

# Bekanntmachung

## Bebauungsplan „Bauersgraben I“

- a) Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauersgraben I“ der Gemeinde Mistelbach (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch-BauGB-)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Februar 2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauersgraben I“ in der Fassung vom 24.02.2026 beschlossen.

Der voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauersgraben I“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1103, 1104, 1122, 1123, 1124, 1125 Teilfläche, 1127, 1128, 1130 und 1133 Teilfläche der Gemarkung Mistelbach.

Das Bebauungsplanverfahren „Bauersgraben I“ wird hiermit eingeleitet.

- b) Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch -BauGB-)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht liegen zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

**16. März 2026 bis einschließlich 16. April 2026**

in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach, Kanzleistraße 3, Zimmer 3, Mistelbach während der allgemeinen Dienststunden (Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr und Do. 14.00 - 18.00 Uhr) öffentlich zur Einsicht aus.

Während der Auslegungsfrist besteht Gelegenheit zur Information über die Planung und zur Erörterung. Bedenken und Anregungen können vorgebracht werden.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter <https://www.mistelbach.de/Amtliche-Mitteilungen.n243.html> veröffentlicht.



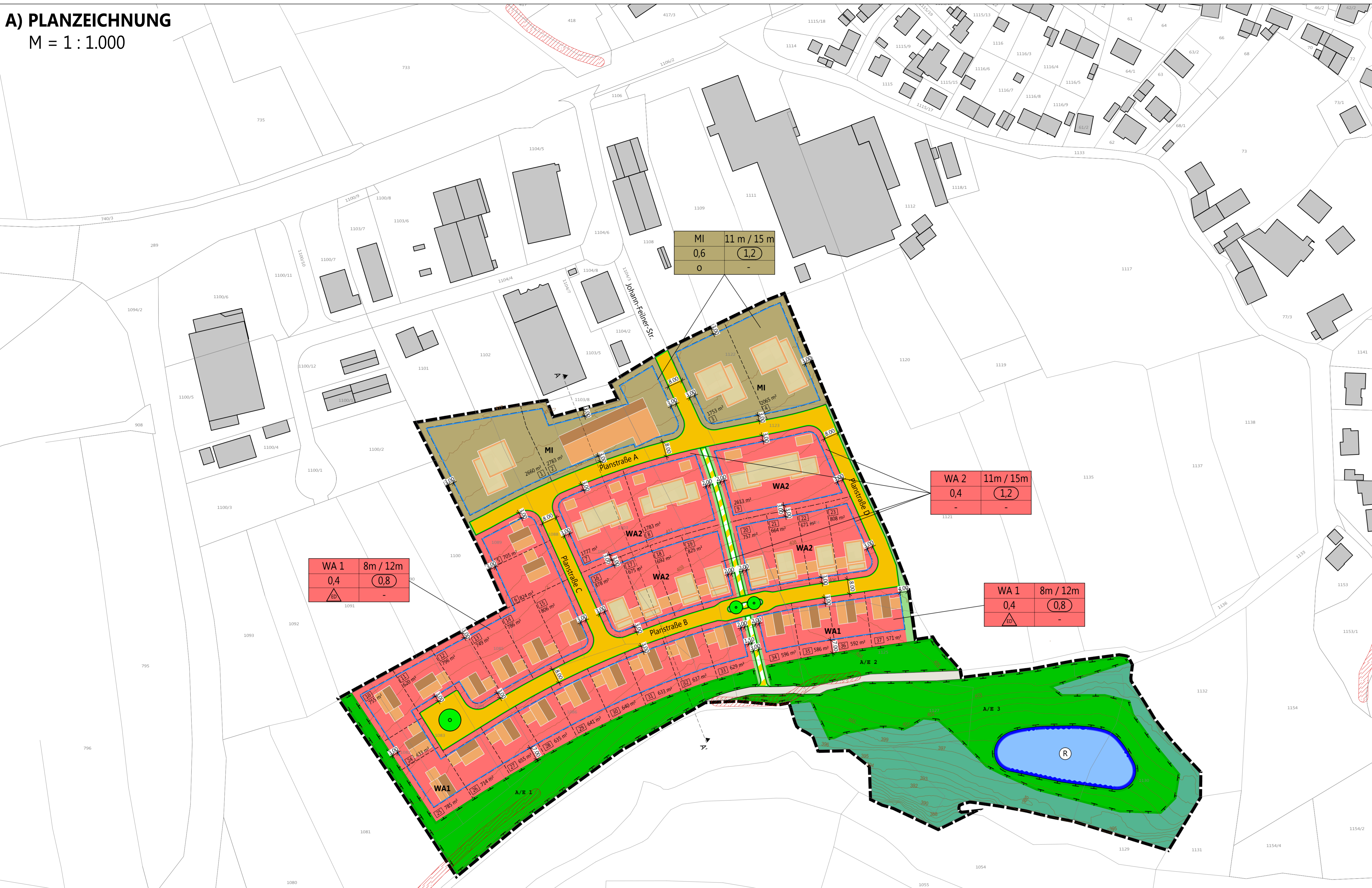
Mistelbach, 03. März 2026

Ausgehängt: 06. März 2026  
Abgenommen: 17. April 2026

Matthias Mann  
1. Bürgermeister

A) PLANZEICHNUNG

M = 1 : 1.000



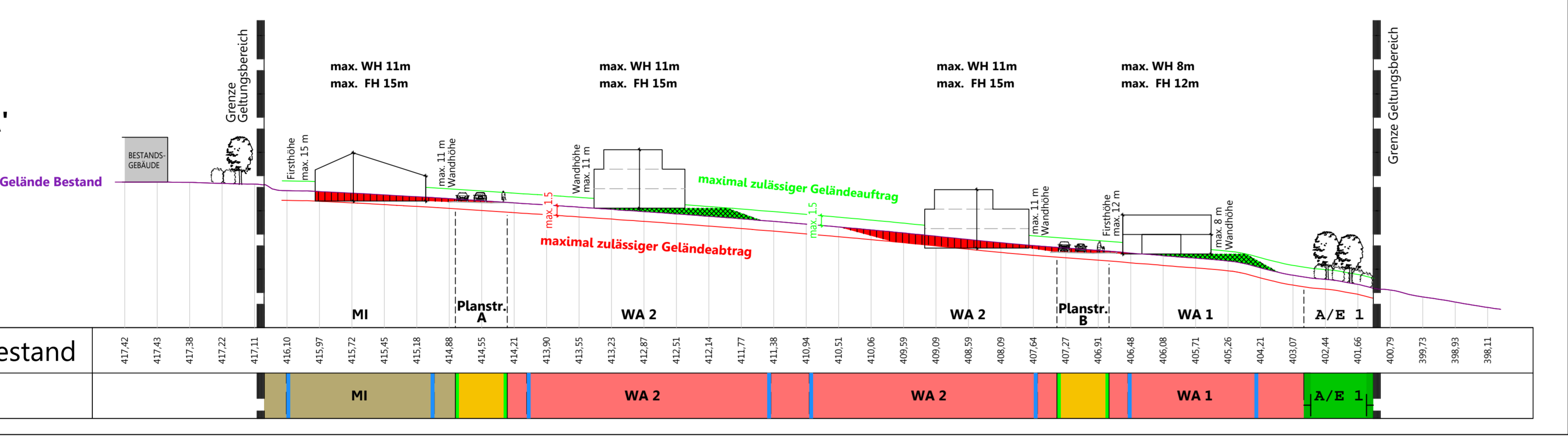
WA 1 8m / 12m 0.4 0.8

MI 11m / 15m 0.6 1.2

WA 2 11m / 15m 0.4 1.2

WA 1 8m / 12m 0.4 0.8

Schnitt A - A'



B) PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

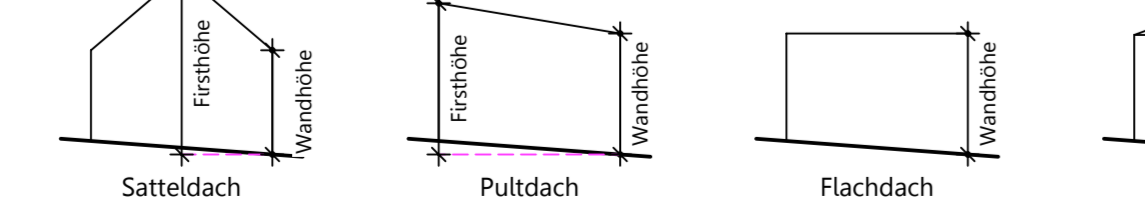
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
1.2 MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Table with columns: Schema, Art der baulichen Nutzung, Wandhöhe (WH)/Firsthöhe (FH), Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Bauweise.

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der folgenden Nutzungsschablone:
2.2 GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
2.3 GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
2.4 WH maximal zulässige Wandhöhe (WH)
2.5 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH)



3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1 o offene Bauweise
3.2 AB nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.3 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentlicher Rad- und Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
öffentlicher Feldweg

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Waldfläche

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

- Ausgleichsflächen 1-3 (Aufwertung & Pflege gem. Grünordnungsplan)
Anpflanzen von Bäumen (gem. Pflanzenauswahlhilfe im Grünordnungsplan)

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bestehende Bebauung mit Hausnummer, Nebengebäude
Vorgeschlagene Bebauung mit geneigtem Dach (Satteldach) und Nebengebäude
Vorgeschlagene Bebauung mit Dachbegrünung und Nebengebäude
Maßangaben in Metern, z.B. 15 m
Höhlinien, 1 m Höhenunterschied je Linie

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Biotop

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

Die für die Nutzung der einzelnen Bauparzellen erforderlichen Stellplätze sind auf Privatgrund herzustellen.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugelbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugelbietes selbst dienen und seiner Eigart nicht widersprechen. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten können im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert oder gestört werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes (Bezugspunkt) sind bis max. 1,5 m zulässig. Die Höhendifferenzen sind auf dem eigenen Grundstück zu überwinden. Der Abstand von Stützmauern zu den angrenzenden Nachbargrundstücken muss mindestens 1 m betragen.

3. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenschichten mit längerer Lagerdauer müssen zwischenbegrünt werden und auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

4. Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Leuchten der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit geschlossenem Leuchtkörper auszuführen, der Lichtkegel ist auf die zu beleuchtende Fläche zu begrenzen und das Leuchtmittel darf die Farbtemperatur von 3000 K nicht überschreiten.

5. Kies- oder Schotterbeete (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kies- oder Schotterbeete zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.

6. Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Bauparzellen anfallende Regenwasser ist vor Einleitung in das öffentliche Kanalsystem durch Regenrückhalteanlagen zu drosseln. Hierbei sind Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbstständig gewährleisten. Der Regenwasserspeicher ist pro Grundstücksparzelle mit einem Mindestvolumen von 5 m³ auszuführen.

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum lt. Planliste (Hochstamm), zu pflanzen.

8. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei Flach- u. Pultdachaufhängungen < 15° ist auf Hausanlagen eine extensive Dachbegrünung umzusetzen. Sollten Nutzungskonflikte zwischen Solarmodulen bzw. -kollektoren und Dachbegrünung auftreten, ist den Solarmodulen bzw. -kollektoren Vorrang zu gewähren.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Garagen und Carports

Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszubilden. Der untere Abschluss aller Einfriedungen ist so auszubilden, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) gegeben ist. Dafür müssen unmittelbar über der Geländeoberfläche Durchlässe durch die Einfriedung von mind. 10 cm x 10 cm gewährt sein. Mauern und Zaunsockel sind bei Einfriedungen nicht zulässig.

3. Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus Metall, bei denen es zu einer Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser kommen kann, (z. B. Zink, Blei, Kupfer, etc.), sind nur auf einer Fläche von max. 10% bezogen auf die Grundfläche aller Gebäude eines Grundstücks - zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbtönen grau, schwarz, rot auszuführen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass archaische Funde (z. B. Keramikscherven, Steinartefakte oder Knochen bzw. archaische Funde (z. B. Mauern, Erdlöcher oder Gräber) die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DStGH unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

2. Altlasten

Soweit im Zusammenhang mit Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bayreuth zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art 1 BBodSchG). Auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden.

IV. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Erneuerbare Energie

Photovoltaikanlagen sollen auf geeigneten Dachflächen errichtet werden. Siehe hierzu Art. 44a BayBO.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Stallanlagen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weiterlage während der Entzeit solche Arbeiten erzwingt.

D) FESTSETZUNGEN DES GRÜNDORDNUNGSPLANS

I. PFLANZENAUSWAHLISTE

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

- Laubbäume: Die Mindestpflanzqualität für Laubbäume beträgt:
Hochstamm, 3xv, mDB, StU 14-16 cm.
Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Juglans regia, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Walnuss

- Kleinblume: Cornus mas, Crataegus laevigata, Urtica dioica, Sorbus aria, Sorbus hortuagolica, Mespilus germanica, Malus tschonoskii, Prunus avium, Pyrus pyrastris, Rosa canina, Kornelkirsche, Apfeldorn, Stach-Ulm, Mehlbeere, Thüring. Mehlbeere, Mispel, Woll-Apfel, Wild-Kirsche, Zwetsche/Pflaume, Quitte, Essbare Mehlbeere, Maulbeere u. a.
Feld-Ahorn, Hainbuche, Hartnagel, Haselnuss, Weißdorn, Wild-Apfel, Wild-Kirsche, Wild-Birne, Hundrose

II. AUSGLEICHSFLÄCHEN

1. Anlage der Ausgleichsfläche 1 (innerhalb Geltungsbereich)

Aufwertung von Ackerland durch die Anlage magerer, artenreicher Wiesenflächen
Neuansaat von ca. 4.100 m² mit autochthonem Saatgut auf Ackerland, Krautanteil von mind. 50 % (Ursprungsgebiet 12, Fränkisches Hügelland)

2. Anlage der Ausgleichsflächen 2 u. 3 (innerhalb Geltungsbereich)

Aufwertung einer Intensivwiese durch die Anlage magerer, artenreicher Wiesenflächen
Umwandlung von ca. 4.670 m² Intensivwiese in extensives artenreiches Grünland durch geeignetes Mahdregime mit sukzessiver Ausmagerung.

3. Pflege der Ausgleichsflächen 1, 2 u. 3

- 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 ÖK-Arten.
-Wenn möglich Mahd mit Messerhäckselwerk zum Schutz der Insekten, alternativ ist Kreiselmäherwerk 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 (RF1-6510-Arten) entwickeln kann. Optimal ist ein Heuschmitt, bei dem das Mähgut 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.

III. CEF - MASSNAHMEN

1. Ausgleichsflächen für Feldlerchen (außerhalb Geltungsbereich)

Anlage von 3 Blühstreifen mit dazwischen und umschließend befindlichen Schwarzbrachstreifen
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 Schwarzbrachstreifen (insgesamt 3 Streifen) über die Länge der Ausgleichsflächen. Entlang der Außengrenzen der Flurstücke werden 3 m breite Schwarzbrachstreifen gezogen, sowohl über die Länge als auch die Breite der Ausgleichsflächen, diese komplett umschließend.

2. Lage der Ausgleichsflächen für Feldlerchen

- Zuordnung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB
2.1 Flurstücke Nrn. 764, 764/2, 764/3 Gmkg. Mistelbach (Gesamtfläche ca. 4.637 m²)
2.2 Flurstück Nr. 985 Gmkg. Mistelbach (Gesamtfläche ca. 1.821 m²)

3. Anlage der Ausgleichsflächen für Feldlerchen

3.1. Blühstreifen

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

3.2. Schwarzbrachstreifen

- Keine Einsaat der Schwarzbrachstreifen

4. Pflege der Ausgleichsflächen für Feldlerchen

4.1. Blühstreifen

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

4.2. Schwarzbrachstreifen

- Erster Pflegeschnitt bis 15. März. Zweiter Pflegeschnitt ab 1. September.
-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

4.3. Pflege der Ausgleichsflächen für Feldlerchen

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

E) RECHTSGRUNDLAGEN U. BESTANDTEILE

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 2. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

Planzieneverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-II), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan „Bauersgraben I“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und den Festsetzungen des Grünordnungsplans.

VERFAHRENS-VERMERKE

- 1. Der Gemeinderat Mistelbach hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauersgraben I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Bauersgraben I“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Bauersgraben I“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Bauersgraben I“ 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 des Bebauungsplanes „Bauersgraben I“ 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 ..... den Bebauungsplan „Bauersgraben I“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Mistelbach, den ..... (Siegel)
(Erster Bürgermeister Matthias Mann)

7. Ausgefertigt
Mistelbach, den ..... (Siegel)
(Erster Bürgermeister Matthias Mann)

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Bauersgraben I“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 H. 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Mistelbach, den ..... (Siegel)
(Erster Bürgermeister Matthias Mann)

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN „BAUERSGRABEN I“

Table with columns: PROJEKT, GEMEINDE, PLANNAMME, PLANDATEN, PLANUNG. Includes details like 'Projektname: Vorentwurf Bebauungsplan Bauersgraben I', 'Projektnummer: 0140', 'Erstelldatum: 10.02.2026', 'Maßstab: 1:1.000', 'Verfasser: RS-DM', 'Index'.

# GEMEINDE MISTELBACH

## BEBAUUNGSPLAN **Bauersgraben I**



BEGRÜNDUNG  
**Vorentwurf**  
10.02.2026

RSP  
Architektur + Stadtplanung GmbH  
Rosestraße 24  
95448 Bayreuth



# GEMEINDE MISTELBACH

BEBAUUNGSPLAN  
**Bauersgraben I**

BEGRÜNDUNG  
**Vorentwurf**  
10.02.2026

**Auftraggeber:**

Gemeinde Mistelbach

Kanzleistraße 3  
95511 Mistelbach

**Planung:**

RSP  
Architektur + Stadtplanung GmbH  
Rosestraße 24  
95448 Bayreuth



## INHALT

1.	ANLASS UND BEDARF .....	3
2.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	4
3.1.	Regionalplan .....	4
3.2.	Flächennutzungsplan .....	5
3.3.	Fachliche Untersuchungen und Gutachten .....	6
3.4.	Rahmenplan .....	8
4.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	9
4.1.	Städtebauliches Konzept .....	9
4.2.	Verkehrskonzept/ Erschließung .....	9
4.3.	Festsetzungen .....	10
4.3.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	10
4.3.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
5.	FLÄCHENBILANZ .....	16
6.	VERFAHREN .....	16
7.	RECHTSVORSCHRIFTEN .....	17

## ANLAGEN

1. Umweltbericht einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom 16.01.2026 (Wolfgang Ph. M. Sack, Landschaftsarchitekt, Bayreuth)
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Feldvogelarten Feldlerche und Rebhuhn vom 15.09.2025 (Erwin Möhrlein, Tirschenreuth)
3. Schalltechnische Voruntersuchungen (Machbarkeit) zur Gewerbelärmsituation + Anlagen vom 30.07.2021 (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth)

## 1. ANLASS UND BEDARF

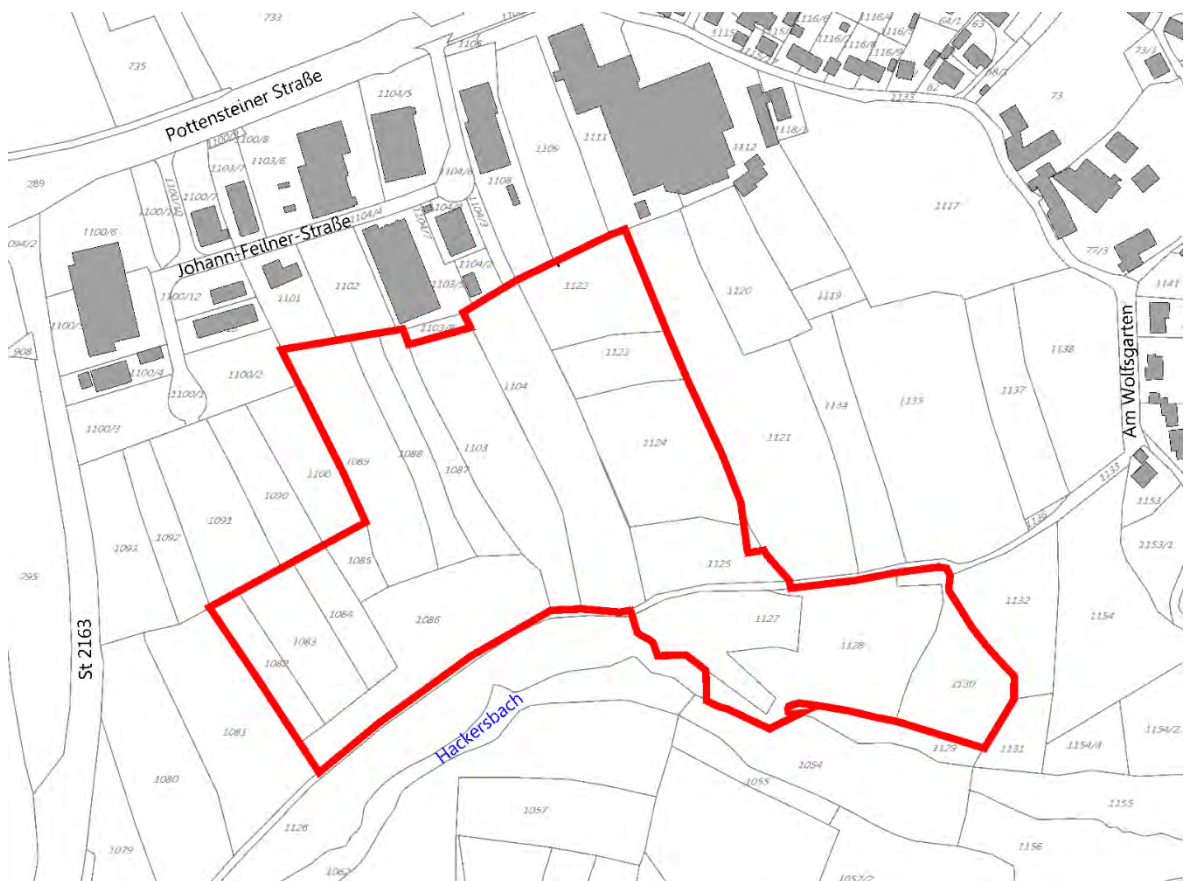
Die Gemeinde Mistelbach sieht sich mit Anfragen nach Wohnbauland konfrontiert und möchte entsprechende Bauflächen anbieten. Die gegenständlichen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Gewerbe- bzw. Mischbauflächen dargestellt.

Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen die Nachfrage nach Gewerbeflächen übersteigt, sollen die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen weiterentwickelt werden.

## 2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Baugebiet 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.

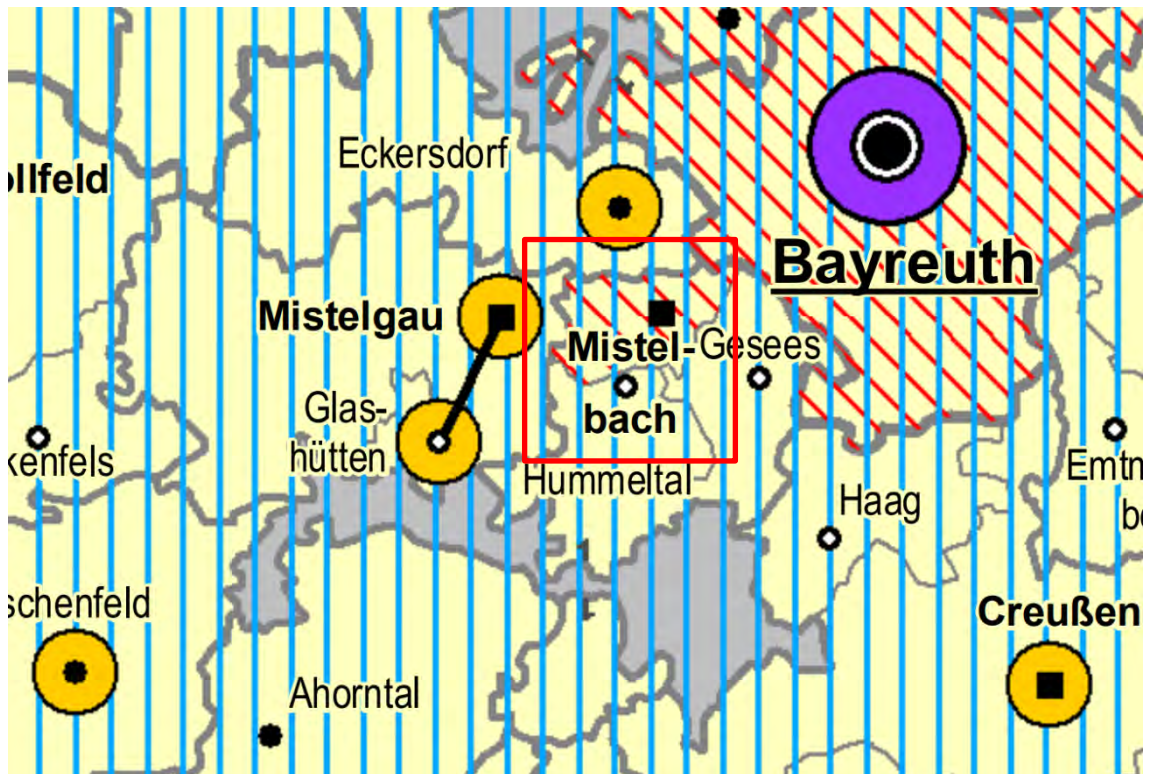


Die Planung befindet sich auf den Flurstücken mit den Nummern: 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1103, 1104, 1122, 1123, 1124, 1125 (Teilfläche), 1127, 1128, 1130 und 1133 (Teilfläche) der Gmkg. Mistelbach.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1. Regionalplan

Nach dem Regionalplan der Region Oberfranken-Ost befindet sich Mistelbach im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und gleichzeitig im Verdichtungsraum Bayreuth.



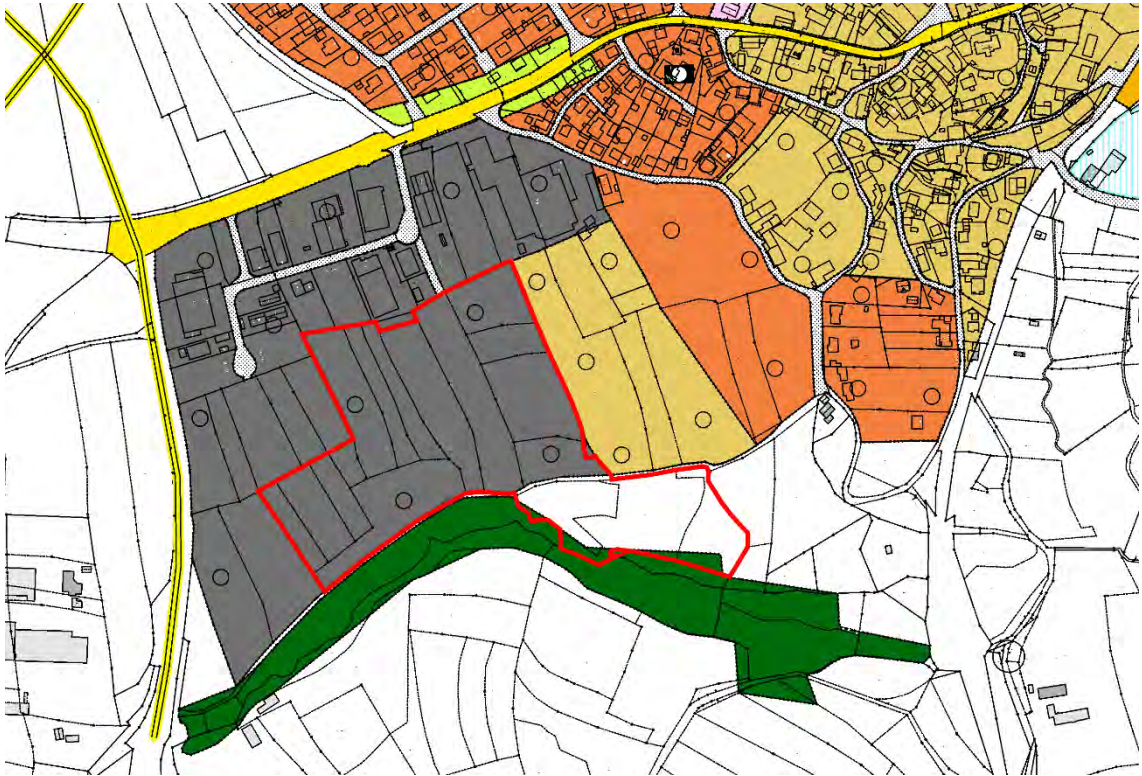
Zielkarte Raumstruktur

Quelle: Regionalplan Oberpfalz Nord

Die Gemeinde schließt unmittelbar an das Oberzentrum Bayreuth an und ist demnach nahe an Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen gelegen.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mistelbach sind die Flächen dieses Bebauungsplanes als Gewerbeflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Feldgehölz dargestellt.



Flächennutzungsplan

Quelle: Gemeinde Mistelbach

Da die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans nicht den Darstellungen des vor Bebauungsplanaufstellung wirksamen Flächennutzungsplans entsprechen, wird dieser im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

### 3.3. Fachliche Untersuchungen und Gutachten

In Vorbereitung des Bebauungsplanes „WA und MI nördlich des Hackersbachs“ wurden folgende fachlichen Untersuchungen und Gutachten erstellt, die dieser Begründung als Anlage beigefügt sind:

**Umweltbericht einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** vom 16.01.2026 (Wolfgang Ph. M. Sack, Landschaftsarchitekt, Bayreuth)

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** für die Feldvogelarten Feldlerche und Rebhuhn vom 15.09.2025 (Erwin Möhrlein, Tirschenreuth)

**Schalltechnische Voruntersuchungen** (Machbarkeit) zur Gewerbelärmsituation mit Anlagen vom 30.07.2021 (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth)

#### Umweltbericht einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

„Am südwestlichen Ortsrand von Mistelbach ist ein „Mischgebiet“ (MI) und ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) geplant. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet meist von niedriger ökologischer Bedeutung. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant. Von dem Misch- und Wohngebiet 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.“

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

„Im Rahmen der Abschichtung (Einschätzung durch UNB und SaP bezogen auf Feldlerche, Rebhuhn 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.“

### **Schalltechnische Voruntersuchungen**

„Für die von der Gemeinde Mistelbach vorgesehene Wohnbebauung südlich des Gewerbegebietes West (Abschnitt I bis III) erfolgten in Bezug auf zu erwartende Gewerbelärmeinwirkungen schalltechnische Voruntersuchungen im Rahmen einer Machbarkeitsanalyse bzw. im Vorfeld einer möglichen Bebauungsplan-Aufstellung.

Für umliegende Gewerbelärm-Emittenten (Gewerbegebiet, Fa. Sigikid, ungenutzte GE-Fläche Nr. 1109 sowie für die entfernter gelegene Biogasanlage) wurden Kennwerte für die in Ansatz zu bringende Schallabstrahlung in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt.

Durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen und entsprechende Rasterlärmkarten-Darstellungen zeigen einzuhaltende Mindestabstände der geplanten Wohnbebauung auf, um zusätzliche Rücksichtnahmepflichten für die bestehenden Betriebe auszuschließen bzw. eine schalltechnische Einschränkung der Gewerbegebiete zu vermeiden. Ergänzend sind Mindestabstände aufgrund bestehender Spitzenpegel-Anforderungen einzukalkulieren.“

### 3.4. Rahmenplan

Zugunsten einer städtebaulich geordneten Ortsentwicklung beauftragte die Gemeinde Mistelbach die Erstellung eines Rahmenplans für die Flächen zwischen dem Hackersbach und dem „Gewerbegebiet-West“.

Dieser untenstehende Rahmenplan berücksichtigt eine Anbindung an die Wohnsiedlung östlich der Straße „Am Wolfsgarten“ und an das „Gewerbegebiet West“. Das Konzept umfasst weitere Grundstücksflächen als der Bebauungsplan und sieht sowohl lockere Einfamilienhausbebauung als auch verdichtete Mehrparteienwohnhäuser vor. Im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sind Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgesehen.

Der gemeindliche Planungswille sah zunächst die Verwirklichung eines ersten Bauabschnitts unmittelbar westlich der Straße „Am Wolfsgarten“ vor, scheiterte allerdings an der mangelnden Verkaufsbereitschaft einiger Eigentümer im östlichen Rahmenplangebiet. So konnten zunächst lediglich die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erworben werden, welcher nun den ersten Bauabschnitt abbildet.

Der neue Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen der Rahmenplanung. Er schließt unmittelbar an das „Gewerbegebiet West“ an und lässt Raum für zukünftige Entwicklungen zwischen dem Wohngebiet „Am Wolfsgarten“ und dem verfahrensgegenständlichen Baugebiet. Langfristiges Ziel ist ein städtebaulicher Lückenschluss in Richtung Ortskern.



Rahmenplan vom 21.06.2024

Quelle: RSP GmbH

## 4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Überwiegend verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, Wohnbauflächen zu schaffen. Im Übrigen soll eine Mischbaufläche für nicht störende Gewerbenutzungen (z. B. Ärztehaus, Feuerwehrgerätehaus, etc.) entstehen. Die Flächen im Geltungsbereich waren bisher als Gewerbeflächen gewidmet und sollen im Rahmen des gegenständlichen Parallelverfahrens in Wohnbau- bzw. Mischbauflächen umgewandelt werden.

### 4.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf der Rahmenplanung vom 24.06.2024 des Büros RSP und Stadtplanung GmbH (siehe dazu auch Pkt. 3.4 dieser Begründung). Mit dem Bebauungsplan soll das städtebauliche Gesamtkonzept in einem ersten Teilabschnitt konkretisiert und bauleitplanerisch umgesetzt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung einer neuen Wohnsiedlung zwischen dem Hackersbach im Süden und dem Gewerbegebiet „Johann-Feilner-Straße“ im Norden.

Aufgrund von Schallschutzberechnungen wird ein Mischgebiet als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe festgesetzt. Dieses Mischgebiet erfüllt die schallschutztechnischen Anforderungen vor Ort und kann z. B. neben Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auch untergeordnet mit Wohneinheiten bebaut werden.

Das südlich an das Mischgebiet angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA2) ermöglicht eine dichte Bebauung mit dreistöckigen Mehrfamilienhäusern. Die südlich und westlich gelegenen Baugebiete (WA1) sind für klassische Einfamilien- oder Doppelhäuser reserviert. Dadurch ergibt sich eine Staffelung der Baukörper im Hinblick auf die Höhenentwicklung und Baudichte, die von Norden (Anschluss an das Gewerbegebiet) nach Süden (Übergang zur freien Landschaft) kontinuierlich abnimmt. Durch die Höhenstaffelung wird der Blick nach Süden und in die freie Landschaft von jedem Baugrundstück aus ermöglicht, die Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten verbessert, ein gewisser Sicht- und Schallschutz zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet geschaffen und ein harmonischer Übergang der Bebauung zur freien Landschaft gewährleistet.

### 4.2. Verkehrskonzept/ Erschließung

#### Verkehrsflächen

##### Fließender Verkehr

Der fließende Verkehr wird über die Johann-Feilner-Straße in das neue Baugebiet geleitet. Die Erschließung innerhalb des Baugebietes ist als Ringschließungssystem 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.

Die Straßenverläufe sind auf eine Gebietserweiterung entsprechend der übergeordneten Rahmenplanung ausgelegt und können ggfs. mit zukünftigen Baugebieten im Osten und Nordwesten verbunden werden.

#### Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind laut Festsetzung auf den privaten Baugrundstücken anzuordnen.

#### Fuß- und Radverkehr

Die im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche bietet mit 8m Breite genügend Platz, um eine sichere Fortbewegung für fußläufigen Verkehr und Radverkehr zu ermöglichen.

Zusätzlich ist ein isolierter Rad- und Fußweg als Verlängerung der Johann-Feilner-Straße festgesetzt. Er führt von Norden nach Süden und trifft an seinem südlichen Ende auf eine parallel zum Hackerbach verlaufende Wegeverbindung (Feldweg), die unmittelbar am bestehenden Feldgehölz zum Spaziergang einlädt.

### **4.3. Festsetzungen**

#### **4.3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)**

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Der Großteil der Baugebiete wird entsprechend dem Bedarf in Mistelbach als "Allgemeines Wohngebiet ("WA") gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Hinblick auf eine durch das Planungskonzept angestrebte hohe Wohn- und Lebensqualität werden Tankstellen nicht zugelassen. Das Baugebiet soll überwiegend dem ruhigen Wohnen am Ortsrand dienen. Gartenbaubetriebe werden wegen ihrem hohen Flächenbedarf ebenfalls ausgeschlossen.

##### **Mischgebiet (MI)**

Das Gewerbegebiet im Norden des Geltungsbereiches und die daran anschließende Staatsstraße St2185 emittiert Lärm, der nicht auf ein Allgemeines Wohngebiet treffen sollte. Um diese Konstellation zu verhindern, wird ein Mischgebiet als Puffer zwischen Gewerbegebiet und Wohnbauflächen festgesetzt. Inhaltlich bietet das Mischgebiet Platz für mannigfaltige Nutzungen wie

beispielsweise ein Feuerwehrgeräte- oder Ärztehaus. Die Errichtung von Wohngebäuden oder Gewerbenutzungen wäre hier ebenfalls zulässig.

Um das Gebiet vor großflächigen Betrieben zu bewahren, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig erklärt. Von Vergnügungsstätten ausgehende trading-down Effekte sollen durch deren Ausschluss verhindert werden.

### **Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**

#### **Grundflächenzahl**

Zugunsten einer hohen Bebauungsdichte und bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke orientieren sich die Grundflächenzahlen aller Baugebiete an den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

#### **Geschossflächenzahl**

Zugunsten einer hohen Bebauungsdichte und bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke orientieren sich die Geschossflächenzahlen des WA2 und des Mischgebiets an den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

Die GFZ im WA1 passt sich der Festsetzung zur maximalen Geschossigkeit an und würde eine zweigeschossige Bebauung bei voller Ausnutzung der festgesetzten GRZ erlauben.

#### **Wandhöhe/Traufhöhe**

Die als WA1 festgesetzten Flächen sollen der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern dienen, welche typischerweise mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Um diese Bebauungsform umsetzen zu können, gleichzeitig aber zu verhindern, dass die entstehenden Gebäude ein städtebaulich verträgliches Maß überschreiten, wird die maximale Wand- und Traufhöhe mit 8 m bzw. 12 m festgesetzt.

In den mit WA2 bezeichneten Gebieten ist die Errichtung einer dichteren Bebauung in Form von von Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Hier soll eine dichtere Bebauung als im WA1 angeboten werden, weshalb die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen zulässig werden soll. Zum Erreichen dieses Ziels wird die Wand- bzw. Traufhöhe mit 11 m und 15 m festgesetzt.

Die als Mischgebiet festgesetzten Flächen befinden sich am höchsten Punkt des Bebauungsplans. Zugunsten einer verdichteten Bebauung orientieren sich die Werte an einer dreigeschossigen Bebauung. Um diese am höchsten Punkt nicht ausufern zu lassen wird die Wand- und Traufhöhe analog zum südlich anschließenden WA 2 mit 11 m bzw. 15 m festgesetzt.

### **Bauweise, Baulinien und Baugrenzen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **Offene Bauweise**

Im Mischgebiet sollen freistehende Gebäude mit einer Länge von unter 50 m entstehen können. Zur Verwirklichung dieses Ansatzes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA2 wird keine Bauweise festgesetzt, da Gebäudelängen über 50m zu erwarten sind. Diese sind zum öffentlichen Straßenraum mit und zu den angrenzenden nachbarschaftlichen Bauparzellen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

#### **Nur Einzel- Doppelhäuser**

Die Flächen im WA1 sollen vornehmlich der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern gewidmet werden, wodurch das städtebauliche Prinzip der schrittweisen Abnahme der Baudichte in Richtung freie Landschaft umgesetzt werden soll. Aus diesem Grund sind in den entsprechenden Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **Baugrenze**

Die Baugrenzen verlaufen in allen Baugebieten parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und halten einen Mindestabstand zu derselben ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils so dimensioniert, dass sich die geplanten Gebäudetypen variabel einfügen lassen.

### **Verkehrsflächen** **(§9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)**

Siehe Punkt 4.2

### **Regenrückhaltebecken** **(§9 Abs. 1. Nr. 14 BauGB)**

Das im Bebauungsplan verbindlich festgesetzte Regenrückhaltebecken ist technisch notwendig, da es der Entwässerung des Baugebiets bei Starkregenereignissen dient.

### **Öffentliche Grünflächen** **(§9 Abs. 1. Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen treten straßenbegleitend auf und trennen Verkehrswege von Wohngebieten bzw. dem Geltungsbereich ab. Im Übrigen soll eine öffentliche Grünfläche im Süden mit einem Spielplatz bebaut werden und zum Verweilen einladen.

### **Waldflächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Die als Wald bzw. Feldgehölz ausgeprägten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in gemeindlichem Besitz und werden zur Klarstellung als Waldflächen festgesetzt und somit bauplanungsrechtlich gesichert.

### **Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)**

Um zu vermeiden, dass die öffentlichen Straßenräume durch parkende Fahrzeuge belastet werden bzw. zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden müssen, wird festgesetzt, dass die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund herzustellen sind.

Von der Möglichkeit des § 23 Abs. 5 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 auszuschließen, wird kein Gebrauch gemacht. Diese Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sollen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können.

### **Aufschüttungen und Abgrabungen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und den Landschaftsverlauf nicht wesentlich zu verändern, wird festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,5 m zulässig sind. Weiterhin müssen bei Veränderungen des natürlichen Geländes die Höhendifferenzen zu den angrenzenden Grundstücken auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

Der Abstand von Stützmauern zu den angrenzenden Nachbargrundstücken muss mindestens 1 m betragen.

### **Bodenschutz** **(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Um den ökologisch hochwertigen vorhandenen Oberboden zu schützen, wird festgesetzt, dass dieser so zu lagern und schützen ist, dass er jederzeit wieder verwendbar ist.

Die Versiegelung von Oberflächen soll aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Es wird empfohlen, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (ökologische Flächensysteme, Pflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen etc.) zu versehen.

### **Beleuchtung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Um auch im bebauten Innenbereich dem Rückgang der Insektenfauna, mit entsprechend weiteren negativen Auswirkungen auf beispielsweise die Vogelwelt, entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die Straßenbeleuchtung insektenfreundlich als LED-Beleuchtung mit einer warmweißen Lichtfarbe von maximal 3000 K auszuführen ist.

### **Kies- oder Schotterbeete** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für die Erhöhung der Biodiversität im Quartier und einer ortsbildtypischen Gestaltung der Freianlagen wird die Anlage von Kies- oder Schotterbeeten zur Gartengestaltung für unzulässig erklärt.

### **Regenwasser** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf jeder Neuparzelle ist eine Zisterne zu errichten, um Spitzenregenwasserabflüsse durch eine Rückhaltung abmildern zu können. Das in der Zisterne zurückgehaltene Wasser kann als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von Gartenflächen) genutzt werden. Die Größe der jeweils erforderlichen Zisterne wird auf mind. 6 m<sup>3</sup> festgesetzt.

Die städtische Entwässerungssatzung ist in der zu Baubeginn gültigen Fassung zu beachten.

### **Pflanzgebot** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken selbst sind keine erhaltens- bzw. schützenswerten Gehölzstrukturen vorhanden. Um ein ökologisch hochwertiges und durchgrüntes Baugebiet zu erreichen, wird jedoch festgesetzt, dass pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung laut Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

### **Dachbegrünung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Dächer mit einer Neigung < 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung soll zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen beitragen. Die aufgetragene Substratschicht und darauf wachsende Vegetation sollen Regenwasser speichern und verzögert ableiten. Weiterhin kann Dachbegrünung einer Verbesserung des Stadtklimas zuträglich sein, da sie einer Aufheizung der Luft entgegensteht. Die Festsetzung ist auf Hauptgebäude beschränkt, untergeordnete Nebengebäude wie z. B. Garagen, Lagerschuppen, etc. sind davon nicht betroffen.

### **4.3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Art. 81 BayBO)

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO festgesetzt. Die Festsetzungen wurden auf das nötige Maß beschränkt, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich sind, damit ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum für die Bauherren erhalten bleibt und Überregulierungen vermieden werden.

#### **Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze**

Zur Schaffung einer Pufferzone zwischen öffentlichem Straßenraum und privater Parkierung wird festgesetzt, dass zwischen Garagen oder Carports und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten ist.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wird festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrund herzustellen sind.

#### **Einfriedungen, Stützmauern**

Zur Wahrung eines unaufdringlichen Gestaltungsbilds wird die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen auf 1,20 m beschränkt.

Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Einfriedungsmauern oder Sockelmauern nicht zulässig sind und ein Durchlass von mind. 10 x 10 cm freizuhalten ist.

#### **Dachausbildung**

Um zeitgemäße Bauformen zuzulassen und den späteren Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, werden keine Dachformen festgesetzt. Es sind damit alle üblichen Ausbildungen möglich wie z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach.

#### **Dacheindeckung**

Zur Beschränkung der Belastung des anfallenden Regenwassers wird berücksichtigt, dass bei der Verwendung von Zink, Blei, Kupfer, o.ä. Schwermetalle ausgewaschen werden können und durch Wasserabflüsse ggfs. in das Grundwasser gelangen können.

Die Festsetzung fordert eine Beschränkung o.g. Baustoffe als Dacheindeckung auf 10 % der Grundfläche aller Gebäude eines Grundstücks.

Für den Erhalt des Mistelbacher Ortsbilds wird der Farbton der Dacheindeckungen mit grau, schwarz oder rot vorgeschrieben.

## 5. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 6,33 ha</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,71 ha
Mischgebiet	ca. 0,92 ha
Öffentl. Grünfläche	ca. 0,23 ha
Ausgleichsflächen	ca. 1,05 ha
Mischverkehrsflächen	ca. 0,59 ha
Rad- und Fußweg	ca. 0,04 ha
Feldweg	ca. 0,05 ha
Regenrückhaltebecken	ca. 0,19 ha
Waldfläche	ca. 0,55 ha

## 6. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Bauersgraben I“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Zeitgleich dazu wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren geändert.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West IV“ vom 19.07.2000 in einem gesonderten Bauleitplanverfahren aufgehoben.

Aufstellungsbeschluss	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	
Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	
Beschluss des Gemeinderates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bauersgraben I“ als Satzung.	

## 7. RECHTSVORSCHRIFTEN

Dem Bebauungsplan „Bauersgraben I“ liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- **Baugesetzbuch** (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung von 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV)  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- **Gemeindeordnung** (GO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.

# Gemeinde Mistelbach

## Bebauungsplan „Bauersgraben I“

Bauherr: Gemeinde Mistelbach  
Kanzleistr. 3  
95511 Mistelbach

### UMWELTBERICHT

einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



Quelle: B-Plan Jan. 2025, 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](mailto:Wolfgang.Sack@gmx.de)

Stand: 16.01.2026

## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Umweltbericht leistet die Gemeinde Mistelbach einen Beitrag mit Zielsetzung der gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen.

Mit dem Baugesuch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 6,33 ha, die Fläche teilt sich wie folgt auf:

- "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1 u. WA 2) mit 2,71ha, GRZ = 0,40
- "Mischgebiet" (MI) mit 0,92 ha, GRZ = 0,60
- Grün-, Waldflächen mit Regenrückhaltebecken, insgesamt 2,07 ha
- Wege, Verkehrsflächen mit 0,63 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 Bebauungsplanentwurf 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 der Johann Feiner Straße und östlich der St 2163. Direkt angrenzende Gewerbe-Bebauung schließt im Norden an.

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 Lehmedecken.

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 Vogelbrutzeiten 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, Rebhuhn 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.*

#### **Fazit**

*Im Rahmen der Abschichtung (Einschätzung durch UNB und SaP bezogen auf Feldlerche, Rebhuhn 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.*

#### **V1 Zeitliche Einschränkung der Bauphase außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche zwischen 01.09. und 28.02. (S.15, saP)**

#### **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 wasser-durchlässigen 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 – Terras-sierte 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 Verbin-dung mit Grünelementen.
  - Grundstücksbezogene Sollvorschrift zur Erzeugung erneuerbarer Energie zugun-sten 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 m<sup>2</sup> 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 ist beim vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. 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 und E2



### 5.3 Kompensationsbedarf

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere (GRZ)	Ausgleichsbedarf Wertpunkte
Intensiv Acker A11	2	E1 - 6.170 m <sup>2</sup>	0,60	7.404
Intensiv. Grünland G11	3	E1 - 2.900 m <sup>2</sup>	0,60	5.220
Intensiv Acker A11	2	E1 - 1.200 m <sup>2</sup>	1,0	2.400
Intensiv Acker A11	2	E2 - 12.335 m <sup>2</sup>	0,40	9.868
Intensiv. Grünland G11	3	E2 - 16.500 m <sup>2</sup>	0,40	19.800
Intensiv Acker A11	2	E2 - 1.850 m <sup>2</sup>	1,0	3.700
Intensiv. Grünland G11	3	E2 - 2.000 m <sup>2</sup>	1,0	6.000
Summe		42.955 m <sup>2</sup>		54.392

⇒ **Nach dem Entwurf zur "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden 54.392 Wertpunkte zum Ausgleich benötigt.**

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

Ausgangszustand		Prognosezustand				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp (BNT)	WP	Aufwertung in WP	Fläche m <sup>2</sup>	Komp.Umfang Wertpunkte
Intensivacker (A11) A 1	2	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)	8	6	4.111	24.666
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					10.059	54.406

**Gesamte Kompensationsbilanz:**

Flächenbezogener Kompensationsbedarf in WP: 54.392

Flächenbezogener Kompensationsumfang in WP: 54.406

Überschuss in WP: 14

5.5 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamt-räumlichen 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



Planausschnitt v. B-Plan

## 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. 4.100 m<sup>2</sup> 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. 4.670 m<sup>2</sup> 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 Kreiselmäherwerk 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**

Am südwestlichen Ortsrand von Mistelbach ist ein „Mischgebiet“ (MI) und ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) geplant. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet meist von niedriger ökologischer Bedeutung. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant. Von dem Misch- und Wohngebiet 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

16.01.2026

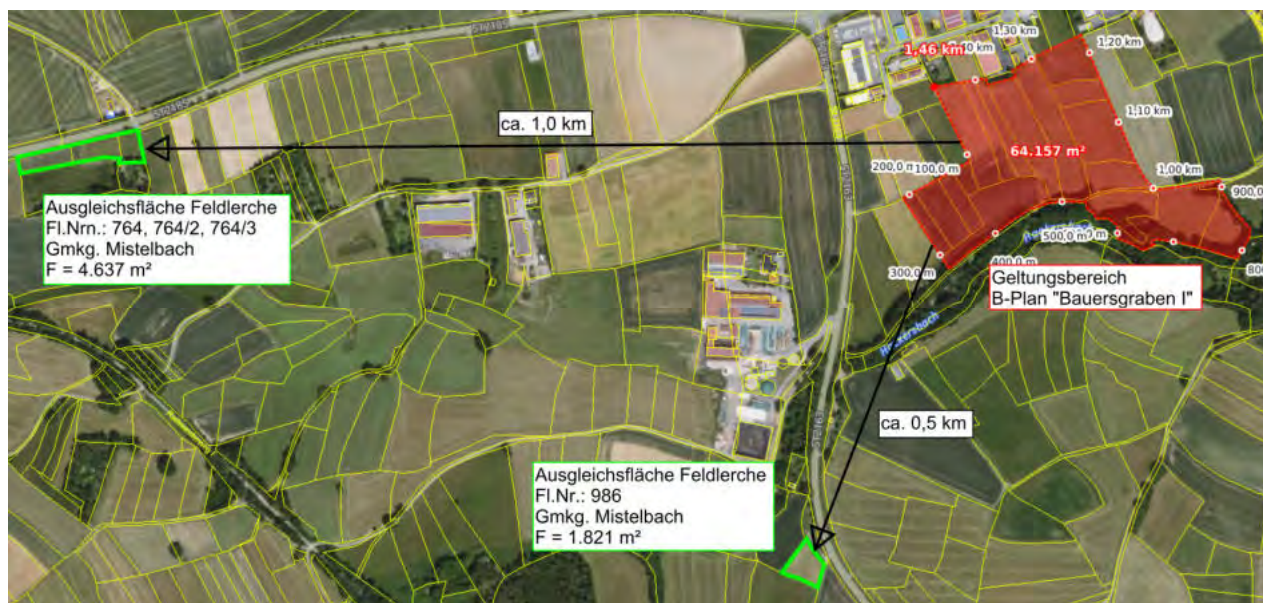
A handwritten signature in black ink, which appears to be 'W. Sack', written over a dotted line.

**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 764, 764/2 und 764/3 (alle Gmkg. Mistelbach), eine Gesamtfläche mit 4.637 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> und die der Schwarzbrachestreifen ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

## **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

### **Erstpflge (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.

### **Folgepflge (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.

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die  
Feldvogelarten Feldlerche und Rebhuhn  
im Rahmen des Bebauungsplanes „Bauersgraben I“ in der Gemeinde Mistelbach (Lkr. Bayreuth)**



Auftraggeber:  
Herr Krug  
Gemeinde Mistelbach  
Bauverwaltung  
Kanzleistraße 3  
95511 Mistelbach

Auftragnehmer/Bearbeitung:  
Erwin Möhrlein  
Lengenfelder Weg 26  
95643 Tirschenreuth  
Tel.: 0177/6036357  
e-mail: [erwin26freenet.de](mailto:erwin26freenet.de)

Auftragszeitraum:      Februar bis Juli 2025

## Inhalt

<b>1 Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Datengrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3 Methodik, Begehungen.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeine Grundlagen und Erfassungsziele: .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Kurze Beschreibung und Lage der Maßnahme.....</b>	<b>4</b>
<b>4 Bestand und Betroffenheit der Arten.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....</b>	<b>6</b>
4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie.....	6
4.1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	6
<b>4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz- Richtlinie.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen .....</b>	<b>17</b>
4.3.1 Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus .....	17
4.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus.....	17
<b>5 Gutachterliches Fazit.....</b>	<b>17</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>18</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Es war nach Vorgabe der UNB Bayreuth im Rahmen des o.g. Bebauungsplanes eine auf die Ackerbrüter Feldlerche und Rebhuhn bezogene SaP zu erstellen. Beibeobachtungen, soweit relevant, werden, nicht gefordert, im Bericht standardmäßig mit aufgeführt. Ebenso werden Einzelbeobachtungen aus dem südlich angrenzenden Waldgebiet und der angrenzenden Siedlung nur zur Information in der Vogel-Tabelle aufgeführt.

### 1.2 Datengrundlagen

Der Auftragsvergabe zur saP vorangegangene Recherche durch die UNB (Artenschutzkartierung und biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz Bayern – LFU -):

### 1.3 Methodik, Begehungen

Die Kartierungsmethodik für die Erfassungen der Ackerbrüter Feldlerche und Rebhuhn richtete sich nach der Arbeitshilfe des LFU vom 22.02.2023

Tabelle: Durchgeführte Begehungen

Datum	Uhrzeit (Rebhuhn)	Uhrzeit (Feldlerche)	Temperatur in °C	Bewölkung in %	Windstärke, (jew. kein Niederschlag)
3.3.	17.45 - 19.30		+ 6	0	1 - 2
3.4.	18.00 - 21.00		+ 15 - + 10	0	2
11.4.		08.25 - 10.28	+ 8 - + 11	0	2 - 3
19.4.		08.00 - 10.00	+ 7 - + 10	90	2
19.4.	12.00 - 13.30		+ 11 - +13	35	2
29.4.		08.50 - 09.55	+ 10 - +12	0	2
	09.55 - 10.50		+ 12 - + 16	0	2
6.5.		07.50 - 09.40	+ 7 - + 10	50	2
17.5.		07.00 - 09.25	+ 6 - + 11	80	2 - 3
	09:25 - 15.30		+ 12 - + 15	40	2
2.6.	07.05 - 09.05		+ 14 - + 17	95 - 100	2
3.6.		06.20 - 09.05	+ 13 - + 16	70 - 95	2
	09.05 - 10.50		+ 17 - + 19	50 - 80	2 - 3

Datum	Uhrzeit (Rebhuhn)	Uhrzeit (Feldlerche)	Temperatur in °C	Bewölkung in %	Windstärke, (jew. kein Niederschlag)
9.6.		07.50 – 9.05	+ 9 - + 12	0	2
	09.05 – 11.00		+ 12 - + 14	0 - 20	2
29.6.		07.00 – 09.00	+15 - + 22	30	2 -3

## 2. Allgemeine Grundlagen und Erfassungsziele:

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Artengruppen zu berücksichtigen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

*Anmerkung: Die grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigenden „Verantwortungsarten“ nach §54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG müssen erst in einer neuen Bundesartenschutzverordnung bestimmt werden. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit aber nicht bekannt.*

Die nach nationalem Recht als streng und besonders geschützt eingestuften Arten sind nicht bzw. nicht mehr Gegenstand der saP. Für diese Arten gelten nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG die Zugriffsverbote des Absatzes 1 nicht. Inwieweit derart geschützte Arten bei einer Neufassung der Bundesartenschutzverordnung künftig als „Verantwortungsarten“ wieder zu Prüfungsgegenständen der saP werden, bleibt vorerst dahingestellt.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass dieses Artenspektrum bei der naturschutzfachlichen Bewertung völlig außer Betracht bleibt. Die Eingriffsregelung als naturschutzrechtliche Auffangregelung hat mit ihrer Eingriffsdefinition und Folgenbewältigungskaskade einen umfassenden Ansatz, der auch den Artenschutz insgesamt und damit auch diese Arten als Teil des Naturhaushalts erfasst (§14 Abs.1 i.V.m.§1 Abs.2 und 3 BNatSchG). Grundsätzlich werden dabei über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten gezogen. Eine über diesen indikatorischen Ansatz hinausgehende exemplarbezogene vollständige Erfassung aller Tier- und Pflanzenarten wäre angesichts der hier zu berücksichtigenden Artenzahl weder erforderlich noch verhältnismäßig (vgl. hierzu auch BVerwG, Beschluss v. 21.2.97, Az. 4 B 177.96). Sofern sich dabei schutzwürdige Artvorkommen wie bsp. Arten der Roten Listen ergeben, sind diese im Einzelfall im Rahmen der Eingriffsregelung vertieft zu betrachten.

Bei den Geländebegehungen im Jahr 2025 wurden nach Absprache mit der UNB Bayreuth die feldbrütenden Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn abgeprüft.

## 3. Kurze Beschreibung und Lage der Maßnahme

Es soll ein Bebauungsplan für ein zukünftiges Wohngebiet „Bauersgraben I“ in der Gemeinde Mistelbach bei Bayreuth erstellt werden.



**Abbildung: Umgrenzung des beplanten Baugebietes „Bauersgraben I“**

## 4 Bestand und Betroffenheit der Arten

### 4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

#### 4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

**Schädigungsverbot (s. Nr. 2 der Formblätter): Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

Die Vorrecherche ergab keine zu berücksichtigenden Pflanzenarten für das Untersuchungsgebiet (UG)

#### 4.1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot von Lebensstätten (s. Nr. 2.1 der Formblätter): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

**Störungsverbot (s. Nr. 2.2 der Formblätter): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

**Tötungs- und Verletzungsverbot (s. Nr. 2.3 der Formblätter): Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.**

#### 4.1.2.1 Säugetiere (ohne Fledermäuse)

#### 4.1.2.2 Fledermäuse

#### 4.1.2.2 Amphibien

#### 4.1.2.3 Reptilien

#### 4.1.2.4 Schmetterlinge

Im Untersuchungsgebiet (UG) (= Wirkraum) gibt es laut Recherche bzw. Einschätzung der UNB keine potenziellen vorkommenden und tatsächlich nachgewiesene Arten. Das Gelände stellt auch keinen geeigneten Lebensraum für saP-relevante Arten dieser Artengruppen dar, diese Gruppen waren daher abzuschichten. Untersuchungsgegenstand für die saP waren deswegen nach Vorgabe lediglich die Ackerbrüter Feldlerche und Rebhuhn.

**Schädigungen oder erhebliche Störungen dieser Artengruppen können daher ausgeschlossen werden.**

## 4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot von Lebensstätten (s. Nr. 2.1 des Formblattes): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.**

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot (s. Nr. 2.2 des Formblattes): Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot (s. Nr. 2.3 des Formblattes): Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.**

**Betroffenheit der Vogelarten**

Die nach der Grobabschichtung potenziell betroffenen Vogelarten lassen sich in folgende ökologisch Gilden (nach Brutvogelatlas, BEZZEL et al. 2005) zusammenfassen.

Tabelle: kartierte Vogelarten

Art	RLBy	RLD	Status im Wirkraum (= <b>Untersuchungs-</b> <b>gebiet</b> )	ggfs. Bemerkungen, Anzahl	nur im benachbarten Wald, <b>ausserhalb des Wirkraumes</b>	nur in benachbarter Siedlg., <b>ausserhalb des Wirkraumes</b>
<i>Falco tinnunculus</i> (Turmfalke)			NG			
<i>Columba palumbus</i> (Ringeltaube)			mBV			
<i>Apus apus</i> (Mauersegler)	3		NG			
<i>Merops apiaster</i> (Bienenfresser)	R		DZ	29.4.: 3 Ex.		
<i>Picus viridis</i> (Grünspecht)					3.6.: 1 Ex.	
<i>Dendrocopus medius</i> (Mittelspecht)					11.4.: 1 Ex.	
<i>Alauda arvensis</i> (Feldlerche)	3	3	rB	2 BP		
<i>Hirundo rustica</i> (Rauchschwalbe)	V	V	NG			
<i>Delichon urbica</i> (Mehlschwalbe)	3	3	NG			
<i>Motacilla alba</i> (Bachstelze)			NG			
<i>Sturnus vulgaris</i> (Star)		3	NG			
<i>Garrulus glandarius</i> (Eichelhäher)			mBV			
<i>Pica pica</i> (Elster)			NG			
<i>Corvus corone</i> (Rabenkrähe)			NG			
<i>Sylvia curruca</i> (Klappergrasmücke)	3					1 BP
<i>Sylvia atricapilla</i> (Mönchsgrasmücke)			mBV			
<i>Phylloscopus trochilus</i> (Fitis)			1 BP			
<i>Phoenicurus ochruros</i> (Hausrotschwanz)						rB
<i>Turdus merula</i> (Amsel)			1 BP		1 BP	rB
<i>Turdus pilaris</i>			NG			

Art	RLBy	RLD	Status im Wirkraum (= <b>Untersuchungs- gebiet</b> )	ggfs. Bemerkungen, Anzahl	nur im benachbarten Wald, <b>ausserhalb des Wirkraumes</b>	nur in benachbarter Siedlg., <b>ausserhalb des Wirkraumes</b>
(Wacholderdrossel)						
<i>Parus caeruleus</i> (Blaumeise)			mBV		mBV	rB
<i>Parus major</i> (Kohlmeise)			mBV		mBV	rB
<b><i>Passer montanus</i> (Feldsperling)</b>	<b>V</b>	<b>V</b>				<b>rB</b>
<i>Fringilla coelebs</i> (Buchfink)			1 BP		1 BP	rB
<i>Carduelis chloris</i> (Grünfink)					mBV	rB
<b><i>Carduelis cannabina</i> (Bluthänfling)</b>	<b>2</b>	<b>V</b>	<b>NG</b>			
<b><i>Carduelis carduelis</i> (Stieglitz)</b>	<b>V</b>					1 BP

Stand Rote Liste Bayern 2016; RL D: 2007

R = extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion

mBV = möglicher Brutvogel

BV = Brutvogel

BP = Brutpaar

NG = Nahrungsgast

DZ = Durchzügler

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

Hierbei handelt es sich um folgende Arten:

Art	Auswirkungen des geplanten Bauprojektes	Betroffenheit der lokalen Population
<p><u><i>Alauda arvensis</i></u> <b>(Feldlerche)</b></p>	<p>Verlust des Brutplatzes</p>	<p>Art ist im Rückgang begriffen, aber in der landwirtschaftlich genutzten, offenen Flur noch regelmäßig in mäßiger Dichte anzutreffen. Eine Beeinträchtigung der lokalen Population ist aber derzeit nicht zu erwarten (grobe Bestandsaufnahme der dem UG benachbarter Population durch den AN im Frühjahr 2025). Die Lebensraumverluste sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen (Flächenausgleich)</p>



Abbildung: Karte Revierzentren Feldlerche



Abbildung: Blick von Westen in das UG

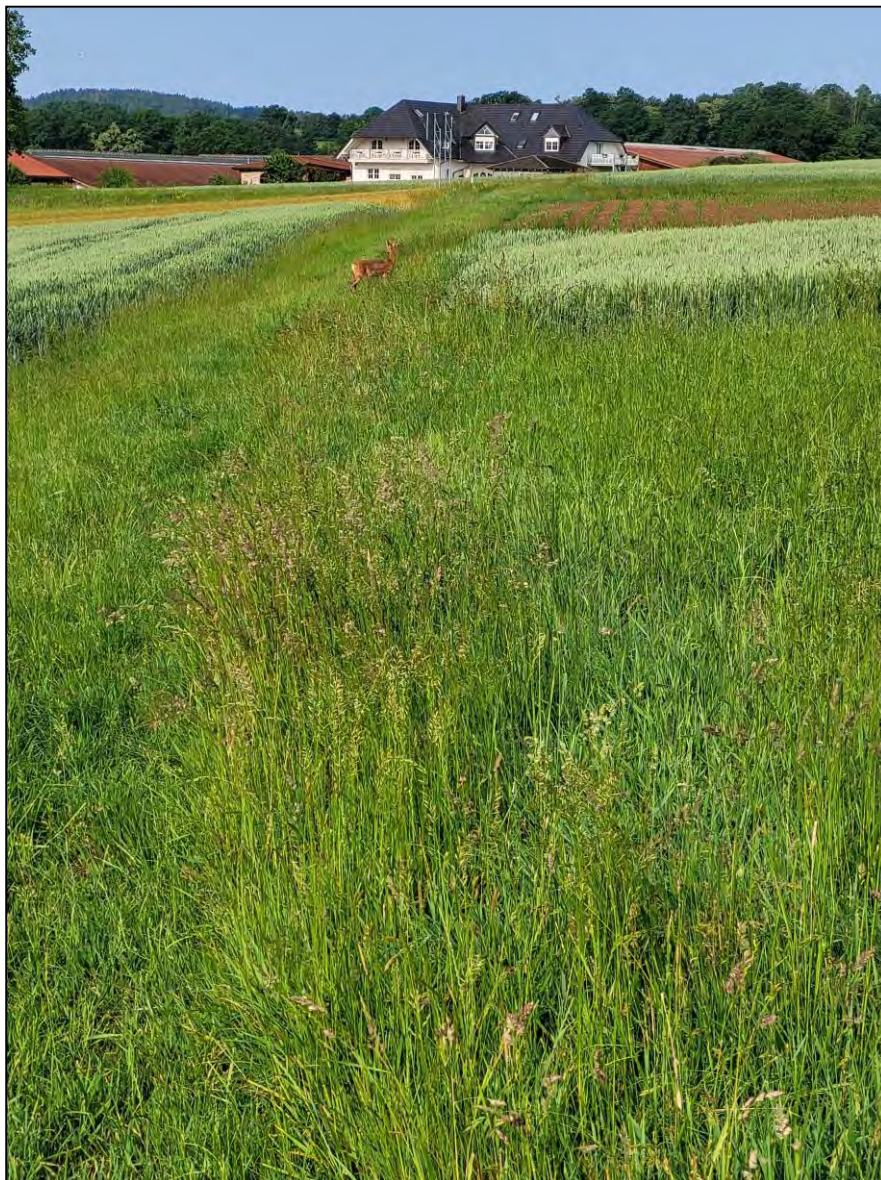


Abbildung: Ein Feldlerchenrevier befindet sich am westlichen Rand des UG

**Heckenvögel (sensu Brutvogelatlas Bayern 2005, erweitertes Artenspektrum mit weiteren Gehölbewohnern)***(Arten siehe obige Tabelle)***Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL****1 Grundinformationen**

**Rote-Liste Status Deutschland: Bayern: -**  
**ziell möglich**  
**(siehe Tab. oben)**

**Arten im UG  nachgewiesen  poten-**

**Status: Brutvögel**

Die als Beiarten anlässlich der Ackerbrüterkartierung festgestellten gehölbewohnenden Vogelarten sind typische Vertreter aus der Gilde der Heckenvögel und in Oberfranken noch weit verbreitet. Sie besiedeln häufig größere Hecken, Gebüschkomplexe, aber auch gut strukturierte, stufige Waldränder oder Säume von Uferbegleitgehölzen. Daneben werden auch einzelne Gebüsch als Brutrevier genutzt.

**Lokale Population:**

Siehe obige Tabelle. Die Bestände wurden nur im Eingriffsraum selbst erfasst, der nur einen kleinen Ausschnitt der umgebenden Landschaft abbildet und daher nicht die Situation einer lokalen Population darstellt.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** : nicht bewertbar

**2.1 Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG**

Die Nachweise der in dieser Gilde zusammengefassten Vogelarten konzentrieren sich auf den südöstlichen Gehölzstreifen bzw. Waldrand, der erhalten bleibt (**V2**).

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

**V2** – Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen am Südrand des Geländes

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

**2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG**

Eine Störung der Heckenvögel während der Brutzeiten kann durch Bauarbeiten im benachbarten eigentlichen Eingriffsraum auftreten (Lärmimmissionen, visuelle Störeffekte durch Bautätigkeit) und ist auf die Bauphase beschränkt. Während der Betriebsphase sind keine Störungen zu erwarten. Durch das Einhalten des Zeitfenster (**V1**) werden baubedingte Störungen vermieden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

**V1** –Baumaßnahmen am Gehölzrand außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern (September – Februar).

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Heckenvögel (sensu Brutvogelatlas Bayern 2005, erweitertes Artenspektrum mit weiteren Gehölzbewohnern)***(Arten siehe obige Tabelle)***Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL****Störungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein**2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG**

Ein Tötungs- oder Verletzungsrisiko wegen eines nicht vorgesehenen Eingriffes in vorhandene Gehölzstrukturen nicht gegeben.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

**V1** – Umsetzung begleitender Maßnahmen am Gehölzrand außerhalb der Brutzeit von Feld- und Heckenbrütern (September – Februar).

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein**Wiesen- und Ackervögel (sensu Brutvogelatlas Bayern 2005)***(Arten siehe obige Tabelle)***Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL****1 Grundinformationen****Rote-Liste Status Deutschland: Bayern:****(siehe Tab. oben)****Arten im UG**  **nachgewiesen**  **potenziell möglich****Status: Brutvögel**

Die dazu zählende Feldlerche als einzig im Wirkraum festgestellte Art der Gilde der Wiesen- und Ackervögel ist ein typischer Bodenbrüter in der offenen Agrar- bzw. Wiesenlandschaft. Die Feldlerche ist in Bayern noch weit verbreitet. Durch die in den letzten Jahrzehnten immer weiter fortgeschrittene Intensivierung der

landwirtschaftlichen Nutzung haben die Bestände jedoch bayernweit kontinuierlich abgenommen. Hoch aufragende Strukturen wie Hecken, Feldgehölze oder Gebäude werden von der Art gemieden. Die Tiere halten hiervon einen deutlichen Abstand und nutzen diese Bereiche nicht als Brutplatz. Die Feldlerche ist ein Zugvogel mit wenig ausgeprägter Brutorttreue. Die Lage der Brutplätze ist zudem von der Feldfrucht abhängig, da die Feldlerche offenen Boden im Umfeld des Nestes bevorzugt häufig.

Das Rebhuhn kommt im Raum Bayreuth mit wenigen einzelnen Brutpaaren vor (Wilhelminenaue Bayreuth, Raum Mistelgau) und besiedelt die weitgehend offene, waldfreie Feldflur. Im UG und dessen Umgriff wurde die Art nicht nachgewiesen.

Das Verbreitungsbild von Wachtel, Kiebitz und Wiesenschafstelze, die alle im Wirkraum 2025 nicht vorkamen, weist im Gegensatz zur Feldlerche deutliche Lücken auf. Ebenfalls nur noch lückig verbreitet und stark zurückgehend ist das Rebhuhn.

**Lokale Population der Feldlerche:**

Siehe obige Tabelle. Die Bestände der Feldlerche wurden nur im nahen Umfeld des Eingriffsraum selbst erfasst, wobei ein Revierzentrum auf der Eingriffsfläche selbst und ein Revierzentrum unmittelbar am Rande des UG und damit noch voll im Wirkraum lag. Der erfasste Bezugsraum bildet nur einen kleinen Ausschnitt des umgebenden Landschaft ab, der nicht die Situation einer lokalen Population darstellt.

**Wiesen- und Ackervögel (sensu Brutvogelatlas Bayern 2005)**  
(Arten siehe obige Tabelle)

**Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL**

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population der Feldlerche**: gut (Quelle: Erhebung durch den AN im Sommerhalbjahr 2025)

**2.1 Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG**

Die Gefahr der Zerstörung von Fortpflanzungstätten (Nester) der Feldlerche ist durch Erschließungs- und Baumaßnahmen während der Bauphase nicht generell auszuschließen. Sie kann durch zeitliche Einschränkung vermieden werden (V1).

Während der sukzessiven Bebauung ist eine teilweise Weiternutzung des Areals für Feldlerchen denkbar.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1: Zeitliche Einschränkung der Bauphase außerhalb der Brutzeiten zwischen 01.09. und 28.02.

CEF-Maßnahmen erforderlich: Details sh. unten

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

**2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG**

Prinzipiell muss von einer Störung von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Eingriffsraum und auch dem nahe gelegenen Umfeld ausgegangen werden, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen in diesen Zeitraum fallen. Die Störung wird durch eine Verlegung der Bauphase (V1) außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche vermieden.

Es kann auch noch nach der Erschließung und zunächst folgenden sukzessiven Bautätigkeit im zukünftigen Siedlungsgebiet zu vorübergehenden, vereinzelt Ansiedlungen von Feldlerchen kommen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1: Zeitliche Einschränkung der Bauphase außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche.

CEF-Maßnahmen erforderlich: Details sh. unten

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

**2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG**

Bei Umsetzung der Baumaßnahmen während der Brutzeit könnte es potenziell zu Tötungen oder Verletzungen der Bodenbrüter (Nestlinge, Gelege, sitzende Altvögel) kommen, auch wenn aktuell kein Brutgeschehen im Eingriffsraum festgestellt wurde. Dies kann durch zeitliche Einschränkungen vermieden werden (V1).

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1: Zeitliche Einschränkung der Bauphase außerhalb der Brutzeiten zwischen 01.09. und 28.02.

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein



Abbildung: Wald- und Gehölzsaum am Südrand des UG (im Bild ein Feldhase)

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:

#### **4.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen**

##### **4.3.1 Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus**

Im Untersuchungsraum sind nach Vorrecherche der UNB keine streng geschützten Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutz zu erwarten.

##### **4.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus**

Im Untersuchungsraum sind nach Vorrecherche der UNB keine streng geschützten Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutz zu erwarten.

##### **4.3.3 Zerstörung von Biotopen weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen (Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG)**

Nicht zutreffend, da nicht vorhanden.

## **5 Gutachterliches Fazit**

Im Rahmen der Abschichtung (Einschätzung durch UNB und SaP bezogen auf Feldlerche, Rebhuhn und einer Aufnahme gemeinschaftsrechtlich streng geschützter Arten im Untersuchungsraum als Beirarten 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.

## Literaturverzeichnis

BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. 3 Bände. 2. Auflage, Aula-Verlag Wiebelsheim.

BEZZEL, E., I. GEIERSBERGER, G. V. LOSSOW & R. PFEIFER (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999. Stuttgart: Verlag Eugen Ulmer. 560 S.

BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Nonpasseriformes - Nichtsingvögel. - Wiesbaden: Aula-Verlag, 792 S.

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Passeres - Singvögel. - Wiesbaden: Aula-Verlag, 766 S.

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands - Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching.

RASSMUS, J. C. HERDEN, I. JENSEN, H. RECK & K. SCHÖPS (2003): Methodische Anforderungen an Wirkungsprognosen in der Eingriffsregelung. – Angewandte Landschaftsökologie, Heft 44, 160 S. Bonn-Bad Godesberg.

RÖDL, T., RUDOLPH, B.-U., GEIERSBERGER, I., WEIXLER, K. & A. GÖRGEN, A. (2012): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 2005 bis 2009. Stuttgart: Verlag Eugen Ulmer. 256 S.

SSYMANK, A., U. HAUKE, C. RÜCKRIEM & E. SCHRÖDER (BEARB.) (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. - Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.) 1998 - Schriftenr. Landschaftspf. u. Naturschutz, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg.

SÜDBECK, P.; ANDRETZKE, H.; FISCHER, S.; GEDEON, K.; ERTL, C.; LINKE T. J.; GEORG M.; KÖNIG C.; U.A. [Hrsg.] (2025): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.1. überarbeitete Auflage. Münster

außerdem:

Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse

Herausgeber:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)

Bürgermeister-Ulrich-Straße 160

86179 Augsburg

Tel.: 0821 9071-0

E-Mail: [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)

Internet: <https://www.lfu.bayern.de/>

## Rote Listen:

BAUER, H.-G., P. BERTHOLD, P. BOYE, P. KNIEF, W. SÜDBECK, P. & K. WITT (2002): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. – 3. überarbeitete Fassung, 8.5.2002; Ber. Vogelschutz 39: 13-59.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere – Naturschutz und Biologische Vielfalt **70**(1), Bonn – Bad Godesberg.

FÜNFSTÜCK, H.-J., G. V. LOSSOW, & H. SCHÖPF (2003): Rote Liste gefährdeter Brutvögel (Aves) in Bayern. – Schriftenreihe Bayerisches LfU 166: 41- 44.



Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach  
Kanzleistraße 3  
**95511 MISTELBACH**

Messstelle n. § 29b BImSchG  
VMPA-Prüfstelle n. DIN 4109

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH  
Nibelungenstraße 35  
95444 Bayreuth

Telefon 09 21 - 75 74 30  
Fax 09 21 - 75 74 34 3  
info@ibas-mbh.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

va/dn-21.12537-b01

30.07.2021

## **GEPLANTE WOHNBEBAUUNG SÜDLICH DES GEWERBEGEBIETES WEST, IN MISTELBACH**

### **Schalltechnische Voruntersuchungen (Machbarkeit) zur Gewerbelärmsituation**

Bericht-Nr.: 21.12537-b01

Auftraggeber: Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach  
Kanzleistraße 3  
95511 MISTELBACH

Bearbeitet von: Dr. D. Bock  
D. Valentin

Berichtsumfang: Gesamt 28 Seiten, davon  
Textteil 22 Seiten  
Anlagen 6 Seiten

	Inhaltsübersicht	Seite
<b>1.</b>	<b>Situation und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
	2.1 Unterlagen und Angaben	5
	2.2 Literatur	6
<b>3.</b>	<b>Bewertungsmaßstabe</b>	<b>7</b>
	3.1 Schallschutz im Städtebau (DIN 18005)	7
	3.2 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	9
	3.3 Bisherige Bauleitplanung, ansässige Betriebe und ausgewählte Immissionsorte	11
<b>4.</b>	<b>Emissionsansätze für gewerbliche Schallabstrahlungen</b>	<b>16</b>
	4.1 Vorbemerkungen	16
	4.2 Schallemissionen Gewerbegebiet West	17
	4.3 Schallemissionen Fa. Sigikid	18
	4.4 Schallemissionen GE-Fläche (Fl.-Nr. 1109)	18
	4.5 Schallemissionen Biogasanlage	19
<b>5.</b>	<b>Schallausbreitungsberechnungen</b>	<b>19</b>
	5.1 Berechnungsverfahren	19
	5.2 Berechnungsergebnisse und Beurteilung	20
	5.3 Spitzenpegelbetrachtungen	21
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>22</b>

## 1. Situation und Aufgabenstellung

Angrenzend an das gemäß Flächennutzungsplan /2.1.1/ als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Areal mit Fl.-Nr. 1111 bzw. 1112 (Fa. Sigikid) befindet sich im weiter westlichen Ortsbereich der Gemeinde Mistelbach, südlich der Pottensteiner Straße (St 2163), das Gewerbegebiet West /2.1.2/ mit folgender Bebauungsplan-Entwicklung

- a) dem "Urplan", Rechtskraft 25.06.1986,
- b) (Erweiterung) West II, Rechtskraft 25.10.1989,
- c) (Erweiterung) West III, zwztl. mit 1. Änderung, Rechtskraft 26.03.1999, sowie
- d) (Erweiterung) West IV, Rechtskraft 14.11.2000 (vgl. nachfolgende Abb.1).

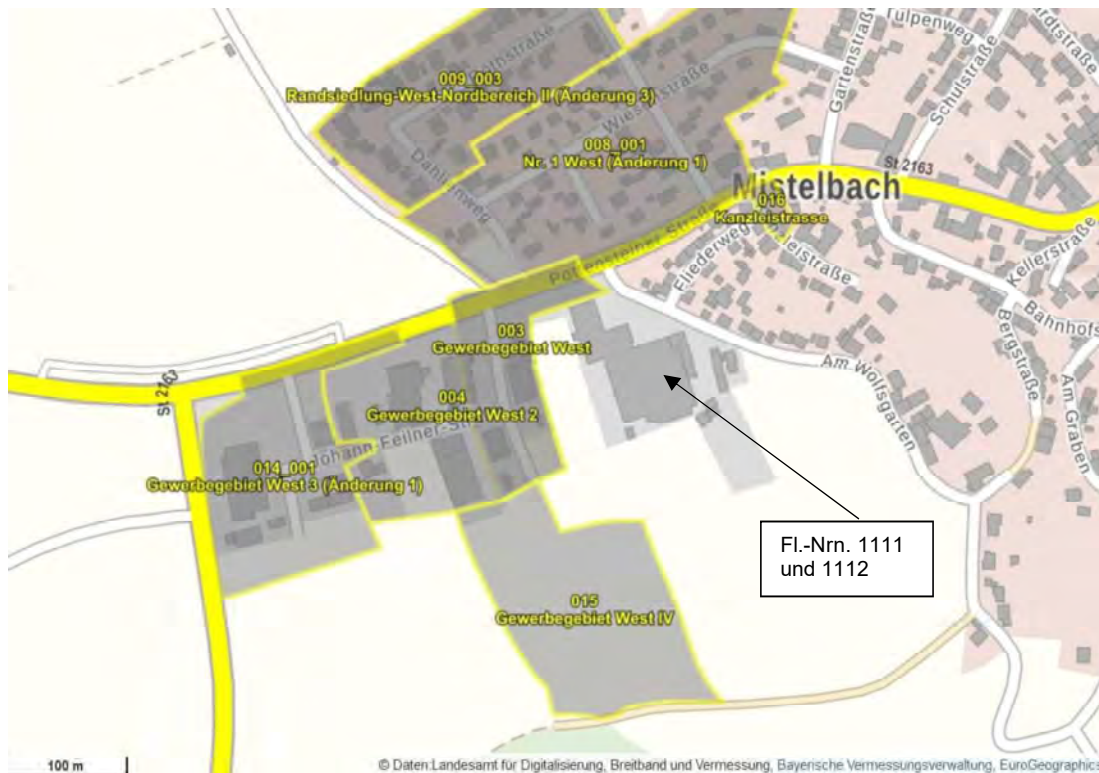
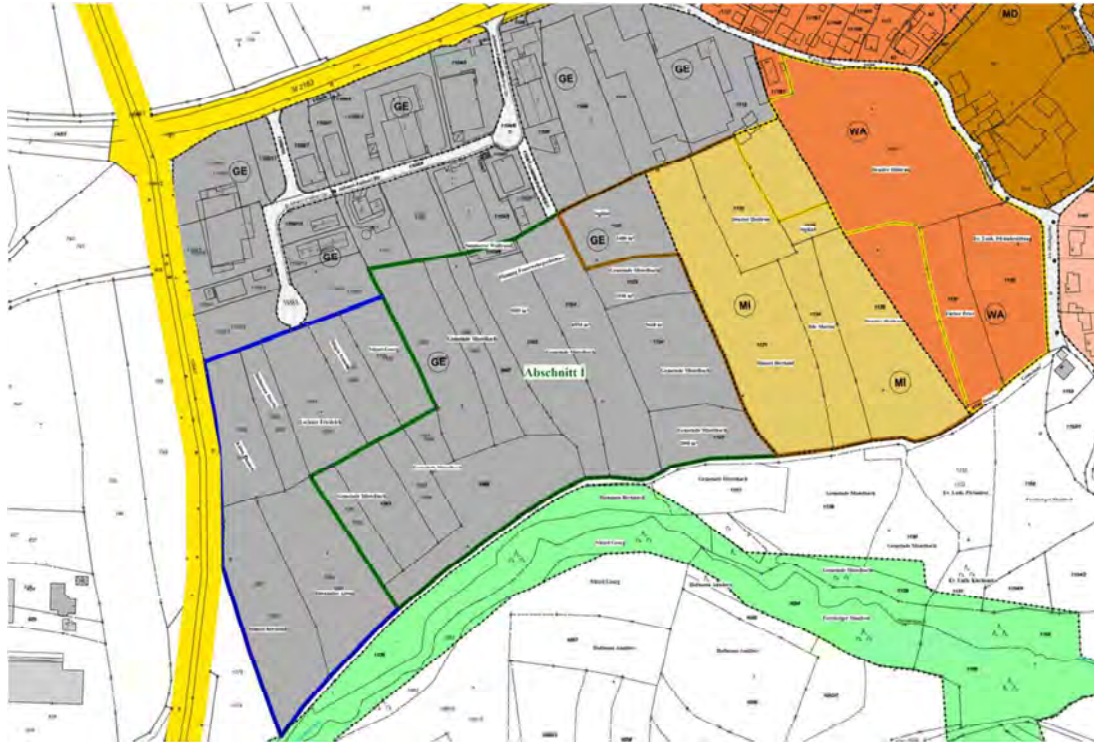


Abbildung 1: Übersicht Bebauungsplan-Situation, Mistelbach (westlicher Ortsrand)

Die Gemeinde Mistelbach beabsichtigt aktuell, den B-Plan "Gewerbegebiet West IV" aufzuheben und fasst eine Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Abb. 2) für die gesamte südlich des Gewerbegebiets West gelegene Fläche, von der Staatsstraße 2163 im Westen bis zu der Straße Am Wolfsgarten im Osten (bisher laut FNP als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche vorgesehen) ins Auge.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen (vorzugsweise im mit Abschnitt 1 gekennzeichneten Bereich - hier befinden sich die Grundstücke im Gemeindeeigentum) steht dabei im Vordergrund.



*Abbildung 2: Übersichtsplan mit FNP-Darstellungen und gekennzeichnetem "Abschnitt I" /2.1.1/*

In Vorbereitung einer entsprechenden Bebauungsplan-Aufstellung soll in einem ersten Schritt die Gewerbelärmsituation (bezogen auf das Gewerbegebiet West mit Erweiterung II und III sowie bezogen auf die Firma Sigikid) genauer untersucht werden. Zur Vollständigkeit soll ergänzend die weiter südwestlich und jenseits der St 2163 gelegene Biogas-Anlage (der landwirtschaftlichen Anlage, Trautscheit 2) ebenfalls in die Untersuchungen einbezogen werden.

Basierend auf schalltechnischen B-Plan-Vorgaben sowie unter Berücksichtigung schalltechnisch relevanter Auflagen in entsprechenden Bescheiden ansässiger Firmen – ersatzweise können gewerbegebietstypische Ansätze zu Grunde gelegt werden – sollen im Rahmen von Voruntersuchungen die Gewerbelärm-Abstrahl-Situation sowie die entsprechenden Gewerbelärmeinwirkungen für das Plangebiet analysiert werden. Anhand zu erarbeitender Isophonenkarten (für den Tag- bzw. Nachtzeitraum) ist dabei herauszuarbeiten, wie nahe ein geplantes Wohngebiet an das bestehende Gewerbe-Areal heranrücken kann.

Die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH ist mit der Durchführung der entsprechenden Untersuchungen beauftragt worden.

## **2. Grundlagen**

### **2.1 Unterlagen und Angaben**

Folgende Unterlagen wurden den Untersuchungen zu Grunde gelegt.

2.1.1 Lageplan "Flächennutzungsplan mit Abschnitt I", Bauverwaltung VG Mistelbach, übergeben per E-Mail am 05.05.2021;

2.1.2 Bebauungsplan "Gewerbegebiet West", mit Urplan, Rechtskraft 25.06.1986, mit (Erweiterung) West II, Rechtskraft 25.10.1989, mit (Erweiterung) West III, zwztl. mit 1. Änderung, Rechtskraft 26.03.1999, sowie (Erweiterung) West IV, Rechtskraft 14.11.2000, Auszüge aus Planzeichnungen bzw. textlichen Festsetzungen, übergeben von der Bauverwaltung Mistelbach per E-Mail am 05.05.2021, ergänzt durch Bayern-Atlas-Datenabruf im Mai 2021;

2.1.3 Auszug mit schalltechnischen Auflagen

- aus der Baugenehmigung vom 23.09.2015 für den Nahversorger-Markt auf Fl.-Nr. 1100/5, 1100/6 bzw. 1100/11,
- aus dem Baugenehmigungsbescheid vom 10.10.1990 für den Metallverarbeitenden Betrieb auf Fl.-Nr. 1103/5,
- aus dem Baugenehmigungsbescheid vom 09.12.1999 für den Getränkefachmarkt auf Fl.-Nr. 1100/7,
- aus dem Baugenehmigungsbescheid vom 28.09.1990 für den Metallverarbeitenden Betrieb auf Fl.-Nr. 1103/6,
- aus dem Baugenehmigungsbescheid vom 19.09.1988 bzw. 31.01.1989 für den Kinderspielzeug-/Kinderbekleidungs-Hersteller auf Fl.-Nr. 1111 und 1112,
- aus dem Genehmigungsbescheid vom 26.08.2019 für die Biogasanlage auf Fl.-Nr. 823, 837, 832, 831 und 824,

Bauverwaltung VG Mistelbach, übergeben per E-Mail am 05./07. bzw. 31.05. 2021;

2.1.4 Bebauungsplan "Nr. 1 West", mit Urplan, Rechtskraft 27.06.1963, mit 1. Änderung, Rechtskraft 28.01.1980, Bayern-Atlas-Datenabruf im Mai 2021;

- 2.1.5 Technische Beschreibung der Biogasanlage, Stand 01.05.2019, Bauverwaltung VG Mistelbach, übergeben per E-Mail am 31.05.2021;
- 2.1.6 Luftbild mit Darstellung der Flurgrenzen und Flur-Nummern, Bauverwaltung VG Mistelbach, übergeben per E-Mail am 05.05.2021;
- 2.1.7 Georeferenzierte Höhendaten zum Standort (DGM-2-Daten), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, eingeholt am 15.06.2021.

## **2.2 Literatur**

Folgende Normen, Richtlinien und weiterführende Literatur wurden für die Bearbeitung herangezogen.

- 2.2.1 DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002;
- 2.2.2 Sechste AVwV vom 26.08.1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, GMBI Nr. 26), zuletzt geändert am 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5);
- 2.2.3 DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006;
- 2.2.4 Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm (nach § 5 Abs. 1 der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV)) durch Industrie und Gewerbe (VBUI), Bundesanzeiger, Ausgabe vom 17.08.2006;
- 2.2.5 DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999;
- 2.2.6 Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, August 2007.

### 3. Bewertungsmaßstabe

#### 3.1 Schallschutz im Städtebau (DIN 18005)

Gemäß § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind in die Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einzubinden. Sie sind in der durchzuführenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die relevanten Anforderungen an den zu gewährleistenden Lärmschutz als wichtiger Teil werden dabei für die Praxis insbesondere durch die DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" und das Beiblatt 1 zur DIN 18005, "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" /2.2.1/, konkretisiert.

Danach sind hinsichtlich der verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) folgende Verkehrs- bzw. Gewerbelärm - Orientierungswerte für den Beurteilungspegel anzustreben:

- a) bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten

tags	50 dB(A)
nachts	40 bzw. 35 dB(A)

- b) bei **allgemeinen Wohngebieten (WA)**, Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten

<b>tags</b>	<b>55 dB(A)</b>
<b>nachts</b>	45 bzw. <b>40 dB(A)</b>

- c) bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen

tags	55 dB(A)
nachts	55 dB(A)

- d) bei besonderen Wohngebieten (WB)

tags	60 dB(A)
nachts	45 bzw. 40 dB(A)

e) bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

tags	60 dB(A)
nachts	50 bzw. 45 dB(A)

f) bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)

tags	65 dB(A)
nachts	55 bzw. 50 dB(A)

g) bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

tags	45 bis 65 dB(A)
nachts	35 bis 65 dB(A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, **Gewerbe-** und **Freizeitlärm** sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Wert ist für die Bewertung von Verkehrslärmimmissionen heranzuziehen.

Nach der DIN 18005 /2.2.1/ ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Die vorgenannten Werte sind demnach keine Grenzwerte. Von ihnen kann bei Überwiegen anderer Belange als denen des Schallschutzes abgewichen werden. Für Geräuschimmissionen von Anlagen - verkürzt von gewerblichen Anlagen (Gewerbelärm) - sind die Orientierungswerte der DIN 18005 praktisch verbindlich. Sobald die Planungen der Gewerbe- / Industriegebiete realisiert werden, findet das BImSchG und in seiner Folge die aktuell gültige TA Lärm /2.2.2/ Anwendung.

Darin sind Immissionsrichtwerte festgesetzt, die sich (mit Ausnahme der Kerngebiete und den dort inzwischen aufgenommenen Urbanen Gebieten) zahlenmäßig nicht von den Orientierungswerten für Gewerbelärm in der DIN 18005 unterscheiden, diese Immissionsrichtwerte werden aber im Verwaltungsvollzug wie Grenzwerte gehandhabt.

### 3.2 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Zur Erfassung und Beurteilung der von gewerblichen Anlagen ausgehenden Geräuschimmissionen ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) /2.2.2/ maßgebend. Ausgehend von der Einstufung der Gebiete in der näheren Umgebung des geplanten Vorhabens sind folgende Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel an Immissionsorten außerhalb von Gebäuden heranzuziehen:

- a) in Industriegebieten (GI) 70 dB(A)
  
- b) in Gewerbegebieten (GE)
  - tags 65 dB(A)
  - nachts 50 dB(A)
  
- c) in urbanen Gebieten (MU)
  - tags 63 dB(A)
  - nachts 45 dB(A)
  
- d) in Kerngebieten (MK), Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)
  - tags 60 dB(A)
  - nachts 45 dB(A)
  
- e) in **allgemeinen Wohngebieten (WA)** und Kleinsiedlungsgebieten (WS)
  - tags 55 dB(A)**
  - nachts 40 dB(A)**
  
- f) in reinen Wohngebieten (WR)
  - tags 50 dB(A)
  - nachts 35 dB(A)

g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tags	45 dB(A)
nachts	35 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

Die o. g. Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags	06:00 – 22:00 Uhr
nachts	22:00 – 06:00 Uhr.

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Stunde (z. B. 01.00 bis 02.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Für reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kurgebiete und Krankenhäuser ist ferner für folgende Zeiten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen:

an Werktagen:                   06:00 – 07:00 Uhr und  
  20:00 – 22:00 Uhr;

an Sonn- und Feiertagen:    06:00 – 09:00 Uhr,  
  13:00 – 15:00 Uhr und  
  20:00 – 22:00 Uhr.

Gemäß TA Lärm /2.2.2/ wird als maßgeblicher Immissionsort derjenige Ort im Einwirkungsbereich der Anlage bezeichnet, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Es ist derjenige Ort, für den die Geräuschbeurteilung nach der TA Lärm vorgenommen wird.

### **3.3 Bisherige Bauleitplanung, ansässige Betriebe und ausgewählte Immissionsorte**

#### **3.3.1 Gewerbegebiet West**

Am westlichen Ortsrand von Mistelbach wurde das Gewerbegebiet West /2.1.2 mit den Bereichen II und III schrittweise in westliche Richtung erweitert. Das Areal ist überwiegend bebaut und wird entsprechend gewerblich genutzt. Der Abschnitt IV ist unbebaut, wird derzeit auch nicht gewerblich genutzt und soll aufgehoben werden.

In den textlichen Festsetzungen der genutzten Gewerbegebiets-Bereiche (Abschnitt I bis III) wird angeführt, dass gemäß § 8 (3) 1 ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber zulässig sind. Nach Mitteilung der gemeindlichen Bauverwaltung sind in zwei Gebäuden mittels entsprechender Befreiungen Betriebsleiterwohnungen zugelassen worden. Da im Gewerbegebiet ansässige Betriebe nicht nur auf außerhalb des Gewerbegebietes gelegene Immissionsorte, sondern auch auf diese ggf. unmittelbar benachbarten Immissionsorte Rücksicht nehmen müssen (vgl. Bescheide /2.1.3/), bestehen im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten ohne Betriebsleiterwohnungen i. d. R. erhöhte Anforderungen bezüglich zulässiger Schallabstrahlungen. Das Gewerbegebiet West kann somit a priori aus schalltechnischer Sicht als vergleichsweise leiseres Gewerbegebiet eingeschätzt werden.

In den textlichen Festsetzungen zum Schall-/Immissionsschutz wurde für die Bereiche I bis III des Gewerbegebietes West (mit Bezug auf die Vorgänger-Version der aktuellen TA Lärm /2.2.1/) stets gleichlautend angeführt:

Die Beurteilungspegel aller, durch die im Gewerbegebiet geplanten Betriebe, verursachten Geräusche dürfen in dem nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiet die in der TA-Lärm unter Ziffer 2.321 Buchstabe d) festgesetzten Immissionsrichtwerte von  
tagsüber 55 dB (A)  
nachts 40 dB (A)  
nicht überschreiten.

Als Tageszeit gilt die Zeit von 7.00 - 22.00 Uhr, als Nachtzeit die Zeit von 22.00 - 7.00 Uhr.

Gemäß v. g. Bebauungsplan-Festsetzung wurden dem Gewerbegebiet West – ohne Berücksichtigung weiterer möglicher Gewerbelärmbeiträge – die vollen Immissionsrichtwerte zugesprochen.

Mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 West /2.1.4/ liegt das nächstgelegene Allgemeine Wohngebiet jenseits/nördlich der Pottensteiner Straße (St 2163). Für die nachfolgenden Berechnungen wurden mit IO 1, IO 2a und IO 2b drei Immissionsorte im Bereich des Dahlienweges ausgewählt (vgl. auch Anlagen im Anhang).

Darüber hinaus wurden Genehmigungsbescheide der vorhandenen Firmen /2.1.3/ gesichtet, dort werden teilweise Immissionsrichtwertanteile innerhalb des Gewerbegebietes beauftragt.

### 3.3.2 Fa. Sigikid

Auf den Flur-Nrn. 1111 und 1112 ist mit der Fa. Sigikid ein Hersteller von Kinderspielzeug bzw. -bekleidung ansässig. Das Betriebsgrundstück ist gemäß FNP überwiegend als Gewerbefläche ausgewiesen. Lediglich der süd(öst)liche und unbebaute Teilbereich ist als gemischte Baufläche gemäß FNP dargestellt – hier befinden sich u. a. Kfz-Abstellplätze des Unternehmens.

Im Zusammenhang mit dem Bescheid zum Wiederaufbau der abgebrannten Betriebsschreinerei vom 14.10.1988 /2.1.3/ wurden folgende Auflagen zum Lärmschutz erteilt:

Der Beurteilungspegel aller auf dem Betriebsgrundstück verursachten Geräusche darf an nordöstlich gelegenen Wohnhäusern folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

tagsüber ( 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr)	40 dB(A)

Bezugszeitraum für die Nachtzeit ist die lauteste Stunde.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß v. g. Bescheids-Auflage wurden der Fa. Sigikid – ohne Berücksichtigung weiterer möglicher sonstiger Gewerbelärmbeiträge – die vollen Immissionsrichtwerte zugesprochen.

Für die nachfolgenden Berechnungen und Analysen wurden mit IO 3 bis IO 6 im Bereich Fliederweg bzw. Am Wolfsgarten insgesamt vier Immissionsorte in die Betrachtungen einbezogen, wobei entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan /2.1.1/ eine Einstufung als Wohngebiet konstatiert werden kann (vgl. auch Anlagen im Anhang).

Gemäß durchgeführter Ortseinsicht und Mitteilung durch die gemeindliche Bauverwaltung kann beim unmittelbar angrenzenden und somit exponiert gelegenen IO 6 aber auch eine gewerbliche Mitnutzung (→ Lieferservice) angeführt werden.

Eine vorhandene Gemengelagesituation (Gewerbegebiet und Wohngebiet grenzen unmittelbar aneinander) mit ggf. der Anwendung von zulässigen Zwischenwerten (z. B. nachts 40 dB(A) für Wohngebiete → nachts 45 dB(A) für Mischgebiete) ist hier im Hinblick auf eine Bewertung der Gesamt-Gewerbelärmsituation somit grundsätzlich angezeigt bzw. wird für die nachfolgende Beurteilung zur vorgesehenen Wohnbebauung auf der schalltechnisch sicheren Seite liegend berücksichtigt.

### 3.3.3 Unbebaute, geplante GE-Flächen (Fl.-Nr. 1109, 1122)

Das derzeit unbebaute und im FNP als geplante GE-Fläche ausgewiesene Grundstück auf Fl.-Nr. 1109 könnte – weil im Innenbereich gelegen – nach Mitteilung der gemeindlichen Bauverwaltung bei Bedarf mit vergleichsweise geringem Verfahrensaufwand einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Für das südlich angrenzende Grundstück mit Fl.-Nr. 1122 (ebenfalls laut FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt) liegen diese Innenbereichs-Voraussetzungen nicht vor, so dass bei den nachfolgenden Betrachtungen hiervon keine Gewerbelärmbeiträge berücksichtigt wurden und dieses Grundstück im Hinblick auf eine potentielle Wohnbebauung einbezogen wurde.

### 3.3.4 Biogasanlage

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Wohnhaus (Trautscheit 2 → IO 7) wurde eine Biogasanlage installiert. Gemäß Anlagenbeschreibung werden alle lärm erzeugenden Anlagenteile nach dem derzeitigen Stand der Schallschutztechnik ausgeführt. Im entsprechenden Genehmigungsbescheid /2.1.3/ wird angeführt:

#### **Immissionsschutz - Auflagen:**

1. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einzuhalten.
2. Lärm erzeugende Anlagen und Maschinen wie z.B. Blockheizkraftwerk, Pumpen und Rührwerke sind dem Stand der Schallschutztechnik entsprechend geräuscharm aufzustellen, zu betreiben und zu warten. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist auf eine ausreichende Abschirmung der Anlagenteile und Schalldämpfung von Zu- und Abluftöffnungen sowie Abgasleitungen zu achten. Zudem dürfen die Geräusche nicht tonhaltig (Nr. A 3.3.5 TA Lärm) oder tieffrequent (Nr. 7.3 TA Lärm) sein.
3. Körperschall abstrahlende Aggregate sind schwingungs isoliert aufzustellen. Sie sind mittels elastischer Elemente von Gebäudeteilen wie Fundamenten und Außenwänden sowie Rohrleitungen zu entkoppeln, um eine Luftschallübertragung nach außen zu verhindern.
4. Beim Betrieb des Blockheizkraftwerkes ist die Tür des BHKW-Gebäudes geschlossen zu halten.
5. Der Beurteilungspegel aller durch den Betrieb der Biogasanlage verursachten Geräusche darf an schutzbedürftigen Räumen in der Umgebung der Anlage folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

Tags	(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	54 dB(A)
Nachts	(22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	39 dB(A)
6. Durch den Einsatz moderner Motortechnik und regelmäßige Wartung durch eine einschlägige Fachfirma oder den Anlagenhersteller ist ein möglichst emissionsarmer Betrieb der Biogas-Verbrennungsmotoranlage sicherzustellen.

Hinsichtlich schutzbedürftiger Räume in der Umgebung kann das o. g. im Außenbereich liegende Wohnhaus (IO 7, mit Einstufung als Mischgebiet) angeführt werden. Gemäß v. g. Bescheids-Auflage sind dort ausgehend vom Betrieb der Biogasanlage Geräuschpegelanteile zulässig, die mit 6 dB unter den MI-Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm in einem nicht relevanten Bereich liegen dürfen.

### 3.3.5 Immissionsorte

Zusammengefasst in nachfolgender Tabelle 1 werden für die nachfolgenden schalltechnischen Berechnungen folgende maßgebenden Immissionsorte herangezogen:

*Tabelle 1: Maßgebende Immissionsorte*

Immissionsort		Fl. Nr.	Einstufung	Immissionsrichtwert	
				[dB(A)]	
				Tag	Nacht
IO 1	Dahlienweg 4 (W-Fassade, 2. OG)	417	WA	55	40
IO 2a	Dahlienweg 1 (W-Fassade, 1. OG)	417/3	WA	55	40
IO 2b	Dahlienweg 1 (S-Fassade, 1. OG)				
IO 3	Fliederweg 10 (SW-Fassade, 1. OG)	1114	WA	55	40
IO 4	Fliederweg 11 (SW-Fassade, 1. OG)	1115	WA	55	40
IO 5	Am Wolfsgarten 1 (SW-Fassade, 1. OG)	1116/6	WA	55	40
IO 6	Am Wolfsgarten 10 (W-Fassade, 1. OG)	1118/1	WA (... MI)	55 (... 60)	40 (... 45)
IO 7	Trautscheit 2 (S-Fassade, 1. OG)	826	MI	60	45

Die Lage der Immissionsorte ist in den Anlagen im Anhang dargestellt.

## 4. Emissionsansätze für gewerbliche Schallabstrahlungen

### 4.1 Vorbemerkungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Gewerbegebieten kommen als Mittel des Schallschutzes vornehmlich Festsetzungen nach § 1 Abs. 3 BauNVO bzw. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Betracht. Als Festsetzungen bieten sich aus fachlicher Sicht Emissionswerte (vormals und immer noch angewendet: sog. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel mit  $L_W$ - bzw. IFSP-Werten [dB(A)/m<sup>2</sup>], aktuell  $L_{EK}$ -Werte [dB] nach /2.2.3/) an. Entsprechende Festsetzungen wurden beispielsweise beim Gewerbegebiet West, Abschnitt IV /2.1.2/ getroffen. Allgemeines Ziel einer Kontingentierung ist es, entsprechend den Vorgaben der TA Lärm /2.2.2/ sicherzustellen, dass an den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft des Planungsgebietes die anzustrebenden Orientierungs- bzw. Zielwerte von allen Anlagen bzw. Betrieben zusammen eingehalten werden (Summenwirkung).

Sind entsprechende Lärmkontingent-Festsetzungen bei Bebauungsplänen mit Gewerbegebieten nicht getroffen worden und sind auch keine Vorgaben über einzuhaltende Zielwerte in der Nachbarschaft angeführt, mit denen quasi eine "Rückrechnung" vorgenommen werden kann, verbleiben gebietstypische Ansätze der einschlägigen Literatur, um Schallausbreitungsberechnungen in Bezug auf die Nachbarschaft vorzunehmen. Für die Schallemission von Gewerbegebieten gibt es unterschiedliche Erkenntnisquellen, die aus fachtechnischer Sicht für die Beurteilung zu Grunde gelegt werden können, z. B.:

- In der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau /2.2.1/, heißt es:

*"Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten [...] Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgendem Schalleistungspegel anzusetzen: Gewerbegebiet, tags und nachts 60 dB."*

- Die vormals<sup>1</sup> bei Lärmkartierungen nach der 34. BImSchV angewandte VBUI (vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm durch Industrie und Gewerbe /2.2.3/) nennt als Standardwerte der flächenbezogenen Schallleistungspegel für Gebiete mit gewerblicher Nutzung tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup>.

## 4.2 Schallemissionen Gewerbegebiet West

Bezogen auf das Gewerbegebiet West (Abschnitt I bis III) bestehen keine Lärmkontingent-Festsetzungen im Bebauungsplan. Anhand der Vorgaben über zulässige Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft (siehe Kap. 3.2.1) kann eine "Rückrechnung" hinsichtlich korrespondierender flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_w$  [dB(A)/m<sup>2</sup>] vorgenommen werden.

Schallausbreitungsberechnungen entsprechend dem in Kap. 5 angeführten Berechnungsverfahren wurden durchgeführt.

Bezogen auf die Nachtzeit und einen zulässigen Beurteilungspegel von 40 dB(A) in der Wohnnachbarschaft (siehe IO 1, IO 2a bzw. IO 2b, **Anlage 1**) ergibt sich

**$L_w$  (Nachtzeit), Gewerbegebiet West = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>.**

Für die Tagzeit lässt sich aus den Festsetzungen ein um 15 dB höherer Wert ableiten, d. h.  $L_w$  (Tagzeit) = 65 dB(A)/m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf den Stand der Technik zur Lärminderung (Pkt. 2.5 der TA Lärm /2.2.2/) markiert ein Schallabstrahl-Kennwert von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> (dies entspricht dem Anhaltswert der DIN 18005 /2.2.1/ für ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzung) die Obergrenze und kann als auskömmlich bezeichnet werden.

Somit wird den nachfolgenden Betrachtungen zu Grunde gelegt:

**$L_w$  (Tagzeit), Gewerbegebiet West = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>.**

---

<sup>1</sup> Die vorläufigen Berechnungsmethoden für den Umgebungslärm nach 34. BImSchV sind mit dem Inkrafttreten der Richtlinie (EU) 2015/996 zum 31.12.2018 nicht mehr anzuwenden

### 4.3 Schallemissionen Fa. Sigikid

Auf der Grundlage der Bescheidsvorgaben für die nordöstliche Wohnnachbarschaft erfolgten zu Kap. 4.2 analoge Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Schallabstrahl-Kennwerte der Fa. Sigikid (vgl. **Anlage 2** im Anhang).

Aus fachlicher Sicht und für die nachfolgenden Machbarkeitsuntersuchungen auf der sicheren Seite liegend, können folgende Schallemissionsansätze zu Grunde gelegt werden:

**$L_w''$  (Nachtzeit), Fa. Sigikid = 45 dB(A)/m<sup>2</sup>,**

**$L_w''$  (Tagzeit), Fa. Sigikid = 58 dB(A)/m<sup>2</sup>.**

Die Bescheidsvorgaben (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) können damit überwiegend/annähernd eingehalten werden. Am exponierten Aufpunkt IO 6 resultieren damit jedoch Tag-/Nachtpegel, die deutlich über den gemäß Bescheid zulässigen Werten liegen – aber ggf. einer Gemengelagesituation noch verträglich entsprechen.

### 4.4 Schallemissionen GE-Fläche (Fl.-Nr. 1109)

Weiterhin auf der sicheren Seite liegend, wird die zwischen dem Gewerbegebiet West und der Fa. Sigikid liegende und unbebaute GE-Fläche "Flur Nr. 1109" mit analogen flächenbezogenen Schallleistungspegeln wie beim Gewerbegebiet West wie folgt berücksichtigt (siehe **Anlage 3** im Anhang):

**$L_w''$  (Nachtzeit), Fl.-Nr. 1109 = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>;**

**$L_w''$  (Tagzeit), Fl.-Nr. 1109 = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>.**

## 4.5 Schallemissionen Biogasanlage

Analoge und bezogen auf IO 7 vorgenommene Rückrechnungen stellen mit den an der "oberen Kante" liegenden Ansätzen für "gewerbegebietstypische" Schallabstrahlungen von

**Lw" (Nacht-/Tagzeit), Biogasanlage = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>**

einen die Bescheidsvorgabe einhaltenden und dennoch auf der sicheren Seite liegenden Schallemissionsansatz dar (vgl. **Anlage 4** im Anhang).

## 5. Schallausbreitungsberechnungen

### 5.1 Berechnungsverfahren

Die Berechnung des Schalldruckpegels an den Immissionsorten bzw. innerhalb Plangebiet für eine zukünftige Wohnbebauung<sup>2</sup>. und die jeweilige Beurteilung erfolgt nach der TA Lärm /2.2.1/ in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 /2.2.5/.

Es werden alle für die Berechnung relevanten Gegebenheiten (Lage und Form der horizontalen Flächenschallquellen<sup>3</sup>, Immissionsorte, reflektierende/abschirmende Gebäudefassaden, usw.) in den Rechner eingegeben. Insgesamt wird somit in Verbindung mit georeferenziertem Kartenmaterial (Luftbild /2.1.6/, Höhendaten /2.1.7/) ein Modell der zu betrachtenden Wirklichkeit dargestellt.

IBAS verwendet das anerkannte und qualitätsgesicherte Schallausbreitungsberechnungsprogramm CadnaA<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Es wurde für die Rasterlärmkartenberechnungen eine Immissionsorthöhe von 5 m über Gelände (entspricht i. d. R. der Höhe des 1. OG) zu Grunde gelegt;

<sup>3</sup> Es wurde als mittlere Höhe 2 m über Boden bei den Flächenschallquellen in Ansatz gebracht;

<sup>4</sup> Version CadnaA 2021 MR1 (32 Bit); qualitätsgesichert nach DIN 45687:2006-05 (D); Akustik – Software – Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien – Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen;

In der DIN ISO 9613-2 /2.2.5/ wird ein auf alle Schallquellen anwendbares, einheitliches Verfahren für die Berechnung der Schallausbreitung, auch über große Entfernungen, angegeben. Die Berechnungen erfolgen für die Oktav-Mittenfrequenz von 500 Hz. Im vorliegenden Fall wird der Wert zur Berechnung der meteorologischen Korrektur  $C_0 = 0$  dB gesetzt. Die berechneten Pegel sind somit "Mitwind-Mittelungspegel"  $L_{AT}$  (DW) und werden auf der sicheren Seite nachfolgend als Beurteilungspegel herangezogen (streng nach TA Lärm werden die je nach Abstand i. d. R. etwas niedriger liegende sog. „Langzeit-Mittelungspegel“ für eine Beurteilung herangezogen).

Entsprechende Übersichtslagepläne mit den jeweils in Ansatz gebrachten Schallquellen sind in den Anlagen im Anhang beigefügt.

## **5.2 Berechnungsergebnisse und Beurteilung**

Mit den in Kapitel 4.2 bis 4.5 aufgeführten Schallemissionsansätzen zu berücksichtigender Gewerbelärm-Emittenten erfolgten Rasterlärmkartenberechnungen gemäß dem in Kap. 5.1 beschriebenen Berechnungsverfahren.

Die getrennt für die beiden Beurteilungszeiträume Tag und Nacht resultierenden (zeitlich gemittelten) Beurteilungspegel werden in Form von Rasterlärmkarten mit entsprechenden farblich differenzierten Isophonen im Anhang in der Anlage 5.1 (tags) bzw. 5.2 (nachts) dargestellt.

Maßgebend in Bezug auf einzuhaltende Abstände für eine mögliche Wohnbebauung ist die Nachtzeit-Rasterlärmkarte (Anlage 5.2). Die relevante 40 dB(A) – Isophone liegt am Übergang zwischen dem dunkelgrünen und hellgrünen Bereich.

Die an den Immissionsorten entsprechend Anlage 5.1 bzw. 5.2 resultierenden Beurteilungspegel zeigen, dass die in Einzel-Bescheiden bzw. im Bebauungsplan angeführten insgesamt zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen entsprechend den gebietsabhängigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten in der Summenbetrachtung überschritten werden. Die für die geplante Wohnbebauung in Ansatz gebrachten Emissionsansätze liegen insofern auf der sicheren Seite.

Mögliche Abschirmungen mittels Schallschutzwänden oder Wallanlagen am Rande der Gewerbelärm-Quellen führen erst ab Höhen von deutlich mehr als 2 m über Gelände (dies entspricht der in Ansatz gebrachten mittleren Flächenschallquellenhöhe) zu entsprechenden Pegelminderungen und verkürzten Mindestabständen. Nach Rücksprache mit der Bauverwaltung der Gemeinde Mistelbach sind Detailbetrachtungen hierzu zunächst zurückzustellen, zumal hinsichtlich der in Ansatz gebrachten Schallquellenhöhe dann Detailanalysen für belastbare Aussagen vorzunehmen wären.

### **5.3 Spitzenpegelbetrachtungen**

Ergänzend zu den Ergebnissen von Kap. 5.2 (→ einzuhaltende Abstände für eine mögliche Wohnbebauung aufgrund berechneter/prognostizierter zeitlich gemittelter Beurteilungspegel) sind ferner die Anforderungen an den Gewerbelärm gemäß TA Lärm zum sog. Spitzenpegelkriterium zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3).

Der Ortseinsicht und den Gegebenheiten entsprechend wird eingeschätzt, dass Spitzenpegel, insbesondere zur Nachtzeit, möglicherweise durch An- bzw. Abfahrten von Kfz auf Betriebsgeländen resultieren können. Als relevante Geräuschspitzen zur maßgebenden Nachtzeit wurden daher Parkplatzgeräusche geprüft. In der Parkplatzlärmstudie /2.2.6/ werden diesbezüglich Mindestabstände zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit angeführt. Für Wohngebiete beträgt der erforderliche Abstand bei Lkw - Stellplatznutzungen 51 m, bei einer Pkw-Stellplatznutzung sind es 28 m.

Die genaue Lage bestehender/genehmigter Kfz-Parkplatznutzungen ist im weiteren Verlauf der Bauleitplanung zu konkretisieren und entsprechende Mindestabstände zur Einhaltung der Spitzenpegel-Anforderungen sind entsprechend einzukalkulieren.

## 6. Zusammenfassung

Für die von der Gemeinde Mistelbach vorgesehene Wohnbebauung südlich des Gewerbegebietes West (Abschnitt I bis III) erfolgten in Bezug auf zu erwartende Gewerbelärmeinwirkungen schalltechnische Voruntersuchungen im Rahmen einer Machbarkeitsanalyse bzw. im Vorfeld einer möglichen Bebauungsplan-Aufstellung.

Für umliegende Gewerbelärm-Emittenten (Gewerbegebiet, Fa. Sigikid, ungenutzte GE-Fläche Fl.-Nr. 1109 sowie für die entfernter gelegene Biogasanlage) wurden Kennwerte für die in Ansatz zu bringende Schallabstrahlung in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt.

Durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen und entsprechende Rasterlärmkarten-Darstellungen zeigen einzuhaltende Mindestabstände der geplanten Wohnbebauung auf, um zusätzliche Rücksichtnahmepflichten für die bestehenden Betriebe auszuschließen bzw. eine schalltechnische Einschränkung der Gewerbegebiete zu vermeiden. Ergänzend sind Mindestabstände aufgrund bestehender Spitzenpegel-Anforderungen einzukalkulieren.

IBAS GmbH



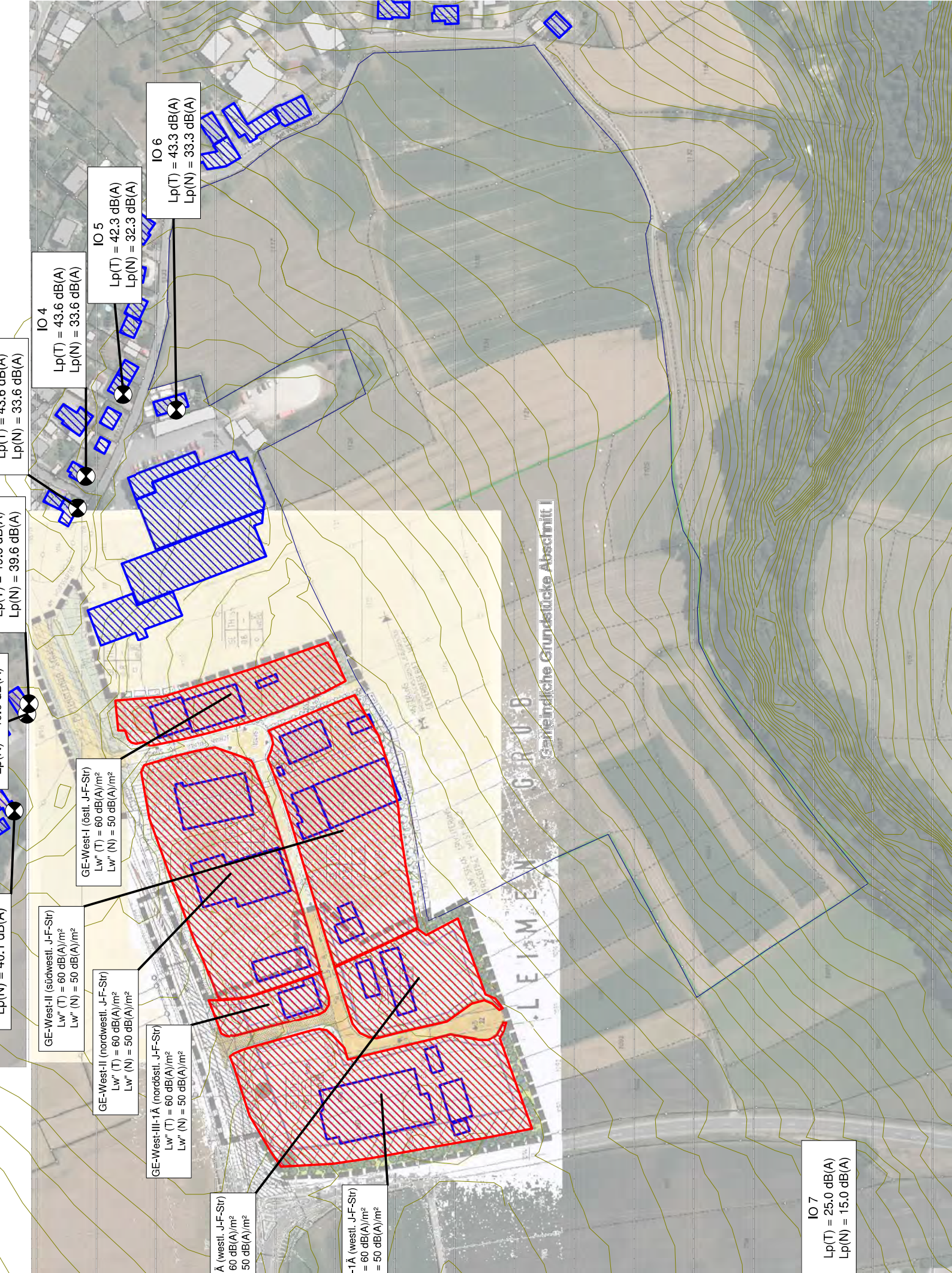
Dipl.-Phys. D. Valentin



Dr. rer. nat. D. Bock

---

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Die Ergebnisse beziehen sich nur auf die untersuchten Gegenstände.



Lp(I) = 43.6 dB(A)  
Lp(N) = 33.6 dB(A)

Lp(N) = 39.6 dB(A)

Lp(N) = 40.1 dB(A)

**IO 4**  
Lp(T) = 43.6 dB(A)  
Lp(N) = 33.6 dB(A)

**IO 5**  
Lp(T) = 42.3 dB(A)  
Lp(N) = 32.3 dB(A)

**IO 6**  
Lp(T) = 43.3 dB(A)  
Lp(N) = 33.3 dB(A)

**GE-West-II (südwestl. J-F-Str)**  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

**GE-West-II (nordwestl. J-F-Str)**  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

**GE-West-III-1Ä (nordöstl. J-F-Str)**  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

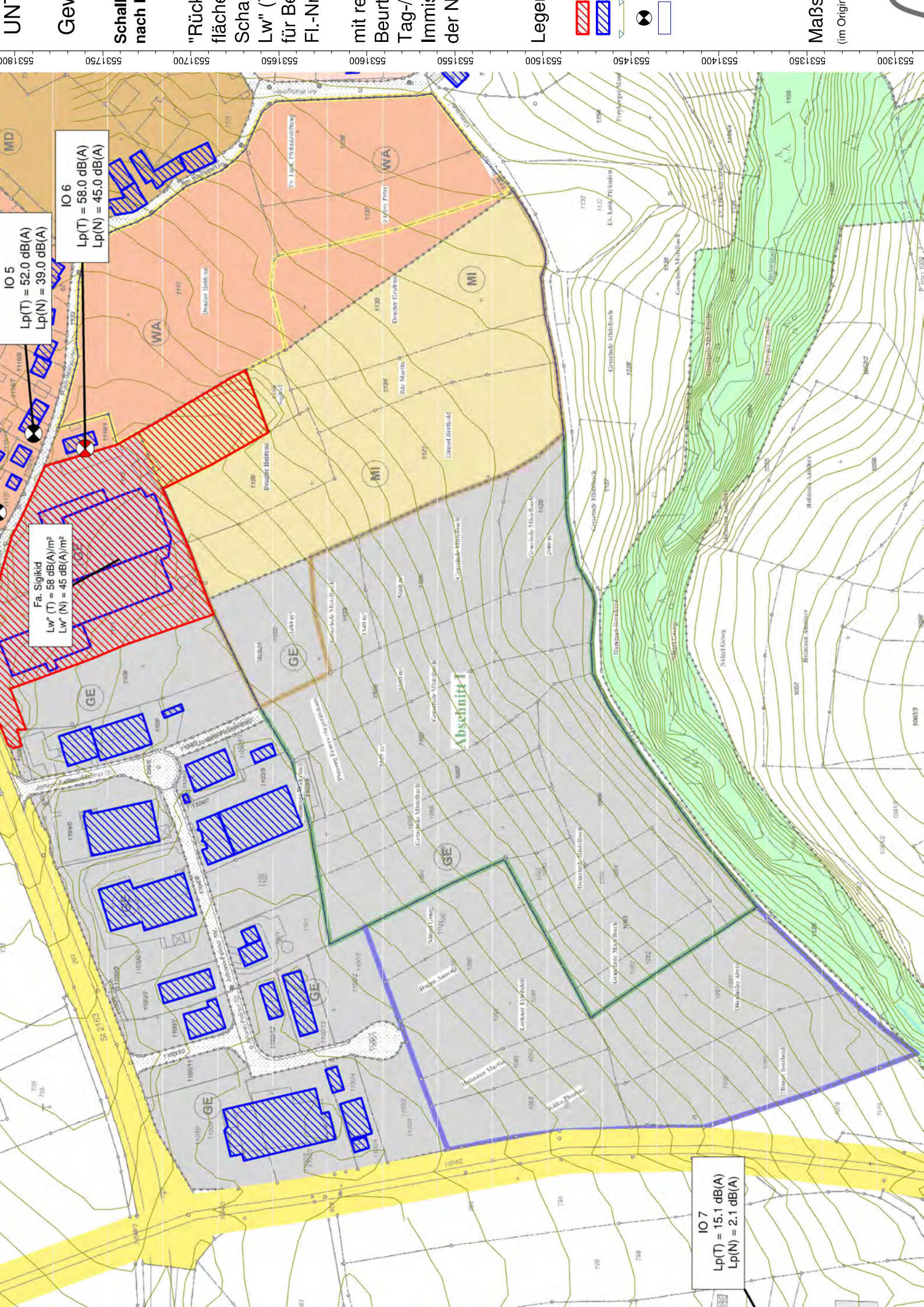
**GE-West-I (östl. J-F-Str)**  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

**1Ä (westl. J-F-Str)**  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

**-1Ä (westl. J-F-Str)**  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

**IO 7**  
Lp(T) = 25.0 dB(A)  
Lp(N) = 15.0 dB(A)

LEIMENGRUB  
Gemeinnützige Grundstücke Abschnitt I



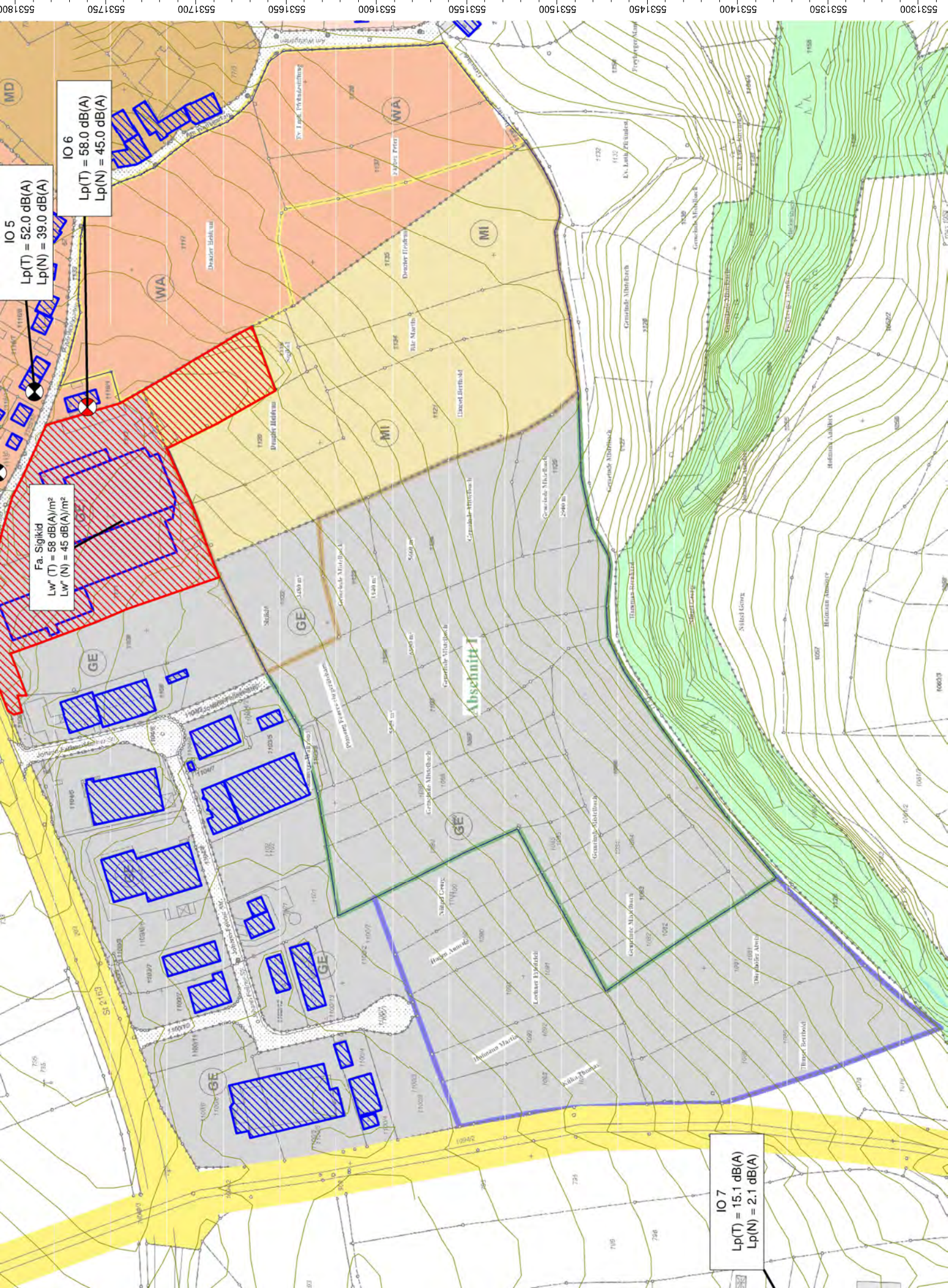
IO 5  
Lp(T) = 52.0 dB(A)  
Lp(N) = 39.0 dB(A)

IO 6  
Lp(T) = 58.0 dB(A)  
Lp(N) = 45.0 dB(A)

Fa. Sigikid  
Lw'(T) = 58 dB(A)/m²  
Lw'(N) = 45 dB(A)/m²

IO 7  
Lp(T) = 15.1 dB(A)  
Lp(N) = 2.1 dB(A)

UN  
Gev  
Schall  
nach I  
"Rück  
fläch  
Scha  
Lw" (L  
für Be  
FI.-N  
mit re  
Beur  
Tag-/  
Immi  
der N  
Lege  
Maßs  
(im Origin



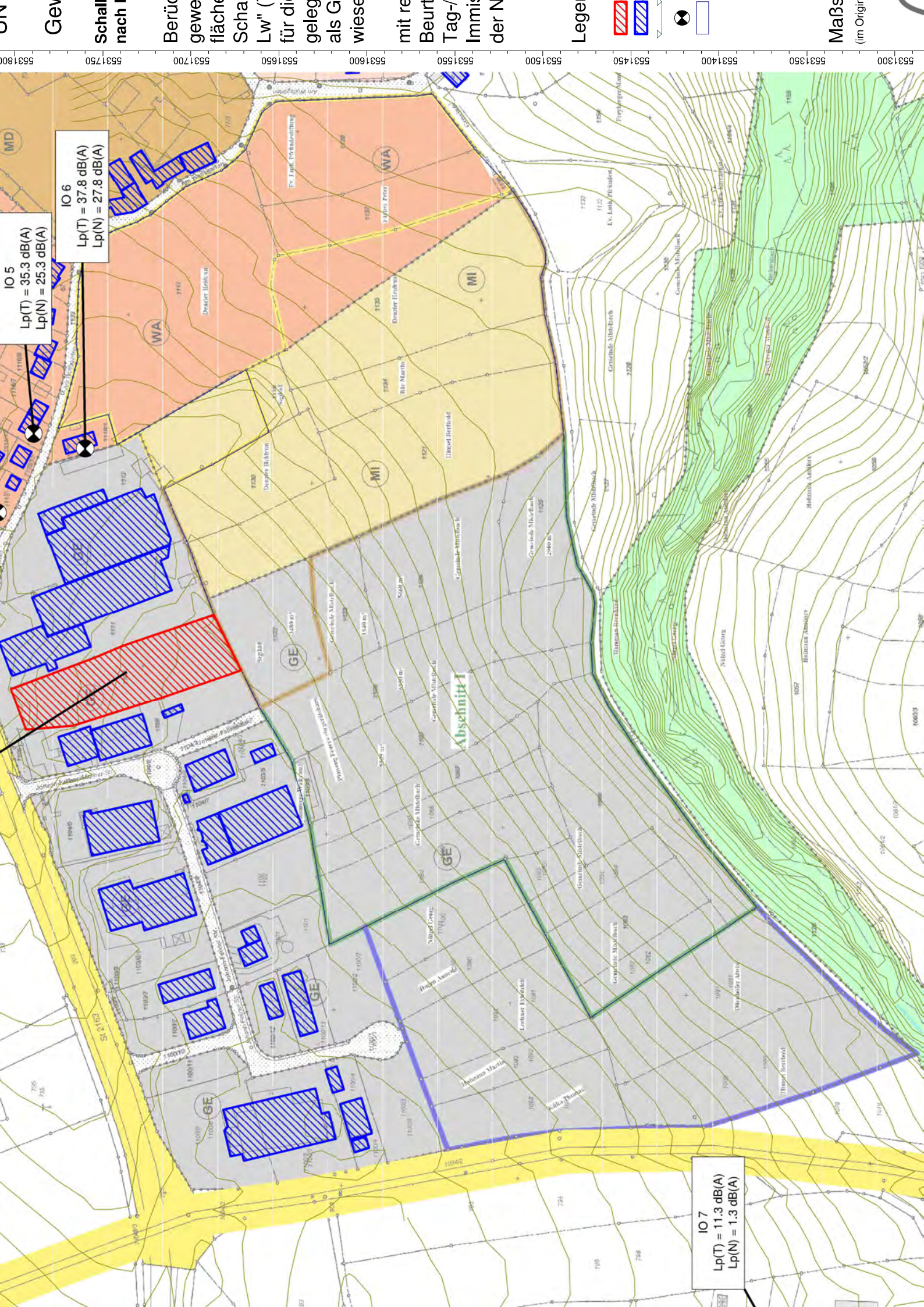
IO 5  
Lp(T) = 52.0 dB(A)  
Lp(N) = 39.0 dB(A)

IO 6  
Lp(T) = 58.0 dB(A)  
Lp(N) = 45.0 dB(A)

Fa. Sigikid  
Lw'(T) = 58 dB(A)/m²  
Lw'(N) = 45 dB(A)/m²

IO 7  
Lp(T) = 15.1 dB(A)  
Lp(N) = 2.1 dB(A)

UN  
Gev  
Schall  
nach I  
"Rück  
fläch  
Scha  
Lw" (L  
für Be  
FI.-N  
mit re  
Beur  
Tag-/  
Immi  
der N  
Lege  
Maßs  
(im Origin



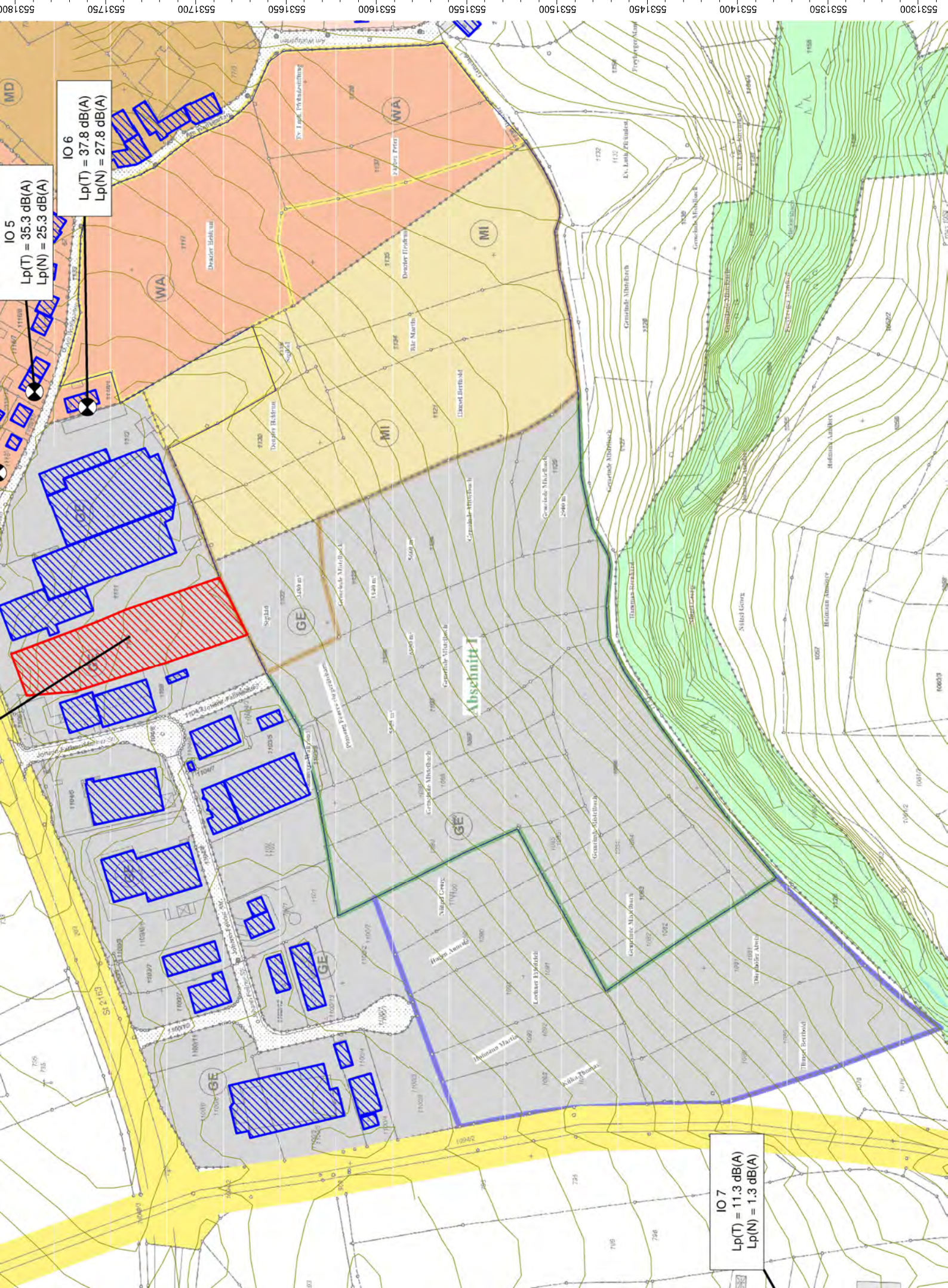
IO 5  
 Lp(T) = 35.3 dB(A)  
 Lp(N) = 25.3 dB(A)

IO 6  
 Lp(T) = 37.8 dB(A)  
 Lp(N) = 27.8 dB(A)

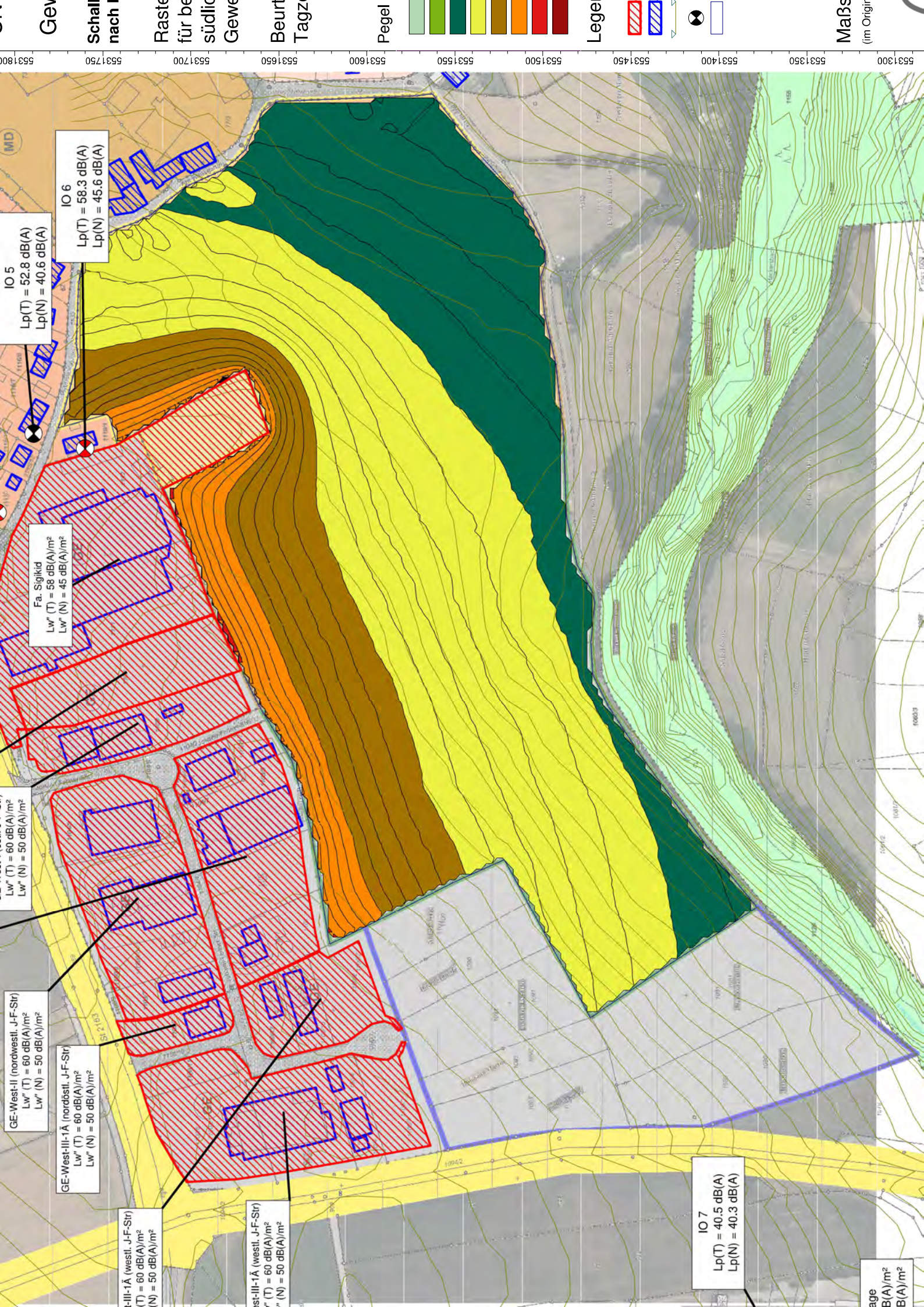
IO 7  
 Lp(T) = 11.3 dB(A)  
 Lp(N) = 1.3 dB(A)

Absehnit

Gepl. (im Origin)







IO 5  
 $L_p(T) = 52.8 \text{ dB(A)}$   
 $L_p(N) = 40.6 \text{ dB(A)}$

IO 6  
 $L_p(T) = 58.3 \text{ dB(A)}$   
 $L_p(N) = 45.6 \text{ dB(A)}$

Fa. Sigikid  
 $L_w''(T) = 58 \text{ dB(A)/m}^2$   
 $L_w''(N) = 45 \text{ dB(A)/m}^2$

$L_w''(T) = 60 \text{ dB(A)/m}^2$   
 $L_w''(N) = 50 \text{ dB(A)/m}^2$

GE-West-II (nordwestl. J-F-Str)  
 $L_w''(T) = 60 \text{ dB(A)/m}^2$   
 $L_w''(N) = 50 \text{ dB(A)/m}^2$

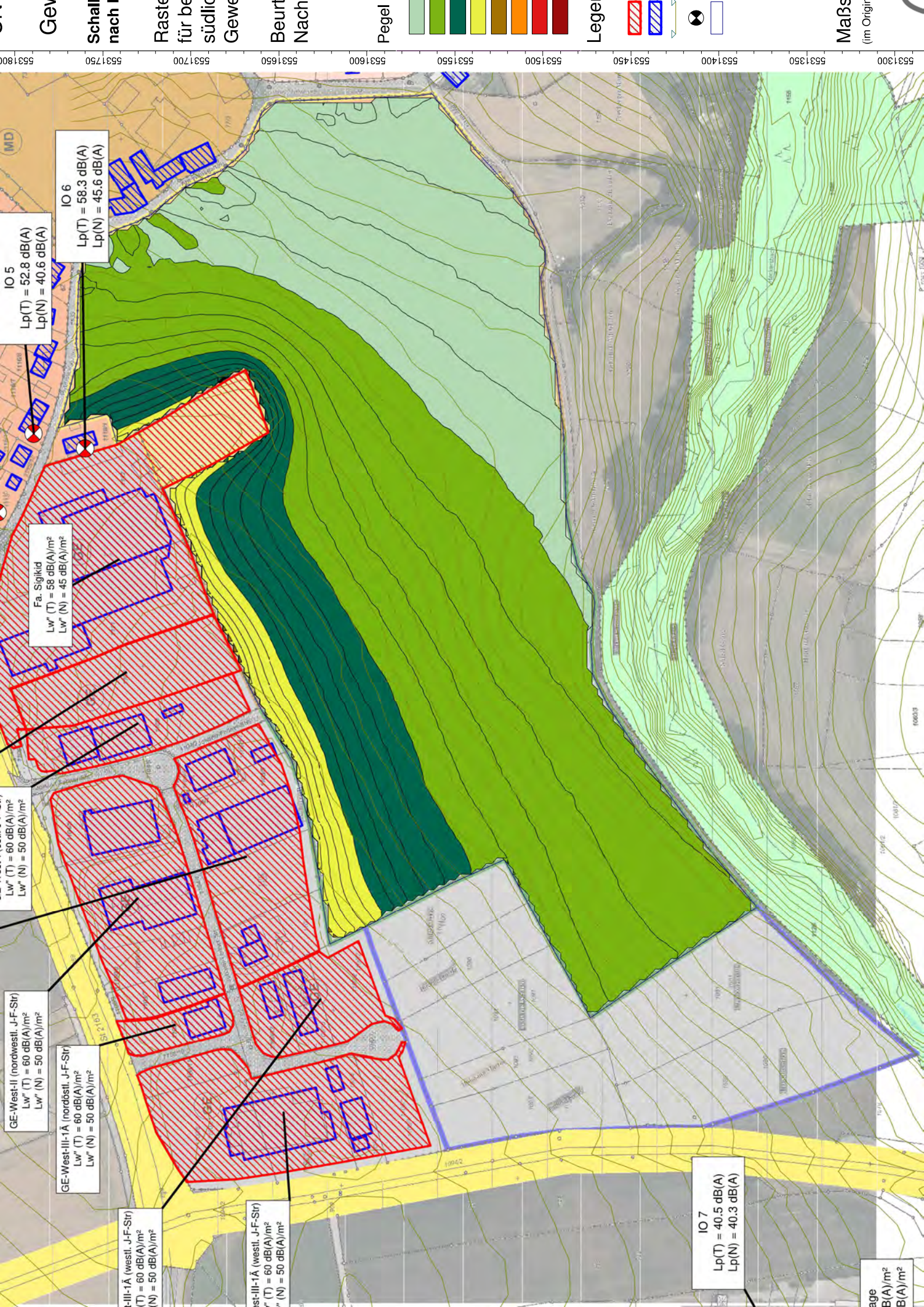
GE-West-III-1A (nordöstl. J-F-Str)  
 $L_w''(T) = 60 \text{ dB(A)/m}^2$   
 $L_w''(N) = 50 \text{ dB(A)/m}^2$

III-1A (westl. J-F-Str)  
 $L_w''(T) = 60 \text{ dB(A)/m}^2$   
 $L_w''(N) = 50 \text{ dB(A)/m}^2$

West-III-1A (westl. J-F-Str)  
 $L_w''(T) = 60 \text{ dB(A)/m}^2$   
 $L_w''(N) = 50 \text{ dB(A)/m}^2$

IO 7  
 $L_p(T) = 40.5 \text{ dB(A)}$   
 $L_p(N) = 40.3 \text{ dB(A)}$

Age  
 $B(A)/m^2$   
 $B(A)/m^2$



Maßstab  
(im Origin)

IO 7  
Lp(T) = 40.5 dB(A)  
Lp(N) = 40.3 dB(A)

West-III-1A (westl. J-F-Str)  
Lw'' (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw'' (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

West-III-1A (westl. J-F-Str)  
Lw'' (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw'' (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

West-III-1A (nordöstl. J-F-Str)  
Lw'' (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw'' (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

West-II (nordwestl. J-F-Str)  
Lw'' (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw'' (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

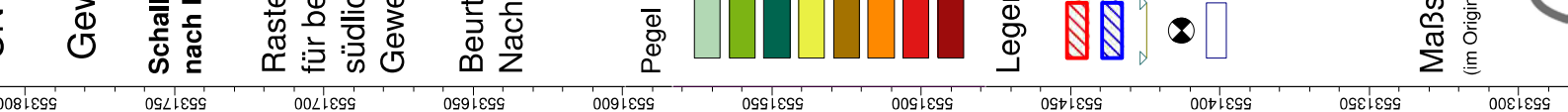
West-I  
Lw'' (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw'' (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

Fa. Sigikid  
Lw'' (T) = 58 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw'' (N) = 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

IO 6  
Lp(T) = 58.3 dB(A)  
Lp(N) = 45.6 dB(A)

IO 5  
Lp(T) = 52.8 dB(A)  
Lp(N) = 40.6 dB(A)

Gev. nach I  
 Rastel für be  
 südlic  
 Gewer  
 Beurtr  
 Nach  
 Pegel  
 Lege  
 Maßstab (im Origin)



55313000  
 55313500  
 55314000  
 55314500  
 55315000  
 55315500  
 55316000  
 55316500  
 55317000  
 55317500  
 55318000

Auftrag: 21.12537-b01 Anl.: 1  
 Projekt: Geplante Wohnbebauung  
 südlich GE-West  
 Ort: MISTELBACH

# MACHBARKEITS- UNTERSUCHUNGEN






## Gewerbelärmsituation

Schallausbreitungsberechnungen  
nach DIN ISO 9613-2

"Rückrechnung" auf  
flächenbezogene  
Schallemissionsansätze  
 $L_w''$  (T/N) [dB(A)/m<sup>2</sup>]  
für Teil I, II und III von  
Gewerbegebiet West

mit resultierenden  
Beurteilungspegel [dB(A)]  
Tag-/Nachtzeit an  
Immissionsorten in  
der Nachbarschaft

### Legende

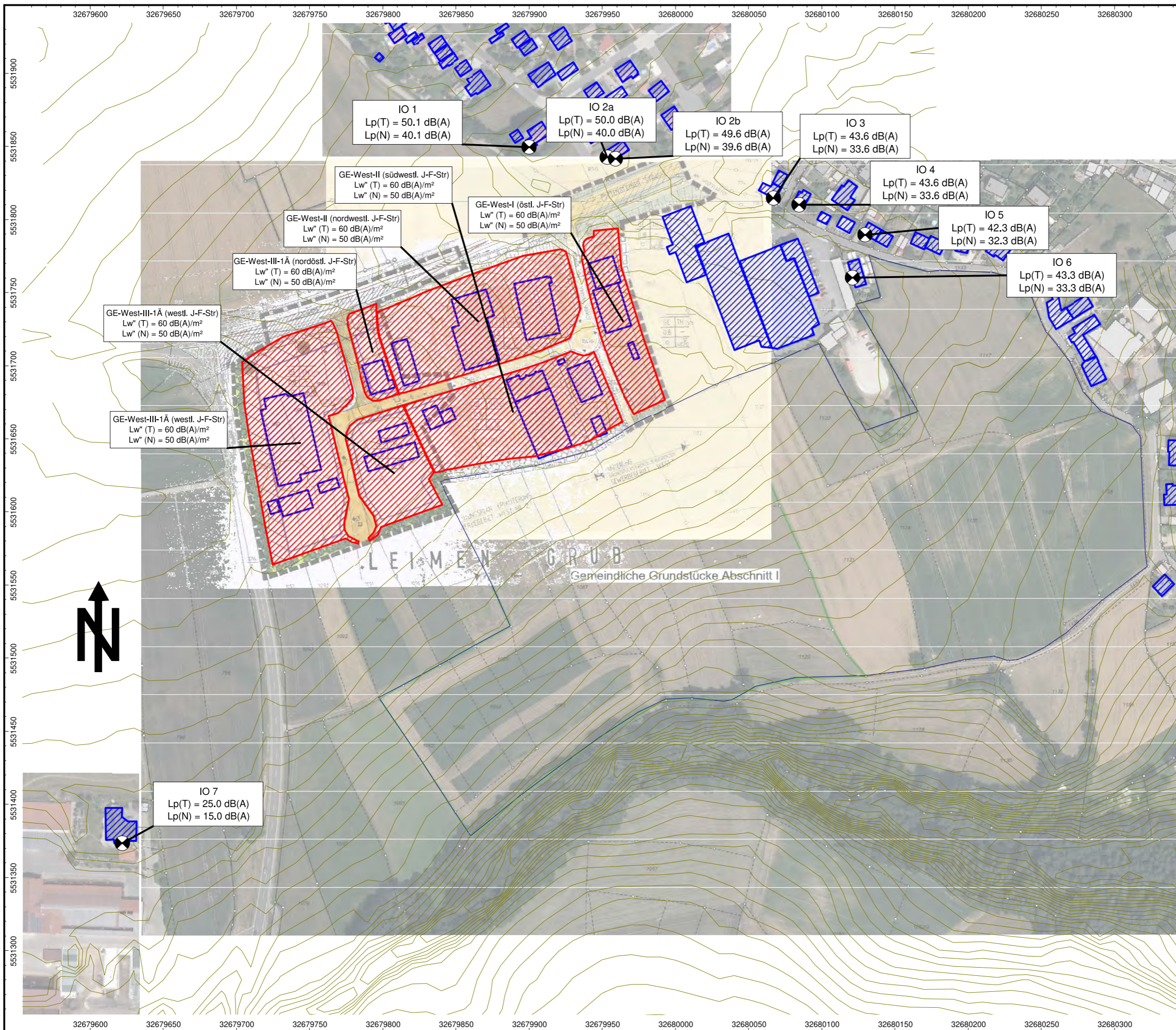
-  Flächenquelle
-  Haus
-  Höhenlinie
-  Immissionspunkt
-  Rechengebiet

Maßstab 1:2500

(im Original)



Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
 Tel.: 0921/757430  
 email: info@ibas-mbh.de  
 2112537\_04a.cna



Auftrag: 21.12537-b01 Anl.: 2  
 Projekt: Geplante Wohnbebauung  
 südlich GE-West  
 Ort: MISTELBACH

## MACHBARKEITS- UNTERSUCHUNGEN






### Gewerbelärmsituation

Schallausbreitungsberechnungen  
 nach DIN ISO 9613-2

"Rückrechnung" auf  
 flächenbezogene  
 Schallemissionsansätze  
 $L_w$  (T/N) [dB(A)/m<sup>2</sup>]  
 für Betrieb (Fa. Sigikid) auf  
 Fl.-Nr. 1111 und 1112

mit resultierenden  
 Beurteilungspegel [dB(A)]  
 Tag-/Nachtzeit an  
 Immissionsorten in  
 der Nachbarschaft

### Legende

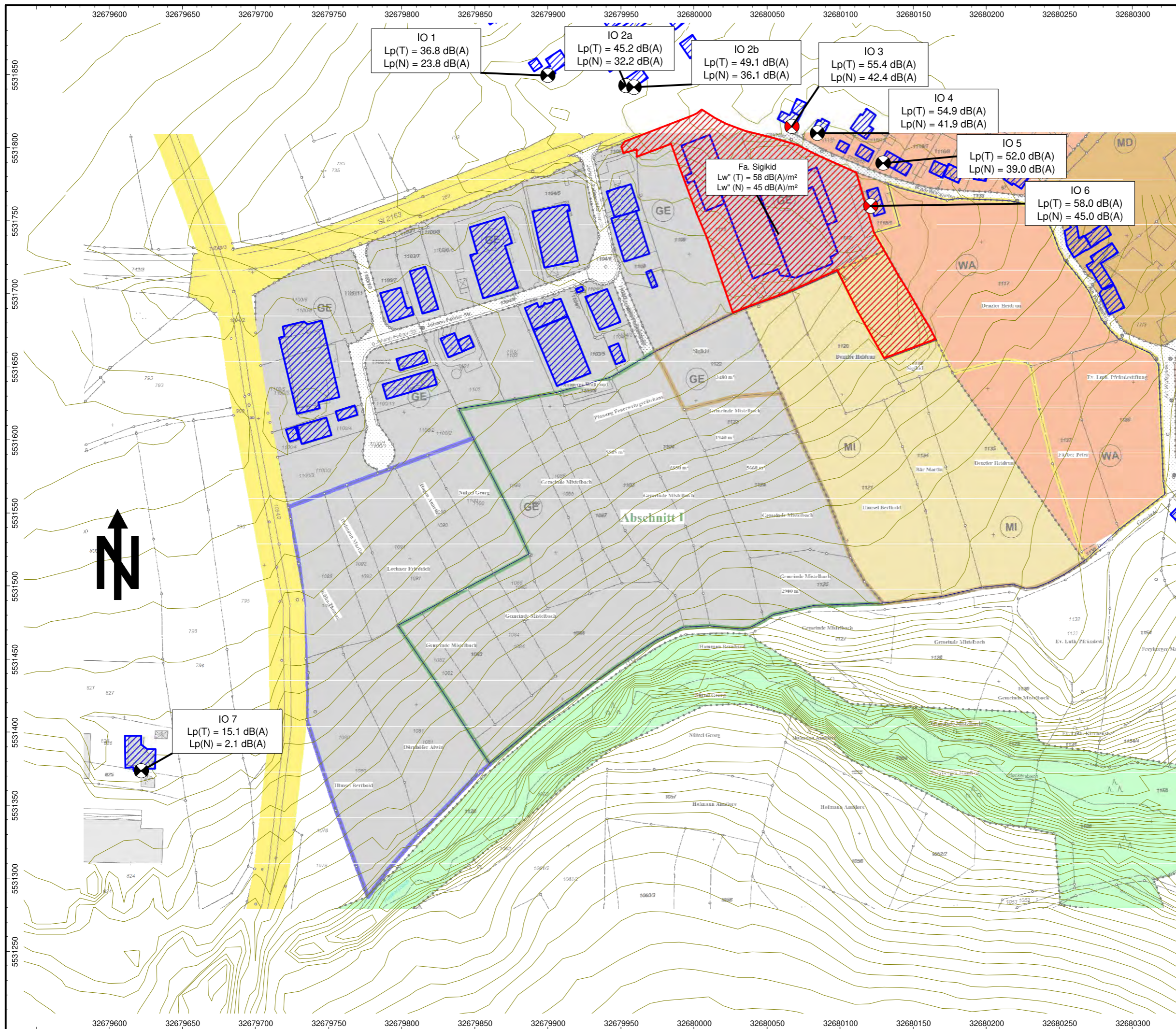
-  Flächenquelle
-  Haus
-  Höhenlinie
-  Immissionspunkt
-  Rechengebiet

Maßstab 1:2500

(im Original)



Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
 Tel.: 0921/757430  
 email: info@ibas-mbh.de  
 2112537\_04b.cna



Abchnitt 1

Auftrag: 21.12537-b01 Anl.: 3  
 Projekt: Geplante Wohnbebauung  
 südlich GE-West  
 Ort: MISTELBACH

## MACHBARKEITS- UNTERSUCHUNGEN






### Gewerbelärmsituation

Schallausbreitungsberechnungen  
 nach DIN ISO 9613-2

Berücksichtigung  
 gewerbegebietstypischer  
 flächenbezogener  
 Schallemissionsansätze  
 $Lw''$  (T/N) [dB(A)/m<sup>2</sup>]  
 für die im "Innenbereich"  
 gelegene und laut FNP  
 als GE (geplant) ausgewiesene  
 Fl.-Nr. 1109

mit resultierenden  
 Beurteilungspegel [dB(A)]  
 Tag-/Nachtzeit an  
 Immissionsorten in  
 der Nachbarschaft

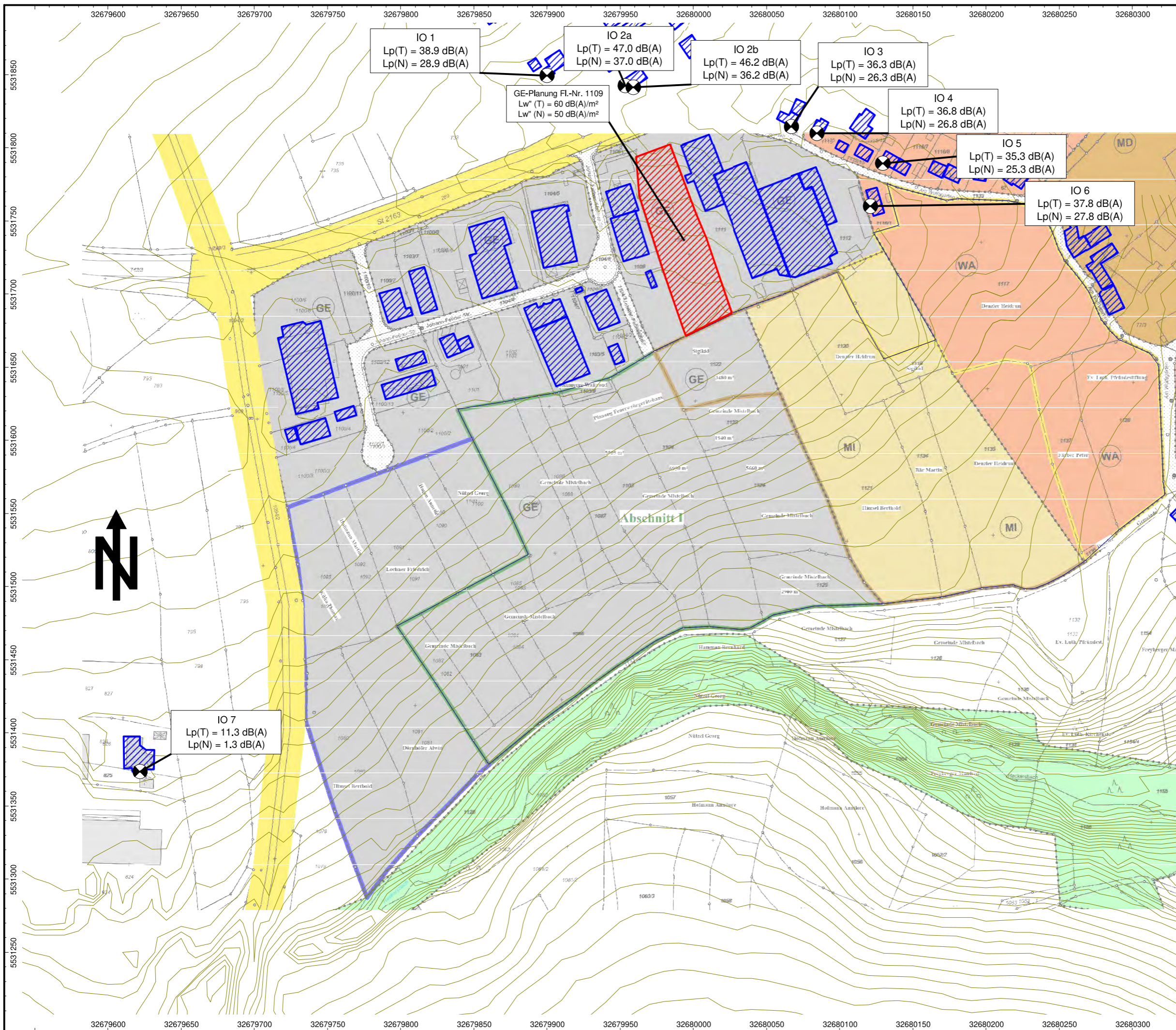
### Legende

-  Flächenquelle
-  Haus
-  Höhenlinie
-  Immissionspunkt
-  Rechengebiet

Maßstab 1:2500  
 (im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK  
 Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
 Tel.: 0921/757430  
 email: info@ibas-mbh.de  
 2112537\_04c.cna



IO 1  
 $Lp(T) = 38.9$  dB(A)  
 $Lp(N) = 28.9$  dB(A)

IO 2a  
 $Lp(T) = 47.0$  dB(A)  
 $Lp(N) = 37.0$  dB(A)

IO 2b  
 $Lp(T) = 46.2$  dB(A)  
 $Lp(N) = 36.2$  dB(A)

IO 3  
 $Lp(T) = 36.3$  dB(A)  
 $Lp(N) = 26.3$  dB(A)

IO 4  
 $Lp(T) = 36.8$  dB(A)  
 $Lp(N) = 26.8$  dB(A)

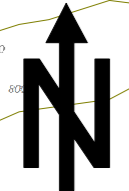
IO 5  
 $Lp(T) = 35.3$  dB(A)  
 $Lp(N) = 25.3$  dB(A)

IO 6  
 $Lp(T) = 37.8$  dB(A)  
 $Lp(N) = 27.8$  dB(A)

IO 7  
 $Lp(T) = 11.3$  dB(A)  
 $Lp(N) = 1.3$  dB(A)

GE-Planung Fl.-Nr. 1109  
 $Lw''$  (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 $Lw''$  (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

Abchnitt 1



Auftrag: 21.12537-b01 Anl.: 4  
Projekt: Geplante Wohnbebauung  
südlich GE-West  
Ort: MISTELBACH

## MACHBARKEITS- UNTERSUCHUNGEN






### Gewerbelärmsituation

Schallausbreitungsberechnungen  
nach DIN ISO 9613-2

Berücksichtigung Biogas-  
anlage (im Südwesten gelegen)  
mit für "Gewerbegebiete"  
maximalem Ansatz für  
flächenbezogene  
Schallemissionen  
 $L_w''$  (T/N) [dB(A)/m<sup>2</sup>]

mit resultierenden  
Beurteilungspegel [dB(A)]  
Tag-/Nachtzeit an  
Immissionsorten in  
der Nachbarschaft

### Legende

-  Flächenquelle
-  Haus
-  Höhenlinie
-  Immissionspunkt
-  Rechengebiet

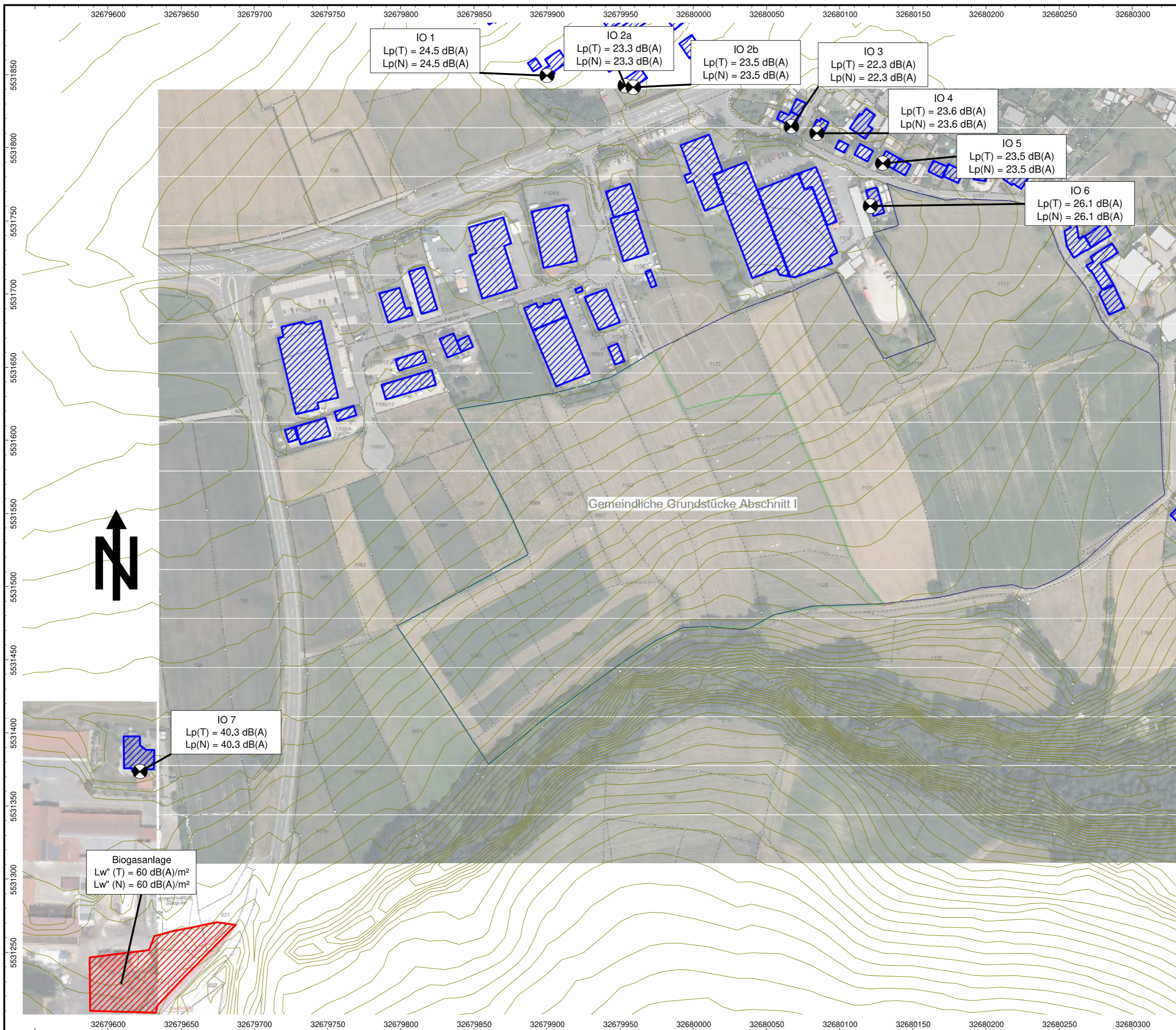
Maßstab 1:2500

(im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK

Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
Tel.: 0921/757430  
email: info@ibas-mbh.de  
2112537\_04d.cna



Auftrag: 21.12537-b01 Anl.: 5.1  
 Projekt: Geplante Wohnbebauung  
 südlich GE-West  
 Mistelbach  
 Ort: MISTELBACH

# MACHBARKEITS- UNTERSUCHUNGEN

## Gewerbelärmsituation

Schallausbreitungsberechnungen  
 nach DIN ISO 9613-2

Rasterlärmkartenberechnungen  
 für bebaubare Bereiche  
 südlich / südöstlich  
 Gewerbegebiet West

Beurteilungspegel [dB(A)]  
 Tagzeit

Pegel in [dB(A)]

- ... ≤ 35.0
- 35.0 < ... ≤ 40.0
- 40.0 < ... ≤ 45.0
- 45.0 < ... ≤ 50.0
- 50.0 < ... ≤ 55.0
- 55.0 < ... ≤ 60.0
- 60.0 < ... ≤ 65.0
- 65.0 < ... ≤ 70.0

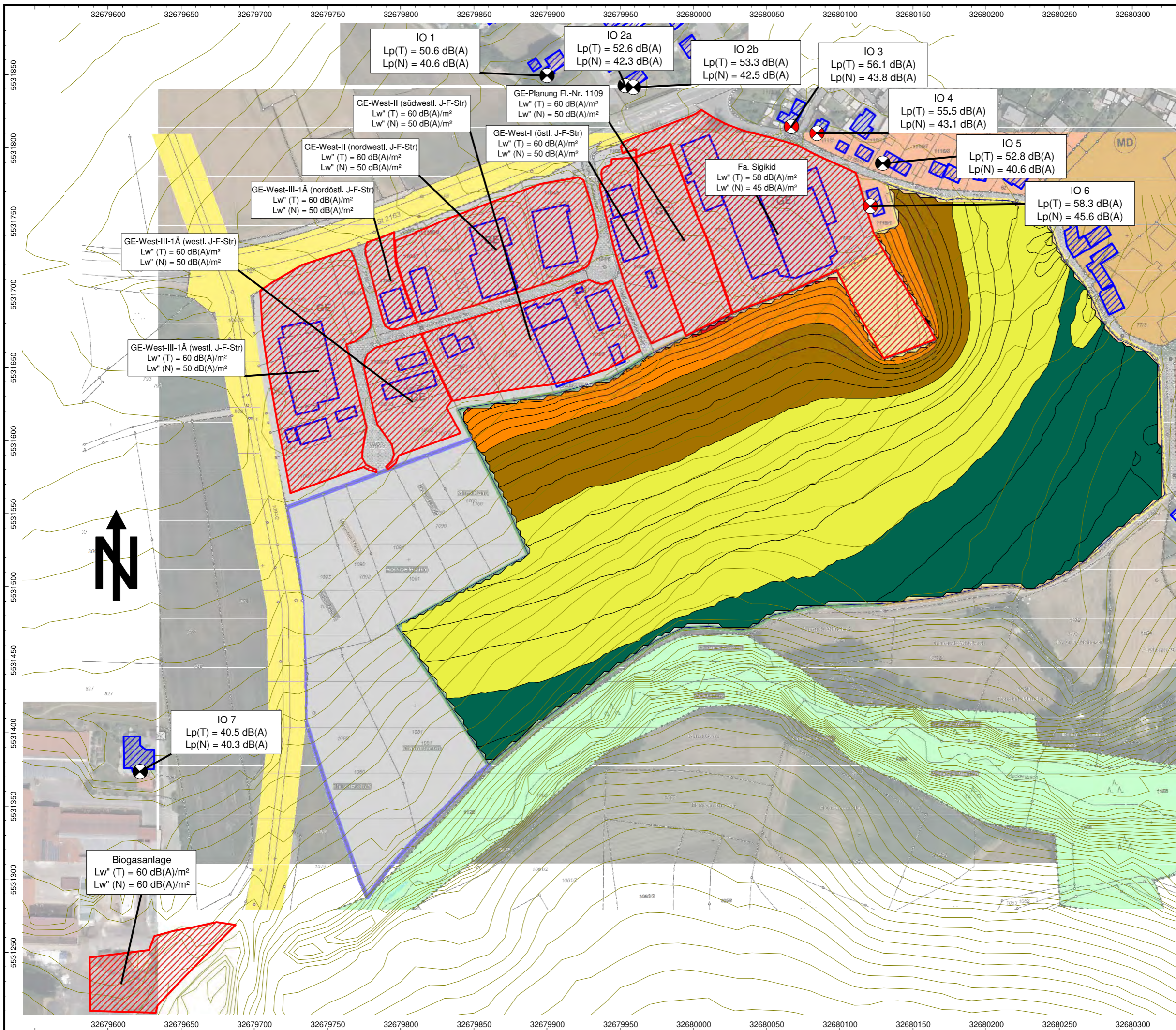
### Legende

- Flächenquelle
- Haus
- Höhenlinie
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

Maßstab 1:2500  
 (im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK  
 Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
 Tel.: 0921/757430  
 email: info@ibas-mbh.de  
 2112537\_04.cna



IO 1  
 Lp(T) = 50.6 dB(A)  
 Lp(N) = 40.6 dB(A)

IO 2a  
 Lp(T) = 52.6 dB(A)  
 Lp(N) = 42.3 dB(A)

IO 2b  
 Lp(T) = 53.3 dB(A)  
 Lp(N) = 42.5 dB(A)

IO 3  
 Lp(T) = 56.1 dB(A)  
 Lp(N) = 43.8 dB(A)

IO 4  
 Lp(T) = 55.5 dB(A)  
 Lp(N) = 43.1 dB(A)

IO 5  
 Lp(T) = 52.8 dB(A)  
 Lp(N) = 40.6 dB(A)

IO 6  
 Lp(T) = 58.3 dB(A)  
 Lp(N) = 45.6 dB(A)

GE-West-III-1Ä (westl. J-F-Str)  
 Lw" (T) = 60 dB(A)/m²  
 Lw" (N) = 50 dB(A)/m²

GE-West-III-1Ä (westl. J-F-Str)  
 Lw" (T) = 60 dB(A)/m²  
 Lw" (N) = 50 dB(A)/m²

GE-West-III-1Ä (nordöstl. J-F-Str)  
 Lw" (T) = 60 dB(A)/m²  
 Lw" (N) = 50 dB(A)/m²

GE-West-II (nordwestl. J-F-Str)  
 Lw" (T) = 60 dB(A)/m²  
 Lw" (N) = 50 dB(A)/m²

GE-West-II (südwestl. J-F-Str)  
 Lw" (T) = 60 dB(A)/m²  
 Lw" (N) = 50 dB(A)/m²

GE-West-I (östl. J-F-Str)  
 Lw" (T) = 60 dB(A)/m²  
 Lw" (N) = 50 dB(A)/m²

GE-Planung Fl.-Nr. 1109  
 Lw" (T) = 60 dB(A)/m²  
 Lw" (N) = 50 dB(A)/m²

Fa. Sigikid  
 Lw" (T) = 58 dB(A)/m²  
 Lw" (N) = 45 dB(A)/m²

IO 7  
 Lp(T) = 40.5 dB(A)  
 Lp(N) = 40.3 dB(A)

Biogasanlage  
 Lw" (T) = 60 dB(A)/m²  
 Lw" (N) = 60 dB(A)/m²

Auftrag: 21.12537-b01 Anl.: 5.2  
Projekt: Geplante Wohnbebauung  
südlich GE-West  
MISTELBACH

## MACHBARKEITS- UNTERSUCHUNGEN

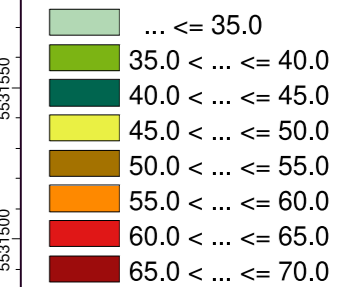
### Gewerbelärmsituation

Schallausbreitungsberechnungen  
nach DIN ISO 9613-2

Rasterlärmkartenberechnungen  
für bebaubare Bereiche  
südlich / südöstlich  
Gewerbegebiet West

Beurteilungspegel [dB(A)]  
Nachtzeit

Pegel in [dB(A)]



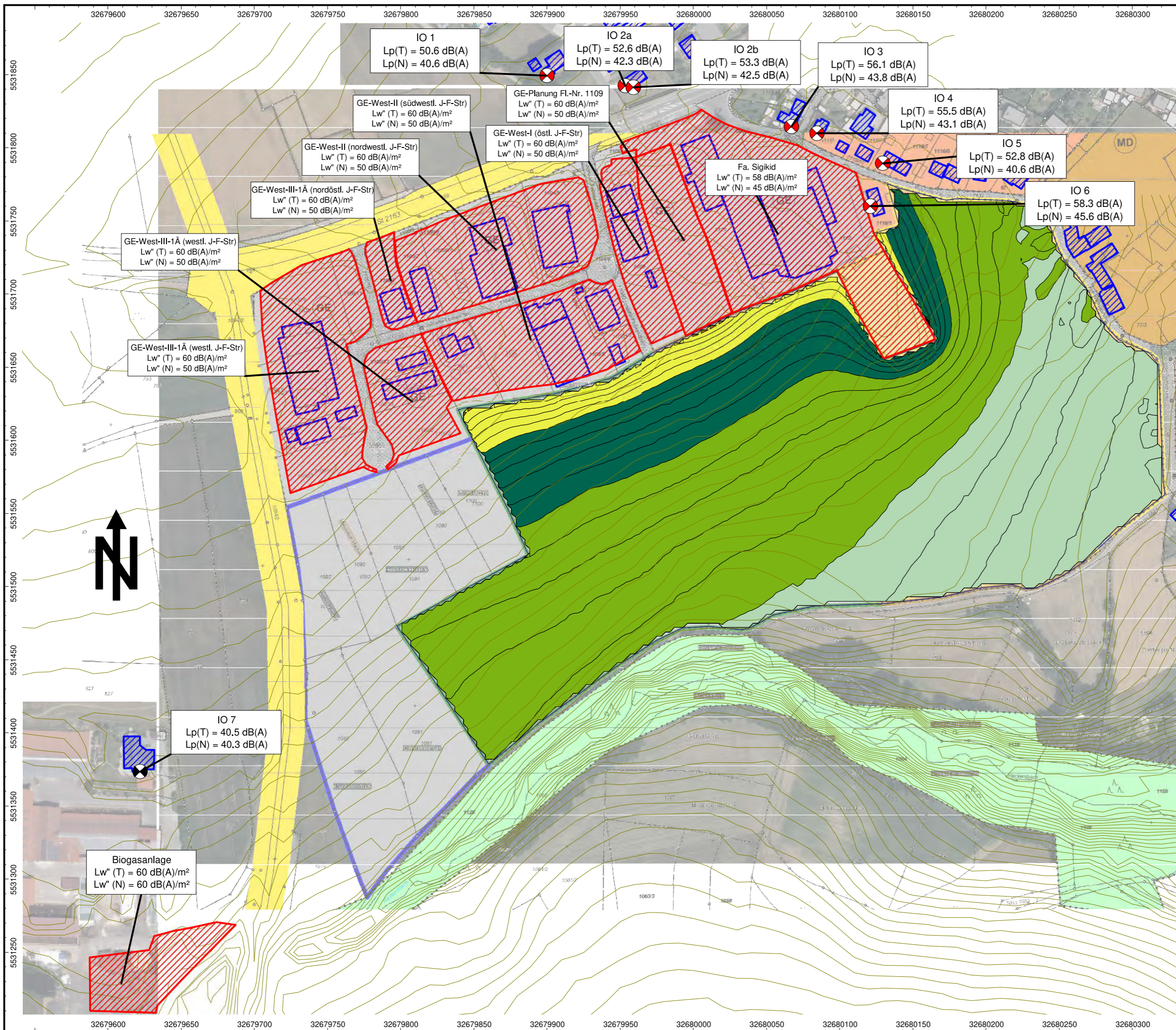
### Legende

- Flächenquelle
- Haus
- Höhenlinie
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

Maßstab 1:2500  
(im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK  
Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
Tel.: 0921/757430  
email: info@ibas-mbh.de  
2112537\_04.cna



IO 1  
Lp(T) = 50.6 dB(A)  
Lp(N) = 40.6 dB(A)

IO 2a  
Lp(T) = 52.6 dB(A)  
Lp(N) = 42.3 dB(A)

IO 2b  
Lp(T) = 53.3 dB(A)  
Lp(N) = 42.5 dB(A)

IO 3  
Lp(T) = 56.1 dB(A)  
Lp(N) = 43.8 dB(A)

IO 4  
Lp(T) = 55.5 dB(A)  
Lp(N) = 43.1 dB(A)

IO 5  
Lp(T) = 52.8 dB(A)  
Lp(N) = 40.6 dB(A)

IO 6  
Lp(T) = 58.3 dB(A)  
Lp(N) = 45.6 dB(A)

GE-West-III-1Ä (westl. J-F-Str)  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

GE-West-III-1Ä (westl. J-F-Str)  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

GE-West-III-1Ä (nordöstl. J-F-Str)  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

GE-West-II (nordwestl. J-F-Str)  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

GE-West-II (südwestl. J-F-Str)  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

GE-Planung Fl.-Nr. 1109  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

GE-West-I (östl. J-F-Str)  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

Fa. Sigikid  
Lw" (T) = 58 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

IO 7  
Lp(T) = 40.5 dB(A)  
Lp(N) = 40.3 dB(A)

Biogasanlage  
Lw" (T) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Lw" (N) = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>