

Gemeinde Seeshaupt



NIEDERSCHRIFT über die 57b. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 23. April 2025
im Sitzungssaal des Rathauses Seeshaupt

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Friedrich Egold

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Es gibt keine Einwände zur Tagesordnung.

Gremiumsmitglieder:

Bernd Habich
Armin Mell
Maximilian Amon
Hubert Dommaschk
Petra Eberle
Daniel Frey
Kristine Helfenbein
Norbert Hornauer
Georg Leininger
Christian Maatz
Stefan Müller
Andreas Rilk
Christian Tomulla
Dorothee von Jungenfeld
Reinhard Weber

Bemerkung:

Entschuldigt:

Christian Höck

Weitere Anwesende:

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bebauungsplan Gärtnereiquartier - Abwägung der Einwendungen - erneute Auslegung
3. Bauantrag Landratsamt - Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft FINr. 236

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sachverhalt:

BGM Egold begrüßt die anwesenden Gemeinderäte, die Vertreter der Presse und die Bürgerinnen und Bürger von Seeshaupt. GMR Höck ist entschuldigt.

BGM Egold stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde. Er fragt alle, ob es Einwände zur Tagesordnung gibt. Es werden keine Einwände vorgebracht.

2. Bebauungsplan Gärtnerei-Quartier - Abwägung der Einwendungen - erneute Auslegung

Sachverhalt:

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand von 19.02.2025 bis einschließlich 21.03.2025 statt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

1. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
4. Bayerische Bauernverband Weilheim
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt LFU
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Bayern GmbH & Co KG
9. Erdgas Südbayern Weilheim
10. gwt Starnberg GmbH
11. Gemeinde Bernried
12. Gemeinde Münsing
13. Gemeinde Wielenbach
14. Gemeinde Iffeldorf
15. Gemeinde Antdorf
16. Gemeinde Eberfing
17. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
18. Kreisbrandrat Dr. Rüdiger Sobotta
19. Kreisheimatpfleger Weilheim
- 20a. Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutz
- 20b. Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz
- 20c. Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauamt, Bauleitplanung
- 20d. Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenbau und Landespflege
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.v.
22. Planungsverband Region Oberland
- 23a. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsicht
- 23b. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung
24. Staatliches Bauamt Weilheim
25. Stadt Weilheim
26. Tourismusverband Pfaffenwinkel
27. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
28. Abwasserverband Starnberger See
29. Bischöfliche Finanzkammer - Immobilienmanagement
30. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
31. Bundesvermögensamt Augsburg
32. Deutsche Bahn AG, Immobilien

33. Deutsche Telekom Technik GmbH
34. E-Plus Mobilfunk GmbH München
35. Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Weilheim
36. Gewerbeaufsichtsamt München-Land
37. Handwerkskammer für München und Oberbayern
38. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
39. Kreishandwerkerschaft Weilheim Oberland
40. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
41. Vodafone Kabel Deutschland / Vodafone München
42. Vodafone GmbH

Die Abwägung der letzten Stellungnahmen wird verlesen und ist Bestandteil des Beschlusses.

Diskussionsverlauf:

GMR Amon gibt nach dem Beschluss zu bedenken, dass sich durch die erfolgte Abstimmung nun die Zusammenarbeit mit der Bauwerberin weiter verkomplizieren wird. Es muss befürchtet werden, dass auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei für die Seeshaupt Bürgerinnen und Bürger kein soziales Bauprojekt entstehen wird. Es ist sogar zu befürchten, dass die Bauwerberin den Gerichtsweg beschreiten wird. GMR Amon möchte, dass seine Einwendungen in Protokoll aufgenommen werden. BGM Egold entgegnet, dass dies gerne erfolgen wird und weist gleichzeitig darauf hin, dass auf Grund der Antragstellung der Bauwerberin für die Errichtung von dreigeschossigen Blöcken mit über 40 m Länge im Sinne des § 34 auf dem Areal und die damit verbundene Verringerung des innenliegenden Außenbereichs nach Ablauf der Veränderungssperre ein unkontrollierte Bebauung Realität für Seeshaupt werden würden. Somit würde die Gemeinde die Planungshoheit für das gesamte Gebiet verlieren. Er betont jedoch auch, dass man nach wie vor gerne mit der Bauwerberin bezüglich SoBoN und städtebaulichen Verträgen verhandeln würde. BMR Amon bestätigt, dass dies bei einer vor zwei Tagen stattgefundenen Besprechung miteinander so besprochen wurde und er die Vorgehensweise begrüßen würde.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die erneute Auslegung.

Abstimmungsergebnis: 9 : 7

3. Bauantrag Landratsamt - Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft FINr. 236

Sachverhalt:

Das Landratsamt Weilheim Schongau möchte auf der landwirtschaftlichen Fläche Oberfeld in 82402 Seeshaupt, FINr. 236 eine Flüchtlingsunterkunft mit Unterkunftszelt, Küchenzelt, Sanitärcontainern und Bürocontainer errichten. Die Genehmigung wird unbefristet beantragt. Den Antragsunterlagen lässt sich keine ausdrückliche Anzahl der unterzubringenden Personen entnehmen.

Das Baugrundstück ist im rechtswirksamen Bebauungsplan „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“ als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Dieser Festsetzung steht einer Zulassung des Bauvorhabens nach § 31 Abs. BauGB entgegen.

Das Landratsamt beantragt deshalb eine Befreiung von dieser Festsetzung. In der Begründung der Befreiung wird lediglich ausgeführt, dass nach § 246 Abs. 12 BauGB von Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden könne, wenn die öffentliche Hand ihre staatliche Unterbringungsverantwortung wahrnehme. Die Bauherrin erfülle die drängende nationale Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung. Eine konkrete

Begründung, insbesondere die Darlegung einer Dringlichkeit der Errichtung fehlt. Insoweit sei die Einrichtung zuzulassen, da das Ermessen der Behörde „intendiert“, d.h. gebunden sei.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über den Pfarrer-Behr-Weg über ein mit Einzel und Doppelhäusern bebautes Wohngebiet.

Beurteilung der Verwaltung:

Aufgrund der bisherigen Äußerungen des Landratsamtes geht die Verwaltung von der Unterbringung von gleichzeitig etwa bis zu 78 Personen aus. Die Festsetzung als Flächen für die Landwirtschaft ist ein Grundzug der gemeindlichen Planung und soll die dauerhafte Freihaltung dieser Flächen von jeglicher Bebauung sichern.

1. Auch wenn von solchen Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach § 246 Abs. 12 BauGB Befreiungen erteilt werden können, steht die Zulassung einer entsprechenden Befreiung zunächst unter der Voraussetzung, dass **dringend benötigte Unterkünfte** im Gemeindegebiet von Seeshaupt, **nicht oder nicht rechtzeitig** bereitgestellt werden können.
 - 1.1. Insoweit ist mit Blick auf die rückläufigen Flüchtlingszahlen derzeit schon nicht erkennbar, dass die konkrete Flüchtlingsunterkunft dringend benötigt wird. In Seeshaupt waren zum Stichtag 27.03.2025 insgesamt 38 Asylsuchende und Geflüchtete in Unterbringungseinrichtungen und weitere 17 Geflüchtete aus der Ukraine privat untergebracht. Es ist nicht erkennbar, dass die vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten bei einer gerechten Verteilung im Landkreis nicht ausreichend sein sollten. Sowohl die Zahl der Asylanträge als auch die Zahl der ankommenden Geflüchteten ist extrem rückläufig. Außerdem gibt es derzeit erhöhte Anstrengungen, die Zahl der Flüchtenden durch konkrete politische Maßnahmen weiter zu reduzieren. Der Bedarf für eine weitere Unterbringungseinrichtung wird derzeit seitens der Verwaltung nicht gesehen. Die notwendige Dringlichkeit als Voraussetzung einer Zulassung liegt aus Sicht der Verwaltung nicht vor.
 - 1.2. § 246 Abs. 12 BauGB setzt weiter voraus, dass die Flüchtenden nicht auch anderer Stelle in der Gemeinde untergebracht werden können. Hierzu hatte die Gemeinde frühzeitig ein Alternativgrundstück genannt. Das Landratsamt lehnt diesen Standort unmittelbar an der St. 2064 (FINrn. 175/3 und 175/4) ab. Er ist aus Sicht der Verwaltung geeignet, eine ausreichende Zahl von Flüchtenden mit vergleichbarem Aufwand z.B. in einer Containerlösung unterzubringen. Eine Zulassung ist dort rechtlich möglich. Auch insoweit kann das Vorhaben am nun geplanten Standort auch nicht nach § 246 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.
2. Weiter müssen die konkreten Voraussetzungen des § 246 Abs. 12 BauGB im Einzelnen vorliegen:
 - 2.1. Zunächst kann die Zulassung eines Vorhabens nach § 246 Abs. 12 BauGB nur **befristet auf höchstens 3 Jahre** erfolgen. Der Antrag ist aber unbefristet gestellt. Schon deswegen kann das Vorhaben nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden.
 - 2.2. Weiter kann nach § 246 Abs. 12 Nr. 1 BauGB nur eine **mobile Unterkunft** zugelassen werden. Bei der in den Eingabeplänen dargestellten Unterkunft handelt es sich aus Sicht der Verwaltung nicht mehr um eine solche mobile Unterkunft. Für die Aufstellung der baulichen Anlagen der Unterkunft und der Nebengebäude erfolgt zunächst eine großflächige massive Auffüllung des Geländes um bis zu etwa einem halben Meter. Weiter sind z.B. unter der Küche Fundamente mit einer Tiefe von bis zu 1,20 m dargestellt. Die Auffüllungen und Fundamentierungen sind in den Einagepläne schlecht vermasst und die Bauzeichnungen sind aus Sicht der Verwaltung insoweit unvollständig. Die Auffüllungen und Fundamentierungen gehen aber jedenfalls über das hinaus, was i.d.R. für eine mobile Unterkunft notwendig ist. Eine Renaturierung und Zurückführung des Grundstücks in den heutigen Zustand, insbesondere zur Fortführung des Ackerbaus wird nur sehr schwer

möglich sein. Ohne massive Aufschüttungen lassen sich die geplanten baulichen Anlagen wohl aber nicht errichten.

Das Vorhaben widerspricht so dem Grundgedanken des § 246 Abs. 12 S. 1 Nr. 1 BauGB, der (nur) mobile Unterkünfte privilegiert, weil (nur) bei diesen ein problemloser Rückbau und eine Rückgängigmachung von Eingriffen in den Boden möglich ist.

Allerdings ist die Rechtsprechung bei der Einordnung entsprechender Anlagen als mobile Unterkunft sehr großzügig. So hat etwa das OVG Hamburg entschieden, dass die Eigenschaft einer mobilen Unterkunft nicht dadurch entfällt, „dass für ihre Errichtung eine Fundamentlegung, umfangreichere Montagearbeiten oder auch Erschließungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück erforderlich sind. Denn der Begriff der mobilen Unterkunft ist unabhängig davon, ob für ihre Errichtung verschiedene Baumaßnahmen erforderlich sind“ (OVG Hamburg, Beschl. v. 14.4.2016 – 2 Bs 29/16 – NJOZ 2017, 1061). Insoweit ist der Begriff mobile Unterkunft nach BauGB und fliegende Bauten nach BayBO nicht identisch anzuwenden. Wie dargestellt muss es bei der Auslegung des Begriffes mobil weniger auf die Zahl der wiederverwendungsfähigen Bauteile als auf die Einfachheit des vollständigen Rückbaus ankommen.

Wie ein Gericht die konkrete Einrichtung beurteilen wird, ist aus Sicht der Verwaltung aber durchaus offen.

2.3. Schließlich muss die Zulassung der Befreiung auch unter **Würdigung nachbarlicher Interessen** mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar sein. Dies ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls nicht der Fall.

a.) Der **Ausbauzustand des Pfarrer-Behr-Weges** ist gerade im Bereich der unmittelbaren Zuwegung zum Baugrundstück für eine so große Einrichtung unzureichend. Es ist mit erheblichem Ab- und zufahrtsverkehr zur Belieferung der Küche, der An- und Abreise von Flüchtenden und Asylsuchenden, aber auch der Mitarbeiter zu rechnen. Insofern ist schon die Zufahrt städtebaulich problematisch. Die Belastung ist für die Anwohner nicht zumutbar. Die Erschließung ist unzureichend.

b.) Nicht untersucht ist derzeit auch die **Belastung der Unterkunft durch den Verkehr** der ST 2064 (Hauptstraße). Zur Hauptstraße besteht keinerlei abschirmende Bebauung. Auch ist die Bauweise der Einrichtung nicht geeignet für einen ausreichenden Schallschutz der Bewohner bei hoher Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße. Es fehlt jeglicher passive Schallschutz.

c.) Zwar kann nach der Vorschrift des § 246 Abs. 12 BauGB auch von den **Grundzügen der Planung** abgewichen werden. Dies bedeutet aber nicht, dass diese nicht doch in die Abwägung der belange einzustellen sind. Die Freihaltung der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen schützt das Ortsbild der Gemeinde Seeshaupt, dass durch ein Hereinreichen dieser Flächen bis in den Dorfkern geprägt war, wodurch das Gemeindegebiet gegliedert wird.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Ermessen der Behörde zwar in gewissem Umfange intendiert ist, die konkrete Begründung des Befreiungsantrages durch das Landratsamt vermag eine solche Ermessensbindung aus Sicht der Verwaltung aber nicht zu begründen.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde Seeshaupt zu dem Bauvorhaben Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft mit Unterkunftszeit, Küchenzelt, Sanitärcontainern und Bürocontainer auf dem Grundstück Oberfeld, 82402 Seeshaupt, FINr. 236, Gemarkung Seeshaupt wird versagt.

Der erste Bürgermeister wird beauftragt, dem Landratsamt die Versagung des Einvernehmens mit Begründung fristgemäß mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Um 21:45 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Seeshaupt

Vorsitzender



Friedrich Egold
Erster Bürgermeister



Cornelia Weinzierl