

Ein	Üb. Reg.	Ø
Üb. HA II	Üb. HA II/V	
an V.		
Dienstleistungen - HA II/V		
08. OKT. 2025		
AZ:		

An den Stadtrat
der Landeshauptstadt München
Marienplatz 8
80333 München

1644-13-CO17

München, den 30.09.2025

P e t i t i o n

**Stopp der Flüchtlingsunterkunft an der Lochhausener Straße –
Keine gesetzeswidrige und menschenunwürdige Unterbringung
von Schutzsuchenden zur Befriedigung privater Investoren-
interessen!**

Az. der Lokalbaukommission: 6024-1.1-2025-13909-43

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,

als Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen zwischen Lochhausen und Gröbenzell, darunter die Flächen des sog. Birkenhofs, mache ich mir angesichts der Planung, auf der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche (Fl.-Nr. 709 der Gemarkung Langwied) eine feste Flüchtlingsunterkunft für 250 Personen zu errichten, große Sorgen:

- Der derzeit geplante Standort ist angesichts der bestehenden Vorbelastungen für eine würdige und bedürfnisgerechte Unterbringung von geflüchteten Menschen völlig ungeeignet;
- Ferner kann eine Unterkunft an diesem Standort – wie ein Rechtsgutachten von Prof. Dr. Kment bestätigt – auch nicht im Einklang mit den Baugesetzen errichtet werden, da sie auch unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Flüchtlingsunterkünfte baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist;
- Zudem stellt die Planung der Bauherrin offenbar den Versuch dar, an den Planungen des Stadtrat vorbei zugunsten eines privaten Investors Baurecht im Münchner Grüngürtel zu schaffen und einen Millionengewinn zu realisieren.
- Es bestehen deutlich besser geeignete Standortalternativen.

Ich wende mich daher im Wege meines Petitionsrechts aus Art. 115 BV i.V.m. Art. 56 III GO stellvertretend für die mehr als 4.500 Unterstützer dieser Petition, die auf der beigefügten Unterschriftenliste sowie der beigefügten Online-Petition unterzeichnet haben, mit der Bitte an Sie, wie folgt zu beschließen:

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert,

1. den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Flüchtlingsunterkunft für 250 Personen an der Lochhausener Straße (Fl.-Nr. 709 der Gemarkung Langwied) vom 14.09.2025, Az. 6024-1.1-2025-13909-43, abzulehnen;
2. am Standort an der Lochhausener Straße (Fl.-Nr. 709 der Gemarkung Langwied) auch künftig keine Baugenehmigung zur Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete zu erteilen.

Ziel der Petition ist nicht die Verhinderung der wichtigen Aufgabe der Geflüchtetenunterbringung, vielmehr soll mit der Petition gerade sichergestellt werden, dass die Unterbringung der Geflüchteten im Münchner Westen gerade den Bedürfnissen der Schutzsuchenden entsprechend und im Einklang mit den Baugesetzen erfolgt, so wie es auch der von Ihnen geleistete **Amtseid** (Art. 31 IV 2 GO) verlangt:

*„... Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine
Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen.“*

Hierzu im Einzelnen:

I. Aktuelle Planung

Das bislang landwirtschaftlich genutzte und im Münchner Grüngürtel liegende Außenbereichsgrundstück an der Lochhauser Straße (Fl.-Nr. 709 der Gemarkung Langwied) und ein großer Teil der umliegenden Flächen wurde durch eine Investorengesellschaft aufgekauft, die auf eine baldige Bebauungsmöglichkeit spekuliert und nun nach einer möglichst gewinnbringenden Zwischennutzung für die derzeit noch nicht bebaubaren und bislang landwirtschaftlichen und Erholungszwecken dienenden Außenbereichsflächen sucht.

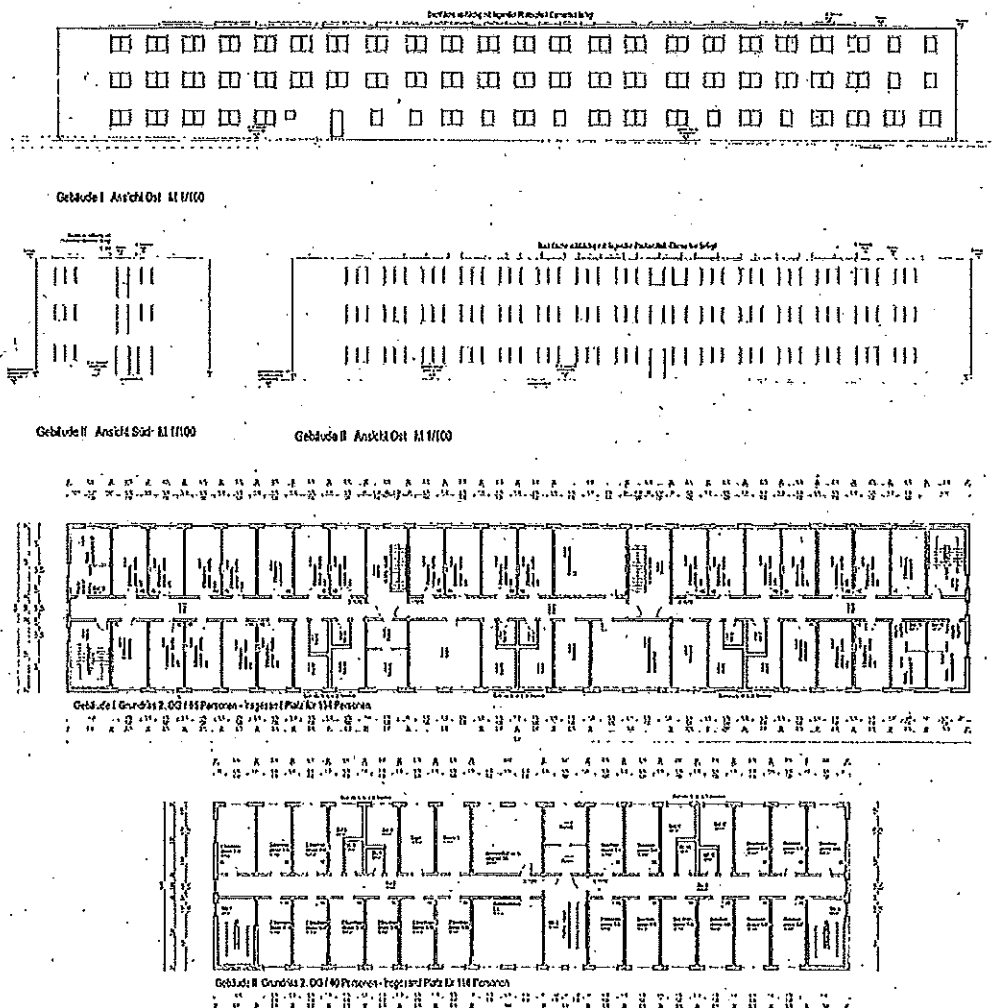
Hierzu wurde der bestehende Pachtvertrag mit dem benachbarten Birkenhof, der die Fläche bislang zur Weidehaltung nutzte, gekündigt und stattdessen dem Sozialreferat die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft angeboten.

Mit Beschluss vom 02.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15226) hat der Stadtrat auf Empfehlung des Sozialausschusses beschlossen, dass dem

geplanten Standort zugestimmt werde. Hierbei ging es sich aber lediglich um die sozialrechtliche Entscheidung für den Standort. Eine konkrete Planung zum noch zu genehmigenden Bauvorhaben und dessen Größe lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor.

Anlage 1: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15226

In der Zwischenzeit hat die Bauherrin ihre Planung fertiggestellt und am 14.08.2025 einen Bauantrag bei der Lokalbaukommission gestellt. Die Bauherrin plant nunmehr die Errichtung einer **Flüchtlingsunterkunft für 250 Personen in Festbauweise in zwei massiven und dreigeschossigen Gebäuderiegeln** mit einer Grundfläche von 72,40 m x 13,28 m (ca. 962 m²) und 51,36 m x 13,28 m (ca. 682 m²). In den Innenräumen sollen **äußerst beengte Zustände** vorherrschen. In Zimmern mit jeweils ca. 14 m² sollen jeweils zwei Geflüchtete unterkommen. Für 250 Geflüchtete stehen über die gesamte Unterkunft verteilt insgesamt lediglich fünf Aufenthaltsräume und Gemeinschaftsküchen zur Verfügung, die – ohne Möblierung – jeweils nur eine Fläche von rund 30 m² haben sollen.



Anlage 2: Eingabeplanung vom 14.08.2025

Das Bauvorhaben versiegelt damit auch die bislang landwirtschaftlichen und Erholungszwecken dienende Außenbereichsfläche auf einer Fläche von rund **1.700 m²** und ist auf Grund seiner Massivität und der geplanten Belegung mit 250 Personen auf beengten Verhältnissen mit besonders intensiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die angrenzende Landwirtschaft und Wohnnutzung verbunden.

II.

Keine würdige und bedürfnisgerechte Unterbringung

Die augenscheinlich lediglich auf eine größtmögliche Belegung und den damit verbundenen Profit ausgerichtete Planung lässt die Bedürfnisse der Geflüchteten jedoch völlig außer Acht. Der gewählte Standort ist für eine menschenwürdige Unterbringung von Geflüchteten nicht geeignet.

Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Unterbringung von Asylbegehrenden in Gemeinschaftsunterkünften in der Regel bis zum bestandskräftigen Abschluss des Asylverfahrens erfolgt (vgl. § 53 AsylG, Art. 4 AufnG). Dies kann je nach Sachlage auch einen längeren Zeitraum über **mehrere Jahre** umfassen. Rechtsprechung und Gesetzgeber gehen daher davon aus, dass es sich bei der Unterbringung von Geflüchteten in Gemeinschaftsunterkünften um eine zumindest „**wohnlähnliche**“ Nutzung handelt (vgl. BT-Drs. 18/2752 S. 12; BR-Drs. 419/14 S. 6; BayVGh, Beschl. v. 09.01.2024 – 2 CS 23.2010).

1. Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen- und Schienenverkehr

Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist es daher ausdrücklich Aufgabe der Genehmigungsbehörden sicherzustellen, dass Flüchtlinge keinem unzulässigen Lärm ausgesetzt werden (BayVGh, Beschl. v. 09.01.2024 – 2 CS.23.2010).

Der Standort ist jedoch unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr der südlich an das Vorhaben angrenzenden Lochhausener Straße und den Schienenverkehr der nördlich an das Vorhaben angrenzenden Bahnlinie München – Augsburg ausgesetzt, die mit einer zumindest wohnlähnlichen Nutzung unvereinbar sind.

Der Verkehr auf der Lochhausener Straße und der Bahnlinie wird in der Begründung des im Jahre 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1703, dessen Geltungsbereich nur wenige hundert Meter östlich benachbart vom geplanten Standort der Unterkunft liegt, wie folgt beschrieben:

Schallquellen:

Emissionen gehen von folgenden Quellen aus:

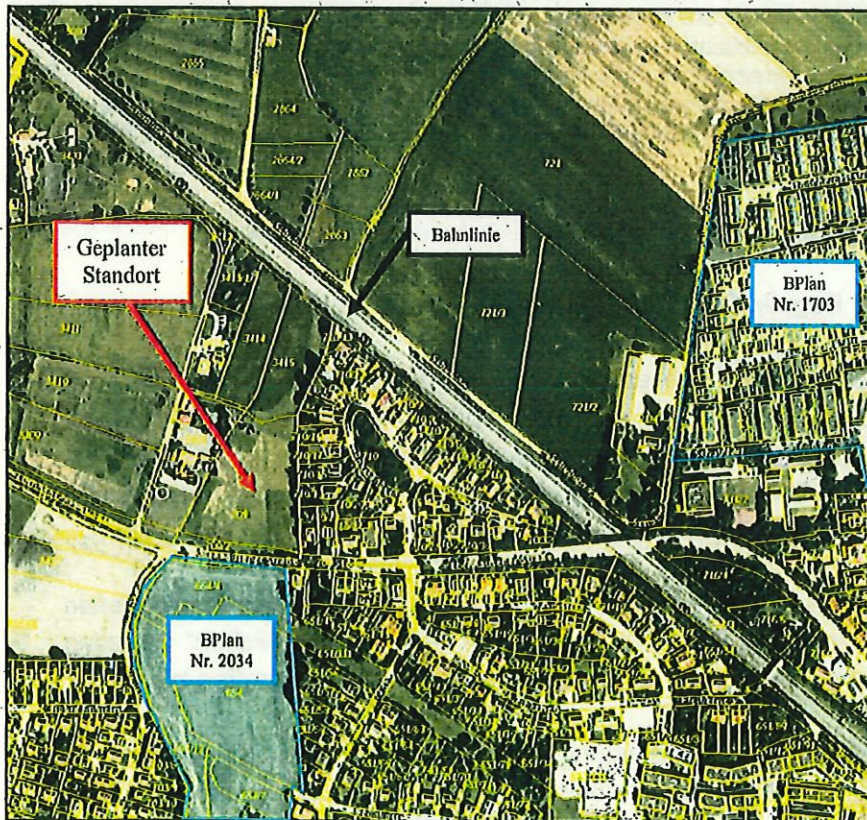
- der Lochhausener Straße als Hauptverkehrsstraße im Süden mit 25.000 Kfz/Tag (davon ca. 1.900 Schwerverkehr/Tag);
- der Bahnstrecke München - Augsburg im Süden und Westen, auf der der Güterverkehr sowie der Personenfern- und -nahverkehr abgewickelt werden. Hier verkehren tagsüber 297 Züge (davon 121 S-Bahnen), nachts 80 Züge (davon 21 S-Bahnen);

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplan Nr. 1703

Anlage 3: Begründung des Bebauungsplans Nr. 1703

Es ist davon auszugehen, dass der in der Begründung von 2006 beschriebene Verkehr auf der Lochhausener Straße und der Bahnlinie seitdem **noch weiter erheblich zugenommen** hat.

Der Standort für die geplante Flüchtlingsunterkunft liegt gerade zwischen der Lochhausener Straße und der Bahnlinie und wird daher – sowohl tags wie nachts – sowohl von Süden wie auch Norden mit entsprechendem Verkehrslärm beschallt, ohne dass – anders als im östlich benachbarten bebauten Bereich – Schallschutzvorrichtungen entlang der Bahnlinie (Aufschüttungen, Schallschutzmauern etc.) vorhanden sind.



Auszug aus dem BayernAtlas

Doch selbst im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1703, in dessen Umgebung – anders als im Bereich des geplanten Standorts – die Bahnlinie „vertieft“ mit beiderseitigen Aufschüttung verläuft und die Lochhausener Straße mit durchgängigen Schallschutzmauern versehen ist, kommt es ausweislich der Begründung des Bebauungsplans sowohl tags wie auch nachts zu **deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte** (vgl. Anlage 3).

Auch im südlich an den geplanten Standort angrenzenden und damit von der Bahnlinie deutlich weiter entfernt liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2034 kommt es ausweislich dessen Begründung zu verkehrsbedingten Immissionen von **63 dB(A) tags** und **55 dB(A) nachts**:

Lärmbelastungen

Ein Lärmgutachten ergab eine deutliche Lärm-Vorbelastung des Geländes. Diese Belastung setzt sich im Wesentlichen aus dem Straßenverkehrslärm der nördlich verlaufenden Lochhausener Straße sowie dem Schienenverkehr der etwa 300 m nördlich verlaufenden Bahnstrecke München – Augsburg und der S - Bahn zusammen. Tags sind überwiegend die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Lochhausener Straße maßgebend. Nachts wirkt sich auch der Einfluss der Bahnstrecken insbesondere in den südlichen Bereichen aus.

Bereits in der Bestandssituation (rechnerische Prognose der Verkehrszunahme bis 2025), bezogen auf eine unbebaute Fläche ohne aktive Lärmschutzmaßnahme, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts im gesamten Untersuchungsgebiet überschritten. Die Belastung durch Verkehrslärm ist im Bereich unmittelbar an der Lochhausener Straße am höchsten. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes erreichen die Immissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr insgesamt bis zu 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Im Süden des Planungsgebietes liegen die Beurteilungspegel bei unter 55 dB(A) tags und unter 50 dB(A) nachts.

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplan Nr. 2034

Anlage 4: Begründung des Bebauungsplans Nr. 2034

Selbst auf dieser noch wesentlich weniger durch den Verkehrslärm der Bahnlinie betroffenen Fläche als der geplante Standort der Flüchtlingsunterkunft sind nicht nur die Immissionsgrenzwerte für sämtliche Wohngebiete, sondern auch die **Immissionsgrenzwerte für Dorf- und Mischgebiete gemäß § 2 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten.**

Es ist davon auszugehen, dass die wesentlich näher an der Bahnlinie liegende Fläche der geplanten und mit einer zumindest „wohnähnlichen“ Nutzung verbundenen Flüchtlingsunterkunft **noch deutlich stärker** betroffen ist.

Schon die erhebliche Lärmbelastung führt dazu, dass der Standort für die Unterbringung von schutzsuchenden – teils traumatisierten und erheblich vorbelasteten – Geflüchteten keinesfalls geeignet ist.

2. Fehlen von notwendiger Infrastruktur und Integrationsmöglichkeiten

Ferner ist an dem gewählten Standort weder eine soziale Infrastruktur vorhanden noch bestehen notwendige Integrationsmöglichkeiten.

Bei der Prüfung der Geeignetheit von Standorten für die Unterbringung von Geflüchteten ist insbesondere das Recht der Geflüchteten und Asylbewerber an Integration und Teilhabe am öffentlichen Leben, aber auch die soziale Betreuung, Freizeitgestaltung, Religionsausübung, medizinische Versorgung sowie die Schul- und Weiterbildung zu berücksichtigen (E/Z/B/K, BauGB, 155. EL August 2024, § 1 BauGB, Rn. 178e; Brügemann/Gierke, BauGB, 131. EL Juli 2024, § 1 BauGB, Rn. 1294).

Es ist jedoch bekannt, dass Lochhausen über keinerlei öffentliche Einrichtungen für Kinder und Jugendliche verfügt. Auch die Grundschule in Lochhausen hat bereits die Kapazitätsgrenze überschritten. Für untergebrachte geflüchtete Kinder und Jugendliche gibt es demnach in der Umgebung keinerlei Bildungs- und Freizeitangebot. **Zudem liegt die geplante Unterkunft außerhalb der Siedlungsstruktur in Randlage, sodass eine integrierende Anbindung zu einer Wohnbebauung nicht existiert.** An der Lochhausener Straße besteht im Bereich der geplanten Unterkunft nicht einmal ein Fuß- bzw. Gehweg. Der durch das Straßenbauamt Freising geplante Ausbau der Lochhausener Straße (St. 2345) und des dringend notwendigen Fahrradwegs lässt auf sich warten und wird durch die Errichtung der Unterkunft letztendlich auf Dauer verhindert.

Außerdem existiert in Lochhausen bereits eine große Unterkunft an der Langwieder Hauptstraße sowie eine Unterkunft in der Aubinger Lohe, sodass der Anteil an Geflüchteten an der Gesamtbevölkerung bereits heute sehr hoch ist. Insoweit besteht trotz aller sozialer Bemühungen in Lochhausen nur noch ein sehr eingeschränktes Integrationspotential für weitere Geflüchtete. **Durch die geplante Unterkunft würde sich der Anteil an Geflüchteten aber nochmals verdoppeln.**

Ferner besteht am gewählten Standort ein großes **Konfliktpotenzial mit dem unmittelbar westlich angrenzenden Birkenhof und der dort ansässigen Reitschule für Kinder und Jugendliche**, die aktuell die einzige Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendliche in Lochhausen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung der geplanten Unterkunft für 250 Personen in unmittelbarer Nähe zum Reitstall dazu führt, dass ein Großteil der Eltern ihren Kindern den Besuch des Birkenhofs nicht mehr gestatten wird. Insoweit droht der aktuell einzigen Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendliche in Lochhausen die Existenzgrundlage entzogen zu werden. Dieser Nutzungskonflikt schürt in der Bevölkerung Angst und unterbindet damit eine Integration der Geflüchteten an dem gewählten Standort vollständig.

III.

Fehlende Genehmigungsfähigkeit

Darüber hinaus erweist sich das Bauvorhaben ohnehin als nicht genehmigungsfähig. Es ist auch unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Flüchtlingsunterkünfte bauplanungsrechtlich unzulässig, sodass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden darf (Art. 68 I 1, 60 S. 1 Nr. 1 BayBO).

Im vorliegenden Fall beeinträchtigt das sonstige Außenbereichsvorhaben öffentliche Belange im Sinne von § 35 II, III BauGB (1.), ohne dass die Sondervorschriften für Flüchtlingsunterkünfte hierüber hinweghelfen (2.).

Dies bestätigt auch ein Rechtsgutachten des Herrn Prof. Dr. Martin Kment, LL.M., Leiter des Lehrstuhls für Öffentliches Recht und Umwelt- und Planungsrecht an der Universität Augsburg, einem der führenden Planungsrechtler Deutschlands. Dieser kommt nach intensiver Befassung mit dem Bauvorhaben zu folgendem Ergebnis:

- (6) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für die Errichtung einer Unterkunft zugunsten von Flüchtlingen und/oder Asylsuchenden auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied die Teilprivilegierung des § 246 Abs. 9 BauGB nicht in Anspruch genommen werden kann. Es bleibt bei der Anwendung der allgemeinen Regeln des § 35 Abs. 2 BauGB, die zur Unzulässigkeit des Vorhabens führen, da dieses dem öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB widerspricht.

Anlage 5: **Rechtsgutachten des Herrn Prof. Dr. Kment v. 19.09.2025**

1. Beeinträchtigung öffentlicher Belange

Anders als bei privilegierten Vorhaben, die nur dann unzulässig sind, wenn ihnen öffentliche Belange entgegenstehen (§ 35 I BauGB), gilt bei sonstigen Vorhaben – wie dem Vorliegenden – ein weitaus strengerer Maßstab.

Denn eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne von § 35 II BauGB liegt bereits dann vor, wenn das Vorhaben einen öffentlichen Belang berührt und diesen auch **nur belastet oder auf diesen einwirkt** (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 155. EL August 2024, § 35 BauGB, Rn. 76). Dabei reicht schon eine einzige Beeinträchtigung gegen einen der in § 35 III 1 BauGB beispielhaft genannten öffentlichen Belange aus (BayVGh, Beschl. v. 29.10.2024 – 1 ZB 23.1194). Stets gilt das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs (BVerwG, Urt. v. 01.11.2018 – 4 C 5/17).

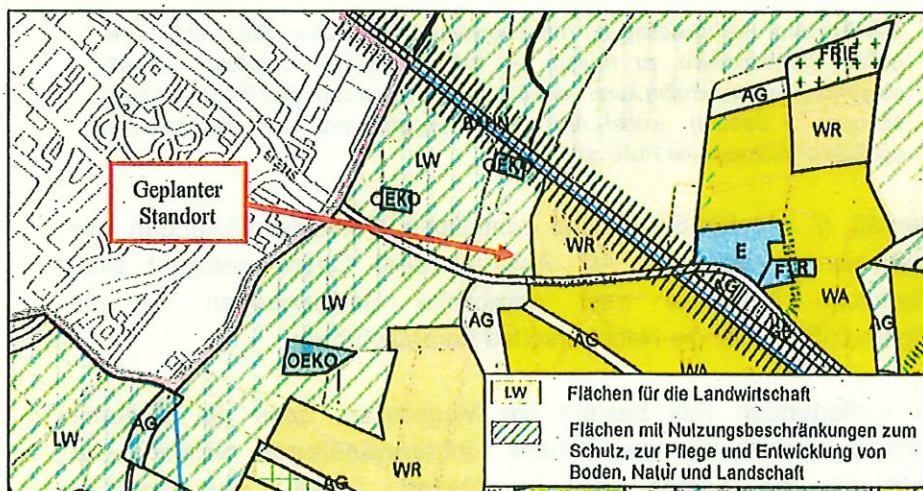
Im vorliegenden Fall beeinträchtigt das Vorhaben öffentliche Belange, da es

- **den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 III 1 Nr. 1 BauGB);**
- **schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann und selbst ausgesetzt ist (§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB);**
- **die Belange der Natur beeinträchtigt und das Landschaftsbild verunstaltet (§ 35 III 1 Nr. 5 BauGB);**
- **und die Belange der Asylsuchenden und ihrer Unterbringung beeinträchtigt (§ 35 III 1 BauGB i.V.m. § 1 VI Nr. 13 BauGB).**

a) Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die geplante Errichtung der Flüchtlingsunterkunft auf der Fl.-Nr. 709 der Gemarkung Langwied widerspricht bereits den Darstellungen im Flächennutzungsplan (§ 35 III 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Vorhabengrundstück ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als **landwirtschaftliche Fläche** (§ 5 II Nr. 9 lit. a BauGB) sowie als **Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 5 II Nr. 10 BauGB) dargestellt:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München

Schon deshalb liegt gemäß § 35 II, III 1 Nr. 1 BauGB eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor.

b) Schädliche Umwelteinwirkungen

Ferner liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange auch deshalb vor, weil das Vorhaben einerseits schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann (§ 35 III 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB), andererseits aber auch selbst schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist (§ 35 III 1 Nr. 3 Alt. 2 BauGB).

aa) Hervorrufen schädlicher Umwelteinwirkungen

Das Vorhaben kann schädliche Umwelteinwirkungen zu Lasten der unmittelbar benachbarten (Wohn-) Bebauung hervorrufen.

Der Gesetzgeber hat mit der Formulierung „kann“ klargestellt, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insoweit nicht erst dann vorliegt, wenn der Nachweis des Hervorrufens schädlicher Umwelteinwirkungen geführt ist, sondern vielmehr die **bloße Möglichkeit**, dass das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft, genügt (Jäde/Dirnberger, Baugesetzbuch, 10. Aufl. 2022, § 35 BauGB, Rn. 197), wobei der Betrieb in seiner **Maximalauslastung** zu betrachten ist (OVG Schleswig-Holstein, Urt. v. 31.05.2005 – 1 LB 4/05 – juris, Rn. 39).

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr führt in seinen Vollzugshinweisen zu Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende vom 01.02.2024 insoweit wie folgt aus:

„So ist unter Berücksichtigung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots insbesondere zu prüfen, ob das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nummer 3 BauGB), wobei Art und Störungsrelevanz der angrenzenden baulichen Nutzung eine Rolle spielen.“

Gemäß § 3 I BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen alle Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im vorliegenden Fall besteht die Möglichkeit, dass die geplante Flüchtlingsunterkunft unzumutbare **Lichtimmissionen** während der Nachtzeit zu Lasten der unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbebauung und der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Pferdehaltung hervorruft. In großen Gemeinschaftsunterkünften – wie vorliegend – ist aus sicherheits- und brandschutzrechtlichen Gründen eine nächtliche Sicherheitsbeleuchtung vorgeschrieben, die mit erheblichen Beeinträchtigungen zur Nachtzeit verbunden ist.

Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, dass die geplante Unterkunft für 250 Personen zu Lasten der östlich angrenzenden Wohnbebauung unzumutbare **Lärmimmissionen** hervorruft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die beengten Verhältnissen im Inneren der Unterkunft den Schluss zulassen, dass sich die Bewohner vor allem auch – tags wie nachts – auf den Freiflächen aufhalten werden. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof führte hierzu wie folgt aus (BayVGh, Beschl. v. 01.10.2024 – 1 CS 24.1449):

„Mit der Größe der Unterkunft bzw. deren Belegungszahl erhöhen sich erfahrungsgemäß die Lärmimmissionen. [...] Die bestehende räumliche Enge in der Flüchtlingsunterkunft (sehr kleine Zimmer und begrenzte Aufenthaltsmöglichkeiten in den Gemeinschaftsräumen) wird dazu führen, dass sich die Bewohner in größerer Zahl im Freien vor der Unterkunft aufhalten, sei es noch auf den Vorhabengrundstücken, die bereits relativ dicht bebaut sind oder den benachbarten Straßen- oder Grünflächen im Plangebiet. Dies ist ebenfalls geeignet, eine Unruhe in das Gebiet zu bringen [...].“

Insoweit beeinträchtigt das Vorhaben öffentliche Belange im Sinne von § 35 III 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB.

bb) Aussetzung schädlicher Umwelteinwirkungen

Darüber hinaus ist die geplante Unterkunft auch selbst schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

Dies betrifft einerseits die bereits aufgezeigten ganz massiven Lärmbeeinträchtigungen durch den **Verkehrslärm** der Lochhausener Straße und der Bahnlinie München-Augsburg (s.o.). **Schon deshalb beeinträchtigt das Vorhaben öffentliche Belange im Sinne von § 35 III 1 Nr. 3 Alt. 2 BauGB und ist bauplanungsrechtlich unzulässig.**

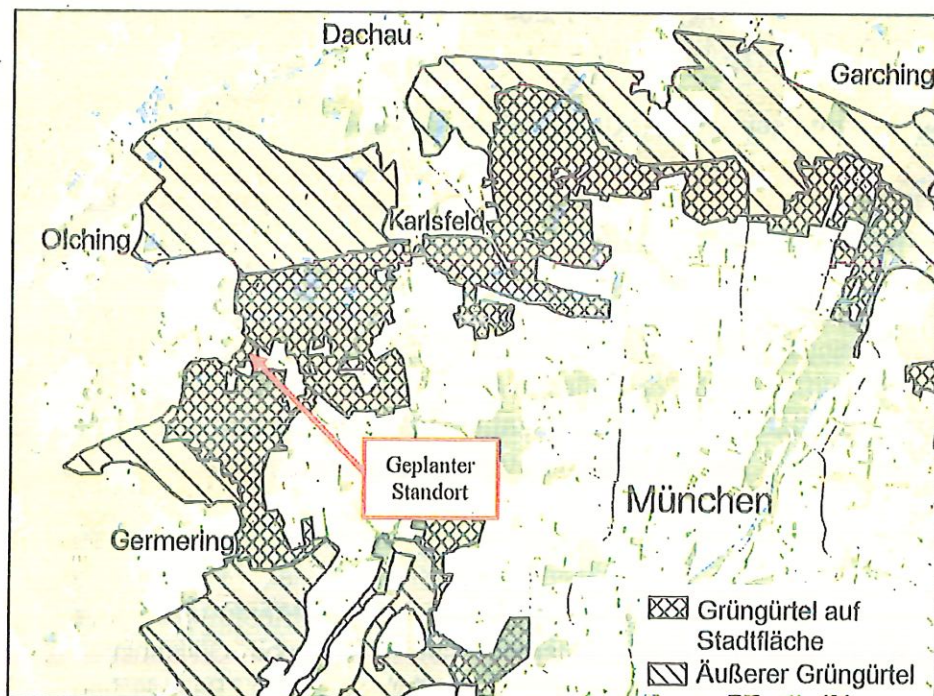
Hinzu kommen aber auch noch **Geruchsmissionen** durch die westlich an das Baugrundstück angrenzende landwirtschaftliche Pferdehaltung. Auf dem Birkenhof werden rund 35 Pferde und Ponys gehalten, was mit einem entsprechenden Mist- und Gülleaustrag verbunden ist. Auch nach dem Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, das als Orientierungshilfe anerkannt ist, auf das zur Beurteilung der Zumutbarkeit der von Tierhaltungsbetrieben verursachten Gerüchen zurückgegriffen werden kann (BayVGh, Beschl. v. 29.09.2020 – 9 NE 20.770), ist daher zwischen der landwirtschaftlichen Tierhaltung und angrenzender nicht landwirtschaftlicher Bebauung ein Abstand einzuhalten, um unzumutbare Geruchsmissionen zu vermeiden.

Ein derartiger Abstand ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gewahrt. Der nördliche der beiden Baukörper soll nur wenige Meter von den Stallungen des Birkenhofs entfernt errichtet werden. Ferner ist – wie schon ausgeführt – aufgrund der beengten Verhältnisse in den Innenräumen der geplanten Unterkunft davon auszugehen, dass sich die Bewohner vor allem auf den noch näher zu den Stallungen ausgerichteten Freiflächen der Unterkunft aufhalten werden.

c) Beeinträchtigung der Natur und des Landschaftsbilds

Zudem beeinträchtigt die geplante Unterkunft auch die Natur und das Landschaftsbild (§ 35 III 1 Nr. 5 BauGB).

Das bislang als Grünfläche genutzte Außenbereichsgrundstück liegt inmitten des **Münchner Grüngürtels** und noch dazu in einer Verbindungsschneise, die zwei Segmente des Grüngürtels miteinander verbindet:



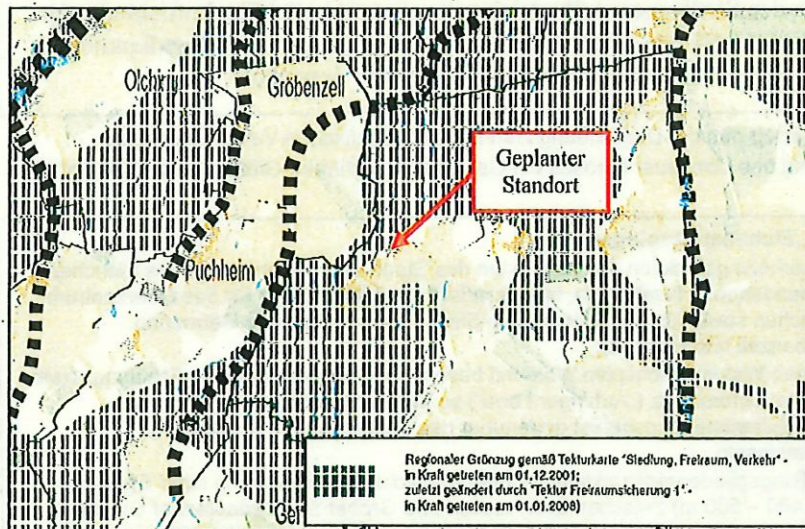
Flächen des Münchner Grüngürtels

Der Münchner Grüngürtel dient nicht nur Erholungszwecken und ist ein wichtiger Bestandteil Landschaft in Abgrenzung zum urbanen Zentrum, sondern ist auch für das **Stadtklima und die Kaltluftzufuhr** von großer Bedeutung. Auch die Wissenschaft empfiehlt daher, Grüngürtelflächen langfristig zu sichern und von einer Bebauung freizuhalten.

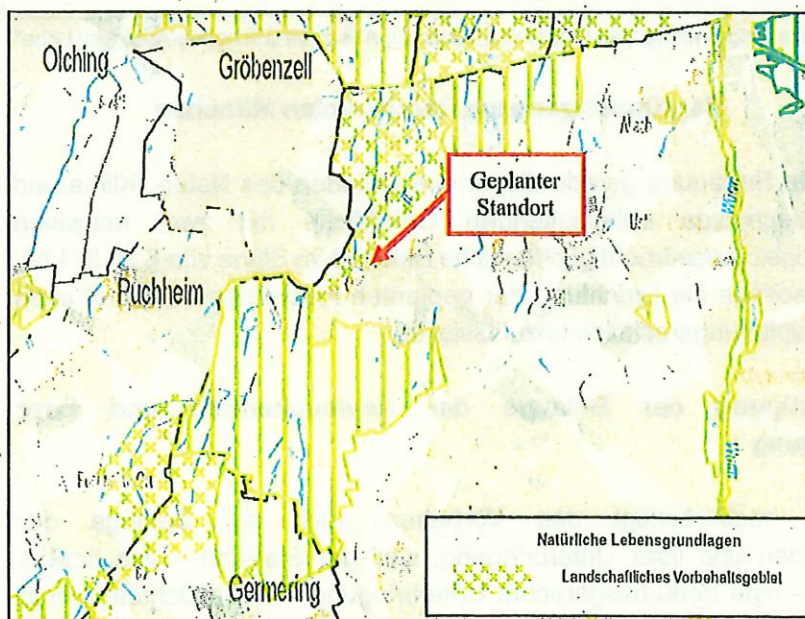
Anlage 6: Fact-Sheet „Münchner Grüngürtel“ der Technischen Universität München

Durch die beiden **massiven Baukörper** und die damit einhergehende Bodenversiegelung von rund 1.700 m² wird in erheblicher Weise in den Grüngürtel und dessen gerade im Zwischenbereich zwischen Gröbenzell und Lochhausen essenzielle Verbindungsfläche eingegriffen.

Darüber hinaus liegt das Baugrundstück auch in einem **regionalen Grüngürtel** zwischen Gröbenzell und Lochhausen und dem dort festgelegten **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet**.



Auszug Regionalplan München – Karte 2 Siedlung und Versorgung



Auszug Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung

Anlage 7: Karten zum Regionalplan München

Eben gerade jene hier betroffene Freifläche zwischen Lochhausen und Gröbenzell ist jedoch ausweislich der Begründungen des Regionalplans sowohl landschaftlich wie auch klimatisch bedeutend und als Freiraum zu sichern:

Der offene, ebene Landschaftsraum ermöglicht Sichtbeziehungen zu den bewaldeten Erhebungen Parsberg und Aubinger Lohe. Dieser Raum wird von der Stadt München und den Randgemeinden als Naherholungsgebiet genutzt. Örtliche Erholungsschwerpunkte wie der Germeringer See und Kiesweiher südlich der Lochhauser Straße sind einbezogen. Der Freiraumkorridor zwischen den Siedlungen stellt gleichzeitig eine sehr wichtige Luftleitbahn dar. Zum Erhalt der für den Raum sehr wichtigen Erholungs- und Klimafunktionen bedarf es der Offenhaltung der bisher unbebauten Bereiche.

Auszug aus der Begründung zum landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Südrand des Dachauer Moores bei Germering-Puchheim-Gröbenzell und Alling“

Abschnitt „Eichenau-Aubinger Lohe“:

- Naherholungsfunktion der im Westen des Stadt- und Umlandbereiches München vorhandenen Lohwaldreste, insbesondere zur Naherholung für das Oberzentrum München sowie für die umliegenden Siedlungsschwerpunkte Germering, Gröbenzell und Eichenau
- Gemäß Wald funktionsplan Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung sowie für den Klimaschutz („Aubinger Lohe“) sowie bioklimatische Funktion als Frischluftentstehungsgebiet gegenüber den angrenzenden überbauten Wärmeinseln
- Siedlungsgliederungsfunktion zur Freiraumsicherung im Bereich einer Engstelle (ca. 400 – 500 m) zwischen Lochhausen und Gröbenzell; bedeutender Durchlass zu den umgrenzenden landschaftlichen Erlebnissräumen, vor allem für erholungssuchende Bewohner des Verdichtungsraumes München

Auszug aus der Begründung zum regionalen Grünzug, Abschnitt „Eichenau-Aubinger Lohe“

Anlage 8: Begründungen zum Regionalplan München

Die geplante Bebauung gerade dieser aus Gründen des Natur-, Klima und Landschaftsschutzes freizuhaltenden Grünfläche mit zwei massiven Gebäuderiegeln beeinträchtigt öffentliche Belange im Sinne von § 35 III 1 Nr. 5 BauGB, sodass die Errichtung der geplanten Flüchtlingsunterkunft auch deshalb bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

d) Beeinträchtigung der Belange der Asylsuchenden und ihrer Unterbringung

Schließlich beeinträchtigt das Vorhaben auch die Belange der Asylsuchenden und ihrer Unterbringung, weil der Standort – wie bereits aufgezeigt – eine bedürfnisgerechte Unterbringung von Geflüchteten nicht ermöglicht (§ 35 III 1 BauGB i.V.m. § 1 VI Nr. 13 BauGB).

Der Gesetzgeber hat den Belangen der (unterzubringenden) Flüchtlingen eine eigenständige bodenrechtliche Relevanz zugemessen, indem er sie mit § 1 VI Nr. 13 BauGB in die Liste der städtebaulichen Belange aufgenommen hat. Als solcher werden sie auch als ungeschriebener öffentlicher Belang („insbesondere“) im Sinne von § 35 III 1 BauGB im Rahmen von Einzelbauvorhaben im Außenbereich relevant (Rixner/Biedermann/Charlier, Systematischer Praxiskommentar BauGB/ BauNVO, § 35 BauGB, Rn. 62).

Wie bereits weiter oben dargestellt, ist eine bedürfnisgerechte Unterbringung der schutzsuchenden und oft traumatisierten und vorbelasteten Geflüchteten an dem gewählten Standort nicht möglich. Ungeachtet dessen, dass sowohl tags wie auch nachts massive Lärmbeeinträchtigungen gegeben sind, fehlt auch jede soziale Infrastruktur. Außerdem ist ohne integrierende Anbindung zu einer Wohnbebauung angesichts der bereits erheblichen Auslastung der Bevölkerung durch den bereits heute hohen Anteil von Geflüchteten eine Integration der Geflüchteten nicht möglich. Der Standort hat vielmehr eine Abschottung der Geflüchteten zur Folge.

2. Keine Unerheblichkeit nach § 246 BauGB

Über die Beeinträchtigung der geschilderten öffentlicher Belange hilft im vorliegenden Fall auch die Sondervorschrift für Flüchtlingsunterkünfte des § 246 BauGB nicht hinweg.

a) Keine Anwendbarkeit des § 246 IX BauGB

Eine Anwendung des § 246 IX BauGB scheidet auf der hier betroffenen Fläche schon deshalb aus, weil keine bloße sog. Außenbereichsbucht vorliegt. § 246 IX BauGB ist damit schon überhaupt nicht einschlägig.

Denn § 246 IX BauGB ist nur auf sog. Außenbereichsinsein und -buchten anwendbar, die (zumindest teilweise) von einem Bebauungszusammenhang umschlossen sind. **Eine Entwicklung „nach außen“ lässt § 246 IX BauGB gerade nicht zu** (Rixner/Biedermann/Charlier, Systematischer Praxiskommentar BauGB/ BauNVO, § 246 BauGB, Rn. 9).

Die geplante Fläche liegt außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Der Außenbereich beginnt an den westlichen Gebäudekanten der Bebauung am Rohrsängerplatz. **Dies bestätigt auch das bereits vorgelegte Rechtsgutachten des Herrn Prof. Dr. Kment vom 19.09.2025.**

Ungeachtet dessen würde aber auch eine Anwendbarkeit des § 246 IX BauGB, der auf die Rechtsfolge des § 35 IV BauGB verweist, aber ohnehin nur über die aufgezeigten Widersprüche zu den Darstellungen im

Flächennutzungsplan hinweghelfen. Die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft wie auch das Hervorrufen und Aussetzen von schädlichen Umwelteinwirkungen kann über die Sondervorschriften des § 246 BauGB nicht geheilt werden (vgl. § 35 IV BauGB).

b) Keine Anwendbarkeit des § 246 XIII BauGB

Ungeachtet dessen, dass auch die im vorliegenden Fall relevante Vorschrift des § 246 XIII BauGB i.V.m. § 35 IV BauGB von vornherein ohnehin nur den aufgezeigten Widersprüche zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan unerheblich machen könnte, während die aufgezeigte Beeinträchtigung der anderen öffentlichen Belange gemäß § 246 XIII BauGB i.V.m. § 35 IV BauGB aber auch hier nach wie vor zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit führt, ist auch die Vorschrift des § 246 XIII BauGB auf die geplante Flüchtlingsunterkunft **nicht anwendbar**.

Nach § 246 XIII BauGB gilt die Rechtsfolge des § 35 IV BauGB nur für die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte (§ 246 XIII 1 Nr. 1 BauGB) oder aber für die Nutzungsänderung bereits zulässigerweise bestehender Anlagen in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte einschließlich deren Erneuerung und Erweiterung (§ 246 XIII 1 Nr. 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall geht es weder um die Nutzungsänderung einer bestehenden baulichen Anlage noch soll eine mobile und befristete Unterkunft errichtet werden. Maßgeblich für die Eigenschaft als mobile Unterkunft ist, dass sich die Unterkunft bestimmungsgemäß im wesentlichen beschädigungsfrei abbauen und andernorts wieder aufstellen lässt (vgl. Vollzugshinweise StMWBV vom 01.02.2024). Die aktuelle Planung betrifft jedoch die Errichtung einer festen und auf Dauer angelegten Unterkunft, die nicht unter die Vorschrift des § 246 XIII 1 BauGB fällt.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften des § 246 IX und XIII BauGB gemäß § 246 XIIIa BauGB auch nur dann anwendbar sind, wenn dringend benötigte Unterkünfte nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Insoweit gestattet § 246 XIIIa BauGB **keine Vorhalteplanung** (sog. Subsidiarität, vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, § 246 BauGB, Rn. 45b). Ein diesbezüglicher Nachweis ist nicht geführt, vielmehr bestehen geeignete Alternativflächen.

3. Zwischenergebnis

Die Errichtung der geplanten Flüchtlingsunterkunft ist bauplanungsrechtlich unzulässig und damit nicht genehmigungsfähig. Eine Baugenehmigung wäre rechtswidrig und darf unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt erteilt werden.

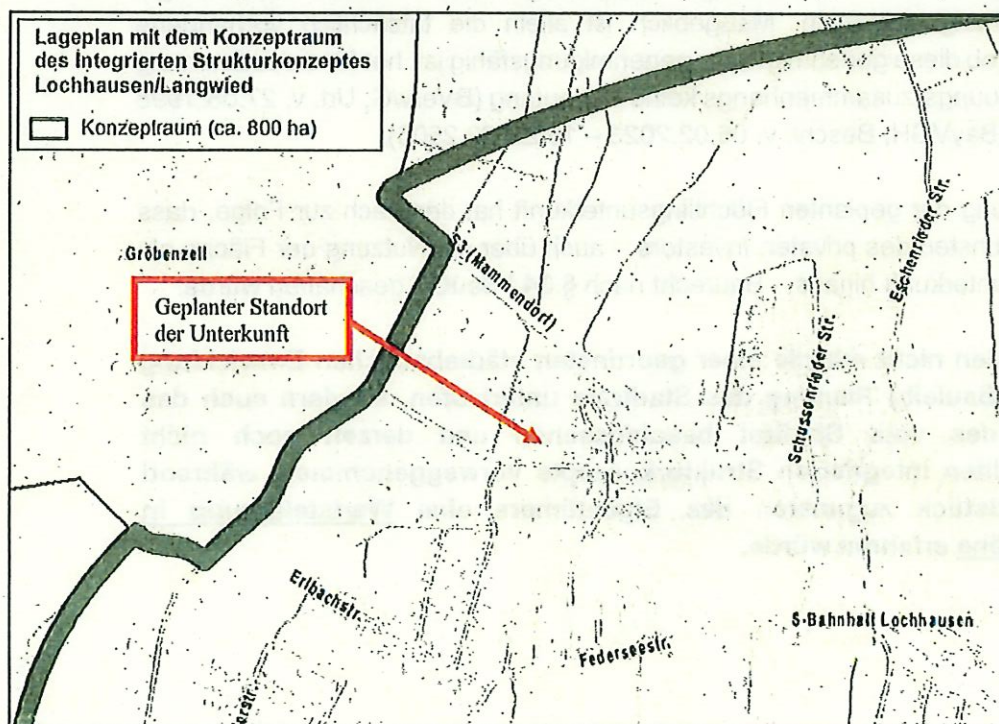
IV. **Schaffung von Baurecht außerhalb des beschlossenen Strukturkonzepts**

Schließlich stellt die Planung offenbar den Versuch des Investors dar, auf den derzeit noch nicht bebaubaren und – wie aufgezeigt – besonders schützenswerten Außenbereichsflächen **an den Planungen des Stadtrats vorbei** ein langfristiges Baurecht nach § 34 BauGB zu schaffen.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17009) hatte sich der Stadtrat aufgrund nach wie vor bestehender Infrastrukturmängel für den Bereich um Lochhausen entschieden, vorerst keine einzelnen Bauvorhaben zuzulassen, sondern zunächst eine Gesamtbetrachtung der einzelnen Bauvorhaben vorzunehmen und auch unter Durchführung eines Bürgerdialogs abzustimmen. Hierzu wurde die Stadtverwaltung beauftragt, ein **integriertes Strukturkonzept** für die Freiflächen zu erarbeiten und zu untersuchen, ob und wo eine weitere städtebauliche Entwicklung möglich ist (vgl. auch <https://stadt.muenchen.de/infos/strukturkonzept-lochhausenlangwied>).

Anlage 9: Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17009 vom 15.01.2020

Zum beschlossenen Untersuchungsgebiet gehört insbesondere auch die Fläche, auf der nun die geplante großflächige Flüchtlingsunterkunft entstehen soll:



Anlage 10: Lageplan mit Untersuchungsgebiet des integrierten Strukturkonzepts Lochhausen / Langwied

Durch die Errichtung der nunmehr geplanten Flüchtlingsunterkunft würde langfristig auch über den Bestand der Flüchtlingsunterkunft hinaus ein von einer Bauleitplanung des Stadtrats unabhängiges Baurecht nach § 34 BauGB auf der Fläche geschaffen. Denn die Errichtung der Flüchtlingsunterkunft hätte zur Folge, dass für die heute noch bestehende Freifläche zwischen der östlich angrenzenden Wohnbebauung am Rohrsängerplatz und der westlich angrenzenden Außenbereichsbebauung an der von der Lochhausener Straße nach Norden abzweigenden Stichstraße (Birkenhof, Fa. Wöllner) ein Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 I BauGB vermittelt würde, sodass die Fläche künftig dem Innenbereich zuzuordnen wäre und künftig anstelle der Flüchtlingsunterkunft auch z.B. eine Wohnbebauung möglich wäre.

Denn einen Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 I BauGB kann insbesondere auch die vorhanden gewesene Bebauung auf dem Baugrundstück selbst vermitteln (BVerwG, Beschl. v. 02.10.2007 - 4 B 39.07). Entscheidet sich die Bauherrin also zur Aufgabe der Nutzung der Flüchtlingsunterkunft, kann das Gebäude nach § 34 I BauGB umgenutzt oder aber durch eine neue Bebauung ersetzt werden.

Dass die Bebauung der Fläche mit einer Flüchtlingsunterkunft im vorliegenden Fall – wie aufgezeigt – baurechtswidrig ist, hat keine Relevanz. Denn auch eine bauplanungsrechtlich unzulässige Bebauung kann einen Bebauungszusammenhang vermitteln. Maßgeblich ist allein die tatsächlich vorhandene Bebauung; ob diese genehmigt oder genehmigungsfähig ist, hat für die Entstehung eines Bebauungszusammenhangs keine Bedeutung (BVerwG, Urt. v. 27.08.1998 - 4 C 5-98; BayVGh, Beschl. v. 06.02.2023 - 15 ZB 22.2506).

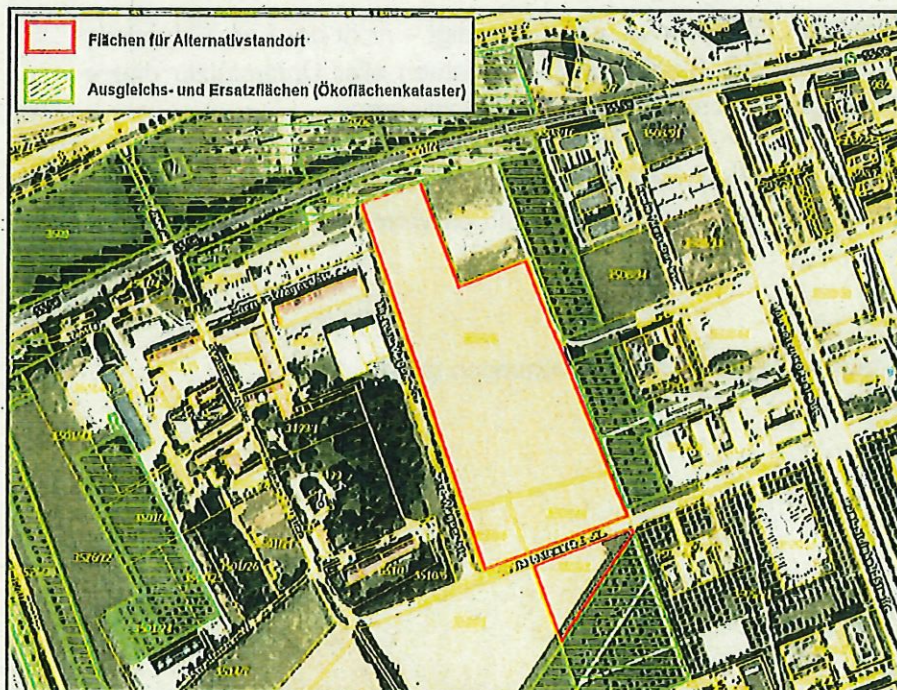
Die Errichtung der geplanten Flüchtlingsunterkunft hat demnach zur Folge, dass hiermit zugunsten des privaten Investors – auch über die Nutzung der Fläche als Flüchtlingsunterkunft hinaus – Baurecht nach § 34 I BauGB geschaffen würde.

Damit würden nicht nur die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienende (Bauleit-) Planung des Stadtrats unterlaufen, sondern auch das Ergebnis des vom Stadtrat beschlossenen und derzeit noch nicht fertiggestellten integrierten Strukturkonzepts vorweggenommen, während das Grundstück zugunsten des Eigentümers eine Wertsteigerung in Millionenhöhe erfahren würde.

V. Alternativstandorte

Zur rechtswidrigen Planung bezüglich des ungeeigneten Standorts an der Lochhausener Straße bestehen deutlich besser geeignete Alternativstandorte, an denen eine Geflüchtetenunterkunft rechtmäßig umgesetzt werden kann.

Dies betrifft insbesondere die städtischen Flächen östlich des Gutes Freiham auf den Grundstücken Fl.-Nr. 3506/9, 3510/4, 3509/44 und 3509/1 Gemarkung Aubing. Diese liegen außerhalb von Ökoflächen und sind durch fußläufig erreichbare S-Bahnstation Freiham an den ÖPNV angeschlossen.



Darstellung der Alternativflächen (Auszug BayernAtlas)

Ferner handelt es sich um städtische Flächen, sodass hier eine Flüchtlingsunterkunft rechtmäßig umgesetzt werden kann, **ohne Pachtzahlungen in sechstelliger Höhe an einen privaten Investor zahlen zu müssen.**

Die LBK hat den Alternativstandort mit der Erwägung abgelehnt, dass die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft die Sichtbeziehung zum Gut Freiham störe. Dass diese Argumentation nur vorgeschoben ist, bestätigt eine denkmalfachliche Stellungnahme der Frau Dr. Elbert. Weder besteht eine direkte Sichtbeziehung noch wäre eine solche gestört. Die Fassade der Unterkunft müsste schlicht denkmalverträglich (z.B. durch Holzverkleidung) gestaltet werden.

Anlage 11: **Denkmalfachliche Stellungnahme vom 18.09.2025**

VI. Ergebnis

Die Unterbringung von Geflüchteten ist eine wichtige Aufgabe der öffentlichen Verwaltung. Nichtsdestotrotz muss sich auch bei der Flüchtlingsunterbringung an die geltenden Gesetze gehalten werden. Keinesfalls dürfen die hier schutzsuchenden Geflüchteten zum Spielball privater Investoreninteressen gemacht werden. Die Flüchtlingsunterbringung hat nicht profitorientiert, sondern menschenwürdig und den Bedürfnissen der Geflüchteten entsprechend im Einklang mit den Baugesetzen und den Belangen der betroffenen Nachbarschaft zu erfolgen.

Dies ist im vorliegenden Fall jedoch – wie aufgezeigt – nicht der Fall. Eingedenk dessen bitte ich deshalb den Stadtrat auch im Namen aller Unterstützer dieser Petition, für eine Einhaltung von Recht und Gesetz zu sorgen.

Alles andere führt – sowohl bei den Geflüchteten wie auch der Bevölkerung – zu Unzufriedenheit und zu einer weiteren, dringend zu vermeidenden Spaltung der Gesellschaft.

Ich verbleibe mit bestem Dank für Ihre Bemühungen und mit freundlichen Grüßen

für alle Unterstützer der Petition

Anlage

Unterschriftenliste

Online-Petition (<https://www.change.org/p/rettet-den-pony-hof-in-lochhausen-rettet-den-grüngürtel-im-münchner-westen>)

- Anlage 1: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15226
- Anlage 2: Eingabeplanung vom 14.08.2025
- Anlage 3: Begründung des Bebauungsplans Nr. 1703
- Anlage 4: Begründung des Bebauungsplans Nr. 2034
- Anlage 5: Rechtsgutachten des Herrn Prof. Dr. Kment v. 19.09.2025
- Anlage 6: Fact-Sheet „Münchner Grüngürtel“ der Technischen Universität München
- Anlage 7: Karten zum Regionalplan München
- Anlage 8: Begründungen zum Regionalplan München
- Anlage 9: Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17009 vom 15.01.2020
- Anlage 10: Integriertes Strukturkonzept Lochhausen / Langwied (Lageplan)
- Anlage 11: Denkmalfachliche Stellungnahme vom 18.09.2025