

Rathaus Markt Schwaben
z.Hd. Frau Idek, Frau Dahms
Schloßplatz 2
85570 Markt Schwaben

VW202505-013 - Antrag auf vollständige Offenlegung und Neubewertung der geplanten Flüchtlingsunterkunft am Hanselmüllerweg

**Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,**

im Namen der Fraktion *Zukunft Markt Schwaben* stellen wir folgenden Antrag zur öffentlichen Gemeinderatssitzung:

Ziel des Antrags:

Die derzeit geplante Nutzung eines gemeindeeigenen Grundstücks zur Flüchtlingsunterbringung basiert auf veralteten Bedarfszahlen, ist wirtschaftlich fraglich (vgl. vergleichbare Projekte in Bayern, z. B. Bairawies) und wurde bisher nicht ausreichend kommuniziert.

Wir beantragen daher eine vollumfängliche, schriftliche Aufklärung durch die Bürgermeisterin, den Landrat sowie die Regierung von Oberbayern – mit belastbaren Zahlen, rechtlichen Grundlagen und wirtschaftlichen Bewertungen.

Unsere Fragen sowie Begründungen sind auf den folgenden Seiten dargelegt.

1. Grundstücksnutzung & Entscheidungsgrundlage

Begründung: Die Nutzung **kommunalen Eigentums** bedarf gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) einer ordnungsgemäßen, **wirtschaftlichen** und dem **Gemeinwohl dienenden Verwendung**. Entscheidungen über derartige Nutzungen sind demokratisch zu legitimieren und unterliegen den Grundsätzen der Transparenz, Wirtschaftlichkeit (§ 7 Abs. 1 KommHV) sowie der Beschlussfassung durch das zuständige Gremium. Eine **intransparente, nicht (mehr) wirtschaftlich** oder nicht beschlossene oder gerechtfertigte Nutzung stellt einen potenziellen Verstoß gegen haushaltsrechtliche Vorgaben dar und kann rechtliche sowie finanzielle Risiken für die Kommune begründen.

- (1) **Auf welcher rechtlichen Grundlage und welchen grundlegenden Bedarfszahlen wird weiter an dem gemeindeeigene Grundstück festgehalten?**
- (2) **Warum wird nicht der Bau sowie der Standort dieses Vorhabens an die aktuellen Zahlen angepasst?**
Wissentlich: obwohl andere Unterkünfte im Landkreis nicht ausgelastet sind? (Beispiel vgl. <https://www.br.de/nachrichten/bayern/bairawies-bayern-stoppt-umstrittene-fluechtlingsunterkunft,Uk3ALhy>)
- (3) **Besteht eine zeitliche festgelegte Befristung der Nutzung?** Was ist die maximale Dauer (vermutlich 10 Jahre)?
- (4) **Gibt es im Vertag zwischen Kommune, Land und Bezirk eine vorzeitige Ausstiegsklausel? Wenn ja, wer trägt etwaige offenen Kosten?**
- (5) **Warum wurden relevanten Unterlagen bisher nicht vollständig dem Gemeinderat vorgelegt?**
- (6) **Warum wurde (nach aktuellem Wissenstand) keine Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks dem Träger gegenüber beschlossen? Ist dies noch nachzuholen?**
- (7) **Wie kommt die Zahl 120 Geflüchtete zustande? Ist diese Zahl noch aktuell, oder kann der aktuelle Bedarf nicht anderweitig in Markt Schwaben bewältigt werden?**

Wir stellen klar: Eine kostenfreie Nutzung eines gemeindeeigenen Grundstücks ist ein erheblicher Eingriff in öffentliches Eigentum und muss nachvollziehbar sowie demokratisch legitimiert sein – das gilt nicht nur für alle Bürger sondern auch für Abmachungen zwischen Kommunen, Landkreis und/oder Regierung von Oberbayern gleichermaßen.

2. Finanzierung & Entschädigung

Begründung: Die Gemeinde muss über etwaige Kosten und Vergütungen vollständig informiert sein, um finanzielle Risiken zu vermeiden und Transparenz gegenüber der Bevölkerung zu gewährleisten. Die Gemeinde ist gemäß Art. 61 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) verpflichtet, ihr Vermögen sparsam und wirtschaftlich zu verwalten. Dies umfasst insbesondere die Pflicht, bei der Überlassung kommunaler Grundstücke mögliche Einnahmen wie Miete oder Pacht zu prüfen und vertraglich zu sichern. Ebenso sind sämtliche Kosten und finanziellen Verpflichtungen offen und vollständig darzulegen, um haushaltsrechtliche Risiken zu vermeiden und eine transparente Verwendung öffentlicher Mittel sicherzustellen.

- (1) Welche Bau- und wiederkehrenden Betriebskosten fallen nach derzeitigem Planungsstand während des Betriebes an bzw. werden kalkuliert? Gibt es Kosten welche auf Markt Schwaben zurückfallen?
 - (2) **Wer trägt sämtliche dieser aufkommenden Kosten (Bezirk, Landkreis, Land oder Gemeinde)?**
Beispiel: Die bisher angefertigten Gutachten wurden offenbar durch die Kommune finanziert. Inwiefern steht dies im Widerspruch zu den öffentlichen Aussagen der Bürgermeisterin, des Zweiten Bürgermeisters und der Geschäftsleitung, wonach „der Gemeinde keine Kosten entstehen“ – obwohl es sich auch hier um Steuergelder handelt?
 - (3) **Erhält die Gemeinde eine Miete, Pacht oder sonstige Entschädigung für die Nutzung des Grundstücks?**
Falls nein: Auf welcher Grundlage wird auf eine Vergütung verzichtet und wie wird dies haushaltsrechtlich und gemeinwohlbezogen gerechtfertigt?
-

3. Vergleich mit anderen Gemeinden

Begründung: Ein Verständnis für die Abweichung von der üblichen Praxis ist notwendig, um die Entscheidung nachvollziehen und rechtlich bewerten zu können.

Art. 20 Abs. 3 GG (Grundsatz der Rechtsstaatlichkeit) sowie Art. 30 GO (Gleichbehandlungsgrundsatz auf kommunaler Ebene) fordern eine konsistente und nachvollziehbare Verwaltungspraxis. Weicht eine Gemeinde bei vergleichbaren Sachverhalten bewusst von der üblichen oder landesweiten Vorgehensweise ab, so bedarf dies einer klaren, dokumentierten Begründung, um rechtliche Risiken, politische Missverständnisse und spätere Folgewirkungen – insbesondere auf andere Gemeinden – zu vermeiden. Ein Abweichen von etablierten Standards ohne transparente Darstellung kann darüber hinaus ein Präzedenzfall mit negativen Signalwirkungen für die Region sein.

- (1) **In anderen Kommunen wurden Flüchtlingsunterkünfte durch die Kommune selbst oder in Eigenverantwortung errichtet und finanziert. Warum wurde in Markt Schwaben ein davon abweichender Weg gewählt?**
Auf welcher Grundlage erfolgte diese Entscheidung? Handelt es sich hier um einen Sonderfall, und wenn ja:
Wird dieser rechtlich, politisch und öffentlich als solcher kenntlich gemacht, erklärt und dokumentiert?
 - (2) **Handelt es sich bei der geplanten Vorgehensweise in Markt Schwaben um einen Sonderfall?**
Falls ja:
Wird dies rechtlich, politisch und öffentlich als solcher kenntlich gemacht, nachvollziehbar erklärt und dokumentiert?
 - (3) **Wer ist Initiator bzw. Veranlasser dieser besonderen Verfahrensweise (z. B. Landratsamt, Regierung von Oberbayern, Kommune selbst)?**
 - (4) **Kann diese Form der Umsetzung einen Präzedenzfall für andere Gemeinden im Landkreis, Bezirk oder Freistaat darstellen?**
Falls ja: Welche politischen und rechtlichen Folgen sind daraus abzuleiten?
-

4. Belegung & Auswirkungen

Begründung: Eine vorausschauende kommunale Planung erfordert verlässliche Informationen über den Belegungszweck und die Auswirkungen auf regionale Verteilungssysteme. Gemäß dem Prinzip der kommunalen Daseinsvorsorge (Art. 11 Abs. 2 GO) sowie dem Haushaltsgrundsatz der Sparsamkeit und Effizienz (§ 6 KommHV) ist die Gemeinde verpflichtet, Maßnahmen nur dann mitzutragen, wenn deren Notwendigkeit, Dauer und Wirkung klar erkennbar sind. Insbesondere im Zusammenhang mit interkommunaler Lastenverteilung (Stichwort: Belegung versus Leerstand in anderen Kommunen) ist Transparenz über Herkunft, Zuteilung und Zweckbindung unerlässlich.

(1) **Wie ist die konkrete Belegung der Unterkunft geplant?**

Erfolgt sie durch Neuankömmlinge im Landkreis oder durch eine vermutliche Umverteilung bereits untergebrachter Personen innerhalb der Region?

(2) **Welche Auswirkungen sind durch diese Maßnahme auf andere Gemeinden im Landkreis, Bezirk und Freistaat Bayern zu erwarten?**

Insbesondere in Bezug auf:

- die Auslastung bestehender Unterkünfte,
- die wirtschaftliche Tragfähigkeit bestehender Einrichtungen (z. B. Tilgung laufender Verpflichtungen durch Belegung),
- und mögliche Doppel- oder Fehlplanungen bei infrastrukturellen, sozialen oder finanziellen Ressourcen.

Gibt es ein abgestimmtes Verteilungskonzept oder feste Quotenregelung seitens des Landkreises bzw. der Regierung von Oberbayern, auf die sich diese Maßnahme bezieht?

5. Vertragliche & wirtschaftliche Bewertung

Begründung: Der Gemeinderat muss über mögliche finanzielle Verpflichtungen, Haftungsrisiken und Alternativszenarien informiert sein, um verantwortlich entscheiden zu können.

Gemäß Art. 65 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 7 KommHV (Verordnung über das Haushaltswesen der Gemeinden) ist die Gemeinde verpflichtet, bei allen Maßnahmen von wirtschaftlicher Tragweite eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorzunehmen. Zudem dürfen langfristige Verpflichtungen nur bei gesicherter Finanzierung und unter Wahrung des Gemeinwohls eingegangen werden. Der Gemeinderat ist dabei das zuständige Organ zur Bewertung und Beschlussfassung. Verträge und finanzielle Bindungen dürfen weder intransparent noch ohne Abwägung von Alternativen erfolgen, da sie Auswirkungen auf die Handlungsfähigkeit der Kommune und die Verwendung öffentlicher Mittel haben können.

- (1) **Welche Verträge oder Vereinbarungen bestehen derzeit zwischen Gemeinde, Landkreis und Bezirk?**
Liegen diese schriftlich vor und wann werden diese dem Gemeinderat vollständig vorgelegt?
- (2) **Wer haftet für mögliche Rückbaukosten nach Ablauf der Nutzung?**
Ist eine Rückbaupflicht vertraglich geregelt? Wurden Rückstellungen gebildet oder Sicherheiten verlangt?
- (3) **Gibt es langfristige finanzielle Verpflichtungen für die Gemeinde?**
Etwa in den Bereichen Infrastruktur, soziale Betreuung, Verkehrsanbindung oder Grundstückspflege?
- (4) **Wurde vorab eine wirtschaftliche Bewertung des Grundstücks vorgenommen?**
Welche alternativen Nutzungen mit wirtschaftlich höherem oder nachhaltigerem Nutzen wären denkbar gewesen?
- (5) **Wurde ein Nachnutzungskonzept für die Zeit nach Ablauf der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft erstellt?**
Falls ja: Wann, durch wen und mit welchen Annahmen?
- (6) **Kann ein Gebäude nach mehrjähriger Nutzung als Flüchtlingsunterkunft überhaupt sinnvoll nachgenutzt werden?**
Wenn dies mit „ja“ beantwortet wird:
Wie lautet die konkrete Bewertung hierzu?
Welche Verantwortung übernehmen Verwaltung, Landratsamt oder Regierung von Oberbayern für die Qualität und Nutzbarkeit des verbleibenden Gebäudes?
- (7) **Mit welchem Restwert ist nach Ablauf der Nutzung zu rechnen?**
Wer trägt die Kosten für ggf. notwendige Renovierungen oder den Rückbau?
Welche Rücklagen oder vertraglichen Regelungen existieren hierfür?
- (8) **Sollte eine Nachnutzung des Gebäudes für sozialen Wohnungsbau vorgesehen oder angedacht sein:**
Wer trägt die Kosten für die Herstellung der baurechtlich erforderlichen Barrierefreiheit (z. B. Aufzüge, Zugänge, Türbreiten)?
Wer kommt für die Umbauten sanitärer Einrichtungen, baulicher Grundrisse und die Anpassung an z.B. wohnraumspezifische Anforderungen auf?
Wurde geprüft, ob eine solche Nachnutzung wirtschaftlich tragfähig oder baulich realisierbar ist?

Begründung: Nach § 49 BayBO (Bayerische Bauordnung) ist bei Neubauten, die öffentlich oder im Rahmen sozialer Nutzung verwendet werden, Barrierefreiheit herzustellen. Zudem ist im Rahmen von Anschlussnutzungen stets zu prüfen, ob bestehende Gebäude technisch und wirtschaftlich umnutzbar sind. Eine Nachnutzung darf nicht zu unverhältnismäßigen Mehrkosten führen oder zu Lasten der kommunalen Haushaltsführung gehen.

6. Naturschutzrechtlicher Aspekt

Begründung: Das betroffene Grundstück liegt im unmittelbaren Eingangsbereich des Markt Schwabener Mooses – einem ökologisch sensiblen Gebiet mit hoher naturschutzfachlicher Relevanz. Gemäß der EU-Biodiversitätsstrategie sowie der geplanten EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur („Nature Restoration Law“, COM/2022/304 final) sind Moore, Feuchtgebiete und deren Pufferzonen besonders zu schützen. Darüber hinaus verpflichtet das Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 1 BNatSchG) zur Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutz in allen öffentlichen Planungen. Eine kommunale Maßnahme in einem solchen Gebiet bedarf daher einer besonders sorgfältigen ökologischen Prüfung und einer vollständigen Offenlegung der Auswirkungen auf Naturhaushalt, Grundwasser und Biodiversität.

- (1) **Das Grundstück befindet sich im Eingangsbereich des Markt Schwabener Mooses, einem sensiblen ökologischen Übergangsraum.**
Liegen für diesen Bereich ökologische Vorbewertungen oder Gebietsschutzbewertungen vor?
- (2) **Wie wird das geplante Bauvorhaben mit geltendem EU-Naturschutzrecht in Einklang gebracht – insbesondere im Hinblick auf:**
 - a. die **EU-Biodiversitätsstrategie**,
 - b. die **Nature Restoration Regulation (COM/2022/304 final)**,
 - c. sowie geltende Vorgaben zum **Moorschutz**?
- (3) **Wurden boden- oder moorschutzrechtliche Gutachten beauftragt bzw. erstellt?**
- (4) **Ist im Fall einer späteren Aufgabe der Nutzung mit einer Renaturierungspflicht nach EU- oder Bundesrecht zu rechnen?**
- (5) **Welche Konsequenzen hätte es, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass das Gebiet besonderen naturschutzrechtlichen Schutzstatus beanspruchen müsste oder kann?**
Wer trägt in diesem Fall die Verantwortung und etwaige Folgekosten?
- (6) **Wer haftet für mögliche Flurschäden oder Beeinträchtigungen im angrenzenden Naherholungs- bzw. Naturschutzgebiet (Markt Schwabener Moos) sowie auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, sofern diese durch den Betrieb der Unterkunft verursacht werden?**
Gibt es vertragliche Vereinbarungen oder Versicherungen zur Absicherung solcher Schäden?

Begründung: Gerade in naturnahen Lagen mit hoher ökologischer oder landwirtschaftlicher Bedeutung ist die Gemeinde verpflichtet, Vorsorge für mögliche Nutzungskonflikte und Folgeschäden zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Schutz der Landwirtschaft und Erholung). Ohne klare Regelungen zur Haftung könnten Schadensfälle zu kommunalen Belastungen oder zu Konflikten mit Grundstückseigentümern führen.

Referenz: EU Nature Restoration Regulation (COM/2022/304 final)

7. Bauplanungsrechtliche Einordnung / Ortsabrundung

Begründung: Das betroffene Grundstück liegt westlich angrenzend an den gemeindlichen Friedhof und unmittelbar östlich des Markt Schwabener Moores – einem ökologisch hochwertigen und schützenswerten Gebiet. Es handelt sich somit um ein Gebiet am Rand des bestehenden Siedlungskörpers. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist eine Bebauung im Außenbereich nur dann zulässig, wenn sie im Rahmen einer **maßvollen städtebaulichen Ortsabrundung** erfolgt. Dabei sind insbesondere Belange des Natur-, Klima- und Landschaftsschutzes, die Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan zu prüfen und zu begründen.

- (1) **Handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine zulässige Ortsabrundung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB?**
- (2) **Welche städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Abwägungen wurden getroffen, um die Eignung dieses Grundstücks zu rechtfertigen?**
- (3) **Wurde die Lage im Verhältnis zum Markt Schwabener Moos naturschutzrechtlich bewertet – insbesondere hinsichtlich Bodenversiegelung und Eingriff in Pufferzonen?**
- (4) **Besteht ein gültiger Bebauungsplan für dieses Gebiet, oder wird eine Ausnahmeregelung angewendet?**
- (5) **Ist das Vorhaben mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde vereinbar, oder ist eine Änderung erforderlich?**
- (6) **Welche raumordnerischen oder landesplanerischen Ziele (LEP Bayern) greifen für diesen Standort?**

8. Bauliche Dimensionierung im Verhältnis zum tatsächlichen Bedarf

Begründung: Die Größe und Ausgestaltung eines Bauwerks müssen sich am tatsächlichen Bedarf und der Zumutbarkeit für das Ortsbild sowie die Anwohner orientieren. In Anbetracht der stark gesunkenen Flüchtlingszahlen auf Bundes- und Landesebene (vgl. aktuelle Veröffentlichungen des Bundesamts für Migration und Medienberichte insb. Bundesinnenministerium prognostiziert - vgl. *Berliner Morgenpost*, Artikel vom 13.04.2024: „[So viele Asylbewerber erwartet Faeser für dieses Jahr](#)“) stellt sich die Frage, ob das geplante Bauvorhaben hinsichtlich **Fläche, Höhe, Kapazität und Infrastruktur** noch angemessen und verhältnismäßig ist. Eine bauliche Überdimensionierung wäre aus gemeindlicher Sicht weder wirtschaftlich noch planerisch verantwortbar (§ 15 BauNVO, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit).

- (1) **Mit welcher finalen Größe, Grundfläche und Gebäudehöhe wird das Bauwerk derzeit konkret geplant und ist geplant diese bezüglich der neusten Zahlen angepasst werden?**
- (2) **Welche baulichen Kennzahlen liegen der Planung zugrunde (z. B. Bruttogeschossfläche, Geschossanzahl, Belegungskapazität) und ist geplant diese bezüglich der neusten Zahlen angepasst werden??**

- (3) Ist angesichts der aktuellen statistischen Entwicklung eine Anpassung der Gebäudegröße vorgesehen oder in Prüfung?
- (4) Welche Kostenunterschiede oder Einsparpotenziale würden sich durch eine reduzierte, eine auf aktuelle Zahlen angeglichenen bauliche Ausführung ergeben?
- (5) Wie rechtfertigen die Planungsverantwortlichen eine etwaige Beibehaltung der ursprünglichen Dimensionen trotz geänderter Bedarfsgrundlage?

Zusammenfassend beantragen wir:

1. Die vollständige Offenlegung sämtlicher Planungsunterlagen, Gutachten, Verträge, Schriftwechsel sowie Gesprächsprotokolle mit allen beteiligten Stellen – insbesondere der Gemeindeverwaltung, dem Landratsamt Ebersberg und der Regierung von Oberbayern.
2. Die Durchführung einer öffentlichen Gemeinderatssitzung, in der die Verwaltung eine umfassende, transparente und nachvollziehbare Darstellung des gesamten Sachverhalts liefert – auf Grundlage der unter den Punkten 1 bis 8 aufgeführten Fragen –, einschließlich aller rechtlichen, wirtschaftlichen, planerischen und naturschutzrechtlichen Aspekte.
3. Die Veröffentlichung aller relevanten Informationen für die Bürgerinnen und Bürger in geeigneter und barrierefreier Form – insbesondere über die Gemeindehomepage sowie ggf. im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung.
4. Eine erneute fachliche Bewertung und förmliche Beschlussfassung im Gemeinderat, auf Basis der vollständig vorgelegten Unterlagen, vertraglichen Verpflichtungen und unter Berücksichtigung der geänderten Ausgangslage.
5. Die Einholung unabhängiger externer Expertisen, insbesondere:
 - Umweltfachliche Gutachten, z. B. zu Moorschutz, Bodenversiegelung und naturschutzrechtlicher Bewertung,
 - juristische Einschätzungen, insbesondere zur Nutzung öffentlicher Flächen, zur vertraglichen Bindung und zur Haushaltskonformität,
 - sowie eine Prüfung der Vereinbarkeit mit geltendem EU-Recht, insbesondere mit der „Nature Restoration Regulation“ (COM/2022/304 final).
6. Die nachträgliche rechtssichere Beschlussfassung durch den Gemeinderat über die Art der Grundstücksnutzung (z. B. Vermietung, Verpachtung, Überlassung), unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Vorgaben der Gemeindeordnung und der kommunalen Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit.