Az. RO 2 K 24.2381

Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg
Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

****
vertreten durch den 1. Bürgermeister
*****
*****

- Kläger -

bevollmächtigt:
*****
*****

gegen

Freistaat Bayern
vertreten durch das Landratsamt R*****
*****

- Beklagter -

beigeladen:
*****
*****
*****

beteiligt:
Regierung der Oberpfalz
als Vertreter des öffentlichen Interesses
Emmeramsplatz 8, 93047 Regensburg

wegen

Baugenehmigung Ersetzen Einvernehmen

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg, 2. Kammer, unter Mitwirkung von

Vorsitzendem Richter am Verwaltungsgericht *****
Richterin am Verwaltungsgericht ****
Richter *****
ehrenamtlichem Richter *****
ehrenamtlicher Richterin *****

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 27. November 2025

am 27. November 2025

folgendes

U r t e i l :

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.

III. Das Urteil ist im Kostenpunkt gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand:

Der Kläger wendet sich als Standortgemeinde gegen eine unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilte Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung eines Autohauses in eine Flüchtlingsunterkunft.

Die beiden Beigeladenen betrieben bis Ende des Jahres 2023 auf den Grundstücken FlNrn. *****1 und *****2, jeweils Gemarkung Z***** (weitere Flurnummern ohne gesonderte Angaben ebenda), im Gemeindegebiet des Klägers ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt. Das Baugrundstück FlNr. *****1 befindet sich jeweils zu gleichen Anteilen im Eigentum der beiden Beigeladenen und liegt innerhalb des Gebiets des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet E*****“, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung BauNVO festsetzt. Unter „BEGRÜNDUNG § 9 (8) BBauGB MIT SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN UND GRÜNORDNUNG“ ist auf Seite 5 unter „SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN“ unter „1. Art der baulichen Nutzung“ Folgendes geregelt:
„Das Baugebiet ist „Gewerbegebiet“ GE des § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 in offener Bauweise.
Die Nutzung des Gewerbebetriebs ist vorwiegend auf Unternehmen beschränkt, die Leistungen im Bereich der Warenverteilung bzw. des Transportes erbringen; ausnahmsweise zugelassen sind alle weiteren Betriebe nach § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.“

Im Hinblick auf Immissionen ist unter Punkt 8 geregelt, dass jeder Betrieb so zu gestalten ist, dass keine unzulässigen bzw. vermeidbaren Belästigungen gegenüber den benachbarten

Betrieben entstehen. Der flächenbezogene A-Schallleistungspegel (Schallemission je Quadratmeter Grundfläche des Gebietes) darf nachts 55 dB(A) nicht überschreiten.

Die Begründung mit den schriftlichen Festsetzungen befindet sich nicht auf dem ausgefertigten Plan, sondern ist mit diesem mittels Heftspange verbunden und nicht ausgefertigt. Die Verfahrensvermerke befinden sich auf dem Plan selbst und sind teils handschriftlich korrigiert. In diesem sind zwei Satzungsbeschlüsse aufgeführt. Der zuletzt aufgeführte spricht von einer Fassung der Satzung vom 26.2.1987. Unter der Unterschrift des 1. Bürgermeisters finden sich die Daten 6.2.1986, 6.2.1987 und 26.11.1987.

Das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet E*****“ befindet sich an der Staatsstraße *****1 ca. 90 m westlich der Staatsstraße *****2. Östlich dieser befindet sich die nächste größere Ansiedlung U*****. Im Süden des Bebauungsplangebiets befindet sich eine Eisenbahnstrecke und südlich dieser eine Photovoltaikfläche. In westlicher Richtung befindet sich die nächste größere Ansiedlung W***** ca. 450 m entfernt.

Für die Gebäude auf den oben genannten Grundstücken der Beigeladenen liegt eine Genehmigung vom 17.10.1991 vor, nach der eine Kfz-Werkstatt mit Wohnung und Garage genehmigt ist. Der Landkreis R***** mietete das ehemalige Autohaus nebst Kfz-Werkstätte im Februar 2024 an, um es als Notunterkunft für Flüchtlinge zu nutzen. Umbauarbeiten hierfür wurden im Frühjahr 2024 unternommen. Eine Baugenehmigung wurde zunächst nicht eingeholt. Der Kläger beantragte beim Verwaltungsgericht Regensburg, den Beklagten im Wege des einsteiligen Rechtsschutzes zu verpflichten, die Bauarbeiten bis zum Erlass einer Baugenehmigung in sofort vollziehbarer Weise zu untersagen. Das Verfahren wurde unter dem Aktenzeichen RO 2 E 24.284 geführt und der Beklagte wurde mit Beschluss vom 15.2.2024 verpflichtet, die Bauarbeiten bis zum Erlass einer Baugenehmigung in sofort vollziehbarer Weise zu untersagen. Auf den Beschluss wird verwiesen. Der Beklagte erließ eine entsprechende Anordnung.

Mit Antragsformular vom 1.3.2024, eingegangen beim Beklagten am selben Tage, beantragten die Beigeladenen die Erteilung der baurechtlichen Genehmigung für die Nutzungsänderung eines Autohauses in eine Flüchtlingsunterkunft. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 1.3.2024 mit der Bitte um Stellungnahme und Mitteilung, ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt werden könne, an den Kläger übersandt.

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Natur des Klägers verweigerte im Rahmen seiner Sitzung am 11.3.2024 (Eingang beim Beklagten: 14.3.2024) das gemeindliche Einvernehmen und begründete dies im Wesentlichen mit fehlenden bzw. unbestimmten Antragsunterlagen. So

wurde insbesondere eine fehlende Betriebsbeschreibung, ein fehlender Stellplatznachweis und ein fehlender Standsicherheitsnachweis moniert. Auch sei unklar, ob Art. 45 Abs. 2 BayBO eingehalten werde, die Erschließung im Hinblick auf Wasser- und Abwasser gesichert sei und der Lärmschutz und gesunde Wohnverhältnisse gesichert seien. Auch sei der Antrag widersprüchlich, da einerseits von „Wohnraum für Asylanten“, andererseits von einer „Flüchtlingsunterkunft“ die Rede sei.

In den vorgelegten Behördenakten findet sich die Stellungnahme der Fachtechnik Immissionsschutz des Landratsamtes R***** vom 21.3.2024, wonach grundsätzliche Bedenken zurückgestellt werden, wenn das Vorhaben planungsrechtlich zulässig sei. In den Akten befindet sich ein nicht datiertes und nicht unterschriebenes Betriebskonzept.

Mit Schreiben vom 2.7.2024 teilte das Landratsamt R***** dem Kläger mit, dass nach dem Rechtsverständnis des Landratsamtes das Vorhaben genehmigungsfähig sei, zumal die Bauherren die fehlenden Unterlagen und Informationen zwischenzeitlich nachgereicht hätten. Es sei eine Betriebsbeschreibung mit Angaben zum Sicherheitsdienst vorgelegt worden. Es handele sich um eine Flüchtlingsunterkunft, nicht um die Schaffung dauerhaften Wohnraums für Flüchtlinge, was durch eine Rotrevision klargestellt werde. Ein Stellplatzplan sei vorgelegt. Auch wurde zu Art. 45 BayBO, der Erschließungssituation, dem Lärmschutz und zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB ausgeführt. Dem Kläger wurde eine Frist bis 2.8.2024 gesetzt, über das gemeindliche Einvernehmen nochmals zu entscheiden, und ggf. die Erteilung der Baugenehmigung, welche auch als Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gelte, angekündigt.

Mit Beschluss vom 30.7.2024 verweigerte der Kläger erneut das Einvernehmen. Begründet wurde dies mit der Subsidiaritätsklausel gem. § 246 Abs. 13a BauGB.

Mit **Bescheid vom 19.9.2024** erteilte das Landratsamt R***** unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens den Beigeladenen die bis zum 31.8.2027 befristete Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines Autohauses in eine Flüchtlingsunterkunft unter Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich: „Anlage für Unterbringung von Geflüchteten als Anlage für soziale Zwecke in diesem Baugebiet ausnahmsweise zulässig“ und mit Abweichungen von Anforderungen der BayBO. Auf den Bescheid wird im Übrigen verwiesen.

Am **8.10.2024** erhob der Kläger die hier streitgegenständliche **Klage** zum Verwaltungsgericht Regensburg gegen diesen Bescheid.

Mit Schriftsatz vom 12.12.2024 ließ der Kläger beim Verwaltungsgericht Regensburg Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz stellen. Das Verfahren wurde unter dem Aktenzeichen RO 2 S 24.2922 geführt, mit Beschluss vom 15.1.2025 wurde der Antrag abgelehnt.

Mit Schreiben vom 3.1.2025 übermittelte das Landratsamt R***** einen Änderungsbescheid vom 2.1.2025 bezüglich der Stellplatzpflicht, mit dem der mit Genehmigungs- und Prüfvermerk versehene Stellplatzplan 29.5.2024 zum Bestandteil der baurechtlichen Genehmigung erklärt wurde. Auf den Bescheid wird verwiesen.

Ferner wurde mitgeteilt, dass die Nutzung des Vorhabens aufgenommen worden sei.

Mit Schreiben vom 9.1.2025 erklärte der Kläger, dass er den Änderungsbescheid des Beklagten vom 2.1.2025 in das Klageverfahren einbeziehe.

Der Kläger begründet die Klage im Wesentlichen damit, dass die Baugenehmigung des Beklagten vom 19.9.2024, mit der das gemeindliche Einvernehmen ersetzt worden sei, rechtswidrig sei und den Kläger hierdurch in seiner Selbstverwaltungshoheit verletze. Es liege noch keine obergerichtliche Rechtsprechung zur Subsidiaritätsklausel des § 246 Abs. 13a BauGB vor. Im Rahmen dieser Norm sei eine streng gemeindebezogene Betrachtungsweise in dem Sinne notwendig, dass der dringende Bedarf an Flüchtlingsunterkünften im jeweiligen Gemeindegebiet erforderlich sein müsse. Insoweit sehe diese seit dem 23.6.2021 geltende Vorschrift vor, dass von den vorstehenden Absätzen 8 bis 13 des § 246 BauGB nur Gebrauch gemacht werden dürfe, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden könnten. Dabei komme es darauf an, ob in der betreffenden Gemeinde ein dringender Unterbringungsbedarf bestehe. Das könne nur der Fall sein, soweit in der Gemeinde bisher weniger als die ihr nach dem landesinternen Verteilungsschlüssel zugewiesenen Flüchtlinge untergebracht worden seien. Habe eine Gemeinde demgegenüber ihre auf Landesrecht beruhende Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen erfüllt und könne sie auch zukünftig die ihr zugewiesenen Flüchtlinge unterbringen, könne kein dringender Unterbringungsbedarf i.S.d. Abs. 13a in dieser Gemeinde bestehen. Der Kläger sei „Übererfüller“. Dies sei bereits im Eilverfahren RO 2 S 23.2174 betreffend eine andere Unterkunft im Gemeindegebiet des Klägers nachgewiesen worden. Es werde auch grundsätzlich bestritten, dass die streitgegenständliche Unterkunft wirklich „dringend“ i.S.d. § 246 Abs. 13a BauGB benötigt werde. Die Bescheidsbegründung erschöpfe sich insoweit in Allgemeinplätzen, die nicht auf die konkrete Situation im Landkreis R***** eingingen. Zweifel im Hinblick auf die Dringlichkeit bestünden dabei auch deshalb, weil noch nicht einmal die bereits zuvor genehmigte Unterkunft in der *****3 auch nur ansatzweise voll ausgelastet werde. Dort seien etwa Stand 18.7.2024 laut Landratsamt 151 Personen untergebracht

und Stand 6.11.2024 sogar nur 109 Personen. Inwiefern in anderen Unterkünften im Landkreis noch freie Plätze verfügbar seien, wisse der Kläger nicht. Allerdings bestünden auch diesbezüglich Zweifel, dass wirklich ein Kapazitätsengpass vorliege, denn offenbar kündige das Landratsamt R***** von sich aus bestehende Mietverträge für Flüchtlingsunterkünfte. So sei etwa zum 31.1.2025 eine Unterkunft für 13 Personen in S1***** (Gemeinde S*****) gekündigt worden. Auch liege im Hinblick auf § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein unheilbarer Ermessensfehler vor. Auch bei der Anwendung des § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB sei eine Ermessensausübung erforderlich. Soweit in der Ziffer II.3.) der Begründung des Bescheides davon die Rede sei, dass nach pflichtgemäßer Ermessensausübung entsprechende Befreiungen erteilt werden hätten können, da die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorlägen, so sei dies doppelt falsch. Weder sei § 31 Abs. 2 BauGB überhaupt geprüft worden, noch lägen dessen Voraussetzungen vor (bei Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung handele es sich ohne Weiteres um einen Grundzug der Planung). Aus dieser Passage könne also nicht auf eine Ermessensausübung geschlossen werden. Auf eine Ermessensausübung könne auch nicht aus dem Aspekt geschlossen werden, dass sich die Bescheidsbegründung mit der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen befasse, denn insoweit handele es sich schon um Tatbestandsvoraussetzungen. Jedenfalls wäre die Ermessensausübung fehlerhaft, da insbesondere die Planungshoheit des Klägers überhaupt nicht gewürdigt worden sei. Hier hätte auch berücksichtigt werden müssen, dass der Kläger bereits überproportional viele Flüchtlinge unterbringe, im Gemeindegebiet bereits mit Datum vom 6.11.2023 ebenfalls unter Rückgriff auf § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Flüchtlingsunterkunft genehmigt worden sei und die Unterbringung einer erheblichen Anzahl von Flüchtlingen auch zu erheblichen Folgebelastungen führe, z.B. durch die nach Abschluss des asylrechtlichen Verfahrens eintretende Zuständigkeit als Obdachlosenbehörde. Der Kläger habe lediglich eine Wohnung zum Zwecke der Obdachlosenunterbringung, welche schon mit zwei Familien mit insgesamt vier Kindern maximal ausgelastet sei. Auch liege ein Ermessensfehler vor, weil der Beklagte gleichheitswidrig agiere. Wie man einem Presseartikel vom 11.9.2024 entnehmen könne, betrage etwa die Asylsuchendenquote in der Landkreisgemeinde P***** 2,1 % und sei damit etwa drei Mal so hoch wie im Landkreisdurchschnitt (0,7 % laut Artikel). Der Beklagte habe daher offenbar entschieden, dass in der Gemeinde P***** künftig keine neuen Objekte mehr angemietet würden, selbst wenn solche angeboten würden. Demgegenüber sei auf dem Gemeindegebiet des Klägers erneut eine Genehmigung für eine Großunterkunft mit 120 Plätzen erteilt worden, obwohl die Asylsuchendenquote (ohne Anerkannte) dort unter Berücksichtigung einer unterstellten Vollauslastung der genehmigten Unterkunft ***** schon ca. 2,29 % betrage (Stand 18.7.2024), also über das Dreifache des Landkreisdurchschnitts. Die Klägerseite führt aus, dass mit den streitgegenständlichen weiteren 120 Plätzen die Quote ca. 3,61 % betrage, also das ca. Fünffache des Landkreisdurchschnitts. Vor diesem Hintergrund stelle sich die Genehmigung einer

weiteren Großunterkunft auf dem Gemeindegebiet des Klägers schon unter Gleichheitssatzgesichtspunkten als ermessensfehlerhaft dar. Jedenfalls werde man vor diesem Hintergrund aber wenigstens verlangen können, dass der Bauherr bzw. die Genehmigungsbehörde vor dem Rückgriff auf die § 246 Abs. 8 ff. BauGB wenigstens eine Alternativenprüfung durchführten, denn bei der Subsidiaritätsklausel des § 246 Abs. 13a BauGB handele es sich um eine Ausprägung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Dafür, dass diese erfolgt sei, sei vorliegend aber nichts ersichtlich. Das Vorhaben sei damit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Der Kläger beantragt zuletzt:

> Der Bescheid des Landratsamtes R***** vom 19.9.2024, Az. *****, in der Gestalt des Änderungsbescheides vom 2.1.2025, Az. *****, wird aufgehoben.

Das Landratsamt beantragt für den Beklagten:

> Die Klage wird abgewiesen.

Der Beklagte teilte mit, dass die vorliegende Notunterkunft vor allem mit Ehepaaren und Familien belegt werden solle, weil diese Personengruppen in anderen verfügbaren Notunterkünften nicht untergebracht werden könnten. Unter Berücksichtigung des bisherigen Zugangsgeschehens werde davon ausgegangen, dass monatlich circa 25-30 Personen in der streitgegenständlichen Unterkunft untergebracht werden müssten. Gegenstand und Grundlage der Baugenehmigung sei ein Betriebskonzept, aus dem eindeutig hervorgehe, dass die gegenständliche Asylunterkunft vom Landratsamt R***** angemietet und genutzt werde. Im Übrigen werde auf die umfangreichen Ausführungen im Baugenehmigungsbescheid verwiesen. Der Kläger sei mit Schreiben vom 2.7.2024 zur beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens ausführlich unter Darlegung der Sach- und Rechtslage angehört worden und ihm sei eine Frist bis 2.8.2024 gewährt worden. Vorliegend existiere für die streitgegenständlichen Baugrundstücke der Bebauungsplan „Gewerbegebiet E*****“, der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetze, in dem jedoch Anlagen für soziale Zwecke, als welche Flüchtlingsunterkünfte im bauplanungsrechtlichen Sinne einzustufen seien, auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig seien. Denn in Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen lasse der Bebauungsplan ausschließlich die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zu, weshalb im Umkehrschluss die anderen Möglichkeiten einer ausnahmsweisen Zulässigkeit zu verneinen seien. Des Weiteren handele es sich um eine Nutzungsänderung, weil die Umbauarbeiten ohne Eingriff in die Identität sowie tragende Substanz des Gebäudes erfolgt seien und lediglich Zwischenwände im Gebäudeinneren eingebaut

worden seien. Somit sei § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB anwendbar. Tatbestandlich sei § 246 Abs. 12 BauGB auch bei einer Verletzung der Grundzüge der Planung anwendbar und damit auch einer Befreiung von der Art der baulichen Nutzung zugänglich. Die tatbestandlichen Voraussetzungen lägen vor. Insoweit sei zu beachten, dass angesichts der nationalen und drängenden Aufgabe bei der Flüchtlingsunterbringung Nachbarn vorübergehend auch ein Mehr an Beeinträchtigungen zugemutet werden könne und insofern Umwelteinwirkungen stärker in den Hintergrund träten; dies gelte ebenso aber auch für die unterzubringenden Flüchtlinge. Vorliegend handele es sich um ein Gewerbegebiet, das zwischen den Ortsteilen W***** und E***** im Grunde auf „freier Flur“ liege. Aufgrund der durch § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB lediglich auf drei Jahre befristeten Möglichkeit einer entsprechenden Nutzungsänderung sei auch nicht erkennbar, inwiefern eine Unvereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen vorliegen solle. Dabei sei zu beachten, dass die unter hohem Zeitdruck zu bewältigende Unterbringungsaufgabe dem Schutz der Flüchtlinge und Asylbegehrenden vor Obdachlosigkeit und damit ihrem Schutz vor Gefahren für Leben und Gesundheit diene. Hierbei handelt es sich um Rechtsgüter der öffentlichen Sicherheit. Darüber hinaus sei das streitgegenständliche Vorhaben auch mit der Subsidiaritätsklausel das § 246 Abs. 13a BauGB, an die keine übersteigerten Anforderungen gestellt werden sollen, vgl. BT-DRs. 18/6185, S. 55, vereinbar. Es sei zunächst festzuhalten, dass die Verteilung der Flüchtlinge bundesrechtlich durch § 50 Abs. 2 AsylG auf die Länder übertragen worden sei und der Freistaat Bayern von dieser Ermächtigungsgrundlage in Gestalt der DVAsyl Gebrauch gemacht habe. In § 3 DVAsyl würden für die jeweiligen Regierungsbezirke eine Quote (Abs. 1) sowie für die Verteilung innerhalb eines Regierungsbezirks entsprechende „Unterquoten“ für die Landkreise und kreisfreien Städte (Abs. 2) festgelegt. Demnach müsse der Landkreis R***** 17,3 % aller dem Regierungsbezirk Oberpfalz zugewiesenen Personen aufnehmen. Eine Beschränkung / Deckelung auf eine konkrete kreisangehörige Gemeinde gebe es dagegen aber nicht, worauf zuletzt auch das Bayerische Staatsministerium des Inneren, für Sport und Integration mit Schreiben vom 21.11.2023, G4-6745-1-721, hingewiesen habe. Der Verzicht auf eine Quote innerhalb eines Landkreises sei u. a. deswegen zweckmäßig und praktikabel, weil Landkreise und kreisfreie Städte aufgrund ihres Status eine vergleichbare Leistungsfähigkeit aufwiesen, wohingegen innerhalb eines Landkreises teilweise erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden bestünden. Dies ergebe sich bereits beim Vergleich der Einwohnerzahlen der Landkreise innerhalb des Regierungsbezirkes Oberpfalz und den einzelnen kreisangehörigen Gemeinden im Landkreis R*****. Darüber hinaus seien die erheblichen Unterschiede auch in den zur Flüchtlingsunterbringung geeigneten Flächen- und Gebäudepotentialen erkennbar, sowie in der infrastrukturellen Ausstattung, welche wiederum maßgeblich für eine gelingende Integration der geflüchteten Personen sei. Weiterhin würden sich in größeren Gemeinden bzw. solchen mit mehr Einwohnern verhältnismäßig auch mehr Bürger bei der Flüchtlingsunterbringung ehrenamtlich engagieren. Zwar werde

nicht verkannt, dass in § 246 Abs. 13a BauGB dem Wortlaut nach auf die konkrete Gemeinde abgestellt werde. Gleichwohl könne im Wege der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nur das berücksichtigt werden, inwieweit landesrechtlich von der Ermächtigungsgrundlage des § 50 Abs. 2 AsylG Gebrauch gemacht worden sei, vgl. auch IMS vom 21.11.2023. Insofern handele es sich daher bei der vom Kläger aufgeworfenen Frage / Forderung nach einer Quote für die jeweilige Landkreisgemeinde primär nicht um eine Frage des öffentlichen Baurechts, sondern zuvörderst um eine solche des Asyl- und Aufenthalts- sowie Verfassungsrechtes. In diesem Zusammenhang werde ausdrücklich auf Art. 100 Abs. 1 GG sowie Art. 50 Abs. 1 VfGHG hingewiesen. Daher könne es auch nicht der Baugenehmigungsbehörde vorgeworfen werden, wenn auf eine entsprechende Quote nicht abgestellt werde; vielmehr sei dies unter Berücksichtigung der geltenden Rechtslage nur sachgerecht. Auch könne beim Kläger nicht von einem „Übererfüller“ gesprochen werden, weshalb auch kein Verstoß gegen den Gleichheitssatz vorliege, was im Übrigen de facto bereits aus der o. g. Ermangelung einer auf die einzelne Landkreisgemeinde heruntergebrochene Quote ausscheide. Die Quote aus der Summe der Personen im laufenden Asylverfahren, Anerkannten und Ukrainern betrage aktuell in S2***** 2,54 % an der Gesamtbevölkerung des Ortes. Eine Vollbelegung des streitgegenständlichen Objektes (120 Plätze), die aber in den Notunterkünften des Landkreises R***** bisher nie vorgenommen haben werde müssen (nach Möglichkeit würden die Unterkünfte nur zu 80% belegt), würde die Quote auf 3,95 % erhöhen. Die Beklagtenseite erläutert, dass zum Stand 4.12.2024 verschiedene Gemeinden mit höheren oder vergleichbaren Quoten vorgelegen hätten. Eine von 41 kreisangehörigen Gemeinden habe 0,00 %. Die Nutzung des streitgegenständlichen Objektes sei dringend erforderlich, da die Notunterkunft mit 100 Plätzen in O***** zum 28.2.2025 schließen werde. Der Mietvertrag sei dort nicht verlängerbar. Zudem werde die Notunterkunft H***** mit 120 Plätzen eine Dependance des AnkER R***** und damit in die Verantwortung und Trägerschaft der Regierung der Oberpfalz übergehen. Auch sei eine Platzzahl als Maximalbelegung zwar im jeweiligen Mietvertrag erwähnt, in der Praxis habe sich aber eine Belegung mit maximal 80 % der Kapazität als konfliktvermindernd unter den meist männlichen Bewohnern herausgestellt, so dass die Belegung der bereits im Gemeindegebiet des Klägers betriebenen Notunterkunft ***** mit 151 Personen nicht unüblich sei. Bei Ankunft des nächsten Busses könne sie aber auch wieder unmittelbar auf 180 oder 200 steigen, bevor die Bewohner wieder Zug um Zug auf dezentrale Objekte verteilt werden könnten. Es wurde ausgeführt, dass der Hintergrund der Kündigung der Unterkunft in S1***** die Ermöglichung der Anmietung durch die dort lebenden anerkannten Flüchtlinge gewesen sei. Ferner wird ausgeführt, dass im AnkER etwa 1800 Personen lebten. Nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. h DVAsyl müsse der Landkreis R***** perspektivisch 17,3 % davon übernehmen, demnach 311 Personen. Bei Wegfall der Unterkünfte H***** und O***** wäre dies nur unter Heranziehung von Schulturnhallen zu stemmen, weshalb der dringende Bedarf der vorliegenden Unterkunft auf der Hand liege und

offenkundig sei. Eine nachhaltige Entspannung der Lage sei damit weit entfernt. Der dringende Bedarf werde zudem auch dadurch deutlich, dass gerade in der streitgegenständlichen NUK in großer Zahl Plätze auch für Familien mit Frauen und Kindern geschaffen würden und es sich hierbei um einen besonders schützenswerten Personenkreis mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Unterbringungsbedarfes handele, weshalb nicht jede Unterkunft zur Unterbringung dieser Personengruppen geeignet sei. Aktuell seien nach Auskunft des für die Asylbewerberunterbringung zuständigen Sachgebietes in den dezentralen Unterkünften lediglich Restplätze verfügbar, die aber für die gemeinsame Unterbringung von Familien mit Kindern nicht ausreichen würden. Lediglich die Notunterkünfte B***** (*****) sowie die NUK H*****, die NUK S2***** 1 (*****) und die NUK O***** wiesen noch freie Kapazitäten auf. Allerdings eigneten sich die genannten Unterkünfte aus verschiedenen Gründen nicht für eine Familie. In der NUK B***** bestehe die Gefahr, dass die kleineren Kinder von Bord in die Donau fielen. Die NUK H***** sei ebenso wie die NUK S2***** 1 eine reine Männerunterkunft. Mangels Nasszellen (Duschen/WC) könnten dort keine Frauen untergebracht werden. Die NUK O***** sei eine Unterkunft für Ukrainer, in der kein Baby und auch kein Kind wohnen könne. Das streitgegenständliche Objekt sei daher nach den o. g. Anforderungen und Bedürfnissen von Beginn an für Paare ggf. mit Kindern geplant und ausgebaut. Es gebe trotz des Gewerbecharakters des Objektes mehrere Duschen und Bäder für Frauen und Männer; zudem mehrere Küchen für Essensbereitung, eben auch für Babys. Nach alledem lägen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB vor. Die entsprechende Befreiung habe erteilt werden können, weil bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der genannten Norm die Befreiungsentscheidung regelmäßig für das dem Zwecke der Flüchtlingsunterbringung dienende Vorhaben ausfalle; ein Gestaltungsermessen bestehe nicht mehr, weder für die Baugenehmigungsbehörde noch für die Standortgemeinde. Diesbezüglich habe das OVG Hamburg, B.v. 14.4.2016, 2 Bs 29/16, ausgeführt, dass der Genehmigungsbehörde im Kontext des § 246 Abs. 12 BauGB „nur ein äußerst geringer Spielraum bleibt, weil der Gesetzgeber mit der speziellen Befreiungsvorschrift gerade auf die vereinfachte Erteilung von Befreiungen zielt und ein dringendes öffentliches Interesse an der zügigen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden besteht.“ Folglich könne es, wie auch bereits im Beschluss des VG Regensburg vom 23.1.2024, RO 2 S 23.2174, angedeutet, nur darauf ankommen, ob die Tatbestandsvoraussetzungen – hier des § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB – erfüllt seien und auch die Subsidiaritätsklausel des § 246 Abs. 13a BauGB gewahrt sei. Aufgrund der Dringlichkeit sei das Ermessen auf null reduziert. Ferner wies der Beklagte darauf hin, dass es sich bei den Ausführungen unter Ziffer II, 3. im Bescheid um einen standardisierten Passus handele, der stets bei der Erteilung von Befreiungen verwendet werde, und es sich damit im vorliegenden Falle um ein Behördenversehen handele, weil sich die erteilte Befreiung nicht auf § 31 Abs. 2 BauGB, sondern auf § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB stützte. Dessen sei sich der Beklagte

auch bewusst, was auch aus der Bescheidsbegründung deutlich werde, welche sich im Gesamten auf § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB stütze. Jedenfalls sei dieser Aspekt nicht imstande, dem klägerischen Begehr zum Erfolg zu verhelfen. Der Klageerwiderung beigefügt waren Stellungnahmen des Sachgebiets Asylunterbringung und eine Aufstellung der aktuellen Zahlen und Zuweisungsbescheide.

Die Beigeladenen stellen keinen Antrag.

Mit Schreiben vom 25.11.2025 wies die Klägerseite darauf hin, dass das Vorhaben im Hinblick auf die vorgesehenen „Zimmergrößen“ nicht mit den öffentlichen Belangen i.S.d. § 246 Abs. 12 Satz 1 BauGB vereinbar sei. Zu den öffentlichen Belangen in diesem Sinne gehöre auch das Interesse an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bzw. Unterbringungsverhältnissen bzw. die Belange der Flüchtlinge. Da es hinsichtlich der Mindestanforderungen an die Größe und Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften keine gesetzlichen Regelungen gebe, sei auf die Leitlinien zu Art, Größe und Ausstattung von Gemeinschaftsunterkünften und vergleichbaren dezentralen Unterkünften für Asylbewerber des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 4.9.2020 zurückzugreifen. Dort heiße es unter der Ziffer 1 „Individueller Wohnbereich“, dass pro vorgehaltenen Platz eine durchschnittliche Wohn- und Schlaffläche von 7 qm nicht unterschritten werden dürfe. Individueller Wohn-/Schlafbereich könne dabei nur das zur Verfügung gestellte Gruppenzimmer sein. Weiter sollten in einem Raum in der Regelbelegung möglichst nicht mehr als vier Personen untergebracht werden. Ausweislich des Betriebskonzepts diene die Unterkunft der Unterbringung von 120 Personen. Nach den genehmigten Planvorlagen gebe es insgesamt 21 Zimmer. Dies ergebe eine durchschnittliche Belegung mit 5,71 Personen, also fast das Eineinhalbfache so viel wie in den Leitlinien vorgesehen. Weiter errechne sich nach der Nutzflächenberechnung eine totale Zimmerfläche von 375,33 qm. Teile man diesen Wert durch 120, ergebe sich ein durchschnittlicher Zimmeranteil von 3,13 qm pro Person, also nicht einmal die Hälfte als es nach den Leitlinien sein solle. Selbst wenn man – wie nicht – hier noch den individuellen Anteil an den Aufenthaltsräumen (in der Nutzflächenberechnung als „Aufenthalt“, „Galerie 1“, „Galerie 2“ und „Gebetsraum“ bezeichnet) mit insgesamt 202,90 qm (entspricht 1,69 qm pro Person) hinzuaddieren müsste, wäre die Vorgabe von durchschnittlich 7 qm pro Person massiv unterschritten. Es dürfe an dieser Stelle – vergleichend – auch auf die Rechtsprechung des EGMR hingewiesen werden, der bei einer anteilig einem Gefangenen zustehenden Fläche von unter 4 qm den jeweiligen Sachverhalt im Hinblick auf das Verbot der Folter und der unmenschlichen Behandlung in Art. 3 EMRK einer besonders intensiven Prüfung unterziehe. Die Klägerseite wies hierzu auf die Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 19.7.2022 (203 StObWs 249/22) hin.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 27.11.2025 Bezug genommen. Die Akten aus dem Verfahren RO 2 S 24.2922 wurden beigezogen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage bleibt ohne Erfolg.

I. Die Klage ist zulässig. Die Klage gegen die Baugenehmigung des Beklagten vom 19.9.2024 in der Gestalt des Änderungsbescheids vom 2.1.2025, mit der auch das gemeindliche Einvernehmen ersetzt wurde, ist als Anfechtungsklage gem.§ 42 Abs. 1 Alt. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) statthaft. Die Einbeziehung des Änderungsbescheids vom 2.1.2025 und die damit verbundene Klageänderung ist nach § 91 Abs. 1 VwGO jedenfalls sachdienlich und mithin zulässig. Überdies hat der Beklagte sich rügelos eingelassen.

Der Kläger ist auch klagebefugt i.S.d. § 42 Abs. 2 VwGO, da nicht von vornherein ausgeschlossen ist, dass das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 67 Bayerische Bauordnung (BayBO) unter Verletzung der gemeindlichen Planungshoheit ersetzt worden ist. Die Klagebefugnis scheitert auch nicht daran, dass das gemeindliche Einvernehmen vorliegt, da es weder ausdrücklich erteilt wurde noch fingiert ist. Der Bauantrag der Beigeladenen wurde vom Landratsamt R***** mit Schreiben vom 1.3.2024 an den Kläger weitergeleitet. Das Einvernehmen wurde mit Beschluss des Ausschusses für Bau, Verkehr und Natur des Klägers vom 11.3.2024 verweigert und zugleich fehlende Unterlagen, u.a. eine Betriebsbeschreibung, moniert. Die Mitteilung der Gemeinde ging nach Aktenlage am 14.3.2024 bei der Baugenehmigungsbehörde ein und damit innerhalb der Monatsfrist des § 246 Abs. 15 BauGB.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor.

II. Die Klage ist jedoch unbegründet. Die streitgegenständliche Baugenehmigung, mit der unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens eine Nutzungsänderung eines Autohauses in eine Flüchtlingsunterkunft genehmigt wurde, verletzt den Kläger nicht in eigenen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Eine Standortgemeinde kann gegen eine Baugenehmigung nur dann erfolgreich vorgehen, wenn sie durch die Baugenehmigung in eigenen Rechten verletzt ist, insbesondere in ihrer Planungshoheit. Eine umfängliche Überprüfung auf die objektive Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung erfolgt damit im streitgegenständlichen Verfahren nicht. Vorliegend bringt der

Kläger im Wesentlichen vor, dass die Baugenehmigung für die Flüchtlingsunterkunft rechtswidrig sei, weil sie unter Verstoß gegen die Subsidiaritätsklausel des § 246 Abs. 13a BauGB erteilt worden sei, bzw. die Baugenehmigung an Ermessensfehlern leide. Das gemeindliche Einvernehmen sei folglich in der Baugenehmigung rechtswidrig ersetzt worden und damit die gemeindliche Planungshoheit verletzt. Bei einer Klage einer Gemeinde gegen eine Baugenehmigung, die unter Ersetzung des erforderlichen Einvernehmens erteilt wurde, ist maßgeblich auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Erlasses dieses Bescheids abzustellen (BVerwG, U.v. 1.7.2010 – 4 C 4/08 – beck-online).

1. Die formellen Voraussetzungen für die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens hat das Landratsamt R***** eingehalten. Der Kläger wurde mit Schreiben vom 2.7.2024 zur Ersetzung des Einvernehmens angehört und hierbei wurde eine Frist bis 2.8.2024 gesetzt. Eine erneute Entscheidung des Klägers zum Einvernehmen wurde in der Sitzung vom 30.7.2024 getroffen. Damit hat eine Anhörung des Klägers entsprechend Art. 67 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO stattgefunden und ihm ist Gelegenheit gegeben worden, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Eine Begründung gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 Hs. 2 BayBO zur Ersetzung des Einvernehmens erfolgte ebenfalls im Bescheid. Das Landratsamt führte dort unter Hinweis auf nachgereichte Unterlagen zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, insbesondere zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB, aus. Auch wenn in der Anhörung die in § 246 Abs. 12 Satz 4 BauGB geregelte entsprechende Anwendung des § 36 BauGB nicht erwähnt ist und bei den Gründen der Verweigerung auf §§ 31, 33, 34, 35 BauGB abgestellt wurde, entspricht die gegebene Begründung noch den formell-rechtlichen Anforderungen des Art. 67 Abs. 3 Satz 1 Hs. 2 BayBO i.V.m. Art. 39 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG), da sie die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe enthält, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben.

2. Die streitgegenständliche Baugenehmigung, mit welcher zugleich das gemeindliche Einvernehmen ersetzt wurde (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 BayBO), verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, da das Vorhaben der Beigeladenen bauplanungsrechtlich zulässig ist und auch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht im Hinblick auf die Stellplatzsatzung des Klägers eine Rechtsverletzung des Klägers nicht vorliegt.

a. Das streitgegenständliche Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

aa. Das streitgegenständliche Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet E*****“. Dieser setzt zeichnerisch im Plan der Art der baulichen Nutzung nach ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. In den schriftlichen

Festsetzungen wird zur Art der baulichen Nutzung ferner ausgeführt, dass das Baugebiet ein „Gewerbegebiet“ GE des § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 der Bekanntmachung der Neufassung der BauNVO vom 15.9.1977 in offener Bauweise sei und die Nutzung des Gewerbebetriebs vorwiegend auf Unternehmen beschränkt sei, die Leistungen im Bereich der Warenverteilung bzw. des Transportes erbringen; ausnahmsweise zugelassen seien alle weiteren Betriebe nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet E*****“ erweist sich jedoch als unwirksam, da er jedenfalls Ausfertigungsmängel aufweist.

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB) und als solche nach Art. 26 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) auszufertigen. Dies gebietet das in Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz (GG) und Art. 3 Abs. 1 Bayerische Verfassung (BV) verfassungsrechtlich verankerte Rechtsstaatsprinzip (vgl. BVerwG, B.v. 4.9.2014 – 4 B 31.14 – ZfBR 2014, 782; U.v. 1.7.2010 – 4 C 4.08 – BVerwGE 137, 247; B.v. 9.5.1996 – 4 B 60.96 – NVwZ-RR 1996, 630), das die Identität der anzuwendenden Norm und ihres Inhalts mit dem vom Normgeber Beschlossenen verlangt. Durch die Ausfertigung wird die Satzung als Originalurkunde hergestellt, die den Willen des Normgebers nach außen wahrnehmbar macht. Zudem wird bestätigt und sichergestellt, dass der Inhalt des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmt (vgl. BayVGH, U.v. 8.11.2023 – 1 N 20.558 m.w.N. – beck-online). Vorliegend ergibt sich aus den Verfahrensvermerken, dass der Kläger mit Beschluss vom 15.3.1987 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat, wobei diesbezüglich bereits das Datum handschriftlich von 3.12.1987 auf 15.12.1987 korrigiert wurde. Im Weiteren ist ein Beschluss über den geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 26.2.1987 ebenfalls am 15.12.1987 vermerkt. Unter Entwurfsverfasser sind dann aber als Daten vermerkt: „Neutraubling, den 6.8.1986, geändert am 6.2.1987, geändert laut Gen. Bescheid am 26.11.1987“. Eine Fassung vom 26.2.1987 findet sich hier nicht. Gleiches gilt für die weiteren Daten „U*****, den 06.08.1986/06.02.1987“ und unter diesen Daten „26.11.1987“. Ein verlässlicher Bezug auf eine bestimmte beschlossene und ausgefertigte Fassung des Bebauungsplans ist aufgrund der divergierenden Daten gerade nicht möglich, so dass die Ausfertigung ihre Funktion nicht erfüllt.

Hinzukommt, dass der Bebauungsplan vorliegend aus einem Planteil und einem Textteil „Begründung § 9 (8) BBauG mit schriftlichen Festsetzungen und Grünordnung“ besteht. Beide Teile sind lediglich durch einen Heftstreifen verbunden. Die 11 Blätter des Textteils ihrerseits ebenfalls, auch wenn Spuren früherer Klammerverbindungen noch ersichtlich sind. Eine Ausfertigung findet sich auf dem Textteil nicht. Besteht der Bebauungsplan nicht aus einem einzigen Satzungsteil und sind nicht alle Einzelteile bzw. Einzelblätter ausgefertigt, muss – wenn

keine feste Verbindung besteht – auf den ausgefertigten Teilen in einer Weise auf die nicht ausgefertigten Bestandteile der Satzung Bezug genommen werden, die jeden Zweifel an der Identität bzw. der Zusammengehörigkeit ausschließt (BayVGH, B.v. 10.8.2022 – 9 N 20.1773 – beck-online). Eine Verbindung lediglich über einen Heftstreifen ist nicht ausreichend, da dieser einen Austausch von einzelnen oder allen Blättern ermöglicht, ohne dass dies durch Zerstörungsspuren erkennbar ist (vgl. auch BayVGH, U.v. 28.10.214 – 15 N 12.1633 – beck-online). Der mit Unterschrift des Bürgermeisters versehene Ausfertigungsvermerk lediglich auf dem Plan könnte nur dann den Anforderungen des Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO für eine wirksame Ausfertigung auch für den Textteil genügen, wenn alle Einzelblätter mit Regelungsinhalt zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan durch eine Art „gedanklicher Schnur“ untereinander dergestalt verknüpft sind, dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der nicht gesondert ausgefertigten Teile zur Gesamtsatzung ausgeschlossen ist (BayVGH, B.v. 10.8.2022 – 9 N 20.1773 m.w.N. – beck-online). Zwar ist auf dem Plan selbst vermerkt, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet E*****“ aus nebenstehender Planzeichnung und beigefügter Begründung und schriftlichen Festsetzungen einschließlich der Grünordnung vom 6.8.1986/6.2.1987/26.11.1987 besteht. Das Datum einer Fassung der Satzung vom 26.2.1987 findet sich auch hier und im Textteil selbst nicht. Der Textteil selbst trägt den Briefkopf des Ingenieurbüros und auch lediglich die Unterschrift des Entwurfsverfassers. Es ist damit nicht zweifelsfrei, dass es sich hierbei um den vom Kläger beschlossenen Teil des Bebauungsplans handelt. Hinzukommt, dass jedenfalls derzeit auch die einzelnen Blätter des Textteils nicht fest miteinander verbunden sind. Eine Verbindung über eine gedankliche Schnur aller Bestandteile dürfte ebenfalls nicht vorliegen. Dies und die Frage der Teilunwirksamkeit kann jedoch dahinstehen, da die zuständige Kammer bereits aus den oben genannten Gründen auch eine ordnungsgemäße Ausfertigung des Plans selbst nicht annimmt. Aus diesem Grund muss ebenfalls nicht geklärt werden, ob weitere Unwirksamkeitsgründe des Plans bzw. der textlichen Festsetzungen vorliegen, wobei die Formulierung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durchaus Anlass zu Zweifeln gibt. Die Möglichkeit der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Gewerbegebiet E*****“ wurde bereits im Beschluss im Eilverfahren (RO 2 S 24.2922) vom 15.1.2025 angesprochen. Anhaltspunkte für einen älteren Bebauungsplan, der dann wirksam sein könnte, wurden nicht vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich.

bb. Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Gewerbegebiet E*****“ liegt das streitgegenständliche Vorhaben im unbeplanten Außenbereich.

Außenbereich ist derjenige Bereich, der außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB und außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans liegt (Jäde/Dirnberger, BauGB, 10. Aufl. 2020, § 35 Rn. 1). Wie bereits ausgeführt liegt ein wirksamer Bebauungsplan nicht vor (s.o.). Auch stellt die vorhandene Bebauung

im Bereich des streitgegenständlichen Vorhabens keinen Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB dar. Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Anzahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Mit diesen Anforderungen soll die Abgrenzung zur unerwünschten Splittersiedlung erreicht werden. Für die Frage, ob ein Bebauungskomplex nach seinem Gewicht als Ortsteil oder als Splittersiedlung anzusehen ist, kommt es auf die Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde an. Die Anforderung einer organischen Siedlungsstruktur schließt das ein, was in Entgegensetzung zur unerwünschten Splittersiedlung dem inneren Grund für die Rechtsfolge des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entspricht, nämlich die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereichs. So kann etwa eine völlig regellose und in dieser Anordnung geradezu funktionslose Bebauung die Annahme einer organischen Siedlungsstruktur ebenso ausschließen wie eine bandartige oder einzeilige Bebauung. Dabei fallen unter den Betriff der „Bebauung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB nur bauliche Anlagen, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen (vgl. BayVGH B.v. 21.3.2025 – 1 ZB 24.1837 – beck-online m.w.N.). Bebauungszusammenhang ist hierbei eine aufeinanderfolgende Bebauung, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck von Geschlossenheit vermittelt (Jäde/Dirnberger, BauGB, 10. Aufl. § 34 Rn. 3).

Ausgehend hiervon nimmt die zuständige Kammer eine Außenbereichslage an, von der im Übrigen auch die Klägerseite und die Beklagtenseite im Rahmen der mündlichen Verhandlung für den Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ausgingen. Die Bebauung im Bereich des unwirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet E*****“ weist nicht das erforderliche Gewicht für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB auf. Abzustellen ist hierbei auf die tatsächlich vorhandene Bebauung, die vorliegend aus ca. sechs größeren Gewerbebauten und drei Wohnhäusern besteht. Im Vergleich zur sonstigen Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet des Klägers hat die vorliegende Bebauung nicht einen Umfang erreicht, der eine Fortentwicklung als angemessen erscheinen lässt (vgl. BVerwG, U.v. 17.11.1972 – IV C 13.71 – juris). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Nähe zum Siedlungsbereich U*****. Der im Osten des Vorhabensbereichs liegende Ort ist ca. 100 m entfernt und endet im Westen zudem an einer größeren Straße. Die Straße und das freie Grundstück zwischen den Bebauungen haben einen deutlich trennenden Charakter, so dass offensichtlich keine Zusammengehörigkeit dieser Bereiche gegeben ist. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Photovoltaikfläche im Süden des gewerblich bebauten Bereichs. Zum einen stellt diese keine Bebauung dar, die geeignet ist, einen Ortsteil zu begründen, da es sich nicht um Gebäude handelt, die zumindest zum zeitweiligen Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Zum anderen liegt auch hier eine Trennung vom bebauten Bereich durch die zwischen Photovoltaikfläche

und Gewerbebebauung liegende Bahntrasse vor. Nach alledem teilt die zuständige Kammer die Einschätzung des Beklagten und der Klägerseite, dass sich das Vorhabensgrundstück bei Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Außenbereich befindet.

cc. Das streitgegenständliche Vorhaben ist im unbeplanten Außenbereich bauplanungsrechtlich zulässig und die Beigeladenen haben nach §§ 246 Abs. 13 i.V.m. 35 Abs. 2, Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Es handelt sich bei der streitgegenständlichen Unterkunft um eine Flüchtlingsunterkunft i.S.d. § 246 BauGB. Aus der zum Bestandteil der Baugenehmigung gemachten Betriebsbeschreibung lässt sich entnehmen, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Vorhaben um eine vom staatlichen Landratsamt betriebene Unterkunft für Asylbewerber handelt. Dem steht die Bezeichnung Flüchtlingsunterkunft im streitgegenständlichen Bescheid nicht entgegen, da ein Verbleiben auch von anerkannten Flüchtlingen in staatlichen Unterkünften durchaus üblich ist und der Begriff daher im Baurecht auch als Oberbegriff verwandt wird. Beide Begriffe in Zusammenschau mit der Betriebsbeschreibung stellen ausreichend klar, dass es sich um die Unterbringung im Rahmen einer staatlichen Zuweisung von Geflüchteten handelt. Das zum Gegenstand der Baugenehmigung erklärte Betriebskonzept belegt, dass es sich grundsätzlich um eine Unterkunft zur Unterbringung von Asylbewerbern handelt und die Objektleitung beim staatlichen Landratsamt R***** liegt. Die Beschreibung und die Pläne lassen ausreichend erkennen, dass es sich um eine Anlage für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter handelt. So ist der Aufenthalt in der Unterkunft nicht freiwillig und nicht von der eigenständigen Wahl der Asylbewerber oder Flüchtlingen abhängig, sondern erfolgt aufgrund einer Zuweisungsentscheidung der zuständigen Behörde. Auch die konkrete Raumbelegung erfolgt bei einer zugewiesenen Unterkunft durch die Behörde. Ebenso ergibt sich aus den Plänen, dass es keine eigenständige Kochmöglichkeit in den Zimmern gibt, sondern eine Gemeinschaftsküche. Gleiches gilt für die Sanitäranlagen. Auch wenn die Verweildauer auch in einer Unterkunft durchaus länger ausfallen kann, spricht die Ausgestaltung gegen eine eigenständige Haushaltsführung der Untergebrachten. Es liegt daher lediglich ein wohnähnlicher Charakter vor (vgl. hierzu auch VG Augsburg, B.v. 21.7.2023 – Au 5 S 23.1052 – beck-online). Ausgehend davon sind auf die streitgegenständliche Unterkunft die Sonderregelungen des § 246 BauGB anwendbar.

§ 246 Abs. 9 BauGB ist vorliegend nicht einschlägig, da das Vorhaben aus den oben genannten Gründen nicht im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen liegt. Allerdings ist für Außenbereichsfälle auch außerhalb des Anwendungsbereichs des § 246 Abs. 9 BauGB die Möglichkeit des

§ 246 Abs. 13 BauGB eröffnet. Für die im Grundsatz auf längstens drei Jahre befristete Errichtung mobiler Unterkünfte und die – zeitlich unbefristete – Umnutzung bestehender Gebäude, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende ordnet dieser die Rechtsfolge des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB entsprechend an. Somit kann diesen Unterkünften unter den Voraussetzungen des § 246 Abs. 13 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Das streitgegenständliche Vorhaben unterfällt dem Begünstigungstatbestand des § 246 Abs. 13 Nr. 2 BauGB, der Nutzungsänderung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes. Anhaltspunkte dafür, dass das bisherige Autohaus unzulässig errichtet worden sei, wurden weder vorgetragen noch sind sie ersichtlich. Eine Genehmigung liegt vor. Hierbei ist anzumerken, dass dies im von Seiten des Landratsamtes der Genehmigung zu Grunde gelegten § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB ebenfalls Voraussetzung war.

Der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit steht ebenfalls nicht entgegen, dass eine Rückbauverpflichtung i.S.d. § 246 Abs. 13 Satz 4 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB nicht vorliegt. Die Rückbauverpflichtung bezieht sich in ihrem Umfang nur auf die durch das Vorhaben nach Absatz 13 Satz 1 veranlassten Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen (BT-Drs. 18/6185, S. 55). Grundsätzlich nicht gefordert ist daher z.B. der vollständige Rückbau einer zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nach § 246 Absatz 13 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorhandenen baulichen Anlage (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechschmidt, 160. EL August 2025, BauGB § 246 Rn. 90, beck-online; offen gelassen BayVGH, B.v. 5.9.2025 – 1 CS 25.1157 – beck-online). Die streitgegenständliche Genehmigung umfasst lediglich eine Nutzungsänderung und Umbauten im Inneren des vorhandenen Gebäudes. Wie die Beklagtenseite auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung bestätigte, ermächtigt die Baugenehmigung zu keinen zusätzlichen Bodenversiegelungen. Damit ist vorliegend eine Rückbauverpflichtung nicht erforderlich. § 35 Abs. 5 BauGB, auf den im Rahmen des § 246 Abs. 13 BauGB verwiesen wird, steht im Zusammenhang mit Flächensparen und Bodenversiegelung, so dass es schlüssig erscheint, eine Rückbauverpflichtung als konstitutive Genehmigungsvoraussetzung nur zu fordern, soweit durch die genehmigte Maßnahme weitere Flächen in Anspruch genommen werden. Dies ist weder durch die genehmigte Nutzungsänderung noch durch Umbauten im Gebäude der Fall. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass § 246 Abs. 13 Satz 4 BauGB allgemein auf Vorhaben nach § 246 Abs. 13 Satz 1 BauGB verweist, da auch im Rahmen des § 246 Abs. 13 Satz 1 Nr. 2 BauGB Erweiterungen zulässig sind und diese eine Rückbauverpflichtung auslösen würden.

Das streitgegenständliche Vorhaben beeinträchtigt auch keine anderen Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB, insbesondere nicht § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Danach beeinträchtigt ein Vorhaben öffentliche Belange, wenn es schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann bzw. ihnen ausgesetzt wird. Maßgeblich sind ausschließlich solche Störungen und Belästigungen, die nach Maßgabe der erteilten Baugenehmigung vorhabensbezogen zu erwarten sind (VG München U.v. 14.12.2017 – 11 K 16.4859 – beck-online). Anhaltspunkte dafür, dass von der streitgegenständlichen Unterkunft, die eine wohnähnliche Nutzung darstellt (s.o.), schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ausgehen, wurden nicht vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich. Allerdings befindet sich das Vorhaben im Bereich des als unwirksam befundenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet E*****“ (s.o.). In diesem Bereich wurden bereits gewerbliche Bauten errichtet, so dass sich die Frage stellt, ob die streitgegenständliche Unterkunft unzumutbaren Immissionen ausgesetzt ist. Die streitgegenständliche Unterkunft liegt im Außenbereich, für den die TA-Lärm keine Immissionsrichtwerte festsetzt. Im Hinblick darauf, dass quasi ein faktisches Gewerbegebiet vorliegt, dem allerdings das Gewicht für einen Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB fehlt (s.o.), erscheint es vorliegend auch im Außenbereich angebracht, bei der Bewertung vergleichend zur Unterbringung von Flüchtlingen in Gewerbegebieten zu berücksichtigen, dass die zu bewältigende Unterbringungsaufgabe dem Schutz der Flüchtlinge und Asylbegehrenden vor Obdachlosigkeit und damit ihrem Schutz vor Gefahren für Leben und Gesundheit dient. Hierbei handelt es sich um Rechtsgüter der öffentlichen Sicherheit, deren Schutz nach Nummer 7.1 Satz 1 Var. 1 der TA-Lärm eine Überschreitung der Immissionswerte rechtfertigen kann, die ansonsten in der TA-Lärm für die dem Wohnen dienenden Gebiete nach Nummer 6.1 Buchst. c bis f TA-Lärm vorgesehen sind; hierauf hat das BMUB die Bauministerkonferenz und die Umweltministerkonferenz mit Ministerinschreiben vom 30.9.2015 ausdrücklich hingewiesen. Vergleichbar zu Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ist davon auszugehen, dass für Gewerbe- und Industriegebiete typischer Lärm grundsätzlich hinzunehmen ist, soweit nicht die Grenze der Gesundheitsschädlichkeit überschritten wird (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechschmidt, 160. EL August 2025, BauGB § 246 Rn. 80, beck-online). Ein höheres Schutzniveau erscheint nicht veranlasst. Vorliegend konnte der Beklagte ausschließen, dass für das streitgegenständliche Vorhaben gesundheitsschädliche Immissionen zu erwarten sind. Dies erscheint auch nachvollziehbar, da die Fachstelle Immissionsschutz, die damals noch von einem Gewerbegebiet ausgegangen sein dürfte, bei einer planungsrechtlichen Zulässigkeit grundsätzliche Bedenken zurückstellte. Es ist davon auszugehen, dass dies bei gesundheitsschädlichen Immissionen nicht der Fall gewesen wäre. Für diese Einschätzung spricht auch, dass im Bebauungsplan, der bei den bisherigen Genehmigungen angewandt wurde, geregelt war, dass der flächenbezogene A-Schallleistungspegel (Schallemission je Quadratmeter Grundfläche des Gebietes) nachts

55 dB(A) nicht überschreiten darf. So ist auch in der von Beklagtenseite vorgelegten Baugenehmigung für eine Erweiterung der bestehenden Siloanlage und Neubau eines Getreidetrockners vom 8.8.2022 eine Nebenbestimmung enthalten, wonach der Beurteilungspegel der von sämtlichen Betriebsanlagen ausgehenden Geräusche die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten darf. Auch die vorhandenen Betriebsleiterwohnhäuser, insbesondere das an die Unterkunft angrenzende der Beigeladenen, das näher an der Zimmerei und der Getreidetrocknung liegt, sprechen hierfür. Nach alledem geht die zuständige Kammer nicht davon aus, dass eine Beeinträchtigung des öffentlichen Belangs gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorliegt, so dass dahinstehen kann, ob auf die vorliegende Klage der Standortgemeinde § 6 Umweltrechtsbehelfsgesetz (UmwRG) anwendbar ist und die Klägerseite im Hinblick auf den Lärm bereits präkludiert ist, da sie innerhalb der 10-Wochenfrist des § 6 Satz 1 UmwRG ausschließlich vorgebracht hat, dass § 246 Abs. 13a BauGB nicht erfüllt sei bzw. ein Ermessensfehler vorliege.

Auch weitere öffentliche Belange werden durch das streitgegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung ergibt sich auch nicht daraus, dass in der streitgegenständlichen Baugenehmigung die Unterbringung nicht nach den Leitlinien zu Art, Größe und Ausstattung von Gemeinschaftsunterkünften und vergleichbaren dezentralen Unterkünften für Asylbewerber vom 20.8.2020 geregelt ist und insbesondere eine Mindestfläche pro Bewohner von 7 m² ab einer gewissen Belegungsdichte unterschritten wird. Soweit die Klägerseite in diesem Zusammenhang auf § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB verweist und hieraus folgert, dass die Leitlinien bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen seien, ist anzumerken, dass bereits zweifelhaft ist, ob sich aus diesem Belang der Bauleitplanung konkrete Anforderungen an die Standards einer Unterkunft im Hinblick auf die Unterbringungsqualität ergeben können oder ob im Hinblick auf die städtebauliche Ausrichtung damit der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten und die Verortung der Unterbringungen gemeint ist (so aber wohl BayVGH, U.v. 14.2.2018 – 9 BV 16.1694 – beck-online allerdings ebenfalls mit Schwerpunkt auf Immissionen; VG Würzburg U.v. 10.7.2025 – W 5 K 24.1492, BeckRS 2025, 18882 Rn. 62, 63, beck-online). Hiergegen spricht, dass Anforderungen an Aufenthaltsräume oder Wohnungen in der BayBO, z.B. Art. 45, 46 BayBO, geregelt sind. Regelungen zu Mindestflächen für Bewohner finden sich hier jedoch nicht. Auch im Zusammenhang mit § 246 Abs. 10 bzw. 12 BauGB ist als Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse als öffentlicher Belang zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit dem dort geforderten Mindeststandard einer menschenwürdigen Unterbringung ohne gesundheitliche Beeinträchtigung wird jedoch vor allem geprüft, dass die Bewohner der Unterkunft keinen gesundheitsgefährdenden Immissionen ausgesetzt sind. Auch soweit Überbelegungen eine Rolle im Rahmen der Gebietsverträglichkeit spielen, ist der bauplanungsrechtliche Bezug nachvollziehbar. Aber selbst wenn man die Anforderungen an die Platzverhältnisse und die Ausstattung der

Unterkunft hier im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit als zu prüfen sieht, kann dies vor dem bereits oben genannten Hintergrund, dass die zu bewältigende Unterbringungsaufgabe dem Schutz der Flüchtlinge und Asylbegehrenden vor Obdachlosigkeit und damit ihrem Schutz vor Gefahren für Leben und Gesundheit dient, nur zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit führen, wenn die Ausgestaltung der Unterkunft eine menschenunwürdige oder gesundheitsgefährdende Unterbringung erkennen lässt. Dies ergibt sich jedoch nicht bereits daraus, dass ab einer gewissen Belegungsdichte der Unterkunft die Leitlinien zu Art, Größe und Ausstattung von Gemeinschaftsunterkünften und vergleichbaren dezentralen Unterkünften für Asylbewerber vom 20.8.2020 nicht eingehalten werden. In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass es sich nach den Angaben des Beklagten um eine Notunterkunft handelt. Es bestehen im Übrigen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Leitlinien bei einer geringeren Belegung nicht eingehalten werden können und bei einem erhöhten Zugangsgeschehen sieht diese selbst vor, dass sie ausgesetzt werden kann. Vor dem Hintergrund, dass bei einem erhöhten Zugangsgeschehen der Schwerpunkt nachvollziehbar – wie vom Beklagten im Rahmen der mündlichen Verhandlung dargelegt – darauf gelegt wird, dass die Asylsuchenden und Flüchtlinge nicht auf der Straße schlafen müssen, sondern zumindest ein Bett und warmes Essen bekommen, ist nicht davon auszugehen, dass die Baugenehmigung für eine Unterkunft, die wie hier die 7 m² Fläche pro Person bei einer Vollbelegung nicht einhält, bereits als menschenunwürdig und damit bauplanungsrechtlich unzulässig einzustufen ist. Auch soweit die Klägerseite auf die einem Gefangenen zustehende Fläche von 4 m² verweist, ist anzumerken, dass es sich bei der zitierten Entscheidung des BayObLG, B.v. 19.7.2022 (Az.: 203 StObWs 249/22) um eine Entscheidung zu Haftbedingungen handelt und sie nicht die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Gefängnisses betraf. Nach den genehmigten Plänen verfügt die Unterkunft über Zimmer mit Betten, gemeinschaftliche Sanitärräume, eine Gemeinschaftsküche, einen Aufenthaltsraum, einen Gebetsraum und Galerien. Der Mindeststandard für eine Notunterkunft, die gerade dazu dient, zu verhindern, dass ankommende Asylsuchende und Flüchtlinge nicht oder nur in Turnhallen untergebracht werden können, ist damit eingehalten (vgl. auch BayVGH, U.v. 14.2.2018 – 9 BV 16.1694 – beck-online).

Insgesamt ist daher festzustellen, dass das streitgegenständliche Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtigt. Auch Anhaltspunkte, dass das Vorhaben im Übrigen nicht außenbereichsverträglich sei, wurden weder vorgetragen noch sind sie ersichtlich.

dd. Auch liegt entgegen der Ansicht der Klägerseite die Anwendungsvoraussetzung des § 246 Abs. 13a BauGB vor. Hiernach darf von den Absätzen 8 bis 13 in § 246 BauGB nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte in dem Gebiet der Gemeinde, in dem die Unterkünfte errichtet werden sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können (vgl. BayVGH, B.v. 9.1.2024 – 2 CS 23.2010 – juris; BayVGH, B.v.

24.6.2024 – 9 CS 24.458 – beck-online). § 246 Abs. 13a BauGB knüpft an die wesensgleiche Formulierung in § 246 Abs. 14 BauGB an und ist seit dem Inkrafttreten des sog. Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.6.2021 (BGBl I 2021, Nr. 33 v. 22.6.2021, S. 1802 ff.) am 23.6.2021 Voraussetzung für die Anwendung der Übergangsregelungen in den Absätzen 8 bis 13 in § 246 BauGB. Insofern gelten auch die entsprechenden gesetzlichen Motive, insbesondere, dass nach dem gesetzgeberischen Willen keine überzogenen Anforderungen an die Tatbestandsvoraussetzungen zu knüpfen sind und eine Plausibilitätsprüfung ausreicht (vgl. BT-Drs. 18/6185, S. 55). Hierbei ist auch nicht nur auf die akute Unterbringungsmöglichkeit abzustellen, da die Schaffung von Asylbewerberunterkünften einen zeitlichen Vorlauf hat. Es ist eine Prognose anzustellen, um eine menschenwürdige Unterbringung von Flüchtlingen auch in Zukunft sicherzustellen (vgl. zu mobilen Asylbewerberunterkünften, BayVGH, B.v. 24.6.2024 – 9 CS 24.458 - juris). Soweit die Klägerseite in erster Linie darauf abstellt, dass der Kläger seine Verpflichtung nach dem landesinternen Verteilungsschlüssel bereits erfüllt habe, und dies eine Dringlichkeit i.S.d. § 246 Abs. 13a BauGB ausschließe, führt dies nicht zu einem Ausschluss des Anwendungsbereichs. Ein Abstellen auf eine Art Quote findet sich in den Gesetzesbegründungen nicht. Vielmehr sprechen die Formulierungen dafür, dass eine Inanspruchnahme der weitergehenden Befreiungsmöglichkeiten der § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB dann nicht möglich sein soll, wenn im Wege des übrigen Baurechts der Unterbringungsbedarf in der Gemeinde gedeckt werden kann, also Flächen verfügbar sind, auf denen absehbar eine Genehmigung ohne diese Sonderregelungen möglich ist. Eine Dringlichkeit des Unterbringungsbedarfs auf dem Gemeindegebiet dergestalt, dass zunächst anhand einer Quote der Bedarf im Gemeindegebiet ermittelt wird, ergibt sich weder zwingend aus dem Wortlaut der Regelung noch aus den Gesetzesbegründungen. Gegen diese Vorgehensweise spricht auch, dass es eine Verteilquote auf kommunaler Ebene im asylrechtlichen Verteilsystem gerade nicht gibt und ein reines Herunterbrechen anhand der Einwohnerzahl andere sachliche Gegebenheiten unberücksichtigt lassen würde. Die zuständige Kammer geht davon aus, dass allein dadurch, dass der Kläger eine nach Einwohnerzahl heruntergebrochene inoffizielle Verteilquote erfüllt, eine Inanspruchnahme der § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB nicht von vornherein ausscheidet.

Auch im Übrigen ergibt sich nicht, dass eine dringende Benötigung von Unterkünften i.S.d. § 246 Abs. 13a BauGB nicht vorliegt. Zwar sind die Ausführungen zu § 246 Abs. 13a BauGB im streitgegenständlichen Bescheid durchaus knapp gehalten und stellen in erster Linie auf die allgemeine Situation der Unterbringung ab. Allerdings kommt noch ausreichend zum Ausdruck, dass das Landratsamt R***** für alle Gemeinden im Landkreis und damit auch für den Kläger von einem dringenden Bedarf ausgeht. Daraus ergibt sich, dass keine Besonderheiten für das Gemeindegebiet des Klägers gesehen werden. Soweit der Kläger darauf abstellt, dass die sich ebenfalls im Gemeindegebiet des Klägers befindliche Unterkunft „*****“

nicht voll belegt sei und auch Zweifel daran bestünden, dass auch andere Unterkünfte voll belegt seien und außerdem andere Unterkünfte gekündigt würden, führt dieser Vortrag nicht dazu, dass eine dringende Benötigung i.S.d. § 246 Abs. 13a BauGB zum Zeitpunkt der Genehmigung, auf den hier abzustellen ist (s.o.), nicht mehr anzunehmen wäre. Allein dass andere Unterkünfte gekündigt wurden, ist noch kein Beleg für einen Rückgang der Zugangszahlen dergestalt, dass Unterkünfte nicht mehr dringend benötigt würden, sondern kann mannigfaltige andere Gründe haben und konnte vom Beklagten für die Unterkunft in S1***** nachvollziehbar dargelegt werden. Zwar könnte die fehlende Nutzung von Unterbringungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Genehmigung im Gemeindegebiet des Klägers dazu führen, dass eine Dringlichkeit i.S.d. § 246 Abs. 13a BauGB zu verneinen ist. Dies wäre jedenfalls dann der Fall, wenn die Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten ohne Heranziehung der Möglichkeiten des § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB möglich gewesen wäre, was aber weder die Klägerseite vorgetragen hat noch ersichtlich ist. Bedenken im Hinblick auf die Dringlichkeit könnten auch entstehen, wenn eine andere Unterkunft im Gemeindegebiet des Klägers willkürlich nicht belegt oder massiv unterbelegt worden wäre. Dies ergibt sich vorliegend jedoch nicht. Allein dass eine andere Notunterkunft zeitweise nicht voll belegt ist, führt – unabhängig von der Frage, ob dies zum Zeitpunkt der Genehmigung bereits der Fall war – nicht zum Entfallen der Dringlichkeit. Es erscheint nachvollziehbar und im Rahmen des Üblichen, dass eine Belegung möglichst nur zu 80 Prozent erfolgt, zumal eine Vermeidung von Konflikten durch eine dichte Belegung auch im Interesse der Standortgemeinde sein dürfte. Auch ist nachvollziehbar, dass freie Kapazitäten und der jeweilige Bedarf nicht immer kompatibel sind, sondern Geschlechter, Nationalitäten und Familiensituationen zu berücksichtigten sind und auch Reserven wegen des nicht immer vorhersehbaren Zugangsgeschehens erforderlich sind. Das Landratsamt hat nachvollziehbar dargelegt, dass eine Nutzung der streitgegenständlichen Unterkunft dringend erforderlich war, da zwei andere Notunterkünfte nicht mehr zur Verfügung standen, ein Bedarf für eine Unterkunft von Familien bestand und die allgemeine Zugangssituation nach wie vor hoch war. Die vorgetragenen Zahlen und die Belegungssituation erscheinen schlüssig. Auch ist hierbei zu beachten, dass die Schaffung von Unterkünften einen gewissen zeitlichen Vorlauf benötigt und bei der Entscheidung über die Baugenehmigung eine Prognose getroffen werden muss. Soweit keine ausdrücklichen Ausführungen dazu gemacht wurden, ob andere Objekte im Gemeindegebiet des Klägers ohne die Inanspruchnahme der Sonderregelungen des § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB ausreichend zeitnah zur Verfügung stünden, ist dies im Hinblick auf die Anforderungen des § 246 Abs. 13a BauGB zwar bedenklich. Allerdings ergaben sich auch aus dem Vortrag der Klägerseite im Verfahren keine konkreten Anhaltspunkte für andere geeignete Objekte im Gemeindegebiet des Klägers im oben genannten Sinne. Vielmehr zielt der Vortrag der Klägerseite darauf ab, dass aufgrund der vorhandenen Unterkünfte im Gemeindegebiet im Hinblick auf eine Übererfüllung einer Quote überhaupt keine weiteren Unterkünfte im Gemeindegebiet des Klägers entstehen sollen. Die

Beklagtenseite konnte auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung nachvollziehbar erläutern, dass die Unterbringungssituation zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sehr angespannt war. Es wurde dargelegt, dass sogar bereits ein Schiff zur Unterbringung genutzt wurde und nach einem IMS vom 3.11.2022, das 2024 immer noch gegolten habe, sogar Containeranlagen und Thermohallen angemietet werden hätten können und eine Unterkunft weggefallen sei. Es ist auch nachvollziehbar, dass feste Hallen bevorzugt wurden. Ein dringender Bedarf nach § 246 Abs. 13a BauGB ist damit nach Ansicht der zuständigen Kammer ausreichend nachgewiesen.

Nach alledem ist das streitgegenständliche Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig. Unter Anwendung des § 246 Abs. 13 BauGB i.V.m. § 35 BauGB kann vorliegend auch dahinstehen, ob der Bescheid an einem Ermessensfehler leidet, wie von Klägerseite vorgetragen, da durch den Verweis auf § 35 Abs. 4 BauGB ein Ermessen bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzung des § 246 Abs. 13a BauGB und der Tatbestandsvoraussetzungen des § 246 Abs. 13 BauGB i.V.m. § 35 BauGB nicht gegeben ist. Eine Rechtsverletzung des Klägers ergibt sich auch nicht daraus, dass sich die Rechtsgrundlage der Genehmigung damit nicht wie im streitgegenständlichen Bescheid angegeben aus § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB ergibt, sondern aus § 246 Abs. 13 BauGB. Im Hinblick auf den gebundenen Anspruch bei einer Außenbereichslage konnte ein Austausch der Rechtsgrundlagen unproblematisch erfolgen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass in der Anhörung der Gemeinde zum Ersetzen des Einvernehmens nicht auf eine Außenbereichslage, sondern auf eine Lage im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet E*****“ abgestellt worden war. Zwar hat das Landratsamt in einer Anhörung zum Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens die wesentlichen Gründe für ihre Entscheidung mitzuteilen. Dies bedeutet jedoch auch unter Berücksichtigung der gemeindlichen Planungshoheit nicht, dass wenn sich diese im Laufe des Verfahrens als unzutreffend erweisen, die Ersetzung des Einvernehmens rechtswidrig ist. Bei einer gebundenen Entscheidung käme eine rechtmäßige Verweigerung des Einvernehmens ohnehin nur in Betracht, wenn das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig wäre, was hier aber nicht der Fall ist. Aber auch wenn man darauf abstellt, dass das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens auch dazu dient, dass die Gemeinde planungsrechtliche Schritte unternehmen kann, führt dies nicht zu einem anderen Ergebnis. Gerade im Hinblick auf die Wirksamkeit eines Bebauungsplans ist hierzu auch anzumerken, dass es sich hierbei um eine Satzung des Klägers selbst handelt, deren Wirksamkeit dieser im eigenen Interesse auch selbst im Blick haben sollte und ggf. eigenverantwortlich Maßnahmen treffen kann. Die Situation ist damit nicht vergleichbar mit einer Änderung des Vorhabens, welche dazu führen würde, dass die Gemeinde erneut zu beteiligen ist.

b. Auch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht verletzt die streitgegenständliche Genehmigung jedenfalls nach Erlass des Änderungsbescheids nicht die Rechte des Klägers, da die

Anforderungen der Stellplatzsatzung des Klägers (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO a.F.) eingehalten sind und der Stellplatznachweis jedenfalls mit der Änderungsgenehmigung zum Bestandteil der Baugenehmigung wurde. Eine Verletzung des Klägers in seiner Satzungshoheit liegt damit nicht vor. Gegenteiliges wurde auch im Klageverfahren von Klägerseite nicht vorgetragen.

Nach alledem war die Klage vollumfänglich abzuweisen.

Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens gem. § 154 Abs. 1 VwGO zu tragen. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen waren nicht für erstattungsfähig zu erklären, da diese keinen eigenen Antrag gestellt haben und sich somit auch keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt haben, vgl. §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).

Die Berufung war zuzulassen, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat (§§ 124a Abs. 1 Satz 1, 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). Die vorliegenden Fragen zur Rückbauverpflichtung bei Nutzungsänderungen i.S.d. § 246 Abs. 13 Satz 1 Nr. 2 BauGB und zur Berücksichtigung inoffizieller Verteilquoten des Landratsamtes im Rahmen des § 246 Abs. 13a BauGB sind obergerichtlich noch nicht geklärt und gehen über den Einzelfall hinaus.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu. Die **Berufung** ist innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des vollständigen Urteils **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** einzulegen (Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg; Postfachanschrift: Postfach 110165, 93014 Regensburg). Sie muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Berufung ist **innerhalb von zwei Monaten** nach Zustellung des vollständigen Urteils **zu begründen**. Die Begründung ist, sofern sie nicht zugleich mit der Einlegung der Berufung erfolgt, **beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof** einzureichen (Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 340148, 80098 München). § 124 a Abs. 3 VwGO ist zu beachten.

Hinweis auf Vertretungszwang: Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof müssen sich alle Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfeverfahren, durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt bereits für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird, die aber noch beim Verwaltungsgericht vorgenommen werden. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder die anderen in § 67 Absatz 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO sowie in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen und Organisationen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts können sich auch durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; Einzelheiten ergeben sich aus § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO.

*****	*****	*****
Vors. Richter am VG	Richterin am VG	Richter

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 15.000, -- EUR festgesetzt.

Gründe:

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 GKG unter Berücksichtigung des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Hierbei legte das Gericht die Wertung der Ziffer 9.10 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit von 2013 zu Grunde. Nach § 40 GKG ist für die Wertberechnung der Zeitpunkt der den jeweiligen Streitgegenstand betreffenden Antragstellung maßgebend, die den Rechtszug einleitet. Abzustellen ist insoweit auf den Eingang der Klageschrift (vgl. BayVGH, B.v. 10.4.2014 – 4 C 14.580 – juris; VGH Mannheim, B.v. 7.7.2025 – 3 S 461/25 – beck-online m.w.N.).

Rechtsmittelbelehrung

Rechtsmittel: Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die **Beschwerde** an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,-- EUR übersteigt, oder wenn die Beschwerde zugelassen wurde.

Die Beschwerde ist innerhalb von **sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** (Haidplatz 1, 93047 Regensburg oder Postfach 110165, 93014 Regensburg) einzulegen. Anträge und Erklärungen können ohne Mitwirkung eines Bevollmächtigten schriftlich eingereicht oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde auch noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

*****	*****	*****
Vors. Richter am VG	Richterin am VG	Richter