EGGBI- Bewertungen von Schadstoffen, Projekten, Informationen **mit erhöhten Anforderungen an die „Wohngesundheit“** (EGGBI Beratungs- Zielgruppe) Informationsstand: 04.11.2026

Dieses Dokument ist derzeit in Bearbeitung- interne LINKS zu den übrigen EGGBI- Dokumenten müssen auf Grund der Neuaufstellung der EGGBI-Homepage überarbeitet werden.

"Offene" digitale Kommunikation
der Bürgermeisterin
(bis Frühjahr 2026)
und des neuen Bürgermeisters von Rohr i. NB
zu Logistikpark, Trinkwasser, Feuerwehr und Kläranlage?

Logistikpark Stocka (10)

im Zusammenhang mit dem "geplanten"

Amazon- Panattoni
Logistikpark Stocka

Inhalt

1 Vorwort ... 4
2 Chronik von Aussagen und Entscheidungen ... 5
2.1 19.06.2026 Bürgermeister Matthias Hermann "antwortet auf Anfrage" ... 5
2.1.1 zu "Vorhabenbeschreibung für die Ostseite ... 5
2.2 12./13./14. Januar 2026 "Kuriose Marktrat Sitzung" ... 7
2.3 05.01. 2026 Bürgermeisterin hatte im Dezember 2025 Presse belogen ... 8
3 Geheimhaltung seit den ersten Stunden des Projekts ... 8
4 Kläranlage ... 9
4.1 Oktober 2026 Aktualisierung – noch immer keine Ausschreibung ... 9
4.2 Der Zeitfresser: Warum 19 Monate nicht ausreichen ... 9
4.3 Was müsste die Gemeinde Rohr jetzt dringend tun? ... 10
4.3.1 Fazit ... 10
4.4 Anschluss Möglichkeit des Logistikparks an alte Kläranlage? ... 10
4.4.1 Warum der Anschluss unter diesen Bedingungen auf der Kippe steht ... 10
4.5 Gibt es technische Schlupflöcher oder Lösungen? ... 11
4.5.1 Fazit ... 11
4.6 Warum der Anschluss unter diesen Bedingungen auf der Kippe steht ... 11
4.6.1 1. Der scheinbare Puffer von „unter 20 %“ täuscht ... 11
4.6.2 2. Die Rolle des Wasserwirtschaftsamts (Strenge Auflagen) ... 12
4.6.3 3. Der Zeitkonflikt mit der Fertigstellung des Logistikparks ... 12
4.6.4 Gibt es technische Schlupflöcher oder Lösungen? ... 12
4.6.5 Fazit ... 12
4.7 Darf der Logistikpark bei der Planung der Kläranlage bereits berücksichtigt werden? ... 12
4.8 Wer bezahlt die Mehrkosten, wenn der Logistikpark kommt oder verhindert wird? ... 13
4.8.1 Szenario A: Der Logistikpark wird gebaut ... 13
4.8.2 Szenario B: Der Logistikpark wird verhindert oder scheitert ... 13
4.8.3 1. Das rechtliche Hauptproblem: Ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot? ... 13
4.8.4 2. Wer zahlt die Zeche, wenn der Logistikpark scheitert? ... 14
4.8.5 Haftet der Investor (Panattoni)? ... 14
4.8.6 3. Was ist mit den Vergaberügen (Vergaberecht)? ... 14
4.8.7 Fazit & Einschätzung für die Bürger / den Gemeinderat ... 14
4.9 Chronik bis 2025/ Kostenfalle Kläranlage für Rohrer Bürger? ... 15
4.10 Frühere Aussagen zum Thema Ausschreibung Kläranlage ... 15
4.11 Ein Beispiel, wie echte Bürgerinformation aussieht ... 16
4.12 Kosteninformationen zur Kläranlage in Rohr ... 16
4.12.1 Kosten für die Gemeindebürger ... 16
4.12.2 Was passiert, wenn wegen eines geplanten Großbetriebs (z. B. Logistikpark/Amazon) die Anlage größer gebaut wird, der Betrieb aber nicht kommt? ... 17
a) Mehrkosten ohne Refinanzierung ... 17
b) Verteilung auf Bürger ... 17
5 Feuerwehr ... 18
1. Grundsatz: Feuerwehrkosten sind kommunale Pflichtaufgabe ... 18
2. Wer trägt die Kosten? ... 18
3. Möglichkeit der Kostenbeteiligung durch Investoren ... 18
6 Trinkwasserversorgung des Logistikparks ... 18
6.1 Auch hier Kritik an der Informationspolitik des Marktes ... 19

7 "Informationen" zu den Vertragspartnern des Marktes Rohr? 19
7.1 Die typischen Akteure und ihre Rollen 19
7.1.1 Auftraggeber "Amazon Europa", Sitz in Luxemburg 20
7.1.2 Projektentwickler Panattoni 20
7.1.3 Bauausführender 20
7.1.4 Grundstück/ - Gebäudeeigentümer 21
7.2 Wie werden die "Gewinne" berechnet? 21
8 Künftige Entwicklungen 22
9 Soziale Netzwerke – Homepage – Kommunikation 22
10 Informationsbedarf und "Pflichten" der Gemeinderäte 23
10.1 Amtseid der Gemeinderat- Mitglieder 23
10.2 Gesetzesverstöße durch Gemeinderats- Beschlüsse in 24
10.3 Rohr? 24
10.3.1 Gerichtsurteile 24
10.4 Abwägungspflicht- Abwägungsermessen 24
11 Wer täuscht hier die Bürger von Rohr und Landkreis 26
12 Allgemeiner Hinweis 27

Mehr Infos zu den bisherigen Vorgängen und den Auswirkungen auf eine ganze Region finden Sie unter

EGGBI- Publikationen zum Logistikpark

Bitte beachten Sie die zahlreichen erklärenden Links in diesen Stellungnahmen!

Für die Meldung nicht mehr "funktionierender Links" bzw. inhaltlicher Fehler bin ich stets dankbar!

1 Vorwort

Viele Fragen stellen sich so manchem Rohrer Bürger, vor allem aus den wirklich betroffenen Ortsteilen Bachl, Scheuern,



Aussagereiches Protestschild von maßgeblich betroffenen "Bürger von Rohr" anlässlich der Großdemo in Stocka am 26.06.2026



Einen interessanten "Größenvergleich" bietet seit Neuestem die Bürgerinitiative. Das Logistikzentrum würde in der geplanten Dimension nahezu die gesamte Altstadt von Abensberg "überdecken" – bezüglich "Höhe", würden lediglich der Kirchturm und der Hundertwasser- Turme darüber hinausreichen.

Pressebericht

ebenso wie auch den Bürgern der Nachbargemeinden, Umweltverbänden, Vertretern von Gewerbebetrieben im Landkreis, den Verantwortlichen der Wasserversorger und der politischen Vertreter der Nachbargemeinden **zu den enormen Auswirkungen auf die gesamte Region**,

unleugbaren Auswirkungen, die weder von der Bezirksregierung von Niederbayern noch vom verantwortlichen Wirtschaftsminister, aber auch von den Landespolitikern der CSU ernst genommen werden!

Siehe dazu Logistikpark Stocka (2) "Politik und Behörden"

Es fehlen aber auch nach wie vor Information der betroffenen Bürger – auch aus den Nachbargemeinden[1] - auf der Gemeinde- eigenen Homepage und im Internet allgemein

Aussagen der Betreiber ohne Widerspruch des Marktes Rohr i.NB

Fertigstellungstermin Logistikpark laut Panattoni: 4.Quartal 2027

(Ist bis dahin tatsächlich die neue Kläranlage bereits einsatzfähig (bisher fehlt sogar noch die gefordert EU- weite Ausschreibung der Baumaßnahmen) ohne deren Fertigstellung ein Anschluss des Logistikparks an die bestehende Anlage nicht genehmigungsfähig ist?

Wie konnte Panattoni - mit welchen "Zusagen" von Marktgemeinde oder (Wirtschaftsministerium?) bereits 2023 einen Fertigstellungstermin 1. Quartal 2025 ohne Widerspruch der Gemeinde ankündigen? (Mittelbayerische Zeitung, 15.03.2023)

Nach wie vor ist es nicht möglich, auf der Homepage relevante Informationen- und/oder unter Berufung auf das Umweltinformationsgesetz angefragte Dokumente zu **relevanten Fragen** zu erhalten – da solche Dokumente, auch Verträge mit Amazon/Panattoni (?) laut Aussage der ehemaligen, (inzwischen abgewählten, dafür von der CSU zur stellvertretenden Kreisrätin hochgelobten Bürgermeisterin vielfach noch gar nicht existieren! (Schriftliche Vereinbarungen bezüglich Kostenbeteiligungen, Arbeitsplatzgarantien…)

Wird hier blauäugig auf "Vertrauensbasis" mit einem rücksichtslosen Weltkonzern agiert? (Beispiel Hessen)

Dies betrifft vor allem auch Fragen der Mehrkosten für Kanal – Kläranlage durch den Logistikpark, die noch vor der Inbetriebnahme desselben anfallen werden – und daher den aktuellen Nutzern in Rechnung gestellt werden, da der Logistikpark erst nach Fertigstellung angeschlossen werden kann. Die derzeitige Betriebsgenehmigung der Kläranlage erlaubt keinen derartigen Anschluss aus Kapazitätsgründen. Am 18.08.2025 wurde mir erneut mitgeteilt, es gäbe noch keine Berechnungen und daher auch Dokumente zu diesen Mehrkosten, aber auch noch keinerlei Vereinbarungen bezüglich deren Kostenübernahme durch Panattoni/ Amazon! Offensichtlich hat sich daran bis heute nichts geändert (Korrekturen werden gerne angenommen und kommuniziert!)!

Unter 180 News seit 01.01. 2021 auf der Homepage (News Archiv) findet sich der Logistikpark ein einziges Mal (7.2.2023!), die neue Kläranlage überhaupt nicht (Stand November 26)

! **Dies hat sich auch unter dem neuen Bürgermeister Marzin Hermann, trotz kolportierter besonderer EDV-Affinität bisher nicht geändert!**[2] (siehe Kapitel 2.1 und Homepage Markt Rohr Juli 2026 zu Logistikpark und Kläranlage neu)
Bei seinem Amtsantritt bekräftigte es aber auch seine Unterstützung für den Logistikpark!

"Hermann hält wie angekündigt am Vorhaben fest. „In den aktuell schwierigen wirtschaftlichen Zeiten sehe ich die Chance auf viele Arbeitsplätze." Mit dem neu besetzten Marktgemeinderat will er im Juni ein Logistikzentrum besichtigen. „Alle sollen wissen, worüber wir reden." Wenn die ersten Pläne überarbeitet sind, sei das Gremium wieder am Zug." Mittelbayerische Zeitung, 12.05.2026

! ***Bis heute wurde auch nicht kommuniziert, wer überhaupt die tatsächlichen Vertragspartner (welche Gesellschaften der beiden US-Konzerne) sein werden? (Siehe dazu Kapitel 7)***

[1] Auch die wesentlich mehr betroffenen Bürger der Nachbargemeinden haben ein recht auf Information zu diesem- sie teilweise wesentlich stärker betreffenden Projekt (Beispiel Verkehr). Sie erhalten keine "Information" – aber auch Bürger aus Rohr haben sich über mangelnde Information beklagt!

[2] Laut Wahlflyer: (2026)*"Martin Hermann: Studium Wirtschaftsinformatik (Bachelor,) 10 Jahre Berufserfahrung im internationalen IT- Projekt- Management. Als Wirtschaftsinformatiker war er zuvor als IT-Sachgebietsleiter tätig und verweist auf seine Expertise in Informations- und Kommunikationstechnik (?).*

2 Chronik von Aussagen und Entscheidungen

2.1 19.06.2026 Bürgermeister Matthias Hermann "antwortet auf Anfrage"

Eine sehr dürftige Antwort erhielt ich zu einer Anfrage über das Portal "FragdenStaat".
Gefragt hatte ich nach der Gültigkeit des Bebauungsplans, da es für die zweite Halle (neben Amazon) bisher noch immer keine tragfähigen Informationen über den/ die tatsächlichen Nutzer dieser Halle gibt (nach wie vor werden aufn Immobilienportalen nach Mietern gesucht), jegliche andere Nutzung als für "Logistik" auf Grund des Landesentwicklungsplanes definitiv aber ausgeschlossen ist. (wäre?)

Meine Anfrage an die Gemeinde Rohr über das Portal "FragdenStaat"

"Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans für den Logistikpark stellt sich seit längerem die Frage, welche konkreten Vorhaben im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans der Investor Panattoni bezüglich künftigem "Betrieb" in seiner Halle angegeben hat, ***der zur Ausnahme aus dem Anbindegebot*** *und* ***die Gemeinde damit überhaupt erst zur Erstellung einer vorhabensbezogenen Bauplanung ermächtigt.***

Die Erfüllung der ***Voraussetzungen*** *für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan* ***wurden bisher offenbar nicht umgesetzt:***

- *Konkretes Vorhaben: Anders als ein normaler Bebauungsplan, der allgemein festlegt, was gebaut werden darf, ist der VBP auf ein bestimmtes Projekt zugeschnitten.*
- *Vorhabenträger: Ein Investor oder Grundstückseigentümer legt der Gemeinde einen detaillierten Plan für das Vorhaben vor.*
- *Durchführungsvertrag: Zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird ein Vertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger beispielsweise:*
  das Projekt innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen, ***Erschließungskosten zu übernehmen****, bestimmte Ausgleichs- oder Infrastrukturmaßnahmen durchzuführen.*
- *Vorhaben- und Erschließungsplan: Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplans und beschreibt genau, was gebaut werden soll.*

Solche Informationen liegen nach bisherigen Informationen zumindest teilweise lediglich für die Amazon- Halle vor - während Panattoni offensichtlich erst Mieter für seine Halle sucht – und dies keineswegs nur für Logistik *Werbung von Panattoni* ***"Leistungsstarker Standort für Logistik und Industrie(!)"***

und somit gar nicht in der Lage wäre, diese Anforderungen zu erfüllen.

Ich ersuche daher um Zusendung der Dokumente:

- *Begründung des vorzeitigen Bebauungsplans die Halle 2 betreffend*
  und
- *Vereinbarungen mit Panattoni bezüglich verpflichtender antragsbezogener Nutzung und Konsequenzen bei späterer Nichteinhaltung dieser Nutzung,*
- schriftliche Verpflichtung der Projektplaner für beide (!) Hallen bezüglich konkreter Übernahme von "Erschließungskosten, Infrastrukturmaßnahmen" vor allem bezüglich Kläranlage, (offenbar laut Medienaussage Frau Steinsdorfer im Herbst 2025 noch gar nicht erstellt), Kanalisation und Verkehrsmaßnahmen.

Die Antwort des "neuen" Bürgermeisters war knapp und aussagearm:

Ihre Anfrage vom 09.06.2026 beantworten wir wie folgt:

2.1.1 zu "Vorhabenbeschreibung für die Ostseite

"(Panattoni Park Stocka) wurde im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt; weitere Unterlagen liegen nicht vor.

Die Kostentragung der Erschließungsanlagen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Der Durchführungsvertrag wird in den auslegungsrelevanten Teilen im Zuge der förmlichen Bürgerbeteiligung ausgelegt; der Durchführungsvertrag liegt noch nicht vor."

Tatsächlich findet sich in der Projektbeschreibung, ausgelegt im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine sehr kurze Aussage:

Zulässig sind Logistikbetriebe aller Art, sowie diesen dienende Nebenanlagen und Nebennutzungen: Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen für den nicht-öffentlichen Gebrauch
Ausnahmen werden keine zugelassen.

Hier wird also seit Jahren ein enormer Aufwand für eine Bauleitplanung betrieben – ohne dass im Vorfeld eine grundsätzliche Kostenbeteiligung an den infrastrukturellen Kosten schriftlich fixiert worden ist. Eventuelle mündliche Zusagen einer nicht näher definierten Kostenbeteiligung wurden bis heute nicht "ausverhandelt bzw. schriftlich fixiert". Der Steuerzahler trägt das volle Risiko zukünftiger, möglicherweise keineswegs zufriedenstellender "Angebote" zweier US- Konzerne.

Das K.-o.-Kriterium für eine Tankstelle:

Allein die Genehmigung einer Tankstelle wäre mit enormen Anforderungen verbunden, da der Standort in Trinkwassereinzugsgebiet liegt - entsprechend dem "Vorsorgeprinzip" und grundsätzlich des Wasserhaushaltsgesetzes kaum genehmigt werden könnte - zudem werden im LEP ausschließlich Logistikbetriebe erwähnt.

Dazu auch die Anlagenverordnung (AwSV) & TRwS 781: Ein Neubau müsste technisch so abgesichert werden (u.a. flüssigkeitsdichte Fahrbahnen, riesige Rückhaltebecken für kontaminiertes Lösch- und Niederschlagswasser, permanente Lecküberwachung), dass es wirtschaftlich und genehmigungsrechtlich kaum realisierbar ist. Die Untere Wasserbehörde am Landratsamt Kelheim verweigert in solchen sensiblen Zonen in der Regel die Freigabe für *Neuanlagen*.

> *Das Wasserrecht (AwSV) wiegt schwerer!*
> *Auch wenn die Tankstelle für den Eigenverbrauch die Hürde des Anbindegobots über die Logistik-Ausnahme nimmt, hebelt das Landesentwicklungsprogramm das Wasserrecht nicht aus.*
>
> ***Gerade im Raum Rohr i.NB. / Stocka / Scheuern prallen hier zwei Rechtsbereiche aufeinander:***
>
> *Die Raumordnung (LEP) sagt im Zweifel "Ja, Logistik darf hier her", aber das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die Anlagenverordnung (AwSV) sagen im Trinkwassereinzugsgebiet "Nein, das Risiko für das Grundwasser ist zu hoch".*
>
> *Für nichtöffentliche Tankstellen (Eigenverbrauchstankstellen) gelten in Wassereinzugsgebieten zwar geringfügig andere Schwellenwerte als für Großtankstellen (z. B. bei Prüfpflichten unterhalb von* $100\ m^3$ *Jahresabgabe), die Kernauflagen bleiben im sensiblen Einzugsgebiet aber drastisch:*
>
> ***Rechtliche Konsequenz:***
>
> *Selbst wenn der Logistikpark Stocka rein optisch und verkehrstechnisch die Ausnahme vom Anbindegebot erhält, kann die Untere Wasserbehörde am Landratsamt Kelheim das Einrichten einer integrierten Eigenverbrauchstankstelle im Bebauungsplan untersagen oder durch so extreme technische Auflagen (komplett flüssigkeitsdichte Fahrbahnen, Havarie-Rückhaltebecken) blockieren, dass sie faktisch nicht gebaut werden kann.*

K.-o.-Kriterium für den Panattoni Park insgesamt

Auch wenn im Bebauungsplan die ausschließlich Nutzung für Logistik festgeschrieben ist – die Betreiber werden auf keinen Fall die mangelnden Logistik- Mietern die dann bereits bestehenden Hallen leer stehen lassen und mit allen Mitteln Ausnahmegenehmigungen für eine andere Nutzung einfordern – die bisherige Haltung des Wirtschaftsministerium, der Bezirksregierung ist lässt darauf schließen, dass ein solcher Antrag - dann auf Grund "wirtschaftlicher Unzumutbarkeit" leerstehender Hallen – vermutlich angenommen würde.

Dies würde jedoch **erneut** – so wie die Verweigerung der Raumverträglichkeitsprüfung trotz nachgewiesener massiver Auswirkungen auf eine ganze Region **jeder Rechtsstaatlichkeit widersprechen:**

> *Sollte der Logistikpark in Stocka nämlich gebaut werden und der geplante (!) Mieter langfristig ausziehen, mutiert das Areal zur **Immobilien-Sackgasse**. Der Eigentümer dürfte die Hallen mangels Genehmigungsfähigkeit im Trinkwassereinzugsgebiet weder in eine Fabrik noch in ein Einkaufszentrum oder einen klassischen Gewerbepark für regionale Firmen umwandeln. Sie müssten als Logistikfläche neu vermietet werden – oder sie stehen leer.*

Bereits jetzt bewirbt Panattoni die Mietobjekte am Standort allerdings nicht nur als Logistik- sondern

unverfroren widerrechtlich[3]

als Industriefläche!

Weitere "Werbeaussage" auf der aktuellen Homepage- Seite (Stand Juli 2026)

*"Der Panattoni Park Rohr entsteht in Rohr, Niederbayern, auf einem ca. 101.700 m² großen Grundstück und bietet rund 49.700 m² hochmoderne Logistik- und Gewerbefläche. Dank seiner optimalen Verkehrsanbindung an die Autobahnen A93 und A3 ist der Park ideal positioniert für Unternehmen aus der Logistik, **Produktion** und insbesondere der Automotive-Zulieferindustrie – mit kurzen Verbindungen zu wichtigen Wirtschaftszentren wie Regensburg, Ingolstadt und München."*

Damit werden die vom Bürgermeister als Vorwand gegen bisherige Befürchtungen zur nicht ausreichenden Nutzungsgarantie verwendeten Argumente,

auf Grund noch immer fehlender konkreter

"Nutzerangaben"[4] - **trotz der ursprünglichen Aussagen im Bebauungsplan - bereits als nicht ausreichend**, und, da vertraglich dauerhaft auch im Falle später wechselnder Mieter – nicht zufriedenstellend und keinesfalls vertrauenswürdig bezüglich Nutzung und Kostenbeteiligungen an Infrastruktur abgesichert, dokumentiert!

---

[3] Laut Landesentwicklungsplan (LEP) gilt die von Bezirksregierung Niederbayern und Wirtschaftsministerium vielfach als Begründung für eine Genehmigung zitierte Ausnahme vom Anbindegebot **ausschließlich** für Logistikunternehmen!

[4] Nach wie vor ist Panattoni auf der Suche nach Mietern (inzwischen mit Fertigstellungstermin 2. Quartal 2028 statt wie früher 2025…)

2.2 12./13./14. Januar 2026 "Kuriose Marktrat Sitzung"

In der dreitägigen Marktrat Sitzung zu den über 400 Einwänden zum Logistikpark zeigten sich sämtliche Markträte "eher interessenlos" – sie stellten keine einzige Frage und hoben einmütig nach "monotonem" Verlesen der Antworten, den "Abwägungen" der Projektanten einheitlich ihre Hand zur Zustimmung. Nicht eine einzige Frage wurde gestellt, es gab keinerlei Einwendungen.

Auch die Einwände der Nachbargemeinden zum Thema Verkehr wurden mit Hinweis auf diesbezüglich fragwürdigen, von den Projetanten beauftragten sogenannten Gutachten abgetan.

Dazu 2 Pressemeldungen:

15.01.2026 Mittelbayerische Zeitung "Grünes Licht für Amazon" [5]

> *"Der Marktgemeinderat Rohr (Landkreis Kelheim) hat dem geplanten Amazon-Logistikzentrum bei Bachl den weiteren Weg geebnet. In einer dreiteiligen Marathonsitzung wurden die Einwände von Bürgern und Behörden verworfen oder eingearbeitet. Gegner des Projekts kündigen weiterhin Widerstand an.*
>
> *Immer wieder angesprochen über Einwände wurde die Rekrutierung von 2263 Arbeitskräften, die im Wirtschaftspark arbeiten sollen, in Spitzenzeiten (etwa vor Weihnachten) rund 2990. „Wir arbeiten eng mit regionalen Arbeitsagenturen zusammen. **Aus lokalen Betrieben wird niemand abwandern“,**[6] befinden die Projektbetreiber. Die Gegner fürchten eben dies, zudem massiven Zuzug und damit die Belastung des Wohnungsmarktes."*
>
> *Zuvor hatte es in insgesamt zwölf Stunden Sitzungsdauer nicht eine Rückfrage gegeben zum Wirtschaftspark Stocka, in dem sich an der Staatsstraße 2230 das Amazon-Logistikzentrum (23 Hektar/60.000 m² Hallenfläche) und ein Firmenpark (9,5 Hektar/50.000 m²) ansiedeln sollen. BIA-Vorsitzender Roland Weiß nennt dies im Nachgang eine „seltsame Diskussionskultur“.*

Erneut gibt der Marktrat nach einer Marktratssitzung mit stummem Abnicken der Amazon- Argumente "grünes Licht" für das Monsterprojekt!
Unbeeindruckt von den "Greenwashing-Versuchen" – mit einem zugegeben "grüneren Gebäude" alle Nachteile für die Region, für Landschaft und Grundwasser, Arbeitsplätze, Verkehr und Infrastruktur zu überdecken, sind Bürgerinitiative und die weiteren Gegner des Projekts bereits dabei, die sich teils widersprechenden Argumente der Betreiber zu dokumentieren, um damit eine Baugenehmigung durch das Landratsamt zu verhindern.

Zusammenfassung der Einwände und Antworten der Betreiber 2026. **Logistikpark Dokument 4 "Einwände und Dokumente"**

15.01.2026 Idowa, "Scharfe Kritik an Bürgerinitiative"

> *"Bei der Argumentation wurde deutlich herausgestellt, dass bei der Luftverschmutzung und Lärmbelästigung in keinster Weise Grenzwerte überschritten werden. Bei der stark belasteten Ortsdurchfahrt von Offenstetten könne das Projekt nicht für die zu erwartende Mehrbelastung verantwortlich gemacht werden, da diese übermäßige Belastung hier ja schon besteht und längst Abhilfe erforderlich wäre.*
> Dem Argument der zu erwartenden Zuzüge und damit Überlastungen des Wohnungsmarktes und der sozialen Einrichtungen der umliegenden Gemeinden wurde damit begegnet, dass die Beschäftigten aus einem Umkreis von 30 Kilometern kommen würden und daher bereits im Einzugsbereich wohnen würden."

Bedauerlicherweise ist es Zuhörern bei solchen Sitzungen nicht möglich, im Rahmen der Veranstaltung prägnante aktuelle Fragen – **zahlreiche der vorgebrachten Argumente widersprachen sich selbst** - zu stellen – die Markträte jedenfalls nahmen dies offenbar nicht wahr – sie nickten alle Aussagen der Projektbetreiber, vorgetragen von einer konzerngläubigen Bürgermeisterin kritiklos hin und stellten keine einzige Frage.

[5] **"Grünes Licht für Amazon" diese Aussage bezog sich auf Beschlüsse des Rohrer Marktrats – dies stellt aber keineswegs eine "Genehmigung des Bauprojekts dar!"**

[6] An anderer Stelle argumentieren die Betreiber- die Mitarbeiter kämen aus einem Umkreis von 30 km (einer Region mit nachgewiesenem Mangel an Arbeitskräften und Auszubildenden…)

2.3 05.01. 2026 Bürgermeisterin hatte im Dezember 2025 Presse belogen

Eine neue "Qualität" der Verdunklung findet sich in 2 Pressemeldungen innerhalb 6 Tagen

05.01.2026 "Presse belogen?" Glaubwürdigkeit einer Bürgermeisterin?

Rohrs Bürgermeisterin gibt Sitzungstermine bekannt

Nicht nur die Bürger von Rohr werden über viele Risiken (Beispiel: Kosten Kläranlage) im Dunklen gelassen – auch gegenüber der Presse scheute sich die Bürgermeisterin von Rohr nicht, Unwahrheiten vorzubringen.

> ***Zitat 06.01.2025:*** *"An drei Abenden in Folge behandelt der Marktgemeinderat Rohr im Landkreis Kelheim nächste Woche die Einwände und Stellungnahmen zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Logistikpark Stocka". Diese Termine hat Rohrs Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer am Montag auf Anfrage der Mittelbayerischen bestätigt.*
>
> *Die Sitzungen finden am Montag, Dienstag und Mittwoch im Sportheim in der Badstraße statt. Diese Termine hat Rohrs Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer nun am Montag auf Anfrage der Mittelbayerischen bestätigt. Die Bürgerinitiative Abensberg ergänzte die Uhrzeit: jeweils um 18.30 Uhr.*
>
> *Seit Frühjahr 2024 liegen die Einwände und Stellungnahmen vor,* ***zuletzt im Dezember hatte Steinsdorfer betont, dass es nicht richtig sei, dass diese im Januar im Rahmen einer dreitägigen Sitzung behandelt würden.***
>
> ***Am gestrigen Montag nun teilte sie auf Anfrage mit, dass die Sitzungstermine am Mittwoch „ortsüblich bekannt gegeben" würden."***

Warum wurde die Presse / die Öffentlichkeit noch Ende Dezember 2025 offensichtlich belogen?

Dies zu einem Zeitpunkt, an dem Markträte bereits Unterlagen für die Sitzung zu diesem Termin erhalten hatten.

!

Zitat Frau Steinsdorfer in Mittelbayerische Zeitung, 31.12.2025

> *"Ist-Stand: Seit dem Eingang der Einwände im Frühjahr 2024 wird auf eine Behandlung der Eingaben im Rohrer Marktgemeinderat gewartet. Verschiedene Fachstellen sind in die Vorbereitungen miteingebunden. Jüngst wurde auch an unsere Zeitung herangetragen, es gebe im Januar 2026 eine dreitägige Sitzung zu den Einwänden. Das sei nicht richtig, sagt Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer. „**Im Januar ist Stand jetzt eine Sitzung mit 20. 1. im Kalender, aber nicht zum Thema Logistikpark.**"*

Mit der wochenlangen "Geheimhaltung" dieser Termine setzt die Bürgermeisterin ihre inzwischen mehrjährige "Geheimpolitik" (weiteres Beispiel "Kläranlage") fort, welche bereits 2022 ihren Anfang nahm und sie scheut sich dabei offensichtlich inzwischen nicht mehr, selbst die Presse eindeutig zu belügen.

3 Geheimhaltung seit den ersten Stunden des Projekts

18.11.2022[7], Mittelbayerische Zeitung "Großes Schweigen um Zukunftspläne für Gut Stocka bei Rohr"

> *"Auch auf Anfrage der Mittelbayerischen bezüglich Stocka und einer möglichen Ansiedlung eines international tätigen Versandunternehmens hüllt sich Rohrs Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer in Schweigen."*

Mehr Informationen finden Sie in der

- *Zusammenfassung und Medienspiegel zum Thema "Logistikpark Stocka" ständig aktualisiert!*
- und zu Fragen zur Kläranlage "Wer bezahlt die Rechnung?

Versprechen der Bürgermeisterin
Februar 2023 (Homepage Markt Rohr)

> *"**Informationen an alle** Bürgerinnen und Bürger" bedeutet allgemein für zunehmend viele Gemeindebürger zugängliche Informationen **wie sie heute vor allem das Internet – eine eigene Homepage, soziale Netzwerke bieten** - und nicht nur Verweise auf "Bürgerversammlungen" und Gemeindebriefe.*
>
> ***Sollen diese Informationen vor allen Bürgern der betroffenen Nachbargemeinden verwehrt werden? Interviews in Lokalblättern der Nachbargemeinden bieten keine verwertbaren Aussagen. Beispiel "Magazin***

Bei der öffentlichen Versammlung am 7. Dezember 2022 habe ich betont, dass Informationen an alle Bürgerinnen und Bürger ein wichtiger Bestandteil sind, für eine geplante Ansiedlung dieser Größe. Genauso wichtig ist es aber auch, dass inhaltlich richtige Zahlen und Fakten genannt werden, seitens der Gemeinde, seitens der Bürgerschaft und seitens der Nachbargemeinden.

Ihre

Birgit Steinsdorfer

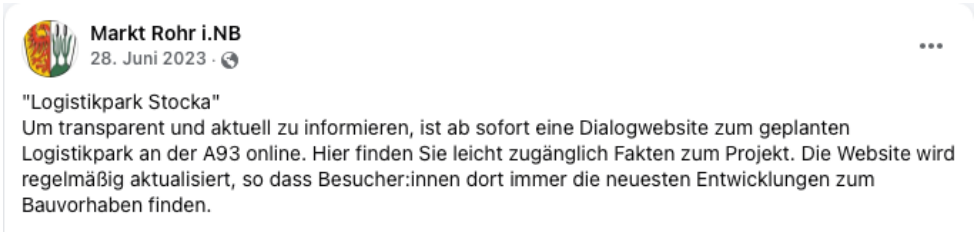
Birgit Steinsdorfer
Erste Bürgermeisterin

?

[7] Bereits **im Mai 2022** arbeitete ein Herr Liebert aus Alsdorf, NRW an einem sogenannten "Artenschutzgutachten" (mit abgeschriebenen Passagen aus einem völlig anderen Gutachten!) – bis heute liegt aber kein echtes - bewertbares - Artenschutzgutachten vor!

Ein weiteres "gebrochenes?" Versprechen:

(Facebook, 28.06.2023)



Diese "Dialogwebsite" ist allerdings nirgends (mehr?) zu finden!!!!
Hatte man Angst vor einer zu intensiven Diskussion?

Oder ist damit die Marketingseite von Panattoni incl. einem fragwürdigen Faktencheck gemeint?
Stellungnahme dazu im Kapitel 13 von "Logistikpark Stocka" (seit Februar 2024 – Stand Okt.25- nicht mehr aktualisiert)

Keinerlei Informationen auf der Homepage finden sich auch zu den Fragen "neue Kläranlage" und Trinkwasserversorgung des Logistikparks, zusätzliche Anforderungen an die örtliche Feuerwehr!

4 Kläranlage

Nach wie vor offene Fragen zur neuen Kläranlage, die an mich gestellt wurden veranlassten mich zu einer erneuten Anfrage an die Gemeinde über das **Portal "FragdenStaat".**

Die Antwort wird hier veröffentlicht werden.
Mehr Infos zu diesem Thema auch in der Zusammenfassung zu den Themen Wasser, Kanalisation, Feuerwehr

4.1 Oktober 2026 Aktualisierung – noch immer keine Ausschreibung

Oktober 2026 – zeitgerechte Fertigstellung ist kaum mehr möglich

Da wir uns inzwischen bereits im **Oktober 2026** befinden und die Ausschreibung für die Bauarbeiten noch immer nicht erfolgt ist, ist eine **vollständige Fertigstellung und ordnungsgemäße Inbetriebnahme bis Mai 2028 nach menschlichem Ermessen unmöglich**.

Bis zum Auslaufen der wasserrechtlichen Erlaubnis im Mai 2028 verbleiben ab Oktober 2026 lediglich noch **19 Monate**.

4.2 Der Zeitfresser: Warum 19 Monate nicht ausreichen

Ein Kommunalprojekt dieser Größenordnung (über 5,3 Mio. €) unterliegt strengen gesetzlichen Fristen und technischen Abläufen:

1. **Ausschreibung & Vergabe (ca. 4–6 Monate):**
   - Auf Grund des Auftragsvolumens muss die Ausschreibung europaweit erfolgen (EU-Schwellenwert).
   - Allein die gesetzlichen Fristen für Teilnahmeanträge, Angebotsabgabe, Prüfung, Wertung und die vorgeschriebene Stillhaltefrist vor Zuschlagserteilung dauern mindestens bis **Frühjahr 2027**.
2. **Vorlaufzeiten & Materialbeschaffung (ca. 3–6 Monate):**
   - Spezifische Anlagenteile (Pumpen, Belüfter, Rührwerke, Schaltanlagen, Mess- und Regeltechnik) werden erst nach Zuschlag bestellt. Aktuelle Lieferzeiten liegen hier bei mehreren Monaten.
3. **Reine Bauzeit (ca. 12–18 Monate):**
   - Erd- und Stahlbetonarbeiten für die Becken.
   - Einbau der Maschinentechnik und Elektrotechnik.
   - Unwägbarkeiten durch die Wintermonate 2027/2028, in denen Betonarbeiten kaum möglich sind.
4. **Probebetrieb & Biologische Einfahrphase (ca. 2–3 Monate):**
   - Eine Kläranlage ist eine biologische Fabrik. Die Bakterienkulturen müssen sich erst aufbauen, bevor die geforderten Reinigungswerte stabil eingehalten werden und die Behörde die endgültige Abnahme erteilt.

Ergebnis: Selbst im absolut besten Szenario ohne jegliche Verzögerung, Lieferengpässe oder Schlechtwetter würde der Bau bei Zuschlag im Frühjahr 2027 erst **Ende 2028 oder Anfang 2029** abgeschlossen sein.

4.3 Was müsste die Gemeinde Rohr jetzt dringend tun?

Da der Termin Mai 2028 baulich nicht mehr zu halten ist, verschiebt sich der Schwerpunkt vom Bauzeitenplan hin zu **rechtlichen Überbrückungsmaßnahmen**:

1. **Frühzeitiger Antrag auf Fristverlängerung / Duldung:**
    - Die Gemeinde (bzw. das beauftragte Ingenieurbüro) muss unverzüglich das zuständige **Wasserwirtschaftsamt** und das **Landratsamt** informieren.
    - Es muss ein Antrag auf Verlängerung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis über den Mai 2028 hinaus oder eine Übergangsduldung beantragt werden.
2. **Menge und Qualität nachweisen:**
    - Behörden gewähren Fristverlängerungen in der Regel problemlos, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Planung läuft, das Verfahren aktiv vorangetrieben wird und die bestehende Altanlage die Grenzwerte bis dahin noch halbwegs betriebssicher einhält.
3. **Erhöhte Abwasserabgabe vermeiden:**
    - Wird die Genehmigung versäumt oder der Antrag zu spät gestellt, drohen der Gemeinde Strafzahlungen bzw. der Wegfall von Abgleichsmöglichkeiten bei der Abwasserabgabe.

4.3.1 Fazit

Die **Fertigstellung bis Mai 2028 ist baulich gescheitert**. Das ist für kommunale Großprojekte jedoch kein unüblicher Zustand. Entscheidend ist jetzt, dass die Marktverwaltung Rohr unverzüglich mit den Wasserbehörden eine rechtssichere **Übergangsregelung** für die bestehende Kläranlage vereinbart, um den Weiterbetrieb ab Juni 2028 rechtlich abzusichern.

4.4 Anschluss Möglichkeit des Logistikparks an alte Kläranlage?

Die Frage, ob ein Großprojekt wie der Logistikpark von Amazon und Panattoni mit mindestens 2.000 Beschäftigten an eine bestehende, bereits zu über 80 % ausgelastete Kläranlage angeschlossen werden kann – und das noch vor Fertigstellung der neuen Anlage –, ist der **absolute Knackpunkt** für die gesamte Erschließung.

Die kurze Antwort lautet: **Technisch und rechtlich ist das extrem kritisch, behördlich streng reglementiert und ohne explizite Sondergenehmigung der Wasserbehörden kaum machbar.**

4.4.1 Warum der Anschluss unter diesen Bedingungen auf der Kippe steht

4.4.1.1 1. Der scheinbare Puffer von „unter 20 %“ täuscht

Eine Auslastung von über 80 % bedeutet im Kläranlagenbetrieb nicht automatisch, dass noch Platz für 20 % mehr Last ist.

- **Spitzenlasten und Schichtbetrieb:** Ein Logistikzentrum mit rund 2,000 Mitarbeitern (oft im Mehrschichtbetrieb rund um die Uhr) erzeugt konzentrierte Abwässer (Toiletten, Waschräume, ggf. Kantinenbetrieb). Das führt zu hydraulischen und stofflichen Stoßbelastungen, die eine bereits stark beanspruchte Altanlage überfordern können.
- **Fremdwasserproblematik:** Ältere Kläranlagen haben oft mit eintretendem Regen- oder Grundwasser (Fremdwasser) in den Kanalnetzen zu kämpfen. Bei Starkregen schießt die Auslastung schnell auf 100 % und mehr.

4.4.1.2 2. Die Rolle des Wasserwirtschaftsamts (Strenge Auflagen)

Das Landratsamt Kelheim bzw. das zuständige **Wasserwirtschaftsamt** müssen dem Anschluss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der wasserrechtlichen Einleitgenehmigung zustimmen.

- Da die bestehende Genehmigung im **Mai 2028** ausläuft und die Anlage am Limit läuft, kann die Behörde neuen, großen Lasten **nicht** zustimmen, solange die Leistungsfähigkeit nicht glasklar nachgewiesen ist.
- Ein Überlasten der Kläranlage würde zu ungeklärten oder unzureichend gereinigten Abwässern in den Vorfluter (Gewässer) führen, was einen abfall- und wasserrechtlichen Verstoß darstellt.

4.4.1.3 3. Der Zeitkonflikt mit der Fertigstellung des Logistikparks

Projektentwickler Panattoni plant die Fertigstellung solcher Parks in der Regel zügig (je nach Baubeginn ab ca. 2028). Wenn der Logistikpark betriebsbereit ist, müssen die Gebäude zwingend an die Abwasserentsorgung angeschlossen sein.

Aktuell wirbt Panattoni mit einer Fertigstellung des Logistikparks mit **2.Quartal 2028** –

Bisher angekündigte „Fertigstellungstermine“:

1. Quartal 2025 (Mittelbayerische Zeitung 15.03.2023) **Dieser Termin wäre rechtlich unmöglich gewesen, da ein Anschluss an die bestehende Kläranlage nach wie vor nicht zugelassen werden hätte können. Hatte die Gemeinde Rohr Panattoni dies "verschweigen?"** ?

Mai 2024: Fertigstellung 3. Quartal 2026

September 2024: **Fertigstellung 2. Quartal 2027**

Februar 2025: **Fertigstellung ab 2.Quartal 2027**

Dezember 2025: **Fertigstellung ab dem 4.Quartal 2027**

Januar 2026: **Panattoni Park Rohr Fertigstellung ab 2.Quartal 2028**

Dazu auch die neueste Presseaussage Januar 2026: **Fertigstellung Panattoni ab 2. Quartal 2028 – Amazon ab 2029**

- Steht die neue Kläranlage zu diesem Zeitpunkt (nach dem geplatzten Zeitplan für Mai 2028) noch immer *nicht* zur Verfügung, entsteht eine Patt-Situation: Der Logistikpark kann theoretisch nicht oder nur eingeschränkt in Betrieb gehen, **weil das Abwasserrecht den Betrieb ohne gesicherte Entsorgung untersagt.**

4.5 Gibt es technische Schlupflöcher oder Lösungen?

Falls der Druck von Investoren und Gemeinde hoch ist, gibt es in der Praxis nur sehr begrenzte Notlösungen, die jedoch extrem aufwendig sind:

1. **Wassereinsparung & Grauwassernutzung:**

   Panattoni wirbt bei diesem Projekt ohnehin mit Nachhaltigkeitsstandards (z. B. Nutzung von Niederschlagswasser zur Toilettenspülung). Das reduziert die Abwassermenge pro Kopf spürbar, löst aber das Problem der biologischen Fracht (organische Belastung durch Fäkalien) nur bedingt.

2. **Temporäre mobile Vorbehandlung / Container-Kläranlagen:**

   Manchmal werden übergangsweise mobile Belebungsstufen oder Kleinkläranlagen aufgestellt – bei den Abwassermengen eines 2.000-Personen-Logistikzentrums ist das allerdings logistisch und kostenmäßig kaum sinnvoll machbar.

3. **Einleitungsstopp oder Kapazitätsvergabe:**

   Die Gemeinde müsste im schlimmsten Fall anderen potenziellen Baugebieten einen Riegel vorschieben, um die Restkapazität der alten Kläranlage exklusiv für den Wirtschaftspark zu reservieren – **ein politisch hochbrisantes Thema für die lokalen Bürger.**

4.5.1 Fazit

Der Anschluss eines 2.000-Mitarbeiter-Logistikparks an eine ohnehin schon zu über 80 % ausgelastete und veraltete Kläranlage, deren Betriebserlaubnis im Mai 2028 ausläuft, ist **ein massives rechtliches und technisches Risiko**.

Ohne eine drastische Beschleunigung des Neubaus der Kläranlage droht der Gemeinde Rohr hier ein schwerer infrastruktureller Engpass, bei dem entweder der Betrieb des Logistikparks verzögert wird oder die Abwasserbehörden den Anschluss schlicht untersagen müssen.

4.6 Warum der Anschluss unter diesen Bedingungen auf der Kippe steht

4.6.1 1. Der scheinbare Puffer von „unter 20 %“ täuscht

Eine Auslastung von über 80 % bedeutet im Kläranlagenbetrieb nicht automatisch, dass noch Platz für 20 % mehr Last ist.

- **Spitzenlasten und Schichtbetrieb:** Ein Logistikzentrum mit rund 2,000 Mitarbeitern (oft im Mehrschichtbetrieb rund um die Uhr) erzeugt konzentrierte Abwässer (Toiletten, Waschräume, ggf. Kantinenbetrieb). Das führt zu hydraulischen und stofflichen Stoßbelastungen, die eine bereits stark beanspruchte Altanlage überfordern können.
- **Fremdwasserproblematik:** Ältere Kläranlagen haben oft mit eintretendem Regen- oder Grundwasser (Fremdwasser) in den Kanalnetzen zu kämpfen. Bei Starkregen schießt die Auslastung schnell auf 100 % und mehr.

4.6.2 2. Die Rolle des Wasserwirtschaftsamts (Strenge Auflagen)

Das Landratsamt Kelheim bzw. das zuständige **Wasserwirtschaftsamt** müssen dem Anschluss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der wasserrechtlichen Einleitgenehmigung zustimmen.

- Da die bestehende Genehmigung im **Mai 2028** ausläuft und die Anlage am Limit läuft, kann die Behörde neuen, großen Lasten **nicht** zustimmen, solange die Leistungsfähigkeit nicht glasklar nachgewiesen ist.
- **Ein Überlasten der Kläranlage würde zu ungeklärten oder unzureichend gereinigten Abwässern in den Vorfluter (Gewässer) führen, was einen abfall- und wasserrechtlichen Verstoß darstellt. Dies vor allem, weil sich der Logistikpark im Trinkwasser-Erwartungsgebiet befindet.**

4.6.3 3. Der Zeitkonflikt mit der Fertigstellung des Logistikparks

Projektentwickler Panattoni plant die Fertigstellung solcher Parks in der Regel zügig (je nach Baubeginn ab ca. 2028). Wenn der Logistikpark betriebsbereit ist, müssen die Gebäude zwingend an die Abwasserentsorgung angeschlossen sein.

- Steht die neue Kläranlage zu diesem Zeitpunkt (nach dem geplatzten Zeitplan für Mai 2028) noch immer *nicht* zur Verfügung, entsteht eine Patt-Situation: Der Logistikpark kann theoretisch nicht oder nur eingeschränkt in Betrieb gehen, weil das Abwasserrecht den Betrieb ohne gesicherte Entsorgung untersagt.

4.6.4 Gibt es technische Schlupflöcher oder Lösungen?

Falls der Druck von Investoren und Gemeinde hoch ist, gibt es in der Praxis nur sehr begrenzte Notlösungen, die jedoch extrem aufwendig sind:

1. **Wassereinsparung & Grauwassernutzung:** Panattoni wirbt bei diesem Projekt ohnehin mit Nachhaltigkeitsstandards (z. B. Nutzung von Niederschlagswasser zur Toilettenspülung). Das reduziert die Abwassermenge pro Kopf spürbar, löst aber das Problem der biologischen Fracht (organische Belastung durch Fäkalien) nur bedingt.
2. **Temporäre mobile Vorbehandlung / Container-Kläranlagen:** Manchmal werden übergangsweise mobile Belebungsstufen oder Kleinkläranlagen aufgestellt – bei den Abwassermengen eines 2.000-Personen-Logistikzentrums ist das allerdings logistisch und kostenmäßig kaum sinnvoll machbar.
3. **Einleitungsstopp oder Kapazitätsvergabe:** Die Gemeinde müsste im schlimmsten Fall anderen potenziellen Baugebieten einen Riegel vorschieben, um die Restkapazität der alten Kläranlage exklusiv für den Wirtschaftspark zu reservieren – ein politisch hochbrisantes Thema für die lokalen Bürger.

4.6.5 Fazit

Der Anschluss eines mindestens(!) 2.000-Mitarbeiter-Logistikparks (in der Projektbeschreibung ist von bis zu 3000 Mitarbeitern die Rede) an eine ohnehin schon zu über 80 % ausgelastete und veraltete Kläranlage, deren Betriebserlaubnis im Mai 2028 ausläuft, ist **ein massives rechtliches und technisches Risiko**.

Ohne eine drastische Beschleunigung des Neubaus der Kläranlage droht der Gemeinde Rohr hier ein schwerer infrastruktureller Engpass, bei dem entweder der Betrieb des Logistikparks verzögert wird oder die Abwasserbehörden den Anschluss schlicht untersagen müssen.

4.7 Darf der Logistikpark bei der Planung der Kläranlage bereits berücksichtigt werden?

- **Das rechtliche Problem (Fehlende Planreife):** Solange der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht **rechtskräftig** ist und keine Baugenehmigung vorliegt, hat das Projekt planungsrechtlich noch keinen Bestand. Plant und baut die Gemeinde eine Kläranlage nun **auf Basis eines rein spekulativen oder juristisch noch angreifbaren Großprojekts überdimensioniert aus**, baut sie auf eigenes Risiko. Kommt der Park am Ende nicht, steht die Gemeinde da mit einer zu großen, im Unterhalt teureren Anlage, die unter Umständen ineffizient arbeitet (weil die Mindestlasten für die biologische Reinigung fehlen).

4.8 Wer bezahlt die Mehrkosten, wenn der Logistikpark kommt oder verhindert wird?

Die Kostenfrage ist bei derartigen Großprojekten streng über das öffentliche Baurecht und kommunale Abgabengesetze (KAG) geregelt:

4.8.1 Szenario A: Der Logistikpark wird gebaut

- **Keine Belastung der normalen Bürger:** Es ist rechtlich unzulässig, dass die Allgemeinheit (die normalen Bürger und Haushalte von Rohr) die Infrastrukturkosten für ein reines Gewerbe- und Logistikgroßprojekt über ihre normalen Abwassergebühren oder Kanalbeiträge mitbezahlen.
- **Städtebaulicher Vertrag:** Die Gemeinde schließt dazu mit dem Projektentwickler (Panattoni / Amazon) in der Regel einen **städtebaulichen Vertrag** oder **Erschließungsvertrag**. Darin wird vertraglich geregelt, in welchem Maße sich der Investor an den Kosten für die Ertüchtigung oder den Neubau der Kläranlage beteiligen muss (z. B. über Kostenerstattungsbeträge für den Kapazitätsanteil).

4.8.2 Szenario B: Der Logistikpark wird verhindert oder scheitert

- **Das Kostenrisiko trägt die Gemeinde (der Steuerzahler):**
- Wenn die Gemeinde jetzt (aufgrund des politischen Willens) Planungsaufträge vergibt, die explizit auf den enormen Abwasseranfall des 2.000-Mitarbeiter-Parks ausgerichtet sind, **und das Projekt scheitert später durch Bürgerinitiativen, Klagen vor Gericht oder einen Rückzug des Investors, bleibt die Gemeinde auf den Kosten sitzen.**

Kommentar : Dies Ist bereits so erfolgt"

- **Planungskosten als „Sunk Costs“:** Bereits beauftragte Ingenieurleistungen für die Überdimensionierung, Gutachten und Vorbereitungen müssen aus dem Gemeindehaushalt bezahlt werden.
- **Ausnahme (Vertragliche Absicherung): Hätte die Gemeinde mit Panattoni/Amazon vorab vereinbart, dass der Investor die Planungskosten für die Infrastrukturstudien auch im Falle eines Scheiterns trägt, wäre die Kommune abgesichert**. In der frühen Phase vor Baurecht tragen Kommunen dieses finanzielle Ausfallrisiko allerdings oft zu großen Teilen selbst.

Kommentar Nach internen Informationen existiert angeblich bis heute noch kein solcher "Städtebaulicher Vertrag!"

In der bereits erfolgten EU- Auschreibung Planungs/Ingenieurleistungen ist der Logistikpark bereits als "gegeben" eingeplant

Dass die Planungs- und Ingenieurleistungen in der bereits gelaufenen EU-weiten Ausschreibung den Logistikpark als **„gegeben“** zugrunde gelegt haben, ändert die juristische und finanzielle Lage der Gemeinde Rohr drastisch.

Dies stellt die Gemeinde vor erhebliche haftungs- und haushaltsrechtliche Risiken – schafft aber unter Umständen auch Regressansprüche gegenüber dem Entwickler.

4.8.3 1. Das rechtliche Hauptproblem: Ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot?

Im deutschen Baurecht gilt das strikte **Kopplungsverbot** (§ 56 Verwaltungsverfahrensgesetz / Baugesetzbuch). Das bedeutet: Die Gemeinde darf ihre Bauleitplanung (Bebauungsplan) nicht unverhältnismäßig an Gegenleistungen oder Wünsche eines privaten Investors binden, solange der Bebauungsplan rechtlich noch gar nicht steht (zweite Stufe / Satzungsbeschluss fehlt noch).

- **Das Risiko:** Wenn der Bebauungsplan für den Logistikpark vor Gericht geklagt wird (z. B. durch Nachbarn, Umweltverbände oder Bürgerinitiativen), ist die Tatsache, dass die Gemeinde **bereits vollendete Tatsachen bei der öffentlichen Infrastruktur (Kläranlage)** geschaffen hat, ein **schwerer Verfahrensfehler**.
- Gerichte werten so etwas oft als **„abwägungsunzulässige Vorfestlegung“**: Die Gemeinde hat die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren scheinbar schon vorab zu Gunsten des Investors entschieden, weil sie die Kläranlage bereits teuer für ihn plant. Das kann zur **Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans** führen.

4.8.4 2. Wer zahlt die Zeche, wenn der Logistikpark scheitert?

Sollte der Logistikpark durch Gerichtsurteil, Bürgerentscheid oder einen Rückzug von Panattoni/Amazon verhindert werden, entstehen der Gemeinde massiver finanzieller Schaden:

1. **Geldverschwendung bei den Ingenieurleistungen:** Die Planungskosten für eine Kläranlage richten sich nach der Anlagengröße (Bemessungswert in Einwohnerwerten, EW). Eine Planung für zusätzlich 2000EW (inkl. Logistik) ist um Erhebliches teurer als für z. B. 4000 EW (reiner Gemeindebedarf).
2. **Kosten für den Umbau der Planung:** Muss die Planung im Nachhinein wieder „heruntergerechnet" werden, fallen erneute Honorare für das Ingenieurbüro an (Umplanungs- und Rückbaukosten der Baugenehmigung für die Kläranlage).
3. **Mögliche Fehlinvestition beim Bau:** Sollten Bausegmente bereits ausgeschrieben oder gebaut werden, die nur für den Park gedacht waren, zahlt dies voll die Kommune – bzw. die Bürger.
4. Wurden diese über dieses Risiko vor der bereits erfolgten Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen informiert?

4.8.5 Haftet der Investor (Panattoni)?

- **Nur wenn ein städtebaulicher Vertrag vorliegt:** Die Gemeinde Rohr bleibt auf diesen Mehrkosten **vollständig sitzen**, es sei denn, sie hat **vor** der EU-Ausschreibung einen rechtssicheren **städtebaulichen Vorvertrag (Planungskostenübernahmevereinbarung)** mit Panattoni geschlossen.
- In diesem Vertrag müsste explizit stehen: „Der Vorhabenträger (Panattoni) verpflichtet sich, sämtliche Planungs- und Mehrkosten für die Dimensionierung der Kläranlage auch dann zu tragen, wenn das Baurecht für den Logistikpark nicht zustande kommt."
- **Fehlt ein solcher Vertrag**, hat die Gemeindeführung grob fahrlässig kommunales Vermögen auf Spekulation aufs Spiel gesetzt.

4.8.6 3. Was ist mit den Vergaberügen (Vergaberecht)?

Wenn in der EU-Ausschreibung der Logistikpark als festes Merkmal vorgegeben war, die rechtlichen Grundlagen (Bebauungsplan) dafür aber noch fehlten, birgt dies auch vergaberechtliche Brisanz:

- Bieter, die bei der Ausschreibung leer ausgingen, könnten das Verfahren anfechten, da die Leistungsgrundlage auf einer ungesicherten Annahme beruhte.
- Sollte die Kläranlage nachträglich verkleinert werden müssen, weil der Park scheitert, ändert sich der Auftragsgegenstand wesentlich. Das kann dazu führen, dass der bereits vergebene Planungsauftrag **aufgehoben und völlig neu ausgeschrieben werden muss**.

4.8.7 Fazit & Einschätzung für die Bürger / den Gemeinderat

Dass die Planungen für die Kläranlage den Logistikpark bereits als "gegeben" unterstellen, zeigt, dass die Marktverwaltung Fakten geschaffen hat, bevor das Baurecht steht.

- **Handlungsbedarf für den Gemeinderat: Es muss sofort offen gelegt werden, ob mit Panattoni ein rechtlich bindender Kostenübernahmevertrag für die Planungskosten existiert.**
- **Finanzielles Risiko: Existiert dieser nicht, haftet der Steuerzahler der Gemeinde Rohr für sämtliche Planungs-Mehrkosten einer möglicherweise völlig überdimensionierten Anlage.**

4.9 Chronik bis 2025/ Kostenfalle Kläranlage für Rohrer Bürger?

siehe dazu auch Pressebericht "Kostenfalle Kläranlage" (BR, 31.07.2025)

17.03.2025 In einem Interview mit der Mittelbayerischen Zeitung benennt die Bürgermeisterin bereits eine Kostenschätzung (6,3 Millionen Euro) für die erforderliche Erweiterung der Kläranlage - **räumt aber ein, dass dabei noch gar nicht die Ausbaugröße feststeht?**

Sehr mutig auch deshalb, weil der Besitzer des Grundstückes für den Logistikpark noch im Juni 2025 (!) gegenüber der Mittelbayerischen Zeitung behauptet, der Grundverkauf sei nach wie vor nicht eine beschlossene Sache! Oder verfügt sie über diesbezüglich andere Informationen?

Siehe dazu auch die Zusammenfassung "Wer bezahlt die Rechnung?"

Mit welcher Begründung berücksichtigt die derzeitige Planung bereits die erforderlichen erheblichen Mehr- Kapazitäten für einen Logistikpark – wenn ja, welche Mehrkosten ergeben sich dabei aus diesem Mehrbedarf bezüglich Planungskosten und Umsetzung?

Auch die Kommunalaufsicht kritisierte bereits gegenüber der Gemeinde Rohr, dass entsprechende Ausschreibungen und Planungen – **ohne Berücksichtigung der Möglichkeit einer Nichtrealisierung** -enorme finanzielle Risiken für die Gemeindebürger von Rohr mit sich bringen könnten!
Wurden die Markträte darüber informiert?

Welche Verträge gibt es diesbezüglich (inzwischen) zwischen Panattoni/ Amazon (laut Eigenaussage gab es 2025 noch keinerlei diesbezüglichen schriftliche Vereinbarungen!

betreffend die Übernahme dieser Kosten – auch im Falle, dass das Projekt auf Grund der zahlreichen, gut begründeten Argumente und Einwände (seit April 2024 noch immer nicht "beantwortet") gar nicht realisiert werden kann?

Wer ist übrigens dazu der "Verhandlungsparten? (eine Gesellschaft von Amazon, Panattoni mit deren Vertretern die Bürgermeisterin "vertrauensvoll, mündlich verhandelte)

> *Blauäugig wird von der Bürgermeisterin von Rohr mit einem Hinweis auf einen "offenen und lösungsorientierten Umgang" mit den beiden Projektanten – zwei internationalen Konzernen(!) mit – natürlich primär wirtschaftlichen Eigeninteressen - hingewiesen und mit der nichtssagenden Hoffnung argumentiert:" Sollten sich Annahmen nicht bestätigen, werden wir Lösungen finden.*
> *" Link zum Faktencheck - "Interview der Bürgermeisterin" und Stellungnahme dazu"*

Wie wurden die Gemeinderäte- vor allem aber die Gemeindebürger diesbezüglich bisher informiert?
Im August 2025 wird plötzlich per Mittelbayerische Zeitung ein völlig anderer Kostenrahmen (ohne direkte Benennung der zu erwartenden "Nebenkosten von ca. 900.000 Euro" genannt

Wie konnte Panattoni - mit welchen "Zusagen" von Marktgemeinde oder (Wirtschaftsministerium?) bereits 2023 einen Fertigstellungstermin 1. Quartal 2025 ankündigen,

!

Bisher angekündigte „Fertigstellungstermine“:
1. Quartal 2025 (Mittelbayerische Zeitung 15.03.2023) — Dieser Termin wäre rechtlich unmöglich gewesen, da ein Anschluss an die bestehende Kläranlage nach wie vor nicht zugelassen werden kann.[8]

3. Quartal 2026 (Panattoni Mai 2024)
2. Quartal 2027 (Panattoni Oktober 2024)

?

wenn bereits damals der Bürgermeisterin bekannt war,
dass ein Anschluss eines solchen Projektes an die bestehende Kläranlage aus Kapazitätsgründen absolut unmöglich war!
Selbst derzeit erfolgte noch nicht einmal die erforderliche EU- Ausschreibung für die bauliche Umsetzung der bis Mai 2028 fertigzustellenden neuen Kläranlage (Auslauf der Nutzungsgenehmigung, u.a. Schreiben des Landratsamts)

4.10 Frühere Aussagen zum Thema Ausschreibung Kläranlage

2025, damals noch Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer
am 18.08.2025 in einer Antwort (FragdenStaat):
"*Es gibt keine aktuelle Ausschreibung für die neue Kläranlage*"

Auch auf der Homepage des Marktes findet sich kein Hinweis, wann die Ausschreibung überhaupt erfolgen wird – Baufachleute können sich kaum vorstellen, dass unter diesen Umständen bereits im Mai 2028 die Anlage vorschriftsgemäß in Betrieb gehen kann…

Eine vorübergehende Ausnahmeregelung zum weiteren Betrieb ist daher wahrscheinlich – keinesfalls kann aber vor der Fertigstellung ein Logistikpark angeschlossen werden (Voraussetzung für jegliche Baugenehmigung!)

[8] Die Bauarbeiten für neue Kläranlage, Fertigstellung bis spätestens Mai 2028 vorgeschrieben, sind bis heute nicht ausgeschrieben -die bestehende bereits stark ausgelastete Kläranlage erlaubt keinen Anschluss eines solchen Projekts. Siehe dazu Zusammenfassung (Logistikpark 5) "Kläranlage Rohr und Logistikpark- wer bezahlt die Rechnung?"

Wie kann Panattoni aber auf der Homepage noch im Dezember 2025 angeben:
Fertigstellung ab dem 4.Quartal 2027

Wurde hier über Jahre den Projektanten verschwiegen, dass eine Baugenehmigung für die genannten Zeitpunkte unmöglich gewesen wäre – da eine Anschlussmöglichkeit an eine Kläranlage nach wie vor fehlt?

Drohen möglicherweise Schadenersatzforderungen, wenn das Projekt auch in der Zukunft auf Grund des aktiven Widerstands der Gegner nicht genehmigt wird und damit sämtlich Gründe für ein gutes Einvernehmen mit der Gemeinde wegfallen?

Gibt es daher für die Markträte und auch den neuen Bürgermeister kein "Zurück" mehr?

4.11 Ein Beispiel, wie echte Bürgerinformation aussieht

Kostenberechnung- nachvollziehbare Kostenangaben für die Bürger

Kläranlage für Gemeinde Tiefenbach (CSU- Bürgermeister!)

Diese Gemeinde bietet im Internet eine für jeden Bürger einsehbare Kostenkalkulation betreffend die Errichtung einer neuen Kläranlage. Rohr erwähnt die neue Kläranlage nicht einmal grundsätzlich auf der Homepage (Stand Juli 2026) – daran hat auch offensichtlich die EDV- Kompetenz des neuen Bürgermeisters nicht das geringst verändert!

4.12 Kosteninformationen zur Kläranlage in Rohr

Zitat zur Homepage zu diesem Zeitpunkt

> *"Auf unserer Homepage können Sie sich über unsere Gemeinde, die Serviceleistungen unserer Gemeindeverwaltung, als auch über die vielfältigen Angebote und Dienstleistungen in unserem Gemeindegebiet informieren. Darüber hinaus halten wir **für Sie aktuelle Informationen** zu Terminen, Veranstaltungen und öffentlichen Bekanntmachungen bereit."*

Recherchen, unter anderem nachverfolgt auch(!) mit KI ergaben die gleichen Ergebnisse, wie auch von mir bereits gefunden/ ermittelt:

Frage an KI: Welche Informationen bietet der Markt Rohr tatsächlich auf seiner Homepage zum Thema Logistikpark Stocka (Datum der Information) und Neubau der Kläranlage (Datum, geplante Kosten). Abfrage 06.01.2026

> ***"Offizielle Homepage des Marktes Rohr (markt-rohr.de)** enthält **derzeit keine aktuelle, dezidierte Seite zum bevorstehenden Neubau oder zur Erweiterung der Kläranlage**, die z. B. Ausbauvarianten, Zeitplan oder erwartete Gesamtkosten für Bürger dokumentiert. Die News-Archivseite listet viele Themen, jedoch **keine klare Projekt-Info zum Neubau***
> *Eine detaillierte Neubau-Projektseite – etwa mit Kostenangaben und Zeitplan – ist **nicht im aktuellen Bürgerservice-Portal oder News-Archiv des Marktes vorhanden**."*

Welche Kosten fallen generell bei Neubau einer Kläranlage für die Gemeindebürger an - wie werden diese eingehoben? Was geschieht mit den Mehrkosten, wenn angesichts eines geplanten Großbetriebs eine Kläranlage wesentlich größer dimensioniert errichtet wird, der Betrieb dann aber doch nicht kommt?

4.12.1 Kosten für die Gemeindebürger

a) Einmalige Beiträge

- ***Herstellungsbeiträge (§9 KAG Bayern)**:*
  Bürger zahlen einen einmaligen Beitrag zur Finanzierung von Abwasseranlagen. Die Höhe richtet sich nach:
  - *Grundstücksgröße (€/m²)*
  - *Geschoßfläche der Gebäude (€/m²)*
  - *Satzung der Gemeinde*
- ***Beispielwerte** (Stand 2023):*
  - *2,50 – 7,50 €/m² Grundstück*
  - *5 – 20 €/m² Geschoßfläche*

b) Laufende Gebühren

- ***Abwassergebühren (§10 KAG Bayern)**:*
  Für die laufende Nutzung der Abwasserbeseitigung zahlen Bürger jährlich Gebühren:
  - *Verbrauchsabhängig (€/m³ Abwasser, meist identisch mit Frischwasserverbrauch)*
  - *Durchschnitt in Bayern: ca. **2–4 €/m³***

Wie werden diese Kosten vom Bürger eingehoben?

- ***Einmalige Beiträge**:*
  - *Werden nach Baufortschritt oder Fertigstellung in Rechnung gestellt*
  - *Oft Teil der Abrechnung mit dem Anschluss an das neue Kanalnetz*

- ***Laufende Gebühren***:
  - **Über Jahresendabrechnung (z. B. mit Wassergebühren) vom Kommunalunternehmen oder der Gemeinde eingehoben**

Finanzierung durch Darlehen:

- Die Kommune finanziert Großprojekte oft über Kredite, die langfristig über die Gebühren der Bürger refinanziert werden

4.12.2 Was passiert, wenn wegen eines geplanten Großbetriebs (z. B. Logistikpark/Amazon) die Anlage größer gebaut wird, der Betrieb aber nicht kommt?

a) Mehrkosten ohne Refinanzierung

Wenn eine Gemeinde die Kläranlage auf z. B. **15.000 EW (Einwohnerwerte)** auslegt, statt 9.000, um ein Industriegebiet anzubinden, entstehen:

- Höhere Investitionskosten (größere Becken, Technik, Reserveflächen)
- Höhere Betriebskosten (Strom, Wartung, Personal)

Fällt der geplante Großverbraucher (z. B. Amazon) weg:

- **Wird die Anlage unterausgelastet**, aber trotzdem bezahlt werden müssen
- Die **Mehrkosten bleiben bei der Gemeinde** – d. h. bei den Bürgern

b) Verteilung auf Bürger

Ohne vertragliche Bindung mit dem Investor gilt:

- **Die Differenz wird auf alle Bürger verteilt**, über:
  - Höhere Herstellungsbeiträge
  - Erhöhte Abwassergebühren
  - Kommunale Steuerzuschüsse

In Bayern ist das auch kommunalaufsichtsrechtlich brisant: eine überdimensionierte Kläranlage ohne klaren Bedarf kann als wirtschaftlich nicht vertretbar gelten – die Regierung von Mittelfranken prüft solche Fälle.

5 Feuerwehr

Welche Kosten fallen für die Bürger von Rohr an, wenn für den Logistikpark die Feuerwehr zusätzliche Ausrüstung erforderlich macht?

1. Grundsatz: Feuerwehrkosten sind kommunale Pflichtaufgabe
Nach **Art. 1 und 4 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG)**

Die Gemeinde ist **Träger der Feuerwehr** und muss sie entsprechend den örtlichen Gefahren ausstatten.
Das bedeutet:

- Wenn durch den **Logistikpark Stocka** zusätzliche Gefahren (z. B. Lager mit Gefahrstoffen, große Hallen, Verkehrsaufkommen) entstehen,
- **muss** die Gemeinde dafür sorgen, dass die Feuerwehr angemessen ausgerüstet ist.
  (z. B. durch neue Fahrzeuge, Atemschutztechnik, Löschwasserbehälter usw.) -alternativ eine Betriebsfeuerwehr fordern?

2. Wer trägt die Kosten?
Grundsätzlich:

- **Zuerst die Gemeinde (Markt Rohr)** – aus ihrem Haushalt.
- Diese Ausgaben werden **nicht direkt auf Bürger umgelegt** (also keine Sonderabgabe oder Feuerwehrsteuer).
- Aber sie fließen **in den Gemeindehaushalt** ein – also werden ggf. über die **kommunale Umlage oder Grundsteuer** mittelbar mitfinanziert.

3. Möglichkeit der Kostenbeteiligung durch Investoren
Hier kann die Gemeinde **vereinbaren**, dass der **Projektträger des Logistikparks** (z. B. ein Unternehmen oder eine Entwicklungsgesellschaft) sich beteiligt.
Typische Wege:

- **städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)** → Projektträger beteiligt sich an Infrastrukturkosten (z. B. Feuerwehr, Straßen, Kanalisation)
- **Erschließungsvertrag** oder **freiwillige Vereinbarung** → z. B. Kostenübernahme für ein spezielles Löschfahrzeug oder neue Löschwasserleitung.

Das wird häufig verhandelt, **wenn der Bebauungsplan aufgestellt wird**.

Stellungnahme dazu:

Im bisher vorgelegten Bebauungsplan gibt es keinerlei Hinweis, dass dieses Thema behandelt worden wäre. Im Falle Kläranlage bestätigte mir die damalige Bürgermeisterin 2025 vielmehr, dass es noch keinerlei Kostenübernahme-Vereinbarung mit den Projektbetreibern gibt.

Nach Aussagen von Rohrer Bürgern gab es auch zu diesem Thema bis heute keine allgemeinen Informationen!

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz

Aufgaben der Gemeinden

(1) Die Gemeinden haben als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).
(2) [1]Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [2]Sie haben in diesen Grenzen außerdem die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.
(3) Die Gemeinden können Maßnahmen zur Brandschutzerziehung und -prävention ergreifen.

6 Trinkwasserversorgung des Logistikparks

04.08.2025 Mittelbayerische Zeitung

"Für das zukünftige Gewerbegebiet „Stocka" ist die Zuleitung in Planung"

Für Beunruhigung sorgte auch die Pressemeldung, die Trinkwasserzuleitung, ein 2 Millionen- Zusatzprojekt – mit mindestens 10 bis 20 % Planungskosten) zum Logistikpark wäre bereits "in Planung" – ohne dass eine entsprechende Baubewilligung für das Projekt selbst vorliegt. Der Vorsitzende des Zweckverbands erklärte mir gegenüber zwar, noch seinen keine Planungskosten angefallen – **auch er bedauerte aber die grundsätzlich fehlende Informationsbereitschaft durch die Gemeinde Rohr.**

Die Bürgermeisterin teilte mir dazu am 18.08.2025 mit, Auftrag und Kostenabrechnung für Trinkwasserzuleitung würden zwischen Zweckverband und Projektanten zu vereinbaren.

6.1 Auch hier Kritik an der Informationspolitik des Marktes

07.08.2025 Schreiben vom Vorsitzenden des Wasserzweckverbands Rottenburger Gruppe

Bezugnehmend auf den Pressebericht vom 04.08.2025 stellte ich auch an den Zweckverband Fragen bezüglich Auftraggeber, Kosten und Vertragszustand bezüglich der bereits stattfindenden Planung – ich erhielt zwar keine Antwort bezüglich Auftraggeber (Markt Rohr oder Panattoni/Amazon) – **nach seiner Aussage** sind bisher aber noch keine (?) Kosten angefallen.

> **Zitat:** ***"Grundproblem mangelnde verbindliche Informationen zum Projektstand durch die Gemeinde.***
>
> *Das betrifft leider auch den aktuellen Projektstand.*
> *Die vertraglichen Grundlagen bieten scheinbar immer noch keine Grundlage für verbindliche Vereinbarungen zur wassermäßigen Erschließung.*
>
> *Deshalb wurden bisher unter der Verantwortung des Wasserzweckverbandes auch nur die Planung vorbereitende Grundlagenermittlungen durchgeführt.*
>
> ***Der Einstieg in die Projektplanung erfolgt erst nach Vertragsabschluss mit dem Investor.***
>
> *Kosten sind bisher noch keine entstanden."*

7 "Informationen" zu den Vertragspartnern des Marktes Rohr?

Bis heute wurde nie öffentlich kommuniziert, mit wem die ehemalige Bürgermeisterin die "offenen und lösungsorientierten Gespräche" geführt hat und "möglicherweise" auch bereits erste Verträge ausgehandelt hat. Verträge mit GmbHs bieten in der Regel nicht unbedingt die größte wirtschaftliche Sicherheit.

> *"Ich persönlich (!) habe den Austausch mit den Firmen Amazon und Panattoni in der Vergangenheit als offen und lösungsorientiert erfahren.*
> *"Es sind keine negativen Auswirkungen von vergleichbaren Ansiedlungen bekannt."*

Siehe dazu: Faktencheck zu Interview der Bürgermeisterin

> **Ich würde hier sorgfältigere Recherchen empfehlen –siehe dazu Kapitel 15 aus der Mediensammlung "über 50 negative Presseberichte" in "Logistikpark Stocka 1"**

Wer sind also überhaupt die "legitimierten Verhandlungspartner für den Markt Rohr?
Wer entscheidet über Kostenbeteiligung an infrastrukturellen Maßnahmen und schließt verbindliche Verträge – warum existieren solche Verträge derzeit offensichtlich nicht ausreichend?

> **Negative Beispiele wie beim gerichtsbedingt eingestellten Projekt Amazon Echzell ("Amazon hinterlässt in Hessen Ruine", Pressebericht 22.04.2025) sollten bezüglich "Vertragspartner alle Alarmglocken läuten lassen.**
>
> Nachgefragt bei der Kreis-Pressesprecherin Deliah Werkmeister: Wie steht es um die Amazon-Ruine? Der Kreis habe den Bau genehmigt, antwortet sie. »Es gibt daher im Rahmen der Baugenehmigung keine Rückbauverpflichtung. Der Bauherr muss jedoch dafür sorgen, dass von dem Bauwerk/Bauruine keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht

Meine Recherchen ergaben, dass es offenbar für Amazon- Logistiklager sehr unterschiedliche "Betreiber-Konstellationen gibt:

Bei der Ansiedlung eines Amazon-Logistikzentrums (oder ähnlicher Großprojekte) gibt es fast nie die eine Standard-Konstellation. Wer am Ende der direkte Vertragspartner der Gemeinde ist, hängt stark vom gewählten Rechts- und Projektmodell ab.

7.1 Die typischen Akteure und ihre Rollen

- **Der Auftraggeber / Nutzer:** Amazon (tritt meist erst spät als direkter Mieter auf, erstellt aber die Anforderungen (1).
- **Der Projektentwickler / Investor:** Spezialisierte Logistik-Immobilienentwickler (z. B. *Goodman, Panattoni, Hillwood* oder *VGP*). Sie kaufen das Land, bauen und vermieten.
- **Der Bauausführende:** Das Generalbauunternehmen (wird vom Entwickler bezahlt, hat mit der Gemeinde baurechtlich meist nichts zu tun).
- **Der Grundstücks-/Gebäudeinhaber (Vermieter):** Oft ist es der Projektentwickler selbst oder ein großer Immobilienfonds, an den der Entwickler das fertige Objekt weiterverkauft.

Im konkreten Fall ist der

7.1.1 Auftraggeber "Amazon Europa", Sitz in Luxemburg

In der Vorhabensbeschreibung scheint Amazon Europa auf, mit der Aussage zum späteren **"Mieter"**

"Tochtergesellschaft der Amazon Europe Core S.à r.l."
(Société à responsabilité limitée), 38 avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg (Stammkapital: EUR 192.061; registriert beim RCS Luxemburg; Registernummer: B180022; Business Licence Number: 10040783; Ust-ID: LU 26375245)

Aussagen zu dieser Tochtergesellschaft fehlen –
vermutlich eine erst zu gründende Lokale GesmbH mit vorgeschriebenen Stammkapital von 25.000 Euro
im Falle Augsburg "Amazon FC Graben GmbH"

Tätigkeit: Logistik

"Erbringung von logistischen Dienstleistungen und anderen Vertriebsdienstleistungen, einschließlich der damit verbundenen Dienstleistungen, soweit hierfür keine Genehmigung erforderlich ist"

Eine solche GmbH ist schnell liquidiert, Gläubiger bleiben auf Forderungen sitzen.

Nicht öffentlich erwähnt ist bisher dabei die eventuelle Funktion
Amazon EU SARL, Niederlassung Deutschland
welche zwar keine eigene Gesellschaft ist, aber als registrierte Niederlassung berechtigt ist, Verträge abzuschließen.

Marcel-Breuer-Str. 12 80807 München, Germany Amtsgericht München, Handelsregister B Registernummer: HRB 218574
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 814584193

7.1.2 Projektentwickler Panattoni

Panattoni Development Company ist ein global agierendes, inhabergeführtes Immobilienunternehmen. In Europa (inkl. Deutschland) ist Panattoni als Tochtergesellschaft organisiert und gehört vollständig der in den USA ansässigen Unternehmensgruppe.

Die europäische Zentrale von Panattoni Europe (Hauptsitz: Niederlande, europäisches CEE-Headquarter: Warschau) operiert in Europa in verschiedenen Ländern durch eigene Landesgesellschaften. Das Stammkapital variiert je nach Land, Standort und spezifischer juristischer Unternehmenseinheit.
Für den Panattoni Logistikpark Stocka verantwortlich:

Auch hier handelt es sich konkret um eine Tochtergesellschaft – GmbH, ebenfalls mit Stammkapitel von 25.000 Euro

"Panattoni Germany Properties GmbH", Hauptsitz Deutschland, Am Sandtorkai 54, Hamburg, 20457, DE

Panattoni bietet seinen Kunden individuell auf seinen Bedarf zugeschnittene Facility-Lösungen. Das Portfolio umfasst Build-to-Suit- als auch Build-to-Own-Lösungen, Logistic Parks und Property Management. Ergänzt wird das Portfolio durch die Realisierung von modular aufgebauten Business Parks in den Ballungszentren, in denen eine Vielzahl von verschiedenen Nutzern attraktive kleinteiligere Gewerbeflächen finden können.

7.1.3 Bauausführender

Wird vom Entwickler (Panattoni) bezahlt und scheint in den bisherigen Informationen nicht auf.

Erwartungen bezüglich Aufträge für örtliche Bauunternehmen -

Bei der **Schaffung von Baurecht** und der **Erschließung** (Straßen, Kanäle) ist Ihr Vertragspartner fast immer der **Projektentwickler**. Bei Fragen der **Gewerbeanmeldung, Arbeitsplätze und lokalen Steuern** ist Ihr Ansprechpartner die jeweilige **Amazon-Betriebsgesellschaft**. Der Bauausführende (Bauunternehmer) taucht in den Verträgen mit der Gemeinde in der Regel überhaupt nicht auf.

Das Problem der Projektgröße (Warum Generalunternehmer gewinnen)
Ein Amazon-Logistikzentrum ist ein hochkomplexes, riesiges Bauvorhaben mit extrem engen Zeitplänen. Weder Amazon noch der Projektentwickler (wie Goodman oder Panattoni) haben die Kapazitäten, Hunderte von einzelnen Handwerksbetrieben selbst zu koordinieren.
Deshalb wird das Projekt fast immer an einen **Generalunternehmer (GU)** oder **Totalunternehmer (TU)** vergeben (z. B. große Konzerne wie *Goldbeck, Max Bögl* oder *Züblin*).

- Diese GUs haben das Know-how für "Fast-Track-Building" (oft serielle Systembauweise mit vorgefertigten Betonteilen).
- Ein lokales oder mittelständisches Bauunternehmen hat meistens gar nicht die Kapazitäten, die Logistik und die finanziellen Absicherungen (Gewährleistungsbürgschaften) für ein 50- bis 100-Millionen-Euro-Projekt zu stemmen.
- Für die Gemeinden besteht über den "städtebaulichen Vertrag" die "Möglichkeit" östliche Betrieb, sofern sie überhaupt entsprechende Kapazitäten nachweisen können, ins Spiel zu bringen.

7.1.4 Grundstück/ - Gebäudeeigentümer

Hier kann es sich um Panattoni handeln – meist aber ein großer Immobilienfonds, an den der Entwickler das fertige Objekt weiterverkauft.

7.1.4.1 Deutsche & Europäische Spezialfonds-Anbieter

- **LIP Invest:** Einer der aktivsten deutschen Asset Manager, der reine Logistik-Spezialfonds für institutionelle Investoren auflegt (kauft regelmäßig bei Panattoni, z. B. den *Panattoni Park Landsberg* bei Leipzig).
- **PATRIZIA:** Ein globaler Immobilien-Investmentmanager aus Augsburg. Patrizia kauft für seine paneuropäische Fondsreihe (z. B. *PATRIZIA Logistik-Invest Europa*) regelmäßig Panattoni-Projekte (wie den *Panattoni Park Ansbach*).
- **VALUES Real Estate:** Über den hauseigenen *VALUES Logistics Real Estate Fund* (ein Spezialfonds mit Fokus auf Core/Core-Plus-Logistik) treten sie als Käufer auf (z. B. Kauf des *Panattoni Park Mittelfranken*).
- **HANSAINVEST Real Assets:** Die Hamburger Gesellschaft kauft für spezialisierte Vehikel wie den *HANSA Europe Logistic Fund (HELF)* europaweit Logistikzentren von Panattoni.

7.1.4.2 Internationale Logistik- und Asset-Manager

- **Clarion Partners Europe:** Ein internationaler Riese im Bereich Logistikinvestments. Sie kaufen im großen Stil fertige Panattoni-Parks in Deutschland und Europa (z. B. den *Panattoni Park Voerde* am Niederrhein für rund 75 Millionen Euro).
- **J.P. Morgan Asset Management & Cromwell Property Group:** Große globale Investmenthäuser treten oft im Rahmen von Joint Ventures als Käufer auf, um großvolumige Logistikparks von Panattoni zu übernehmen (z. B. den *Panattoni Park Hamburg Nord*).

7.1.4.3 Panattonis eigene Fondsstruktur (Newport)

Panattoni hat über seine Investment-Sparte **Newport by Panattoni** eine eigene Struktur aufgebaut. Hierüber werden eigene *Development Funds* und *Income Funds* aufgelegt, sodass Panattoni-Objekte zum Teil direkt in hauseigenen Fondsstrukturen für institutionelle Anleger verbleiben, anstatt komplett an Dritte veräußert zu werden.

7.1.4.4 Was bedeutet das für die Gemeinde?

Wenn ein Panattoni-Park im Ort entsteht (z. B. für Amazon), zieht Panattoni nach der Fertigstellung als Vertragspartner der Gemeinde (bezüglich des städtebaulichen Vertrags) meistens ab. Der **neue Eigentümer** (einer der oben genannten Fonds) wird dann der langfristige Vermieter von Amazon und der Ansprechpartner für die Gemeinde, wenn es um das Gebäude selbst oder das Grundstück geht.

Für die Gemeindebürger von Rohr ist sicherlich interessant zu wissen, wer der spätere Grund- und Gebäudeeigentümer sein wird!

7.2 Wie werden die "Gewinne" berechnet?

Detaillierte Beträge werden nicht veröffentlicht- die EU- Kommission hatte in der Vergangenheit dazu allerdings auch bereits Ermittlungen angestellt

*Die EU-Kommission schätzte den dadurch entstandenen Steuervorteil auf **rund 250 Millionen Euro**. Später entschied das Gericht der Europäischen Union allerdings, dass die Kommission den Nachweis einer unzulässigen staatlichen Beihilfe nicht ausreichend erbracht hatte. Das Urteil bedeutet **nicht**, dass keine konzerninternen Lizenzzahlungen existierten, sondern dass der beihilferechtliche Nachweis nicht gelang.*
Damals: Ein erheblicher Teil der europäischen Gewinne wurde als Lizenzgebühr (Royalty) an LuxSCS weitergeleitet. Dadurch verblieb bei der operativen Gesellschaft nur ein relativ geringer steuerpflichtiger Gewinn.

*Die Europäische Kommission kam im Verfahren gegen Amazon zu dem Ergebnis, dass zwischen **2006 und 2014** rund **drei Viertel der europäischen Gewinne** über überhöhte Lizenzzahlungen an eine Luxemburger Holding verlagert wurden, die kaum Steuern zahlte.*

*"Amazon erklärt, dass die Umsätze und Gewinne inzwischen über Niederlassungen in den jeweiligen Ländern (u. a. Deutschland) steuerlich erfasst werden und dass in Europa Unternehmenssteuern in Höhe von mehreren hundert Millionen Euro gezahlt werden. Gleichzeitig weist Amazon darauf hin, dass **wegen hoher Investitionen die Gewinne des Handelsgeschäfts oft niedrig seien.**"*

Übersicht, wie bei internationalen Konzernen wie Amazon Gewinne innerhalb des Konzerns verteilt werden können.

Wichtig ist: **Nicht jede Position wird in jedem Land oder jedem Jahr genutzt**, und die tatsächlichen Beträge sind aus den veröffentlichten Abschlüssen meist nicht ersichtlich.

Instrument	Funktionsweise	Wirkung auf den Gewinn in Deutschland
Lizenzgebühren (Royalties)	Zahlung für Marken, Software, Patente oder andere immaterielle Rechte an eine Konzerngesellschaft	Verringern den steuerpflichtigen Gewinn in Deutschland.
Verrechnungspreise	Preise für konzerninterne Lieferungen und Dienstleistungen	Können Gewinne zwischen Ländern verlagern; müssen dem Fremdvergleichsgrundsatz der OECD entsprechen.
Managementgebühren	Konzerninterne Leistungen (IT, Personal, Controlling, Marketing)	Betriebsausgaben in Deutschland, dadurch geringerer Gewinn.
Zinsen auf Konzernkredite	Finanzierung über andere Konzerngesellschaften	Zinsaufwand mindert den Gewinn, allerdings gelten gesetzliche Beschränkungen.
Einkaufspreise	Waren werden von einer Konzerngesellschaft bezogen	Höhere Einkaufspreise führen zu niedrigeren Gewinnen im Vertriebsland.

Die tatsächlichen internen Verrechnungen werden nicht veröffentlicht und sind daher nicht nachvollziehbar – sie können sich auch von Jahr zu Jahr entsprechend "ändern". Weitere Infos dazu: "Illusion- Arbeitsplatz und Steuererwartungen"

8 Künftige Entwicklungen

Nicht berücksichtigt wurde bisher, dass bei den angekündigten Rationalisierungen bei Amazon weltweit – Umstellung auf KI- gesteuerte Roboter Logistik

(siehe dazu: Logistikpark Stocka (6) "künftige Entwicklungen im Logistikbereich")

nicht nur eine dann stark reduzierte Mitarbeiterzahl benötigt wird

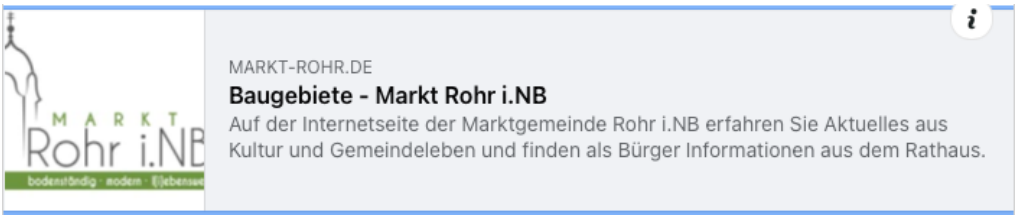
(damit Wegfall von erwarteten Lohnsteuereinnahmen)

sondern unter anderem auch der Wasserbedarf (Kühlung der Rechner) massiv ansteigen wird.

9 Soziale Netzwerke – Homepage – Kommunikation

In den sozialen Netzwerken (Facebook) wird nach wie vor mit der Markt- Homepage als Informationsquelle für die Bürger geworben….

Facebook, Juli 2025



Zum Thema Amazon (und auch Kläranlage) herrscht aber auch hier spätestens seit Februar 2023 Funkstille.

10 Informationsbedarf und "Pflichten" der Gemeinderäte

Nicht nur für die Bürger von Rohr- (betroffen vor allem durch Kosten für örtliche Infrastrukturausgaben),

***auch für die Bürger der gesamten Region**, vor allem aber der Nachbarorte ist eine Offenlegung der Vertragstrukturen und Vereinbarungen angesichts der "unüberschaubaren" Gesellschaftsstrukturen im Hinblick auf spätere Haftungsansprüche (leerstehende Hallen nach Ablauf der Mietverträge oder gerichtlich angeordnetem Baustopp - , möglicherweise nicht einbringbare Haftungsansprüche bezüglich Belastung des Trinkwassers, der verkehrsbedingten Mehrbelastung mit Lärm und Schadstoffen) absolut unverzichtbar.*

Ist den Markträten und dem neuen Bürgermeister angesichts bisher sehr blauäugiger Verhandlungsaussagen der Altbürgermeisterin bewusst,
welches Risiko im Hinblick auf ihren geleisteten "Amtseid bei ihrer Angelobung[9]"

sie bei Abstimmungen und Beschlüssen wie im Januar mit kritik- und nachfragelosem Abnicken von Aussagen der Projektbetreiber im blinden Vertrauen auf Aussagen weniger verantwortlicher Projektbefürworter auf sich nehmen?

> „***Der Gemeinderat ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 2 Abs. 2 BauGB zwingend an das interkommunale Abstimmungsgebot gebunden. Dieses Gebot ist kein bloßer Programmsatz, sondern eine strikte Rechtspflicht für das planende Organ. Führt ein Projekt (wie ein Logistikzentrum) zu unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die Nachbarkommune, müssen diese Belange vom Gemeinderat aktiv ermittelt und gerecht abgewogen werden; andernfalls ist der Planungsbeschluss wegen eines Abwägungsfehlers rechtswidrig (vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 15.12.1989 – 4 C 36.86).“***
>
> ***Baugesetzbuch) (BauGB)***
> ***§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne***
>
> *(1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.*
> ***(2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.***
> ***(3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.***

Wann sollen die Bürger endlich zu all diesen Fragen frei zugängliche Informationen erhalten?

10.1 Amtseid der Gemeinderat- Mitglieder

Der Eid ist kein rein ritueller Akt, sondern hat eine tiefgreifende rechtliche Bindung:

- **Verfassungstreue:** Gemeinderäte verpflichten sich, das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland sowie die jeweilige Landesverfassung zu achten und zu verteidigen.
- **Neutralität und Gemeinwohl:** Das Ratsmitglied schwört, seine Aufgaben unparteiisch, gerecht und ausschließlich zum Wohle der gesamten Gemeinde und ihrer Bürger zu erfüllen – nicht im Interesse einer einzelnen Partei, Fraktion, Firma oder einer bestimmten Personengruppe.

Artikel 31 Bayerische Gemeindeordnung
Zusammensetzung Gemeinderat
Kapitel 4

[1]Alle Gemeinderatsmitglieder sind in der ersten nach ihrer Berufung stattfindenden öffentlichen Sitzung in feierlicher Form zu vereidigen

*[2]Die Eidesformel lautet: „Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. **Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen.** Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe.“*
[3]Der Eid kann auch ohne die Worte „so wahr mir Gott helfe“ geleistet werden.

[9] *Die Vereidigung von Gemeinderatsmitgliedern erfolgt in der ersten öffentlichen Sitzung nach ihrer Wahl oder Berufung. Sie legen **dabei einen Amtseid ab, der Treue zur Verfassung, Gehorsam gegenüber den Gesetzen und die gewissenhafte Erfüllung der Amtspflichten beinhaltet.** (Zitat CSU)*

10.2 Gesetzesverstöße durch Gemeinderats- Beschlüsse in

10.3 Rohr?

"Gesetze" wurden in der Vergangenheit mit Mehrheitsbeschluss der Rohrer Gemeinderäte indes nicht beachtet:

Abstimmungsgebot (BauGB) (interkommunale Abstimmung)

> *Abstimmung, interkommunale*
>
> *»Nach § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses interkommunale Abstimmungsgebot gilt für alle Bauleitpläne (Bauleitplanung). Sowohl der Flächennutzungsplan als auch Bebauungspläne einschließlich vorhabenbezogener Bebauungspläne nach § 12 BauGB, die unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die Nachbargemeinde haben, müssen mit dieser materiell abgestimmt sein.*
>
> *Durch das Abstimmungsgebot sind die Nachbargemeinden – anders als die Behörden und sonstigen TöB [Träger öffentlicher Belange] i.S.v. § 4 BauGB – nicht nur verfahrensrechtlich abgesichert, durch Geltendmachung ihrer Belange im Beteiligungsverfahren auf die Planung der Gemeinde Einfluss nehmen zu können. § 2 (2) BauGB **verpflichtet die planende Gemeinde vielmehr, den geschützten Belangen der Nachbargemeinden auch inhaltlich Rechnung zu tragen (…).«.** Textquelle*

Damit können angesichts der Missachtung dieses Gesetzes im Fall Logistikpark durch eine Normenkontrollklage durch die Nachbargemeinden (bereits angekündigt, sobald der endgültige Bebauungsplan vorgelegt wird) alle bisherigen Gemeinderats-Beschlüsse zum Projekt für unwirksam erklärt werden, was einem Rückwirkungsverbot unterliegt.

10.3.1 Gerichtsurteile

Zum Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gibt es bereit Urteile in Bayern. In welchen auch Bezug genommen wurde Urteil z.B.

a) VGH München, Urteil v. 01.08.2024 – 9 N 22.553 – Normenkotrollklage gegen einen Bebauungsplan, unter anderem mit Hinweis auf Bewertungsdefizite auch betreffend Verkehrslärmzuwächse durch das Projekt.

Punkt 55 des Urteils:

*Der Bebauungsplan weist jedoch mit Blick auf das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) erhebliche, zu seiner Gesamtunwirksamkeit führende Ermittlungs- und Bewertungsdefizite gemäß § 2 Abs. 3 BauGB auf (5.), weil im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan weder die Schutzwürdigkeit der im unbeplanten Innenbereich der Antragstellerin gelegenen Immissionsorte IO 1.3 und IO 1.5 (5.1) **noch planbedingte Verkehrslärmzuwächse (5.2) noch die Auswirkungen der ermöglichten baulichen Nutzung auf das Orts- und Landschaftsbild (5.3) hinreichend ermittelt und bewertet worden sind***

Die Mängel führen zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans, da sie die planerische Grundkonzeption berühren und die übrigen Regelungen für sich betrachtet keine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können (vgl. BVerwG, B.v. 30.10.2019 – 4 B 37.18 – juris Rn. 6; U.v. 11.9.2014 – 4 CN 3.14 – juris Rn. 26 m.w.N.). Die Ausweisung industrieller/gewerblicher Nutzung im Einwirkungsbereich auf Wohnbebauung setzt die Bewältigung der dadurch entstehenden Immissionsprobleme voraus; ein Verstoß dagegen führt daher nicht nur zur Teil-, sondern zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans (vgl. BayVGH, U.v. 3.5.2022 – 22 B 20.2178 – juris Rn. 32 m.w.N.).

I. Der Bebauungsplan „Kai 6 / Westlich L. straße“ vom 8. Oktober 2021, bekanntgemacht am 11. Februar 2022, ist unwirksam.
II. Der Antragsgegner hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Die bereits beim vorläufigen Bebauungsplan in zahlreichen Einwänden reklamierten Verfahrensmängel wurden auch im Falle Logistikpark beispielsweise bezüglich "verkehrsbedingten Lärmzuwächsen" in den Nachbargemeinden ebenfalls nicht hinreichend ermittelt und bewertet – damit liegt auch hier ein eindeutiger Verstoß bezüglich nachvollziehbarer Abwägunspflicht und damit gegen das interkommunale Abstimmungsgebot vor – die Gemeinderäte haben durch Missachtung dieser Gesetze gegen ihren geleisteten Amtseid, die Gesetze zu achten - verstoßen!

Etwaige anfallende Gerichtskosten wie im hier zitierten Fall, welche dann die Gemeinde zu tragen hat, werden sicher auch die Kommunalaufsicht zum Handeln zwingen, da hier grob fahrlässig diese Gesetze nicht ausreichend beachtet wurden.

a) VGH München, Urteil v. 26.06.2023 – 15 N 22.1975 – Normenkotrollklage gegen einen Bebauungsplan, unter anderem mit Hinweis auf Bewertungsdefizite auch betreffend Verkehrslärmzuwächse durch das Projekt.

*Kapitel Der Bebauungsplan Nr. ... „H. …“ der Antragsgegnerin leidet an einem beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsdefizit gem. § 2 Abs. 3 BauGB, der zur Gesamtunwirksamkeit führt. **Die Antragsgegnerin hat hier nicht hinreichend ermittelt, welche Verkehrslärmauswirkungen die künftige Bebauung des Plangebiets und die Nutzung der E. … Straße nördlich des Antra**gstellergrundstücks auf dessen Wohngrundstück hat.*

10.4 Abwägungspflicht- Abwägungsermessen

Die Begriffe **Abwägungspflicht** und **Abwägungsermessen** sind zentrale Elemente des Bauplanungsrechts (§ 1 Abs. 7 BauGB). Sie bestimmen, wie eine Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Einwänden – etwa einer Nachbargemeinde wegen zusätzlichen Verkehrs und Verkehrslärms – umgehen muss.

1. Abwägungspflicht

*Die Gemeinde **muss** alle öffentlichen und privaten Belange, die durch die Planung berührt werden, ermitteln und gegeneinander abwägen (§§ 1 Abs. 7 und 2 Abs. 3 BauGB).*
Das bedeutet:

- *Die Einwände einer Nachbargemeinde dürfen **nicht ignoriert** werden.*
- *Die Gemeinde muss prüfen,*
  - *wie viel zusätzlicher Verkehr entsteht,*
  - *welche Straßen betroffen sind,*
  - *wie sich der Verkehrslärm verändert,*
  - *ob Grenz- oder Orientierungswerte überschritten werden,*
  - *welche Auswirkungen auf die Bevölkerung der Nachbargemeinde entstehen.*

Die Gemeinde darf also nicht einfach erklären:
„Die Einwände sehen wir anders.“
*Sie muss ihre Entscheidung auf einer **nachvollziehbaren Tatsachengrundlage** treffen.*

2. Grenzen des Abwägungsermessens

Der Spielraum für das "Abwägungsermessen" der Gemeinde ist nicht unbegrenzt.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt ein Abwägungsfehler insbesondere vor, wenn

- *Belange überhaupt nicht berücksichtigt wurden (**Abwägungsausfall**),*
- *wesentliche Tatsachen nicht ermittelt wurden (**Abwägungsdefizit**),*
- *die Bedeutung einzelner Belange verkannt wurde (**Abwägungsfehleinschätzung**),*
- *der Ausgleich zwischen den Belangen offensichtlich unverhältnismäßig ist (**Abwägungsdisproportionalität**).*

Reduzierung des Ermessens auf Null: Wenn es nur eine einzige Entscheidung gibt: (z. B. wenn bei einem Vorhaben **eine unmittelbare Gefahr für Leib** und Leben droht). Textquelle

Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) – Grundsatzentscheidung

> *Ein Ermessen der Behörde verengt sich dann zu einer Handlungspflicht (Ermessensreduzierung auf Null), wenn eine erhebliche Gefahr für hochrangige Rechtsgüter wie **Leben, Gesundheit** **oder Eigentum** besteht und nur durch ein bestimmtes Verhalten der Behörde die Gefahr effektiv abgewendet werden kann.*

Siehe dazu auch Punkt 2 "Ermessensreduzierung" auf Null

Die unmittelbare Gefährdung der Gesundheit ist im Fall Stocka – Verkehrsbelastung in den Nachbargemeinden gegeben ,,wenn bereits nachgewiesene vorhandene Genzwert- Überschreitungen beispielsweise bezüglich Verkehrslärm durch zusätzliche massive Belastungen durch das Projekt nochmals erhöht werden.,
.Ebenso wie durch die Bezirksregierung von Niederbayern, bei der Entscheidung für einen Verzicht auf eine Raumverträglichkeitsprüfung gibt es bezüglich "Abwägungspflicht sehr eindeutige gesetzliche Vorgaben", welche hier durch die Gemeinderatsbeschlüsse eindeutig verletzt worden sind.

Siehe dazu Erläuterungen zum Thema Abwägungsermessen, Ermessens- und Abwägepflicht in der Zusammenfassung "Logistikpark 2, Behörden", Kapitel 3.8 und 3.9

Gerne nehme ich zu dieser Zusammenfassung begründet und belegbare Kritik und Korrekturaussagen/ Stellungnahmen auf!!!

11 Wer täuscht hier die Bürger von Rohr und Landkreis

In der Zusammenfassung

Stellungnahme zu künftigen Entwicklungen im Logistikbereich
und möglichen Auswirkungen auf die Region Landkreis Kelheim
im Falle der Realisierung eines
Amazon- Panattoni
Logistikzentrums Stocka
(LINK: Logistik- Arbeitsplätze – Verkehr)

finden sich umfangreiche Informationen zur geplanten Umsetzung der KI -gesteuerten Logistiktechnik mit Vorstellung der aktuell (!) eingesetzten "Roboter" mit ständig "optimierten" Arbeitsweisen und geplante Investitionen von Amazon für entsprechender Umrüstung bestehender Logistik- Standorte[10].

Im Fall eines vergleichbar großen Logistiklagers von Amazon in Oldenburg wurde bereits 2023 durch damals keineswegs, mit der inzwischen optimierten und vor allem zukünftigen weiterentwickelten – "vergleichbaren" Robotertechnik eine wesentliche Einsparung an Arbeitskräften erreicht. Auch hier steht die eigentliche Umstellung aber erst aus. Die Mittel dafür für Europa wurden bereits für die nächsten Jahre - 10 Milliarden Euro(!) - bereitgestellt! Reuters, 10.06.2026

Der Onlinegigant setzt bereits 2023 3000 Roboter im neuen Logistikzentrum bei Oldenburg ein- wie viele dann 2030…?

28.08.2023: *"Amazon nimmt am 28. August sein neues Logistikzentrum in Großenkneten im Landkreis Oldenburg in Betrieb. Das Lager namens BRE2 hat eine Fläche von circa 52.000 Quadratmetern und es ist 24 Meter hoch, ist der Website des Onlinehändlers zu entnehmen. Dabei hat das Zentrum vier Ebenen: das Erdgeschoss und darüber weitere drei Ebenen. Etwa 16 Millionen kleinere Produkte will das Unternehmen dort künftig lagern. In Großenkneten setzt der Onlinegigant über 3.000 moderne Roboter ein, um bis zu 550.000 Pakete am Tag für den Versand vorzubereiten. Über 15 Kilometer Fördertechnik sind dort verbaut."*

"Mit Inbetriebnahme des Logistikzentrums BRE2 im Metropolpark Hansalinie will Amazon in der Region bis zu 1.000 Jobs mit Entwicklungsperspektiven schaffen. Logistik heute

Amazon hat ein viertes Logistikzentrum in Niedersachsen eröffnet. Das neue Logistikzentrum befindet sich im Kreis Oldenburg, rund 350 Angestellte nahmen zur Eröffnung ihre Arbeit dort auf. Bis zum Jahresende sollen mehr als 1.000 Menschen an dem Standort in Großenkneten beschäftigt sein. "Die meisten der neuen Amazon-Beschäftigten kommen aus der Region rund um Cloppenburg, Oldenburg, aber auch aus Bremen", *erklärte das Unternehmen.* Golem, August 2023

Ahlhorn – 285 Meter lang, 150 Meter breit, vier Etagen und 24,5 Meter hoch, 52000 Quadratmeter Grundfläche, zehn Kilometer Fördertechnik, das Dach mit 3400 Quadratmeter Fotovoltaikanlagen ausgestattet – das riesige Gebäude bedeutet einen großen Wurf für die Gemeinde Großenkneten. Aber könnte das neue Amazon-Logistikzentrum auf dem Gelände des Metropolparks auch eine ganz Reihe an Problemen mit sich bringen? *Kreiszeitung, August 2023*

Für dieses in etwa gleich große Lager (wie in Stocka geplant) war bereits damals (2023) nur mehr von 1000 Arbeitsplätzen die Rede – inzwischen wurde die Roboter- Technik aber bereits wieder wesentlich "optimiert" – es werden damit in den nächsten Jahren mit Sicherheit an allen gleich großen Standorten künftig wesentlich weniger Mitarbeiter benötigt!
(**Laut Amazon** sind hier **aktuell** - vor der endgültigen Umstellung- auf "Vollroboter- Betrieb" "noch" 2000 MA beschäftigt, auch hier ist laut Amazon Pressemeldungen vom Oktober 2025 noch mit einer wesentlichen Reduktion zu rechnen.)

Der Markt Rohr und die IHK (Industrie- und Handelskammer)[11] kommunizieren aber weiterhin über 2500 Arbeitsplätze bei Amazon, zusätzliche 500 in der Panattoni - Halle (wobei für letztere noch nicht einmal die künftigen Mieter sowie die tatsächliche Nutzung der Halle feststehen![12]

Siehe dazu Kapitel 2 von Logistikpark Stocka 2 – "Politik und Institutionen"
und "Arbeitsplatzversprechungen"

Daraus ergibt sich die berechtigte Frage:

- **Sollen Markt Rohr, IHK, Allgemeinheit und Presse von Amazon mit falschen Zahlen für das Projekt eingenommen werden? und/oder**
- **versucht der Markt Rohr mit falschen Zahlen die eigenen Bürger und die Region zu täuschen?**

---

[10] Allein für die Umrüstung der europäischen Lager wurden bereits für die nächsten Jahre 12 Milliarden Dollar bereitgestellt! Reuters, 10.06.2026

[11] IHK- Geschäftsstellen-Leiter Lorenz: Nicht nur bei ihm drängt sich als möglicher Job-Motor das geplante Amazon- Logistikzentrum bei Rohr in Nb. auf, das rund 3000 Arbeitsplätze bringen könnte. Die IHK sieht sich in ihrem „Ja" zum Vorhaben bestärkt." (Mittelbayerische Zeitung, 26.05.2026)

[12] Obwohl auch im Projektantrag zur Bauleitplanung ausdrücklich auf die eindeutige Ausnahme- Nutzung für Logistik hingewiesen wird, benennt Panattoni bis heute nicht, wer die eigentlichen Nutzer dieses Parks sein werden, und wirbt Panattoni
ohne Zurechtweisung durch die genannten Behörden und den Markt Rohr,
seit 2023 mit Angeboten auf Immobilienseiten und auf der eigenen Homepage für eine wesentlich umfassendere und nicht genehmigungsfähige Nutzungsmöglichkeit:

Bereits jetzt bewirbt Panattoni die Mietobjekte am Standort nämlich nicht nur als Logistik- sondern
unverfroren widerrechtlich[12] als Industriefläche!

Weitere "Werbeaussage" auf der aktuellen Homepage- Seite (Stand Juli 2026)

*"Der Panattoni Park Rohr entsteht in Rohr, Niederbayern, auf einem ca. 101.700 m² großen Grundstück und bietet rund 49.700 m² hochmoderne Logistik- und Gewerbefläche. Dank seiner optimalen Verkehrsanbindung an die Autobahnen A93 und A3 ist der Park ideal positioniert für Unternehmen aus der Logistik, **Produktion** und insbesondere der Automotive-Zulieferindustrie – mit kurzen Verbindungen zu wichtigen Wirtschaftszentren wie Regensburg, Ingolstadt und München."*

Selbst der neue Bürgermeister von Rohr konnte bis heute dazu keine definitiven Aussagen machen! (Mail vom 19.06.2026)
Siehe dazu Kapitel 13, "Markt Rohr" in Logistikpark Stocka 2

12 Allgemeiner Hinweis

Diese Zusammenfassung ist keine wissenschaftliche Studie, sondern lediglich eine chronologische Informationssammlung und Diskussionsgrundlage, erstellt auf Grund von Anfragen besorgter Familien vor allem aus den Anrainergemeinden bezüglich Gesundheits- (Verkehr, Trinkwasser) und Umweltauswirkungen durch den geplanten Logistikpark.

Es handelt sich bei den hier getätigten Aussagen NICHT um Stellungnahmen der Bürgerinitiative Abensberg,

welche ich allerdings ebenso wie die Umweltverbände durch meine Recherchen zu unterstützen versuche.

Gerne ergänze ich diese Zusammenfassung mit " glaubwürdig belegten" Beiträgen und Gegendarstellungen.

*EGGBI berät **vor allem** Allergiker, Chemikaliensensitive, Bauherren mit besonderen Ansprüchen an die Wohngesundheit sowie Schulen und Kitas und geht daher bekannterweise von überdurchschnittlich hohen – präventiv geprägten - Ansprüchen an die Wohngesundheit aus.*

Ich befasse mich in der Zusammenarbeit mit einem umfangreichen internationalen Netzwerk von Instituten, Architekten, Baubiologen, Umweltmedizinern, Juristen, Selbsthilfegruppen und Interessensgemeinschaften ausschließlich mit gesundheitlich relevanten Fragen

bei der Bewertung von Produkten, Systemen, Gebäuden und auch Gutachten – unabhängig von politischen Parteien, Baustoffherstellern, Händlern, „Bauausführenden“, Mietern, Vermietern und Interessensverbänden.

Sämtliche "allgemeinen" Beratungen auf und mittels der kostenfreien Internet - Informationsplattform erfolgen ehrenamtlich, und es sind daraus keinerlei Rechts- oder Haftungsansprüche abzuleiten. Etwaige sachlich begründete Korrekturwünsche zu Aussagen in meinen Publikationen werden kurzfristig bearbeitet. Für die Inhalte von „verlinkten“ Presseberichten, Homepages übernehme ich keine Verantwortung.

Für den Inhalt verantwortlich:
Josef Spritzendorfer
Mitglied im Deutschen Fachjournalistenverband DFJV
Gastreferent zu Schadstofffragen im Bauwesen an Fachhhochschulen, Universitäten, Bauverbänden
spritzendorfer@eggbi.eu

D 93326 Abensberg
Am Bahndamm 16
Tel: 0049 9443 700 169

Beratung von Elternvertretern, Lehrern, Erziehern, Bürgerinitiativen:
Die Tätigkeit der Informationsplattform EGGBI erfolgt bei Anfragen von Initiativen, Eltern, Lehrern und Erziehern beispielsweise bei Schadstoffproblemen an Schulen und Kitas im Rahmen eines umfangreichen Netzwerkes ausschließlich ehrenamtlich und parteipolitisch neutral – EGGBI verbindet mit der Beratung von Eltern, Lehrern, Erziehern, Initiativen, keinerlei wirtschaftliche Interessen und führt auch selbst keinerlei Messungen oder ähnliches durch. Die Erstellung von Stellungnahmen zu Prüfberichten erfolgt natürlich kostenlos für alle Beteiligten. Bedauerlicherweise haben einzelne Fragesteller oft Angst vor Repressalien und wenden sich daher nur“ an mich.

Weitere Publikationen

Mehr Informationen, Dokumente
Überblick sämtlicher EGGBI- Publikationen zum Logistikpark

Tätigkeitsprofil Josef Spritzendorfer