

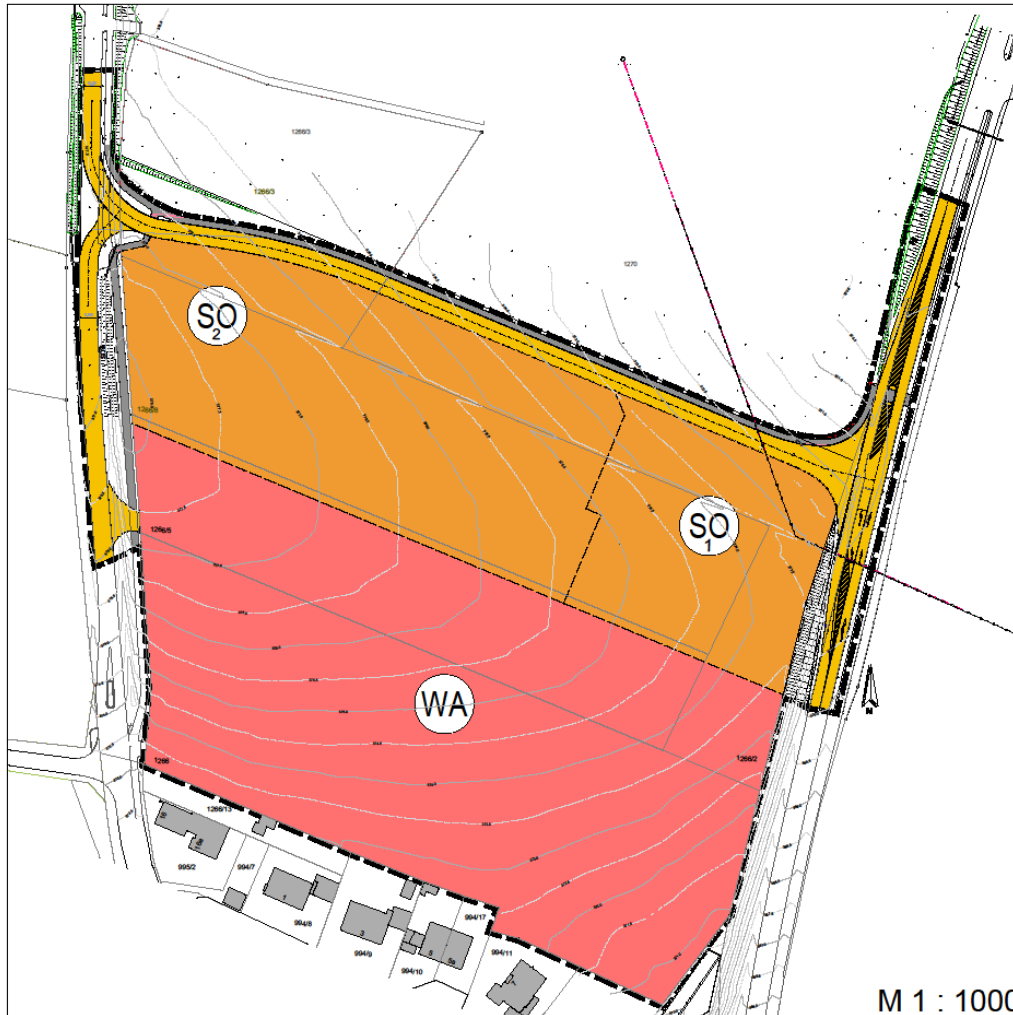
Informationen zum Bürgerentscheid



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,
auf den folgenden Seiten finden Sie Informationen zum
Bürgerentscheid am 22.Mai 2022

- Gerne werden Ihre weiteren Fragen zum Abstimmungsthema auch persönlich beantwortet
- Rufen Sie an oder vereinbaren Sie einen Termin:

Gemeinde Pettendorf 09409 8625-0
www.pettendorf.de



SO Sondergebiet "Lebensmittel Einzelhandel" nach § 11 BauVVO

SO Sondergebiet "Betreutes Wohnen" nach § 11 BauVVO
Zulässig sind betreutes Wohnen mit den dazugehörigen Funktionen wie Verpflegung- und Gemeinschaftsräume, Verwaltung und Dienstleistungen, Einrichtungen für Tagespflege, Wohnen für Pflegepersonal.

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVVO



Lageplan

BAUVORHABEN: Betreutes / Seniorengerechtes Wohnen /
Lebensmittelnahversorgung / Wohngebiet

BAUORT: 93186 Pettendorf, Ortsteil Reifenthal

INDEX	NAME	DATUM	ÄNDERUNG
c			
b			
a			

Erstelldatum:	Zeichner:	Maßstab:	Plan-Nr.:	Indexdatum:
25.01.2022	JH	1 : 1000	2021-147/LP	



INGENIEURBÜRO MARTIN HUBER
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Str. 24, 84048 Mainburg
Tel.: 09751/8090-0 Fax: 09751/8090-30
E-Mail: info@ing-huber.com Internet: http://www.ing-huber.com

- Die Entwicklungsfläche hat eine Gesamtgröße von 4 ha = 40.000 m²
- Die Fläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt und nicht im Flächennutzungsplan (FNP) als Baufläche vorgesehen
- WA = Allgemeines Wohngebiet
- SO 1 = Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel
- SO 2 = Betreutes Wohnen
- Ortsumfahrung vor Reifenthal mit Radweg

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Fl.Nrn. 1266, 1266/2, 1266/3 (T.), 1266/5, 1266/8, 1270 (T.), jeweils Gemarkung Pettendorf. Die geplante, künftige Nutzung beinhaltet das **Sondergebiet 1 „Lebensmitteleinzelhandel“** nach § 11 BauNVO, das **Sondergebiet 2 „Betreutes Wohnen“** nach § 11 BauNVO (Zulässig sind: Betreutes Wohnen mit dazugehörigen Funktionen wie Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, Verwaltung und Dienstleistungen, Einrichtungen für Tagespflege, Wohnen für Pflegepersonal) und ein **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO.

Die zu überplanende Fläche wird unter der Bezeichnung **„Bebauungsplan Reifenthal-Nord II“** geführt.

Die für die Durchführung der Planung anfallenden Kosten sind vollumfänglich vom Antragsteller zu tragen, dies ist in einem **städtebaulichen Vertrag** zu regeln. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen des Vertrages, das vorgeschriebene Verfahren nach dem BauGB (Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes) durchzuführen.

9 : 7 Stimmen

Was ist geplant?

- Es soll eine Ansiedlung eines Vollsortimenters Edeka mit ca. 1150 m² Verkaufsfläche direkt an der R 39 entstehen
- Es sollen auf ca. 11.000 m² eine Seniorenwohnanlage mit zugehörigen Funktionen entstehen. Im Entwurfsvorschlag des Investors sind hier 2 vierseithofartige Gebäudeanlagen mit jeweils 4 Gebäuden vorgesehen: insgesamt 60-80 Wohneinheiten, Gemeinschaftsräume und Freizeitflächen
- Die Lücke zwischen den Sondernutzungen und der bisherigen Wohnbebauung ist mit einer Wohnbebauung an den Altbestand anzubinden: die Gebäude im Anschluss an den Altbestand sind Einzelhäuser, zum Seniorenwohnen hin verdichtet sich die Bebauung
- Die Ortsumfahrung von Pettendorf zur R 39 bindet mit begleitendem Radweg Seniorenwohnen und Edeka an die Kreisstraße an. An der Kreisstraße entsteht ein Fahrbahnteiler mit Querungshilfe

Warum dieser Standort?

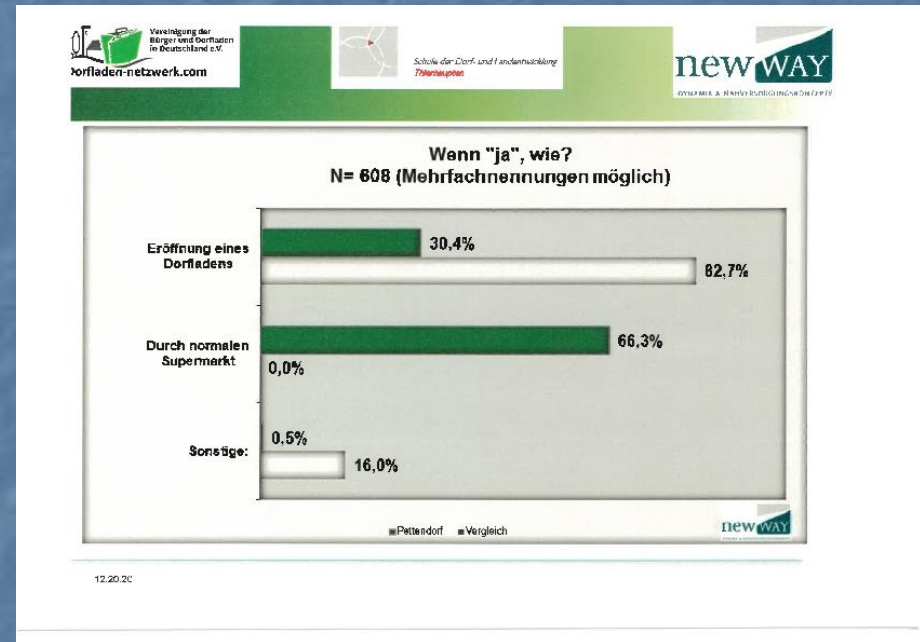
- Nachdem für den Hauptort (nachweislich) keine Marktbetreiber gefunden werden konnten, wurden entlang der R 39 verschiedene Standorte geprüft, die topographisch sinnvoll waren
- Später kam noch ein Standortvorschlag in Kneiting hinzu, der aber aus wasserrechtlichen Gründen nicht umsetzbar ist
- Nach Stellungnahme der Regionalplanungsstelle an der Regierung der Oberpfalz ist **nur** dieser nun beschlossene Standort möglich

Warum ein Supermarkt?

ab 1. Januar 2020 existierte keine Nahversorgung mehr in Pettendorf.

Der Gemeinderat beauftragte den 1. BGM, sowohl die Umsetzung eines Dorfladens wie auch eine Neuansiedlung eines Vollsortimenters an anderer Stelle auf den Weg zu bringen. Zu diesem Zeitpunkt war weder klar, ob, noch was gelingen kann.

Jetzt kann beides gelingen.



Brauchen wir Einrichtungen für Senioren?

Ergebnisse aus der Senioren - Befragung 2009:
damals waren **502** Personen > 65 in unserer Gemeinde

- 93,3 % in der eigenen Wohnung so lange wie möglich
- 14,43 % für Betreutes Wohnangebot
- 11,94 % für Senioren – WG
- 4,98 % für Alten- und Pflegeheim
- 7,46 % Haustausch

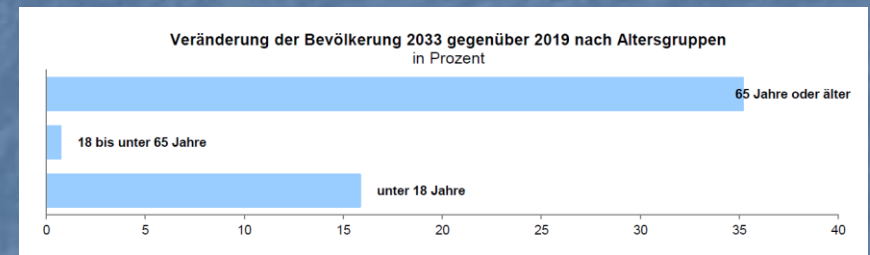
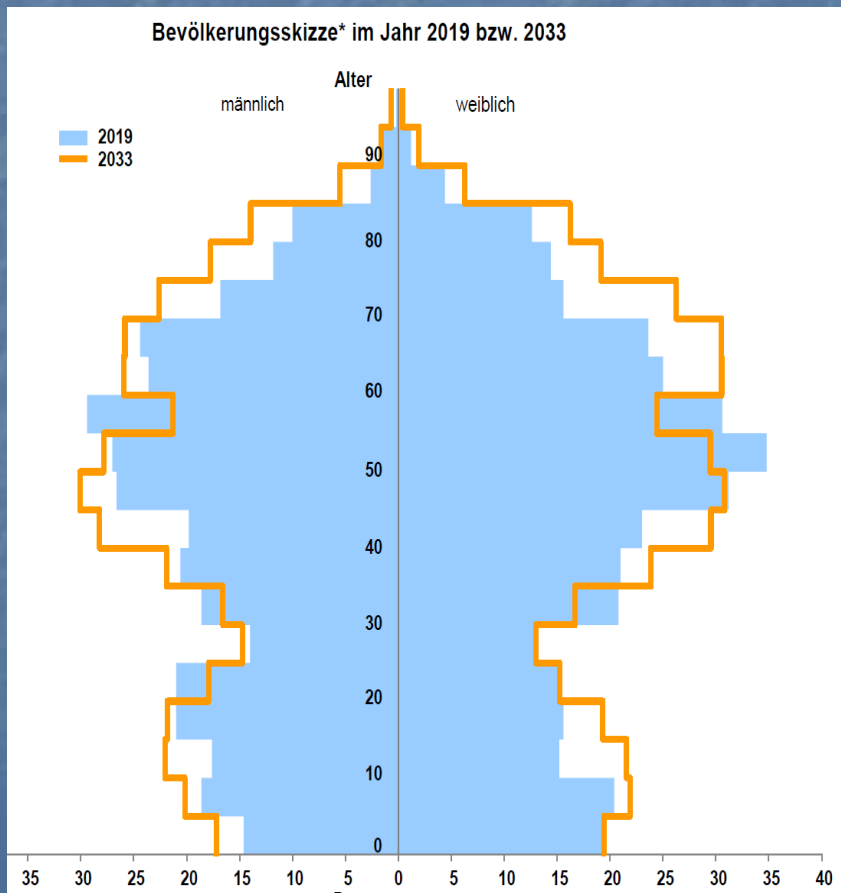
(Mehrfachnennungen waren möglich)

Entwicklung der SeniorInnen > 65

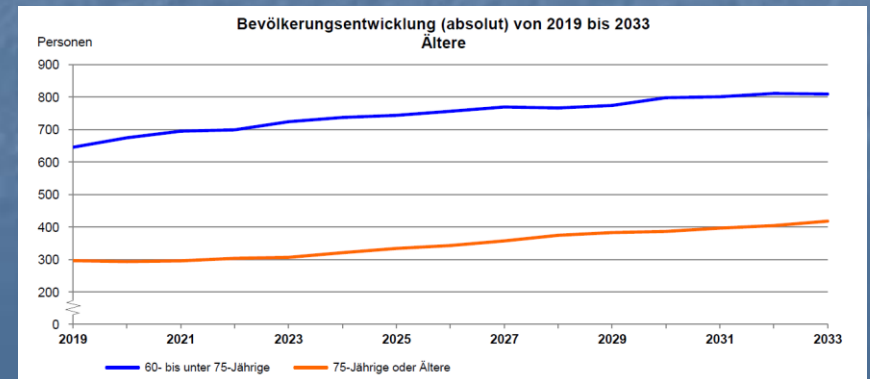
Datenblatt 09 375 181 Pettendorf

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder Aktueller Stand
2019	3 489	638	2 153	698
2020	3 500	650	2 140	710
2021	3 540	660	2 150	720
2022	3 570	670	2 170	730
2023	3 600	680	2 170	750
2024	3 630	690	2 170	770
2025	3 660	700	2 170	790
2026	3 690	710	2 170	810
2027	3 710	720	2 180	820
2028	3 740	730	2 170	850
2029	3 760	730	2 170	870
2030	3 790	730	2 170	890
2031	3 810	740	2 170	910
2032	3 830	730	2 170	930
2033	3 850	740	2 170	940

Aktuelle Statistik Gemeinde 2022



Prognostizierte Zunahme um 35 %



Fortschreibung der Seniorenbefragung mit den aktuellen Zahlen bis 2035

	Personen > 65 Jahre	In eigener Wohnung so lange wie möglich	Betreutes Wohnangebot	Senioren-WG	Alten- und Pflegeheim	Haustausch
Auswertung		93,30%	14,43%	11,94%	4,98%	7,46%
2009	502	468	72	60	25	37
2022	730	681	105	87	36	54
2035	940	877	136	112	47	70

Votum Seniorenforum 2013

1. Die Gemeinde sieht keinen Handlungsbedarf beim Thema "Anlage mit betreutem Wohnen für Senioren im Gemeindegebiet".

2. Die Gemeinde beschäftigt sich aktiv mit dem Thema "Anlage mit betreutem Wohnen für Senioren im Gemeindegebiet", sucht nachhaltig nach Möglichkeiten der Realisierung und bezieht ein derartiges Projekt konkret in ihre Planungen (z.B. Baulandausweisung, Nutzung von Leerständen, städtebauliches Konzept ...) ein.

3. Die Gemeinde bezieht in ihre jeweiligen Planungen eine "Anlage mit betreutem Wohnen für Senioren im Gemeindegebiet" vorsorglich immer mit ein und entscheidet von Fall zu Fall, ob die Errichtung einer derartigen Anlage im Sinn des weitergehenden Vorschlags 2 weiter verfolgt wird.

4. weitere Vorschläge: keine

In der Abstimmung zu den vorgelegten Vorschlägen ergab sich im Seniorenforum folgendes Meinungsbild:

*Eine Stimme für die Variante 1 mit der Ergänzung um das Wort "derzeit". ("Die Gemeinde sieht derzeit keinen Handlungsbedarf ...")

*** Ansonsten gab es 12 Stimmen für die Variante 2.**

* Für die Variante 3 gab es keine Stimme.

Kriterien – Anforderungskatalog des Seniorenforums 2022

Kriterien einer Einrichtung für Senioren (unvollständige und wachsende Liste) (ohne rechtliche, finanzielle, umweltbezogene ... Aspekte)

Zeitaspekt der Realisierung

Zeitnahe Realisierung oder „das Projekt soll noch einige Jahre warten“

Ausrichtung der Einrichtung

Grundsätzliche Zuordnung zu unterschiedlichen Grundtypen des Wohnens von Senioren: z.B. *Wohnen und Pflege zu Hause – ambulant betreute WG – betreutes Wohnen - Altenheim*

Lage:

Lage im Ort oder am Ortsrand, ruhige Lage; siehe auch: Nahversorgung
Normale Verkehrsanbindung (Auto, Rad, Rollstuhl) und ÖPNV

Außenbereich

großzügig, barrierefrei, anregend, naturnah, soziale Kontakte ermöglichend
Spazierwege, Sitzbänke
ausreichend Parkplätze für Fahrzeuge aller Art

Ausstattung der Wohnungen mit diversen Räumlichkeiten

Je nach Grundtyp des Wohnens unterschiedliche Raumprogramme mit Größenangaben zu: Wohnraum, Küchezeile, Nasszelle, WC, Terrasse, Balkon, ...

Ausstattung der Einrichtung:

Lift, Aufzug, großzügiges Bad, Massageraum, Spezialbetten ...

Nahversorgung

Internet, Telefon, Notdienst, Sanitäter, Pflegedienst ...
Im Nahbereich: Vollsortimenter, Kirche, Friedhof, Post, Schule, Bank/Sparkasse, Arztpraxen, Apotheke, Rathaus, Gasthaus, Turnhalle, Gymnastikraum (TSV), ÖPNV Haltestelle

Möglichkeiten der Selbstwirksamkeit der Bewohner der Einrichtung

So lange wie möglich,
Aktivitäten im Bereich der Einrichtung (z.B. im Beirat, im Garten, im hauswirtschaftlichen Bereich, beim Sport (Gymnastik und mehr), Helfertätigkeiten

Soziale Kontakte unter den Bewohnern der Einrichtung

großzügiger Gemeinschaftsraum für geplante und spontane Gemeinschaftsaktivitäten

Soziale Kontakte im Umfeld der Einrichtung

Mit Besuchern, mit Nachbarn, Kunden in den Räumlichkeiten der Nahversorgung...

Vertrag mit Pflegedienst –wenn gewünscht oder erforderlich

Je nach Träger: Hilfestellung durch den Träger, um in Kontakt mit einem Pflegedienst zu kommen, wenn nicht ausgebucht

Bauliche und funktionale Kombination der Einrichtung für Senioren mit einer weiteren Einrichtung (z.B. Tagespflege, Dementenstation, Treff von Senioren und Vereinen, Café

Aus dem Gemeindeentwicklungskonzept

Seite 42:

Städtebau: **Reifenthal** ist den Zielen der Gemeinde zufolge auch wegen der günstigen Anbindung an die Kreisstraße ein **Hauptentwicklungsort**. Durch Neubaugebiete generierte Verkehre tangieren auf dem Weg nach Regensburg nur wenige andere Ortsteile, auch die radläufig ebene Erreichbarkeit der Stadt ist für viele Menschen ein wichtiges Argument, sich in Reifenthal anzusiedeln.

Weitere Grundlagen finden Sie unter: [www.pettendorf.de/baugewerbe/Dorferneuerung Pettendorf/Grundlagen](http://www.pettendorf.de/baugewerbe/Dorferneuerung_Pettendorf/Grundlagen)

Das steht auch im Leitbild

in unserer Homepage unter: https://www.pettendorf.de/media/leitbild-2013_pettendorf-final.pdf

Leitbild (2014):

Leitbild ist kein Dogma, keine gesetzliche Vorschrift und sollte auch umfänglich betrachtet werden!

- Seite 7: wir wollen versuchen, die Infrastrukturen in unseren Ortschaften zu erhalten und auszubauen
- Seite 7: Entwicklungsprojekte vornehmlich entlang der Achse Pettendorf – Reifenthal – Kneiting
- Seite 12: wir wollen die Belange und Entwicklung aller Ortschaften erhalten und weiter ausbauen
- Seite 13: in jeder größeren Ortschaft der Gemeinde einen Ort der Begegnung schaffen
- Seite 14: Die Gemeinde unterstützt die Ansiedlung von Nahversorgern in größeren Ortschaften
- Seite 14: die notwendigen Infrastrukturen bereitstellen, die eine Neuansiedlung von medizinischen Einrichtungen attraktiv macht und mögliche Investoren motiviert, in der Gemeinde tätig zu werden.
- Seite 15: neue Wohnprojekte und Wohnformen etablieren und die Verbesserung des Generationenmiteinanders auf den Weg bringen

Höhe der Gebäude - FNP

Gebäudehöhen:

Der nördliche Ortsrand von Reifenthal im Bereich An der Tränke weist auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser aus, wobei eine Gebäudehöhe (Giebel) von bis zu 11,60 m in der Regel um die 11 m besteht. Der Entwurfsvorschlag überschreitet diese Höhe nicht.

Flächenverbrauch – Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Pettendorf ist insgesamt durchschnittlich seit 1990 jedes Jahr um 27 Personen gewachsen; Reifenthal z.B. in den letzten 10 Jahren um genau **minus** 2 Bürger!

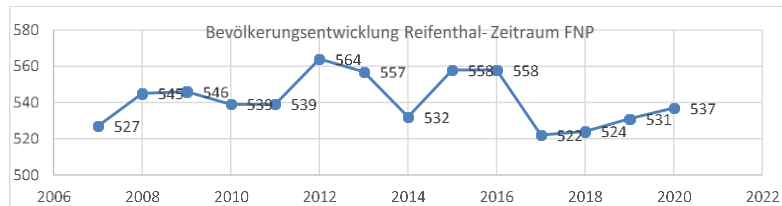
Die im Flächennutzungsplan 2007 geplanten Entwicklungsziele wurden hinsichtlich des Flächenbedarfes breit mitgetragen, auch vom Bund Naturschutz. Tatsache ist, dass hiervon innerhalb der üblichen Geltungsdauer von 15 Jahren ein Großteil überwiegend aus Verfügbarkeitsgründen bislang nicht realisiert werden konnte, die Gemeinde ihr Flächenpotential also **nicht** ausgeschöpft hat. Auch mit einer Entwicklung in Reifenthal werden diese bei weitem nicht erreicht. Die Wachstumsprognose für Pettendorf liegt bei 10,4% bis 2033 (Statistik Bayern).

Flächenmanagement- Datenbank des Bay. Landesamt für Umwelt: Bedarfsnachweis bei jedem Baugebiet !

Wird Reifenthal überdimensional wachsen?

Entwicklung Reifenthal

Die Bevölkerungsentwicklung Reifenthal hat sich im Zeitraum von der Aufstellung des FNP bis heute wie folgt entwickelt:



Das Diagramm veranschaulicht eindeutig, dass die Entwicklung des Ortsteiles Reifenthal der letzten 15 Jahre nur einer Zunahme von +1,89 % entspricht, also eine jährliche Bevölkerungszunahme um 0,66 Personen!

- Pro Wohneinheit kann man mit durchschnittlich 3 Einwohnern rechnen
- Bei ca. 57 WE wären das 171 EW
- Im Betreuten Wohnen bei 80 WE ca. 1,5 EW/ Wohneinheit 120 EW
- Reifenthal würde bei dieser Zunahme um in den nächsten Jahren um ca. 291 EW wachsen

Verkehrszahlen/ Lärmschutz

- Regensburgerstraße 2600-2700 Fahrzeuge/Tag
- Pettendorfer Straße 1620 Fz/ Tag
- Marienstraße Adlersberg 1800 Fz/ Tag
- Die Belastung der R 39 wird durch die geplante direkte Anbindung von Pettendorf höher werden
- Die Pettendorfer Straße wird entlastet werden

- Regelmäßig sind bei Baugebieten an überörtlichen Straßen Lärmgutachten zu erstellen.

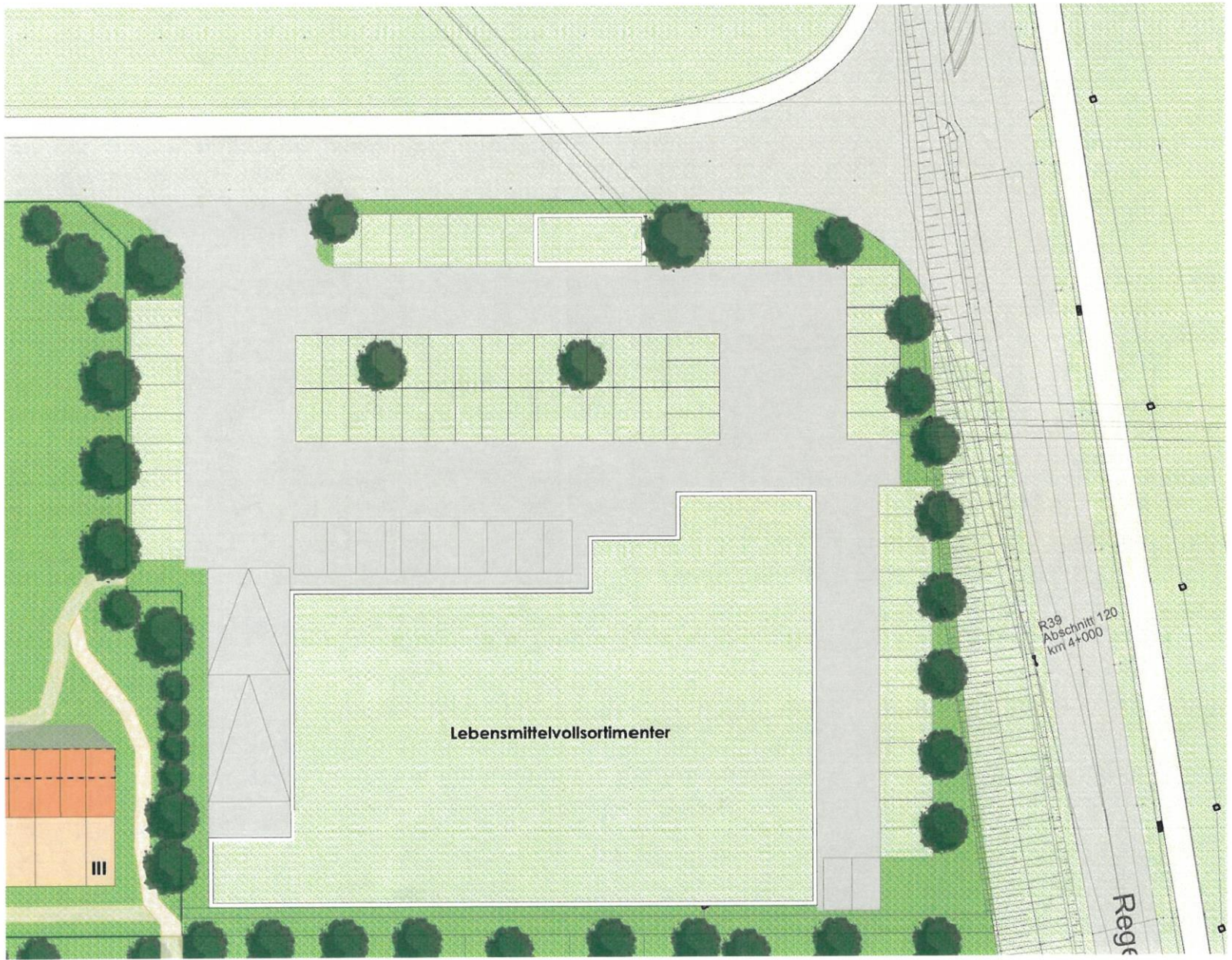
Entstehen der Gemeinde Kosten?

- Die Verwaltung muss das Verfahren von Amts wegen durchführen
- Es entstehen der Gemeinde **keine** weiteren Kosten
- Ortsumfahrung, Anbindung an die Kreisstraße und innere Erschließung sind umfänglich vom Antragsteller nach Stand der Technik herzustellen
- Ein städtebaulicher Vertrag wird die kostenlose Übereignung der Infrastruktur festlegen

So könnte es aussehen: Entwurfsvorschlag





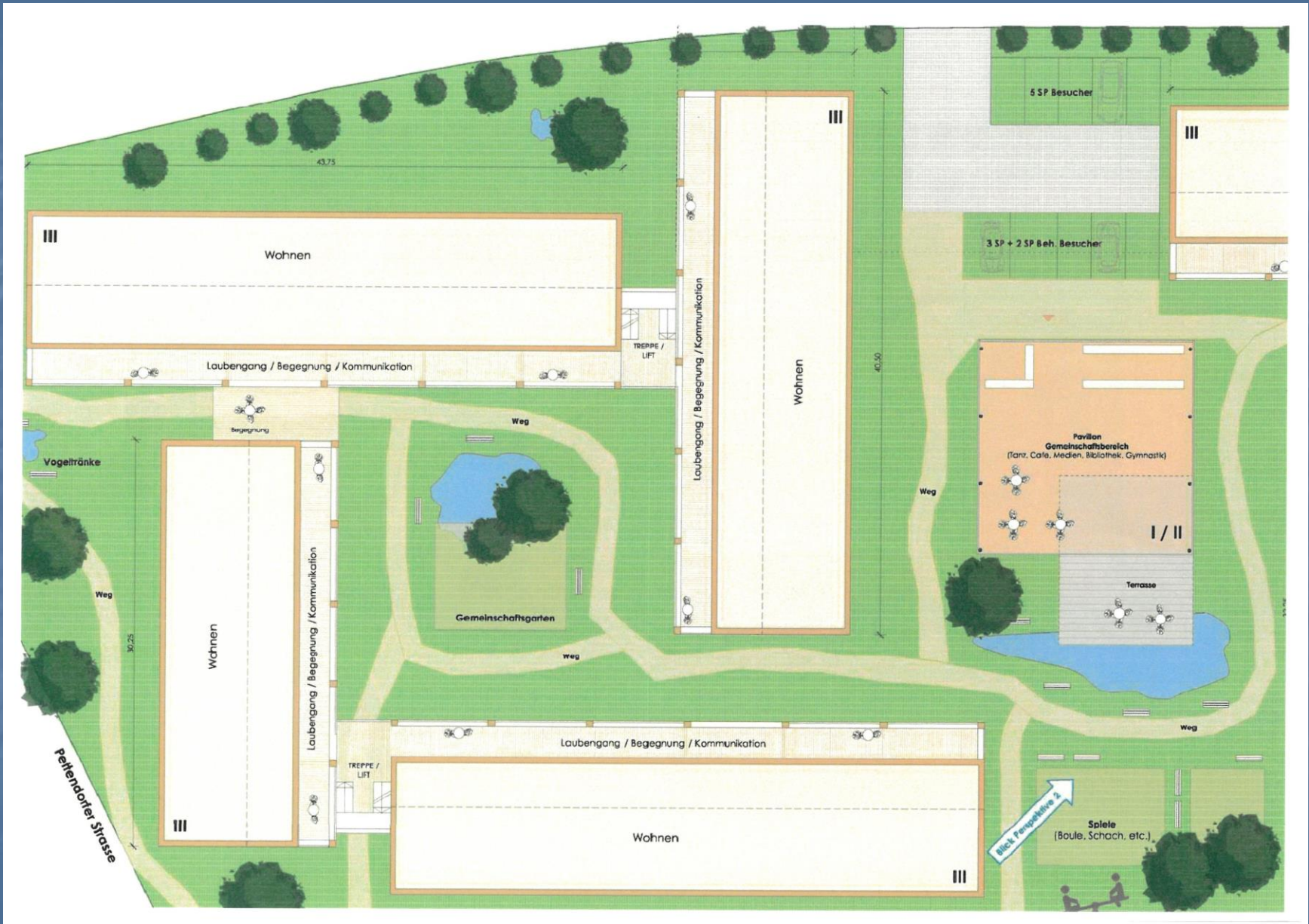


Lebensmittelvollsortimenter

R39
Abschnitt 120
km 4+000

Regel







Weitere häufig gestellte Fragen:

Wie werden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert?

Es müssen vom Antragsteller (Investor) Ausgleichsmaßnahmen nach der Kompensationsverordnung (BNatSchG) bereitgestellt werden.

Warum wird das Vorhaben in Zusammenarbeit mit einem Investor ausgeführt?

Der Investor hat die Flächen erworben, die Gemeinde besitzt hier keine Flächen, kann demnach auch nicht selber entwickeln.

Wieso werden keine Alternativen fürs Seniorenwohnen in Betracht gezogen?

Initial wurde mit der Ansiedlung des Supermarktes begonnen. Die Flächen ermöglichen aufgrund ihrer Größe (11.000 m²) die Ansiedlung von allen möglichen Seniorenangeboten. Die vorhandenen zentralen Leerflächen im Hauptort entlang der Schlossstraße sind leider seit Jahrzehnten nicht zu erwerben. Das Schimmelmanngrundstück ist viel zu klein, außerdem kommen für diese Grundstück auch andere wichtige Nutzungen in Betracht: Kindergartenersatzbau, Horterweiterung (ab 2026 „Recht auf Hortplatz“).

Welche Steuerungsmöglichkeiten bzw. welchen Einfluss hat die Gemeinde Pettendorf auf den Investor?

Mittels „Städtebaulichen Vertrag“ nach BauGB werden alle Forderungen der Gemeinde fixiert und abgesichert. Dieses Verfahren hat die Gemeinde bereits mehrmals praktiziert, warum einige Gemeinderäte diesmal dem eigenen Gremium diese Kompetenz absprechen ist nicht nachvollziehbar.

Wieso können keine Verkaufspreise für Grundstücke oder das Seniorenwohnen genannt werden?

Die Gemeinde entwickelt gerade ein Baugebiet in der Solner Breite III selbst. Die Flächen wurden erworben. Trotzdem kann zum jetzigen Zeitpunkt kein Verkaufspreis kalkuliert werden, weil z.B.

- im Bauleitplanverfahren verschiedene Auflagen/ Forderungen von den Fachbehörden entstehen können, die Kosten verursachen,
- die Baugrunduntersuchungen nicht abgeschlossen sind,
- die Erschließungsplanung noch nicht festgelegt ist
- und daher keine Kostenschätzung erfolgen kann.

Im Bereich Reifenthal Nord II treffen diese Punkte ebenfalls zu, hinzu kommt hier noch, dass der Hochbau aufgrund bekannter Rahmenbedingungen enorme Preisentwicklungen erlebt. Insoweit ist es glaubhaft und nachvollziehbar, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine seriöse Preisgestaltung erfolgen kann.

Warum wird keine Rücksicht auf bürgerschaftliches Engagement genommen?

Die Gemeinde und auch der Bürgermeister würdigen das Ehrenamt und bürgerliches Engagement seit Jahrzehnten in vielfältiger Weise. Auch das herausragende Engagement der Arbeitsgruppen zur Sanierung des jetzigen PettenDorfladens wird gewürdigt.

Der Wirtschaftsbetrieb PettenDorfladen steht aber im Wettbewerb und muss sich hier selbst behaupten. Die gemeindliche Unterstützung darf hier aus Gründen der Subsidiarität nicht dauerhaft erfolgen, zumal dann, wenn am freien Markt ein Bewerber vorhanden ist.

Warum gefährdet die Gemeinde durch das Planvorhaben den „PettenDorfladen“?

Die Gemeinde Pettendorf ist selbst „Stille Teilhaberin“ und bürgt für den PettenDorfladen. Darüber hinaus wurde der PettenDorfladen UG ein zinsloses Darlehen gewährt. Alle genannten Punkte sind im Übrigen mit der Kommunalaufsicht abgestimmt und zulässig.

Dennoch ist der PettenDorfladen ein privatwirtschaftliches Unternehmen, das sämtlichen Marktrisiken und auch Chancen ausgesetzt ist. Die Gemeinde Pettendorf sieht derzeit keinen Grund zur Sorge. Die Koexistenz mehrerer Märkte und Einkaufsmöglichkeiten funktionieren auch in Kommunen mit deutlich weniger Einwohner*innen. Es wird aber mitentscheidend sein, welche Mietbedingungen nach Ablauf des Vertrages vom Investor Schlossstraße für einen Neubau aufgerufen werden.

Wer stellt sicher, dass sich am Standort „EDEKA“ ansiedelt?

Ohne das Vorliegen eines Vertrages wird die Gemeinde keinen „Städtebaulichen Vertrag“ mit dem Investor abschließen und somit kein Baurecht erteilen.

Wieso wird das Seniorenwohnen nicht am Standort Schloßstraße verfolgt?

Die bisherigen Überlegungen des Eigentümers waren immer in Verbindung mit der Fortführung eines Supermarktes. Nachdem alle Bemühungen der Gemeinde und des Eigentümers zur Wiederansiedlung einer Nahversorgung gescheitert sind, fehlte der Hauptpächter und damit ein wichtiger Teil der Finanzierung. Die Planungen wurden vom Eigentümer erst wieder auf Bitte der Gegner von Reifenthal aufgenommen, nachdem die Alternative Reifenthal entstanden ist. Die vorgelegte Planung wurde zurückgezogen, da über die Flächen der Gemeinde keine Rahmenbedingungen seitens des Gemeinderates vorlagen. Die Vorstellung des Sachverhaltes fand in einer öffentlichen Sondersitzung am 9.11.2021 statt.

Warum ein Bürgerentscheid?




Stimmzettel
für den Bürgerentscheid
in der Gemeinde Pettendorf am 22. Mai 2022

Sind Sie dafür, dass der Bebauungsplan „Reifenthal Nord II“ mit Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels, einem Angebot „Betreutes Wohnen“ für Senioren mit zugehörigen Funktionen, einem allgemeinen Wohngebiet und der Umsetzung eines Teilstückes der Umgehungsstraße vor Reifenthal realisiert wird?

Sie haben eine Stimme:

Ja Nein

- Die Bürgerinitiative übergibt ca. 730 Unterschriften, die sich gegen das Projekt aussprechen.
- Der Gemeinderat befürwortet mit 9:7 das Projekt
- Der Gemeinderat beschließt auf Vorschlag des BGM einstimmig die Durchführung eines Bürgerentscheides in Form eines Ratsbegehren