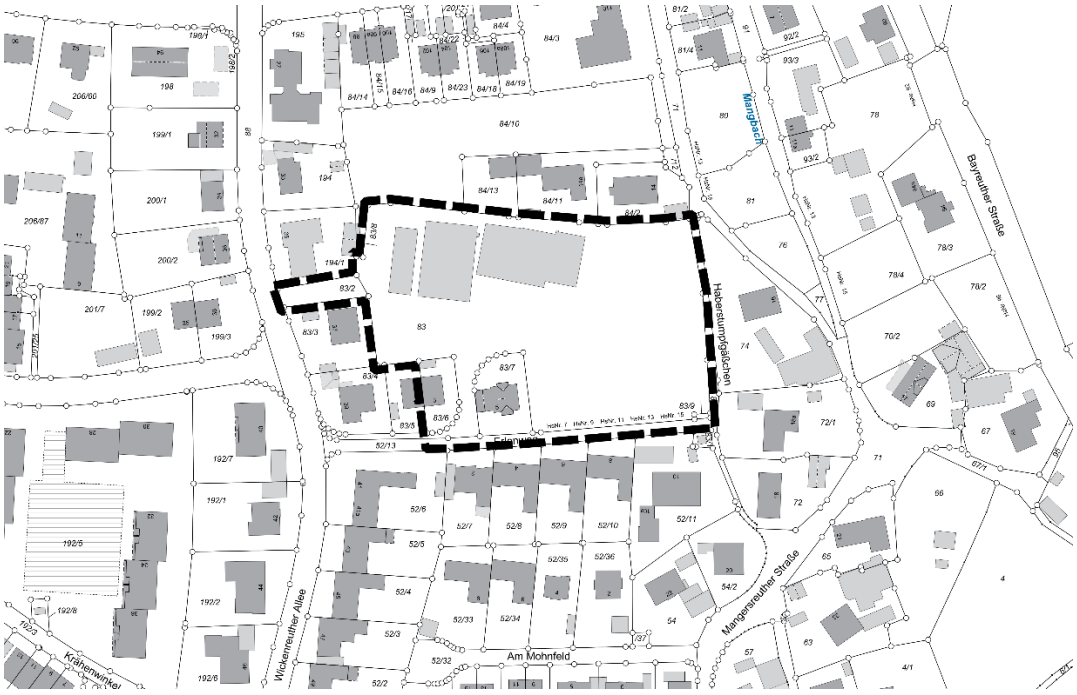
KULMBACH
Stadt Kulmbach

Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Wickenreuther Allee, Erlenweg und Haberstumpfgäßchen“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung



Katasterplanauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.)

Datum:	07.09.2026
Planungsstand:	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Entwurfsverfasser:	5 Bau & Entwicklung 520 Stadtentwicklung/Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und Planerfordernis 3
2 Ziele und Zwecke der Planung 3
3 Geltungsbereich 4
4 Verfahren und Beteiligung 4
5 Übergeordnete Planungen 6
6 Bestehende städtebauliche Situation 10
7 Konzept 11
8 Erschließung 11
9 Ver-/Entsorgung 11
10 Freiraum 12
11 Umweltbelange und Fachgutachten 12
12 Planungsalternativen 12
13 Auswirkungen 13
14 Kosten und Finanzierung 13
15 Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen 13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung Titelseite - Katasterplan mit Geltungsbereich, Stadt Kulmbach (o. M.)

Abbildung 1 – Katasterauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.) 4

Abbildung 2 – Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.).....9

Abbildung 3 – Luftbild mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.).....10

1 Planungsanlass und Planerfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 322 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 22.03.2023 aufgestellt und mit Bekanntmachung vom 31.03.2023 wirksam. Ziel des Verfahrens war es, die aus der Nutzung gefallene Fläche der ehemaligen Gärtnerei einer verdichteten Wohnbebauung in integrierter Lage zuzuführen. Eine Umsetzung des Vorhabens war aufgrund der Insolvenz des Vorhabenträgers und Flächeneigentümers im Anschluss nicht möglich.

Der Anlass des Änderungsverfahrens ist der Antrag vom 13. August 2026 der Firma PG ERL-König 5-13 GmbH mit Sitz in Speichersdorf über die Einleitung der Änderung des betreffenden Bebauungsplanes mit dem Zweck der Errichtung von insgesamt drei Mehrfamilienhäusern und sechs Einfamilienhäusern auf dem Plangebiet.

Das beantragte Vorhaben ist in dieser Form im rechtswirksamen Bebauungsplan nach nicht umsetzbar.

Die hierdurch begründeten Abweichungen von der rechtswirksamen Planung berühren weiterhin die Grundzüge der Planung, weswegen die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist. Weiterhin sind die Änderungen dazu geeignet, öffentliche Belange in Form und Umfang zu betreffen, welche deren Betrachtung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens notwendig machen und die Anwendung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ausschließen.

Es besteht somit ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die rechtswirksame Änderung des Bebauungsplanes ist Voraussetzung zur Umsetzung des beantragten Vorhabens.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Wickenreuther Allee, Erlenweg und Haberstumpfgäßchen“ ist die Änderung der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zur Errichtung von sechs Einfamilienhäusern anstelle zweier Mehrfamilienhäuser.

Damit wird entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den Wohn- und Arbeitsverhältnissen der Bevölkerung nachgekommen. Öffentliche Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt bzw. eine Beeinträchtigung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kernstadt im Ortsteil Mangersreuth. Es ist im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 322 „Wickenreuther Allee, Erlenweg und Haberstumpfgäßchen“ gelegen. Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 52/13 Teilfläche (TF), 83 (TF), 83/2, 83/6, 83/7, 83/9, alle der Gemarkung Mangersreuth, und besitzt eine Fläche von ca. 9.446,08 m².
Das Plangebiet ist im Westen von der Wickenreuther Allee, im Süden vom Erlenweg und im Osten vom Haberstumpfgäßchen begrenzt. Im Norden befinden sich, direkt an das Plangebiet anschließend, vier Grundstücke mit drei Bestandshäusern.

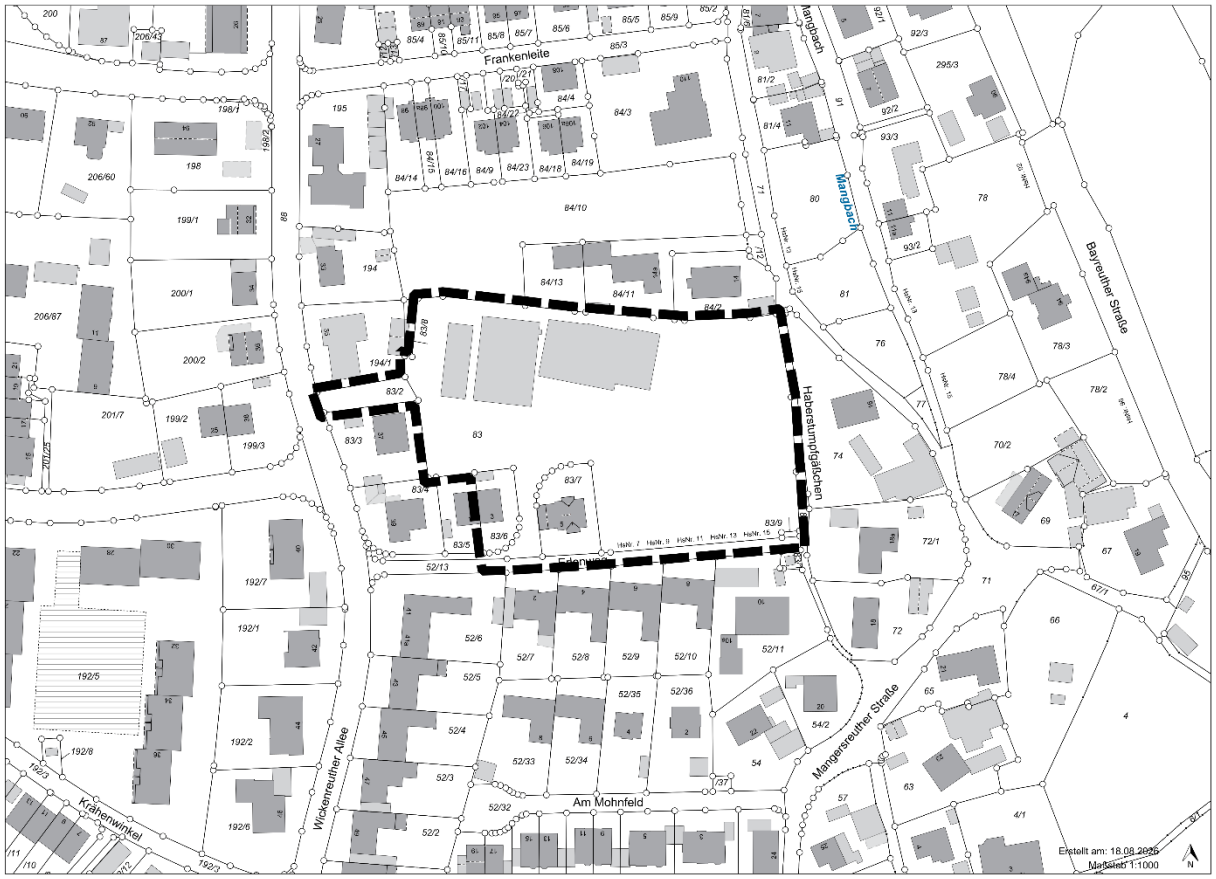


Abbildung 1 – Katasterauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.)

4 Verfahren und Beteiligung

Die erste Änderung zum Bebauungsplan Nr. 322 „Wickenreuther Allee, Erlenweg und Haberstumpfgäßchen“ erfolgt im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne formelle Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung und ohne Monitoring.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt:

- Das Plangebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.
- Das Vorhaben hat eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 20.000 m².
- Es ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.
- Es werden keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung vorbereitet.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht durchzuführen. Entsprechend wird von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einer zusammenfassenden Erklärung sowie vom Monitoring abgesehen. Die Belange des Naturschutzes und des Umweltschutzes sind jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vorliegenden Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren nicht Gebrauch gemacht. Es ist geplant, die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

5 Übergeordnete Planungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 01.06.2023) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Die Staatsregierung konkretisiert damit die Vision für die nachhaltige räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns in einem Gesamtkonzept für einen mittelfristigen Zeitraum. Den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen wird auch im Interesse künftiger Generationen gleichgewichtig Rechnung getragen. Maßgeblich sind überall gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen, attraktive Lebens- und Arbeitsräume, eine räumlich ausgewogene und polyzentrale Entwicklung, Vielfältigkeit in Regionen, Städten, Dörfern und Landschaften, eine flächendeckende leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, eine nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur unter der Vorgabe einer maßvollen und effizienten Flächeninanspruchnahme (vgl. LEP Bayern 2023, S. 6 ff.).

Die Ziele (Z) des LEP Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts, sofern sie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben durchführen, gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.
Die Grundsätze (G) enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und vorgenannten Personen des Privatrechtes gemäß Art. 3 BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (vgl. LEP Bayern 2023, S. 10).

Im LEP sind folgende wesentlichen landesplanerischen Vorgaben als Ziele (Z) und als Grundsätze (G) aufgeführt, die für das benötigte Bauleitplanverfahren relevant sind:

- Demographischer Wandel
    - Abwanderung vermindern

      „Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.“ (LEP: 1.2.2 – G)

      „Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (…) zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.“ (LEP: 1.2.2 – G)

- Siedlungsstruktur
    - Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
      „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“ (LEP: 3.1.1 – G)

      „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (LEP: 3.1.1 – G)

    - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
      „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP: 3.2 – G)

- Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur
    - Sichere und effiziente Energieversorgung
      „Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.“ (LEP: 6.1.1 – G)

Der **Regionalplan Oberfranken-Ost (5)** hat das Ziel, diese Region insgesamt und in ihren Teilräumen so zu entwickeln, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. Besonders sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung gesichert und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland, zur Tschechischen Republik und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nutzbar gemacht werden. (RP: A Allgemeine Ziele – Z)

Der Regionalplan greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEP auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben sind folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens betroffen:

- Überfachliche Ziele
    - Allgemeine Ziele

      „Die Region Oberfranken-Ost soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung gesichert und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland, zur Tschechischen Republik und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nutzbar gemacht werden.“ (RP: 1.1)
    - Raumstruktur

      „Die Struktur der Mittelbereiche Hof, Kulmbach, Naila und Selb ist zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Struktur der Mittelbereiche Marktredwitz/Wunsiedel und Münchberg außerdem zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken.“ (RP: 2.2.1.3)

- Fachliche Ziele
    - Siedlungsstruktur

      „Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.“ (RP: 3.1.1)

      „Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/Wunsiedel gering gehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden.“
      (RP: 3.1.6)

- Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

  „Die Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen, insbesondere in den zentralen Orten der Region, nachhaltig verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen sowie auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden.“ (RP: 3.2.1)

  „In den Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe soll die Errichtung von Geschosswohnungen im Rahmen der Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden.“ (RP: 3.2.2)

Die Attraktivität der Region als vielfältiger eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum, wird damit gesichert und die Region um das Oberzentrum Kulmbach gestärkt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach** (FNP) stellt für die gesamte Fläche des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Biotopfläche im Osten des Vorhabengebietes eine Wohnbaufläche dar. Entsprechend der Biotopkartierung des LfU handelt es sich um die Teilfläche 5 des Biotops 5934-0125 „Hecken und Feldgehölze in Kulmbach“. Es handelt sich um Hohlweggehölze, bestehend vor allem aus dicht stehenden Eichen mit dichter Strauchschicht. Die Biotopfläche wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Das Vorhaben widerspricht nicht dem FNP.

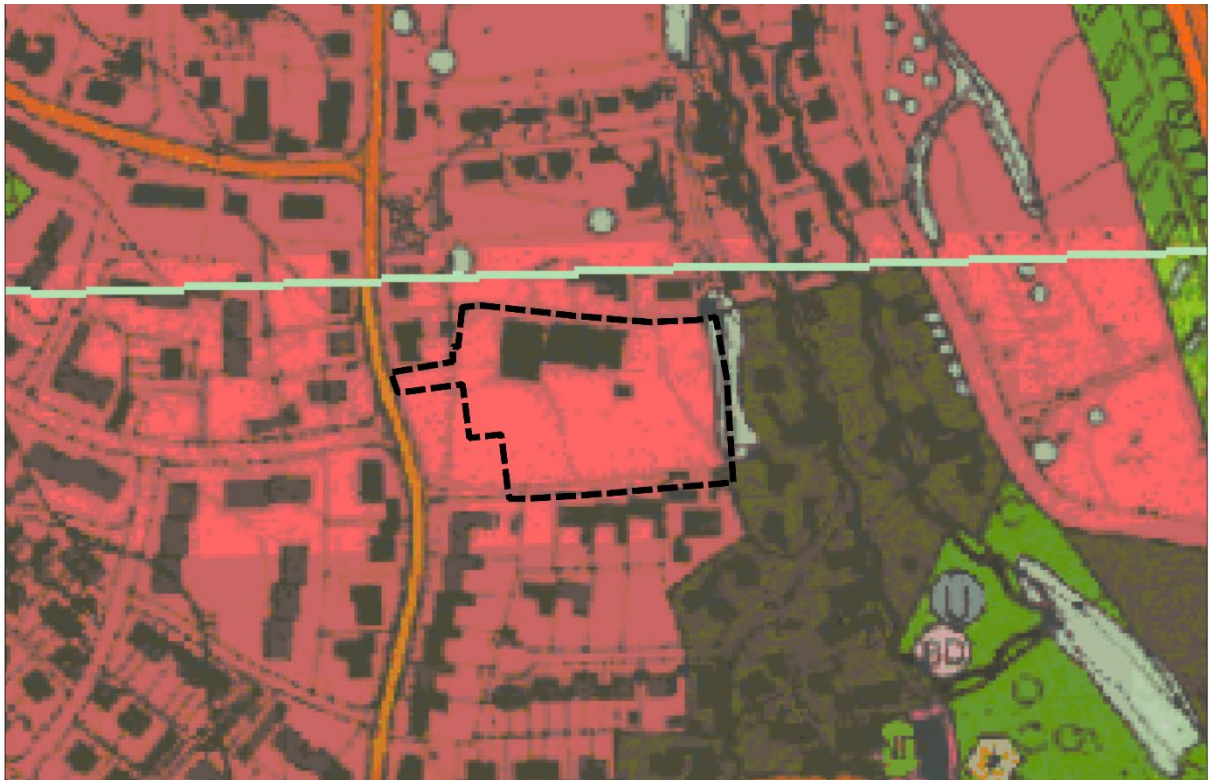


Abbildung 2 – Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.)

6 Bestehende städtebauliche Situation

Der Stadtteil Mangersreuth befindet sich im Süden von Kulmbach, westlich des Ortsteils Weiher. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 322 „Wickenreuther Allee, Erlenweg und Haberstumpfgäßchen“. Im Geltungsbereich der ersten Änderung befinden sich unterschiedliche bauliche Anlagen, die sich teilweise noch in Nutzung befinden, teilweise bereits aus dieser gefallen sind und im Zuge der Baumaßnahme zurückgebaut werden.

Für die Bestandsbebauung im südwestlichen Teil des Planareals auf den Flurstücken 83/6 und 83/7 der Gemarkung Mangersreuth wird teilweise die Möglichkeit der Nachverdichtung durch Aufstockung sowie partielle Erweiterung innerhalb der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Grenzwerte geschaffen. Die aus der Nutzung gefallenen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei werden im Rahmen der Baumaßnahme fachgemäß zurückgebaut.

Die umliegende Bebauung des Planareals setzt sich vornehmlich aus einer ein- bis zweigeschossigen, traufständigen Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zusammen. In der nördlichen Erweiterung des Geltungsbereichs wird der Stadtteil insbesondere durch die „Max-Hundt-Grund- und Mittelschule“ geprägt. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 189 „Zwischen Wickenreuther Allee und Mangersreuther Straße“ an.



Abbildung 3 – Luftbild mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.)

7 Konzept

Durch das Architekturbüro KUPFERGRAU Architekten GmbH aus Bayreuth wurde ein Bebauungskonzept entwickelt.

Es sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern im Osten sowie sechs Einfamilienhäusern im Norden des Plangebiets vor. Die beiden südöstlichen Mehrfamilienhäuser (Haus A und C) sind als dreigeschossige Baukörper mit jeweils acht Wohneinheiten (WE) vorgesehen. Das nordöstliche Mehrfamilienhaus ist als vierstöckiger Baukörper geplant und soll 11 WE ausbilden. Die Grundstücksgrößen der sechs Einfamilienhäuser mit Doppelgarage umfassen 540 m² bis 640 m².

Die Haupterschließung ist als Ein- und Ausfahrt über die Wickenreuther Allee am westlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer mit einem Radius von 9 m vorgesehen.

Wie bereits im ursprünglichen Planungskonzept ist am südlichen Ende des Plangebiets ein Wendehammer in Erweiterung des Erlenweges geplant. Diese ist zur Verbesserung der Erschließung des Erlenwegs, insbesondere zu einer besseren Anbindung der Müllabfuhr vorgesehen. Zudem sind in diesem Bereich weiterhin Stellplätze und eine Transformationsstation vorgesehen. Die technische Erschließung ist über die Wickenreuther Allee sowie den Erlenweg gesichert. Die Entwässerung ist ebenfalls gesichert.

Das Flachlandbiotop 5934-0125 ragt zum Teil in den östlichen Bereich des Plangebiets. Dieses soll in seinem Bestand gesichert werden.

8 Erschließung

Das Plangebiet grenzt in ausreichender Breite an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Wickenreuther Allee an und soll über diese durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 83/2 der Gemarkung Mangersreuth erschlossen werden. Die Erschließung wird aus diesem Grund als gesichert betrachtet.

9 Ver-/Entsorgung

In der angrenzenden Wickenreuther Allee befinden sich Wasserversorgungs- sowie Gas-Niederdruckleitungen. Die Abwasserbeseitigung ist über den Mischwasserkanal in der Wickenreuther Allee gegeben, welche mittels hauseigenem Kanal vom Baugrundstück in den vorhandenen Ortskanal erfolgen wird.

10 Freiraum

Die Freiraumgestaltung ist entsprechend der Freiraumgestaltungssatzung der Stadt Kulmbach in ihrer jeweils gültigen Fassung auszuführen. Unzulässig ist insbesondere die Anlage von Schottergärten, mithin großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, bei denen Steine (insbesondere Schottersteine) unterschiedlicher Größe einen wesentlichen Anteil der Bodenbedeckung ausmachen. Oberflächenversiegelungen sollen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Das vorhandene Biotop im östlichen Randbereich des Vorhabengebietes soll durch entsprechende Festsetzungen geschützt und erhalten werden.

11 Umweltbelange und Fachgutachten

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht durchzuführen. Entsprechend wird von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einer zusammenfassenden Erklärung sowie vom Monitoring abgesehen. Die Belange des Naturschutzes und des Umweltschutzes sind jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen.
Aufgrund der Haupterschließung über die Wickenreuther Allee ist davon auszugehen, dass es zu erhöhten Lärmemissionen kommen kann. Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens ist daher durchzuführen.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Wickenreuther Allee, Erlenweg und Haberstumpfgäßchen“ wurde ein Baumgutachten erstellt. Die Forderung der zuständigen Fachstelle nach einer Fortschreibung des Baumgutachtens für die östlichen Bestandsbäume erscheint wahrscheinlich.

12 Planungsalternativen

Planungsalternativen sind in Form der Reduzierung der Baumasse - wobei hierbei den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nicht mehr in dem Maß nachgekommen werden kann, wie konzeptionell gewünscht. Eine weitere Planungsalternative wäre die Nichtdurchführung der Änderung. Aufgrund der auch im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts und kommunalen Flächenmanagements der Stadt Kulmbach prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist vom Bedürfnis zur parallelen Entwicklung unterschiedlicher Wohnbauvorhaben für verschiedene Nutzergruppen im Stadtgebiet auszugehen. Soweit diesem nicht auf dem Vorhabengebiet nachgegangen werden kann, müssen hierfür gegebenenfalls, auch aufgrund fehlender

verfügbarer Flächenpotentiale im Innenbereich, andere Außenbereichsflächen herangezogen werden. Bei der vorgelegten Planungsvariante handelt es sich um eine verträgliche und flächenschonende städtebauliche Entwicklung, die der bestehenden städtebaulichen Situation angemessen erscheint.

13 Auswirkungen

Auswirkung bei Durchführung der Planung ist die Änderung des bestehenden Baurechtes zur Errichtung von sechs Einfamilienhäusern anstatt zwei Mehrfamilienhäusern. Im Zuge dieser Planung erfolgt auch eine abgeänderte Erschließung des Plangebiets. Es werden hierfür bisher Flächen verwendet, auf denen bereits Baurecht besteht. Nach Rechtswirksamkeit der Satzung ist mit einer Umsetzung des geschaffenen Baurechtes zu rechnen. Der Zeitpunkt der Ausnutzung des geschaffenen Baurechtes steht Grundstückseigentümern dabei grundsätzlich frei.
Bei Nichtdurchführung der Planung besteht das aktuelle Baurecht grundsätzlich weiter fort. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich, da keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist.

14 Kosten und Finanzierung

Abgesehen von den Kosten für die Verfahrensabwicklung entstehen der Stadt Kulmbach keine weiteren Kosten.

15 Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans und der Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerische Bauordnung (BayBO) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG), Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Fassung.

Folgende weitere Grundlagen und Regelungen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes herangezogen:

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 15.12.2021.

FIS	FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt.
FNP	Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kulmbach vom 29.05.2002.
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.06.2023.
RP	Regionalplan Oberfranken – Ost (5), 26.11.2024.
Katasterplan	Katasterplan der Stadt Kulmbach, 05.05.2022.

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Kulmbach eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.