

Die unendliche Geschichte - Supermärkte in Beratzhausen

25 Jahre Wiendl-Gelände

In Beratzhausen gibt es kein pikanteres Thema als das „Filetstück“: das zentral gelegene Areal der ehemaligen Brauerei Wiendl. Die vorliegende Recherchearbeit soll einen Einblick in rund 25 Jahre „moderne Historie“ geben und erklären, warum es überhaupt zum Bürgerentscheid kam.

Die „Perle des Labertals“



Foto: Der Supermarktstandort im Landschaftsschutzgebiet, 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. Warum?

Edeka, Norma, Rewe, Netto oder Penny?

Bereits 1995 vor der Jahrtausendwende hatte die Gemeinde Beratzhausen vorausblickend das großflächige Areal der Brauerei Wiendl („Engl Bräu“, 3a) im Ortszentrum für 1,4 Mio. DM erworben (3b) 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, 4b) doch kurz darauf, nach Antritt des heute noch amtierenden ersten Bürgermeisters Konrad Meier, verschwand das für einen fünfstelligen Betrag erbaute Modell (4c). Rund vier Jahre später wurden dann 2012 ganz andere Planungen am „Filetstück“ öffentlich – ganz ohne „den Interessenten“ benennen zu wollen (4c), welcher schon seit Ende 2011 vorlag und nur dessen Kalkulation im Marktrat vorgestellt wurde (4d). Darunter waren ein Lebensmittel-Duo von Edeka und Norma (4e), Norma als alleiniger Lebensmittel-Discounter (4f) sowie ein alternatives Entwicklungskonzept ortsansässiger Unternehmer (5). Doch alles der Reihe nach:

Entgegen örtlichen Städtebauförderungsplanungen wurde vom Bürgermeister stets die Norma-Variante in „geheimen Verhandlungen“ fortgeführt (5c). Schon zum damaligen Zeitpunkt kritisierte man den zu niedrigen Verkaufspreis an Norma, welcher sowohl unter Marktwert (5a) als auch unter dem Angebot des Alternativkonzepts lag (5b). Obwohl die Norma nicht bereit war, die Abrisskosten in voller Höhe zu übernehmen, unterschrieb der Konrad Meier am 02.07.2012 vor der Gemeinderatssitzung den Verkaufsvertrag, um diesen kurzum im Anschluss vom Marktgemeinderat absegnen zu lassen – zunächst erfolglos (5d).

Im Sommer 2012 erfolgte gegen juristischen und politischen Widerstand auf kommunale Kosten (5e) der Abriss der bis dahin für Konzerte, Jugendtreff und Kulturveranstaltungen genutzten Brauereianlagen (6). Einer geplanten Nutzung als Kulturzentrum wurde so vorgegriffen. Mit dem folgenden Jahreswechsel verstrich wohl auch die vertragsgemäße Frist für das Vorliegen eines Norma-Bauantrags, so dass man fortan im Rathaus jederzeit vom Rücktrittsrecht hätte Gebrauch machen können.

Ende 2013 überraschte die Waypoint Real Estate mit einem Investment-Vorhaben (für Edeka und Norma kombiniert), allerdings ohne Bereitschaft in den unbeschlossenen, unterzeichneten Norma-Vertrag einzusteigen (6a). Hierauf verstummten die Kontakte zwischen Rathaus und Investor Waypoint. Der eigentliche Norma-Vertrag war allerdings unterdessen bereits ausgelaufen, was erst 2014 auf Nachfrage im Gemeinderat bestätigt wurde (6b).

Der Bürgermeister plädierte damals wortstark für eine (Norma-)Ansiedlung im Zentrum und gegen die grüne Wiese (6c) und Michael Eibl kritisierte harsch das zweijährige Nichtbeteiligen der Gemeinderäte an den Planungen (6d). Infolge einer Anfrage aus dem Gemeinderat zum Investorensachstand kontaktierte das Rathaus ausschließlich Norma selbst – die Waypoint Real Estate sei nicht erreichbar gewesen. Die Frage nach weiteren Investorenanfragen bejahte der Bürgermeister zwar aber blieb schweigsam (6e).

Die Weihnachtssitzung 2014 wurde, trotz erneuter Kritik am sehr niedrigen Verkaufspreis und entgegen nun vorliegendem, alleinigen Edeka-Interesse, dem Beschluss des Verkaufsangebotes an Norma gewidmet (6f). Dass der Käufer die Zusammenarbeit mit dem günstigsten Abrissunternehmen ablehnte und der Markt Abriss- und Transportkosten übernehmen müsse, war bereits angenommen (6g).

Der Norma-Bauplan wurde daraufhin 2015 vorgelegt und beschlossen - mit einem Baubeginn binnen eines Jahres (6h) –, allerdings wurde das Versprechen nicht erfüllt und Edeka fragte im Oktober gemeinsam mit dem Edeka-Eigentümer Mc Cafferty erneut im Rathaus an (7).



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

Auch in der Presse blieb die Weiternutzung des „Filetstücks“ ungewiss. Deren Darstellung 2015: 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 auch im größten zusammenhängenden Wohngebiet „Zehentberg“ die zentrale Freifläche „Parzelle 99“ – stets als potentielle Lebensmittelnaheversorgung freigehalten und bislang als Bolzplatz genutzt – für Wohnbebauung eröffnet (9).

Obendrauf 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.

Zwischenfazit 2015: Weniger statt mehr Einkaufsmöglichkeiten.

Die Edeka holte sich 2016 Verstärkung durch den Investor Pro Connect. Der erste Bürgermeister schickte wohlwissend, dass der Gemeinderat einen Vollsortimenter verlangte, – mit der Absage von Waypoint argumentierend und auf eine BayWa-Anfrage aufbauend (dazu gleich) – das Norma-Angebot in der Sitzung vom 9.5.2016 ins Rennen. Trotz attraktivem Gegenangebot von Edeka sowie unterschrittsreifer Vorbereitungen des zweiten Bürgermeisters Martin Tischler (FW) gab es keine Gesprächstermine bei Herrn Meier (14) und wurden diese nicht zu Sitzungen eingeladen; die SPD monierte den Verkauf vorbei am Höchstbietenden als „grob fahrlässig“ (10a).

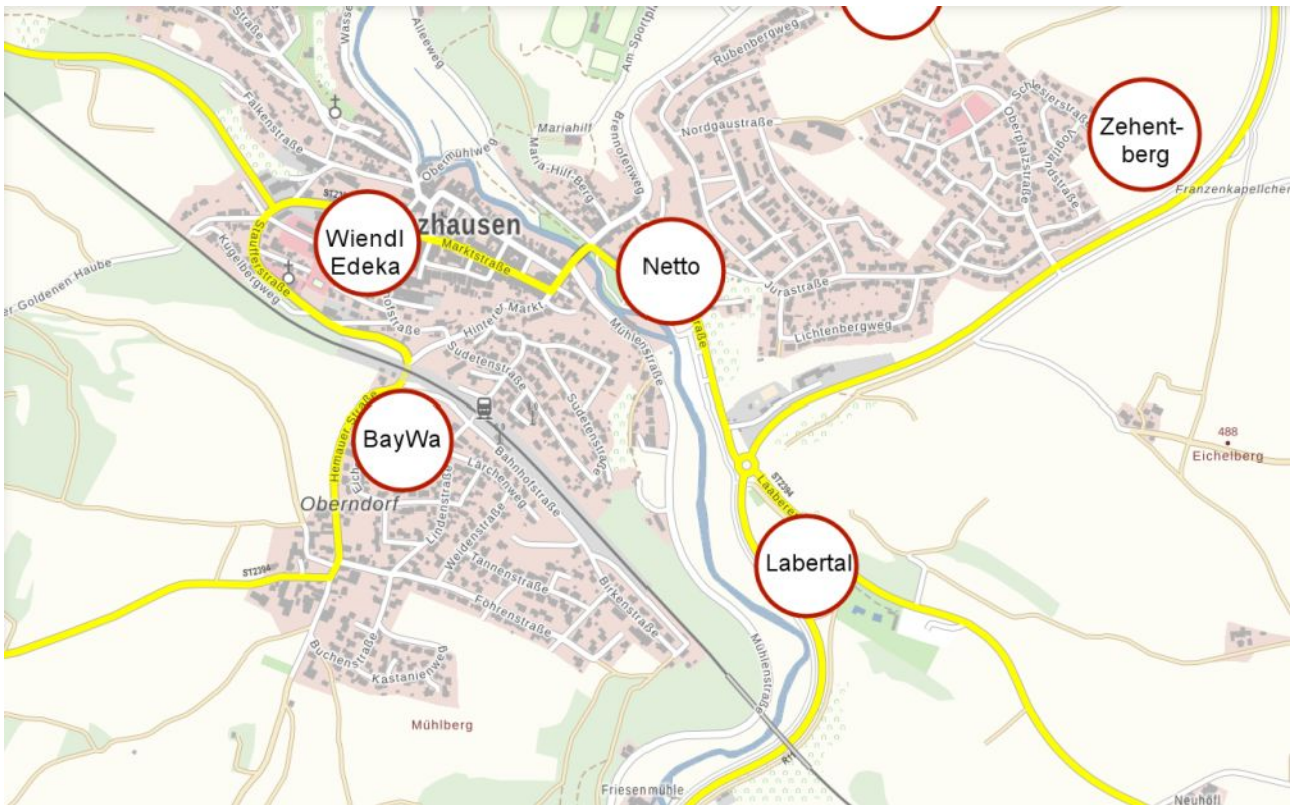


Abbildung 1: Standortalternativen. (Anm.: Wiendl und Edeka sind zwei benachbarte Grundstücke.)

Nun zum Thema BayWa: Auch wenn damals den Gemeinderäten vielleicht noch nicht bewusst war, dass zwei Discounter (bestehender Netto und verhandelnder Norma) angesichts der lokalen Kaufkraft zu sehr in Konkurrenz treten würden, so gewährten sie den Wiendl-Verkauf nur unter der Bedingung, dass ein Vollsortimenter sich auf einer weiteren Industriebrache, dem bereits genannten BayWa-Gelände in Oberndorf, niederließe. Diesmal sollte es die Rewe über den Investor KIST sein (13). Dem widersprachen jedoch in der Realität die Bekundungen der Konzernzentrale: Rewe werden nur zusammen mit einem anderen Lebensmittelmarkt bauen (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). Bürgermeister Meier nutzte inmitten dieser Umstände die Argumentationsmöglichkeit, dass die Bevölkerung neben Norma (auf Wiendl) einen Vollsortimenter auf dem BayWa-Gelände bekäme, womöglich, um eine Haltung pro Norma zu erzeugen („Bürgermeister nutzt geschickt Tagesordnung“, „arglistige Täuschung“) (14).

Allen kommunalen Verrenkungen zum Trotz beschloss der Gemeinderat am 10.10.2016 den Verkauf an Pro Connect einschließlich der Vertragsausarbeitung, woraufhin Konrad Meier scharfe Kritik aufgrund möglicher Schadensersatzforderungen seitens Norma übte. Eine wieder aufflammende Diskussion Norma vs. Edeka wurde im Gremium als „Verzögerungstaktik“ bezeichnet und die ausgebliebene Kündigung des Norma-Vertrags als „vorsätzlich“ angeführt (14a); Gemeinderäte skandierten „Projektverhinderung“ und, dass der Bürgermeister „von Norma bezahlt werde“ (14b).

Außerhalb der Politik formierten sich zum Jahresende 2016 im Vakuum rund um das „Filetstück“ wiederum die örtlichen Vereine und planten ein Bürger- und Kulturzentrum (11), während Pro Connect einen neuen, größeren Edeka diesmal einschließlich des alten Edeka-Areals versprach (12).

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 Gemeinde als Grundstückseigentümer müsste eine notarielle Benachrichtigung hierüber zugegangen sein. Der Bürgermeister hatte es somit 2013 versäumt, den Kaufvertrag mangels Bauabsicht und trotz offenkundigem Fristablauf zurückzuziehen (17, 17a). 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. Das Verfahren ziehe sich nach Aussagen einiger Gemeinderäte – einziger Ansprechpartner für die Kanzlei Ederer & Partner ist wohl der Bürgermeister selbst.

In den Supermarktnimbus Beratzhausen platzte 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. Diesmal sollte 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).

Wie kam es nun zu dieser Kehrtwende, zu diesen überraschenden Planungen im Labertal? Wir erinnern uns, dass Rewe das BayWa-Gelände nur als Koppelstandort, d.h. mit zwei Lebensmittelmärkten, erwog. So erscheint es konsequent, dass der Investor KIST sich vermutlich 2017 – möglicherweise in Rücksprache mit der Gemeinde – um Alternativen bemühte. Auf der Bürgerversammlung vom 28.11.2018 erfuhren die Bürgerinnen und Bürger, dass die Gemeinde bereits im Frühjahr 2018 vorausschauend entsprechende Flächen im Labertal erworben hatte. Auch der Investor wäre angeblich bereits im Besitz einer Fläche.

Bürger formieren sich um Alternativen

Die vorhandenen Freiflächen im Zentrum (Wiendl plus Edeka zusammen mit über 7000qm siehe 20a), leere Gewerbegebiete und Industriebrachen (BayWa mit 9100qm) riefen die Ortsansässigen auf den Plan. Um eine typische Ansiedlung auf der grünen Wiese – noch dazu im Landschaftsschutzgebiet – „umzulenken“, wurde eine Bürgerinitiative im November 2018 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 von den BI-Initiatoren geführt.



Foto: Die Bürgerinitiative für ein unverbautes Labertal, Ingrid Kroboth (22).

Im Gegenzug bestärkte die örtliche CSU per Positionspapier (24) ihr Vorhaben im Labertal. Ein an alle Haushalte verteiltes Faltblatt 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“ und behauptete „Es ist damit zu rechnen, dass der bestehende Netto-Markt zeitnah den Betrieb einstellen wird, da die Fläche für das erforderliche Warensortiment zu klein ist und die Anlieferung nur bedingt funktioniert“. Beide Aussagen werden nicht von der Regierung der Oberpfalz (25) und dem Netto- Gebäudeeigentümer EMPAIOS Real Estate geteilt. Letzterer hält entgegen, dass Netto sehr zufrieden sei mit dem Standort, das Gebäude dem Stand der Technik entspreche, der bis Ende 2024 laufende Mietvertrag bereits Vertragsverlängerungsoptionen beinhalte, dass Erweiterungsmöglichkeiten um ca. 200qm Verkaufsfläche vorhanden wären und er bei Bedarf investitionsbereit wäre (24a).

Auf diese Haushaltssendung reagierte 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 – zum damaligen Stand - verhindern (28).

Deutlicher Unmut hierüber beim ersten Bürgermeister Konrad Meier, dritten Bürgermeister Ludwig Scheuerer sowie in der CSU- und CWV-Fraktion prägten die bereits erwähnten Bürgerversammlungen im November 2018 (29). Auch die Bevölkerung erschien gespalten angesichts von Versorgungsängsten. Am 28.11.2018 argumentierte der Bürgermeister beispielsweise noch mit BayWa-Altlasten als Hinderungsgrund, während online bereits ein Grundstücksexposé mit der Objektbeschreibung „Das Areal ist zum Abbruch vorgesehen und wird zukünftig als Wohngebiet genutzt.“ erschien (30). Das BayWa-Gelände wurde unterdessen 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).

Die „Initiative für ein unverbautes Labertal“ hatte zwar unterdessen das erforderliche Quorum für ein Bürgerbegehren übererfüllt (600 Unterschriften), jedoch ernteten die Dialogversuche der BI-Vertreter nur Ablehnung des Bürgermeisters und des CSU-Ortsvorsitzenden.

Flächenverbrauch am Berg für Flächenverbrauch im Tal

Zurück ins Landschaftsschutzgebiet: 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 ≤ 1200 qm Verkaufsfläche plus Getränkemarkt reduziert, Netto klinkt sich mit ein und erwägt im Falle gültigen Baurechts einen Umzug hinaus auf die grüne Wiese und die ursprüngliche Fläche wurde deutlich vergrößert. Der bestehende Kaufvertrag fußt auf anderen Gegebenheiten, weswegen er seitens der Opposition und des zweiten Bürgermeisters mit einem Antrag angegriffen wurde (41).

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

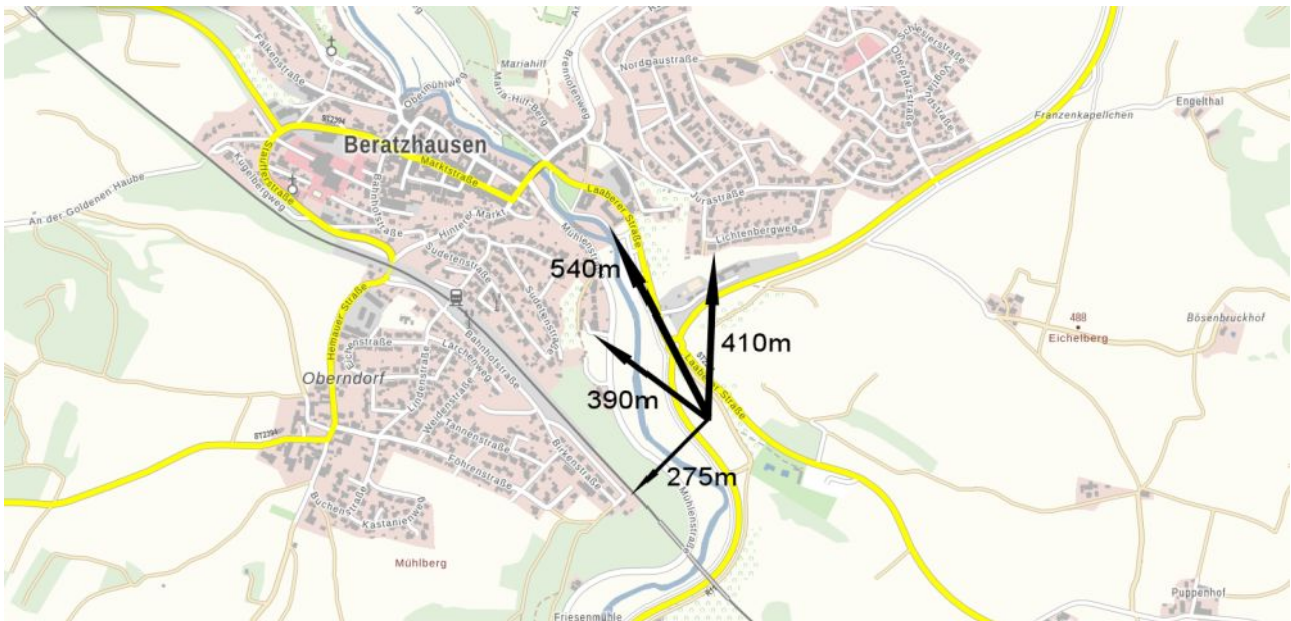


Abbildung 2: Luftlinienabstände des Vorhabens im Labertal zu bestehender Bebauung.

Erstens: Bedingt durch den fehlenden „siedlungsstrukturellen Zusammenhang“ bzw. „Bebauungszusammenhang“ (siehe unten) sowie durch das Anbindegebot (siehe Ziel 3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern [LEP] siehe 41b) 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, ist anzunehmen, dass das

Unterfangen politisch brisant ist; eine entsprechende Anfrage des Landtagsabgeordneten Jürgen Mistol (Grüne) hierzu untermauert das (42). Inwieweit diese Haltung im zuständigen Landratsamt Regensburg mittelfristig Bestand hat, ist nicht abzusehen. Oft stehen sich Kommunalvertreter im Kreistag nicht gegenseitig im Weg (42a).

Als Alternative zum Landschaftsschutzgebiet und ebenfalls als Koppelstandort führte die BI die Verlängerung des Zehentbergs mit einem Sondergebiet an der Staatstraße St2041 per Antrag der Grünen ins Feld (43); diese Idee sei auch in den Stellungnahmen der Regierung der Oberpfalz angemerkt worden. Passend hat Edeka in der Nachbargemeinde Laaber bereits einen derartigen Supermarkt auf der Jurahöhe nahe an expandierenden Wohngebieten realisiert. Die Gemeinde Bernhardswald mit gleicher Bevölkerungsstruktur platzierte dabei ebenfalls einen Edeka neben Netto. Die Modelle wären übertragbar, da Vorgespräche mit den betroffenen und benachbarten Grundstückseignern sowie mit der Edeka- und Netto-Expansionsplanung bereits seitens der BI stattgefunden hatten (39).

Im Mai 2019 erschienen drei gleichlautende Artikel im amtlichen Mitteilungsblatt, der Mittelbayerischen Zeitung sowie im Wochenblatt, welche die Vertragsunterzeichnung zwischen Investor und Edeka plus Netto thematisierten, gepaart mit folgendem Statement des Bürgermeisters: *„Seit langer Zeit weisen wir darauf hin, dass nur dieser Standort [Labertal] machbar ist. Das hat sich nun bestätigt und damit sind auch alle Spekulationen über weitere Möglichkeiten beendet. Entweder setzen wir dieses Projekt um, oder wir verzichten dauerhaft auf eine vernünftige Lebensmittelversorgung in Beratzhausen.“* (37, 38).

Am 23.5.2019 erfolgte die Unterschriftenabgabe für das Bürgerbegehren und die Bürgerinitiative erklärte in einer Informationsveranstaltung das politische Vorgehen: 1. Man will den alternativen Standort Zehentberg durch Wohnraum ersetzen. 2. Man gefährdet die Wirtschaftlichkeit des Koppelstandorts im Labertal mit den erneut im Gemeinderat vorliegenden Planungen einer zentralen Norma (wg. Kaufkraftberechnungen siehe 23) .

Die Sprecher zeigten auf, dass für eine weitere Ausweisung von Wohngebieten angesichts bestehender, vorgesehener Wohnfreiflächen kein Bedarf bestehe und, dass es einer Erweiterung der erst 2015 fertiggestellten Kläranlage bedürfe (39,40).

Auf der Veranstaltung selbst wurde dank Wortmeldung aus dem Publikum auch offenkundig, dass das örtliche Altersheim unabhängig Interesse an einer gemeinsamen Nutzung der zentralen Flächen im Ort – kombiniert mit einem Supermarktbetreiber – anmeldet. Konrad Meier ersuchte eine Veröffentlichung der BI-Pressemitteilung wegen des Unterschriftenübergabefotos durch Drohung mit Anzeige zu unterbinden.

Für die Lokalpolitik bedeutete das kurzum: Labertal-Befürworter benötigen rechtlich einen Zustand ohne Standortalternativen.

Dazu ein kurzes Resumee. Penny, Norma, Rewe, Edeka: Alle interessiert (12,14), Norma wirkt dabei in der Gesamtbetrachtung politisch protegirt. BayWa: Altlasten/Wohnen. Wiendl: Rechtsstreit.

Oder anders gesagt: Man benötigt Flächenverbrauch am Berg, um Flächenverbrauch im Tal zu rechtfertigen.

KREISTAG MUSS ENTSCHIEDEN

Alternativ-Standort: Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an das derzeit entstehende Neubaugebiet „Zehentberg VI“ entlang der Kreisstraße nach Pfraundorf wird in den Flächennutzungsplan als „Reines Wohngebiet“ eingetragen. Damit steht auch diese Fläche als Alternativstandort für die Lebensmittelmärkte nicht mehr zur Verfügung.

Herausnahme: Der Kreistag entscheidet nun, ob die Wiese im Labertal als Standort für die Verbrauchermärkte aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wird. (lik)



Abbildung 3: Ausschnitt MZ vom 01.06.2019. (41c)

Der Gemeinderat beschloss daraufhin ein reines Wohngebiet (WR) am Zehentberg namens Zehentberg VII. „Damit stehen die Maßnahmen in einem direkten Zusammenhang“ schrieben UB und FW (41, 41a). Der Beschluss war vor dem Antrag der Grünen für eine Koppelstandort am Zehentberg platziert (43). Auch der Bürgerentscheid mit Ratsbegehren wurde rasch auf den Plan gerufen und erfolgt nun am 7.7.2019.

Im Zuge dessen veröffentlichte die Presse unter „Standortsuche wieder offen“ auch die bereits im Rathaus kursierenden Investorenanfragen auf dem Wiendl-Gelände. „Die Rede ist von einem mehrstöckigen Gebäudekomplex, im Erdgeschoss mit zwei Lebensmittelmärkten und in den Obergeschossen mit seniorenrechtlichen Wohnungen.“ (44). Die Bürgerinitiative will die Investoren und Grundstückseigentümer in einer erneuten Informationsveranstaltung vor der Wahl am 2.7. zu Wort kommen lassen.

Labertal: Eile ohne Not?

Es wirkt befremdlich. Das jahrzehntelange Tauziehen um das „Filetstück“ wird nun kurzfristig vor der Kommunalwahl (im März 2020) ins Labertal verlagert. Investoren und Grundstückseigner innerorts finden keine politische Beachtung.

Zugegebenermaßen benötigen Alternativkonzepte im Zentrum mit Tiefgaragen, Supermärkten und Mischnutzungen obendrauf mehr Planung als ein Objekt auf der grünen Wiese. Wie die Historie zeigt benötigen sie aber vielleicht auch einen anderen Bürgermeister und einen neuen Gemeinderat. Im Gegenzug bieten sie Chancen, längerfristige Perspektiven und hinterlassen keine Bauruinen. Ob „drinnen oder draußen“, ob „langfristig oder kurzfristig“, es wird bereits jetzt über die Zukunft entschieden.

Am 7.7. wählen die Bürger – vermutlich in dem Maße wie „akut“ sie ihre persönliche „Not“ seit der Edeka-Schließung im Jahr 2015 empfinden. Kurz darauf sollen Regierung der Oberpfalz und Kreistag entscheiden. Dann wird erneut Geschichte geschrieben.

Vielen Dank, werter Leserin, werter Leser!

99% der Inhalte sind für Jedermann per Google-Suche recherchierbar, siehe die ausführlichen Quellen im Anhang. Das Dokument soll keine Wahlwerbung sein, sondern vielmehr sachlich dokumentieren und informieren.

Dank auch 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 Berichterstattung.

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>

(3a) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/brautradition-ueber-500-jahre-hinweg-21379-art1275641.html>

(3b) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2012_03_01.html

(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>

(4b) [http://www.ub-beratzhausen.de/Politisches_Tagebuch.htm#Antrag%20der%20Unabh%C3%A4ngigen%20B%C3%BCrger%20Beratzhausen%20\(UB\)%20vom%2004.05.2009:%20Umsetzung%20der%20Gemeinderatsbeschl%C3%BCsse%20betreffend%20dem%20Wiendlgel%C3%A4nde](http://www.ub-beratzhausen.de/Politisches_Tagebuch.htm#Antrag%20der%20Unabh%C3%A4ngigen%20B%C3%BCrger%20Beratzhausen%20(UB)%20vom%2004.05.2009:%20Umsetzung%20der%20Gemeinderatsbeschl%C3%BCsse%20betreffend%20dem%20Wiendlgel%C3%A4nde)

(4c) http://www.ub-beratzhausen.de/3_Koenig/Dreikoenigstreffen_2012.htm

(4d) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2012_03_01.html

(4e) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2012_12_21.html

(4f) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2013_02_07.html

(5) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/norma-hat-neue-plaene-fuer-wiendl-gelaende-21379-art1157341.html>

(5a) http://www.ub-beratzhausen.de/Stellungnahmen/stellungnahme_Josef%20Bezold_Verkauf_Wiendl_Gelaende.htm

(5b)

http://www.ub-beratzhausen.de/Stellungnahmen/Stellungnahme_Spies_Wiendl_Gelaende.htm

(5c) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2012_03_29.html
sowie http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2012_11_08.html

(5d) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2012_07_02.html

(5e) 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>

(6a) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2013_11_14.html

(6b) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2014_03_20.html

(6c) O-Ton Konrad Meier in der Gemeinderatssitzung vom 14.11.2013: „Ich glaube es ist ganz ganz wichtig für die Kollegen, dass wir unseren Innenbereich dementsprechend stärken.“ „Davon werden alle profitieren.“

(6d) O-Ton Michael Eibl in der Gemeinderatssitzung vom 14.11.2013: „Wir haben darauf gedrängt, neue Informationen zu bekommen, seit zwei Jahren ist das ein Thema, wir haben auch nochmal einen Antrag gestellt (...). Der Antrag ist mit der heutigen Sitzung nicht erfüllt.“ „Mit der Variante Edeka ist überhaupt was Interessantes für uns ins Spiel gekommen. Was bisher sehr problematisch war, war ein reiner Normabau.“

(6e) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2014_07_03.html

(6f) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2014_12_18.html

(6g) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2014_09_18.html

(6h) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2015_03_06.html
sowie http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2015_06_18.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>

- (10a) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2016_05_09.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>
- (14a) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2016_10_10.html
- (14b) http://www.ub-beratzhausen.de/Gemeinderat_Bauausschuss/Gmdrat_2016_11_10.html
- (15) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land/gemeinden/beratzhausen/wiendlgelaende-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
- (17a) http://www.ub-beratzhausen.de/OffeneFraktionssitzg_NAchbericht.htm
- (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>
- (20a) https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122&E=704750.54&N=5442033.44&zoom=14&layers=luftbild_parz
- (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/>
- (24a) O-Ton Peter Schropp (Geschäftsführer EMPAIOS Real Estate) vom 07.06.2019 sowie Haushaltssendung vom 26.06.2019
- (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>
- (36a) https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html
- (37) <https://www.wochenblatt.de/politik/regensburg/artikel/286761/edeka-und-netto-unterzeichnen-beratzhausen-bekommt-zwei-neue-lebensmittel-vollversorger>
- (38) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachri/zwei-maerkte-kommen-an-den-kreisel-21364-art1785721.html>
- (39) <http://bi-labertal.de/wp-content/uploads/2019/05/Pressemitteilung-23.05.2019.pdf>
- (40) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/bi-kritisiert-verwaltung-scharf-21364-art1787253.html>
- (41) Tagesordnungspunkt 3 „Antrag aus der Mitte des Marktgemeinderates auf Verschiebung (...) Änderung des FINPles Zehentberg, Anpassung Notarvertrages und der dann zu tätigen Beschlüsse“ sowie online unter

<https://www.facebook.com/RealRalphBuchfelder/photos/a.284015845575629/365189814124898/?type=3&theater> ,
<https://www.facebook.com/RealRalphBuchfelder/photos/a.284015845575629/365178397459373/?type=3&theater> ,
<https://www.facebook.com/RealRalphBuchfelder/photos/a.284015845575629/365178360792710/?type=3&theater>

(41a) Fraktionssprechersitzung vom 17.04.2019

(41b) https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_Lesefassung_2018/LEP_Stand_2018.pdf

(41c) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/edeka-und-netto-auf-die-wiese-21364-art1789665.html>

(42)

<https://www.facebook.com/RealRalphBuchfelder/photos/a.284015845575629/329748501002363/?type=3&theater>

(42a) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/landkreis-opfert-geschuetzte-landschaft-21364-art1797777.html>

(43) Tagesordnungspunkt 9 „Eilantrag der Fraktion Bündnis90 Grüne Beratzhausen auf einen Planaufstellungsbeschluss nach §2 Abs. 1 BauGB (...) im Flächennutzungsplan Zehentberg VII zur nächsten Marktratsitzung; Ausweisung Flurstück 867 und 868 als Sondergebiet Einzelhandel“ vom 27.05.2019

(44) <https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-land-nachrichten/nahversorgung-contra-natur-21364-art1796401.html>