

Vorlage Nr.: 1-LI/086/2022-3  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Liegenschaften  
Datum: 05.12.2022  
Verfasser: Brüderer

---

### **Standortanfrage des Landratsamtes für eine Flüchtlingsunterkunft**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.12.2022 Stadtrat

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

In der Stadtratssitzung am 24.11.2022 haben Vertreter des Landratsamtes München über die konkreten und geplanten Ansätze zur Lösung der Wohnungsnot von geflüchteten Menschen im Landkreis München informiert. Derzeit sind im Landkreis ca. 3000 ukrainische Flüchtlinge privat untergebracht. Der Zuzug aus anderen Ländern wie Syrien, Afghanistan und anderen Ländern nimmt stetig zu, so dass der Landkreis ca. 7000 Flüchtlinge unterbringen muss.

Deshalb ist es nach Erklärung des Landrates unausweichlich, dass in Garching eine weitere Flüchtlingsunterkunft entsteht.

Die Flüchtlingsunterkunft soll in Modulbauweise in einer modernen Form, bei der es sich nicht um eine klassische Gemeinschaftsunterkunft handelt, entstehen. Die Wohnbereiche sollen „wohnungsähnlich“ sein, d.h. nur ein kleiner Personenkreis teilt sich hier jeweils eine Küche und ein Badezimmer. Daneben sind Sozialräume für Gemeinschaftsaktivitäten oder Kinderbetreuung vorgesehen.

Die Anlage selbst soll von einem zuständigen Betreuer vor Ort betreut werden.

Dem Wunsch der Stadt eine angemessene Unterkunft zu planen, soll hier entsprochen werden und eine Flüchtlingsunterkunft mit ca. 200 Plätzen entstehen. Von Seiten des Landratsamtes wird zugesagt, dass die Steuerung der Verteilung in die Kommunen in Verhältnismäßigkeit zur Einwohnerzahl erfolgen soll.

Es wurden drei möglichen Standorte vorgestellt:

#### **Echinger Weg**

Die Fläche am Echinger Weg wird vom Landratsamt präferiert, da das Grundstück bereits vom Landratsamt München angemietet ist und sich darauf die bereits bestehende Unterkunft in Garching befindet. Das Grundstück ist voll erschlossen und das Projekt kann zeitnah und am wirtschaftlichsten umgesetzt werden.

Nach der beigefügten Planstudie sind zwei verschiedene Varianten für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften dargestellt. Die Variante 1 mit 99 Containern/198 Betten sowie die Variante mit 135 Containern/270 Betten. Wobei die Variante 1 zum Tragen kommen sollte.

Von Seiten der Verwaltung stellt sich die planungsrechtliche Beurteilung (unabhängig von der Planvariante) wie folgt dar:

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Es liegt kein „privilegiertes Vorhaben“ nach Abs. 1 vor, somit ist das Vorhaben als „sonstiges Vorhaben“ nach Abs. 2 einzustufen.

Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Aufgrund der am 30.04.2022 in Kraft getretenen Änderung des § 246 Abs. 14 BauGB gelten für das Vorhaben die Rechtsfolgen des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Der Errichtung einer Unterkunft kann nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die weiteren Kriterien des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht erfüllt, weshalb das Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegensteht.

Die Erschließung soll über den Echinger Weg erfolgen. Die Bauverwaltung geht daher von einer gesicherten Erschließung aus

Variante 1 mit 99 Containern/198 Betten würde einen Bedarf von 7 KFZ-Stellplätzen, ( die Variante mit 135 Containern/270 Betten einen Bedarf von 9 KFZ-Stellplätzen) auslösen. Ob für weitere Nutzungen (bspw. Verwaltung) zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen, geht aus den bisher vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Die Anzahl von 14 Stellplätzen erscheint jedoch ausreichend. Die Stellplatzsatzung ist dabei zu beachten. Fahrradstellplätze müssen nicht nachgewiesen werden, sollten jedoch erfahrungsgemäß berücksichtigt werden. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Abstandsflächen nicht korrekt eingezeichnet wurden. Hier wurde die halbe Wandhöhe angenommen, korrekt wären 0,4 x Wandhöhe. Ob die Abstandsflächen eingehalten werden, kann aufgrund fehlender Ansichten bzw. Schnitte nicht geprüft werden. Auch fehlen noch Aussagen zu den Müllsammelstellen und zu weiteren Kinderspieleinrichtungen.

## 2. Grundstück am Heideweg

Planungsrechtlich ist das Grundstück bzw. der Standort für ein Flüchtlingswohnheim genauso zu betrachten wie der Standort am Echinger Weg.

Die Situation vor Ort beurteilt sich aus Sicht der Verwaltung wie folgt:

Das Grundstück am Heideweg ist aus mehreren Gründen für eine kurzfristige Bebauung ungeeignet. Als gewichtigsten Grund kann hier die fehlende Erschließung angeführt werden. Es bestehen weder Wasser- noch Abwasserleitungen auf dem Grundstück. Auch ist die verkehrliche Erschließung nur über eine nicht gewidmete, unbefestigte Straße möglich und damit auch nicht gesichert.

Des Weiteren gibt es aufgrund der Nähe zur Autobahn auch Lärmschutzbedenken, die man nur über ein Gutachten ausräumen könnte. Ein solches Gutachten würde jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen und die ggf. erforderlichen Maßnahmen könnten bei der Containeranlage nicht oder nur schwer umgesetzt werden.

Da es sich hier um ein bisher unbebautes Grundstück handelt müsste auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und geprüft werden, ob sich in diesem Bereich schützenswerte Arten befinden.

Außerdem handelt es sich hier laut Flächennutzungsplan um eine Klärschlammbeackte Fläche (Altlastenverdachtsfläche) mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Durch die Errichtung der Containeranlage in diesem Bereich könnten zudem Begehrlichkeiten geweckt werden, das Grundstück dauerhaft für eine Wohnbebauung freizugeben. Dies sieht der derzeit gültige Flächennutzungsplan im Gegensatz zum Grundstück am Echinger Weg hier nicht vor.

Prof.-Angermair-Ring

Die Fläche am Prof.- Angermair-Ring wurde ebenfalls von Seiten des Landratsamtes vorgestellt. Hier gab es das Bestreben, dass der Landkreis eine „schlüsselfertige“ Flüchtlingsunterkunft auf diesem Areal anpachten könne. Da diese Pläne jedoch nicht realisiert werden können und eine Anmietung der Fläche, um eigenständig eine Flüchtlingsunterkunft zu errichten, auf Grund der fehlenden Erschließung, für den Landkreis unwirtschaftlich ist, soll dieser Standort nicht weiter verfolgt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung präferiert die Unterkunft am Echinger Weg. Da entgegen der bisherigen Annahme von einer Belegung der Flüchtlingsunterkunft mit ähnlicher Struktur wie in der bereits bestehenden Unterkunft auszugehen ist und gerade nicht von ukrainischen Familien, geht die Verwaltung davon aus, dass sich die gefestigten Strukturen dort positiv auf die neue Flüchtlingsunterkunft einwirken könnten. Die Lage der bisherigen Unterkunft hat sich als geeignet erwiesen.

Ein großer Vorteil wäre, dass anerkannte Flüchtlinge, die auf Grund der Wohnungsknappheit auf dem freien Markt keine Wohnung finden und oft mit ihren Familien weiterhin in der Flüchtlingsunterkunft verbleiben, in diese neue Unterkunft umziehen könnten und eine deutliche Verbesserung ihrer Wohnungssituation erfahren könnten.

Seitens des LRA München erfolgte keine Angaben, wie lange die neue Flüchtlingsunterkunft stehen bleiben soll. Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Baugenehmigung auf max. 5 Jahre befristet werden.

Eine Einschätzung des Helferkreises Garching liegt als Anlage (Anlage 6) bei.

**II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat präferiert den Echinger Weg als Standort für eine weitere Flüchtlingsunterkunft für max. 200 Personen, wie vom Landratsamt am 24.11.2022 in der Stadtratssitzung präsentiert. Die Zustimmung soll auf 5 Jahre befristet werden.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:



Garching, Prof. Angermair-Ring

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2022

Landkreis München  
Sabine Kohler, 4.6.3  
Erstellt am: 21.11.2022  
Maßstab 1:1000





Garching, Heideweg

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2022

Landkreis München  
Sabine Kohler, 4.6.3  
Erstellt am: 21.11.2022  
Maßstab 1:1000





											<b>Garching ohne Containeranlage</b>	
Gemeinde	IST - Flüchtlinge	IST - staatl. untergebrachte ukrainische Flüchtlinge	IST - Privat untergebrachte ukrainische Flüchtlinge -	IST - Flüchtlinge insgesamt (inkl. privat untergebrachter Ukriener)	SOLL - Quote Flüchtlinge (ohne Ukraine) des Landkreises verteilt auf die Gemeinden / Städte	SOLL - Flüchtlinge (incl. Ukraine) nach Bewohnerzahl*	bestehende staatliche Kapazitäten insgesamt (Stand: 21.11.2022)	Containeranlagen in Planung / im Bau	Gesamtkapazitäten mit Containeranlagen in Planung / in Bau	individuelle Erfüllungsquote der Gemeinden in staatl. Unterkünften (Stand: 21.11.2022)	Ranking	
Unterföhring	130	0	87	217	145	214	192	330	522	243,71 %	243,71 %	
Neubiberg	4	12	75	91	188	260	22	432	454	174,38 %	174,38 %	
Aschheim	118	59	88	265	120	249	228	200	428	171,70 %	171,70 %	in Planung
Taufkirchen	155	5	137	297	231	346	232	256	488	141,19 %	141,19 %	
Höhenkirchen-Siegersbrunn	204	0	126	330	142	242	312		312	128,71 %	128,71 %	
Brunnthal	9	0	29	38	71	95	13	100	113	119,47 %	119,47 %	in Planung
Kirchheim	119	111	120	350	165	372	227	200	427	114,92 %	114,92 %	
Strasslach-Dingharting	42	8	25	75	42	70	75		75	106,78 %	106,78 %	
Ismaning	242	41	143	426	227	382	389		389	101,84 %	101,84 %	
Oberhaching	157	20	201	378	176	356	233	108	341	95,70 %	95,70 %	
Grünwald	37	36	71	144	145	238	105	116	221	92,76 %	92,76 %	
Haar	224	102	168	494	278	514	477		477	92,71 %	92,71 %	
Oberschleißheim	157	88	130	375	153	345	313		313	90,69 %	90,69 %	
Ottobrunn	57	105	163	325	282	517	241	210	451	87,24 %	87,24 %	
Gräfelfing	154	81	132	367	175	361	300		300	83,02 %	83,02 %	
Unterschleißheim	265	192	235	692	371	751	565		565	75,24 %	75,24 %	
Baierbrunn	9	61	17	87	43	117	84		84	71,62 %	71,62 %	
Grasbrunn	35	36	42	113	87	157	98		98	62,58 %	62,58 %	
Putzbrunn	63	7	85	155	85	160	98		98	61,31 %	61,31 %	
Planegg	78	22	145	245	142	280	167		167	59,73 %	59,73 %	
<b>Garching b. München</b>	<b>178</b>	<b>10</b>	<b>182</b>	<b>370</b>	<b>221</b>	<b>377</b>	<b>225</b>	<b></b>	<b>225</b>	<b>59,71 %</b>	<b>59,71 %</b>	
Feldkirchen	62	12	87	161	97	179	103		103	57,64 %	57,64 %	
Sauerlach	69	10	45	124	106	152	86		86	56,74 %	56,74 %	
Unterhaching	62	206	158	426	325	657	363		363	55,24 %	55,24 %	
Schäftlarn	16	49	47	112	76	163	85		85	52,15 %	52,15 %	
Aying	59	0	49	108	71	110	52		52	47,24 %	47,24 %	
Pullach i. Isartal	60	31	125	216	114	245	105		105	42,78 %	42,78 %	
Hohenbrunn	17	22	86	125	113	204	68		68	33,29 %	33,29 %	
Neuried	38	0	100	138	110	190	48		48	25,21 %	25,21 %	
<b>Gesamt</b>	<b>2.820</b>	<b>1.326</b>	<b>3.098</b>	<b>7.244</b>	<b>4.500</b>	<b>8.304</b>	<b>5.506</b>	<b>1.952</b>	<b>7.458</b>			

\* ROB-Szanrio: 80 Prozent der zunächst privat Untergekommenen fallen in staatliche Unterbringung

**Noch fehlende Unterkunftskapazitäten im Landkreis 846**

											<b>Garching mit Containeranlage 200 Plätze</b>	
Gemeinde	IST - Flüchtlinge	IST - staatl. untergebrachte ukrainische Flüchtlinge	IST - Privat untergebrachte ukrainische Flüchtlinge -	IST - Flüchtlinge insgesamt (inkl. privat untergebrachter Ukriener)	SOLL - Quote Flüchtlinge (ohne Ukraine) des Landkreises verteilt auf die Gemeinden / Städte	SOLL - Flüchtlinge (incl. Ukraine) nach Bewohnerzahl*	bestehende staatliche Kapazitäten insgesamt (Stand: 21.11.2022)	Container- anlagen in Planung / im Bau	Gesamt- kapazitäten mit Container- anlagen in Planung / in Bau	individuelle Erfüllungs- quote der Gemeinden in staatl. Unterkünften (Stand: 21.11.2022)	Kapazitäten der Gemeinde inkl. Containeranlagen in Planung / im Bau*	
Unterföhring	130	0	87	217	145	214	192	330	522	243,71 %	243,71 %	
Neubiberg	4	12	75	91	188	260	22	432	454	174,38 %	174,38 %	
Aschheim	118	59	88	265	120	249	228	200	428	171,70 %	171,70 %	in Planung
Taufkirchen	155	5	137	297	231	346	232	256	488	141,19 %	141,19 %	
Höhenkirchen-Siegersbrunn	204	0	126	330	142	242	312		312	128,71 %	128,71 %	
Brunnthal	9	0	29	38	71	95	13	100	113	119,47 %	119,47 %	in Planung
Kirchheim	119	111	120	350	165	372	227	200	427	114,92 %	114,92 %	
<b>Garching b. München</b>	<b>178</b>	<b>10</b>	<b>182</b>	<b>370</b>	<b>221</b>	<b>377</b>	<b>225</b>	<b>200</b>	<b>425</b>	<b>112,78 %</b>	<b>112,78 %</b>	in Planung
Strasslach-Dingharting	42	8	25	75	42	70	75		75	106,78 %	106,78 %	
Ismaning	242	41	143	426	227	382	389		389	101,84 %	101,84 %	
Oberhaching	157	20	201	378	176	356	233	108	341	95,70 %	95,70 %	
Grünwald	37	36	71	144	145	238	105	116	221	92,76 %	92,76 %	
Haar	224	102	168	494	278	514	477		477	92,71 %	92,71 %	
Oberschleißheim	157	88	130	375	153	345	313		313	90,69 %	90,69 %	
Ottobrunn	57	105	163	325	282	517	241	210	451	87,24 %	87,24 %	
Gräfelfing	154	81	132	367	175	361	300		300	83,02 %	83,02 %	
Unterschleißheim	265	192	235	692	371	751	565		565	75,24 %	75,24 %	
Baierbrunn	9	61	17	87	43	117	84		84	71,62 %	71,62 %	
Grasbrunn	35	36	42	113	87	157	98		98	62,58 %	62,58 %	
Putzbrunn	63	7	85	155	85	160	98		98	61,31 %	61,31 %	
Planegg	78	22	145	245	142	280	167		167	59,73 %	59,73 %	
Feldkirchen	62	12	87	161	97	179	103		103	57,64 %	57,64 %	
Sauerlach	69	10	45	124	106	152	86		86	56,74 %	56,74 %	
Unterhaching	62	206	158	426	325	657	363		363	55,24 %	55,24 %	
Schäftlarn	16	49	47	112	76	163	85		85	52,15 %	52,15 %	
Aying	59	0	49	108	71	110	52		52	47,24 %	47,24 %	
Pullach i. Isartal	60	31	125	216	114	245	105		105	42,78 %	42,78 %	
Hohenbrunn	17	22	86	125	113	204	68		68	33,29 %	33,29 %	
Neuried	38	0	100	138	110	190	48		48	25,21 %	25,21 %	
<b>Gesamt</b>	<b>2.820</b>	<b>1.326</b>	<b>3.098</b>	<b>7.244</b>	<b>4.500</b>	<b>8.304</b>	<b>5.506</b>	<b>2.152</b>	<b>7.658</b>			

\* ROB-Szenario: 80 Prozent der zunächst privat Untergekommenen fallen in staatliche Unterbringung

## **Statement zur Errichtung einer weiteren Asylbewerberunterkunft in Containerbauweise in Garching:**

### **1. Standort Prof. Angermair Ring:**

Der Vorteil dieses Standorts wäre die Dezentralisierung der Flüchtlingsunterbringung in Garching. Zwei kleinere Unterkünfte sind prinzipiell besser als eine unübersichtlich große Einrichtung. Es ist allerdings fraglich, ob der angedachte Standort dafür geeignet ist. Unsere Erfahrung am Echinger Weg zeigt, dass es im Umfeld einer Gemeinschaftseinrichtung vermehrt zu Beschwerden aufgrund von Ablagerung von Unrat, wegen eines anderen kulturellen Verständnisses von Lärm und eines anderen Ordnungsempfindens etc. kommt. Daher befürchten wir, dass in einer eingewachsenen Wohngegend mit einer relativ geringen Akzeptanz der Einrichtung zu rechnen ist. Dies würde eine Integration erschweren.

### **2. Standort am Echinger Weg:**

Der Vorteil ist, dass es sich um einen etablierten Standort handelt, an den die Umgebung gewöhnt ist. Er erleichtert das Leben der Bewohner durch die zwei angrenzenden Supermärkte. Es könnten sich gewisse Synergieeffekte ergeben, da unsere Helfer nur in „eine“ Unterkunft kommen müssen, um die Flüchtlinge zu betreuen.

Allerdings erscheint eine Unterkunft mit etwa 400 Bewohnern aus unterschiedlichsten Kulturkreisen überdimensioniert und birgt die Gefahr der Ghettoisierung.

### **3. Bewohnerkreis:**

#### **Familien**

Derzeit wohnen in der Garchinger GU zu einem großen Teil Familien mit Kindern. Nach unseren Erhebungen geht davon lediglich ein Drittel in reguläre Bildungseinrichtungen, der Rest besucht Förderinstitutionen. Von den Kitas haben wir die Rückmeldung, dass die förderpädagogischen Einrichtungen bereits jetzt voll sind und aufgrund des Kinderbetreuungsanspruchs der Eltern die Kinder mit Förderbedarf in den regulären Einrichtungen aufgenommen werden müssen. Sollten nun viele Familien mit kleineren Kindern in die Unterkünfte kommen, sehen wir erhebliches Konfliktpotenzial voraus. Die Einrichtungen sind bereits mit den unlängst zugezogenen ukrainischen Kindern, die teilweise größere psychische Belastungen und Sprachbarrieren mitbringen, verbunden mit dem bestehenden Personalmangel, am Rande der Überlastung.

#### **Alleinstehende:**

Eine Unterkunft, die auf alleinstehende Bewohner ausgerichtet ist, hätte den Vorteil, dass diese einen wesentlich geringeren Betreuungsaufwand erfordern. Sie sind idR flexibel und können sofort Deutschkurse bzw. Bildungseinrichtungen besuchen. Sofern dies rechtlich möglich ist, lassen sie sich auch leichter in Arbeit vermitteln als Familienväter oder -mütter, da dies in finanzieller Hinsicht für sie wesentlich vorteilhafter ist.

### **4. Fazit:**

Für eine gute Betreuung der Bewohner wäre es am besten, wenn man die Größe der geplanten Einrichtung halbieren und lediglich Platz für 100 neue Bewohner schaffen könnte.

Die Bewertung des konkreten Standorts ist schwierig. Ich würde den Standort Echinger Weg trotz des Volumens bevorzugen. Allerdings müsste man die bauliche

Gestaltung so ausführen, dass die neue Unterkunft optisch und von der Erschließung her von der alten deutlich getrennt ist. Dies könnte etwa über eine Zufahrt über die Freisinger Landstraße und eine entsprechende Platzierung auf dem dafür vorgesehenen Grundstück realisiert werden.

Absolut notwendig für eine entsprechende Lösung ist die Etablierung eines Unterkunftsleiters. **Dieser muss unbedingt bereits zum Zeitpunkt der Eröffnung (!) installiert sein**, um von Beginn an die neuen Bewohner in die Hausordnung, in die Funktionsweisen von Waschmaschinen, Herden etc. einzuführen und die Reinigung der Unterkunft zu organisieren.

Nicola Gerhardt, Sprecherin HK Garching