3.2 BayKompV auf Fl-Nrn. 1082, 1083, 1084, 1086, 1125, 1127, 1128, 1130 (jeweils TlFl.), Gmkg. Mistelbach

Ausgangszustand		Prognosezustand				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp (BNT)	WP	Aufwertung in WP	Fläche m²	Komp.Umfang Wertpunkte
Intensivacker (A11) A 1	2	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)	8	6	3.579	21.474

Int. Grünland (G11) A 2	3	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)	8	5	1.458	7.290
Int. Grünland (G11) A 3	3	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)	8	5	4.490	22.450
Summe					9.527	51.214

Gesamte Kompensationsbilanz:

Flächenbezogener Kompensationsbedarf in WP: 50.210

Flächenbezogener Kompensationsumfang in WP: 51.214

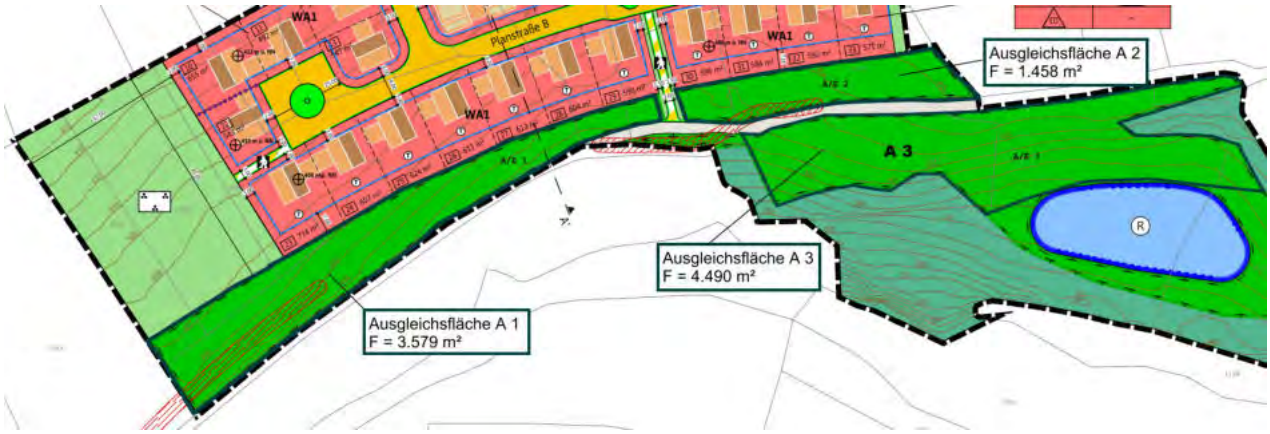
Überschuss in WP: 1.004

5.5 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.
Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen. Für den B-Plan „Bauersgraben I" werden Offenlandbereiche (Äcker, Wiesen) als Ausgleichsflächen benötigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen drei Ausgleichsflächen (A 1, A 2 und A 3) im südlichen Anschluss an das Baugebiet in Richtung Hackersbach zur Verfügung.

Darstellung der Ausgleichsfläche A 1, A 2 und A 3 (B-Plan „Bauersgraben I")



Planausschnitt v. B-Plan, 28.09.2026

Ausgleichsmaßnahmen für A 1, A 2 und A 3

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen zu einem artenreichen Extensivgrünland mit folgenden Maßnahmen:

- Anlage magerer artenreicher Wiesenflächen (G212)durch:

a) Neuansaat von ca. 3.500 m² mit autochthonem Saatgut auf Ackerland, Krautanteil von mind. 50 % (Ursprungsgebiet 12, Fränkisches Hügelland)
Alternativ:
Aufbringen mit Heudrusch (frisches Mahdgut) aus artenreicher Wiese der näheren Umgebung (Flächenabsprache mit uNB, Herr Ph. Thor: 0921 / 728 426

b) Umwandlung von ca. 5.900 m² Intensivwiese in extensives artenreiches Grünland durch geeignetes Mahdregime mit sukzessiver Ausmagerung.
Pflege der Extensivwiese a) und b) nach Vorgaben der uNB:

- In den ersten 3 Jahren 3-schürige Mahd zum Abbau der Nährstoffe.
- Danach 2-schürige Mahd: 1. Mahd nach dem 15.06., 2. Mahd im Herbst - zur Förderung der charakteristischen LRT- Arten.
- Wenn möglich Mahd mit Messermähwerk zum Schutz der Insekten, alternativ ist Kreiselmähwerk ohne Aufbereiter möglich, Schnitthöhe ca. 8 cm.
- Das Mähgut ist auf der Ausgleichsfläche immer abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Blumenwiese (LRT-6510-Arten) entwickeln kann. Optimal ist ein Heuschnitt, bei dem das Mahdgut zum Trocknen auf der Fläche verbleibt und die Wiese sich durch Ausfallen der Samen nach und nach regenerieren kann.
- Das Mähgut kann zu Futterzwecken verwendet werden – **nie mulchen!**
- Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können die Flächen sehr gut ökologisch aufgewertet werden.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer baulichen Verdichtung am südwestlichen Ortsrand von Mistelbach, es wird also Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben, wodurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Die Bedeutung des Großteils der betroffenen Fläche für den Naturhaushalt ist von geringer bis mittlerer Bedeutung (landwirtschaftl. Intensivnutzung). Die aufgeführten Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Vermeidungs- und Minderungs- Maßnahmen erfolgt eine gewisse „Eingriffsreduzierung". Schließlich wird für den Eingriff eine angemessene Ausgleichsfläche festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen soll die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden die Flächen weiterhin überwiegend intensiv bewirtschaftet und es wird nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings besteht dann die Gefahr, dass Bebauung an anderer Stelle im Außenbereich erfolgt.

Der vorgesehene Standort erscheint insofern günstig, da bereits Bebauung im Umfeld besteht.

Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe in der Gemeinde Mistelbach nicht zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen so weit schlüssig. Randliche Grünbestände bleiben größtenteils erhalten.

7. Zusätzliche Angaben (technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.
Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten (gem. § 4c BauGB). Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind jedoch – abgesehen vom nicht zu ändernden Flächenverbrauch – keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne ist nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Grüngestaltung und Ausgleichsfläche umgesetzt wurden.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sollen am südwestlichen Ortsrand von Mistelbach landwirtschaftliche Flächen in „Mischgebiete" (M) und „Allgemeine Wohngebiete" (W) umgewandelt werden", so dass die zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Bauersgraben I" entsprechen.
Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet meist von niederer ökologischer Bedeutung. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant.
Von den Misch- und Wohngebieten sind keine störenden Auswirkungen auf die angrenzenden Grünstrukturen zu erwarten.
Trotz der umweltfördernden Maßnahmen werden Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich. Die Ausgleichsflächen A 1, A 2 u. A 3 werden innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt. Die Flächen werden zeitnah ökologisch aufgewertet. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen auf Grund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.
Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Ende des Umweltberichts

AUFGESTELLT:



WOLFGANG SACK
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2d
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/ 220 8775

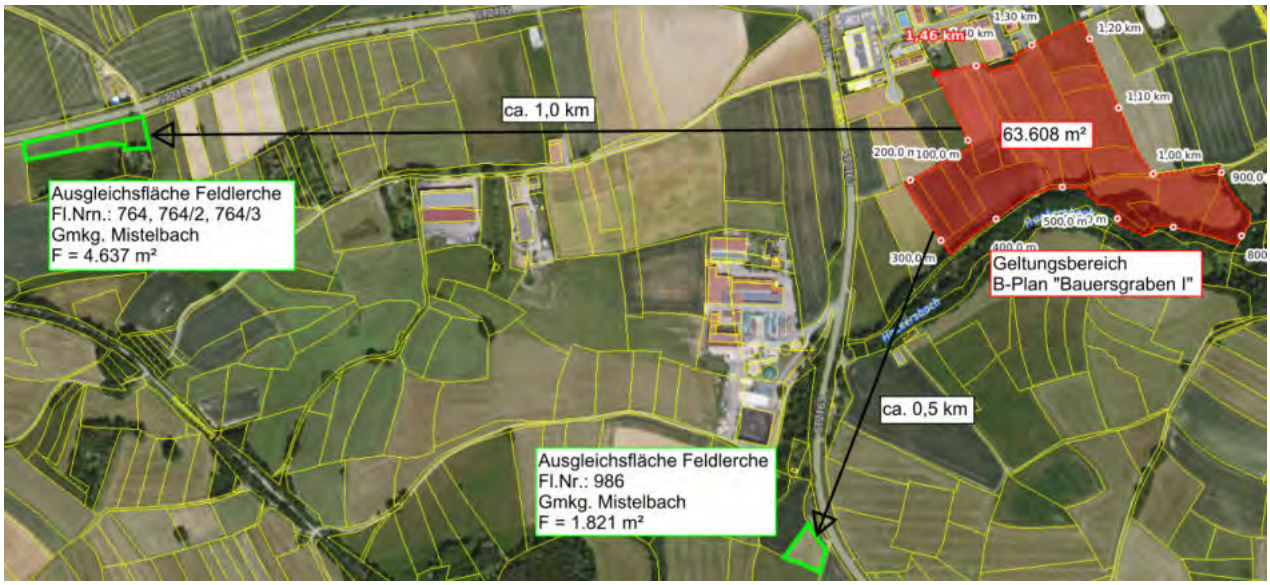
28.09.2026 .....

Anlage:

Anlage- und Pflegeplan auf den CEF-Ausgleichsflächen für die Feldlerche

Anlage- und Pflegeplan auf den CEF-Ausgleichsflächen für die Feldlerche

Lage der Ausgleichsfläche(n) „Feldlerche”



BayernAtlas

Die beiden Ausgleichsflächen befinden sich auf den Flurstücken 964, 964/2 und 964/3 (alle Gmkg. Mistelbach), eine Gesamtfläche mit 4.637 m² und ca. 1,0 km westlich des Geltungsbereichs des B-Plans und Flurstück 986 (Gmkg. Mistelbach) ca. 0,5 km südwestlich des Geltungsbereichs des B-Plans.
Die Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 6.460 m² (0,64 ha) und werden aktuell als Acker- und Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Übersicht

Als Ausgleichsfläche(n) werden jeweils 3 Blühstreifen mit dazwischen und umschließend befindlichen Schwarzbrachestreifen angelegt.

- Jeder Blühstreifen hat eine Breite von 12 m und erstreckt sich über die Länge (West-Ost Ausdehnung) der Ausgleichsflächen.
- Zwischen den Blühstreifen befindet sich jeweils ein 5 m breiter Schwarzbrachestreifen (insgesamt 3 Streifen) über die Länge der Ausgleichsflächen.
- Entlang der Außengrenzen der Flurstücke werden 3 m breite Schwarzbrachestreifen gezogen, sowohl über die Länge als auch die Breite der Ausgleichsflächen, diese komplett umschließend.

Die Gesamtfläche der Blühstreifen beträgt ca. 4.460 m² und die der Schwarzbrachestreifen ca. 2.000 m².

Anlage

CEF – Maßnahme Feldlerche - 2 Brutpaare

Blühstreifen

- Verwendung einer Saatgutmischung aus regionaltypischen Wildpflanzen zertifizierter Herkunft. Beispiel: „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume HK 14 / UG 12 – Fränkisches Hügelland", Hersteller RegioZert.
- Saatstärke 70 kg/ha.
- Strecken des Saatguts mittels Füllstoffs (Art nach Empfehlung des Herstellers) auf ca. 100 kg/ha.
- Herbstaussaat (August bis Mitte September).

Schwarzbrachestreifen

- Keine Einsaat der Schwarzbrachestreifen

Erstpflege (1. Jahr nach Anlage)

Blühstreifen

- Erster Pflegeschnitt bis 15. März, Zweiter Pflegeschnitt ab 1. September.
- Schnitthöhe min. 15 cm.
- Mahdgut verbleibt 2-3 Tage auf der Fläche, dann Abtransport.
- Keine Beweidung.
- Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.
- Bei Bedarf Nachsaat.

Schwarzbrachestreifen

- Zwischen 15. März und 1. September alle 4 Wochen - nur nach Bedarf, wenn starker Aufwuchs vorhanden - mittels Grubber, Egge o. Bodenfräse aufkommenden Pflanzenbewuchs entfernen.

Folgepflege (jährlich ab dem 2. Jahr nach Anlage)

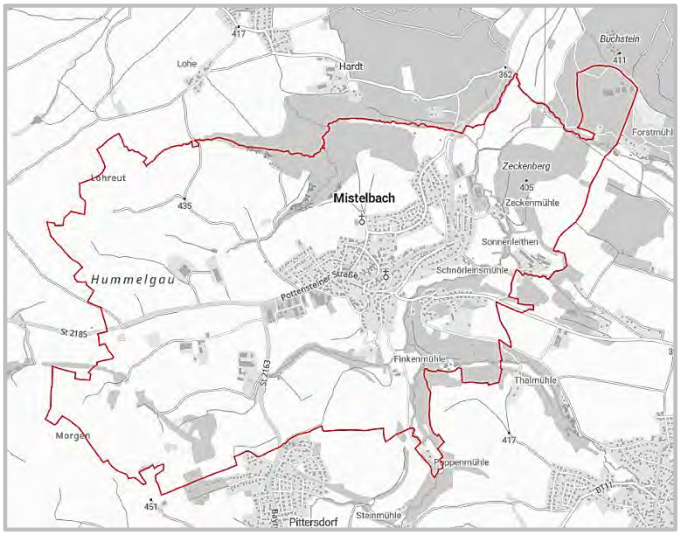
Blühstreifen

- Erster Pflegeschnitt bis 15. März, Zweiter Pflegeschnitt ab 1. September.
- Schnitthöhe min. 15 cm.
- Mahdgut verbleibt 2-3 Tage auf der Fläche, dann Abtransport.
- Keine Beweidung.
- Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.
- Bei Bedarf Nachsaat.

Schwarzbrachestreifen

- Entfernen des aufkommenden Pflanzenbewuchs mittels Grubber, Egge o. Bodenfräse bis zum 15. März.
- Zwischen 1. September und 15. März Entfernen des aufkommenden Pflanzenbewuchses nach Bedarf.

GEMEINDE MISTELBACH



Wohnbauflächenbedarfsprognose 2038

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

Inhalt

Anlass 3

Methodik 4

A. Quantitative Betrachtung 4

A.1. Strukturdaten 4

A.2. Bevölkerungsvorausberechnung 6

A.3. Haushaltsgröße/ Belegungsdichte 8

A.4. Kennzahl Auflockerungsfaktor 9

A.5. Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik 10

A.6. Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs 12

B. Qualitative Betrachtung 16

B.1. Rechtlicher Rahmen 16

B.2. Verkehrsanbindung 19

B.3. Versorgungsinfrastruktur 22

C. Fazit 23

Erstelldatum: 28.09.2026

Anlass

Die Gemeinde Mistelbach wird u.a. wegen ihrer attraktiven Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Bayreuth mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen konfrontiert.
Als Reaktion auf den Nachfrageüberhang für Wohnraum im Stadt-Umlandbereich Bayreuth möchte die Gemeinde Mistelbach tatsächlich verfügbare Wohnbauflächen anbieten können.

Die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Hauptort Mistelbach wurden 2023 im Rahmen eines städtebaulichen „Vitalitätschecks" identifiziert und kartiert. Anschließend wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer der 35 Leerstände und Baulücken angeschrieben und nach ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Im Ergebnis bekundete lediglich eine Person Verkaufsabsichten. Fünf Objekte wurden als unverkäuflich rückgemeldet und 29 Anfragen blieben unbeantwortet.

Ergänzende Wohnbauflächen wurden in Mistelbach letztmalig im Jahr 2005 planungsrechtlich entwickelt und anschließend bebaut.

Als Folge gescheiterter Flächenaktivierungsversuche wurde die Einleitung des Parallelverfahrens zur 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bauersgraben I" am 23.02.2026 durch den Gemeinderat beschlossen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sollen bislang nicht genutzte Gewerbeflächen in einem Umfang von ca. 7,75 ha zurückgenommen werden. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan um ca. 0,98 ha Wohn- und um ca. 2,48 ha Mischbauflächen ergänzt werden.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bauersgraben I" zunächst nur ein erster Teilabschnitt des städtebaulichen Gesamtkonzepts verbindlich festgesetzt werden. Hierbei entstehen ca. 2,3 ha der Baugebietskategorie „Allgmeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO und ca. 0,9 ha der Nutzungsart „Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Gemeinde mit landesplanerischer Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 23.04.2026 aufgefordert, den der beabsichtigten Siedlungsentwicklung zugrundeliegenden Wohnbauflächenbedarf zu begründen und darzulegen.

Methodik

Die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsprognose 2038 orientiert sich an der Auslegungshilfe zur standardisierten Bedarfsbegründung für neue Siedlungsflächen des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Die Analyse stützt sich auf quantitative und qualitative Methoden. So werden eingangs Daten des Landesamtes für Statistik standardisiert ausgewertet und im zweiten Schritt qualitative Standortfaktoren betrachtet und bewertet. Das Fazit führt beide Perspektiven zusammen und ordnet den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Mistlebach objektiv ein.

A. Quantitative Betrachtung

A.1. Strukturdaten

Strukturdaten der Gemeinde

Aus Gründen der Objektivität und im Hinblick auf eine transparente Nachvollziehbarkeit der verwendeten Daten liegen der nachfolgenden Bedarfsbegründung die offiziellen Datengrundlagen des Landesamtes für Statistik (LfSt) zugrunde. Für die Erhebung wurden keine statistischen Daten von der Gemeinde bezogen.

Die Strukturdaten auf Basis des LfSt beziehen sich auf einen Planungshorizont bis 2038. Grund für die zeitliche Begrenzung ist die Verfügbarkeit der Prognosedaten für kleine und mittelgroße Gemeinden.

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Laut Auskunft des bayerischen statistischen Landesamtes ist die Bevölkerung Mistelbachs in der Dekade zwischen 2015 und 2025 um ca. 7,5 % gesunken. Im selben Zeitraum nahm die Bevölkerung im Landkreis Bayreuth um ca. 1,5 % ab und wuchs in der Stadt Bayreuth um 1,1 %. Im Regierungsbezirk Oberfranken ging der Bevölkerungsstand im selben Zeitraum um 0,1 % zurück.

Bevölkerungsentwicklung ab 2015		
Stichtag	Einwohner	Zuwachs
31.12.15	1.594	
31.12.16	1.596	
31.12.17	1.593	
31.12.18	1.599	
31.12.19	1.571	
31.12.20	1.564	
31.12.21	1.539	
31.12.22	1.474	
31.12.23	1.485	
31.12.24	1.500	
31.12.25	1.475	- 7,5 %

Zwischen 1970 und 2000 wuchs die Bevölkerung stetig um insgesamt 122 Personen.

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme (-)[1]
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	21	*17,9*	13	*11,1*	63	*53,8*	82	*70,1*	- 11
1970	27	*19,6*	7	*5,1*	84	*61,0*	52	*37,8*	52
1980	15	*10,2*	22	*14,9*	77	*52,3*	55	*37,4*	15
1990	13	*8,4*	11	*7,1*	82	*53,1*	64	*41,4*	20
2000	19	*12,0*	17	*10,8*	103	*65,2*	70	*44,3*	35
2010	20	*12,4*	13	*8,0*	64	*39,5*	71	*43,9*	–
2017	9	*5,6*	7	*4,4*	72	*45,2*	77	*48,3*	- 3
2018	8	*5,0*	11	*6,9*	60	*37,5*	52	*32,5*	5
2019	19	*12,1*	20	*12,7*	69	*43,9*	96	*61,1*	- 28
2020	7	*4,5*	13	*8,3*	81	*51,8*	80	*51,2*	- 5

[1] ohne bestandsrelevante Korrekturen

ABB. 1: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG MISTELBACH SEIT 1960 (STATISTIK KOMMUNAL 2021)

Vorhabenbezogene Wertung

Bis zum Jahr 2018 ist die Bevölkerung auf 1.599 gewachsen. Insgesamt entwickelte sich die Einwohnerzahl zwischen 2015 und 2025 allerdings rückläufig um -7,5 %. Gleichzeitig wuchs die Bevölkerung in der unmittelbar angrenzenden Stadt Bayreuth um +1,1 %.

Die negative Entwicklung in Mistelbach könnte einem Mangel an geeignetem Wohnraum und einhergehendem Wegzug geschuldet sein. Der Zuzug in der Stadt Bayreuth resultiert aus der guten Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen und der Nähe zu zentralen Versorgungseinrichtungen. Das geplante Baugebiet könnte die erhöhte Nachfrage nach Bauland im Verflechtungsbereich Bayreuth stillen.

Im benachbarten Mistelgau wuchs die Bevölkerung zwischen 2015 und 2025 um 55 Personen (+1,5%). Hier wurde anders als in Mistelbach Bauland entwickelt, welches Anreize für Neuansiedlungen schuf.

A.2. Bevölkerungsvorausberechnung

Einwohnerzahl gem. Bevölkerungsvorausberechnung 2038

Laut den vom Bayerischen Landesamt für Statistik errechneten Daten stellt sich die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Mistelbach bis 2038 folgendermaßen dar:

Datenblatt 09472166 Mistelbach

Bevölkerungsstand am 31.12. des Jahres ...	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren in 1 000 Personen		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2024	1,50	0,25	0,86	0,39
2025	1,48	0,25	0,84	0,40
2026	1,47	0,24	0,83	0,40
2027	1,46	0,24	0,82	0,40
2028	1,44	0,22	0,82	0,40
2029	1,43	0,22	0,81	0,40
2030	1,42	0,22	0,80	0,40
2031	1,41	0,22	0,79	0,41
2032	1,40	0,21	0,78	0,42
2033	1,40	0,21	0,77	0,42
2034	1,39	0,21	0,75	0,43
2035	1,39	0,21	0,73	0,44
2036	1,38	0,21	0,72	0,45
2037	1,37	0,21	0,71	0,45
2038	1,37	0,21	0,71	0,45

ABB. 2: BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG MISTELBACH BIS 2038 (DEMOGRAPHIE-SPIEGEL FÜR BAYERN – HEFT 553)

Demzufolge würde die Bevölkerungszahl in Mistelbach ab dem Ausgangsjahr der vorliegenden Flächenbedarfsanalyse (2025) bis zum Ende des Prognosezeitraums der Bevölkerungsvorausberechnung 2038 um 110 Personen (- 7,4%) abnehmen.

Prognose	Reg. Bez. Ofr.	Bayreuth Land	Bayreuth Stadt	Mistelbach
2025	1053,0	103,1	72,7	1,37
2038	1031,9	101,8	71,8	1,48
prognostizierte Veränderung	**- 2,0 %**	**-1,3%**	**-1,0%**	**-7,4%**

Die Bevölkerungsvorausberechnung im gleichen Zeitraum ergibt für den Landkreis Bayreuth eine leichte Schrumpfung um -1,3 %, für den Regierungsbezirk Oberfranken -2,0 % und für die unmittelbar angrenzende Stadt Bayreuth -1,0 %.

Vorhabenbezogene Bewertung

Allein aus der Prognose einer sinkenden Bevölkerungszahl ließe sich kein neuer Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde ableiten.
Das Prognosemodell berücksichtigt allerdings nicht, ob in den vergangenen Jahren neue Wohnbauflächen entwickelt wurden oder nicht. Diese hätten einen Anreiz für neue Zuzüge dargestellt und somit Einfluss auf das Prognoseergebnis gehabt. Die Gemeinde Mistelbach hat in den vergangenen Jahren kein neues Bauland entwickelt, konnte so keinen Zuzug akquirieren und vergleichsweise wenig Neubürgerinnen und Neubürger begrüßen.
Das Prognosemodell des bayerischen Landesamts für Statistik berücksichtigt u.a. die vergangene Bevölkerungsentwicklung. Im Vergleich mit umliegenden Kommunen und übergeordneten administrativen Einheiten wird der Gemeinde Mistelbach daher eine signifikant hohe Bevölkerungsabnahme prognostiziert.
Mit einer diversifizierten Baulandentwicklung (Mehrparteienwohnen, ein- bis zwei Personenhaushalte und Einfamilienhäuser) kann der Nachfrage aus dem benachbarten Bayreuth entsprochen und ein Bevölkerungswachstum avisiert werden.

Bevölkerungsprognose des Landkreises

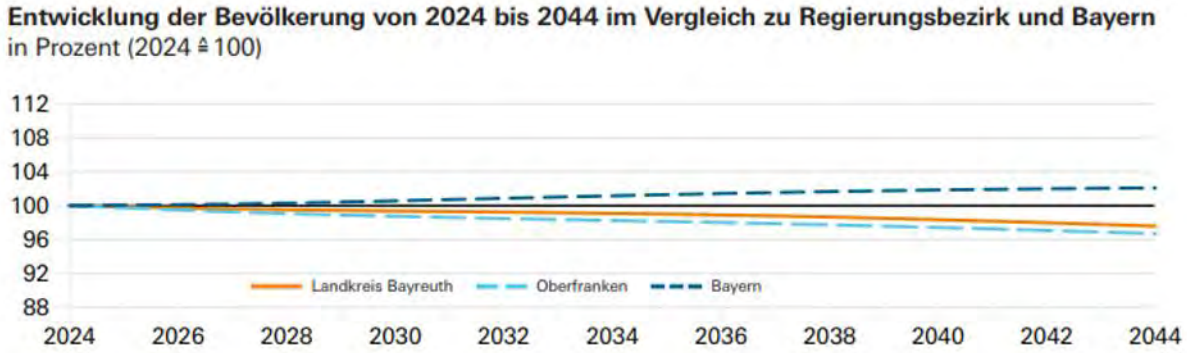


ABB. 3: BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG LKR. BAYREUTH BIS 2040 (REGIONALISIERTE BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECNUNG FÜR BAYERN BIS 2039 – HEFT 554)

Laut Prognose würde die Einwohnerzahl im Landkreis Bayreuth zwischen 2020 und dem Jahr 2040 um - 2,9 % zurückgehen. Dieser Trend würde im Kontrast zu Gesamtbayern liegen (Wachstum +3,9 %). Landesweit wird eine Bevölkerungszunahme erwartet, oberfrankenweit eine ausgeprägtere Schrumpfung (- 3,5 %) als für den Landkreis Bayreuth (-2,9 %).

Vorhabenbezogene Bewertung

Die gesamtbayerische Entwicklung verläuft durchwegs positiv. Das meiste Wachstum findet hier in Verdichtungsräumen statt. Die Gemeinde Mistelbach befindet sich im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen des Oberzentrums Bayreuth.
Der Landkreis Bayreuth und die Region Oberfranken entwickeln sich negativer als der Freistaat.

A.3. Haushaltsgröße/ Belegungsdichte

Laut den Daten zum Bevölkerungsstand und Wohnungsbestand des LafSt ergeben sich bundesweit sinkende Werte für die Belegungsdichte der Haushalte. Diese gesamtdeutsche Entwicklung spiegelt sich auch in Mistelbach und der Region wider. Demzufolge hat sich die Anzahl an Bewohnern je Haushalt im Zeitraum von 2015 bis 2025 wie folgt entwickelt:

	2015	**2025**	**Δ**
Gemeinde Mistelbach	2,16	1,96	-0,20
Landkreis Bayreuth	2,07	1,93	-0,14
Stadt Bayreuth	1,71	1,65	-0,06
Regierungsbezirk Oberfranken	1,96	1,86	-0,11

ABB. 4: HAUSHALTSGRÖßEN/ BELEGUNGSDICHTE (BERECHNUNG RSP AUF GRUNDLAGE DER DATEN DES LAFST)

Dementsprechend ist die Belegungsdichte in Mistelbach während des Vergleichszeitraums stärker gesunken als in Stadt und Landkreis Bayreuth sowie im Regierungsbezirk Oberfranken. Gleichzeitig sind die Belegungsdichten immer noch höher als in der direkt benachbarten Stadt Bayreuth, im Landkreis und im Regierungsbezirk Oberfranken.

Tendenziell ist davon auszugehen, dass die Belegungsdichten in Mistelbach zukünftig weiter sinken werden und sich perspektivisch eher an die Werte der Stadt Bayreuth angleichen werden.

Vorhabenbezogene Bewertung

Durch die sinkende Belegungsdichte je Wohneinheit werden in Mistelbach perspektivisch weitere Wohneinheiten benötigt werden, da sich die Bewohner zukünftig auf mehr Wohneinheiten verteilen und so selbst bei gleichbleibender Bevölkerungszahl mehr Wohneinheiten benötigt werden.

A.4. Kennzahl Auflockerungsfaktor

Auflockerungsfaktor

Der Auflockerungsfaktor pro Jahr prognostiziert die prozentuale Vergrößerung von Haushalten in einem bestimmten Zeitraum.

Er berechnet sich nach der Formel:
(Belegungsdichte alt - Belegungsdichte neu)/ (Belegungsdichte alt/ 100)/ n Prognosejahre.

Für die Gemeinde Mistelbach ergibt sich mit einem Prognosehorizont von 15 Jahren und einer Belegungsdichte von 2,16 [EW/WE] in 2012 und 1,96 [EW/WE] in 2025 folgendes Ergebnis:

(2,20 – 2,02) / (2,20/100) / 15 = 0,54 [% p.a.]

Das bedeutet, dass sich die Anzahl benötigter Wohnungen innerhalb von 15 Jahren jährlich um bis zu 0,54 % erhöhen wird. Dieser Wert übersteigt den vom BLfU angegebenen Durchschnittswert von 0,30 %.

Vorhabenbezogene Bewertung

Der Auflockerungsfaktor in Mistelbach liegt über dem Bundesdurchschnitt. Für die Berechnung des zukünftigen Bedarfs besteht zwar keine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors. In der Praxis sind jedoch Auflockerungsfaktoren in der Größenordnung von 0,3 bis 0,5 % pro Jahr üblich. Bei einem Auflockerungsfaktor von 0,5 % ist ein hoher weiterer Wohnraumbedarf offensichtlich.

A.5. Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

a) Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer

Laut bayerischem Landesamt für Statistik ist in den vergangenen Jahren eine leichte Abnahme der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in Mistelbach zu verzeichnen:

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2019

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Beschäftigte am Arbeitsort		285	305	281	273	283	265
davon	männlich	115	115	112	99	102	97
	weiblich	170	190	169	174	181	168
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.	.	.	.
	Produzierendes Gewerbe	79	73	69	65	56	50
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	.	164	141	.	146	.
	Unternehmensdienstleister	.	.	.	.	.	.
	Öffentliche und private Dienstleister	28	37	39	35	55	53
Beschäftigte am Wohnort		630	600	619	610	607	591

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2023 - 2024 vorläufige Ergebnisse.

ABB. 5: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE MISTELBACH (STATISTIK KOMMUNAL 2025)

In Mistelbach ist die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort demzufolge von 2019 bis 2024 um ca. 7 % gesunken und die der Beschäftigten am Wohnort um ca. 6 % gesunken.

In der Stadt Bayreuth (unmittelbarer Nachbar zu Mistelbach) ist die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort von 2019 bis 2024 um ca. 5,2 % gestiegen. Die Anzahl Beschäftigter am Wohnort ist im gleichen Zeitraum um ca. 6,8 % gestiegen.

Im Bezirk Oberfranken stieg die Anzahl Binnenbeschäftigter um 2,0 % zwischen 2019 und 2024. Im selben Zeitraum ist die Anzahl der Auspendler um 1,4 % gestiegen.

Für den Kreis Bayreuth existieren Daten für die Jahre 2018-2023. Hier ist die Anzahl Binnenbeschäftigter um 3,4 % und die Anzahl auspendelnder Bewohner um ca. 4,4 % gestiegen

b) Arbeitslose

7. Arbeitslosenzahlen seit 2018

Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2018	21	6	4	2	1	7
2019	22	8	5	4	1	9
2020	25	7	5	3	2	8
2021	24	8	3	4	1	8
2022	22	6	3	4	1	8
2023	20	7	5	2	1	8
2024	21	6	6	1	2	7

ABB. 6: ARBEITSLOSENZAHLEN (STATISTIK KOMMUNAL 2021)

Die Arbeitslosenzahl in Mistelbach blieb zwischen 2018 und 2024 gleichbleibend hoch.

Im Stadtgebiet Bayreuth stieg die Zahl währenddessen um 16,9 %.

Auf Bezirksebene steigerte sich die Arbeitslosenzahl um ca. 27,8 % zwischen 2018 und 2024.

Für den Landkreis Bayreuth sind Daten von 2016 – 2022 vorhanden. In diesem Zeitraum waren die Arbeitslosenzahlen um 11,2 % rückläufig.

A.6. Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Gegeben:

Prognosezeitraum 2025-2038 = 13 Jahre

Bevölkerungsstand 2012 = 1.578 EW (LfStat 2026a)
Bevölkerungsstand 2025 = 1.475 EW (LfStat 2026a)
Anzahl Wohneinheiten 2012 = 728 (LfStat 2026c)
Anzahl Wohneinheiten 2025 = 753 (LfStat 2026c)
Wohnbauflächen 2025 = 39,88 ha (LfStat 2026f)
Fläche gemischter Nutzung 2025 = 18,75 ha (LfStat 2026f)

Neubedarf (aus Bevölkerungsentwicklung)

Ergebnis: erwartete Anzahl neu benötigter Wohneinheiten.

Die absolute Einwohnerentwicklung zwischen Prognosestart 2025 und Prognoseende 2038 errechnet sich aus:

1. Bevölkerungsstand zum Prognosestart: **1.475**
2. Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl pro Jahr im Zeitraum 2012-2025: [(1.475-1.578) / 15,78] / 13 = **- 0,50 % p.a.**
3. Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums **13**

⇨ Einwohnerentwicklung im Prognosezeitraum: [1.475 * (- 0,50 %)] * 13 = **- 95,87 Einwohner**

Die erwartete Anzahl von Wohneinheiten in Bezug auf das Ergebnis der Bevölkerungsfortschreibung errechnet sich aus:

1. Entwicklung der Einwohnerzahl im Prognosezeitraum **-95,8 EW**
2. aktuelle Belegungsdichte
    a. Bevölkerungsstand [EW] zum Prognosestart 2025: 1.475 EW
    b. Anzahl der Wohneinheiten [WE] zum Prognosestart 2025: 753

⇨ aktuelle Belegungsdichte: 1.475 EW / 753 WE = **1,96 [EW/WE]**

⇨ Entwicklung der Zahl des WE-Bedarfs im Prognosezeitraum aus der Bevölkerungsfortschreibung
-95,87 / 1,96 = **-48,91 [WE]**

Innerer Bedarf (aus Auflockerungsbedarf)

Ergebnis: erwartete Anzahl neu benötigter Wohneinheiten.

1. Anzahl der Einwohner zum Prognosestart 2025: **1.475**

2. prognostizierte Belegungsdichte
   a. aktuelle Belegungsdichte (EW/WE) 1.475/753 = **1,96 [EW/WE]**
   b. Auflockerung p.a. [%]:
      i. Belegungsdichte 2012: 1.578 / 728 = 2,16 [EW/WE]
      ii. Belegungsdichte 2025: 1.475 / 753= 1,96 [EW/WE]
      iii. Differenz aus Jahreszahl alt und neu: 13

⇨ rechnerische Auflockerung p.a.: (2,16 – 1,96) / (2,16 / 100) / 13 = **0,71 %**

Auflockerungsbedarf
Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußern (mehr Klein-/Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Z. B. entspricht eine (bisher übliche) Abnahme der Belegungsdichte der Wohneinheiten von aktuell 2,1 EW/WE auf 2,0 EW/WE innerhalb von 15 Jahren einer jährlichen Auflockerung von ca. 0,32 %. Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, so dass die in der Praxis angenommenen Auflockerungsfaktoren variieren, oft in der Größenordnung zwischen 0,3 und 0,5 % p.a..

Für die Bestimmung des Auflockerungsbedarfs in der vorliegenden, abgestimmten Methode wird grundlegend eine jährliche Auflockerung von 0,3 % angesetzt, die im Berechnungsformular auch voreingestellt ist. Bei konkretem Bedarf oder Anlass kann in dem Berechnungsformular der Wert für den jährlichen Auflockerungsbedarf auch verändert werden.

ABB. 7 BERECHNUNGSMETHODE AUFLOCKERUNGSBEDARF (BLFU 2021: 43)

Zugunsten eines realistischen Ergebnisses werden die vom LfU empfohlenen Werte des Auflockerungsbedarfs nicht überschritten. Daher wird vom errechneten Auflockerungsbedarf p. a. i. H. v. 0,71 % abgewichen und ab diesem Punkt mit einem Auflockerungsbedarf p. a. i. H. v. 0,50 % gerechnet.

c. Anzahl der Prognosejahre: **13**

⇨ prognostizierte Belegungsdichte: 1,96 – 1,96 * 0,50 % * 13 = **1,83 [EW/WE]**

⇨ Gesamtzahl benötigter Wohneinheiten am Ende des Prognosezeitraums: 1.475 / 1,83 = **806,01 [WE]**

Die erwartete Anzahl von Wohneinheiten in Bezug auf das Ergebnis der Auflockerungsbedarf-sprognose errechnet sich aus:

1. prognostizierte Gesamtanzahl Wohneinheiten am Ende des Prognosezeitraums: **806 WE**
2. Gesamtzahl Wohneinheiten zu Beginn des Prognosezeitraums: **753 WE**

⇨ Neubedarf Wohneinheiten bis Ende des Prognosezeitraums aus dem **Auflockerungs-bedarf**:
806-753 = **+ 53 WE**

Saldo Wohneinheitenbedarf

Ergebnis: neu benötigte Wohneinheiten bis zum Ende des Prognosezeitraums

Der Saldo Wohneinheitenbedarf errechnet sich aus der Summe von:

1. Entwicklung der Zahl der WE im Prognosezeitraum aus der Bevölkerungsprognose:
   - 49 WE
2. Neubedarf Wohneinheiten bis Ende des Prognosezeitraums aus dem Auflockerungsbedarf:
   + 53 WE

⇨ **Saldo Wohneinheitenbedarf**: (-49) + 53 = **4 WE**

Neubedarf Wohnbauflächen [ha]

Ergebnis: neu benötigte Wohnbauflächen in Hektar

Der Neubedarf an Wohnbauflächen ermittelt sich aus:

1. Saldo Wohneinheitenbedarf: **4 WE**
2. Wohneinheitendichte [WE/ha]
   a. Wohneinheiten zum Prognosestart: **753 WE**
   b. Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zum Prognosestart: **39,88 ha**
   c. Flächen gemischter Nutzung im Gemeindegebiet zum Prognosestart: **18,75 ha**

⇨ Wohneinheitendichte Prognosestart: 753WE / (39,88ha + 0,5 * 18,75ha) = **15,29 WE/ha**

⇨ **Rechnerischer Wohnbauflächenneubedarf bis 2038 auf Grundlage der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Mistelbach von 2012 - 2025: 4 / 15,32 = 0,26 [ha]**

B. Qualitative Betrachtung

B.1. Rechtlicher Rahmen

Gebietskategorie gem. LEP

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Mistelbach im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und gleichzeitig in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen um das Oberzentrum Bayreuth. Der Stadt-Umlandbereich Bayreuth ergibt sich aus der Stadt Bayreuth und den Gemeinden Heinersreuth, Bindlach und Mistelbach.

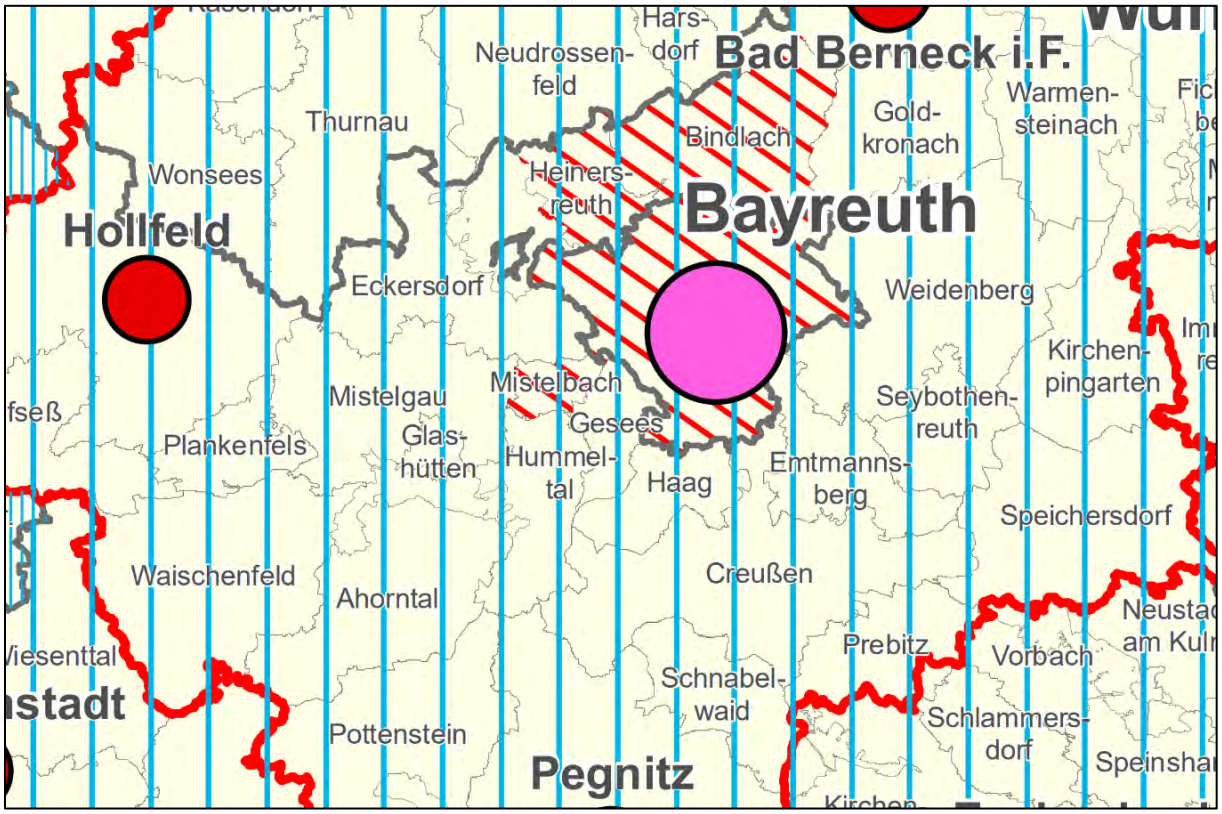


ABB. 8: STRUKTURKARTE (LEP BAYERN ANHANG 2)

Einstufung im Zentrale Orte-System

Mistelbach ist in der Liste des Landesentwicklungsprogramms Bayern nicht als zentraler Ort erfasst. Die Gemeinde befindet sich allerdings im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Bayreuth.

Regionalplan Oberfranken-Ost

Die Gemeinde Mistelbach liegt unmittelbar an der im Regionalplan Oberfranken-Ost verbindlich dargestellten „Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung“ zwischen der Stadt Hollfeld im Landkreis Bayreuth und der kreisfreien Stadt Bayreuth.

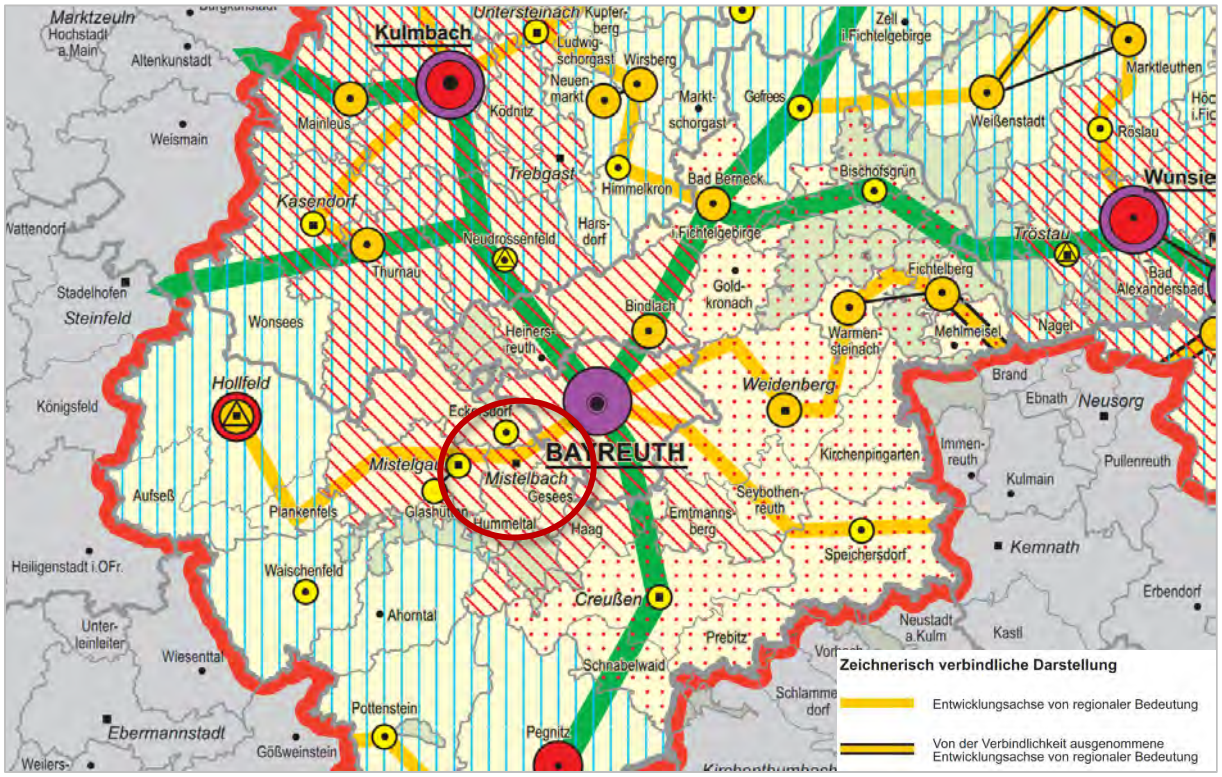


ABB. 9 REGIONALPLAN OFR.-OST AUSZUG KARTE RAUMSTRUKTUR

3.1.2	In den zentralen Orten der Region und im Bereich der Entwicklungsachsen ist eine überorganische Siedlungsentwicklung zulässig. Zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichend große Freiräume erhalten bleiben.
3.1.3	In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/ Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen.

ABB. 10 NRN. 3.1.2 UND 3.1.3 DER BEGRÜNDUNG DES REGIONALPLANS OBERFRANKEN OST

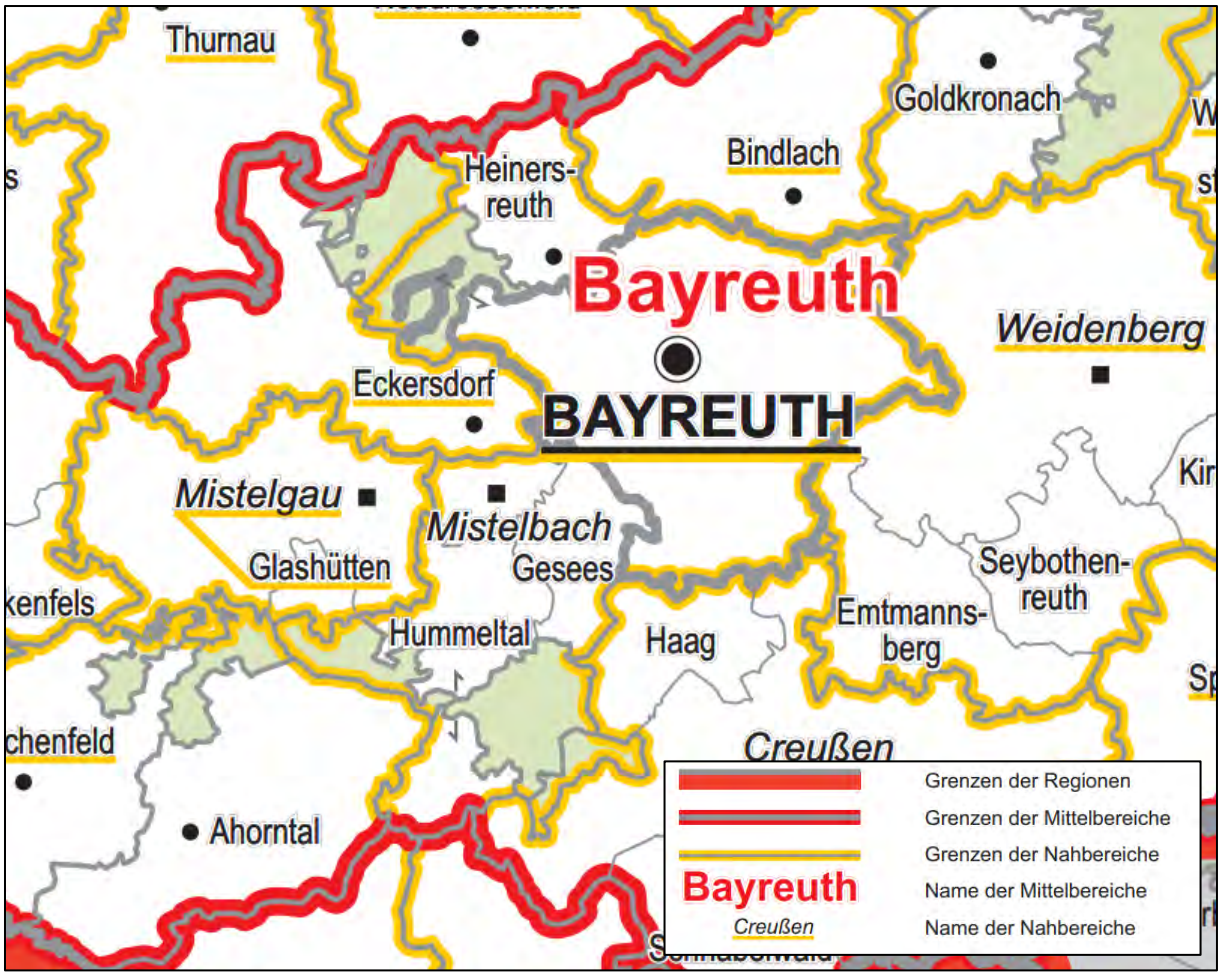


ABB. 11: BEGRÜNDUNGSKARTE 1 RP OBERFRANKEN-OST

Vorhabenbezogene Beurteilung:

Mistelbach wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern nicht als zentraler Ort geführt, liegt aber in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen mit der Stadt Bayreuth. Die Region hat besonderen Handlungsbedarf, was Chancen auf Fördermittel für Landwirtschaft, Tourismus und Wirtschaft eröffnet.

Da die Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland Bereich Bayreuth in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen soll und die Gemeinde Mistelbach im Gegensatz zu anderen Kommunen in diesem Bereich seit 2005 keine neuen Wohnbauflächen entwickelt hat, kann ihr ein besonderer Nachholbedarf für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Nahbereich der Stadt Bayreuth attestiert werden.

Der Regionalplan stärkt Bayreuth, wovon Mistelbach als Wohnort für dort Beschäftigte Arbeitnehmer indirekt profitieren kann.

Die zentralörtliche Funktion Bayreuths kann ein Anreiz für einen Zuzug nach Mistelbach sein und die Nachfrage nach freien Bauparzellen oder diversifizierten Wohnformen erhöhen.

B.2. Verkehrsanbindung

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr

Die Gemeinde Mistelbach ist über die St 2163 und St 2185 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Bundesstraße 22 verläuft nördlich der Gemeinde und bietet Anschluss an die Bundesautobahn 9.
Die Anschlussstelle Bayreuth Nord ist ca. 9 km vom gegenständlichen Baugebiet entfernt.

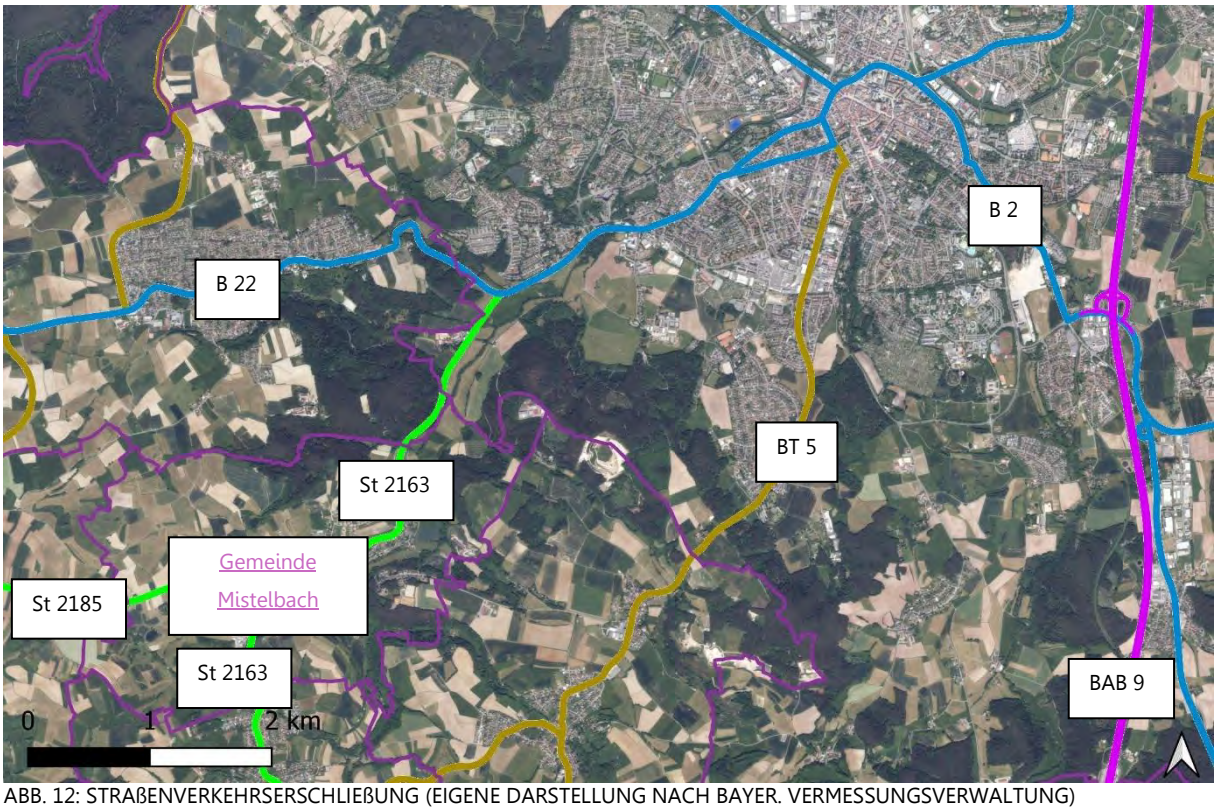


ABB. 12: STRAßENVERKEHRSERSCHLIEßUNG (EIGENE DARSTELLUNG NACH BAYER. VERMESSUNGSVERWALTUNG)

Schienenverkehr

Der dem Baugebiet nächstgelegene Bahnhof liegt in Bayreuth. Der Bayreuther Hauptbahnhof ist Teil des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg und damit sehr gut an die Oberzentren Bamberg, Forchheim, Neumarkt i. d. OPf. und Ansbach sowie an das Regionalzentrum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen/ Schwabach angebunden.

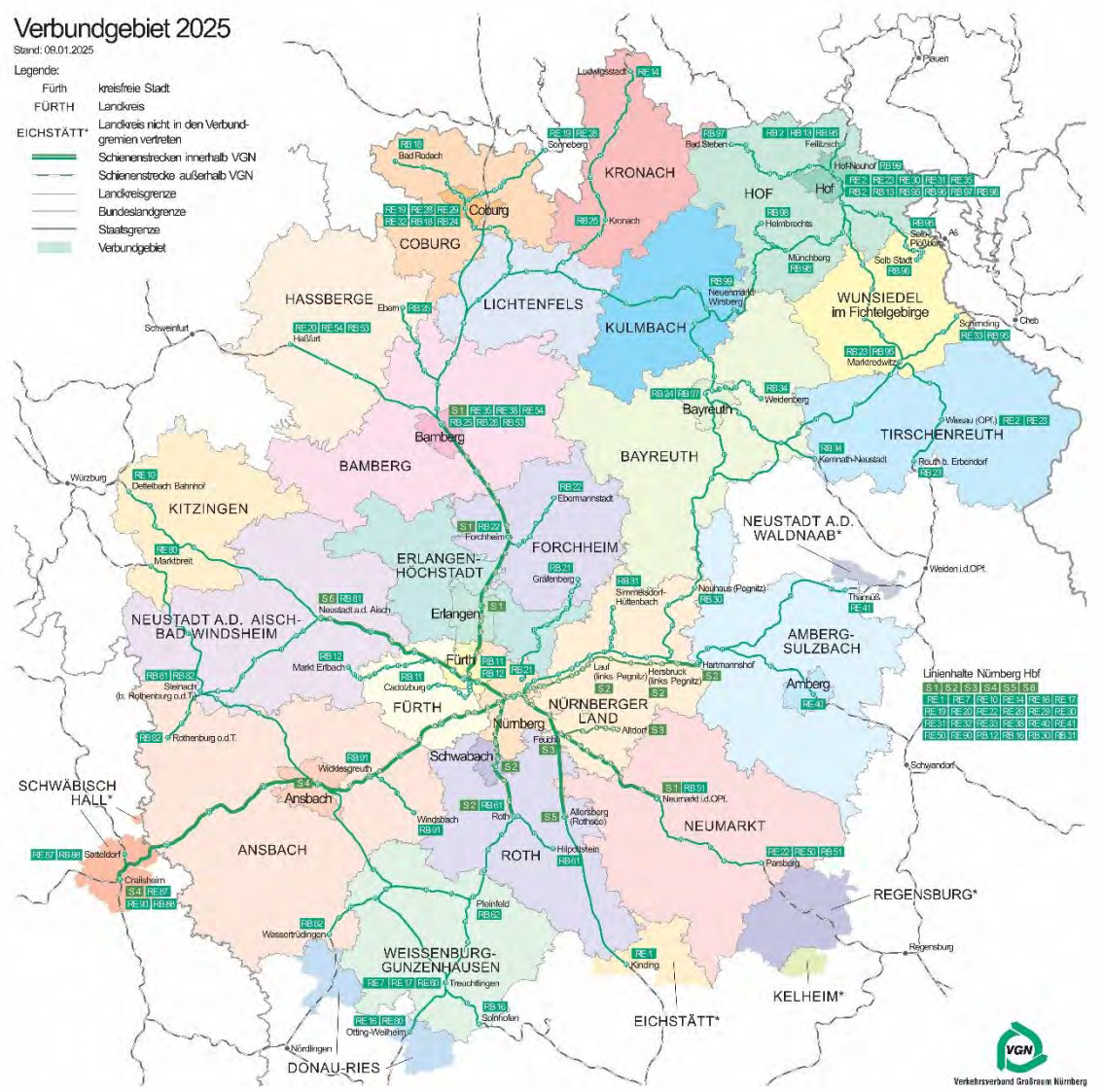


ABB. 13 VERBUNDGEBIET VERKEHRSVERBUND GROßRAUM NÜRNBERG

Busverkehr

Die Buslinie zwischen Mistelbach und Bayreuth verkehrt werktags im 30-Minuten-Takt und an Wochenenden im Stundentakt. Einige Fahrten in Zeiten geringer Nachfrage werden als Anruf-Linien-Taxi (ALT) angeboten, die eine telefonische Voranmeldung erfordern.



ABB. 14 BUSHALTESTELLEN IN MISTELBACH

Luftverkehr

Der Flugplatz Bayreuth befindet sich in ca. 15 km Entfernung vom Baugebiet und ist innerhalb von 25 min. mit dem Auto zu erreichen. Vom Flugplatz Bayreuth sind Business- und Charterflüge als Alternative zu den weiter entfernten Großflughäfen möglich.

Weiterhin ist die Anbindung an den Flughafen Nürnberg über die A9 und den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg in einer Stunde per Pkw gegeben.

Vorhabenbezogene Bewertung

Die Gemeinde Mistelbach ist hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrs sehr gut an das unmittelbar benachbarte Oberzentrum Bayreuth und somit an überregionale Ziele angebunden.

B.3. Versorgungsinfrastruktur

Die Gemeinde Mistelbach verfügt über eine gute öffentliche Infrastruktur. Neben dem oberzentrumstypischen Versorgungsangebot der benachbarten Stadt Bayreuth sind vor Ort folgende Einrichtungen vorhanden:

1 Grundschule
1 Kindergarten
1 Kindertagesstätte
1 Kinderhort
1 praktischer Arzt
1 Zahnarzt
1 Apotheke
2 Friseursalons
1 SB-Bankfiliale
1 Discounter
1 Metzger
1 Bäckerei
1 Getränkemarkt

Vorhabenbezogene Beurteilung:

Die Infrastruktur in Mistelbach gewährleistet die Grundversorgung der Wohnbevölkerung. Für weitergehende Bedürfnisse ist das Oberzentrum Bayreuth in weniger als 10 Minuten erreichbar. Dort stehen zusätzliche Einrichtungen wie eine Universität, Krankenhäuser, Einkaufszentren, Thermen und Theater zur Verfügung. Diese Angebote stellen einen entscheidenden weichen Standortfaktor dar und machen die Region besonders attraktiv für Bauinteressierte.

C. Fazit

Die vom bayerischen Landesamt für Statistik bereitgestellte Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Mistelbach sieht eine Bevölkerungsabnahme bis zum Jahr 2038. Dieses Prognoseergebnis kann jedoch nicht isoliert als maßgebliches Abwägungskriterium für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung herangezogen werden. Bereits geringe Veränderungen der Wanderungsbewegungen können bei einer kleinen Einwohnerzahl zu deutlichen Abweichungen von einer statistischen Trendfortschreibung führen. Auch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung zur Wohnbaulandentwicklung hervorgehoben, dass die Erforderlichkeit einer Außenbereichsplanung nicht bereits deshalb entfällt, weil eine bestimmte rechnerische Bedarfsermittlung zu einem geringeren Flächenwert gelangt.
§ 1a Abs. 2 BauGB verlangt insbesondere die vorrangige Prüfung und Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale. Da deren Aktivierung aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht erfolgen kann, versucht die Gemeinde Mistelbach ergänzende Wohnbauflächen zu schaffen.

Neben einer Betrachtung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung sind die tatsächlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen der Gemeinde in die Abwägung einzubeziehen.
In Mistelbach besteht trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ein Bedarf an zusätzlichem und insbesondere differenziertem Wohnraum. Dieser ergibt sich unter anderem aus sinkenden Belegungsdichten, steigenden Wohnflächenansprüchen und veränderten Haushaltsstrukturen. Hinzu kommt die unmittelbare räumliche Nähe zum Oberzentrum Bayreuth. Die dort vorhandenen Arbeitsplätze, Versorgungsangebote und die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Oberzentrums schaffen eine besondere Wohnstandortfunktion für die benachbarten Gemeinden. Mistelbach ist deshalb nicht ausschließlich anhand seiner bisherigen Einwohnerstatistik und einer daraus prognostizierten Eigenentwicklungsgrenze zu beurteilen. Als Gemeinde im Stadt-Umlandbereich Bayreuth kann Mistelbach an dessen Entwicklungsdynamik teilhaben und diese unterstützen. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sieht für ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen ausdrücklich vor, deren Funktionen als Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu sichern und weiterzuentwickeln sowie auf ein angemessenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen hinzuwirken. Diese raumordnerische Entwicklungsorientierung wird bei der gemeindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Nachdem die Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland Bereich Bayreuth in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen soll und die Gemeinde Mistelbach im Gegensatz zu anderen Kommunen in diesem Bereich seit

dem Jahr 2005 keine neuen Wohnbauflächen entwickelt hat, kann ihr ein besonderer Nachholbedarf für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Nahbereich der Stadt Bayreuth attestiert werden.

Der rechnerisch ermittelte Wohnbauflächenneubedarf von 0,26 ha bis zum Jahr 2038 kann daher als ein aus der amtlich bereitgestellten Prognose abgeleiteter Orientierungswert verstanden werden. Eine solche Berechnung bildet insbesondere die vergangene Einwohnerentwicklung ab, kann jedoch raumstrukturelle Faktoren wie die Nähe zum Oberzentrum Bayreuth, regionale Wanderungsbewegungen, veränderte Haushaltsstrukturen und mögliche, durch ein zusätzliches Wohnraumangebot ausgelöste Zuzüge nur eingeschränkt und standardisiert erfassen.

Eine sukzessive Baulandentwicklung kann das Wohnflächenangebot in Mistelbach maßvoll steigern und insbesondere aufgrund der zentralen Lage in der Region zu einem Bevölkerungszuwachs führen.