MARKT SCHIERLING

Nachnutzung des ehemaligen Munitionshauptdepots;

Zielfindung für die Entscheidung

1. Politische Ziele

1.1. Ausgangspunkt aller zielführenden Überlegungen sind die von den Gemeinden Schierling und Langquaid formulierten politischen Ziele:

1.1.1. Möglichst Schaffung neuer Arbeitsplätze, um den Arbeitsplatzverlust durch die Auflösung des Depots auszugleichen,

1.1.2. Beibehaltung eines insgesamt nachhaltig positiven Images für das Gelände,

1.1.3. Schaffung eines Nutzens für die einheimische Bevölkerung, etwa durch mögliche Freizeitangebote, und

1.1.4. Sicherung von Steuereinnahmen für beide Gemeinden.

2. Bisherige Aktivitäten

2.1. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) hat das Gelände im Herbst 2009 und im Frühjahr 2010 über das Internet sowie über die Presse zum Kauf angeboten.

2.2. Von Anfang an war vereinbart worden, dass ein Verkauf nur in Abstimmung mit den beiden Gemeinden Schierling und Langquaid erfolgt, weil für die künftige Nutzung ein einvernehmliches Konzept angestrebt wird.

2.3. Die nach den Kriterien der BIMA nicht akzeptablen Kaufangebote wurden nicht berücksichtigt.

2.4. Aus den verbliebenen Konzepten wurden von den für die Gemeindeentwicklung zuständigen Ausschüssen der beiden Gemeinden am 28. Juli 2010 im Rathaus Langquaid insgesamt 10 ausgewählt, welche in eine nähere Prüfung einbezogen wurden. Insbesondere erhielten diese einen 33 Fragen/Kriterien umfassenden Katalog, mit dem zusätzlich zu den Informationen der BIMA wichtige, insbesondere infrastrukturelle (Straßen, Abwasserkanäle, Wasserversorgung, Stromleitungen, Umzäunung),

Gesichtspunkte ins Spiel gebracht wurden. Außerdem wurde die Sicherung der späteren Umsetzung des eingereichten Konzepts thematisiert.

2.5. Schließlich waren sechs Anbieter eingeladen worden, um ihr Konzept am 22./23. Oktober 2010 in einer vom ehemaligen BR-Redakteur Ulrich Böken moderierten Klausurtagung an zwei Tagen – in Schierling und Langquaid - allen Mitgliedern der Markträte Schierling und Langquaid unmittelbar vorzustellen, wobei für jeden Anbieter zwei Stunden zur Verfügung standen. Ein Anbieter zog vorher zurück, so dass schließlich fünf verblieben sind. Ein Ergebnis der Klausurtagung war, dass es der Respekt vor der geistigen Leistung und dem finanziellen Einsatz der Anbieter gebietet, die zu treffende Entscheidung reifen zu lassen und in erster Linie nach objektiven Kriterien zu fällen, jedoch subjektiv-emotionale Gesichtspunkte (insbesondere auch Bürgerakzeptanz) nicht außer Acht zu lassen.

2.6. Im Anschluss daran wurden bei einer verwaltungsinternen Klausurtagung der beiden Gemeinden am 29. November 2010 in Rohr - unter Hinzuziehung von Fachleuten - die wichtigsten Bausteine eines künftigen städtebaulichen Vertrags zwischen einem künftigen Eigentümer und den Gemeinden sowie eine Abgrenzung zu Inhalten des Grundstückskaufvertrages erarbeitet.

2.7. Um auch die später am Verfahren beteiligten staatlichen Stellen in den Prozess einzubeziehen erfolgte am 12. Januar 2011 im Rathaus Langquaid eine informelle Fachstellenbeteiligung. Dabei hat sich keine der Fachstellen im Hinblick auf die Realisierung oder Nichtrealisierung eines Konzepts konkret geäußert, sondern dies einem förmlichen Verfahren vorbehalten. Jedenfalls wurde keines der Konzepte von vornherein ausgeschlossen. Als besonders wichtig wurde die Klärung der Altlastenfrage angesehen.

3. Interkommunale Zusammenarbeit

3.1. Die beiden Gemeinden haben seit dem Bekanntwerden der Auflösung des Munitionshauptdepots Schierling die mündliche Vereinbarung, dass die Entwicklung möglichst im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit erfolgen soll. Es soll damit die bereits auf den Gebieten des ÖPNV und der Mittelschule erfolgreiche Kooperation fortgesetzt werden.

3.2. Diese Vereinbarung sollte zeitnah schriftlich fixiert werden, insbesondere auch im Hinblick auf künftige Nutzen und Lasten.

3.3. Kontakte zwischen der Bevölkerung der beiden Gemeinden bestehen z.B. bereits seit Jahrzehnten im Rahmen einer gemeinsamen evangelischen Kirchengemeinde sowie auch beim Handballsport.

4. Zielvereinbarung für gewerbliche Nutzung

4.1. Ausgangssituation

4.1.1. Die Märkte Schierling und Langquaid bilden zwischen den Städten Regensburg und Landshut einen starken Wirtschaftsraum, der in besonderer Weise durch die Hauptverkehrsadern B 15neu und Autobahn A 93 geprägt ist.

4.2. Gewerbegebiete

4.2.1. Beide Gemeinden legen seit geraumer Zeit Wert darauf, dass für Investoren gewerbliche Grundstücke für die weitere Entwicklung in ausreichendem Maße an strategisch günstigen Stellen zur Verfügung stehen.

4.2.2. In Schierling in erster Linie in unmittelbarer Nähe zu den Anschlussstellen Schierling-Nord (Gewerbegebiet „Esper Au“) und der Anschlussstelle Schierling-Süd (Gewerbegebiet „Am Birlbaum“) der B 15neu bzw. mit mittelbarer Anbindung über die Südumgehung Schierling (Gewerbegebiet „An der Fruehaufstraße“).

4.2.3. In Langquaid mit einer kurzen Anbindung zur Anschlussstelle Hausen der A 93 (Gewerbegebiete „Handwerkerhof“, „Steinelberg“ und „Grubberg“).

4.2.4. Diese Ausweisungen sind so angelegt, dass die Interessenten/Investoren das Grundstück kaufen und dort selbst investieren.

4.3. Gewerbliche Flächen in der Muna

4.3.1. Es geht – im Unterschied zu den kommunalen Gewerbegebieten – in der Muna in erster Linie um die Nutzung bereits bestehender Infrastruktur, und zwar sowohl von Gebäuden (die in den letzten Jahrzehnten bereits zum Teil als Werkhallen für z.B. Schreinerei, Schlosserei, Kfz-Werkstätte sowie Lagerhallen usw. genutzt wurden) und Freiflächen, als auch von Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Teil der bestehenden Bausubstanz ist es wert, das sie instand gesetzt, zum Teil erweitert und damit erhalten bleibt.

4.3.2. Ebenfalls im Unterschied zu den kommunalen Gewerbegebieten handelt es sich um Flächen, die vermietet/verpachtet werden und für die damit eine völlig andere Zielgruppe in Frage kommt als für die der kommunalen Gewerbegebiete.

4.3.3. Die Ausweisung von gewerblichen Flächen in der Muna ergänzt damit das bestehende Angebot und bildet eine zusätzliche Klammer im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit.

4.3.4. Das Muna-Gelände wird als Ganzes den Eigentümer wechseln. Nachdem beim Weiterverkauf von Teilflächen – mindestens in den ersten zehn Jahren – auch die BIMA einen eventuellen Gewinn abschöpfen würde, ist es ausgeschlossen, dass eine Konkurrenz zu den kommunalen Gewerbegebieten entsteht.

4.3.5. Ziel beider Gemeinden ist es, dass diese gewerblichen Flächen im Rahmen einer Flächennutzungsplanung bei der Ermittlung des Bedarfs an gewerblicher Entwicklung insgesamt nicht oder nur untergeordnet angerechnet werden.

4.4. Art der Nutzung

4.4.1. Schon die Lage im Wald deutet darauf hin, dass es sich künftig um gewerbliche Nutzungen handelt, die eine Aktivierung des menschlichen Geistes (Kreativität) zum Ziel und damit eine ruhige Umgebung als Voraussetzung haben. Dies gilt insbesondere für Forschungs- und Entwicklungsabteilungen von Firmen. Um solche Betriebe akquirieren zu können, sind – ähnlich einem Cluster - intensive Kontakte zur Wirtschaft und zu den Unternehmen in der Region ebenso unabdingbar wie ein

professionelles Projektmanagement sowie ein starker finanzieller Hintergrund.

4.4.2. Zulässig sind in Teilbereichen Nutzungen in der Qualität eines „normalen“ Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, die also nicht erheblich belästigen.

4.4.3. Solche Flächen können Existenzgründern und jungen Unternehmen wichtige Perspektiven eröffnen.

4.5. Zusammenfassung

4.5.1. Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit können die Märkte Schierling und Langquaid – unter Einbeziehung des Geländes der Muna - durch eine Vielfalt von unterschiedlichen Angeboten ihre jetzt schon beachtliche Bedeutung noch einmal steigern und dabei die verkehrlichen Entwicklungsachsen der A 93 und der B 15neu in besonderer Weise nutzen. In diesem Sinne ist die Kooperation bei der Entwicklung der zentralen Konversionsfläche „Muna“ ein beachtliches Zukunftspotenzial. Dies gilt aber ebenso für die Fortentwicklung der gewerblichen Perspektiven der beiden Gemeinden an unterschiedlichen Stellen.

5. Vorschlag für das weitere Vorgehen

5.1. Einleitung

Für beide Gemeinden ist es die beste Lösung, dass ein – für das ganze Gebiet – leistungsfähiger, kreativer und kooperationsbereiter Anbieter den Zuschlag erhält und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages eine Mischung von Nutzungen vereinbart wird, die den Zielen der beiden Gemeinden gerecht wird.

5.2. Käufer – Städtebaulicher Vertrag

Die beiden Gemeinden schlagen der BIMA vor, den Zuschlag für den Kauf des ehemaligen Munitionsdepots Herr Ernst Aumer aus Brennberg/Landkreis Regensburg zu erteilen. Jedoch ist vor dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages mit diesem Anbieter ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der im Wesentlichen folgende Inhalte hat:

5.2.1. Realisierung

Herr Aumer realisiert sein Vorhaben mit einer Firma, die mehrheitlich von ihm beherrscht wird. Sofern er die Entwicklung ganz oder teilweise einer anderen Firma überträgt, verpflichtet er sich, die Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Vertrag an die neue Firma zu übertragen und die beiden Gemeinden unmittelbar darüber zu informieren. Diese Verpflichtung wird dinglich gesichert.

5.2.2. Nutzung

5.2.2.1. Das rund 176 Hektar große Gelände ist sehr unterschiedlich in der Topografie und in der Qualität des Bestandes. Knapp 100 Bunker sowie viele Funktions- und Lagergebäude stehen entlang eines rund 27 Kilometer langen Straßennetzes auf. Innerhalb der gesamten Fläche gibt es wertvolle ökologische Teile, die auch in Zukunft unangetastet bleiben. Auf anderen Teilen wird eine Nutzung ermöglicht, die der Bürgerschaft beider Gemeinden einen umfassenden Nutzen bringt.

5.2.2.2. Auf dem Gebiet des Marktes Langquaid soll eine Nutzung entstehen, durch welche die benachbarten Anwohner nicht über das während des Betriebs des Munitionsdepots herrschende Maß beeinträchtigt werden. Bevorzugt wird die Anlage eines „Parks der Gärten“, wie er von einem anderen Bieter dargestellt wird, oder ein ähnliches Konzept. Herrn Ernst Aumer wird aufgegeben, mit entsprechenden Betreibern in Verhandlungen zu treten. Zusätzlich kann in den Gebäuden am Eingang von Eichbühl nicht störendes Kleingewerbe sowie Gastronomie angesiedelt werden. Die Ausweisung und Erschließung von Wohnbauland ist nicht möglich.

5.2.2.3. Auf dem Gebiet des Marktes Schierling wird insbesondere am „Schierlinger Tor“ und in Richtung der B 15neu – in Anlehnung an das Konzept von Herrn Aumer - eine sanfte gewerbliche Nutzung angestrebt, die in erster Linie den Bestand nutzt aber auch Neues zulässt. Außerdem soll versucht werden, die Konzepte „Holz 100“ sowie das „Projekt AHZ: Abenteuer – Heimat – Zeitreise" in das

Realisierungskonzept zu integrieren. Herrn Ernst Aumer wird aufgegeben, mit den Rechteinhabern/Initiatoren dieser Konzepte in Verhandlungen zu treten.

5.2.2.4. Es ist eine Freizeitnutzung möglichst für die ganze Bevölkerung vorzusehen, und an verträglicher Stelle insbesondere auch im Interesse der Jugend der beiden Gemeinden eine dieser Altersgruppe gemäße Freizeitnutzung zu entwickeln, ohne dass davon Störungen ausgehen.

5.2.2.5. Zur Dokumentierung der Geschichte der ehemaligen Muna sind kostenlos geeignete Räume zur Verfügung zu stellen und herzurichten.

5.2.2.6. Als Beitrag zur autarken Energieversorgung werden Photovoltaik-Anlagen sowie zur Beheizung mit Biomasse entsprechende Anlagen ausdrücklich gewünscht.

5.2.2.7. Auf dem Gelände wird weder für eine Biogasanlage noch für eine Anlage zur Verwertung von tierischen Abfällen das notwendige Baurecht geschaffen. Der gewerblich genutzte Bereich erhält bei der Bauleitplanung nicht die Qualität eines „Industriegebietes“ nach § 9 der Baunutzungsverordnung.

5.2.3. Infrastruktur

5.2.3.1. Straßen

5.2.3.1.1. Eichbühl

Der Markt Langquaid verlangt die technisch einwandfreie Herstellung der Zufahrtsstraße. Der Markt Langquaid ist dann bereit zur Übernahme in das Eigentum mit öffentlicher Widmung.

5.2.3.1.2. Von Schierling zum Tor

Der Markt Schierling verlangt die technisch einwandfreie Herstellung der Zufahrtsstraße. Der Markt Schierling ist dann bereit zur Übernahme in das Eigentum mit öffentlicher Widmung.

5.2.3.1.3. Zufahrt von B 15neu

Der Markt Schierling will keinen zusätzlichen Verkehr im Ort, deshalb wird der Bau einer Straße von der B 15neu (Anschlussstelle Schierling-Süd) zum ehemaligen Munitionsdepot gefordert. Der künftige Eigentümer muss diese Anbindung grundsätzlich auf eigene Kosten herstellen. Eine Nutzung der bisherigen „Muna-Straße“ im Ort zum Schierlinger Tor wird nicht zugelassen.

5.2.3.1.4. Eisenbahn

Der Investor verpflichtet sich zum Erhalt und zur Bereitstellung der eisenbahntechnischen Anlagen mindestens für einen Pächter oder die Eisenbahnfreunde. Erhaltungs- und Bewirtschaftungslast bleibt beim Eigentümer, sofern nicht etwas anderes außerhalb des Vertrages vereinbart wird. Bestehende Pachtverträge gehen mit dem Kaufvertrag über. (Pachtvertrag beilegen)

5.2.3.1.5. Straßenbeleuchtung Eichbühl

Bei technisch einwandfreier Herstellung ist der Markt Langquaid zur Übernahme bereit.

5.2.3.1.6. Abwasserbeseitigung

Der Markt Langquaid hat derzeit keine zusätzlichen Kapazitäten in der Kläranlage, die zugesagt werden können. Ggf. ist vom Investor die Vorlage eines Entwässerungskonzepts mit Entsorgung auf dem eigenen Grundstück notwendig.

5.2.4. Absicherung

5.2.4.1. Der Bonitätsnachweis nach § 12 BauGB mit Bekanntgabe des Gesamtbudgets, die Sicherung der Finanzierung und der angestrebte Umsetzungszeitraum sind Schritt für Schritt –

entsprechend des Fortschritts der verbindlichen Bauleitplanung - vorzulegen. In einem ersten Schritt ist vorab die Finanzierung des Grundstückskaufs und der Straßenerschließung nachzuweisen.

5.2.4.2. Zur Absicherung der Umsetzung des vereinbarten Konzepts ist die Vorlage einer Bankbürgschaft oder eine andere geeignete Art der Sicherung nötig.

5.2.5. Kostentragung

5.2.5.1. Die Kosten der Bauleitplanung (inklusive eines evtl. notwendigen Raumordnungsverfahrens) trägt der Investor. Die Auswahl des Planers (für Flächennutzungs- und Bebauungsplan) erfolgt im Einvernehmen zwischen Herrn Ernst Aumer und den beiden Gemeinden. Die Absicherung der Planungskosten erfolgt über eine Bürgschaft.

5.2.5.2. Die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und eine evtl. artenschutzrechtliche Prüfung sowie andere öffentlich-rechtliche Verfahren hat Herr Ernst Aumer zu tragen.

5.2.6. Planungszusicherung

5.2.6.1. Die Gemeinden Schierling und Langquaid sichern dem Investor zu, die Bauleitplanung so zu betreiben, dass die Ziele der zuvor beschriebenen Nutzungen zeitnah verwirklicht werden können.

5.2.6.2. Sie übernehmen keine Haftung dafür, dass öffentlich-rechtliche Belange eine Realisierung der vorgesehenen Planung ganz oder teilweise unmöglich machen.

6. Bauleitplanung

6.1. Flächennutzungsplan

6.1.1. Für das gesamte Gelände wird die Aufstellung eines „Gemeinsamen Flächennutzungsplanes“ nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB sinnvoll sein. Es handelt sich dabei um eine gemeinsame Planung auf freiwilliger Basis.

6.1.2. Denkbar ist sowohl, dass die beiden Gemeinden das Aufstellungsverfahren getrennt aber inhaltlich übereinstimmend durchführen, als auch über ein Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit, z.B. einen Zweckverband, in einer Hand zu organisieren.

6.2. Bebauungspläne

6.2.1. Es wird sicher nicht für das gesamte Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden, sondern nur für einen oder mehrere Teilbereiche.

6.2.2. Auch diese(s) Aufstellungsverfahren könnte(n) – wie beim Flächennutzungsplan – inhaltlich übereinstimmend aber von der Abwicklung getrennt durchgeführt werden.

6.2.3. Außerdem wird eine zeitlich getrennte Aufstellung von Bebauungsplänen für möglich gehalten (sofern dies mit dem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor in Einklang ist)

Schierling,
8.1.2011/17.3.2011/19.5.2011/27.5.2011/1.6.2011/8.6.2011/4.7.2011/6.7.2011