

Rathaus Markt Schwaben

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

Antrag zur Geschäftsordnung zur Sitzung des Marktgemeinderats Markt Schwaben am 17.07.2025

Wir beantragen, den Tagesordnungspunkt 7 der heutigen Sitzung –
„VW2025-015 Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 36 für das Gebiet ‚geplante Flüchtlingsunterkunft am Hanslmüllerweg‘ – Festlegung der Nachnutzung für die zwei geplanten Gebäude – Beratung und Beschlussfassung“ von der Tagesordnung zu nehmen.

Begründung:

1. Offene Fragen nach wie vor nicht geklärt (vgl. auch Antrag ZMS VW2025-013) :

In der letzten Sitzung wurde ein Antrag der Fraktion Zukunft MarktSchwaben abgelehnt, der über die reine Festlegung der Nachnutzung hinaus zentrale, noch offene Fragen zum gesamten Bauvorhaben adressierte. Damit fehlt weiterhin eine belastbare Grundlage für eine sachgerechte Entscheidung – insbesondere hinsichtlich:

- **der langfristigen Nutzungsperspektive,**
- **der rechtlichen Zulässigkeit im Außenbereich,**
- **der Investitions-, Betriebs- und Folgekosten,**
- **sowie der Prüfung von Alternativen im Gemeindegebiet.**

2. „Millionenprojekt“ ohne belastbare Entscheidungsgrundlage:

Es handelt sich um ein Projekt mit einem potenziellen Gesamtvolumen im **Millionenbereich**. Solange **keine vollständige Offenlegung der Planungs-, Bau-, Betriebs- und Folgekosten**, sowie **keine klare, beschlossene und rechtssichere Nachnutzungsperspektive** vorliegt, ist eine Entscheidung und Planung über die Bauleitplanung **nicht verantwortbar**.

3. Unklare Bedarfe, keine Strategie

Es liegt keine nachvollziehbare **Bedarfsanalyse für z.B. eine Obdachlosenunterkunft oder eine Begegnungsstätte** (inkl. Betreiberkonzept) vor. Die geplante Nutzung wirkt nicht eingebettet in eine Gesamtstrategie, sondern als isolierte Einzelmaßnahme ohne langfristige Vision für die Ortschaft.

4. **Fehlende Infrastruktur – sozialer Nutzung widerspricht Standort**

Der Standort ist infrastrukturell nicht erschlossen:

- **Keine Anbindung an den ÖPNV**
- **Keine Nahversorgung**
- **Keine soziale Infrastruktur in der Umgebung**

Eine soziale Nutzung an diesem abgelegenen Ort ist nicht sinnvoll begründbar – sie widerspricht allen Grundsätzen nachhaltiger und menschenorientierter Stadtentwicklung.

5. **Lage im Außenbereich – nicht geeignet für dauerhafte Bebauung - Nachnutzung ist städtebaulich nicht tragfähig:**

Der Standort liegt im **Außenbereich** gemäß § 35 BauGB. Die vorgesehene Nachnutzung (Begegnungsstätte und Obdachlosenunterkunft) ist **nicht privilegiert** und daher **rechtlich besonders problematisch**. Diese Risiken wurden bislang **nicht ausreichend dargestellt oder bewertet**. Sie wäre damit dauerhaft **baurechtlich schwer oder gar nicht genehmigungsfähig**, falls der notwendige Bebauungsplan scheitert oder rechtlich angegriffen wird.

6. **Verweis auf Leerstände im Gemeindegebiet:**

Es bestehen aktuell **Leerstände und ungenutzte Flächen innerhalb des Ortgebietes**, die für diese soziale Nutzungen besser geeignet wären. Eine Entscheidung zugunsten eines Neubaus im Außenbereich ist ohne **Vergleich dieser Alternativen** nicht nachvollziehbar.

7. **Fehlende Transparenz gegenüber dem Gremium und der Öffentlichkeit:**

Wir fordern die **vollständige Offenlegung aller relevanten Informationen und Unterlagen**, insbesondere zu:

- **geplanten Nutzungsszenarien**
- **(Um-)Bau- und Betriebskosten dieser Nachnutzungsvarianten**
- **erwarteten Folgekosten bei jeder Nachnutzungsvariante**
- **Gutachtenlage (inkl. möglicher Überarbeitung)**
- **rechtlicher Einschätzung zur Zulässigkeit der Nachnutzung im Außenbereich**

8. **Bauleitplanverfahren wirkt konstruiert**

Das Planungserfordernis für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan basiert auf einer hypothetischen Nachnutzung, über die noch keine endgültige Entscheidung getroffen wurde.

Dies ist planungsrechtlich hoch angreifbar und kann gerichtlich überprüft oder beanstandet werden.

Der Vorwurf der Zweckoptimierung eines Bauleitplanverfahrens liegt nahe.

9. Hohe langfristige Folgekosten

Die Errichtung massiver Gebäude ist teuer. Auch eine Nachnutzung als soziale Einrichtung bedeutet:

- **laufende Betriebskosten,**
- **hoher Instandhaltungsaufwand und**
- **potenzielle Rückbauverpflichtungen, falls eine Nutzung scheitert.**

Eine belastbare Wirtschaftlichkeitsprüfung liegt nicht vor.

10. Umweltbelastung und Flächenverbrauch

Das Bauvorhaben bedeutet die dauerhafte Versiegelung einer Außenbereichsfläche – mit Verlust an Naturraum und landwirtschaftlicher Fläche. Die 2024 erstellten Gutachten müssten bei Änderung der Nutzungsziele ggf. überarbeitet oder neu erstellt werden.

11. Die vorgeschlagene Nachnutzung ohne vorherigen Ratsbeschluss ist inhaltlich nicht legitimiert

Wenn die Verwaltung (z. B. im Bauleitplan-Entwurf oder in der Begründung) eine bestimmte Nachnutzung benennt – z. B. Begegnungsstätte und Obdachlosenunterkunft – ohne dass der Gemeinderat diese Nutzung ausdrücklich beschlossen hat, dann:

- **wird eine politische Entscheidung vorweggenommen, die noch nicht getroffen wurde,**
- **besteht die Gefahr einer Irreführung der Öffentlichkeit und Fachbehörden in der frühzeitigen Beteiligung,**
- **und es entstehen rechtliche Risiken für das gesamte Bauleitplanverfahren (z. B. Anfechtbarkeit wegen Verfahrensfehlern oder fehlender Abwägung).**

Forderung:

Die Beratung und Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 7 ist **auszusetzen**, bis dem Marktgemeinderat **alle relevanten Informationen in vollständiger und nachvollziehbarer Form** vorliegen.

Insbesondere fordern wir die **konkrete Offenlegung** von:

- **geplanten Nutzungsszenarien**
- **Kosten (Planung, Bau, Betrieb, Rückbau)**
- **rechtlichen Bewertungen der Nutzungsvarianten**
- **Gutachtenlage inkl. möglicher Aktualisierung**
- **Vergleich mit Alternativen im Innenbereich (Leerstände etc.)**