A. Träger öffentlicher Belange	Datum	Eingabe Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 „für das Gebiet zwischen der neugeplanten B85 und dem Friedhofsweg in Mangersreuth“ mit seinen Änderungen und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 „Mangersreuth – südlich des Mangersreuther Friedhofsweges“ jeweils im Regelverfahren	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Änderung / Ergänzung Planunterlagen
1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	04.09.2024	von Seiten des ADBV Kulmbach möchte ich Sie darauf hinweisen, dass die Westgrenze des Geltungsbereichs (Teilfläche Flurstück 152) des Bebauungsplanes Nr. 349 eine bisher nicht cm-genau-vermessene und nicht anerkannte Grundstücksgrenze ist. Zur Behebung dieser Sache wäre eine kostenpflichtige Grenzfeststellung (Grenzermittlung) nötig. Weitere Einwendungen gibt es nicht.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Grenzermittlung wird in die Planung aufgenommen.	Aufnahme des Hinweises in die Planung.
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach	23.09.2024	Zu o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg-Kulmbach wie folgt Stellung: Bereich Forsten Ansprechpartner: Simon Stölzel, Forstamtstr. 4, 95346 Stadtsteinach (Tel.: 09221/5007-3022) Auf den betreffenden Flurnummern befindet sich teilweise Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.51 besteht Einverständnis.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		Der Bebauungsplan Nr. 349 sieht eine Umnutzung von Waldflächen vor (östlich auf Flurnummer 137/0). Dies stellt eine dauerhafte Rodung von rd. 0,05 ha dar und bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der Waldfläche wird in der Planung angepasst, das Baufeld verkleinert. Die Vorgaben der Art. 9 Abs. 4 – 7 BayWaldG wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sinngemäß beachtet. Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechende Angaben gemacht. Die Rechtsfolge nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG tritt entsprechend ein.	Anpassung der Festsetzung im Bebauungsplan und Ergänzung der textlichen Begründung.
		Satzungen, Planfeststellungsbeschlüsse, Genehmigungen oder sonstige behördliche Gestattungen können die Rodungserlaubnis ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG), im Verfahren sind jedoch die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4 – 7 BayWaldG sinngemäß zu beachten.		
		Eine Genehmigung darf nach Art. 39 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG insoweit nur in Rücksprache mit der unteren Forstbehörde erteilt werden. Da sich aus den Absätzen 4 – 7 des Art. 9 BayWaldG nichts anderes ergibt, bestehen aus forstlicher Sicht keine Versagensgründe. Ob andere Rechtsbereiche der Erlaubnis entgegenstehen, kann von hiesiger Seite nicht abschließend geklärt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		Hinweise: Angrenzend an den beplanten Bereich befindet sich im Südosten, insbesondere auf den	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung ergänzt.	Aufnahme der Hinweise in die Planung.

		Flurstücken 130/0, 134/0, 135/0 und 136/0 Wald. Für Gebäude und Menschen, die sich darin oder im Umfeld dieser aufhalten, ergibt sich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste. Inwieweit von den angrenzenden Waldbeständen eine konkrete oder nur eine allgemeine (abstrakte) Gefahr ausgeht, kann von hiesiger Seite nicht abschließend beurteilt werden.		
		Für die Waldbesitzer, die die besagten Flurnummern bewirtschaften ergeben sich durch die Planungen zusätzliche Erschwernisse, u. a. in Form von - erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen, - eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht mit regelmäßigen Sicherheitsbegängen und - ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden. Es wird empfohlen, dass die Waldbesitzer in jedem Fall auf die ggfs. entstehenden Verkehrssicherungspflichten ausdrücklich hingewiesen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Planung aufgenommen.	Aufnahme des Hinweises in die Planung.
		Bereich Landwirtschaft Ansprechpartner: Annegret Weber, Trendelstr. 7, 95326 Kulmbach (Tel.: 09221/5007-1311) Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch die Planung nicht berührt,	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		Einwände aus landwirtschaftlicher-fachlicher Sicht werden nicht erhoben. Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail (poststelle@aelf-ck.bayern.de) wird gebeten. Bei Antwort auf dieses Schreiben bitte das oben aufgeführte Geschäftszeichen angeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht notwendig. Nach Inkrafttreten kann der Bebauungsplan übermittelt werden.	Keine
3. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Kulmbach Bayreuth - Kronach	17.09.2024	Mit Ihrer E-Mail vom 26.08.2024 wird uns die Gelegenheit gegeben, zur Betroffenheit aus Sicht der Landwirtschaft eine Stellungnahme abzugeben. Gemäß unserem Auftrag äußern wir uns zu der oben genannten Maßnahme wie folgt: Der Boden ist die wichtigste Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft zur Gewinnung von hochwertigen Nahrungsmitteln. Daneben erfüllt dieser zahlreiche weitere Funktionen wie insbesondere die Regulierung des Naturhaushalts. Er ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bietet mehrere Schutzwirkungen wie Wasserrückhalt und Wasserspeicherung, Erhalt der Biodiversität oder Kohlenstoffspeicherung und ist nicht zuletzt Lebens- und Erholungsraum für den Menschen. Diese Aspekte zeigen, dass sich der Landverbrauch und die Versiegelung der Flächen auf ein Minimum beschränken müssen. Die Nutzung oder der Abriss von Altgebäuden und das Schließen von Baulücken muss Vorrang vor der Neuausweisung haben. Es ist wirklich höchste Zeit um landwirtschaftliche	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		Fläche zu schonen. Die Sicherung der Ernährung ist keine Selbstverständlichkeit mehr, und dass Lebensmittel aus dem Ausland zu den Standards kommen, wie wir sie gewohnt sind, ist längst nicht mehr sicher.		
		Eine Einfriedung der einbezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Dies hätte Beeinträchtigungen des Wachstums der angebauten Kulturen zur Folge und muss deshalb ausgeschlossen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die bezeichneten Sachverhalte sind bereits über entsprechende Gesetze verbindlich geregelt. Eine darüber hinaus gehende Regelung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nicht als zweckdienlich erachtet.	Keine
		Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzliche Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Anliegende Grundstücke dürfen nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs sollten als Auflage in die Planung aufgenommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die bezeichneten Sachverhalte sind bereits über entsprechende Gesetze verbindlich geregelt. Eine darüber hinaus gehende Regelung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nicht als zweckdienlich erachtet.	Keine
		Der Weg mit der Flurnummer 152 muss eine ausreichende Befahrbarkeit hinsichtlich der Breite und der Tonnagen für moderne landwirtschaftliche Maschinen und Geräte aufweisen. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass der Weg nicht durch Autos zugeparkt wird. Parkverbotsschilder wären sicher hilfreich und eine Kontrolle des Parkverbotes muss dauerhaft gewährleistet sein, damit Landwirte zu ihren Flächen kommen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung bestehender Verkehrsflächen ist nicht Teil der Planung.	Keine

		Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainageanlagen sind im Einvernehmen mit den Grundbesitzern und Grundbewirtschaftern funktionsfähig umzugestalten. Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so zu gestalten, dass sich keine negativen Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke ergeben. Durch die Nähe der Bauplätze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Staub, Lärm und Immissionen zu rechnen. Ebenso ist in der Erntezeit mit diesen Beeinträchtigungen außerhalb der normalen Arbeitszeiten zu rechnen. Es ist in die Baugenehmigungen aufzunehmen, dass diese Beeinträchtigungen zu dulden sind. Sollten Sie noch weitere Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne wieder zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Planung aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die durch die ausgeübte Landwirtschaft begründeten Emissionen befinden sich im Rahmen der zu duldenden Einwirkungen.	Aufnehmen des Hinweises in die Planung. Keine
4. Bayernwerk Netz	28.08.2024	Die Betriebsführung des Stromnetzes der Stromnetz Kulmbach GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Kabelplanungen Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Keine

		unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.		
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd	26.09.2024	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 und den Erlass des Bebauungsplanes Nr. 349 haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Der Bestandsplan dient zu Ihrer Information und ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt. Der Plan darf nicht an Dritte weitergegeben werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt. Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenund Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
6. Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern	28.08.2024	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
7. Fernwasserversorgung Oberfranken FWO	18.09.2024	wir nehmen Bezug auf Ihre E-Mail (Frühzeitige Beteiligung: Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit seinen Änderungen und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 im Regelverfahren) vom 26.08.2024 und teilen Ihnen mit, dass Anlagen der Fernwasserversorgung Oberfranken von Ihrer Maßnahme nicht betroffen sind. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen	keine
8. Landratsamt Kulmbach / Naturschutz, Wasserrecht und Landschaftspflege / Untere Naturschutzbehörde	26.08.2024	Hinsichtlich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 „für das Gebiet zwischen der neugeplanten B85 und dem Friedhofsweg in Mangersreuth“ bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Bezüglich der Aufstellung des Bebaungsplans Nr. 349 „Mangersreuth – südlich des Mange rsreuther Friedhofsweges“ nehmen wir aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung: 1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung dürfte über die städtische Wasserversorgungsanlage gesichert sein.	Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		2. Abwasserbeseitigung Der Ortsteil Mangersreuth entwässert im Mischsystem und ist an die öffentliche Abwasseranlage der Stadtwerke Kulmbach angeschlossen. Anfallendes Schmutzwasser ist über die städtische Kanalisation der Kläranlage Kulmbach zuzuführen; die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation ist zu überprüfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu führen.	Keine
		Gemäß der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Abwasserbeseitigung mittels hauseigenem Kanal in den vorhandenen Ortskanal. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass auch anfallendes Niederschlagswasser dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt werden soll; auch diesbezüglich ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation zu überprüfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu führen.	Keine
		3. Gewässer Oberflächengewässer werden von der Planung nicht direkt berührt. Über die Grundwasserstände liegen uns keine Erkenntnisse vor. Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		4. Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete Festgesetzte Wasserschutzgebiete sowie festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		
9. Landratsamt Kulmbach / Umweltschutz	27.09.2024	Zum o.g. Vorhaben nimmt der fachliche Immissionsschutz wie folgt Stellung.		
		Im Ortsteil Mangersreuth soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 051 für reine Wohnbebauung aufgehoben werden, der nur teilweise wie geplant umgesetzt wurde. Gleichzeitig soll ein Teil (im Wesentlichen die Flurnummern: 137, 137/1, 137/2 Gemarkung Mangersreuth) der betroffenen Flächen durch den neuen Bebauungsplan Nr. 349 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hier soll mit großzügigeren Baugrenzen zusätzliche Wohnnutzung und die Errichtung einer Kindertageseinrichtung möglich sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Es soll Baurecht für zusätzliche Wohnnutzung oder eine Kindetagesstätte geschaffen werden.	Keine
		Östlich befindet sich das Bauunternehmen AST Stübinger und ein Bürogebäude auf gewerblichen Flächen gemäß FNP. Nördlich befinden sich weitere Gewerbebetriebe gemäß FNP auf Mischflächen. Mit der einstigen Festsetzung eines Reinen Wohngebietes angrenzend an Gewerbeflächen und Mischnutzung ist eine faktische Gemengelage entstanden. Weiterhin verläuft im Osten die B85.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen:	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Abstimmungstermins vom 12.03.2025 mit dem darauffolgenden Schreiben vom 13.03.2025 hat sich der Sachverhalt geändert. Die Abwägung zur	

		Die Gewerbebetriebe sind durch die festgesetzte reine Wohnbebauung massiv eingeschränkt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 051 verlieren die Wohnhäuser Mangersreuther Friedhofsweg 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 25 ihren hohen Schutzgrad eines Reinen Wohngebietes. Welchen Schutzgrad sie anschließend noch genießen, wird nicht erwähnt. Die Wohnhäuser Mangersreuther Friedhofsweg 10 und 12 verlieren auch den Schutzgrad eines Reinen Wohngebietes, sind hingegen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 349 enthalten und werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.	veränderten Sachlage erfolgt zum entsprechenden Schreiben vom 13.03.2025.	
		Auch noch unbebaute Wohngrundstücke des Bebauungsplans Nr. 051 können durch die Aufhebung ggf. eine Wertminderung erfahren.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 135 und 136, Gemarkung Mangersreuth befinden sich nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 im Außenbereich und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Vorfeld der Planung wurde bereits Kontakt mit dem Eigentümer hergestellt, welcher sich über die Rechtsfolgen im Klaren ist und dem Vorhaben zustimmt. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 27/4 befindet sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kulmbach.	Keine
		Hinsichtlich des Verkehrslärms der B85 ist anzumerken, dass die vorhandenen Gewerbegebäude eine geräuschabschirmende Funktion für die Wohnbebauung besitzen. Die	Aufgrund des Abstimmungstermins vom 12.03.2025 mit dem darauffolgenden Schreiben vom 13.03.2025 hat sich der Sachverhalt geändert. Die Abwägung zur veränderten	

		Bauleitplanung wirkt den Einschränkungen der Gewerbebetriebe entgegen. Mit Aufheben bzw. Herabsetzen des Schutzgrades der Wohnnutzung kann der Gewerbelärm höhere Beurteilungspegel an den Immissionsorten am Tag und in der Nacht ausschöpfen, was langfristig eine Verschlechterung der Lärmsituation vor Ort bedeuten könnte. <u>Schreiben vom 13.03.2025</u> im Nachgang zu unserer Besprechung am 12.03.2025 über die o.g. Bauleitplanung würde ich gerne Folgendes festhalten. Die genannten Flurnummern beziehen sich auf die Gemarkung Mangersreuth. Der Bebauungsplan Nr. 051 von 1971 beschreibt eine Reine Wohnbebauung. Jedoch ist zunächst unklar, ob hier der Schutzanspruch für ein Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO vorliegt. Die faktische Entwicklung widerspricht der damaligen Bauleitplanung. Im Geltungsbereich wurde z.B. auf der südlichen Teilfläche von Flurnummer 20/1 anstelle eines Wohnhauses die gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Gebäudestruktur fortgesetzt. Außerdem hat sich die Nutzung in der unmittelbaren Umgebung nördlich und östlich des Bebauungsplans schwerpunktmäßig weiter in gewerbliche Nutzung entwickelt. Neben Flurnummer 20/1 stellt auch Flurnummer 19/1 eine Nutzung im Rahmen gewerblicher bzw.	Sachlage erfolgt zum entsprechenden Schreiben vom 13.03.2025. Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		landwirtschaftlicher Nutzung dar. Östlich, wo zur Zeit des Bebauungsplans scheinbar eine Fortsetzung der Wohnbebauung gedacht war, ist auf Flurnummer 132/1 nun die Baufirma AST Stübinger GmbH und auf Flurnummer 132 ein Bürokomplex mit großer Parkfläche entstanden. Zusammengefasst ist eine Gemengelage für die Wohnhäuser der Flurnummern 27/5, 27/8, 27/9, 133/5, 133/3, 133/2, 133/1 und 19/2 herangewachsen. Letztere ist im besonderen Maße davon betroffen. Die Wohnbebauung auf Flurnummer 19/2 ist an drei Seiten von gewerblicher Nutzung umgeben. An ihrer vierten Seite verläuft mit einem Abstand von ca. 62m nach einem weiteren Wohnhaus außerhalb des Bebauungsplans die geräuschintensive B85. Aufgrund erkennbarer dauerhafter Änderung der faktischen Umstände innerhalb des Geltungsbereichs sowie seiner unmittelbaren Umgebung wird angenommen, dass der Bebauungsplan hinsichtlich des Schutzgrades funktionslos geworden ist. Die tatsächlichen Schutzgrade müssten bei Konflikten im jeweiligen Einzelfall geklärt werden. Diese Einschätzung wird durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplans bestärkt. Unter diesen Umständen kann das geplante WA-Gebiet bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349, für die Wohnhäuser auf 137/1 und einer geplanten	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.	Ergänzung des Hinweises in der Planung. Keine

		Kindertageseinrichtung, eine passende Nutzung im Anschluss zur beschriebenen Gemengelage darstellen. Die Aktualisierung und Klarstellung dieser historisch ungünstig entstandenen bauleitplanerischen Situation wäre so im Sinne des §50 BImSchG. Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.		
10. Polizeidienststelle Kulmbach	26.09.2024	Die übersandten Unterlagen, sowie die zur Einsicht auf der Internetplattform der Stadt Kulmbach eingestellten Dokumente wurden eingesehen und geprüft. Die im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 und dem Erlass des Bebauungsplans Nr. 349 geplanten Nutzung der Grundstücke Nr. 136 u. 137 , Bau einer Kindertageseinrichtung und Häuser für Wohnzwecke, haben eine Mehrung des dort vorherrschenden Verkehrs zur Folge. Grundsätzlich sind die Verkehrswege im Ortsteil Mangersreuth meist beengt. Geringfügig höheres Verkehrsaufkommen, was bei dem geplanten Vorhaben anzunehmen ist, erscheint jedoch unproblematisch. Eine genauere Bewertung muss bei Konkretisierung der Vorhaben, insbesondere bei Bekanntwerden der jeweiligen Größen, erfolgen. Der zunächst hier beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 und des Erlasses	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Keine Keine

		des Bebauungsplans Nr. 349 steht aus unserer Sicht nichts entgegen.		
11. Regierung von Oberfranken / Bergamt Nordbayern	20.09.2024	Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Wird zur Kenntnis genommen	Keine
12. Regierung von Oberfranken / Sachgebiet 24 - Höhere Landesplanungsstelle	12.09.2024	Es bestehen nach dem derzeitigen Planungsstand keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 359. Es wird jedoch gebeten, die Belange des angrenzenden Friedhofs bei der Planung zu berücksichtigen. Weitergehende Hinweise zum Natur- und Immissionsschutz sowie Wasserrecht erfolgen durch die jeweils zuständigen Behörden.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Wohnnutzung und eine angrenzende Friedhofsnutzung sind miteinander vereinbar. Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Keine
13. Thüga SmartService GmbH	26.08.2024	Da wir im Stadtgebiet Kulmbach über kein Netz verfügen, bitten wir Sie, uns aus der Liste der Träger öffentlicher Belange für den Bereich des Stadtgebietes Kulmbach herauszunehmen. Vielen Dank!	Wird zur Kenntnis genommen. Die Thüga SmartService GmbH wird künftig nicht mehr als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt.	Keine
14. Wasserwirtschaftsamt Hof	23.09.2024	Zu Ihrem Schreiben vom 26.08.2024 nimmt das Wasserwirtschaftsamt Hof wie folgt Stellung. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Umnutzung eines Großteils der Flurstücke Nrn. 136 und 137 der Gemarkung Mangersreuth zu Wohnzwecken und Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit Grünflächen zur Erholung. Die Aufhebung und der parallele Erlass des neuen Bebauungsplanes Nr. 349	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		ermöglicht im Gegensatz zu kleinen Flächen die Bebauung von größeren Flächen.		
		1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete Das Satzungsgebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Kulmbach angeschlossen und daraus ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		2. Bodenschutz, Grundwasser Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung ergänzt.	Keine

		Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.		
		3. Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz Das anfallende Abwasser soll dem bestehenden Ortskanal zugleitet werden. An dieser Stelle gehen wir davon aus, dass mit dem Begriff „Ortskanal“ die öffentliche Kanalisation der Stadt Kulmbach gemeint ist.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		Schmutzwasserentsorgung Die geplanten Wohneinheiten können grundsätzlich an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadtwerke Kulmbach angeschlossen werden. Die Kläranlage Kulmbach weist ausreichend Kapazität für die zusätzliche Belastung der neu anzuschließenden EW auf.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation sind vorhanden.		
		Aus der Erläuterung geht nicht hervor, ob die anfallenden Abwässer auch im Trennverfahren entwässert werden, wenn eine schadlose Versickerung nicht möglich sein sollte. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Folglich wäre das Schmutzwasser grundsätzlich separat zu sammeln und der bestehenden Mischkanalisation zuzuführen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die abschließende Entscheidung über die Behandlung anfallender Niederschlagswasser obliegt der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung werden hierzu keine Regelungen getroffen.	Keine
		Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet mehrerer Mischwasserentlastungen. Die maßgebenden Bemessungsgrößen der Mischwasserbauwerke sowie der betreffenden Kanalabschnitte dürfen im Zuge einer Nachverdichtung im Geltungsbereich nicht überschritten werden. Der Vorhabensträger muss gewährleisten, dass durch einen Anschluss von zusätzlichen Abwassereinleitungen weiterhin alle erforderlichen Nachweise der Mischwasserentlastung erbracht werden können und eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Zusätzliche erforderliche Nachweise werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt.	Keine
		Niederschlagswasserentsorgung Das anfallende schadlose Niederschlagswasser von befestigten Flächen sollte vorrangig im Trennverfahren versickert werden, sofern der	Wird zur Kenntnis genommen. Die abschließende Entscheidung über die Behandlung anfallender Niederschlagswasser obliegt der Genehmigungsplanung. Im Rahmen	Keine

		Untergrund die erforderliche Beschaffenheit aufweist. Dies ist durch den Vorhabensträger zu prüfen. Eine Einleitung in das Grundwasser muss nach den allgemein anerkannten Regeln erfolgen. Für punktuelle Versickerungsmaßnahmen wäre zunächst die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sofern der Untergrund keine ordnungsgemäße Versickerung ermöglicht, muss zunächst eine aussagekräftige Entwässerungskonzeption vorgelegt werden. Gegebenenfalls bedarf es für die o.g. Gewässerbenutzungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf die TRENOG bzw. die NWFreiV i.V.m. TRENGW wird verwiesen.	der Bauleitplanung werden hierzu keine Regelungen getroffen.	
		Zusätzlich möchten wir auf Folgendes hinweisen: Grundsätzlich sollten die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsbereiches (z.B. Gründächer für Garagen oder Nutzung von Regensammelsystemen aus den Fallrohren zur Gartenbewässerung) genutzt werden. Die in der Erläuterung enthaltenen Vorgaben und Hinweise hierzu sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		Abwasserentsorgungssicherheit Die Abwasserentsorgung kann dann als gesichert angesehen werden, wenn die anfallenden Wassermengen hydraulisch schadlos abgeführt werden können. Es ist zu gewährleisten, dass durch den geplanten Anschluss weiterhin alle erforderlichen Nachweise für die Mischwasserentlastung sowie der Kanalisation erbracht werden können. Die Abwasserentsorgungssicherheit gilt nicht als gewährleistet, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht nachgewiesen werden kann. In diesem Fall muss eine aussagekräftige Entwässerungskonzeption vorgelegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		4. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete Zum 1. Februar 2024 wurde die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (einzusehen im "Umweltatlas Bayern") allgemein veröffentlicht. Hierin ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich von potentiellen Fließwegen bei Starkregenereignissen betroffen ist. Die gelben Linien stellen einen mäßigen Abfluss, die orangenen Linien einen erhöhten Abfluss und - hier insbesondere zutreffend - die roten Linien einen starken Abfluss dar.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		 Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen und besitzt Hinweischarakter. Eine genauere Erkenntnis bringt die Erstellung eines Abflussmodells der Oberflächenabflüsse mit integrierter topographischer Gestaltung des geplanten Vorhabengebietes. Zur Vermeidung von Hochwasserrisiken sollte die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) mindestens 25 cm über dem Geländeanschluss liegen. Gebäudeeingänge, Lichtschächte, Keller, Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sollten wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser ausgeführt werden. Oberflächenwasser sollte in der regulären Entwässerungs- und Außenanlagenplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Jedoch dürfen etwaige	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird als Festsetzung in die Planung aufgenommen.	Aufnahme der Festsetzung.

		Gegenmaßnahmen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen. 5. Altlasten Im Bereich des o.g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Kulmbach empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Planung aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Aufnahme des Hinweises in die Planung. Keine
15. Zweckverband zur Wasserversorgung der Lindauer Gruppe	02.09.2024	Hinsichtlich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit seinen Änderungen und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 im Regelverfahren teilen wir Ihnen mit, dass sich der betreffende Bereich nicht im Versorgungsgebiet der Lindauer Gruppe befindet. Es erfolgen deshalb keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen	Keine
B. Intern				
Es sind keine internen Stellungnahmen eingegangen.				

C. Öffentlichkeit				
1. Öffentlichkeit	26.09.2024	In oben angegebener Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Herren Michael und Bernd Stübinger, Am Eulenhof 10a, 95326 Kulmbach anwaltlich vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert. Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks am Eulenweg 10a, 95326 Kulmbach, mit der Flurnummer 19/2. Dieses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 51, dessen Aufhebung beabsichtigt ist. Das Grundstück liegt in dem nach Osten in Richtung der Sportplätze hinausragenden Sporn und ist auf dem umseitig abgedruckten Bild erkennbar. 	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 51 der Bebauungsplan sieht für den Bereich in welchem das Gebäude unserer Mandanten belegen ist ein reines Wohngebiet im Sinne des	Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 51 sieht eine reine Wohnbebauung vor.	Keine

		§ 3 BauNVO vor. Der neue Bebauungsplan Nr. 349, dessen Aufstellung geplant ist, erstreckt sich nicht auf das Grundstück unserer Mandanten.		
		Dies wird sich wie folgt auswirken:	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		1. Das Grundstück unserer Mandanten, würde planungsrechtlich als Innenbereichsgrundstück im Sinne des § 34 BauGB behandelt werden.		
		Nach § 34 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		In der näheren Umgebung befinden sich südlich des Grundstücks der Kläger zwei Gewerbebetriebe, von denen einer direkt an das Grundstück der Kläger angrenzt. Nördlich des Grundstücks der Kläger befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 20/1 eine landwirtschaftliche Hofstelle, welche neben der landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere im hinteren Teil des Grundstücks nunmehr gewerblich genutzt wird.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine
		Die Art der Nutzung der Umgebungsbebauung entspricht dementsprechend einem Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO. In Industriegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von	Entsprechend der Stellungnahmen der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde von 27.09.2024 und 13.03.2025 besteht durch die Nähe der bezeichneten Wohn- und Gewerbenutzungen eine faktische Gemengelage.	Keine

		Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen zulässig. Die Werte von Grundstücken in reinen Wohngebieten und Industriegebieten unterscheiden sich erheblich. Ein reines Wohngebiet (WR) hat in der Regel höhere Bodenrichtwerte, da sie für Wohnzwecke attraktiver sind. Der Bodenrichtwert kann hier zwischen 200 und 800 Euro pro Quadratmeter liegen, abhängig von der Lage und der Nachfrage. Ein in einem Industriegebiet (GI) belegenes Grundstück hat einen deutlich niedrigeren Bodenrichtwert, da eine Wohnnutzung nur in eng begrenzten Ausnahmefällen zulässig ist. Hier können die Werte zwischen 50 und 300 Euro pro Quadratmeter liegen. In Wohngebieten ist die Bebauungsdichte oft niedriger, um eine angenehme Wohnumgebung zu schaffen. Was die Grundstückspreise erhöht. In Industriegebieten ist eine höhere Bebauungsdichte erlaubt und üblich, was die Grundstückspreise senkt.	Die Auffassung, dass ein faktisches Industriegebiet durch die Umgebungsbebauung begründet wird, wird nicht geteilt. Es bestehen keine allgemeinen verpflichtenden Vorgaben für Bebauungsdichten verschiedener Baugebietstypen. Eine direkte, umgekehrte Korrelation zwischen Bebauungsdichte und Grundstückswert kann ebenfalls nicht abgeleitet werden.	

		Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 würde der Wert des Grundstücks unserer Mandanten dementsprechend erheblich sinken.		
		2. Der Wert des Grundstücks unserer Mandanten würde auch aus dem folgenden Grund erheblich sinken: Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in reinen Wohngebieten tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A), in Industriegebieten allerdings tags und nachts 70 dB(A). Eine Steigerung von 3 dB(A) führt zu einer Verdoppelung, der durch den Menschen wahrgenommenen Lautstärke.	Eine nach $ 42 BauGB relevante Verminderung des Grundstückwertes wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht begründet.	Keine
		Sollte der Bebauungsplan aufgehoben werden, steht zu befürchten, dass der Eigentümer des Grundstückes mit der Flurnummer 20/1 die gewerbliche Nutzung seines Grundstückes ausweitet.	Entsprechend der Stellungnahmen der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde vom 13.03.2025 besteht durch die bauliche Nähe der Wohn- und Gewerbenutzung eine faktische Einschränkung in der Gewerbeausübung zweiterer. Diese wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht in einer für die Wohnnutzungen abträglicher Art und Weise verändert.	
		Der Eigentümer lässt in der Erntezeit das Gebläse zur Trocknung seines Getreides einsetzen, welches 24 Stunden am Tag läuft und erheblichen Lärm verursacht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine

		Auch hat der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 20/1 einen Gewerbepark errichtet, welcher durch Dritte angemietet werden kann um dort Fahrzeuge abzustellen. Es steht zu befürchten, dass, wenn die Beschränkung durch das direkt angrenzende reine Wohngebiet dazu führt, dass dieser seine Aktivitäten auf dem Grundstück mit der Flurnummer 20/1 ausweitet und intensiviert. Wir bitten die obigen Punkte zu beachten.	Entsprechend der Stellungnahmen der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde vom 13.03.2025 besteht durch die bauliche Nähe der Wohn- und Gewerbenutzung eine faktische Einschränkung in der Gewerbeausübung zweiterer. Diese wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht in einer für die Wohnnutzungen abträglicher Art und Weise verändert.	Keine