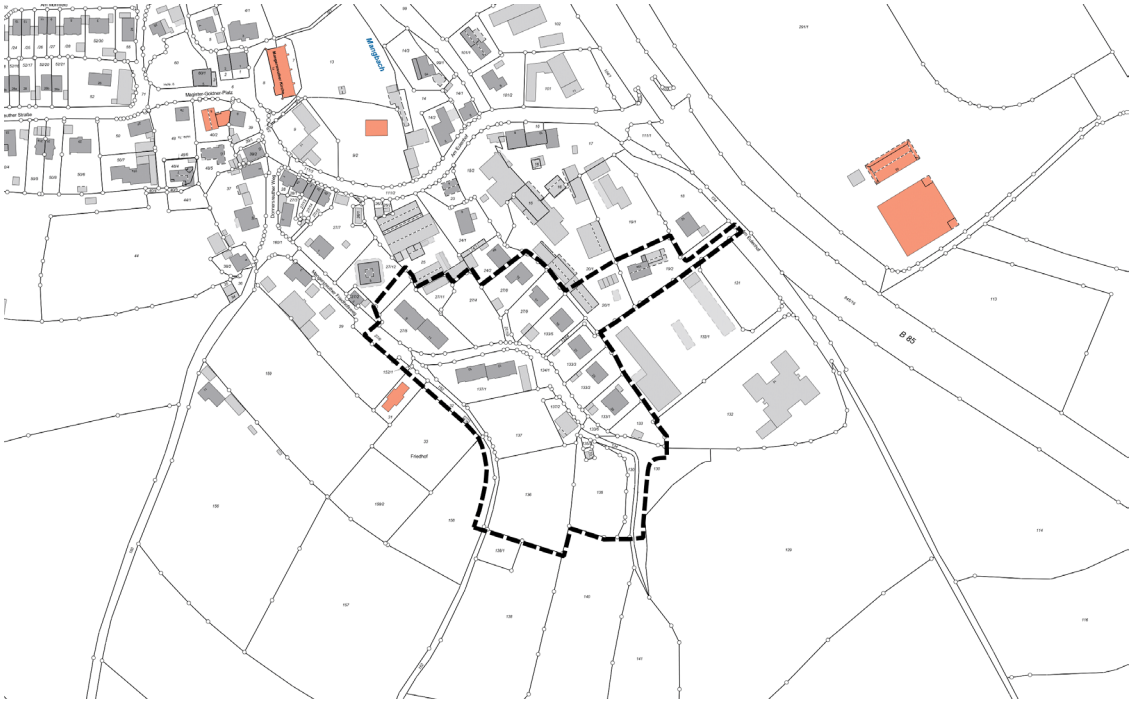
Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 „für das Gebiet zwischen der neugeplanten B 85 und dem Friedhofsweg in Mangersreuth“

Begründung



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

Datum:	02.11.2026
Planungsstand:	Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB
Entwurfsverfasser:	Stadt Kulmbach, Marktplatz 1, 95326 Kulmbach 520 Stadtentwicklung/Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – Begründung 3
1 Planungsanlass und Planerfordernis 3
2 Ziele und Zwecke der Planung 3
3 Geltungsbereich 5
4 Verfahren und Beteiligung 5
5 Übergeordnete Planungen 6
6 Bestehendes Baurecht 9
7 Bestehende städtebauliche Situation 11
8 Erschließung 12
9 Ver-/Entsorgung 12
10 Zu berücksichtigende Belange/Abwägung 12
11 Umweltbericht, Naturschutz 16
12 Planungsalternativen 17
13 Auswirkungen 17
14 Kosten und Finanzierung 18
15 Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen 18
Teil B – Zusammenfassung 19
1 Kosten und Finanzierung 19
2 Wesentliche Auswirkungen der Planung 19
3 Flächenbilanz 20
4 Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen 20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 – Katasterauszug mit Geltungsbereich BP 51 und BP 349 (o. M.) 4
Abbildung 2 – Katasterauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.) 5
Abbildung 3 – Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.) 9
Abbildung 4 – Luftbild mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.) 12
Abbildung Titelseite - Katasterplan mit Geltungsbereich, Stadt Kulmbach (o. M.)

TEIL A – Begründung

1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Stadt Kulmbach ist bestrebt, bestehende Bebauungspläne auf ihre Aktualität hin zu prüfen und diese gegebenenfalls anzupassen, beziehungsweise aufzuheben. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 51 setzt für seinen Geltungsbereich seit dem Jahr 1964 verbindliches Baurecht fest. Seit dieser Zeit haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Festsetzungen zunehmend geändert. So wurde die nördliche Bestandsbebauung durch eine Vielzahl kleinräumiger Bauvorhaben zu der aktuell vorhandenen, baustrukturell gemischten Siedlungsstruktur des Zentrums des Ortsteils Mangersreuth sukzessive verdichtet. Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen und die daran anschließenden Waldflächen wurden verdichtet und durch das Bayerische Waldgesetz später rechtlich gesichert. Andere in der Planung vorbereitete Vorhaben, wie der Ausbau des Mangersreuther Friedhofsweges entlang des Friedhofes selbst sowie die Baurechte für Wohnbauvorhaben auf den Flurstücken 20/1, 135, 136 und 137, Gemarkung Mangersreuth, wurden nicht ausgenutzt und besitzen auf absehbare Frist keine realistische Umsetzungsperspektive.
Der zugrundeliegende Bebauungsplan ist damit nicht mehr geeignet, die hier beabsichtigte städtebauliche Ordnung herzustellen und verfehlt somit die in § 1 Abs. 3 BauGB verankerte Planungspflicht.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51.
Für die zukünftige Entwicklung des **nördlichen Teils** des Plangebietes nach Aufhebung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes bietet eine Anwendung des § 34 BauGB ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Insbesondere wird beabsichtigt, dass durch den Wegfall der teilweise sehr restriktiven Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes maßvolle Neubau- und Erweiterungsvorhaben ermöglicht werden und dadurch der Zielstellung der Innenentwicklung gedient wird. Das Mittel der verbindlichen Bauleitplanung ist für die Ordnung dieser Maßnahmen nicht notwendig. Die Entstehung oder Verfestigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu befürchten.
Der **südliche Teil** des Plangebietes ist nach Aufhebung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes nach § 35 BauGB als planerischer Außenbereich zu bewerten. Mit dem Eigentümer der hier

befindlichen Flurstücke 135 und 136, Gemarkung Mangersreuth, wurde aus diesem Grund im Vorfeld Kontakt aufgenommen. Dieser ist an einer zukünftigen baulichen Nutzung dieser Grundstücke nicht interessiert. Einer fortgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen steht das Planvorhaben nicht entgegen.

Der **mittlere Teil** des Plangebietes soll durch die Ersatzaufstellung des Bebauungsplanes im Übergangsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und dem Außenbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die auf den Flurstücken 137/1 und 137/2 vorhandenen Anlagen sollen baurechtlich gesichert und die Möglichkeit zu maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden. Das Grundstück Fl. Nr. 137, Gemarkung Mangersreuth, befindet sich in städtischer Hand. Auf diesem soll ausreichendes Baurecht geschaffen werden, um die spätere Umsetzung einer Kindertagesstätte oder einer Wohnnutzung zu ermöglichen. In Randbereichen des Flurstückes befinden sich ein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetztes sowie, flächenmäßig hiermit überlagernd, eine Biotopfläche. Im Zuge der Erschließung des Baugrundstückes ist ein Eingriff in diesen Naturbestand in Randbereichen unumgänglich. Es wurden hierzu im Vorfeld der Planung Abstimmungen mit den betroffenen Fachstellen, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kulmbach durchgeführt. Es konnte hier ein grundsätzliches Einvernehmen mit der Planung hergestellt werden. Die Konzipierung von Ausgleichsmaßnahmen, vorzugsweise im Plangebiet an sich, ist Teil des Bauleitplanverfahrens.

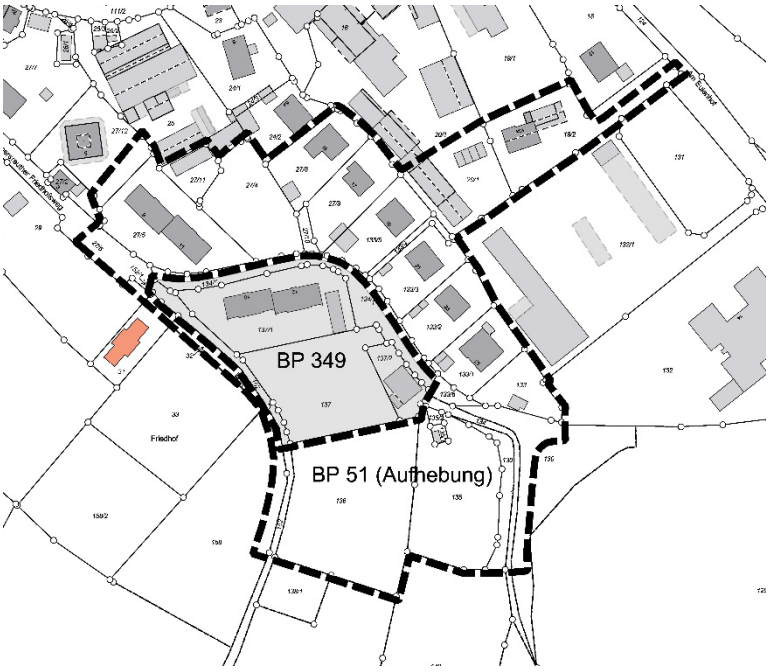


Abbildung 1 – Katasterauszug mit Geltungsbereich BP 51 und BP 349 (o. M.)

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum historischen Ortszentrum Mangersreuth in der südlichen Ausdehnung des dortigen Siedlungskörpers.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 51, beziehungsweise seiner Aufhebungssatzung umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 19/2 (Teilfläche), 20/1 (TF), 27/4, 27/5, 27/6 (TF), 27/8, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12 (TF), 29 (TF), 31(TF), 32 (TF), 130 (TF), 133, 133/1, 133/2, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 134 (TF), 134/1, 135, 135/1, 135/2, 136, 137, 137/1, 137/2, 152 (TF), 152/1, 158 (TF), Gemarkung Mangersreuth (siehe Abbildung 2). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,63 ha.

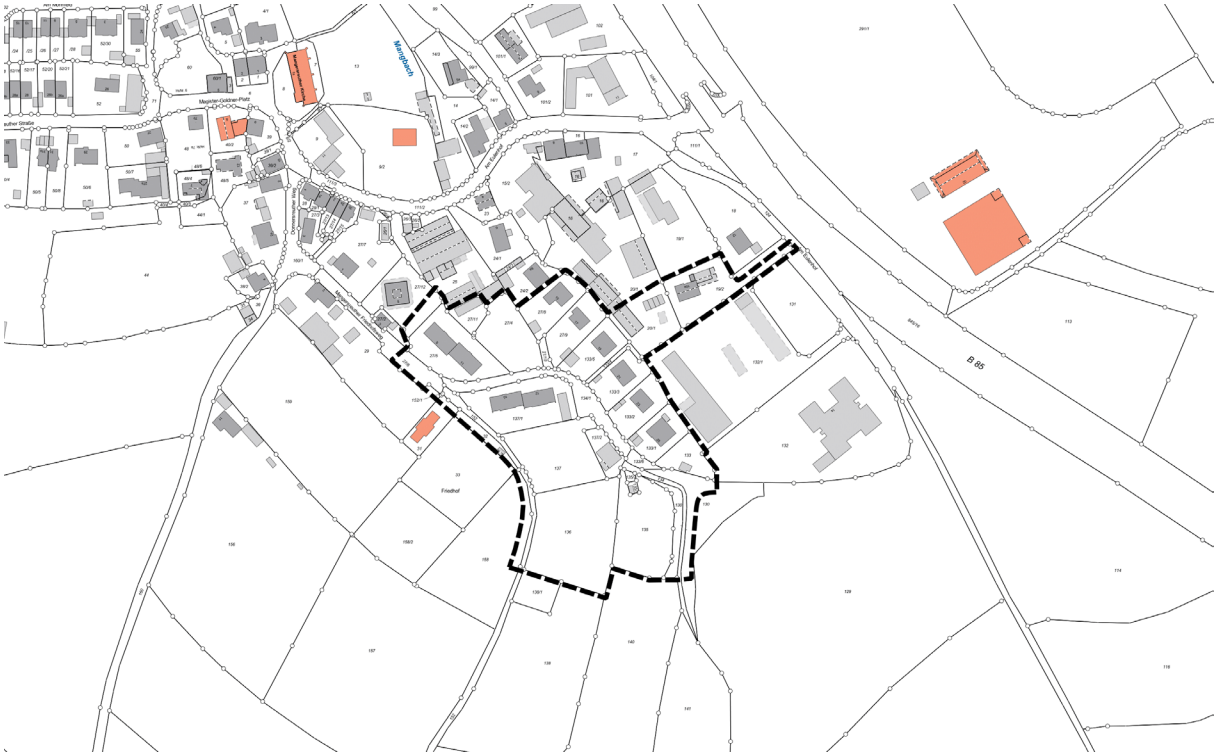


Abbildung 2 – Katasterauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.)

4 Verfahren und Beteiligung

Die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen. Die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 51 „für das Gebiet zwischen der neugeplanten B 85 und dem Friedhofsweg in Mangersreuth“ erfolgt im Regelverfahren. Verfahrensvereinfachungen nach § 13 BauGB oder § 13a BauGB sind nicht anzuwenden. Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist auch eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erstellen.

Der Stadtrat der Stadt Kulmbach hat in seiner Sitzung am 25.07.2024 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst, ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 durchzuführen. Die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.09.2024 bis einschließlich 27.09.2024 stattgefunden. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden am 23.08.2024 im Amtsblatt Nr. 32 des Landkreises Kulmbach öffentlich bekannt gemacht.

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 und eine nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur unter der Vorgabe einer maßvollen und effizienten Flächeninanspruchnahme (vgl. LEP Bayern 2023, S. 6ff.)

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).

Die Strukturkarte des LEP Bayern stellt das Stadtgebiet Kulmbach als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ (Z) und als „Oberzentrum“ (Z) dar.

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

- „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten.“ (LEP: 1.1.1 – Z)
- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden.“ (LEP: 1.1.3 – G)
- „Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
    - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
    - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
    - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

  genutzt werden.“ (LEP: 1.2.2 – G)
- „Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.“ (LEP: 1.2.2 – G)
- „Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“ (LEP: 1.4.1 – G)
- „Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“ (LEP: 2.1.8 – G)
- „Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“ (LEP: 2.1.8 – G)
- „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)

- „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden." (LEP: 3.1.1 – G)
- „Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen." (LEP: 3.1.1 – G)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen." (LEP: 3.3 – Z)
- „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden." (LEP: 5.1 – G)

Ziel ist eine nachhaltige Raumentwicklung, ressourcenschonend und flächensparend. Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden und mit dem Anbindegebot sollen neue Siedlungsflächen nach Möglichkeit im Anschluss bestehender Flächen entstehen.

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:

- „Die Struktur der Mittelbereiche Hof, Kulmbach, Naila und Selb ist zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen, nachhaltig zu stärken." (RP: A Raumstruktur – Z)
- „Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparken und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden." (RP: B fachliches Ziel Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft– G)
- „In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach u. Marktredwitz/Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen den zentralen Orten und den übrigen Gemeinden erfolgen." (RP: B Siedlungsstruktur 1.3 – Z)

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 den Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 in Teilflächen Wohnbauflächen, eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sowie die Kartierung eines schutzwürdigen Biotops dar.

In weiteren Konzepten findet das Plangebiet nur untergeordnet Berücksichtigung. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat auf die Ausführung dieser grundsätzlich keine Auswirkung.



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

6 Bestehendes Baurecht

Für den entsprechenden Bereich besteht seit dem 28.01.1964 der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 51 „für das Gebiet zwischen der neugeplanten B 85 und dem Friedhofsweg in Mangersreuth“. Der Bebauungsplan Nr. 51 wurde am 28.01.1964 durch die Bekanntmachung rechtsgültig. Der Bebauungsplan setzt neue Straßenflächen sowie eine reine Wohnbebauung in einer offenen

Bauweise fest, welche weiter in unterschiedliche Typen von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern differenziert wurde.

Seit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 51 wurden drei Änderungen durchgeführt. Die erste Änderung erfolgte durch den Tekturplan vom 12.12.1969. Dieser wurde durch Bekanntmachung am 20.01.1971 rechtsgültig. Der Tekturplan umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Wesentlichen Änderungen waren eine Auflockerung der Bebauung. Auf den heutigen Grundstücken mit den Fl.Nrn. 27/4, 27/5, 27/8, 27/9, 27/10 und 27/11, Gemarkung Mangersreuth sollten ursprünglich drei zweistöckige Wohnhäuser mit einer Länge von je 30 m errichtet werden. Durch die Änderung wurde das westliche Wohngebäude durch zwei aneinandergesetzte Wohnhäuser ersetzt. Die Gesamtlänge beider Wohnhäuser beträgt nun 40 m. Das damalig geplante Wohngebäude auf dem heutigen Grundstück mit der Fl.Nr. 27/4 entfällt und wird durch einen Kinderspielplatz ersetzt. Das östlich gelegene Wohnhaus auf den heutigen Grundstücken mit den Fl.Nrn. 27/8 und 27/9, Gemarkung Mangersreuth wurde durch zwei Einfamilienhäuser ersetzt. Zudem wurden die beiden Gebäude auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 135 und 136, Gemarkung Mangersreuth durch ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 137 ersetzt. Die drei Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 136 wurden im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Länge sowie der Geschossigkeit von drei Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss mit Untergeschoss reduziert.

Die zweite Änderung mit Deckblatt vom 01.06.1983 begründetet sich durch die Eigentümer der Grundstücke mit den heutigen Fl.Nrn. 27/8 und 27/9, Gemarkung Mangersreuth. Durch die Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau einer Pergola bzw. eines überdachten Freisitzes geschaffen werden.

Die dritte und letzte Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 18.08.1993 wurde am 26.05.1994 bekanntgemacht und erlangte dadurch Rechtsgültigkeit. Ziel dieser Änderung war die Schaffung eines Wendelatzes. Dieser wurde zur Abrechnung der Erschließungsbeiträge benötigt.

Alle Änderungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes finden sich in der folgenden tabellarischen Übersicht.

Deckblatt vom	(Satzungs-)Beschluss vom	Bekanntmachung vom	Verfahren
	10.01.1963	28.01.1964	Ja
12.12.1969	14.05.1970	20.01.1971	Ja
01.06.1983	16.06.1983	14.07.1983	Nein
18.08.1993	20.01.1994	26.05.1994	Ja

7 Bestehende städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum historischen Ortszentrum Mangersreuth in der südlichen Ausdehnung des dortigen Siedlungskörpers. Das Plangebiet wie auch das umliegende Gebiet ist durch eine offene, gewachsene Bebauung gekennzeichnet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst unter anderem insgesamt vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die dem Bebauungsplan entsprechend umgesetzt wurden. Die sieben bestehenden Einfamilienhäuser sind ebenfalls bebauungsplankonform zweistöckig ausgeführt.
Auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 20/1 ist anstatt des festgesetzten Wohnhauses eine gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzte Gebäudestruktur entstanden. Im südlichen Bereich des Plangebietes (u.a. Flurstücke 137, 136 und 135) waren weitere Ein- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die aber nicht realisiert wurden. Hier befindet sich lediglich ein Garagengebäude.

Östlich des Geltungsbereichs war zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Fortsetzung der Wohnbebauung erwartet bzw. vorgesehen, heute ist hier das Bauunternehmen AST Stübinger gelegen sowie die Firma Börsenmedien AG. Nördlich befinden sich weitere Gewerbebetriebe gemäß FNP auf Mischflächen. Im Nordosten verläuft die B85. Westlich befindet sich der Friedhof Mangersreuth.

Aufgrund der gewerblichen Bebauung unmittelbar an das Bebauungsplangebiet anschließend ist für die Wohnhäuser der Flurstücke Nr. 27/5, 27/8, 27/9, 133/5, 133/3, 133/2, 133/1 und 19/2 faktisch eine Gemengelage entstanden.



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

8 Erschließung

Die bestehende Bebauung im Plangebiet grenzt in ausreichender Länge und Breite an die öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Auch ein ÖPNV-Haltepunkt befindet sich in etwa 300 m fußläufige Entfernung. Die Erschließung wird aus diesem Grund als gesichert betrachtet.

9 Ver-/Entsorgung

Über den „Mangersreuther Friedhofsweg“ erfolgt die Gas- und Stromversorgung (Steuerleitungen) des Plangebiets. Die Wasserversorgung erfolgt über den „Mangersreuther Friedhofsweg“ sowie über den Feldweg bis zum Friedhof. Die Wasserentsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal unterhalb des Mangersreuther Feldweges.

10 Zu berücksichtigende Belange/Abwägung

Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, die im Planungsverfahren besonders berücksichtigt werden:

- **Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB):**

Dies sind zentrale Belange, deren Beachtung das gesamte Baugesetzbuch durchzieht. Sie stellen einen allgemeinen städtebaulichen Grundsatz dar. Die bestehenden Wohngebäude befinden sich besonders im nördlichen Teil des Plangebietes aufgrund erkennbarer dauerhafter Änderung der faktischen Umstände innerhalb des Geltungsbereichs sowie seiner unmittelbaren Umgebung (siehe Kapitel 7) in einer Gemengelage. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 51 hinsichtlich des ursprünglich vorgesehenen Schutzgrades funktionslos geworden ist, sodass eine Aufhebung keine Auswirkungen hat. Dies betrifft besonders den Schutz vor Lärmimmissionen. Die tatsächlichen Schutzgrade müssten bei Konflikten im jeweiligen Einzelfall geklärt werden. Grundsätzlich müssen bei möglichen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Innenbereich ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, sodass auch nach Planaufhebung die gesunden Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung gewahrt bleiben.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 werden die Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den mittleren Teil des Plangebietes zusätzlich über den Bebauungsplan geregelt. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

- **Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB):**

  Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens wurden die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes geprüft, die von der Planaufhebung betroffenen öffentlichen und privaten Belange ermittelt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. In diesem Zusammenhang wurde dem Aspekt besondere Bedeutung beigemessen, dass die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung grundsätzlich ausschließen, da das durch Artikel 14 Abs. 1 GG gewährleistete privatnützige Eigentum in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen gehört. Der südliche Teil des Plangebietes ist nach Aufhebung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes nach § 35 BauGB als planerischer Außenbereich zu bewerten. Mit dem Eigentümer der hier befindlichen Flurstücke 135 und 136, Gemarkung Mangersreuth, wurde aus diesem Grund im Vorfeld Kontakt aufgenommen. Dieser

ist an einer zukünftigen baulichen Nutzung dieser Grundstücke nicht interessiert. Einer fortgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen steht das Planvorhaben nicht entgegen.

Bestehende Nutzungen und Gebäude, die auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen entstanden sind, genießen wie vorhanden Bestandsschutz. Insofern bestandsbezogene An- und Umbauten im Rahmen des Einfügungsgebotes zulässig bleiben und auch ergänzende oder ersetzende Neubauten auf der Grundlage des § 34 BauGB realisierbar sind, werden die Nutzungsrechte und Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer gewahrt. Es lassen sich auch keine Entschädigungsansprüche ableiten. So ist ein Regress nach § 39 BauGB (Vertrauensschaden) nicht gegeben, da diese Norm als Voraussetzung hat, dass der Anspruchsberechtigte im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans Aufwendungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verloren haben. Ein solcher Wertverlust ist vorliegend nicht ersichtlich. Zudem kommt auch eine etwaige Haftung gemäß § 42 BauGB (Entschädigungsregelung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung eines Grundstückes) nicht in Betracht, da die in § 42 Abs. 2 BauGB normierte 7-Jahres-Frist bereits lange abgelaufen ist.

Die Bewohnerstruktur in den vorhandenen Wohngebäuden wird durch die Aufhebung nicht negativ beeinträchtigt.

- **Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB):**

  Im Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz auf städtischem Grund, der von der Aufhebung des Bebauungsplans nicht beeinflusst wird. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu geplanten Infrastruktureinrichtungen.

- **Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB):**

  Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 verändert nicht die grundsätzliche Struktur des vorhandenen Siedlungsbereiches. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB. Eine

bestandsbezogene bzw. mit dem Bestand verträgliche Entwicklung möglicher Veränderung ist im Rahmen der zu beachtenden Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB gewährleistet. Aus der bestehenden Bebauung können die einzelfallbezogenen Bewertungen abgeleitet werden. Außerdem sind die bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen zu beachten, sodass sich Veränderungen bestandsverträglich vollziehen müssen. Dabei sind wegen der Art und Struktur der bestehenden Bebauung absehbar keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäude genießen auch weiterhin Bestandsschutz.

- **Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):**
  Die Nutzung bisher unbebauter Naturbestandteile und der damit verbundene Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen ist im Rahmen einer positiven Siedlungsentwicklung grundsätzlich unvermeidbar. Entsprechend muss der Fokus dabei auf der vorzugsweisen Nutzung innerstädtischer Potentialflächen liegen, wie dies im vorliegenden Vorhaben geschieht. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 werden keine schützenswerten Naturbestandteile beeinträchtigt.

- **Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):**
  Aufgrund fehlender Nähe zu Gewerbebetrieben, deren Emissionen über das nach BauNVO anzulegende Maß hinausgehen, wird die Beeinträchtigung der Gesundheit der Menschen im Planbereich und darüber hinaus nicht begründet. Natur, Umwelt und Landschaft werden durch die Aufhebung nicht maßgeblich beeinflusst.

- **Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB):**
  Von einer Beeinträchtigung der umliegenden Gewerbebetriebe auf Grundlage des Vorhabens ist nicht auszugehen. Einschränkungen derer Betriebsabläufe, um beispielsweise eine Verringerung der Lärmimmissionen zu erreichen, sind auf Basis der Aufhebung nicht zu befürchten. Wie beschrieben ist bereits eine Gemengelage rund um die bestehende

Wohnbebauung entstanden, sodass der bestehende Bebauungsplan keinen besonderen Schutzgrad bewirkt der durch dessen Aufhebung an Gültigkeit verlieren würde.

- **Die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB):**
  Die Aufhebung des Bebauungsplanes beeinträchtigt keine Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Der südliche Teil des Plangebietes ist nach Aufhebung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes nach § 35 BauGB als planerischer Außenbereich zu bewerten. Die Bebauungsoption für diese Flächen entfällt und die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen wird durch die Planaufhebung geschützt.

Eine Überprüfung bzw. Abwägung der Planaufhebung im Hinblick auf die unter §1 BauGB benannten Belange ergibt im Ergebnis keine gegen diese sprechenden Gesichtspunkte. Die beschriebenen stadtplanerischen, städtebaulichen Ziele sprechen vielmehr unter Abwägung der zu berücksichtigenden Belange für eine Aufhebung des Plans. Die Gewichtung dieser dem Aufhebungsverfahren zugrundeliegenden Ziele leitet sich daraus ab, dass diese direkt oder indirekt als Aufgabe, Grundsätze und zu berücksichtigende Belange der Bauleitplanung im § 1 BauGB benannt werden. Der Stadt Kulmbach obliegt es, im Vollzug ihrer Planungshoheit, vor diesem Hintergrund Art, Umfang und konkrete Festlegung von Zielen und Inhalten der Bauleitplanung zu definieren und damit das öffentliche Interesse an einer Planung zu begründen.

11 Umweltbericht, Naturschutz

Bei der Aufhebung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.
Vorliegendes Bebauungsplan-Aufhebungsverfahren wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 349 „Mangersreuth – südlich des Mangersreuther-Friedhofsweges“ durchgeführt. Da sich umweltrelevante Auswirkungen insbesondere durch die Schaffung von Bebauungsoptionen ergeben, erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichts im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 349. An dieser Stelle wird auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen. Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 wurden keine umweltrelevanten Merkmale erkannt, die man zusätzlich zu diesem Umweltbericht hätte prüfen müssen.

12 Planungsalternativen

Eine Planungsalternative ist das Fortbestehen des Bebauungsplans Nr. 51 „für das Gebiet zwischen der neugeplanten B 85 und dem Friedhofsweg in Mangersreuth“. Vorhaben würden sich weiterhin nach § 30 BauGB richten, müssten jedoch den engen Rahmen des Bebauungsplans einhalten. Aufgrund der auch im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts und kommunalen Flächenmanagements der Stadt Kulmbach prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung, ist vom Bedürfnis zur parallelen Entwicklung unterschiedlicher Wohnbauvorhaben für verschiedene Nutzergruppen im Stadtgebiet auszugehen. Soweit diesem nicht auf dem Vorhabengebiet nachgegangen werden kann, müssten hierfür gegebenenfalls, auch aufgrund fehlender verfügbarer Flächenpotentiale im Innenbereich, Außenbereichsflächen herangezogen werden. Bei der vorgelegten Planungsvariante handelt es sich um eine verträgliche und flächenschonende Entwicklung, die der bestehenden städtebaulichen Situation angemessen erscheint.

13 Auswirkungen

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens wurden die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes geprüft sowie die von der Planaufhebung betroffenen öffentlichen und privaten Belange ermittelt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Der Bebauungsplan von 1964 samt den Tekturen entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Des Weiteren werden die Rechte der Betroffenen in einer Weise eingeschränkt, die zur Würdigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht weiter notwendig sind. Im Sinne der Ermöglichung von Nachverdichtungen zum Zwecke des Schutzes von Fläche, erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes insofern zur Erfüllung der aktuellen Ziele der Stadtentwicklung Kulmbachs.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB. Eine bestandsbezogene bzw. mit dem Bestand verträgliche Entwicklung ist im Rahmen der zu beachtenden Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB gewährleistet. Die bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen sind ebenfalls zu beachten, sodass sich Veränderungen bestandsverträglich vollziehen müssen. Dabei sind wegen der Art und Struktur der bestehenden Bebauung absehbar keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäude genießen auch weiterhin Bestandsschutz.

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht das aktuelle Baurecht grundsätzlich weiter fort.

Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

14 Kosten und Finanzierung

Abgesehen von den notwenigen Verwaltungskosten besitzt das Planverfahren keine kostenmäßigen Auswirkungen.

15 Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplan-Aufhebungsverfahrens 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.

- 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-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kulmbach vom 29.05.2002
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.06.2023
- Regionalplan Oberfranken – Ost (5), ohne Datum
- Katasterplan der Stadt Kulmbach, 01.04.2026
- Innenentwicklungskonzept und kommunales Flächenmanagement der Stadt Kulmbach, Juni 2020

Teil B – Zusammenfassung

1 Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für die Bauleitplanung und Verfahrensabwicklung für die Stadt Kulmbach.

2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Nutzung bisher unbebauter Naturbestandteile und der damit verbundene Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sind im Rahmen einer positiven Siedlungsentwicklung grundsätzlich unvermeidbar. Entsprechend muss der Fokus dabei auf der vorzugsweisen Nutzung innerstädtischer Potentialflächen liegen, wie dies im vorliegenden Vorhaben geschieht. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 werden keine schützenswerten Naturbestandteile beeinträchtigt.

Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan von 1964 samt den Tekturen entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Des Weiteren werden die Rechte der Betroffenen in einer Weise eingeschränkt, die zur Würdigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht notwendig ist. Im Sinne der Ermöglichung von Nachverdichtungen zum Zwecke des Schutzes von Fläche, erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes insofern zur Erfüllung der aktuellen Ziele der Stadtentwicklung Kulmbachs. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden auch Belange von Eigentümern von Grundstücken angrenzender Gebiete nicht berührt, die Nutzungsrechte und Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer werden gewahrt. Die Sozialstruktur ändert sich hierdurch nicht.

Infrastruktur

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Eine grundsätzliche Änderung der Infrastrukturen ist nicht Teil dieses Aufhebungsverfahrens und derzeit nicht vorgesehen.

Auswirkung bei Durchführung der Planung

Die Auswirkung bei Durchführung der Aufhebung ist die Änderung des bestehenden Baurechtes, um Nachverdichtung und individuelleres Bauen zu ermöglichen. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan aufgehoben werden. Nach erfolgter Aufhebung werden Vorhaben gemäß

§ 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile bewertet. Vorhaben südlich des Plangebietes des Bebauungsplans 349 werden gemäß § 35 BauGB als Vorhaben im Außenbereich bewertet.

Auswirkung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht das aktuelle Baurecht grundsätzlich weiter fort.

3 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	26.334,33 m²	100 %
Summe der Hauptgebäude	1809,44 m²	6,87 %
Summe der Garagen und Nebenanlagen	1355,92 m²	5,15 %
Summe der öffentlichen Straßenverkehrsflächen	2246,07 m²	8,53 %
Summe der Flächen für Spielplätze	1349,76 m²	5,12 %
Restflächen (u. a. private Freiflächen)	19573,14 m²	74,33 %

4 Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplan-Aufhebungsverfahrens 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:

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), ohne Datum
Katasterplan	Katasterplan der Stadt Kulmbach, 07.10.2026.

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.

Stadt Kulmbach, den .....

Siegel

.....

Dr. Ralf Hartnack
Oberbürgermeister
Stadt Kulmbach