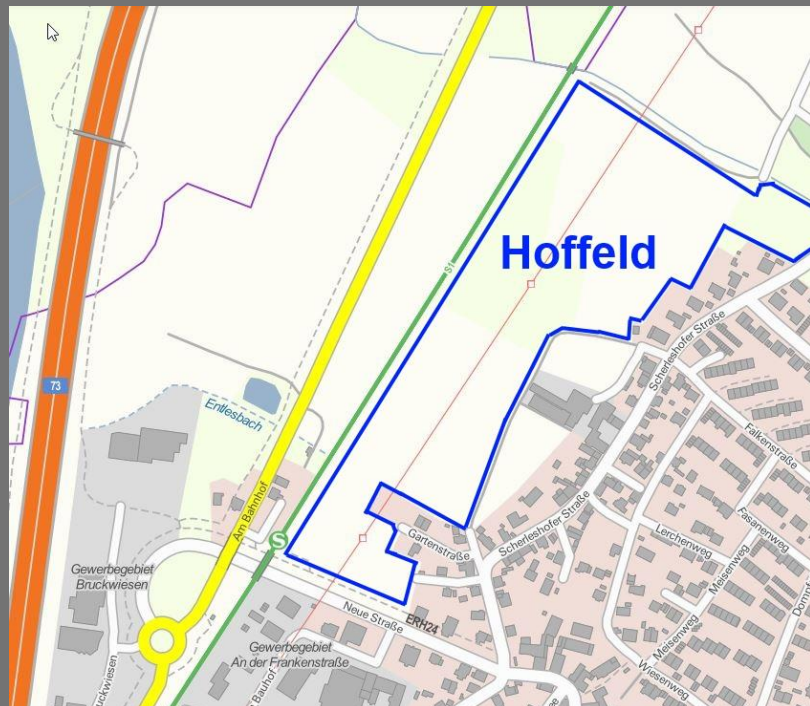


# Planungsstand Hoffeld

## Zwischenbericht zum Bürgerbeteiligungsprozess B 4.o / ISEK

Das vorliegende Dokument beschreibt die Vorgehensweise zur Umsetzung des Gewerbegebiets Hoffeld, den verabschiedeten Planungsstand (2/2016) sowie den Abgleich mit den Bürgeranregungen aus den Foren und Werkstätten.



Gefördert von

Bayerisches Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr



HR, BZ, WF  
01.03.2016



**Herausgeber:**

**Gemeinde Bubenreuth,  
Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth**

**Bubenreuth, im Februar 2016**

## Inhalt

<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Vorgehensweise .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Ziele für das Hoffeld aus dem Bürgerbeteiligungsprozess.....</b>	<b>9</b>
a) Ziel: Gewerbeflächen generieren .....	9
b) Ziel: Neben Gewerbe auch Wohnen ermöglichen, Seniorenheim, Riegelbebauung entlang der Bahn .....	9
c) Ziel: Nutzung des Gewerbegebiets für Handwerk, Autohandel, Versicherungen, Hotel, Gaststätten, Jugendzentrum und Facheinzelhandel .....	10
d) Ziel: Schaffen von Parkierungsmöglichkeiten für die S-Bahn-Nutzer.....	11
e) Ziel: Anbindung an die Scherleshofer Straße am Ortsrand nach Igelsdorf .....	11
f) Ziel: Fuß- und Radwegeverbindung von der Vogelsiedlung zur S-Bahn-Station .....	11
g) Ziel: Verbesserung der Situation am Ortseingang.....	12
h) Ziel: Renaturierung des Entlesbaches .....	12
i) Ziel: Trassenbündelung, Biotop unter der Hochspannungsleitung.....	12
j) Ziel: Badeweiher am Entlesbach .....	12
<b>3. Umsetzung der Planung .....</b>	<b>13</b>
a) Feinsteuerung der Arten der gewerblichen Nutzungen: Flächenerwerb durch die Gemeinde .....	13
b) Sicherung einer ausreichenden Erschließbarkeit des Hoffeldes von der Neuen Straße aus: Veränderungssperre.....	13
c) Rettung der öffentlichen Nutzungen und Erfordernisse und Zulassung eines gewerblichen Bauvorhabens: Aufteilung des Gebiets und der Verfahren, Umlegung und gegebenenfalls Enteignung.....	14
<b>4. Förmliche Verfahren und Zeitplan .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Kosten- und Finanzierungsplan .....</b>	<b>16</b>
<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>16</b>
<b>Literatur.....</b>	<b>18</b>

## Einleitung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Projekt Bubenreuth B 4.0 / ISEK haben die Bürgerinnen und Bürger in Bürgerforen und Bürgerwerkstätten insbesondere zur Entwicklung der Freiflächen „Hoffeld“ und „Posteläcker (Die Mitte)“ zahlreiche Ideen und Bürgerentwürfe eingebracht. Die Dokumentation der Bürgervorschläge sind unter <http://www.ew-bubenreuth.de/html/buergerentwuerfe.html> hinterlegt. Die Abbildung 1 zeigt die Lage der Freiflächen „Posteläcker“ und „Hoffeld“ in der Gemarkung Bubenreuth.

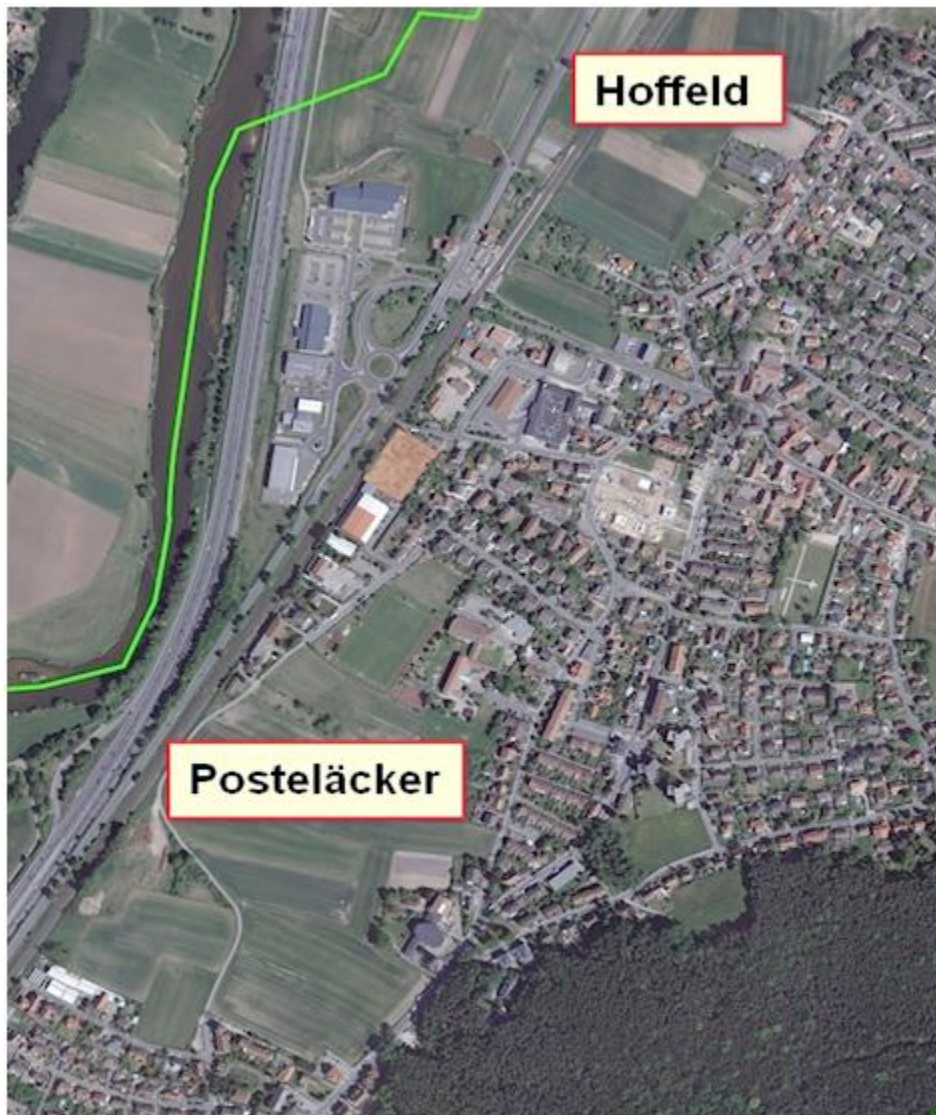


Abbildung 1: Lage Posteläcker und Hoffeld

Aus den Vorschlägen der Bürger kann gefolgert werden, dass die Bevölkerung die Notwendigkeit zusätzlicher Gewerbeflächen mehrheitlich anerkennt. Tatsache ist, dass in Bubenreuth keine freien Gewerbeflächen mehr verfügbar sind, und dies schon seit mindestens 20 Jahren. Ein erstes, 1999 begonnenes Aufstellungsverfahren für das Gewerbegebiet „Hoffeld“ war am Widerstand der Grund-

stückseigentümer gescheitert und wurde 2005 aufgegeben<sup>1</sup>. Das dann von der Gemeinde Bubenreuth zusammen mit der Gemeinde Möhrendorf ersatzweise angestrebte „interkommunale Gewerbegebiet“ an der Autobahn A 73 wurde mit Bubenreuther Bürgerentscheid im Juli 2010 abgelehnt.

Dies zwingt Betriebe, die sich vergrößern oder ihren Standort wechseln wollen dazu, den Ort zu verlassen, was im und für den Ort unweigerlich zu einem Verlust von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen führt. Schon heute verfügt Bubenreuth nur über eine unterdurchschnittliche Gewerbesteuerkraft, weshalb das Investitionsprogramm der Gemeinde tendenziell zur Unterfinanzierung neigt.

Der Bürgermeister, der Gemeinderat und die Verwaltung haben sich intensiv mit den Bürgervorschlägen aus den Bürgerforen und -werkstätten in mehreren Gemeinderatssitzungen<sup>2</sup> und einer Gemeinderatsklausur<sup>3</sup> auseinandergesetzt, zusätzliche Fachgutachten eingeholt und die notwendigen Gespräche mit den betroffenen Grundstückseignern geführt. Das vorliegende Dokument beschreibt den Planungsstand „Hoffeld“, Stand Februar 2016. Der Planungsstand „Posteläcker“ wird beziehungsweise auf die Beschlüsse des Gemeinderats vom 9.12.2015<sup>4</sup> in einem separaten Dokument festgehalten.

---

<sup>1</sup> /9/ Niederschrift 024 vom 05.03.2005

<sup>2</sup> /4/ Niederschrift 068 vom 08.12.2015

<sup>3</sup> /3/ Niederschrift Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015

<sup>4</sup> /5/ Niederschrift 065 vom 08.12.2015

## 1. Vorgehensweise

Aufgrund der Ergebnisse des Bürgerbegehrens vom Mai 2014, Bauanträgen von Grundstückseigentümern im Hoffeld, der Erforderlichkeit einer Kfz- und Fahrradabstellanlage an der S-Bahn-Station, Sicherung von Flächen für wichtige Gewerbeanbieter sowie zu der von der Gemeinde durchzuführenden ökologischen Anpassung des Laufs des Entlesbaches im Zuge der Bahnausbaumaßnahme waren zügige Beratungen im Gemeinderat notwendig. Mit zwei Planungsvarianten wurden die Gespräche vorangetrieben.

**Plan A** verfolgte das Ziel, dass die Gemeinde das gesamte Gebiet Hoffeld überplant, erwirbt, erschließt und sodann bedarfsgerecht neu gebildete Grundstückseinheiten an solche interessierte Gewerbetreibende verkauft, die sich auch in das bestehende Wirtschaftsgefüge von Bubenreuth einfügen. Dieser Plan erweist sich jedoch als nicht umsetzbar, da die Eigentümer nur zum Teil ihre Bereitschaft erklärt haben, der Gemeinde ihre Grundstücke zu verkaufen. Die Gemeinde hat deshalb dort keine Grundstücke erworben.

### Plan B

Ersatzweise kommt deshalb **Plan B** zum Tragen. Dazu wird das Gebiet geteilt in „Hoffeld I“ – einen kleineren südlichen – und „Hoffeld II“ – einen größeren nördlichen Teil. Für jeden Teilbereich wird ein eigenständiges, je vom anderen unabhängiges Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren durchgeführt. So soll das gegebenenfalls mit hoheitlichem Zwang durchsetzbare und dringliche Verfahren „Hoffeld I“ von dem nicht unmittelbar realisierbar erscheinenden Bebauungsplan „Hoffeld II“ abgekoppelt werden. Gleichwohl soll dieses letztere Verfahren nicht ruhen, sondern ebenfalls – mit geringerer Priorität – weitergeführt werden. Die Gemeinde möchte damit auch zeigen, dass sie ihr planerisches Konzept für das gesamte Hoffeld nicht aufgibt.

Mit Plan B sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Erweiterungsfläche für am Ort existierendes Gewerbe (infoteam Software AG) als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß §8 Baunutzungsverordnung,
- öffentlicher Parkplatz für S-Bahn-Nutzer,
- Dimensionierung der Grünfläche, die sowohl dem naturschutzrechtlichen Ausgleich als auch der Niederschlagswasserrückhaltung aus dem Gebiet dienen soll, auf ein zunächst nur für „Hoffeld I“ erforderliches Maß.
- Das Bett des Entlesbaches wird in die Grünfläche umverlegt und der Bach wird renaturiert.
- Die westlich der Bahn liegende Fläche wird planerisch dem Norden zugeordnet.

Die endgültige Festlegung der Begrenzungslinie im Norden erfolgt im Rahmen der fortschreitenden Planung.



## Prinzipielle Aufteilung Hoffeld Süd-Nord

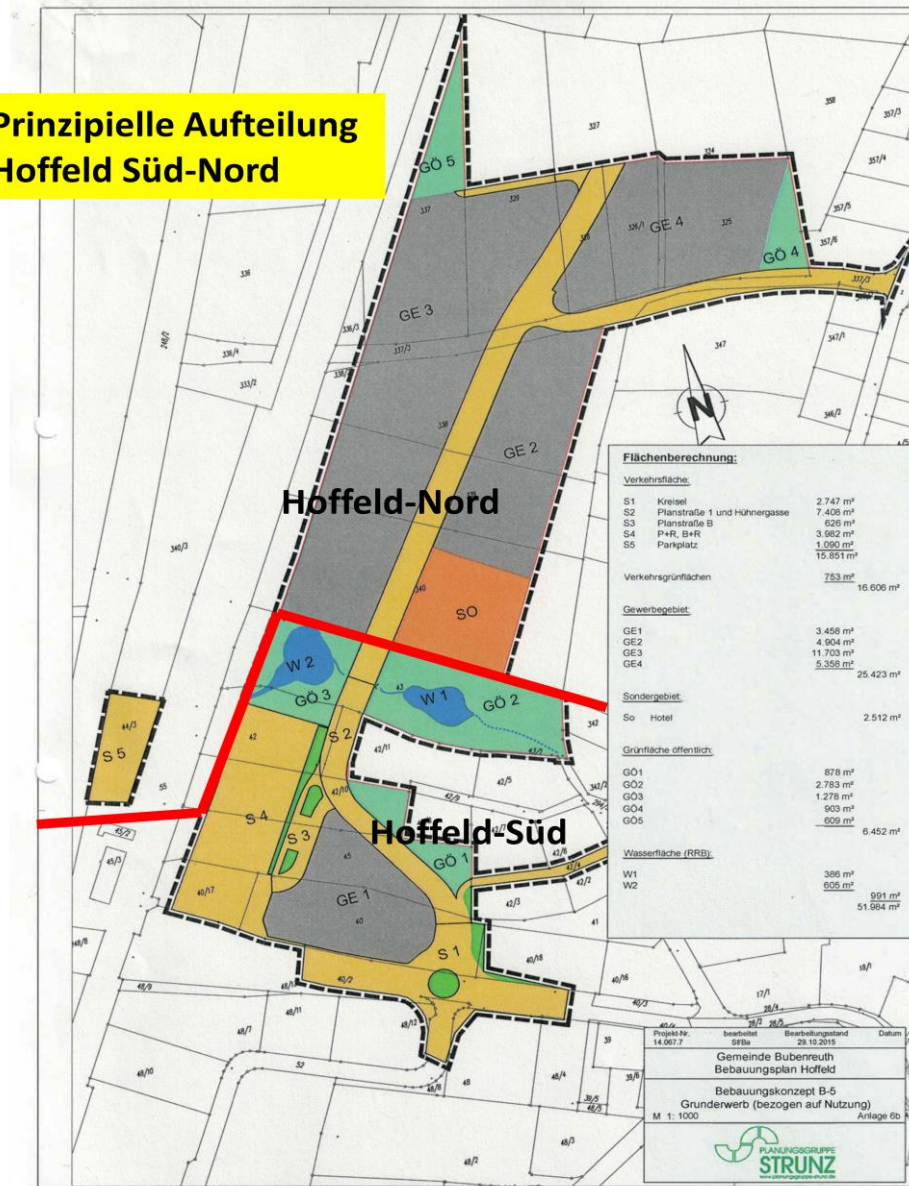
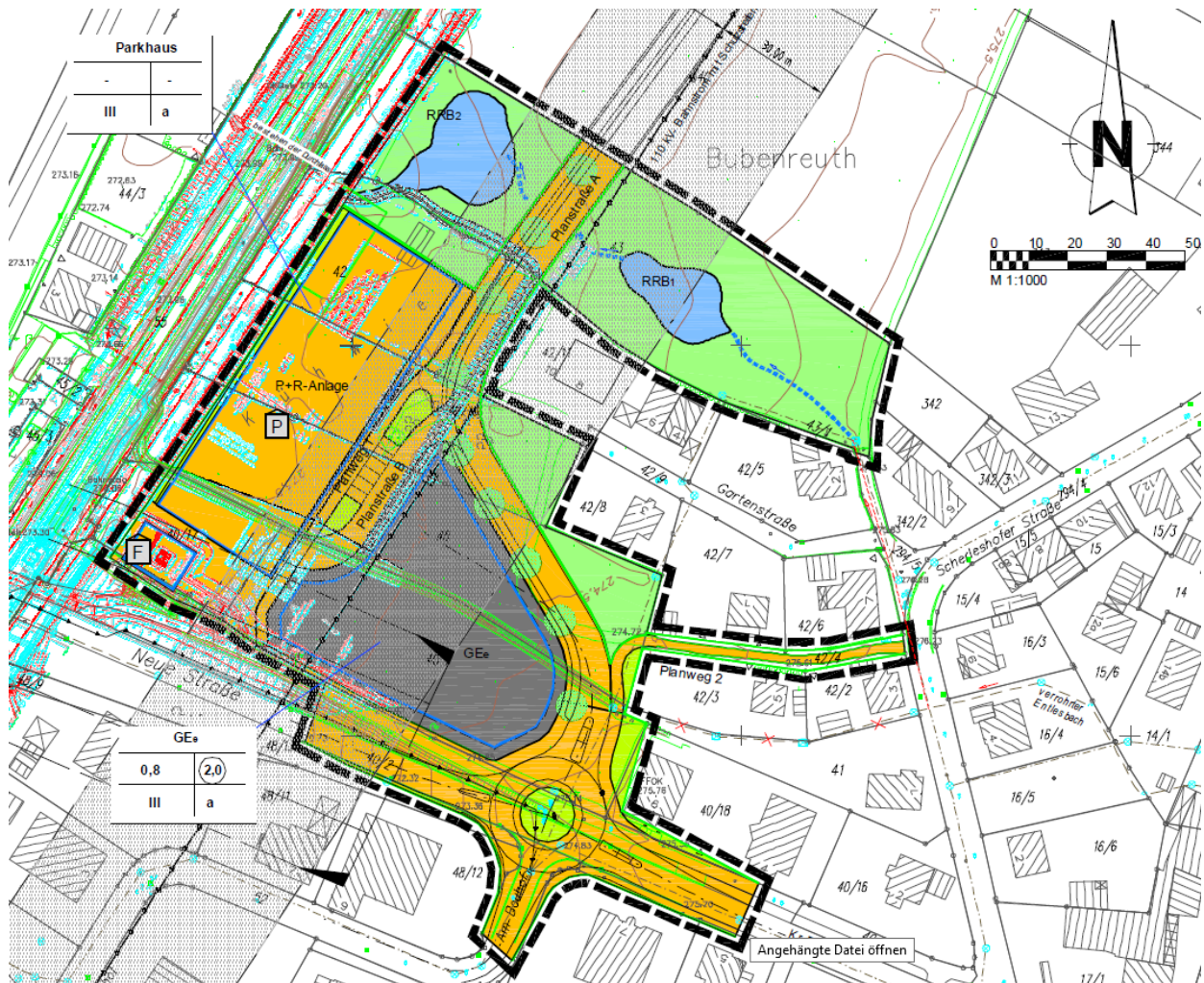


Abbildung 2: Aufteilung in „Hoffeld I“ (Süd) und „Hoffeld II“ (Nord)<sup>5</sup>

Aus dem dargestellten Bebauungskonzept wird deutlich, dass die Gemeinde mittelfristig von einer gewerblichen Nutzung auch des Hoffeld-Nord (künftiger Bebauungsplan „Hoffeld II“) ausgeht. Dies machen die Verkehrsführung, Kreisel als Zuführung zum Gebiet sowie die verlängerte Verkehrsstrasse unter der vorhandenen Hochspannungsleitung in den Planungsgebieten von Hoffeld-Nord deutlich.

Langfristig wird angestrebt, auch die auf Abbildung 2 nicht mehr dargestellte Fläche nördlich des Gebiets (siehe Deckblatt) als „Hoffeld III“ zu überplanen.

<sup>5</sup> /2/ Aus Bebauungskonzept Strunz

Abbildung 3: Bebauungsplan „Hoffeld I“<sup>6</sup>

Aus der Detailansicht Abbildung 3 wird die Verteilung der Flächen auf die zukunftsorientierte Verkehrsführung, auf den Bedarf für den bereitzustellenden Parkierungsraum (Park- und Ride-Anlage für PKW und Abstellmöglichkeit für Kraft- und Fahrräder), für die Grünanlage mit Entlesbach und für den Gewerbebedarf deutlich. Eine Fuß- und Radweg-Anbindung an die Scherleshofer Straße ist ebenfalls vorgesehen.

<sup>6</sup> /2/ Auszug aus Bebauungskonzept Strunz



## 2. Ziele für das Hoffeld aus dem Bürgerbeteiligungsprozess

### Wie werden in der Planung die Ziele aus dem Bürgerbeteiligungsprozess „B 4.o“ erreicht?

#### a) Ziel: Gewerbeflächen generieren

Dieses Ziel lässt sich in Bubenreuth aller Voraussicht nach nur noch in zwei Bereichen realisieren: im sog. „Hoffeld“ und gegebenenfalls auf den Posteläckern<sup>7</sup> (der Bereich zwischen dem alten Ort und der Geigenbauersiedlung). Dabei weist das Hoffeld aber eine günstigere Lage gegenüber den Posteläckern auf: Es kann wesentlich besser an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden werden und zieht den Verkehr nicht in den Ort hinein.

Der Verwirklichung dieses Zieles im Hoffeld widersetzen sich die Eigentümer der dortigen Flächen mehrheitlich. Sie wünschen eine Wohnbebauung auf einem Teil der Flächen bzw. eine gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe.

#### b) Ziel: Neben Gewerbe auch Wohnen ermöglichen, Seniorenheim, Riegelbebauung entlang der Bahn

Dieses Ziel lässt sich nicht erreichen, da die Lärmsituation im Bereich des gesamten Hoffeldes eine (mit Bebauungsplan zugelassene) Wohnnutzung und demnach auch ein Seniorenheim ausschließt. Die Lärmschutzanlagen der Bahn sind gegenüber dem Lärm von der Autobahn wirkungslos; ebenso wie es im Übrigen auch eine Riegelbebauung entlang der Bahn wäre. Auf weitergehende Lärmschutzanlagen oder auch auf die Festsetzung einer Riegelbebauung wird daher verzichtet.

Auszug aus /1/<sup>8</sup>

*„Die untersuchten Varianten zeigen, dass zwar eine geschlossene Riegelbebauung an der Westseite des Plangebiets zu relevanten Reduzierungen der Beurteilungspegel führt. Selbst bei geschlossenen Riegelbebauungen mit mehr als fünf Vollgeschossen (vgl. Variante 4) werden die Orientierungswerte der DIN18005 (Nacht: 45 dB(A)) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Nacht: 49 dB(A)) für allgemeine Wohngebiete in der Nacht teils deutlich überschritten.*

*Selbst bei „theoretischen“ Riegelbebauungen mit zehn Vollgeschossen können im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Ursächlich hierfür ist sowohl der seitliche Schalleintrag, da hier die Riegelbebauung keine Abschirmwirkung besitzt, als auch der Einfluss des Verkehrslärms der BAB A73. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist die Riegelbebauung auf die Abschirmung des Verkehrslärms der BAB A73 als eher gering einzustufen.*

*Eine Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet kann aus immissionsschutztechnischer Sicht auch mit umfangreichen aktiven Schallschutzmaßnahmen bzw. auch mit einer Riegelbebauung an der westlichen Plangebietsgrenze nur als äußerst problematisch bewertet werden und wäre bereits im*

---

<sup>7</sup> Beschlusslage zu Posteläcker in separatem Dokument

<sup>8</sup> /1/ Lärmgutachten, S. 18

*Vorfeld umfangreich mit potenziellen Lösungskonzepten mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde abzuklären.“*

Wenn in einem der Gemeinde bekannten Privatgutachten nachgewiesen wird, dass Grenzwerte eingehalten werden, so bezieht sich dies nur auf den privaten Innenbereich des Gebäudes. So kann der Bauherr z.B. mit Schallschutzfenstern den Verkehrslärm im Gebäude reduzieren. Im Außenwohnbereich (Terrassen, Balkone, Gärten) hat der Bauherr – wie im gegebenen Fall – weder die Verpflichtung noch die Möglichkeit, die Lärmbelastung zu mindern.

Wenn jedoch eine Gemeinde ein Baugebiet plant, hat sie "gesunde Wohn- und/oder Arbeitsbedingungen" in den Außenwohnbereichen (und somit auch in den Innenbereichen der Gebäude selbst) zu gewährleisten – sie hat dabei eine Garantenstellung und kann sogar haftbar gemacht werden, wenn die Lärmwerte überschritten werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) gebietet, dass in der Bauleitplanung die naturgemäß widerstreitenden Interessen auszugleichen sind. Alle möglicherweise berührten öffentlichen und privaten (!) Belange sind von der Gemeinde zu ermitteln (§ 2 Abs. 3 BauGB) und sodann untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Es wäre sicher nicht richtig abgewogen, würde die Gemeinde, die händeringend Gewerbeflächen generieren will, gerade dort weitere Wohnbauflächen ausweisen, wo es unter dem Gesichtspunkt der Lärmbelastung denkbar ungünstig ist und wo sich deshalb und wegen der guten Verkehrsanbindung sowie der dringenden Notwendigkeit die Platzierung von Gewerbe geradezu aufdrängt. Augenfällig bessere Alternativen für Wohnbau land sieht der geltende Flächennutzungsplan beispielsweise auf den Hirtenhausäckern (zwischen Friedhof und Hauptstraße) und weiteren Bereichen im Ort vor, die weitab von den Hauptlärmquellen Autobahn, Bahn und Staatsstraße gelegen sind. Allein das durchaus zu würdigende private Interesse eines Teils der Eigentümer im Hoffeld, ihre dortigen Flächen möglichst hochpreisig für Wohnzwecke vermarkten zu wollen, kann in der Gesamtbetrachtung die zahlreichen Gegenargumente nicht ausstechen.

**c) Ziel: Nutzung des Gewerbegebiets für Handwerk, Autohandel, Versicherungen, Hotel, Gaststätten, Jugendzentrum und Facheinzelhandel**

Den genannten Nutzungen steht das Gebiet offen, ausgenommen jedoch der Facheinzelhandel, also etwa Autohandel (zulässig wäre Autoreparatur), Handel mit Unterhaltungselektronik, Elektrofachhandel, Baumärkte, Schuhläden, Schmuckgeschäfte usw. Solche Einzelhandelsbetriebe oberhalb der Grundversorgung sind nach dem Landesentwicklungsprogramm, das von uns zwingend zu beachten ist (§ 1 Abs. 4 BauGB), nur in Orten mit einer gewissen zentralörtlichen Funktion zulässig, die aber Bubenreuth nicht besitzt. Ob weitere Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung (Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter) zugelassen werden können (und sich überhaupt ansiedeln wollen), muss im weiteren Verfahren geklärt werden – hier hat Bubenreuth einen schon sehr hohen Versorgungsgrad erreicht.

Ein Jugendzentrum könnte dort ebenfalls zugelassen werden, wobei sich dafür – wegen der wünschenswerten Zentralität – eher ein Standort im Bereich der Posteläcker anbieten würde.

#### **d) Ziel: Schaffen von Parkierungsmöglichkeiten für die S-Bahn-Nutzer**

Da sich die DB AG nicht verpflichtet fühlt, den Nutzern ihrer S-Bahn Parkplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen, kommt diese Aufgabe den Gemeinden zu, die dafür auch staatliche Zuwendungen erhalten. Die Gemeinde Bubenreuth möchte zusätzliche Kfz-Stellplätze anbieten, um so einerseits die Attraktivität des (schienengebundenen) Öffentlichen Personennahverkehrs zu fördern und andererseits „Wild“-Parker von privaten Parkplätzen fernzuhalten.

Dieses Ziel kann naturgemäß nur in der unmittelbaren Nähe zur S-Bahn-Station erreicht werden. Dafür bieten sich die Flächen im Hoffeld ebenfalls an (siehe dazu Verkehrsgutachten<sup>9</sup>). Ein Ausweichen auf Parkplätze der Firmen REWE / ALDI / Edeka (z. B. Anmieten durch Gemeinde) ist nicht möglich, da die Firmen entsprechend baurechtlicher Vorschriften Plätze für ihre Kunden bereithalten müssen.

Die Erweiterung des westlich der Bahn vorhandenen Parkplatzes ist nicht möglich, da das dort benachbarte Wohngebäude erhalten bleibt. Ein sich nördlich an das Wohngrundstück anschließender Parkplatz benötigt zur Staatsstraße hin eine eigene (zusätzliche) Zufahrt, die aber das Staatliche Bauamt (als Behörde des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße) nicht zulassen dürfte. Der bisher ermittelte Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten für Autos, Fahr- und Krafträder ließe sich noch ebenerdig decken, ein späteres Parkdeck soll aber möglich sein.

#### **e) Ziel: Anbindung an die Scherleshofer Straße am Ortsrand nach Igelsdorf**

Im Bürgerbeteiligungsprozess B 4.0 wurde eine Fläche für das Gewerbegebiet Hoffeld diskutiert, die von der Neuen Straße bis an den nördlichen Ortsrand Richtung Igelsdorf reicht (siehe Abbildung 2). Gedanke war und ist, das Gebiet dort an die Scherleshofer Straße anzubinden und die Erschließungsstraße des Hoffeldes auch als „Bypass“ für die Scherleshofer Straße zu nutzen.

Dies würde aber bedeuten, dass ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von fast 10 ha entstünde. Diese Größe wäre allerdings überdimensioniert und würde wohl auch den derzeitigen Bedarf nach Gewerbeflächen deutlich übersteigen. Deshalb wird das Gewerbegebiet zunächst kleiner geplant und vorläufig über die Hühnergasse an die Scherleshofer Straße angebunden (siehe Abbildung 3).

Das o.g. Ziel lässt sich somit kurzfristig nur bedingt erreichen, längerfristig jedoch bleibt es erreichbar und wird auch weiterhin angestrebt.

#### **f) Ziel: Fuß- und Radwegeverbindung von der Vogelsiedlung zur S-Bahn-Station**

Eine derartige Verbindung wird realisiert, wobei noch zu klären ist, ob entlang der Erschließungsstraße oder an der Lärmschutzwand. Möglicherweise verliert der Wunsch nach dieser Verbindung jedoch auch an Bedeutung, wenn die Scherleshofer Straße von Autoverkehr entlastet wird und somit dann leichter vom Rad- und Fußgängerverkehr genutzt werden kann. Eine Verbindung der Scherleshofer Straße zum Gewerbegebiet ist südlich der Gartenstraße vorgesehen.

---

<sup>9</sup> /7/ Gutachten des VGN

### g) Ziel: Verbesserung der Situation am Ortseingang

Die südlichste Fläche des Hoffeldes, also die Fläche auf der Nordseite der Neuen Straße, soll einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden, die die Situation auf der Südseite der Neuen Straße widerspiegelt. So würde ein torähnlicher Eingang nach Bubenreuth in den alten Ort geschaffen. Gewerbliche Parkplätze sollen an dieser Stelle nur vorübergehend platziert werden.

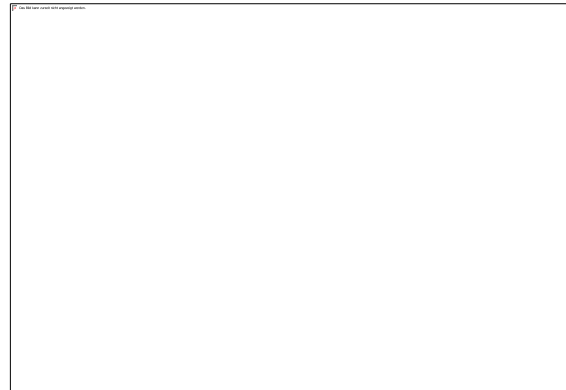


Abbildung 4: Mögliche Gestaltung des Ortseingangs an der Neuen Straße

### h) Ziel: Renaturierung des Entlesbaches

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Beseitigung natürlicher Strukturen erfolgt soweit wie möglich im Gebiet („interner Ausgleich“), und zwar in Form einer Renaturierung des Entlesbaches, mit der auch die zur Regenwasserrückhaltung erforderlichen Retentionsflächen (Feuchtgebiete, Tümpel usw.) geschaffen werden. Diese Flächen müssen sich an der Topografie ausrichten. Mit der vorgesehenen Renaturierung des Entlesbaches wird dessen in der Bauleitplanung zu beachtendes Gewässerentwicklungskonzept<sup>10</sup> in einem Teilbereich umgesetzt

Wenn und soweit der interne Ausgleich nicht ausreichend sein sollte, kann die Gemeinde externe Ausgleichsflächen aus ihrem „Ökokonto“ bereitstellen, das sind Flächen, die die Gemeinde ökologisch aufgewertet hat, ohne dass dies aus irgendwelchen rechtlichen Gründen erforderlich gewesen wäre.

### i) Ziel: Trassenbündelung, Biotop unter der Hochspannungsleitung

Die Trassenbündelung dient dem sparsamen Umgang mit der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche, indem sie die trennende Wirkung verschiedener Infrastrukturanlagen – in diesem Fall der Erschließungsstraße und der Hochspannungsleitung der Bahn – auf einer Trasse zusammenfasst und so mehrfache Zerschneidungen vermeidet. Dieses Ziel, die unvermeidbaren Trassen zu bündeln, wird aktiv verfolgt und lässt sich wohl auch erreichen. Mehr bebaubares Land bleibt erhalten, wenn die Erschließungsstraße unter der Hochspannungsleitung geführt wird. Dort ist dann allerdings kein Platz mehr für (weitere) Biotope.

### j) Ziel: Badeweiher am Entlesbach

Ob das Wasserdargebot aus dem Entlesbach quantitativ und qualitativ zur Speisung eines Badeweiher ausreicht und geeignet ist, muss ebenso untersucht werden wie dessen Vereinbarkeit mit der erforderlichen Renaturierung, Retention und den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (siehe vorhergehend Buchst. h). Letztere beanspruchen gegenüber einem Badeweiher Priorität.

---

<sup>10</sup> /8/ Gewässerentwicklungskonzept Entlesbach



### 3. Umsetzung der Planung

#### Wie bzw. wieweit gelingt die Umsetzung der Planung?

##### a) Feinsteuerung der Arten der gewerblichen Nutzungen: Flächenerwerb durch die Gemeinde

Damit die Gewerbeflächen sinnvoll und nach den Zielsetzungen der Gemeinde bzw. des Bürgerbeteiligungsprozesses vermarktet werden, strebt die Gemeinde an, alle (von den Eigentümern nicht selbst gewerblich eigengenutzten) Flächen rechtzeitig zu erwerben. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Flächen nicht an den meistbietenden Interessenten, sondern an die Unternehmen verkauft werden, die sich in das hier vorhandene Wirtschaftsgefüge am besten einpassen lassen (Schlagwort: Hightech statt Logistik!). Eine solche „Feinsteuerung“ und aus gemeindlicher Sicht erforderliche Sicherung der Diversität der Belegung eines Gewerbegebiets sind mit den Mitteln des Bauplanungsrechts allein nicht möglich (siehe hierzu § 8 Baunutzungsverordnung).

Nach dem bisherigen Verhandlungsstand gelingt der Ankauf des Bauerwartungslandes, also der zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, nicht: Entweder lehnen die Eigentümer einen Verkauf überhaupt oder auch nur einen Verkauf an die Gemeinde grundsätzlich ab oder die Vorstellungen über den Kaufpreis liegen zwischen den Eigentümern und der Gemeinde zu weit auseinander (siehe hierzu Nr. 1, zweiter Absatz). Dies droht das Gebiet scheitern zu lassen, denn die Gemeinde kann sich private Flächen für gewerbliche oder andere privatnützige Zwecke nicht zwangsweise aneignen. Dieser Konflikt mit den Grundstückseigentümern (nicht mit allen!) ist vor dem Hintergrund der geplanten rein gewerblichen Nutzung zu sehen, die den Grundstücken einen wesentlich geringeren Wertzuwachs verschafft als eine Wohnnutzung.

##### b) Sicherung einer ausreichenden Erschließbarkeit des Hoffeldes von der Neuen Straße aus: Veränderungssperre

Für den südlichen Bereich des Gebiets liegt überdies ein Bauantrag eines privaten Bauherrn vor, der dort ein Wohnhaus errichten will (siehe Kreis in Abbildung 4). Dafür könnte er nach Auffassung des Landratsamtes eine Baugenehmigung erhalten, da das Baugrundstück gerade noch im sog. „Innenbereich“ liegt und eine „Baulücke“ darstellt.

Wird diese Genehmigung erteilt, dann wird eine ressourcenschonende und (ausreichend) leistungsfähige Erschließung des Gebiets – zumal für eine gewerbliche Nutzung – mit Durchbindung an die Straße nach Igelsdorf wesentlich erschwert, wenn nicht gar vereitelt. Um dies zu verhindern, hat die Gemeinde



Abbildung 5: Veränderungssperre zur Sicherung der Verkehrsanbindung

eine Veränderungssperre verfügt, mit dem das Bauvorhaben zunächst zurückgestellt worden ist. Diese Veränderungssperre<sup>11</sup> läuft am 04.10.2016 ab. Ist das Baugrundstück bis dorthin nicht gültig durch einen Bebauungsplan überplant, der die vorgesehene Erschließungsstraße festsetzt und dem privaten Vorhaben dort das Baurecht entzieht, dann kann der Bauherr sein Baurecht ausüben.

**c) Rettung der öffentlichen Nutzungen und Erfordernisse und Zulassung eines gewerblichen Bauvorhabens: Aufteilung des Gebiets und der Verfahren, Umlegung und gegebenenfalls Enteignung**

Das Minimalziel der Bauleitplanung für das „Hoffeld“ ist es nun, den Parkplatz an der S-Bahn-Station zu errichten, dem Entlesbach zu einer Fläche für seine Renaturierung zu verhelfen und einem gewerblichen Grundstückseigentümer, der im südlichen Hoffeld schon eine Fläche für eine Betriebserweiterung erworben hat, Baurecht zu verschaffen. Da diese Maßnahmen aus rechtlichen Gründen einem erheblichen Zeitdruck ausgesetzt sind (siehe oben Buchst. b), wird die Planung des Hoffeldes in zwei zeitlich voneinander entkoppelten Bebauungsplänen weitergeführt und so erleichtert. Dabei kommt dem Gebiet „Hoffeld I“ (Süd) wegen der Befristung der Veränderungssperre höchste Priorität zu.

Die Grundstückseigentümer auch in dem verkleinerten Bereich „Hoffeld I“ sind nicht bereit, ihre Flächen an die Gemeinde zu veräußern. Mit dem vorgesehenen Zwischenerwerb der gesamten Flächen durch die Gemeinde und dem späteren Verkauf bedarfsgerechter baureifer Teilflächen an geeignete gewerbliche Interessenten (siehe Nr. 1, zweiter Absatz) hätte sich eine Neuordnung und Anpassung der Grundstücksverhältnisse an den Bebauungsplan erübrigt. Nun aber wird eine solche „Bodenordnung“ erforderlich, damit den Eigentümern der bisherigen Flächen entsprechend ihrem derzeitigen Flächenanteil am Plangebiet („Bruttobauland“) baureifes Land („Nettobauland“) zugeteilt werden kann. Das zu diesem Zweck durchzuführende „amtliche Umlegungsverfahren“ ist damit in erster Linie ein privatnütziges Verfahren, das dazu dient „nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke“ entstehen zu lassen (§ 45 BauGB). Dazu werden zunächst alle Grundstücke rechnerisch zu einer Masse vereinigt („Brutto“) und sodann der Gemeinde die zur Erschließung des Gebiets dienenden Flächen (Straßenflächen, Flächen für die Retentionsanlage/Regenwasserabführung sowie die erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) zugeteilt; die verbleibende Fläche ist das Nettobauland. Eine Entschädigung ist von der Gemeinde für den ihr zugeteilten öffentlichen Flächenanteil nicht zu leisten, da er das Nettobauland, das anteilig an die bisherigen Eigentümer zurückgegeben wird, erst als Bauland nutzbar macht und dieses damit aufwertet.

Im Umlegungsverfahren werden auch die Flächen für den Parkplatz an der S-Bahn-Station der Gemeinde übereignet. Für diese Flächen, die anders als die oben beschriebenen Erschließungsanlagen dem Gebiet selbst nicht, sondern einem (anderen) öffentlichen Zweck dienen – der leichteren Nutzung des ÖPNV –, muss die Gemeinde gegenüber den Grundstückseigentümern eine Gegenleistung in Form von Ersatzgrundstücken oder Geld erbringen.

---

<sup>11</sup> /6/ Veränderungssperre Niederschrift 60-2/2014

Gegebenenfalls muss das Umlegungsverfahren aber auch mit einem Enteignungsverfahren kombiniert werden; das wird der weitere Planungsverlauf zeigen. Umlegung und entschädigungspflichtige Enteignung (die öffentliche Hand muss die Grundstückseigentümer für das ihnen entzogene Eigentumsrecht entschädigen) sind zulässige Beschränkungen der Eigentumsgarantie des Artikels 14 des Grundgesetzes.

#### 4. Förmliche Verfahren und Zeitplan

Wie oben unter Nr. 1., Seite 5, ausgeführt, soll das Hoffeld in drei Abschnitten als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Im jeweiligen förmlichen Aufstellungsverfahren, das nach dem Baugesetzbuch vorgeschrieben ist, befinden sich derzeit schon die Bebauungspläne „Hoffeld I“ und „Hoffeld II“. Das Verfahren „Hoffeld III“ wurde noch nicht eingeleitet.

Da die gemeindlichen Planungsabsichten für das „Hoffeld I“ nur zeitlich begrenzt mit der geltenden Veränderungssperre vor einem zuwiderlaufenden privaten Bauvorhaben geschützt werden können, muss das Verfahren Hoffeld I bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 04.10.2016 abgeschlossen werden (siehe oben unter Nr. 3 Buchst. b); eine Verlängerung der Veränderungssperre ist nicht ohne weiteres möglich, wäre rechtlich angreifbar und soll deshalb vermieden werden.

Als nächster Schritt folgen ab Mitte Februar 2016 die „frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung“ (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), bei der der bisherige Planungsstand in Form eines oder mehrerer Vorentwürfe jedermann und auch den betroffenen Behörden aufgezeigt und erörtert wird. Daran schließt sich eine weitere Runde der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an, bei der der abschließende Planungsstand in der Form des Entwurfs des Bebauungsplans offengelegt wird, gegen den wiederum Einwendungen und sonstige Stellungnahmen von den Behörden und jedem vorgebracht werden können, der dies für angezeigt hält. Erforderlichenfalls muss dann der Entwurf noch geändert werden, was zur Wiederholung des letzten Verfahrensschrittes führt, folglich zu einer erneuten Offenlegung und Einwendungsmöglichkeit. Erst wenn alle erkennbaren und geltend gemachten Belange gegeneinander und untereinander sorgfältig abgewogen worden sind und in der gebotenen Weise in die Planung eingeflossen sind, kann der Bebauungsplan letztendlich in Kraft treten.

Schon während des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wird das sich anschließende „Umlegungsverfahren“ zur Neuordnung der Grundstücke vorbereitet (siehe oben unter Nr. 3 Buchst. c). Die Dauer dieses weiteren bauplanungsrechtlichen Verfahrens hängt maßgeblich vom Grad der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer ab.

Das gleiche Prozedere wie für „Hoffeld I“ durchläuft auch der Bebauungsplan „Hoffeld II“, allerdings zeitlich dem Verfahren „Hoffeld I“ nur nachgeführt. Dieses Verfahren kann im günstigsten Fall im Jahr 2017, voraussichtlich aber wohl erst 2018 abgeschlossen werden.

Darüber, ob und gegebenenfalls wann weitere gewerbliche Flächen benötigt werden, so dass das Verfahren „Hoffeld III“ eingeleitet werden muss, liegen momentan keine Erkenntnisse vor. Die mögliche und angestrebte Durchbindung der Erschließungsstraße im Hoffeld von der Neuen Straße bis an den nördlichen Ortsrand zur Gemeindeverbindungsstraße nach Igelsdorf bleibt daher vorläufig noch Zukunftsmusik.

## 5. Kosten- und Finanzierungsplan

Entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand können für den zeitlichen Verlauf und die anfallenden Kosten folgende Orientierungswerte gegeben werden:

Für das Jahr 2016 werden Planungskosten für die Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne und Kosten für weitere Gutachten in Höhe von ca. 40.000 € erwartet. Die Fläche des Parkplatzes wird 2017 für geschätzt 60.000 € zu erwerben sein bzw. ist zu einem vergleichbaren Wert Ersatzland zu stellen. Baukosten für den Parkplatz (B+R und P+R-Anlage) fallen voraussichtlich 2018 in Höhe von 400.000 € an und für die Erschließung mit Straße, Kanal und Wasser sowie für die Entlesbach-Umverlegung werden geschätzt etwa 700.000 € aufzuwenden sein.

Dem stehen Einnahmen aus staatlichen Zuwendungen in Höhe von 115.000 € und aus Beiträgen in Höhe von voraussichtlich zunächst 230.000 € gegenüber, weitere Beitragseinnahmen fallen an, sobald die gewerbliche Baufläche qualifiziert genutzt und auf dem Firmenparkplatz ein Gebäude errichtet wird (Entstehen weiterer geschossflächenbezogener Beiträge).

### Zusammenfassung

Auf Grund der notwendigen Aufteilung des Gewerbegebiets Hoffeld können Bürgerentwürfe wie z. B. in Abbildung 6 nicht in ihrer Gesamtsicht abgeglichen werden. Die bleibt der weiteren Entwicklung von Hoffeld-Nord (Bebauungspläne „Hoffeld II“ und „Hoffeld III“) vorbehalten.



Abbildung 6: Beispiel für Bürgerentwurf Hoffeld



In der folgenden tabellarischen Aufstellung werden die Realisierungsvarianten für das Hoffeld (Hoffeld I bis Hoffeld III) mit den Wünschen und Anregungen aus den Foren und Werkstätten kommentiert.

Anforderung aus Foren und Werkstätten	Kommentar
kein Mischgebiet	erfüllt für die Bebauungspläne Hoffeld I und Hoffeld II
eingeschränktes Gewerbegebiet	erfüllt für die Bebauungspläne Hoffeld I und Hoffeld II
Straße unter Hochspannungsleitung	erfüllt für die Bebauungspläne Hoffeld I und Hoffeld II
Fahrradwege	vorgesehen; Details in weiterer Planung
Biotop unter der Trasse	wegen Straße nicht umsetzbar
Seniorenheim	wegen Schallsituation nicht möglich
Grünflächen	für Hoffeld I bereits berücksichtigt, in Hoffeld II im Anschluss vorgesehen; Details spätere Planung
Hotel	wegen der geringen verfügbaren Gewerbefläche in Hoffeld I voraussichtlich erst mit Hoffeld II möglich
Badeweiher	bleibt späterer Prüfung vorbehalten
Jugendzentrum	möglich, aber wegen Ortsrandlage nicht sinnvoll
Parkierungsflächen für S-Bahn-Nutzer	für Hoffeld I eingeplant, ökologische Ausgestaltung vorgesehen; Details in Objektplanung
Ladesäulen für E-Bikes / E-Autos	In der Objektplanung zu berücksichtigen
Parkhaus	bauplanungsrechtlich zugelassen, Errichtung zunächst nicht vorgesehen, aber bei Bedarf mit entsprechendem finanziellen Aufwand realisierbar
Entlastung Scherleshofer Straße; Teilentlastung über Hühnergasse	erst mit Umsetzung Hoffeld II
Entlastung Scherleshofer Straße durch Anschluss an Gemeindeverbindungs- straße nach Igelsdorf	erst mit Hoffeld III
signifikante Erhöhung der Gewerbesteuer- einnahmen	erst mit Hoffeld II und Hoffeld III

## Literatur

- /1/ Entwicklungsgebiet „Hoffeld“ Gemeinde Bubenreuth, Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner, 14.3.2014
- /2/ Bebauungskonzept B-6 Planungsgruppe Strunz, 29.10.2015
- /3/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015
- /4/ Niederschrift 068/ 2015 Öffentliche Sitzung vom 08.12.2015
- /5/ Niederschrift 065/ 2015 Öffentliche Sitzung vom 08.12.2015
- /6/ Niederschrift Öffentliche Sitzung vom 16.9.2014
- /7/ Gutachtliche Äußerungen des VGN mit Schreiben vom 27.05.2013 und 18.06.2015
- /8/ Gewässerentwicklungskonzept für den Entlesbach, Stand 08/2011
- /9/ Niederschrift 024/ 2005 Öffentliche Sitzung vom 05.03.2005

---

**Gemeinsam erstellt von**

**der Arbeitsgruppe Ortsentwicklung im Arbeitskreis Energiewende des Gemeinderats  
und der Verwaltung der Gemeinde Bubenreuth**

**Wolfgang Friedrich, Helmut Racher, Bernd Zimmermann**