

**Keine baurechtliche Privilegierung von Unterkünften für
Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück mit der
Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied**

Rechtswissenschaftliches Gutachten

im Auftrag der

Rechtsanwaltskanzlei Schönefelder Ziegler

erstellt von

Univ.-Professor Dr. Martin Kment, LL.M. (Cambridge)

Augsburg

September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Ergebnisse der Begutachtung	4
I. Grundlagen der Begutachtung	5
1. Unterbringung von Flüchtlingen und/oder Asylbegehrenden in Lochhausen	5
2. Gutachtenfrage	5
II. Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs nach § 246 Abs. 9 BauGB	6
1. Sonderregelung des § 246 Abs. 9 BauGB	6
2. Inhalt und Funktion des Merkmals der „Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs“	7
a) Grundlagen	7
b) Abrundungen, aber keine Entwicklung nach außen	9
III. Qualifikation des Grundstücks mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied	11
1. Lage des Grundstücks mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied	11
2. Anwendung des Merkmals der „Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs“ des § 246 Abs. 9 BauGB	12
a) Keine Außenbereichsinsel	12
b) Keine Abrundung der vorhandenen Siedlungsentwicklung	14
3. Zwischenfazit: Nichterfüllung der Anforderungen des § 246 Abs. 9 BauGB	14
IV. Fazit	15

Ergebnisse der Begutachtung

Der Bundesgesetzgeber hat mit § 246 Abs. 9 BauGB Erleichterungen geschaffen, um zugunsten von Unterkünften für Flüchtlinge und/oder Asylbewerber Baurechte im Außenbereich schaffen zu können. Das Vorhaben der Stadt München, auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlingen und/oder Asylsuchenden zu schaffen, erfüllt die Anforderungen des § 246 Abs. 9 BauGB allerdings nicht.

Das geplante Vorhaben der Stadt München liegt nicht innerhalb des von § 246 Abs. 9 BauGB geforderten Siedlungsbereichs. Vielmehr weist das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, eine im Außenbereich befindliche Randlage auf; es liegt mithin außerhalb des Siedlungsbereichs.

Keine andere Beurteilung rechtfertigt der Verweis auf einen Reiterhof und/oder eine Spedition, die sich im Westen des Grundstücks mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied befinden. Es handelt sich hierbei um klassische Außenbereichsnutzungen, die in keinem Bebauungszusammenhang mit der Wohnsiedlung um den Rohrsängerplatz stehen.

Außerdem kann die Errichtung einer Unterkunft für Flüchtlinge und/oder Asylbegehrende auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied nicht als eine Abrundung von Bebauungsrändern qualifiziert werden. Die nahegelegene Wohnnutzung am Rohrsängerplatz zeichnet sich nämlich durch eine klare Abschlusskante nach Westen aus, die keine Abrundung zulässt.

Dies führt zusammenfassend zu dem rechtlichen Befund, 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 vorliegend zur Unzulässigkeit des Vorhabens führen.

I. Grundlagen der Begutachtung

1. Unterbringung von Flüchtlingen und/oder Asylbegehrenden in Lochhausen

Die Suche nach geeigneten Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbegehrende ist eine große Herausforderung für Städte und Gemeinden in ganz Deutschland.¹ Dies gilt auch für die Stadt München, die aktuell im Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied nach geeigneten Flächen sucht, um dort Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und/oder Asylbegehrende zu errichten. Der Blick der Stadt ist dabei auf ein Grundstück am Rande Lochhausens gefallen.

Das betroffene Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied ist aktuell unbebaut. Es liegt westlich der Wohnbebauung entlang des Rohrsängerplatzes in Lochhausen. Westlich schließt sich an das fragliche Grundstück eine Reitschule an. Im Flächennutzungsplan der Stadt München (Stand März 2025) ist auf dem fraglichen Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft (LW) ausgewiesen.

2. Gutachtenfrage

Der Unterzeichnende ist gebeten worden, die baurechtliche Qualität des Grundstücks mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied zu klären. Damit soll zugleich die Ausgangslage eines städtischen Vorhabens untersucht werden, das der Unterbringung von Flüchtlingen und/oder Asylbegehrender an dieser Stelle dienen soll. Da sich die Stadt München mit Hilfe des § 246 Abs.

¹ Vgl. *Bayerischer Rundfunk*, Viele Geflüchtete, wenig Wohnraum: Das Dilemma der Landkreise, 10.1.2025; <https://www.br.de/nachrichten/bayern/fluechtlingsunterbringung-wie-ist-die-lage-in-den-landkreisen,UZMfd4A> (abgerufen am 17.9.2025).

9 BauGB Baurechte für ihr Vorhaben sichern möchte, spitzt sich die Begutachtung auf die Frage zu, ob das fragliche Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied „innerhalb des Siedlungsbereichs“ im Sinne des § 246 Abs. 9 BauGB liegt und damit einem wichtigen Tatbestandsmerkmal der einschlägigen Rechtsnorm entspricht.

II. Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs nach § 246 Abs. 9 BauGB

1. Sonderregelung des § 246 Abs. 9 BauGB

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014² die Sonderregelung des § 246 Abs. 9 BauGB in das Baugesetzbuch aufgenommen. Später wurde die Vorschrift durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023³ geändert, um ihren zeitlichen Anwendungsbereich bis ans Ende des Jahres 2027 zu verlängern. Übergeordnetes Anliegen des § 246 Abs. 9 BauGB ist es, die Ansiedlung von Unterbringungseinrichtungen für Flüchtlinge und Asylbewerber zu vereinfachen und hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplans mit obligatorischer Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB) entbehrlich zu machen.⁴

Um Entlastungen bei öffentlichen Stellen zu erreichen, erlaubt es die Sonderregelung des § 246 Abs. 9 BauGB, in Abkehr der Vorschrift des § 35 Abs. 2 BauGB Vorhaben nach den Maßstäben des § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB – also als sog. teilprivilegierte Vorhaben –⁵ zu behandeln, wenn diese der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen. Zur Teilprivilegierung

² BGBl. 2014 I S. 1748.

³ BGBl. 2023 I Nr. 176, 214.

⁴ BT-Drs. 18/2752, S. 11.

⁵ Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2025, § 246 Rn. 18. Siehe zur Teilprivilegierung von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB auch Söfker/Kment, in:

kommt es allerdings nur, wenn das angestrebte Vorhaben (1.) im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen und (2.) innerhalb des Siedlungsbereichs verwirklicht werden soll. Die beiden letztgenannten Merkmale sind eigenständig und müssen **kumulativ** erfüllt werden, um die Rechtsfolgen des § 246 Abs. 9 BauGB auszulösen.⁶

2. Inhalt und Funktion des Merkmals der „Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs“

a) Grundlagen

Das hier näher zu untersuchende Merkmal der „Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs“ dient dazu, den Ausnahmecharakter des § 246 Abs. 9 BauGB⁷ zu unterstreichen; auch will es den Außenbereich schonen.⁸ Es steht **systematisch neben** der tatbestandlichen Anforderung des „unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs“ und verlangt daher etwas **anderes** als eine unmittelbare Angrenzung des geplanten Vorhabens an eine bebaute Fläche nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB.⁹ Die unmittelbare Angrenzung *allein* reicht also nicht aus, um in den Genuss des § 246 Abs. 9 BauGB zu kommen.

In Abgrenzung zum „unmittelbaren räumlichen Zusammenhang“ spricht man von einer „Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs“, wenn die fragliche Fläche, die auch Außenbereichsqualität haben muss,¹⁰ von der **bäulichen Nutzung eines Ortsteils umgeben** ist.¹¹ Der Gesetzgeber hatte dabei insbesondere

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 2025, § 35 Rn. 856 ff.

⁶ Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2025, § 246 Rn. 19 ff.

⁷ VGH Mannheim, Urt. v. 25.01.2017 – 1 KN 151/15 – ZfBR 2017, 360 (361).

⁸ OVG Berlin, Beschl. v. 19.07.2018 – OVG 10 S 52.17 – ZfBR 2018, 784.

⁹ Vgl. Krautzberger, UPR 2015, 20 (22).

¹⁰ Die Fläche bleibt auch nach Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB Teil des Außenbereichs; vgl. Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 2025, § 246 Rn. 66a.

¹¹ Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 2025, § 246 Rn. 65.

sog. „Außenbereichsinseln im Innenbereich“¹² im Sinn, dachte also an größere Freiflächen, die von Ortsteilen umgeben waren.¹³ Demgemäß hat der Erste Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg in der Plenardebatte des Bundesrats vom 19.09.2014¹⁴ sehr anschaulich ausgeführt, dass die Unterscheidung zwischen unbeplantem Innenbereich und Außenbereich

„manchmal nur eine Lücke zwischen vielen Häusern und Gebäuden [sei], die ohnehin da stehen“.

Aus dem Vorausgesagten lässt sich ableiten, dass § 246 Abs. 9 BauGB vorrangig nach innen „schaut“.¹⁵ Dieser Zusammenhang ist vom BVerwG im Kontext des § 13a BauGB näher herausgearbeitet und mehrfach bestätigt worden.¹⁶ Am Merkmal der Innenentwicklung erläutert das Gericht, dass sich baurechtliche Entwicklungen innerhalb eines Siedlungsbereichs auf die Innenentwicklung beziehen und gerade nicht in den Außenbereich getragen werden sollen. So stellt das BVerwG beispielsweise in seinem Urteil vom 29.06.2021 heraus:

„Innenentwicklung ist nur *innerhalb des Siedlungsbereichs* zulässig [...]. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden.“¹⁷

¹² BR-Drs. 419/14, S. 6.

¹³ Siehe zur Rechtsfigur des Außenbereichs im Innenbereich *BVerwG*, Beschl. v. 15.9.2005 – 4 BN 37/05 – ZfBR 2006, 54; *BVerwG*, Urt. vom 25.04.2023 – 4 CN 5.21 – ZfBR 2023, 683.

¹⁴ Plenarprotokoll, 925. Sitzung, S. 283.

¹⁵ So hat das BVerwG zu § 13a BauGB festgestellt, dass eine Lage innerhalb des Siedlungsbereichs auf eine Innenentwicklung abzielt. Sie verzichtet aber darauf, „den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern“; vgl. *BVerwG*, Urt. v. 25.4.2023 – 4 CN 5.21 – NVwZ 2023, 1498 (1498).

¹⁶ *BVerwG*, Urt. v. 25.06.2020 – 4 CN 5.18 – BVerwGE 169, 29 Rn. 28; *BVerwG*, Urt. v. 29.06.2021 – 4 CN 6.19 – ZfBR 2021, 873 (873); *BVerwG*, Urt. v. 25.4.2023 – 4 CN 5.21 – NVwZ 2023, 1498 (1498).

¹⁷ *BVerwG*, Urt. v. 29.06.2021 – 4 CN 6.19 – ZfBR 2021, 873 (873). Hervorhebung nicht im Original.

Daraus lässt sich für § 246 Abs. 9 BauGB ableiten: Eine Erweiterung des äußeren Umgriffs vorhandener Siedlungsbereiche, also eine „**Entwicklung nach außen**“, ist **nicht** von § 246 Abs. 9 BauGB gedeckt.¹⁸ Von einer „Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs“ im Sinne des § 246 Abs. 9 BauGB kann man mit- hin nur sprechen, wenn in Ausnahmefällen die in Frage stehenden Außenbe- reichsflächen von Gebäuden umgeben sind.¹⁹

b) Abrundungen, aber keine Entwicklung nach außen

Von Gebäuden umgeben zu sein, bedeutet im Regelfall, dass ein **geschlos- sener Bebauungszusammenhang** um das fragliche Grundstück herum vorzu- finden ist, ohne dass der eingeschlossene Flächenbereich selbst dem Bebau- ungszusammenhang zugeordnet wird. Dass die Bebauung des Ortsteils not- wendig allseitig vorhanden ist, wird man allerdings nicht unbedingt immer fordern müssen.²⁰ In Sonderfällen gibt es Öffnungen der Außenkanten des be- bauten Rahmens, um insbesondere **Abrundungen** der vorhandenen Sied- lungsentwicklung im Randbereich zu ermöglichen.²¹

Diese moderate Weichzeichnung des § 246 Abs. 9 BauGB ist allerdings strikt von dem Ansinnen zu unterscheiden, Vorhaben, die eine **exponierte Rand- lage** zur vorhandenen Bebauung aufweisen,²² gleichwohl in den Genuss des §

¹⁸ VGH Mannheim, Urt. v. 25.01.2017 – 1 KN 151/15 – ZfBR 2017, 360 (362); VG Mün- chen, Beschl. v. 11.02.2015 – M 8 SN 14.4430 – Rn. 50; Mitschang/Reidt, in: Bat- tis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2025, § 246 Rn. 21; Kment, in: Jarass/Kment, BauGB, 2022, § 246 Rn. 10.

¹⁹ VGH Mannheim, Urt. v. 25.01.2017 – 1 KN 151/15 – ZfBR 2017, 360 (362); Kment, in: Jarass/Kment, BauGB, 2022, § 246 Rn. 10.

²⁰ Kment, in: Jarass/Kment, BauGB, 2022, § 246 Rn. 10; Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 2025, § 246 Rn. 65.

²¹ Krautzberger/Stüler, DVBl. 2015, 73 (77); Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielen- berg/Krautzberger, BauGB, Stand 2025, § 246 Rn. 65.

²² Dies meint vor allem Fälle, in denen das fragliche Grundstück nur an einer Seite an Bebauung angrenzt und im Übrigen keine einrahrende Bebauung anzutreffen ist.

246 Abs. 9 BauGB kommen zu lassen. In diesen Fällen würde eine Vorhabengenehmigung unter Zuhilfenahme des § 246 Abs. 9 BauGB die Entwicklung unzulässig nach außen treiben.²³ Nichtsdestotrotz wird von einigen eine Erweiterung des Bebauungszusammenhangs in den Außenbereich in Anlehnung an die Regeln der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB für möglich gehalten.²⁴

Dieser Auffassung ist die Rechtsprechung zu Recht entgegengetreten.²⁵ § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ist nämlich kein zur Interpretation des § 246 Abs. 9 BauGB geeigneter Maßstab, da diese Regelung zur Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB) die tatbestandliche Eingrenzung auf eine Belegenheit der Flächen *innerhalb* des Siedlungsbereichs *nicht* aufweist.²⁶ Vielmehr will § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB – ohne diese tatbestandliche Begrenzung –

„Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile [erstmalig] einbeziehen.“

Dieser Steuerungsansatz ist qualitativ aber etwas anderes als die von § 246 Abs. 9 BauGB geforderte Lage der fraglichen Flächen *innerhalb* des Siedlungsbereichs; er richtet sich ausschließlich nach außen.²⁷ Die Anwendung des Maßstabs des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB passt also nicht zu § 246 Abs. 9 BauGB.

Hinzu kommt, dass man das Merkmal der „Lage innerhalb des Siedlungsbereichs“ seiner eigenständigen Bedeutung in § 246 Abs. 9 BauGB berauben

²³ VGH Mannheim, Urt. v. 25.01.2017 – 1 KN 151/15 – ZfBR 2017, 360 (362); VG München, Beschl. v. 11.02.2015 – M 8 SN 14.4430 – Rn. 50; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2025, § 246 Rn. 21; Kment, in: Jarass/Kment, BauGB, 2022, § 246 Rn. 10.

²⁴ Bienek/Reidt, BauR 2015, 422 (430); Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2025, § 246 Rn. 21.

²⁵ VGH Mannheim, Urt. v. 25.01.2017 – 1 KN 151/15 – ZfBR 2017, 360 (362).

²⁶ VGH Mannheim, Urt. v. 25.01.2017 – 1 KN 151/15 – ZfBR 2017, 360 (362).

²⁷ Rieger, in: Schrödter, BauGB, 2019, § 34 Rn. 118.

würde, wenn man außen liegende Randbereiche – ohne weitere Voraussetzungen – in den Anwendungsbereich des § 246 Abs. 9 BauGB einbeziehen wollte. In diesem Fall würde nämlich ausschließlich auf das Merkmal des „unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs“ der Grundstücke abgestellt, welches nur ein Kriterium des § 246 Abs. 9 BauGB ist.²⁸ Die „Lage innerhalb des Siedlungsbereichs“, welche ebenfalls zu den Kriterien des § 246 Abs. 9 BauGB gehört,²⁹ könnte dann ihre *eigenständige* Steuerungsfunktion nicht mehr ausüben; auf Letztgenannte darf aber auch bei Randlagen nicht verzichtet werden. Eine Entwicklung nach außen bleibt somit – im Einklang mit dem Willen des Gesetzgebers – bei Randlagen zum Schutz des Außenbereichs untersagt.³⁰

III. Qualifikation des Grundstücks mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied

Nachdem die abstrakten Anforderungen an die „Lage innerhalb des Siedlungsbereichs“ geklärt sind, richtet sich die Aufmerksamkeit nun auf die rechtliche Beurteilung des Grundstücks mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied und des auf ihm geplanten Vorhabens im Sinne des § 246 Abs. 9 BauGB.

1. Lage des Grundstücks mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied liegt an der westlichen **Außenseite** der Wohnbebauung am Rohrsängerplatz in Lochhausen (München). Westlich schließt sich an seiner Außengrenze ein einzelner Reiterhof mit einer Wohnnutzung an. Der Reiterhof ist gut 135 m von der Wohnbebauung im Osten am Rohrsängerplatz entfernt. Im Norden des

²⁸ Siehe hierzu die obigen Ausführungen unter II, 2, a.

²⁹ Siehe hierzu die obigen Ausführungen unter II, 2, a.

³⁰ VGH Mannheim, Urt. v. 25.01.2017 – 1 KN 151/15 – ZfBR 2017, 360 (362); VG München, Beschl. v. 11.02.2015 – M 8 SN 14.4430 – Rn. 50; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2025, § 246 Rn. 21.

Reiterhofs befindet sich eine Spedition mit einer weiteren Wohneinheit und Werkshallen. Die Nutzung dieses nördlicheren Grundstücks ist nicht genehmigt und wird wohl durch die zuständigen Behörden geduldet. Die Spedition ist ebenfalls deutlich mehr als 100 m von der Wohnnutzung am Rohrsängerplatz getrennt.

Zum Weiteren Umfeld des Grundstücks mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied ist Folgendes festzustellen: Im Norden verläuft eine Eisenbahnlinie, die eine Zäsurwirkung entfaltet. Im Süden ist das Grundstück durch eine viel befahrene Landstraße (Lochhausener Straße) von anderen Flächen abgegrenzt. In der näheren Umgebung des Grundstücks befinden sich keine weiteren Gebäude, außer den bereits aufgezählten.

2. Anwendung des Merkmals der „Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs“ des § 246 Abs. 9 BauGB

a) Keine Außenbereichsinsel

Um in den Genuss des § 246 Abs. 9 BauGB kommen zu können, müsste sich das Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied in einer Außenbereichsinsel-Lage befinden.³¹ Hierzu wäre erforderlich, dass sich – wie gezeigt –³² eine Bebauung im Bebauungszusammenhang um das Grundstück herum erstreckt.

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied besitzt jedoch lediglich an seiner östlichen Flanke eine im Zusammenhang stehende Bebauung.³³ In nördlicher und südlicher Richtung fehlt diese Bebauung vollständig.

³¹ Siehe die obigen Ausführungen unter II, 2, a.

³² Siehe die obigen Ausführungen unter II, 2, b.

³³ Ob diese Bebauung, die auf einem übergeleiteten Bebauungsplan nach § 233 BauGB basiert, die Voraussetzungen des § 246 Abs. 9 BauGB überhaupt erfüllt, sei hier nicht näher untersucht. Diese Frage stand nicht zur Begutachtung.

Rechtlich unbedeutend ist das vereinzelt stehende Gebäude in westlicher Richtung (Reiterhof). Der singuläre **Reiterhof** steht für sich allein und hat keinen Bezugspunkt zur Wohnbebauung im Osten. Bereits die große räumlich Entfernung zur Wohnbebauung im Osten (ca. 135 m) sprechen dagegen, dass er zusammen mit der im Osten gelegenen Bebauung entlang des Rohrsängerplatzes eine aufeinander folgende, also zusammenhängende Bebauung erzeugt, die für einen Bebauungszusammenhang notwendig wäre.³⁴

Gleiches gilt für die nördlicher des Grundstücks gelegene **Spedition**, die ebenfalls keinen Bebauungszusammenhang zur Wohnnutzung im Osten herstellen kann. Sie ist allenfalls im Verbund mit dem Reiterhof als Splittersiedlung anzusehen, die sich im Außenbereich gebildet hat. Einen Siedlungsbereich vermögen diese beiden Vorhaben jedoch weder mit sich selbst noch mit der Wohnnutzung im Osten zu bilden. Es sind abgeschnittene Einzelvorhaben im Außenbereich.

Vor diesem Hintergrund befindet sich das Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied in einer **klassischen Randlage** zur Wohnnutzung am Rohrsängerplatz in Lochhausen. Das Grundstück liegt dort nicht *innerhalb* eines Siedlungsbereichs, sondern **außerhalb** eines solchen an dessen Rand. Den erforderlichen, einrahmenden Siedlungsbereich vermag die Wohnnutzung am Rohrsängerplatz – wie aufgezeigt – im Zusammenspiel mit dem Reiterhof und/oder der Spedition nicht zu bilden. Die Errichtung von Unterkünften auf dem hier näher untersuchten Grundstück liegt folglich nicht innerhalb eines Siedlungsbereichs und ist somit auch nicht mit § 246 Abs. 9 BauGB vereinbar. Das Vorhaben der Stadt München würde die bauliche Entwicklung in den Außenbereich tragen.

³⁴ Vgl. zu den rechtlichen Anforderungen BVerwG, Urteil v. 30.6.2015 – 4 C 5/14 – NVwZ 2015, 1767 Rn. 11, 14.

b) Keine Abrundung der vorhandenen Siedlungsentwicklung

Die dargestellte Lage des Grundstücks mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied im Verhältnis zu seinem Umfeld lässt es auch nicht zu, einen Sonderfall des § 246 Abs. 9 BauGB in Erwägung zu ziehen und über die Abrundung von Bebauungsrändern näher nachzudenken. Der Grenzverlauf des Ortsteils um den Rohrsängerplatz, der als einziger Ansatzpunkt dienen könnte, ist idealtypisch gradlinig und bedarf daher keiner Abrundung. Auch aus diesem Gesichtspunkt heraus ist keine Privilegierung eines Vorhabens nach Maßgabe des § 246 Abs. 9 BauGB auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied denkbar.

3. Zwischenfazit: Nichterfüllung der Anforderungen des § 246 Abs. 9 BauGB

Um auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied ein Vorhaben für die Unterbringung von Flüchtlingen und/oder Asylsuchenden unter Zuhilfenahme des § 246 Abs. 9 BauGB zu genehmigen, müssten bestimmte Anforderungen erfüllt sein. Eine bedeutsame Anforderung des § 246 Abs. 9 BauGB ist die Lage des Vorhabens innerhalb eines Siedlungsbereichs. Diese Voraussetzung erfüllt das Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied allerdings nicht. Es liegt vielmehr außerhalb des Siedlungsbereichs und dient auch keiner Abrundung einer Randlage. Eine Unterkunft für Flüchtlinge und/oder Asylbewerber auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied zu errichten, würde somit die bauliche Entwicklung in den Außenbereich tragen und wäre deshalb an § 35 Abs. 2 BauGB zu messen. Eine Privilegierung dieses Vorhabens nach § 246 Abs. 9 BauGB kommt nicht in Betracht.

Das Vorhaben der Stadt München, auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied ein Vorhaben für die Unterbringung von Flüchtlingen und/oder Asylsuchenden zu errichten, erfüllt nicht die Voraus-

setzungen des § 35 Abs. 2 BauGB. Es verträgt sich bereits nicht mit dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt München (Stand März 2025), der auf dem fraglichen Grundstück Flächen für die Landwirtschaft (LW) und keine Flächen für die Wohnnutzung ausweist. **Das Vorhaben der Stadt München beeinträchtigt somit den öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB und ist deshalb unzulässig.**

IV. Fazit

- (1) Der Bundesgesetzgeber hat mit § 246 Abs. 9 BauGB Erleichterungen geschaffen, um zugunsten von Unterkünften für Flüchtlinge und/oder Asylbewerber Baurechte im Außenbereich schaffen zu können.
- (2) § 246 Abs. 9 BauGB führt zu einer Teilprivilegierung des begünstigten Vorhabens nur in Fällen, in denen die in Anspruch genommenen Grundstücksflächen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen stehen und das Vorhaben innerhalb des Siedlungsbereichs verwirklicht werden soll.
- (3) Das Ansinnen der Stadt München, auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlingen und/oder Asylsuchenden zu schaffen, erfüllt die Anforderungen des § 246 Abs. 9 BauGB nicht. Das geplante Vorhaben **liegt nämlich nicht innerhalb eines Siedlungsbereichs**. Vielmehr weist das Grundstück, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, eine im Außenbereich befindliche Randlage auf; es liegt mithin außerhalb des Siedlungsbereichs.
- (4) Keine andere Beurteilung rechtfertigt der Verweis auf einen **Reiterhof** und eine **Spedition**, die sich im Westen des Grundstücks mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied befinden. Es handelt sich hier-

bei um klassische Außenbereichsnutzungen, die in keinem **Bebauungszusammenhang** mit der Wohnsiedlung um den Rohrsängerplatz stehen.

- (5) Da die Wohnnutzung am Rohrsängerplatz eine klare Abschlusskante nach Westen findet, können Nutzungen auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 709 Gemarkung Langwied außerdem **nicht als Abrundungen** der Bebauungsränder qualifiziert werden, die ausnahmsweise unter § 246 Abs. 9 BauGB subsumierbar sein könnten.
- (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.

Augsburg, 19. September 2025

(Prof. Dr. Martin Kment)