

MARKT SCHIERLING

Änderung des Flächennutzungsplanes Schierling Deckblatt 3; Planung eines Gewerbegebietes an der Anschlussstelle Schierling-Süd der B 15neu (voraussichtlicher Name Gewerbegebiet „Am Birlbaum“)

A) Planungserfordernis

a. Rechtliche Vorgabe

Ein Bebauungsplan ist von der Kommune aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB).

b. Erläuterung

Um vor allem einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen, darf nicht überall gebaut werden.

Die zu bebaubaren Flächen sind in einem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) und in einem verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) auszuweisen.

Sobald ein Bebauungsplan rechtskräftig ist, bietet er konkretes Baurecht und damit Sicherheit für die Investoren. In einem Gewerbegebiet bedeutet das Investitionssicherheit für ansiedlungswillige Unternehmen.

Der Bebauungsplan regelt neben den bebaubaren Flächen außerdem die Erschließung sowie die Einbindung in die Landschaft durch Begrünung und er enthält Festsetzungen darüber, wie Gebäude gestaltet werden dürfen, damit die Gestalt eines Baugebietes nicht nur funktionell, sondern auch ansehnlich ist.

Das Verfahren für „Am Birlbaum“ befindet sich noch im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung, also beim Flächennutzungsplan.

B) Planungsaufgabe Gewerbegebiet „Am Birlbaum“

a. Erforderlichkeit

Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens war erforderlich, um

- die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein örtlicher Unternehmer in der Zukunft Entwicklungschancen hat und damit sein Betrieb im Markt Schierling gehalten werden kann,
- Inhalten des Gemeindeentwicklungskonzepts zu entsprechen (z.B. „Zukunftskonferenz“), das die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete vorsieht, damit zusätzliche Arbeitsplätze möglich und Familieneinkommen gesichert werden.

Das bisher geplante Industriegebiet (GI) südlich der neuen Südumgehung wird gleichzeitig aufgegeben.

Das angrenzende ehemalige Munitionshauptdepot ist nicht Teil der jetzigen Bauleitplanung.

b. Beschluss

Der Marktgemeinderat hat am 26. Oktober 2010 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit einem Deckblatt 3 zu ändern. Der Beschluss wurde am 14. Januar 2011 zusammen mit einem Plan, in dem die Umriss des Plangebietes dargestellt sind, öffentlich bekannt gemacht. In einem weiteren Plan wurde dargestellt, welche Flächen dafür entfallen werden.

c. Planerstellung

In den anschließenden Monaten hat das vom Marktgemeinderat beauftragte Architekturbüro Bartsch aus Neutraubling zusammen mit der Marktverwaltung einen Erläuterungsbericht erarbeitet, der umfassend alle Zusammenhänge und Überlegungen in Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes darstellt.

Dieser Erläuterungsbericht wurde an 17 „Träger öffentlicher Belange“ – Behörden und Verbände sowie Nachbargemeinde – gesandt, die bis 26. September 2011 – im Rahmen der „frühzeitigen Beteiligung“ Gelegenheit hatten, sich zur beabsichtigten Planung zu äußern. Am Donnerstag, 20. Oktober 2011 folgt die frühzeitige Beteiligung der Bürger. „Frühzeitig“ heißt dieser Schritt deshalb, weil im Rahmen der „Auslegung“ für die Bürger und die Träger öffentlicher Belange aufgrund der dann bereits sehr weit fortgeschrittenen Planung erneut Gelegenheit zur Äußerung besteht.

d. Ablaufschema/Zeitplan – für Flächennutzungsplan

Folgende zeitliche Abfolge ist vorgesehen:

| | |
|--|-------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Marktgemeinderat | 26.10.2010 |
| Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses | 14.01.2011 |
| Planerarbeitung/Erläuterungsbericht (hier abrufbar) | 11/2010 – 08/2011 |
| Frühzeitige Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange“ | bis 26.09.2011 |
| Frühzeitige Beteiligung der Bürger (Aktueller Verfahrensschritt) | 26.10.2011 |
| Behandlung von Anregungen/Einwendungen im Marktgemeinderat | 11/2011 |
| Daraus sich ergebende Planüberarbeitung | 11/2011 – 12/2011 |
| Öffentliche Auslegung | 01/2012 – 02/2012 |
| Beratung evtl. weiterer Anregungen/Einwendungen im Marktgemeinderat | 03/2012 |
| Feststellungsbeschluss | 03/2012 |

Eine detaillierte Darstellung und Erläuterung des gesetzlich vorgeschriebenen Ablaufs ist im Internet einsehbar unter <http://pan.planungsbeteiligung.de/Planungsrecht/ablaufscheema.pdf>.

e. Ablaufschema/Zeitplan – für Bebauungsplan

Sobald sich im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abzeichnet, dass der Planung keine grundsätzlichen Bedenken entgegen stehen, soll parallel die Aufstellung des Bebauungsplanes (wahrscheinlich für ein Teilgebiet) erfolgen, um möglichst bis Mitte des Jahres 2012 für die Unternehmen konkretes Baurecht – und damit Sicherheit – schaffen zu können.

Folgender Zeitplan ist denkbar:

| | |
|--|-------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Marktgemeinderat | 11/2011 |
| Frühzeitige Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange“ und der Bürger | 01/2012 – 02/2012 |
| Behandlung von Anregungen/Einwendungen im Marktgemeinderat | 04/2012 |
| Öffentliche Auslegung | 05/2012 |
| Satzungsbeschluss | 07/2012 |

C) Zusammenfassung

Mit der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt der Markt Schierling konsequent das Ziel, den integrativen Ansatz bei der Gemeindeentwicklung umzusetzen. Das Gewerbegebiet „Am Birlbaum“ mit seiner unmittelbaren Anbindung an die B 15neu – und damit mittelfristig auf kürzester Strecke und barrierefrei an den Flughafen München – stellt sowohl für den Markt Schierling als auch für die Region südlich von Regensburg eine außerordentliche Entwicklungschance dar.

Schierling, 14.10.2011