



# Amtsblatt des Landkreises Kulmbach

Nummer 43

3. November

Jahrgang 2023

## INHALT

Nachruf.....	Seite 209	Bebauungsplan Nr. 345 der Stadt Kulmbach .....	Seite 212
Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Ködnitz.....	Seite 210	Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 347 der Stadt Kulmbach.....	Seite 214
Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Walberngrüner Gruppe.....	Seite 211	Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Erlgraben“ der Gemeinde Neudrossenfeld.....	Seite 215
Rückwirkungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ködnitz zur öffentlichen Entwässerungseinrichtung.....	Seite 212	Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neudrossenfeld.....	Seite 216

## NACHRUF

Tief betroffen nimmt der Landkreis Kulmbach, nehmen die Kolleginnen und Kollegen des Landratsamtes Abschied von

### Herrn Jens Roloff

Nach kurzer, schwerer Krankheit wurde ein allseits beliebter und geschätzter Mitarbeiter jäh aus unserer Mitte gerissen. Wir trauern um einen Kollegen, der sich während seiner elfjährigen Tätigkeit in der Abfallwirtschaft unseres Landkreises Kulmbach stets engagiert seinen Aufgaben stellte.

Sein Einsatz im Beruf war beispielhaft. Mit Eifer und Tatkraft begleitete und unterstützte er zahlreiche Veranstaltungen des Landkreises. Für seine Kolleginnen und Kollegen war er stets eine wertvolle Stütze. Seine helfende Hand und seine kameradschaftliche Art werden uns sehr fehlen.

Sein Tod hinterlässt eine große Lücke. Wir werden ihn sehr vermissen und ihn stets in bester Erinnerung behalten.

Landratsamt Kulmbach

Klaus Peter Söllner  
Landrat

Udo Kastner  
Personalratsvorsitzender

**BEKANNTMACHUNG**

**Gemeinde Ködnitz**

**Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung  
(BGS-WAS) der Gemeinde Ködnitz  
vom 25.10.2023**

Aufgrund der Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes – KAG in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), erlässt die Gemeinde Ködnitz folgende Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung:

**§ 1 Beitragserhebung**

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung für das Gebiet der Gemeinde Ködnitz, mit Ausnahme der Einzelgehöfte Höllgraben Nr. 1 und Reuth Nr. 1, einen Beitrag.

**§ 2 Beitragstatbestand**

Der Beitrag wird erhoben für

1. bebaute, bebaubare oder gewerbliche genutzte oder gewerblich nutzbare Grundstücke, wenn für sie nach § 4 WAS ein Recht zum Anschluss an die Wasserversorgungseinrichtung besteht oder
2. – auch aufgrund einer Sondervereinbarung – an die Wasserversorgungseinrichtung tatsächlich angeschlossene Grundstücke.

**§ 3 Entstehen der Beitragsschuld**

- (1) <sup>1</sup>Die Beitragsschuld entsteht mit Verwirklichung des Beitragstatbestandes. <sup>2</sup>Ändern sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände im Sinne des Art. 5 Abs. 2a KAG, entsteht die – zusätzliche – Beitragsschuld mit dem Abschluss der Maßnahme.
- (2) Wird erstmals eine wirksame Satzung erlassen und ist der Beitragstatbestand vor dem Inkrafttreten dieser Satzung erfüllt, entsteht die Beitragsschuld erst mit Inkrafttreten dieser Satzung.

**§ 4 Beitragsschuldner**

Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

**§ 5 Beitragsmaßstab**

- (1) <sup>1</sup>Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossfläche berechnet. <sup>2</sup>Als Grundstücksfläche wird grundsätzlich die im Grundbuch eingetragene Grundstücksfläche berechnet. <sup>3</sup>Die Grundstücksfläche in unbeplanten Gebieten wird bis zu einer Tiefe von 40 m herangezogen. <sup>4</sup>Bei Eckgrundstücken ist die Begrenzung auf beide Seiten, zu denen das Grundstück die Möglichkeit eines Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung hat, zu beziehen. <sup>5</sup>Reicht die Bebauung über die Begrenzung nach Satz 3 hinaus oder näher als 10 m an die Begrenzung heran, so ist die Begrenzung 10 m hinter dem Ende der Bebauung anzusetzen.

<sup>6</sup>Von der für ein Grundstück ermittelten zulässigen Geschossfläche wird die tatsächliche Geschossfläche von Gebäuden oder selbstständigen Gebäudeteilen, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslösen oder die an die Wasserversorgung nicht angeschlossen werden dürfen, abgezogen und der Beitragsberechnung nicht zugrunde gelegt; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich einen Wasseranschluss haben. <sup>7</sup>Errechnet sich aufgrund der Abzugsregelung eine zulässige Geschossfläche, die unter der auf dem Grundstück vorhandenen beitragspflichtigen Geschossfläche liegt, so ist letztere in Ansatz zu bringen.

- (2) <sup>1</sup>Die zulässige Geschossfläche bestimmt sich, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, nach dessen Festsetzungen. <sup>2</sup>Ist darin eine Geschossflächenzahl (§ 20 Baunutzungsverordnung -BauNVO-) festgelegt, so errechnet sich die Geschossfläche für die Grundstücke durch Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl. <sup>3</sup>Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) festgesetzt, so ergibt sich die Geschossfläche aus der Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. <sup>4</sup>Ist aufgrund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld eine größere Geschossfläche zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen. <sup>5</sup>Ist im Einzelfall nur eine geringere Geschossfläche zulässig, so ist diese maßgebend.
- (3) <sup>1</sup>Die zulässige Geschossfläche ist nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln, wenn für das Grundstück zwar die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, die zulässige Geschossfläche aber noch nicht festgesetzt ist. <sup>2</sup>Absatz 2 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend.

- (4) Die zulässige Geschossfläche ist zu ermitteln nach der für vergleichbare Baugebiete in der Gemeinde festgesetzten Nutzungsziffer, wenn
  - a) in einem aufgestellten Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht festgesetzt ist oder
  - b) sich aus einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan die zulässige Geschossfläche nicht hinreichend sicher entnehmen lässt oder
  - c) in einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht festgesetzt werden soll, oder
  - d) ein Bebauungsplan weder in Aufstellung begriffen noch vorhanden ist.
- (5) Fehlt es an vergleichbaren Baugebieten, ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der durchschnittlichen Geschossflächenzahl, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 17 und § 20 BauNVO aus der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ermittelt wird. Abs. 2 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend.
- (6) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, wird als zulässige Geschossfläche ein Viertel der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Grundstücke, bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat, gelten als gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke im Sinn des Satzes 1.
- (7) Die Geschossfläche der auf dem heranzuziehenden Grundstück vorhandenen Gebäude oder selbstständigen Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung haben oder die nicht angeschlossen werden dürfen, wird von der für das Grundstück ermittelten zulässigen Geschossfläche abgezogen und der Beitragsberechnung nicht zugrunde gelegt. Das gilt nicht für Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die tatsächlich an die Wasserversorgung angeschlossen sind oder die bei der Berechnung der auf dem Grundstück zulässigen Geschossfläche ohnehin unberücksichtigt bleiben (vgl. § 20 Abs. 4, 2. Alt., § 21a Abs. 4 BauNVO). Geschossflächen sind insoweit abzuziehen, als sie auf die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) anzurechnen sind.
- (8) Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich gilt als zulässige Geschossfläche die Geschossfläche der vorhandenen Bebauung. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Kellergeschosse werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Wasserversorgung angeschlossen sind. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie herausragen.
- (9) Ein zusätzlicher Beitrag entsteht mit der nachträglichen Änderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände, soweit sich dadurch der Vorteil erhöht. Eine Beitragspflicht entsteht insbesondere
  - im Fall der Vergrößerung eines Grundstücks für die zusätzlichen Flächen, soweit für diese bisher noch keine Beiträge geleistet wurden,
  - wenn sich die zulässige Geschossfläche durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder durch Erlass oder Änderung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder durch die konkrete Bebauung auf dem Grundstück später vergrößert, für die zusätzlichen Flächen,
  - wenn sich durch eine nachträgliche Bebauung des Grundstücks im Rahmen der Anwendung des Abs. 1 Sätze 2 bis 4 die der Beitragsberechnung zugrunde zu legende Grundstücksfläche vergrößert,
  - im Fall der Nutzungsänderung eines bisher beitragsfreien Gebäudes im Sinn des § 5 Abs. 7, wenn infolge der Nutzungsänderung die Voraussetzungen für die Beitragsfreiheit entfallen,
  - für Außenbereichsgrundstücke (Abs. 8), wenn sich die der Beitragsberechnung zugrunde gelegte Geschossfläche im Sinn von Abs. 8 später vergrößert oder sonstige Veränderungen vorgenommen werden, die nach Abs. 8 für die Beitragsbemessung von Bedeutung sind;

**§ 6 Beitragssatz**

Der Beitragssatz beträgt

- a) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1,00 €
- b) pro m<sup>2</sup> Geschossfläche 8,23 €

**§ 7 Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

**§ 7a Ablösung des Beitrags**

<sup>1</sup>Der Beitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. <sup>2</sup>Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. <sup>3</sup>Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 8 Erstattung des Aufwands für Grundstücksanschlüsse**

- (1) Der Aufwand für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Veränderung, Stilllegung und Beseitigung sowie für die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse i. S. d. § 3 WAS ist mit Ausnahme des Aufwands, der auf die im öffentlichen Straßengrund liegenden Teile der Grundstücksanschlüsse entfällt, in der jeweils tatsächlichen Höhe zu erstatten.
- (2) <sup>1</sup>Der Erstattungsanspruch entsteht mit Abschluss der jeweiligen Maßnahme. Schuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens des Erstattungsanspruchs Eigentümer des Grundstücks oder Erbauberechtigter ist. <sup>2</sup>Mehrere Schuldner (Eigentümer oder Erbauberechtigte) sind Gesamtschuldner. § 7 gilt entsprechend.
- (3) <sup>1</sup>Der Erstattungsanspruch kann vor seinem Entstehen abgelöst werden. <sup>2</sup>Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erstattungsanspruchs. <sup>3</sup>Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 9 Gebührenerhebung**

Die Gemeinde erhebt für die Benutzung der Wasserversorgungseinrichtung Grundgebühren (§ 9a) und Verbrauchsgebühren (§ 10).

**§ 9 a Grundgebühr**

- (1) <sup>1</sup>Die Grundgebühr wird nach dem Dauerdurchfluss (Q3) der verwendeten Wasserzähler berechnet. <sup>2</sup>Befinden sich auf einem Grundstück nicht nur vorübergehend mehrere Wasseranschlüsse, wird die Grundgebühr nach der Summe des Dauerdurchflusses der einzelnen Wasserzähler berechnet. <sup>3</sup>Soweit Wasserzähler nicht eingebaut sind, wird der Dauerdurchfluss geschätzt, der nötig wäre, um die mögliche Wasserentnahme messen zu können.
- (2) Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern

	Dauerdurchfluss:	Nenndurchfluss:	
Bis	4 m³/h	2,5 m³/h	4,50 €/Monat
Über	4 m³/h	2,5 m³/h	9,00 €/Monat

**§ 10 Verbrauchsgebühr**

- (1) <sup>1</sup>Die Verbrauchsgebühr wird nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze nach der Menge des aus der Wasserversorgungseinrichtung entnommenen Wassers berechnet.  
<sup>2</sup>Die Gebühr beträgt 1,59 € pro Kubikmeter entnommenen Wassers.
- (2) Der Wasserverbrauch wird durch geeichte Wasserzähler ermittelt.  
Er ist von der Gemeinde zu schätzen, wenn
  - a) ein Wasserzähler nicht vorhanden ist, oder
  - b) der Zutritt zum Wasserzähler oder dessen Ablesung nicht ermöglicht wird oder
  - c) sich konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass ein Wasserzähler den wirklichen Wasserverbrauch nicht angibt.
- (3) Für die Lieferung von Bauwasser wird eine Pauschalgebühr von 50,00 € festgesetzt.

**§ 11 Entstehen der Gebührenschuld**

- (1) Die Verbrauchsgebührenschild entsteht mit der Wasserentnahme.
- (2) <sup>1</sup>Die Grundgebühr entsteht erstmals mit dem Tag, der auf den Zeitpunkt der betriebsfertigen Herstellung des Anschlusses folgt; die Gemeinde teilt dem Gebührenschuldner diesen Tag schriftlich mit. <sup>2</sup>Im Übrigen entsteht die Grundgebühr mit dem Beginn eines jeden Tages in Höhe eines Tagesbruchteils der Jahresgrundgebührenschild neu.

**§ 12 Gebührenschuldner**

- (1) Gebührenschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Gebührenschuld Eigentümer des Grundstücks oder ähnlich zur Nutzung des Grundstücks dinglich berechtigt ist.

- (2) Gebührenschuldner ist auch der Inhaber eines auf dem Grundstück befindlichen Betriebes.
- (3) Gebührenschuldner ist auch die Wohnungseigentümergeinschaft.
- (4) Mehrere Gebührenschuldner sind Gesamtschuldner.
- (5) Die Gebührenschuld ruht für alle Gebührenschulden, die gegenüber den in den Abs. 1 bis 4 genannten Gebührenschuldnern festgesetzt worden sind, als öffentliche Last auf dem Grundstück bzw. dem Erbbaurecht (Art. 8 Abs. 8 i. V. m. Art. 5 Abs. 7 KAG).

**§ 13 Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung**

- (1) <sup>1</sup>Der Verbrauch wird jährlich abgerechnet. <sup>2</sup>Die Grund- und Verbrauchsgebühr werden einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.
- (2) <sup>1</sup>Auf die Gebührenschuld sind zum 01. April, 01. Juli und 01. Oktober jeden Jahres Vorauszahlungen in Höhe eines Viertels des Jahresverbrauchs der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten. <sup>2</sup>Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, so setzt die Gemeinde die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung des Jahresgesamtverbrauches fest.

**§ 14 Mehrwertsteuer**

Zu den Beiträgen und Gebühren wird die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe erhoben.

**§ 15 Pflichten der Beitrags- und Gebührenschuldner**

Die Beitrags- und Gebührenschuldner sind verpflichtet, der Gemeinde für die Höhe der Schuld maßgebliche Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen - Auskunft zu erteilen.

**§ 16 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2023 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Beitrags- und Gebührensatzung vom 23.03.2005 (Amtsblatt des Landkreises Kulmbach Nr. 13 vom 30.03.2005, zuletzt geändert durch Satzung vom 20.11.2018 (Amtsblatt des Landkreises Kulmbach Nr. 48 vom 30.11.2018), außer Kraft.

Ködnitz, 25. Oktober 2023  
**Gemeinde Ködnitz**  
Anita Sack  
Erste Bürgermeisterin

**BEKANNTMACHUNG      Zweckverband zur Wasserversorgung der Walberngrüner Gruppe**

**Zweite Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Walberngrüner Gruppe (BGS-WAS)**

**Vom 27. Oktober 2023**

Auf Grund Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt der Zweckverband zur Wasserversorgung der Walberngrüner Gruppe folgende 2. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung:

**§ 1**

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Walberngrüner Gruppe (BGS-WAS) vom 05. November 2012 (Amtsblatt des Landkreises Kulmbach Nr. 47 vom 22.11.2012), wird wie folgt geändert:

§ 10 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

Die Gebühr beträgt 1,46 € pro Kubikmeter entnommenen Wassers.

**§ 2**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2024 in Kraft.

Grafengehaig, den 27. Oktober 2023  
**Zweckverband zur Wasserversorgung der Walberngrüner Gruppe**  
Burger  
Verbandsvorsitzender

**BEKANNTMACHUNG**

**Gemeinde Ködnitz**

**Rückwirkungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ködnitz zur öffentlichen Entwässerungseinrichtung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ködnitz hat in seiner Sitzung vom 23.10.2023 den nachfolgenden Rückwirkungsbeschluss zur öffentlichen Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Ködnitz gefasst.

Der Beschluss und diese Bekanntmachung dienen lediglich der Vorabinformation der Gebührenzahler.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ködnitz wird im Jahr 2024 die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Ködnitz (BGS-EWS) neu erlassen. Mit dem Neuerlass werden die Abwassergebühren mit Wirkung zum 01.01.2024 neu festgesetzt.

Begründung:

Die Durchführung der endgültigen Gebührenkalkulation mit Ausarbeitung und Erlass der Änderungssatzung bis zum 31.12.2023 lässt sich zeitlich aufgrund der Vielzahl der laufenden und noch anstehenden Aufgaben im Jahr 2023 nicht mehr umsetzen. Die Beschlussfassung über die neuen Gebührensätze kann daher erst im Jahr 2024 erfolgen, aus verwaltungsrechtlichen und verwaltungstechnischen Gründen wirkt diese auf den 01.01.2024 zurück.

Die Satzung wird dann rückwirkend zum 01.01.2024 neu erlassen und die Einleitungs- und die Grundgebühr ebenfalls rückwirkend zum 01.01.2024 angepasst. Es ist möglich und wahrscheinlich, dass für den künftigen Gebührenbemessungszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2027 höhere Gesamtkosten für die öffentliche Entwässerungseinrichtung umzulegen sein werden, als dies mit den derzeit gültigen Gebührensätzen geschieht. Die Einleitungsgebühr und die Grundgebühr werden also vorbehaltlich der noch durchzuführenden endgültigen Kalkulation steigen. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Ködnitz, 25. Oktober 2023  
**Gemeinde Ködnitz**  
Anita Sack  
Erste Bürgermeisterin

**BEKANNTMACHUNG**

**Stadt Kulmbach**

**Bebauungsplan Nr. 345 „Kulmbach – Bereich zwischen Schützenstraße / Am Goldenen Feld / Melkendorfer Straße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Kulmbach hat in seiner Sitzung vom 26.10.2023 den Bebauungsplan Nr. 345 „Kulmbach – Bereich zwischen Schützenstraße / Am Goldenen Feld / Melkendorfer Straße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Ziel der Planung ist die Festsetzung des Bestands im Geltungsbereich als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO und die damit verbundene Sicherung der vorhandenen Industrie durch den Ausschluss schützenswerter Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1453/0, 1453/1, 1453/2, 1453/4, 1453/5, 1453/6, 1454/0, 1454/1, 1454/2, 1454/3, 1454/4, 1454/6, 1454/7, 1454/8, 1454/9, 1454/10, 1454/11, 1454/12, 1454/13, 1454/15, 1455/0, 1458/0 Teilfläche (TF), 1458/1, 1458/3, 1458/6, 1460/0, 1460/1, 1460/2, 1460/3, 1460/4, 1460/5, 1460/6, 1460/7, 1461/1, 1462/2 (TF), 1462/8, 1477/2, 1478/0, 1478/2, 1478/3, 1478/4, 1478/5, 1478/6, 1478/7, 1478/8, 1481/0 (TF), 1481/6, 1506/0 (TF), alle Gemarkung Kulmbach. Er hat eine Größe von ca. 9,20 ha. Auf die abgedruckte Darstellung wird verwiesen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 345 „Kulmbach – Bereich zwischen Schützenstraße / Am Goldenen Feld / Melkendorfer Straße“ wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung bei der Stadt Kulmbach, Bauamt, Zimmer 22, Oberhacken 8, 95326 Kulmbach während der üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 16:00 Uhr und Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Die Unterlagen können zukünftig darüber hinaus im Internet auf der Homepage der Stadt Kulmbach ([www.kulmbach.de](http://www.kulmbach.de)) unter der Rubrik „Rathaus“ – „Planen-Bauen-Wohnen-Umwelt“ – „Flächennutzungsplan“ – „Rechtskräftige Flächennutzungspläne“ bzw. „Bebauungspläne“ – „Rechtskräftige Bebauungspläne“ eingesehen werden. Ein Abrufen der Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) ist ebenfalls möglich.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Stadtplanungsamt Kulmbach, 27. Oktober 2023  
**Stadt Kulmbach**  
Ingo Lehmann  
Oberbürgermeister

---

**Herausgeber:** Landratsamt Kulmbach  
**Erscheinungsweise:** wöchentlich  
**Bezug:** Einzelexemplare kostenlos gegen Freiumschlag, Abonnement (auf Anfrage) frei, jedoch gegen Erstattung der Auslagen.  
**Anschrift:** Konrad-Adenauer-Straße 5 (Postfach 1660), 95307 Kulmbach  
**Verlag:** Mediengruppe Oberfranken Zeitungsverlage GmbH & Co. KG Betriebsstätte Kulmbach E.-C.-Baumann-Str. 5, 95326 Kulmbach  
**Layout:** Designstudio Raab, [www.designstudio-raab.de](http://www.designstudio-raab.de) Danndorf 85, 95336 Mainleus, Tel. 09229/8429, Fax 6358, E-Mail: [designstudio.raab@gmx.de](mailto:designstudio.raab@gmx.de)  
**Druck:** Presse Druck Oberfranken GmbH & Co. KG Gutenbergstraße 11, 96050 Bamberg



**BEKANNTMACHUNG**

**Stadt Kulmbach**

**36. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach „für Flächen östlich des Pörbitscher Weg“ im Parallelverfahren und Bebauungsplan Nr. 347 „Hotel am Pörbitscher Weg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB**

**- Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Kulmbach hat am 26.10.2023 die Aufstellung sowie die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach „für Flächen östlich des Pörbitscher Weg“ im Parallelverfahren und Bebauungsplan Nr. 347 „Hotel am Pörbitscher Weg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB beschlossen.

Anlass des Verfahrens ist der Antrag des Vorhabenträgers für die Errichtung eines Hotels und eines Boardinghauses östlich des Pörbitscher Weg auf einer Fläche, welche aktuell als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

Ziel des Verfahrens ist die rechtliche Sicherung und Ermöglichung dieser geplanten Nutzung entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere bezüglich des Sonderinstrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB und unter Abwägung aller öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsverfahrens umfasst das Grundstück Fl. Nr. 577/12 sowie Teile der Grundstücke Fl. Nr. 577/8, 577/10, 1152, 1161/2 alle Gemarkung Kulmbach. Das Vorhabengebiet besitzt eine Fläche von insgesamt ca. 6.000 m<sup>2</sup> Auf die abgedruckte planzeichnerische Darstellung (ohne Maßstab) vom 07.09.2023 wird verwiesen.

Der Beschluss des Stadtrats wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

**Die frühzeitige Unterrichtung findet vom 13.11.2023 bis einschließlich 12.12.2023 statt.**

Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die Beteiligungsunterlagen können im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Stadt Kulmbach ([www.kulmbach.de](http://www.kulmbach.de)) unter der Rubrik „Rathaus“ – „Planen-Bauen-

Wohnen-Umwelt“ – „Bebauungspläne“ – „Übersicht aktuelle Bauleitplanverfahren“ – „Unterlagen zum Herunterladen“ bzw. unter <https://www.kulmbach.de/Übersicht-aktueller-Bebauungsplanverfahren.htm> und <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> eingesehen werden.

Als zusätzliche Möglichkeit können die Unterlagen während der üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 16:00 Uhr und Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr) im Flur des Stadtplanungsamtes (2. Obergeschoss, links), Oberhacken 8, eingesehen werden. Ist eine persönliche Einsichtnahme in die Planunterlagen gewünscht, wird um vorherige Terminvereinbarung unter [stadtplanung@stadt-kulmbach.de](mailto:stadtplanung@stadt-kulmbach.de) oder telefonisch unter 09221 940342 zu den Geschäftszeiten gebeten.

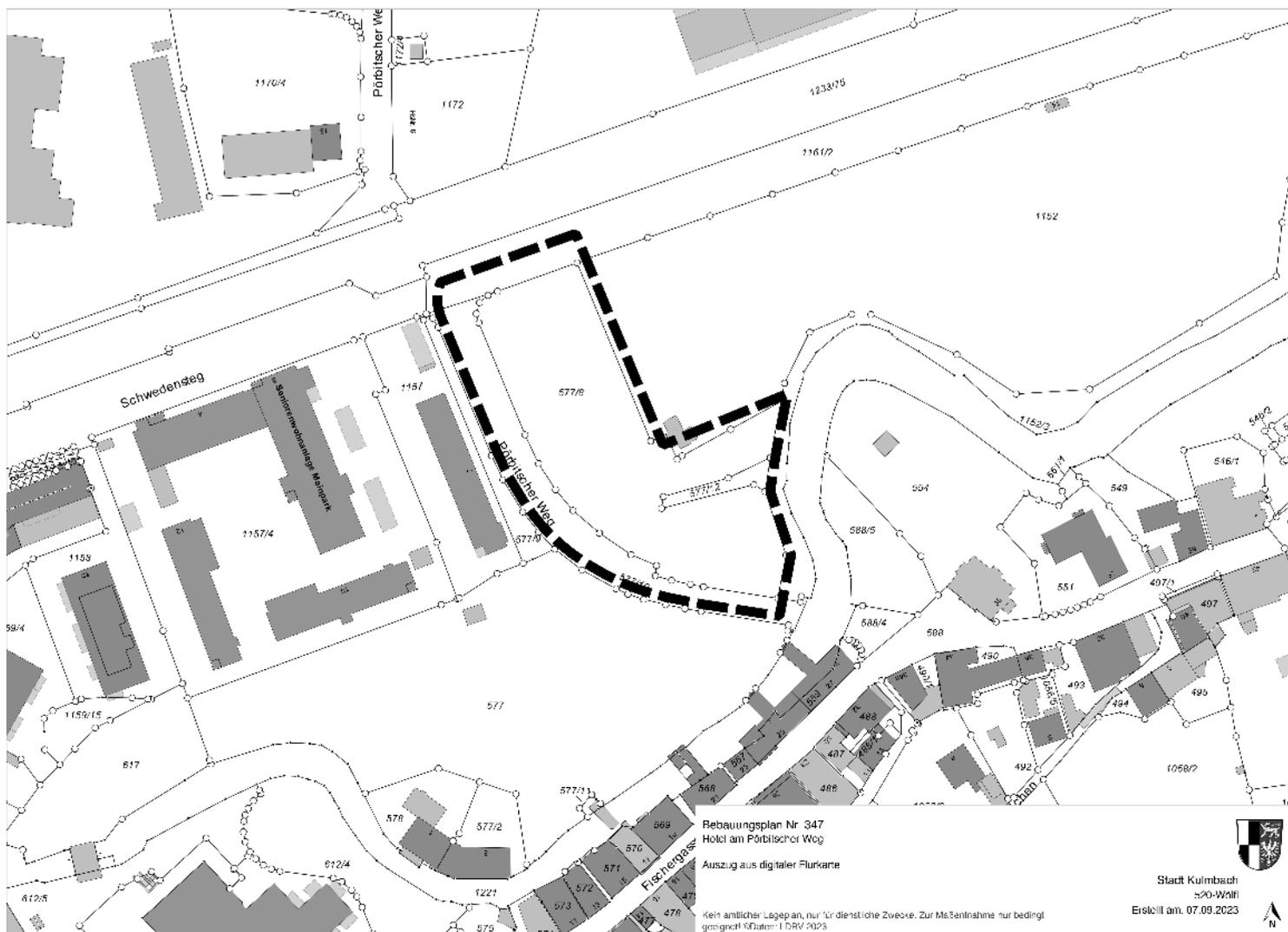
Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist vorrangig elektronisch an [stadtplanung@stadt-kulmbach.de](mailto:stadtplanung@stadt-kulmbach.de) übermittelt oder bei Bedarf auch auf anderem Weg, z.B. schriftlich bzw. während der Dienststunden zur Niederschrift, abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Stadtplanungsamt Kulmbach, 27. Oktober 2023

**Stadt Kulmbach**  
Ingo Lehmann  
Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 347  
Hotel am Pörbitscher Weg  
Auszug aus digitaler Flurkarte

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Messeinahme nur bedingt geeignet. © Daten: I. DBV 2023

**BEKANNTMACHUNG**

**Gemeinde Neudrossenfeld  
Adam-Seiler-Straße 1  
95512 Neudrossenfeld**

(Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag zusätzlich von 14:00 bis 17:45 Uhr, oder nach Terminvereinbarung)

öffentlich aus.

Stellungnahmen können während dieser Frist elektronisch unter [poststelle@neudrossenfeld.de](mailto:poststelle@neudrossenfeld.de), in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Beschlussfassung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach §§ 3 Abs. 2 Satz 1 und 4 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen werden im Auslegungszeitraum vom 06. November bis 08. Dezember 2023 auch im Internet auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.neudrossenfeld.de](http://www.neudrossenfeld.de) → Bauen & Wirtschaft → Bauleitplanung veröffentlicht.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Vollzug des Bauplanungsrechtes“ das ebenfalls öffentlich ausliegt und zusätzlich im Internet auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.neudrossenfeld.de](http://www.neudrossenfeld.de) → Bürgerservice → Informationspflichten DSGVO angesehen werden kann.

Neudrossenfeld, 03. November 2023

**Gemeinde Neudrossenfeld**

Hübner

Erster Bürgermeister

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Erlgraben“  
(vorhabenbezogen)**

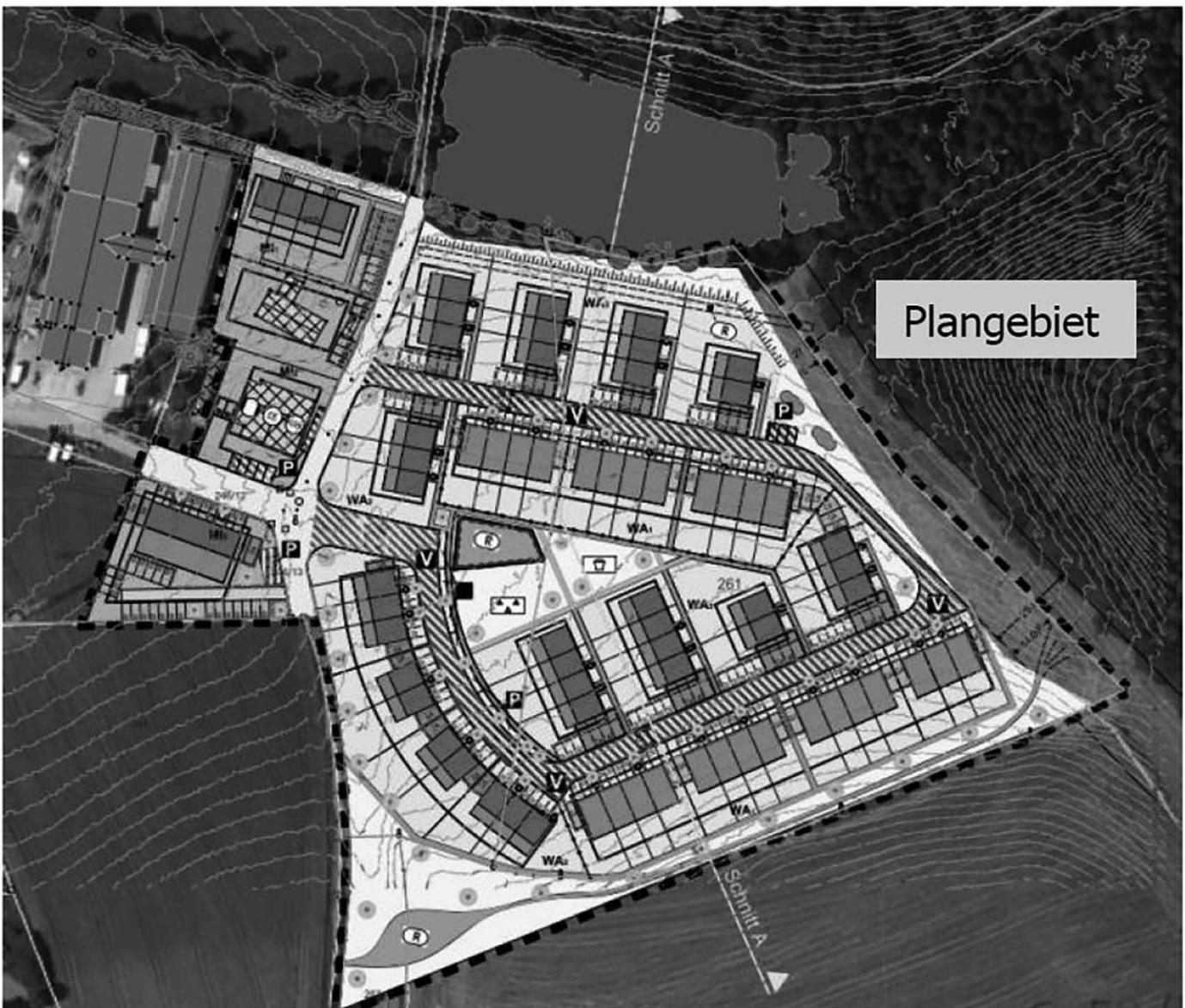
**Bekanntgabe des Billigungsbeschlusses sowie  
Beteiligung der Öffentlichkeit und Öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**BEKANNTMACHUNG**

Der Gemeinderat Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom 09.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen am Erlgraben“ mit Planstand vom 09.10.2023 nebst Begründung und Umweltbericht unter Bezugnahme auf die in der Sitzung erfolgte Abwägung und deren Ergebnis gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen am Erlgraben“ mit Planstand vom 09.10.2023 nebst Begründung und Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der

Gemeindeverwaltung Neudrossenfeld,  
Adam-Seiler-Straße 1, 95512 Neudrossenfeld  
vom 06. November 2023 bis 08. Dezember 2023  
während der allgemeinen Öffnungszeiten



Lageplan vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Erlgraben“ im Bereich Hintere Gemeinde, 95512 Neudrossenfeld

**BEKANNTMACHUNG**

**Gemeinde Neudrossenfeld  
Adam-Seiler-Straße 1  
95512 Neudrossenfeld**

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Hintere  
Gemeinde“, „Höhe“, „Kulmbacher Straße“, „Gutenbergstraße“,  
„Kreuzstein“ und „Neuenreuther Straße“**

**Bekanntgabe des Billigungsbeschlusses sowie  
Beteiligung der Öffentlichkeit und Öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**BEKANNTMACHUNG**

Der Gemeinderat Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom 09.10.2023 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Planstand vom 09.10.2023 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Planstand vom 09.10.2023 nebst Begründung und Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der

Gemeindeverwaltung Neudrossenfeld, Adam-Seiler-Straße 1, 95512 Neudrossenfeld

**vom 06. November 2023 bis 08. Dezember 2023**

während der allgemeinen Öffnungszeiten

(Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag zusätzlich von 14:00 bis 17:45 Uhr)

oder nach Terminvereinbarung)

öffentlich aus.

Stellungnahmen können während dieser Frist elektronisch unter [poststelle@neudrossenfeld.de](mailto:poststelle@neudrossenfeld.de), in Textform oder während der

Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach §§ 3 Abs. 2 Satz 1 und 4 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.neudrossenfeld.de](http://www.neudrossenfeld.de) → Bauen & Wirtschaft → Bauleitplanung veröffentlicht.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Vollzug des Bauplanungsrechtes“ das ebenfalls öffentlich ausliegt und zusätzlich im Internet auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.neudrossenfeld.de](http://www.neudrossenfeld.de) → Bürgerservice → Informationspflichten DSGVO angesehen werden kann.

**Hinweis:**

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Neudrossenfeld, 03. November 2023

**Gemeinde Neudrossenfeld**

Hübner

Erster Bürgermeister

