

**Petition an den Stadtrat der Landeshauptstadt München
Stopp der Flüchtlingsunterkunft an der Lochhausener Straße**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18550

Beschluss des Sozialausschusses vom 19.03.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Eingang der oben genannten Petition vom 30.09.2025, in der aus darin behaupteten Gründen der Gesetzeswidrigkeit und menschenunwürdigen Unterbringung von Schutzsuchenden zur Befriedigung von privaten Investoreninteressen der Stopp der geplanten Unterkunft für Geflüchtete an der Lochhausener Straße gefordert wird
Inhalt	Behandlung der aufgeworfenen Punkte des Petenten aus oben genannter Petition, insbesondere der folgenden Hauptforderungen: - den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Geflüchtetenunterkunft für 250 Personen in der Lochhausener Str. (Fl.Nr. 709 der Gemarkung Langwied) vom 14.08.2025, Az. 6024-1.1-2025-13909-43 abzulehnen, - am Standort an der Lochhausener Str. (Fl.Nr. 709 der Gemarkung Langwied) auch zukünftig keine Baugenehmigung zur Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete zu erteilen und der damit verbundenen Begründungen: - es bestünde eine Vorbelastung des geplanten Standortes für eine würdige und bedürfnisgerechte Unterbringung von geflüchteten Menschen, - es handle sich bei der zu errichtenden Unterkunft für Geflüchtete um ein baurechtlich nicht genehmigungsfähiges Objekt, - die Planungen würden den Versuch darstellen, Baurecht im Münchner Grüngürtel zu schaffen und - es gäbe deutlich besser geeignete Standortalternativen.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Dem Antrag des Petenten wird nicht entsprochen.

Gesucht werden kann im RIS auch unter	Unterkunft, Geflüchtete, Lochhausener Straße, Petition
Ortsangabe	Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied Lochhausener Str. (Flst. 709, Gem. Langwied)

**Petition an den Stadtrat der Landeshauptstadt München
Stopp der Flüchtlingsunterkunft an der Lochhausener Straße**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18550

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 19.03.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Inhalt der Petition	2
2. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und des Sozialreferats	3
2.1 Vorbelastungen des Standorts	3
2.1.1 Infrastruktur und Integrationsmöglichkeiten	3
2.1.2 Lärmbelästigung durch ICE - Bahntrasse und Staatsstraße	3
2.2 Fehlende Genehmigungsfähigkeit der Unterkunft	4
2.2.1 Verstoß gegen Baugesetze lt. Rechtsgutachten	4
2.2.2 Licht- und Lärmemissionen durch die geplante Unterkunft sowie Geruchsbelästigung durch den Reiterhof	4
2.3 Schaffung von Bauland	5
2.4 Alternativstandort in Freiham	5
2.5 Fazit	6
3. Klimaprüfung	6
II. Antrag der Referentin	6
III. Beschluss	7

I. Vortrag der Referentin

Am 08.10.2025 ging bei der Landeshauptstadt München (LHM) im Direktorium, Abt. D-II-V2, die Eingabe im Sinne des Art. 56 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) des Petenten mit dem Titel “Stopp der Flüchtlingsunterkunft an der Lochhausener Straße – Keine gesetzwidrige und menschenunwürdige Unterbringung von Schutzsuchenden zur Befriedigung privater Investoreninteressen“ ein (Anlage 1).

1. Inhalt der Petition

Der Petent wendet sich mit der Eingabe an den Stadtrat der LHM. Er ist Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks und fordert einen Stopp der Errichtung der Unterkunft für Geflüchtete in der Lochhausener Str. (Flst. 709, Gem. Langwied), die der Münchner Stadtrat in seiner Sitzung vom 02.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15226) beschlossen hat.

Nach Ansicht des Petenten

- ist der geplante Standort aufgrund der bestehenden Vorbelastung für eine würdige und bedürfnisgerechte Unterbringung von geflüchteten Menschen völlig ungeeignet. Hierbei wird die Lärmbeeinträchtigung durch Straßen- und Schienenverkehr sowie das Fehlen von notwendiger Infrastruktur und Integrationsmöglichkeiten angeführt (Anlage 1, Seite 4 bis 7).
- kann die geplante Unterkunft an dem Standort nicht im Einklang mit den Baugesetzen errichtet werden; auch unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Flüchtlingsunterkünfte ist sie baurechtlich nicht genehmigungsfähig. Hierzu wurde seitens des Petenten bzw. seiner Rechtsvertretung ein privates Rechtsgutachten angefertigt (Anlage 1, Seite 8 bis 16, Anlage 2, Seite 15). Zudem werden als Versagungsgründe die Licht- und Lärmemissionen, welche von der geplanten Unterkunft ausgehen, angeführt sowie zusätzliche Geruchsbelästigungen vom benachbarten Reiterhof.
- stellt die Planung offensichtlich den Versuch dar, am Stadtrat vorbei zugunsten eines privaten Investors Baurecht nach § 34 BauGB im Münchner Grüngürtel zu schaffen und einen Millionengewinn zu realisieren (Anlage 1, Seite 17 bis 18).
- bestehen deutlich besser geeignete Standortalternativen, konkret die städtischen Flächen östlich des Gutes Freiham auf den Grundstücken Fl.Nr. 3506/9, 3510/4, 3509/44 und 3509/1 Gemarkung Aubing (Anlage 1, Seite 19 bis 20). Diese bereits in der Sitzungsvorlage vom 02.07.2025 Nr. 20-26 / V 15226 geprüften und begründet verworfenen Flächen werden seitens des Petenten bzw. seiner Rechtsvertretung durch die denkmalfachliche Stellungnahme (Anlage 3, Seite 6) nochmals als Alternative gesehen.

Die LHM wird daher seitens des Petenten aufgefordert (Anlage 1, S. 2),

- den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Unterkunft zur Unterbringung Geflüchteter mit einer Kapazität von 250 Bettplätzen an der Lochhausener Str. (Fl.Nr. 709 der Gemarkung Langwied) vom 14.08.2025, Az. 6024-1.1-2025-13909-43 abzulehnen.
- am Standort an der Lochhausener Str. (Fl.Nr. 709 der Gemarkung Langwied) auch zukünftig keine Baugenehmigung zur Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete zu erteilen.

Eine gleichlautende Petition wurde auch im Bayerischen Landtag eingereicht.

2. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und des Sozialreferats

Zunächst ist zu betonen, dass die Unterkunft nach den Standards der LHM errichtet wird und selbstverständlich alle gesetzlichen Vorgaben für Gemeinschaftsunterkünfte eingehalten werden. Die zur Verfügung stehende Fläche pro Bewohner*in wird vergleichbar zu anderen Einrichtungen der LHM oder der Regierung von Oberbayern (ROB) sein. Es ist somit unzutreffend, dass dort keine würdige und bedürfnisgerechte Unterbringung erfolgen wird.

Der Petent schreibt von über 4.500 Bürger*innen, die seine Petition unterstützen. Allerdings bestehen unterschiedliche Versionen der Petition. Es ist unklar, ob und welche Version bei Unterzeichnung vorgelegen hat. Die meisten Personen haben über change.org unterzeichnet. Dort befinden sich Informationen der Bürgerinitiative gegen die Unterkunft, aber keine Version der Petition. Auch ist unklar wie viele Unterzeichner*innen aus Lochhausen stammen.

Nachfolgend erfolgt im Einzelnen die Würdigung der aufgeworfenen Punkte seitens der Fachreferate. Punkt 2.1.1 wurde vom Sozialreferat und die weiteren Punkte wurden vom Planungsreferat verfasst.

2.1 Vorbelastungen des Standorts

2.1.1 Infrastruktur und Integrationsmöglichkeiten

Dem Sozialreferat ist bewusst, dass es einen prognostizierten Engpass bei der wohnortnahen Krippenversorgung und den Grundschulplätzen gibt. Daher wird das Amt für Wohnen und Migration die Unterkunft nur mit Zielgruppen mit einem Mindestalter von zwölf Jahren belegen und somit keine dieser Einrichtungen benötigen. Die Bushaltestelle Pirolstraße sorgt für den Anschluss an den ÖPNV und ermöglicht eine Anbindung in Richtung Westen sowie zur S-Bahn Lochhausen. Auch die Nahversorgung ist gesichert. Am Bahnhof Lochhausen (zwei Bushaltestellen entfernt) befindet sich ein Vollsortimenter, Richtung Westen stehen ein Discounter (eine Bushaltestelle entfernt) und ein weiterer Vollsortimenter (zwei Bushaltestellen entfernt) zur Auswahl.

Auch die seitens des Petenten genannte fehlende Erschließung der geplanten Unterkunft durch einen Fußweg wurde bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15226, Beschluss der Vollversammlung vom 02.07.2025, unter Punkt 5 bedacht und bei der Errichtung eingeplant.

2.1.2 Lärmbelästigung durch ICE - Bahntrasse und Staatsstraße

Das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) hat im Rahmen der Bearbeitung des eingereichten Bauantrags geprüft, ob von der nahegelegenen Bahnlinie München - Augsburg und der Lochhausener Straße unzumutbare Lärmeinwirkungen auf die geplante Unterkunft ausgehen. Nach Einschätzung des RKU ist dies nicht der Fall. Das östlich angrenzende reine Wohngebiet liegt deutlich näher an den Verkehrswegen, ohne dass dort schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vorliegen. Daraus kann abgeleitet werden, dass auch am Standort der Unterkunft keine unzumutbare Lärmbelastung besteht.

Sollten sich im weiteren Verfahren einzelne Auflagen des passiven Lärmschutzes (z. B. Schallschutzfenster oder Lüftungseinrichtungen) als erforderlich erweisen, können diese im Genehmigungsbescheid des Planungsreferats berücksichtigt werden. Insgesamt wird die Lärmsituation am vorgesehenen Standort als vergleichbar mit den bestehenden Wohnbedingungen in der Nachbarschaft eingeschätzt.

2.2 Fehlende Genehmigungsfähigkeit der Unterkunft

2.2.1 Verstoß gegen Baugesetze lt. Rechtsgutachten

Das Vorhabengrundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb des Münchner Grüngürtels und eines freizuhaltenden regionalen Grünzugs. Grundsätzlich wäre eine Bebauung im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig, da öffentliche Belange, insbesondere der Freiraumschutz, entgegenstehen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an bestehender Wohnbebauung (Innenbereich nach § 34 BauGB) sowie der Angrenzung an den Bebauungsplan Nr. 2034 wird das Grundstück jedoch als dem Siedlungsbereich zugehörig eingeschätzt. Zwar grenzt das Grundstück nur einseitig an tatsächlich bebaute Flächen im Sinne des § 34 BauGB, auf der anderen Seite jedoch an ein rechtsverbindliches, aber noch nicht bebautes Bebauungsplangebiet. Ob solche überplanten, noch unbebauten Flächen bei der Auslegung des § 246 Abs. 9 BauGB berücksichtigt werden können, ist rechtlich nicht eindeutig geklärt. Nach Wortlaut des Gesetzes („bebaute Flächen“) spricht vieles für eine enge Auslegung. Entsprechend Sinn und Zweck der Vorschrift – der Schaffung kurzfristig verfügbarer Unterbringungsmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsstrukturen – erscheint es jedoch vertretbar, in diesem Fall auch die angrenzenden, bereits überplanten Flächen einzubeziehen. Dies gilt insbesondere für die LHM, wo typischerweise zeitnah von bestehenden Bebauungsplänen Gebrauch gemacht wird, und keine Vorratsplanungen bestehen. Eine solche Auslegung steht auch mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) im Einklang. Diese Einschätzung wird auch von der ROB geteilt. Vor diesem Hintergrund hält die Lokalbaukommission (LBK) die Anwendung der Sonderregelung des § 246 Abs. 9 BauGB für sachgerecht. Damit kann die Errichtung der Geflüchtetenunterkunft an diesem Standort und in der vorgesehenen Bauweise bauplanungsrechtlich als zulässig bewertet werden.

2.2.2 Licht- und Lärmemissionen durch die geplante Unterkunft sowie Geruchsbelästigung durch den Reiterhof

Hinsichtlich eines befürchteten Nutzungskonflikts mit dem direkt benachbarten Reiterhof – insbesondere im Hinblick auf mögliche Licht-, Lärm- und Geruchsimmissionen – ist nach der aktuellen fachlichen Stellungnahme des RKU keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten. Etwaige von der Unterkunft ausgehende Geräusche sind als sozialadäquat anzusehen und führen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen.

Nach Durchsicht der Planunterlagen teilt das RKU die Befürchtungen hinsichtlich störender Lichtemissionen nicht. Die Bewegungsflächen, Zugänge und Entsorgungseinrichtungen befinden sich im Innenhof der Anlage und sind durch die Gebäudekörper gegenüber der Umgebung weitgehend abgeschirmt. Zum vorsorglichen Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen wird empfohlen werden, in der Baugenehmigung festzusetzen, dass nächtliche Lichtquellen von Wohnungen oder anderen schutzbedürftigen Räumen aus nicht direkt einsehbar sein dürfen.

Auch die vom Betreiber des Reiterhofs angesprochenen Geruchsimmissionen werden seitens des RKU als unerheblich eingestuft. Aufgrund des geringen Tierbestands, der vorhandenen Abstände und der typischerweise niedrigen Emissionen aus Pferdehaltungen sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Nach aktuellem Sachstand erscheint daher weder die Pferdehaltung in ihrer Existenz gefährdet noch die Wohnqualität der Geflüchteten untragbar beeinträchtigt. Die Wahrscheinlichkeit schwerwiegender Nutzungskonflikte wird seitens der LBK – unter Berücksichtigung der Stellungnahme des RKU – als gering eingeschätzt.

2.3 Schaffung von Bauland

In der Petition wird behauptet, im Falle einer Genehmigung entstünde zugunsten des Investors ein langfristiges Baurecht nach § 34 BauGB, quasi am Stadtrat vorbei. Dies ist unzutreffend. Geplant ist, eine etwaige Baugenehmigung ausschließlich befristet zu erteilen und mit einer verbindlichen Rückbauverpflichtung zu verbinden. Die Nutzung der Unterkunft soll zeitlich klar begrenzt werden. Nach Ablauf der Frist muss die Anlage entfernt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Durch eine solche Befristung mit Rückbauauflage entsteht kein dauerhaftes Baurecht im Sinne einer nachträglichen Einbeziehung in den Innenbereich. Unabhängig davon erfolgt die Standortwahl für eine Geflüchtetenunterkunft nicht ohne Stadtratsbeteiligung. In der LHM bedarf jede derartige Standortentscheidung eines Stadtratsbeschlusses – was in diesem Fall bereits erfolgt ist (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15226, Beschluss der Vollversammlung vom 02.07.2025).

2.4 Alternativstandort in Freiham

Der im Zuge der Standortprüfung untersuchte Bereich östlich des Gutes Freiham, nördlich der Centa-Hafenbrädl-Straße (Fl.Nr. 3509/44, Gemarkung Aubing), wurde als nicht geeignet bewertet. Planungsrechtlich handelt es sich hierbei um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Im Rahmen der Beurteilung nach § 35 BauGB wäre das Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstünden und die Erschließung gesichert wäre.

Nach derzeitiger Einschätzung sprechen jedoch mehrere gewichtige Belange gegen die Errichtung einer Unterkunft an diesem Standort. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt innerhalb eines landschaftlich empfindlichen Raumes mit hohen naturschutzfachlichen Anforderungen. Auch die Eigenart der umgebenden Landschaft würde durch eine temporäre bauliche Nutzung deutlich verändert.

Die Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB kommt hier voraussichtlich nicht in Betracht, da das Grundstück nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs liegt. Der Standort befindet sich vielmehr deutlich außerhalb der zusammenhängenden Bebauung und ist durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen vom Siedlungsgefüge getrennt.

Auch wenn dem Vorhaben grundsätzlich ein erhebliches öffentliches Interesse an der Schaffung von Unterbringungsplätzen für Geflüchtete zukommt, überwiegen an diesem Standort nach derzeitiger Einschätzung die entgegenstehenden Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Eine planungsrechtliche Genehmigung nach § 35 BauGB erscheint daher nicht möglich. Hinzu kommt, dass das angrenzende Gut Freiham als bauliches Ensemble unter Denkmalschutz steht. Eine bauliche Inanspruchnahme der vorgelagerten Freiflächen würde voraussichtlich das Erscheinungsbild des Gutes und seine landschaftliche Einbindung beeinträchtigen.

Somit bestehen im Hinblick auf das benachbarte Gut Freiham denkmalfachliche Bedenken. Diese allein wären jedoch nicht ausschlaggebend dafür, dass der Standort nicht in Betracht kommt. Maßgeblich ist vielmehr, dass es sich um Außenbereichsflächen handelt und die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 246 Abs. 9 BauGB hier nicht erfüllt sind.

Im Ergebnis ist daher der hier gegenständliche Standort gegenüber dem geprüften Alternativstandort in Freiham als eindeutig vorzugswürdig einzustufen.

2.5 Fazit

Zusammenfassend ist zu sagen, dass nach vollumfänglicher Prüfung seitens der Verwaltung die Antragspunkte des Petenten keinen Bestand haben. Insbesondere ergeben sich keine Anhaltspunkte, den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Unterkunft für 250 Personen in der Lochhausener Str. (Fl.Nr. 709 der Gemarkung Langwied) vom 14.08.2025, Az. 6024-1.1-2025-13909-43 aufgrund der vorgetragenen Punkte abzulehnen.

Auch ergeben sich nach dem Sachvortrag keine bestehenden und neuen Anhaltspunkte, die gegen den Standortbeschluss zur geplanten Unterkunft für Geflüchtete in der Lochhausener Str. Fl.Nr. 709 Gemarkung Langwied, Sitzungsvorlage 20-26 / V 15226, Beschluss der Vollversammlung vom 02.07.2025, sprechen. Insbesondere ist das seitens des Petenten vorgeschlagene Alternativgrundstück weiterhin als nachrangig zu sehen.

Die LHM steht aufgrund der anhaltend hohen Zugangszahlen von Geflüchteten aus der Ukraine und der hohen Unterbringungszahlen von Geflüchteten in rein temporären Unterbringungsformen wie Leichtbauhallen vor großen Herausforderungen. Zusätzlich müssen Bettplatzkapazitäten von anderen Unterkünften ersetzt werden, die aufgrund von Schließungen wegfallen. Deshalb ist es dringend erforderlich, das dezentrale (kommunale) Aufnahmesystem mit Unterkünften wie an der Lochhausener Str. (Flst. 709, Gem. Langwied) auszubauen.

3. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

Anhörung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschusses wurde bereits im Rahmen des Standortbeschlusses angehört.

Der Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, dem Migrationsbeirat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Klima- und Umweltschutz ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Den Anträgen des Petenten wird nicht entsprochen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Petenten die Entscheidung des Stadtrats mitzuteilen.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Sozialreferat, S-III-L/S-GK
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Referat für Klima- und Umweltschutz
z. K.

Am