

Die unendliche Geschichte – Supermärkte in Beratzhausen

Die Ereignisse seit der Jahrtausendwende

Die „Perle des Labertals“



Der Supermarktstandort im Landschaftsschutzgebiet. Foto: Bürgerinitiative Beratzhausen 2018.

Beratzhausen mit seinen fünfeinhalb tausend Einwohnern (1), von Touristenverbänden als „Perle des Labertals“ bezeichnet (2), liegt idyllisch gelegen nordwestlich von Regensburg im Tal der schwarzen Laber. Landschaftsschutzgebiete, Jurafelsen und Freizeitwege ziehen sich grob dem Eisenbahnverlauf von Regensburg Richtung Neumarkt folgend entlang eines grünen Bandes im Tal.

Der Hauptort mit ca. 3600 Einwohnern wurde über lange Zeit mit zwei Lebensmitteleinzelhändlern versorgt – einem Edeka Einkaufsmarkt im Ortszentrum sowie einem Netto Discounter am östlichen Ortsausgang. Nun ist jüngst am Wahrzeichen Beratzhausens, der dritthöchsten Eisenbahnbrücke Bayerns (3), ein Streit entbrannt.

Edeka, Norma, Rewe, Netto oder Penny?

Bereits vor der Jahrtausendwende hatte die Gemeinde Beratzhausen vorausblickend das großflächige Areal der Brauerei Wiendl im Ortszentrum erworben und 2001 ein Entwicklungskonzept durch den Bayreuther Professor Dr. J. Maier erstellen lassen (4); im Sommer 2008 prämierte man per Architektenwettbewerb ein Kulturzentrum mit Gastronomie und Vereinsheim (4a) doch kurz darauf, nach dem Amtsantritt des heute noch amtierenden ersten Bürgermeisters, verschwand das für einen fünfstelligen Betrag erbaute Modell. Rund vier Jahre später wurden dann 2012 ganz andere Planungen am „Filetstück“ öffentlich: zunächst mit einem Lebensmittel-Duo von Edeka und Norma, kurz darauf mit Norma als alleinigem Lebensmittel-Discounter versus einem alternativen Entwicklungskonzept ortsansässiger Unternehmer (5).

Im Sommer 2012 erfolgte auf kommunale Kosten (5a) - quasi als Vorleistung für Norma - der Abriss der bis dahin für Konzerte, Jugendtreff und Kulturveranstaltungen genutzten Brauereianlagen (6). Einer geplanten Nutzung als Kulturzentrum wurde so mit harten Fakten politisch vorgegriffen und die Opposition samt Rechtsanwalt als Gegner der Gemeindeabbrissfinanzierung übergangen. Auch 2015 – ganze drei Jahre später – blieb die Weiternutzung ungewiss: Für betreutes Wohnen fehlte ein Investor und die Verhandlungen mit Norma rund um einen ersten Kaufvertrag würden sich ziehen (7). Inmitten der Hiobsbotschaften platziert sich die Ankündigung der Edeka, dass der örtliche Kaufmann Faber zum Oktober 2015 seine Pforten schließen werde (8). Aufgrund klammer Gemeindegassen wurde zu diesem Zeitpunkt im größten zusammenhängenden Wohngebiet „Zehentberg“ die zentrale Freifläche „Parzelle 99“ – stets als Lebensmittelnahversorgung freigehalten und bislang als Bolzplatz genutzt – für Wohnbebauung rasch versilbert (9).

Zwischenfazit 2015: Weniger statt mehr Einkaufsmöglichkeiten.

Zudem spaltete eine Unterführungssanierung mitten im Ort ein Jahr lang den Markt (10), welche zum einen baulich erforderlich war und zum anderen die Lkw-Anlieferhöhe zum BayWa-Gelände (potentieller Supermarktstandort, dazu später mehr) sicherstellen sollte. In der Folge orientierten sich zahlreiche „Oberndorfer“ jenseits der Bahnstrecke mit ihrer Kaufkraft nach Süden Richtung Hemau - mangels Einkaufsalternativen in bestimmten Sortimenten auch auf unabsehbare Zeit.



Das Filetstück „Wiendl-Gelände“. Foto: Roman Pakula für Ingrid Kroboth (7)

Zum Jahresende 2016 formierten sich im Vakuum rund um das „Filetstück“ einerseits die örtlichen Vereine und planten ein Bürger- und Kulturzentrum (11), andererseits auch ein Investor (Pro Connect für Wiendl- plus Edeka-Areal), welcher einen neuen, größeren Edeka versprach (12).

Auch wenn damals den Gemeinderäten noch nicht bewusst war, dass zwei Discounter (bestehender Netto und verhandelnder Norma) angesichts der lokalen Kaufkraft zu sehr in Konkurrenz treten würden (man träumte von einem Einzelhandels-Revival), so gewährten sie den Wiendl-Verkauf nur unter der Bedingung, dass ein Vollsortimenter (hier Rewe über Investor KIST) sich auf einer weiteren Industriebrache, dem bereits genannten BayWa-Gelände in Oberndorf, niederließe (13). Dem widersprachen jedoch in der Realität gleichzeitige Bekundungen der Konzernzentralen: Rewe werden nur zusammen mit einem anderen auf dem BayWa-Gelände bauen und Edeka erhalte trotz unterschrittsreifer Vorbereitungen des zweiten Bürgermeisters Martin Tischler (FW) keine Gesprächstermine beim ersten Bürgermeister (14). Auch der Gemeinderat war uneins (15). Monate vergingen während in der Lokalpresse der Leerstand moniert wurde: „Schließlich haben die älteren Menschen ohne fahrbaren Untersatz kaum noch Möglichkeiten, ihre täglichen Einkäufe zu erledigen.“ (16) .

2017 trat dann zutage, was bereits als Gerücht im Markt Beratzhausen kursierte: Norma hatte im Jahr 2015 auf Basis eines ersten Optionskaufvertrags mit dem Bürgermeister von 2012 eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch für das Wiendl-Gelände vorgenommen. Der Bürgermeister hatte es sodann 2013 versäumt, den Kaufvertrag mangels Bauabsicht zurückzuziehen (17). Nach großem Tumult verständigten sich die Gemeindevertreter darauf, gegen die Auflassungsvormerkung (per Antrag auf Löschung) Klage zu erheben (18). Matthias Beer (CSU) betonte damals, dies sei „der einzig richtige Weg“, es müsse geklärt werden, wer Recht hat.



Darstellung: Standortalternativen. (Anm.: Wiendl und Edeka sind zwei benachbarte Grundstücke.)

In den Supermarktnimbus Beratzhausen platzt 2018 eine Ankündigung von Penny (zu Rewe gehörend), den leerstehenden alten Edeka-Markt neben dem Wiendl-Areal mit einer Discounter-Filiale zu betreiben (19). Dieses Versprechen wurde allerdings nicht erfüllt, da der vormalige BayWa-Investor KIST bereits seit längerem von seinem Rewe-Vorhaben zurückgetreten war und der Gemeinde andere Flächen im Labertal an der Kreisstraße 11 südlich des Kreisels abgekauft hatte – wieder mit Optionskaufvertrag. Diesmal sollte vollmundig ein Rewe-Verbrauchermarkt - „der größte zwischen Regensburg und Neumarkt mit einer Verkaufsfläche von 1800 Quadratmetern“ - entstehen. Altlasten hätten die Planungen am BayWa-Gelände verhindert und das Wiendl-Gelände sei zu klein, die Rechtslage „verworren“ (20).

Von Bürgern und Satireparteien

Die vorhandenen Freiflächen im Zentrum (Wiendl plus Edeka zusammen mit über 7000qm), leere Gewerbegebiete und Industriebrachen (BayWa mit 9100qm) riefen die Bürger auf den Plan. Um eine typische Ansiedlung auf der grünen Wiese – noch dazu im Landschaftsschutzgebiet – umzulenken, wurde eine Bürgerinitiative gegründet (21, 22). In deren Kaufkraftberechnungen und Alternativplanungsvorentwürfen wird dargelegt, dass der Ort nur zwei Lebensmitteleinzelhändler „trägt“ und die Standorte „Wiendl mit Edeka“ sowie „Verlängerung Zehentberg“ geeignet wären (23). Auch konkrete Gespräche mit Grundstückseignern und Vollsortimenter-Betreibern wurden bereits geführt.



Foto: Ingrid Kroboth (22)

Im Gegenzug bestärkte die örtliche CSU per Positionspapier (24) ihr Vorhaben im Labertal. Ein eigens an alle Haushalte verteilter Hochganz-Flyer des Bürgermeisters attestierte „eine Realisierung ist nur auf dem Standort am Kreisverkehr möglich“, „es gibt keine Alternative“, „die Alternativlosigkeit wird auch von der Regierung der Oberpfalz anerkannt“ (mitnichten siehe unten) und schürte Versorgungsängste „Es ist damit zu rechnen, dass der bestehende Netto-Markt zeitnah den Betrieb einstellen wird“ (mitnichten; lediglich der Mietvertrag endet 2024 und nach einem neuen Standort würde gesucht oder eine Verlängerung angestrebt).

Dem konterte die Bürgerinitiative mit Offenlegungen von Schreiben der Regierung der Oberpfalz (25), des Regionalen Planungsverbands (26), der Präsentation von „Alternativen Fakten“ (27) und einer fachlichen Abhandlung von Gründen, welche eine Genehmigungsfähigkeit - Stand heute - verhindern (28).

Deutlich hör- und sichtbarer Unmut hierüber beim ersten Bürgermeister Konrad Meier (CSU), dritten Bürgermeister Ludwig Scheuerer (CWV) sowie in der CSU- und CWV-Fraktion prägten die darauffolgenden Bürgerversammlungen im November 2018 (29). Auch die Bevölkerung erschien gespalten angesichts von Versorgungsängsten. Die Bürger der „Initiative für ein unverbautes Labertal“ hatten zwar unterdessen das erforderliche Quorum für ein Bürgerbegehren übererfüllt (600 Unterschriften), jedoch erteten die Dialogversuche der BI-Vertreter stets nur Ablehnung des Bürgermeisters. Während Letztgenannter auf den Versammlungen beispielsweise noch über BayWa-Altlasten fabulierte, erschien online bereits ein Grundstücksexposé mit der Objektbeschreibung: „Das Areal ist zum Abbruch vorgesehen und wird zukünftig als Wohngebiet genutzt.“ (30) – von Altlasten keine Spur; und so wurde es unterdessen auch bereits verkauft und wird aktuell von einem Investor mit Wohneinheiten beplant, woraus ein Leserbrief in der Mittelbayerischen Zeitung mit dem Titel „Waren die Altlasten nur vorgeschoben?“ resultierte (31).

Nun zurück zum Wiendl-Areal: Denn hier ersann der Bürgermeister bereits Alternativbebauungen, teilweise mit Mischnutzungen eines kommunalen Kindergartens, gemeinsam mit Norma – womöglich auch, um den Rechtsstreit gegen diese zu entschleunigen oder aufzubrechen. Der letzte

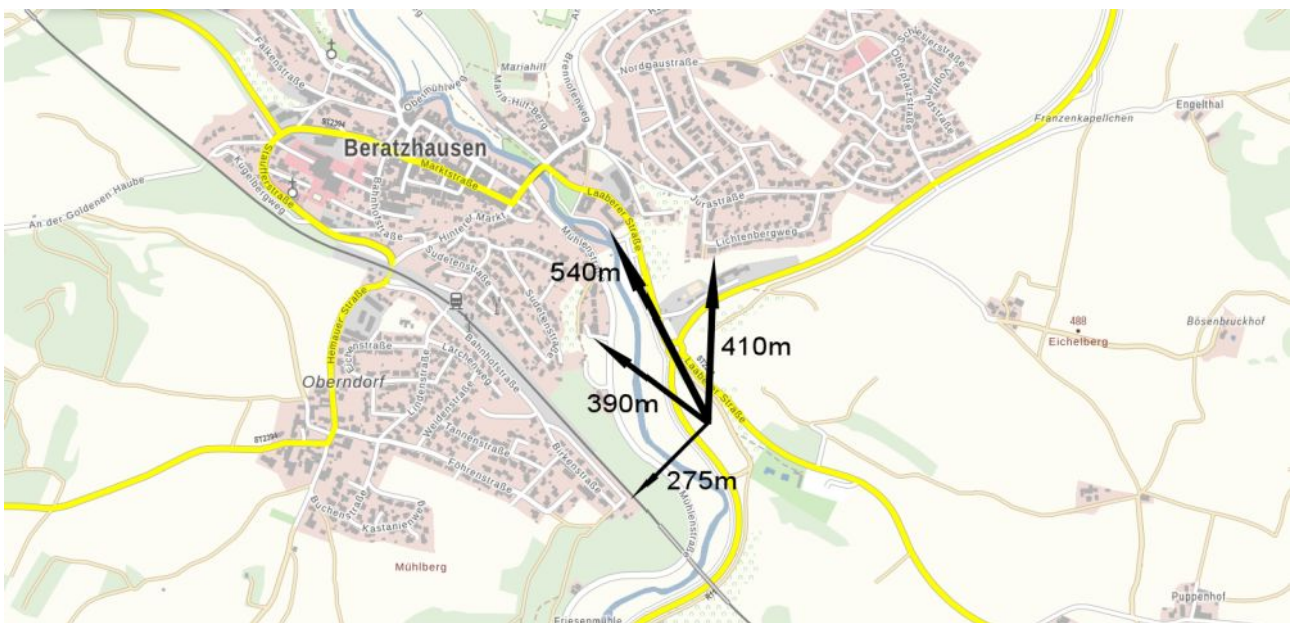
Vorstoß dahingehend wurde in der März-Sitzung des Gemeinderats abgeschmettert: Am Vorgehen gegen Norma wird mit erneuter Klage festgehalten (32). Der Bürgermeister ließ seine Gegenstimme namentlich im amtlichen Mitteilungsblatt aufführen.

Zwischenzeitlich hat sich im Ort auch die Satire-Partei Die PARTEI dem Thema angenommen und wirbt im Labertal für den Bau eines Atomkraftwerks mit dessen Reaktorabwärme das Landkreisfreibad beheizt werden könnte - zum Strahlen der Kinder. Begründet wird dies damit, dass Energieinfrastrukturen gemäß §35BauGB im sog. Außenbereich eher rechtmäßig wären als Supermärkte (33). Auch das monatelange Ausbleiben von Reaktionen des Rathauses 2019, trotz inzwischen seit Anfang März vorliegender Stellungnahmen der Genehmigungsbehörden (O-Ton Bürgermeister: „Wir arbeiten mit Hochdruck daran.“), wurde von den Satirikern mit einem Hochdruckreinigerbesuch bei der Gemeinderatssitzung persifliert (34). Die Gruppierung beansprucht den „Hochdruck“ für sich...

Flächenverbrauch am Berg für Flächenverbrauch im Tal

Seit Januar 2019 befindet sich das Bauvorhaben im Labertal nun im Genehmigungsprozess. Inzwischen wurde beim Investor KIST die Rewe durch Edeka ersetzt, das 1800qm Gebäude auf <=1200qm Verkaufsfläche plus Getränkemarkt reduziert, Netto erwägt im Falle gültigen Baurechts einen Umzug hinaus auf die grüne Wiese und die ursprüngliche Fläche wurde deutlich vergrößert. Der bestehende Kaufvertrag fußt zwar auf anderen Gegebenheiten – aber alles scheint möglich, hier in Beratzhausen.

Da die Genehmigung auch im Mai 2019 noch nicht vorliegt und der Kreistag bis heute das Landschaftsschutzgebiet nicht verringert hat, verweisen Branchenkenner auf zwei wesentliche Punkte:



Darstellung: Luftlinienabstände des Vorhabens im Labertal zu bestehender Bebauung.

Erstens: Bedingt durch den fehlenden „siedlungsstrukturellen Zusammenhang“ bzw. „Bebauungszusammenhang“ (siehe unten) sowie durch das Anbindegebot (siehe Ziel 3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern [LEP]) werden die Behörden im Anhörungsverfahren den Standort wohl nur genehmigen, wenn gar keine Standortalternative am Hauptort gegeben ist. Diese Annahme wird durch die bereits vorliegende Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz (25) gestützt.

Als Bebauungszusammenhang im Sinne dieser Vorschrift hat das Bundesverwaltungsgericht eine "aufeinander folgende Bebauung" gekennzeichnet, die "trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt" (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84 - in BRS 46 Nr. 62). (35)

Zweitens: Da der Antrag der Gemeinde auf Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet bislang nicht auf die Kreistagstagesordnung kam (Antrag datiert ca. auf den Jahreswechsel 2018/19), ist anzunehmen, dass das Unterfangen politisch brisant ist; eine entsprechende Anfrage des Landtagsabgeordneten Jürgen Mistol (Grüne) hierzu untermauert das. In der Regel stehen sich Kommunalvertreter im Kreistag nämlich nicht gegenseitig „im Weg“. Inwieweit diese Haltung im zuständigen Landratsamt Regensburg Bestand mittelfristig hat, ist nicht abzusehen.

Nun rechnen wir 1+1 zusammen: Grüne-Wiese-Befürworter benötigen rechtlich einen Zustand ohne Standortalternativen.

Sie erinnern sich?

Penny, Norma, Rewe, Edeka: Alle interessiert. (Edeka sogar schon zum zweiten Male mit allen erforderlichen Zusicherungen.) (12,14) Norma wirkt dabei jedoch politisch protegiert.

BayWa: Altlasten.

Wiendl: Rechtsstreit.

Und was war der Alternativvorschlag der Bürgerinitiative nahe am Ortsteil mit der größten Wohnbevölkerung? Die Verlängerung des Zehentbergs! Zufällig hat Edeka in der Nachbargemeinde Laaber bereits so einen Supermarkt auf der gleichen Jurahöhe realisiert. Identisch. (Die Gemeinde Bernhardswald mit gleicher Bevölkerungsstruktur hat ebenfalls einen Edeka nebst Netto platziert – das Modell wäre 1:1 übertragbar. Wenn man politisch möchte.)

Ergo benötigt man Flächenverbrauch am Berg, um Flächenverbrauch im Tal zu rechtfertigen.

Und so kam es dieser Tage, dass auch der Bürgermeister - oder der Investor - den Abakus bemühte und seine Idee, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, nach außen trat. Am Zehentberg. Nur (!) Wohnbebauung. (Für einen großflächigen Einzelhandel bedarf es gemäß BayLPlG der Ausweisung eines Sondergebiets nach BauNVO.)

Die Bürgerinitiative ist nun daran, dies transparent zu machen... Die Grünen haben für die Sitzung am 27. Mai einen entsprechenden Eilantrag zur Aufstellung eines SO-Gebiets am Zehentberg gestellt. Es geht um die Wurst! Um Umweltschutz. Um Nahversorgung älterer und immobiler Bevölkerungsgruppen. Um Demokratie. Und um die vielleicht größte Baulücke inmitten eines Ortszentrums mit der vermutlich längsten Planungsphase (Wiendl)...

Pikant: Die Gemeinde Beratzhausen wird seit zwei Amtsperioden von Bürgermeister Konrad Meier (CSU) geleitet. Ein Block aus CSU und „Schwesterfraktion“ Christliche Wählervereinigung (CWV) regiert. Außer Abwasser-Abrechnungsärgernissen und Haushaltseinsparungen hat man wenig Errungenschaften aufzuweisen. Angesichts der Kommunalwahl im März 2020 täte so ein fremdfinanziertes Wahlkampfgeschenk des Investors gut.

Oder wie Die PARTEI fordert: „Beratzhausen braucht Rechtssicherheit. Änderungsvorschlag für §2 Abs. 1 BauGB: Die Bauleitpläne sind ~~von der Gemeinde~~ vom Investor in eigener Verantwortung aufzustellen.“ (36, 37)

Dank allen hilfsbereiten Gemeinderäten, dem Bund Naturschutz, der UB-Beratzhausen, dem Bündnis90/Die Grünen, der Partei Die PARTEI und der Bürgerinitiative für ein unverbautes Labertal für die Informationen zwischen den Zeilen der üblichen Presseberichterstattung.

Dipl.-Geogr. Ralph Buchfelder

Quellen:

- (1) https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09375118.pdf
- (2) <http://www.schwarze-laber.de/Orte-Sehenswertes/Beratzhausen.aspx>
- (3) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/vor-145-jahren-fuhr-hier-der-erste-zug-21364-art1686080.html> sowie <http://beratzhausen.com/145-jahre-eisenbahnbruecke-beratzhausen>
- (4) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/ortsentwicklung-statt-discounterkette-21364-art760420.html>
- 4a) <https://www.competitionline.com/de/ergebnisse/12869> sowie <https://www.dparchitekten.com/aktuelles/dateFilter/2008.html>
- (5) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/norma-hat-neue-plaene-fuer-wiendl-gelaende-21379-art1157341.html>
- (5a) http://ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2015_09_17.html i.V.m. http://ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2015_03_06.html
- (6) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/wiendl-brauerei-faellt-stueck-fuer-stueck-21379-art1275644.html>
- (7) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/das-filetstueck-wird-liegengelassen-21379-art1323555.html>
- (8) <https://www.laber-jura.de/xoops/modules/publisher/item.php?itemid=574>
- (9) <https://www.wochenblatt.de/news-stream/regensburg/artikel/112640/grosses-interesse-am-baugebiet-parzelle-99-in-beratzhausen-nur-noch-drei-freie-plaetze>
- (10) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/der-brueckenbau-zerriss-den-ort-21379-art1324641.html>
- (11) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/neue-angebote-fuer-das-wiendlgelaende-21379-art1460249.html>
- (12) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/pro-connect-soll-wiendlgelaende-kaufen-21379-art1439985.html>

- (13) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/gemeinderat-wuenscht-vollsortimenter-21379-art1377088.html>
- (14) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/edekawartet-weiter-auf-gespraechstermin-21379-art1413520.html>
- (15) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/wiendl-gelaende-der-streit-geht-weiter-21379-art1452645.html>
- (16) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/leerstaende-im-ort-buerger-schlagen-alarm-21364-art1586366.html>
- (17) http://buergerzeit.de/aktuelles/artikel/news/runder-tisch-zum-thema-wiendl-gelaende-gelingt-es-gordischen-knoten-zu-zerschlagen/?tx_news_pi1%255Bcontroller%255D=News&tx_news_pi1%255Baction%255D=detail&cHash=b924674ba2ebc2bae6994d606799bca6
- (18) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/gerichts-drohung-gegen-norma-wiendl-bebauen-oder-freigeben-21364-art1675919.html>
- (19) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/penny-markt-fuer-beratzhausen-21364-art1605429.html>
- (20) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/beratzhausen-bekommt-rewe-markt-21364-art1677091.html>
- (21) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/rewe-in-beratzhausen-bi-gegen-standort-21364-art1707070.html>
- (22) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/buergerinitiative-kaempft-gegen-rewe-plaene-21364-art1721203.html>
- (23) <http://bi-labertal.de/2018/12/22/positionspapier-vom-16-12-2018/#more-186>
- (24) <http://csu-beratzhausen.de/positionierung-der-csu-beratzhausen-staerken-kaufkraft-erhalten/>
- (25) <http://bi-labertal.de/wp-content/uploads/2019/03/Stellungnahme-der-Regierung-der-Oberpfalz.pdf>
- (26) <http://bi-labertal.de/2019/01/13/stellungnahme-des-planungsverbandes-neumarkt/>
- (27) <http://bi-labertal.de/2018/11/25/alternative-fakten/>
- (28) <http://bi-labertal.de/2018/12/22/gruende-warum-der-standort-nicht-genehmigungsfahig-ist/>
- (29) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/geplanter-rewe-ist-gespraechsthema-nr-1-21364-art1724773.html>
- (30) <https://www.immobilienscout24.de/expose/85631057#/>
- (31) Mittelbayerische Zeitung, Leserbrief vom 06.05.2019: Altlasten nur vorgeschoben

(32) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/baugrube-im-zentrum-bleibt-21364-art1762878.html>

(33) https://www.facebook.com/pg/RealRalphBuchfelder/photos/?tab=album&album_id=284015845575629

(34) https://www.facebook.com/pg/RealRalphBuchfelder/photos/?tab=album&album_id=346398176004062

(35) <https://www.kreis-stormarn.de/service/begriffe/index.html?bid=71>

(36) <https://www.facebook.com/RealRalphBuchfelder/photos/a.284015845575629/293693241274556/?type=3&theater>

(37) https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html