

Gericht: VG Würzburg
Aktenzeichen: W 5 S 24.502
Sachgebiets-Nr: 920

Rechtsquellen:

§ 80a Abs. 3 VwGO;
§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO;
§ 55d VwGO;
Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO;
§ 246 Abs. 14 BauGB;
Art. 60 BayBO;
Art. 6 BayBO;
Art. 28 BayBO;
Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG;

Hauptpunkte:

Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung;
Pflicht zur elektronischen Einreichung;
baurechtliche Nachbarklage einer Gemeinde;
Nutzungsänderung eines Mehrzweckgebäudes zu einer Gemeinschaftsunterkunft für bis zu 54 Asylsuchende;
rechtmäßige Abweichungsentscheidung;
verfassungsrechtliche Bedenken an § 246 Abs. 14 BauGB (verneint);
Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinden;
Abstandsflächen;
Brandschutz;

Leitsätze:

Beschluss der 5. Kammer vom 12. Juni 2024

Nr. W 5 S 24.502



Bayerisches Verwaltungsgericht Würzburg

In der Verwaltungsstreitsache

***** ** ** **
***** ** ** **

- Antragstellerin -

bevollmächtigt:

***** ** ** **

gegen

Freistaat Bayern,

vertreten durch:
Landratsamt Haßberge,
Am Herrenhof 1, 97437 Haßfurt,

- Antragsgegner -

beigeladen:

** ** ** **

bevollmächtigt:

***** ** ** **
***** ** ** **

wegen

baurechtlicher Nachbarklage
hier: Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO,

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht Würzburg, 5. Kammer,
durch den Vizepräsidenten des Verwaltungsgerichts *** ***** ,
den Richter am Verwaltungsgericht *** ***** ,
die Richterin *****

ohne mündliche Verhandlung am **12. Juni 2024**

folgenden

Beschluss:

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Aufwendungen des Beigeladenen zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Antragstellerin wendet sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung nebst Abweichungsentscheidung des Landratsamts Haßberge betreffend die Nutzungsänderung eines Mehrzweckgebäudes zu einer Gemeinschaftsunterkunft für bis zu 54 Asylsuchende auf dem Grundstück Fl.Nr. *****3 der Gemarkung O***** , S***** ** in O***** (Baugrundstück).

1.

Die Antragstellerin ist die belegene Gemeinde und Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. *****0 der Gemarkung O***** (S***** ** in O*****), welches westlich und südlich an das Baugrundstück angrenzt und mit einem Scheunengebäude bebaut ist. Das Scheunengebäude wird genutzt vom gemeindlichen Bauhof, als Unterbringungsstätte (z.B. Wohnwagen, Boote) und zur Ausrichtung von Festen und Veranstaltungen (z.B. Kirchweih, Jubiläumsfeste der örtlichen Vereine, Kunsthandwerkermarkt, Kinder- und Jugenddisco). Für das im Eigentum des Beigeladenen stehende Baugrundstück – welches vormals mit dem Grundstück Fl.Nr. *****0 der Gemarkung O***** verbunden war – wurde mit Bescheid des Landratsamts Haßberge vom 3. Februar 1978 ein Mehrzweckgebäude für Freizeitgestaltung, mit Bescheid vom 26. August 1983 ein Dachgeschossausbau mit zehn Fremdenzimmern und einer Wohneinheit, mit Bescheid vom 25. Mai 1988 ein Biergarten und mit Bescheid vom 27. November 2002 eine Nutzungsänderung zur Umnutzung der Kellerräume als Seminar- bzw. Aufenthaltsräume genehmigt. Ein auf Erlaubnisse aus den Jahren 2010 und 2011 zurückgehender Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb wurde im Jahr 2018 abgemeldet. Das Baugrundstück und das Nachbargrundstück liegen im Geltungsbereich des seit dem 15. März 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „S*****“, der den Bereich des vormals ungeteilten Grundstücks als „Grundstück für Gemeinbedarf Parkanlage Freizeitzentrum mit Gaststättenbetrieb Kinderspielplatz“ ausweist. Im Einzelnen wird auf die Planzeichnungen des Bebauungsplans verwiesen.

2.

Mit Baugesuch vom 6. Oktober 2023 beantragte der Beigeladene für das Baugrundstück eine Baugenehmigung für die Umnutzung des Mehrzweckgebäudes zu einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber. Beantragt wurde dabei eine Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung, da die Abstandsflächen teilweise auf dem Grundstück Fl.Nr. *****0 der Gemarkung O***** zum Liegen kommen würden. Die vom derzeitigen Gebäude hervorgerufenen Abstandsflächen erstreckten sich auf das Nachbargrundstück und seien aufgrund Bestandsschutzes weiterhin zu tolerieren. Ohne Nutzungsänderung, gleich welcher Art, werde das Gebäude ungenutzt bleiben

und somit dem Verfall preisgegeben. Aus städtebaulicher wie ökonomischer und ökologischer Sicht könne dies keine Option sein. Die Tiefe der durch geplante Nutzungsänderung auf das Nachbargrundstück entfallenden Abstandsflächen betrage 41 cm. Zu den weiteren Details des Baugesuchs wird auf die Bauzeichnungen und weiteren Bauunterlagen Bezug genommen.

3.

Die Antragstellerin versagte das gemeindliche Einvernehmen. Die geplante Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete widerspreche dem Bebauungsplan. Insbesondere sei die Zweckbestimmung als Gemeinbedarfsfläche nicht erfüllt.

Im weiteren Verlauf des Verwaltungsverfahrens hörte das Landratsamt Haßberge die Antragstellerin an. Diese führte aus, sie habe Zweifel an der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde für die beabsichtigte Entscheidung nach § 246 Abs. 14 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 Satz 1 ZustVBau. Zudem brachte sie vor, die beabsichtigte Entscheidung beschränke das gemeindliche Selbstverwaltungsrecht in unzulässiger Weise. Aus gleichem Grund werde die Verfassungsmäßigkeit des § 246 Abs. 14 BauGB in Frage gestellt. Weiterhin wurden Bedenken bezüglich des vorgelegten Brandschutzkonzepts vorgebracht.

4.

Mit Bescheid vom 28. Februar 2024 erteilte das Landratsamt Haßberge dem Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung nach Maßgabe der beiliegenden, geprüften und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen unter den nachfolgenden weiteren Aussprüchen (Ziffer I. Satz 1). Die Baugenehmigung wurde befristet für drei Jahre ab Bestandskraft des Bescheids (Ziffer II.). Von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „S*****“ wurde eine Abweichung gem. § 246 Abs. 14 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erteilt (Ziffer III.). Von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurde eine Abweichung in Bezug auf die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächentiefe vor der südwestlichen Außenwand sowie vor der nordwestlichen Gebäudeecke gem. Art. 63 Abs. 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 5

Satz 1 BayBO erteilt (Ziffer IV.). Zudem erging der Bescheid unter den in Ziffer VII. aufgeführten Bedingungen, dass (1.) das genehmigte Vorhaben lediglich der in Art. 4 Abs. 2 AufnG normierten Aufgabenerfüllung dienen darf und dass (2.) der Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung nach § 246 Abs. 14 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB abzugeben hat, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist durch die Eintragung einer Baulast gem. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB sicherzustellen.

In den Gründen wurde im Wesentlichen ausgeführt: Die sachliche Zuständigkeit ergebe sich aus Art. 53 Abs. 1 BayBO i.V.m. § 246 Abs. 14 Satz 2, § 203 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 5 ZustVBau. Rechtsgrundlage für die erteilte Baugenehmigung sei Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die beabsichtigte Nutzungsänderung als Unterkunft für Flüchtlinge ergebe sich aus der Abweichungsbefugnis des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB. Eine Regelzulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB, auch unter Zuhilfenahme des § 31 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, sei nicht gegeben. Eine Genehmigungsfähigkeit ergebe sich auch nicht aufgrund der Anwendung von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB. Insbesondere sei § 246 Abs. 11 Satz 1 BauGB nicht einschlägig. Die Voraussetzungen für die nachrangig anzuwendende Norm des § 246 Abs. 14 BauGB seien hier gegeben. Die Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB setze voraus, dass auch bei Anwendung von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden könnten. Hierzu habe die Regierung von Unterfranken mit Stellungnahme vom 28. November 2023 mitgeteilt, dass der Landkreis Haßberge die Quote nach DVAsyl lediglich zu 89,63 % erfülle (Stand: 27.11.2023), diese jedoch zu 100 % erfüllen müsse. Um die Quote zu erfüllen, müsse der Landkreis noch 204 Personen aufnehmen. Angesichts der Vielzahl von Unterbringungsfällen und der gebotenen Zügigkeit bei der Bereitstellung von Unterkünften seien an die Erforderlichkeit keine übersteigerten Anforderungen zu stellen. Es gebe keinerlei Anhaltspunkte, dass rund 60 Personen zeitnah an anderer Stelle untergebracht werden könnten, so dass die nähere Prüfung einer

Alternative ausscheide. Das Landratsamt könnte zwar im Rahmen der dezentralen Unterbringung versuchen, weitere kleine Objekte zu akquirieren. Selbst wenn dies gelingen sollte, werde dies nicht rechtzeitig geschehen, weil der Unterbringungsbedarf jetzt und in den kommenden Wochen bestehe. Eine Abweichung von den einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund des § 246 Abs. 14 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung habe sich sowohl als erforderlich als auch als verhältnismäßig erwiesen. Es sei zu konstatieren, dass die Zweckbestimmung der konkreten Fläche für den Gemeinbedarf zwar nicht der hier beabsichtigten Nutzung entspreche, diese aber auch einem Gemeinbedarf nachkomme. Zudem würden nachbarliche Interessen nicht derart beeinträchtigt, dass eine Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB ausgeschlossen wäre. Ferner sei im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Abweichung zu beachten, dass die für die Grundstücke festgesetzte Gemeinbedarfsfläche zumindest in den letzten Jahren nicht (vollständig) dem Bebauungsplan entsprechend genutzt worden sei. Das in Rede stehende Gebäude sei als private Gaststätte genutzt worden, ohne dass die Gemeinde hiergegen Einwendungen erhoben hätte. Durch die ausgesprochene Befristung sei zudem gesichert, dass die Gemeinde die Flächen in Zukunft durchaus wieder einem anderen Zweck zuführen könne. Dem Bauherrn sei nicht auf Dauer das Recht gewährt, das Grundstück zur Unterbringung für Flüchtlinge zu nutzen.

Die Abstandflächen könnten an der südwestlichen Seite entlang des Erkers und an der nordwestlichen Gebäudeecke aufgrund des ungeraden Grenzverlaufs zum Grundstück Fl.Nr. *****0 der Gemarkung O***** nicht auf dem eigenen Grundstück vorgehalten werden. Für die Außenwand entlang des Erkers errechne sich laut Planzeichnung eine Abstandsflächentiefe von 3,41 m, wovon 3,00 m auf dem Baugrundstück selbst zum Liegen kämen. Für die nordwestliche Gebäudeecke ergebe sich laut Planzeichnung eine Abstandsflächentiefe von 3,00 m. Hier messe die Abstandsflächentiefe 0,35 m, die aufgrund der Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. *****0 der Gemarkung O***** zum Liegen komme. Die Abweichung beruhe auf Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO. Das verfahrensgegenständliche Gebäude habe sich

seit der ursprünglichen Genehmigung in seinen Ausmaßen und seiner äußeren Erscheinung nicht verändert. Es sei rechtmäßig errichtet worden, da die Grundstücke Fl.Nrn. *****0 und *****3 der Gemarkung O***** zum Zeitpunkt der Genehmigung zusammengefasst gewesen seien. Die Teilung habe zu einem späteren Zeitpunkt stattgefunden. Zu berücksichtigen sei auch der nach der Gesetzesbegründung zugrundeliegende Zweck der Regelung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und vorhandene Anlagen wieder nutzbar zu machen. Die Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber unterfalle im weiteren bauplanungsrechtlichen Sinne dem Wohnen, so dass auch dieses Tatbestandsmerkmal als erfüllt zu betrachten sei. Eine Reduzierung der Abstandsflächen verschlechtere regelmäßig die Belichtung und die Belüftung bzw. belaste den sozialen Wohnfrieden. Die Flächen auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. *****0 der Gemarkung O***** entlang der Außenwände, welche die Abstandsflächen nicht vollständig einhielten, seien derzeit jedoch von Bebauung freigehalten. Die Anforderungen an den Brandschutz seien mit Vorlage des aktualisierten Brandschutzkonzeptes nachgewiesen worden. Die Erteilung der Abweichung sei nach pflichtgemäßem Ermessen ergangen. Die Abweichungsentscheidung erscheine angemessen, zumal die Reduzierung der Abstandsflächentiefe nur geringe Ausmaße einnehme und die Vorkehrungen an den Brandschutz getroffen worden seien.

5.

Mit Schriftsatz vom 22. März 2024, bei Gericht eingegangen am 2. April 2024, erhob die Antragstellerin über ihren Bevollmächtigten Klage gegen den Bescheid des Landratsamts Haßberge vom 28. Februar 2024 (* * * *****), über die noch nicht entschieden wurde. Mit weiterem Schriftsatz vom 22. März 2024, bei Gericht ebenfalls am 2. April 2024 eingegangen, stellte der Bevollmächtigte der Antragstellerin den Antrag,

die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Bescheid des Landratsamts Haßberge vom 28. Februar 2024 anzuordnen.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen: Der Antrag sei zulässig, ohne dass der Bevollmächtigte der Antragstellerin als vertretungsberechtigter Hochschullehrer an § 55d VwGO gebunden wäre. Hiergegen sprächen der Wortlaut der Vorschrift und die gesetzgeberische Intention. In der Sache bestehe ein besonderes Aussetzungsinteresse, da der mit der Hauptsacheklage angegriffene Bescheid rechtswidrig sei und die Antragstellerin hierdurch in ihren Rechten verletzt werde. Der angegriffene Bescheid sei rechtswidrig und verletze die Antragstellerin in ihren Rechten. Die Zuständigkeit des Landratsamts für die Erteilung der Ausnahme im Sinne des § 246 Abs. 14 BauGB sei mehr als fraglich. Noch 2015 sei das Innenministerium davon ausgegangen, dass es sich um die Regierung auf Bezirksebene handele. Dann sei § 2 Abs. 5 Satz 1 ZustVBau geändert und als „höhere Verwaltungsbehörde“ das Landratsamt auserkoren worden. Dass so eine weitreichende Entscheidung gegen den gemeindlichen Planungswillen im Zuge des Baubescheids von der unteren Bauaufsichtsbehörde getroffen werden könne, entspreche nicht der gesetzgeberischen Absicht, eine weitere Instanz in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen. Der Bescheid gründe auf der Ausnahmeregelung des § 246 Abs. 14 BauGB. Zur Überzeugung der Antragstellerin sei diese Vorschrift verfassungswidrig. Dies müsse jedenfalls für den Fall gelten, in dem einer positiven, rechtmäßigen Planungsentscheidung der Gemeinde zuwidergehandelt werde. Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 11 Abs. 2 BV gewährleisteten in Abgrenzung zum staatlichen Aufgabenkreis den Gemeinden als ursprünglichen Strukturen unseres Gemeinwesens das unverbürgliche Recht auf Selbstverwaltung. Zu diesen örtlichen Angelegenheiten gehöre im Kern die Planungshoheit. § 246 Abs. 14 BauGB weiche hiervon ab, indem er staatlichen Stellen die Möglichkeit gebe, den zum Ausdruck gebrachten Planungswillen zu missachten und sogar gegen die gemeindlichen Vorstellungen baurechtliche Nutzungen zu legitimieren. Dem könne auch nicht der mit der Sonderregelung einhergehende besondere Regelungszweck entgegengehalten werden. Die kommunale Selbstverwaltung gelte nur im Rahmen der Gesetze. Dieser Gesetzesvorbehalt überlasse dem Gesetzgeber allerdings nicht die beliebige Ausgestaltung des Bereichs kommunaler Selbstverwaltung; er finde seine Grenze am Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie. Werde das kommunale Mitwirkungsrecht von staatlicher Seite völlig ausgehebelt, entfalle die Selbstverwaltungsgarantie als

solche. Im vorliegenden Fall komme hinzu, dass die Antragstellerin nicht nur die Planungshoheit an die staatlichen Behörden abtreten müsse, sondern diese sogar ermächtigt würden, gegen den ausdrücklich erklärten Willen der Gemeinde zu agieren. Hierin sei ein Verstoß gegen den Wesensgehalt der Garantie zu sehen. Selbst wenn die Frage der Kernbereichsbetroffenheit verneint werden sollte, müsse der Eingriff in die kommunale Selbstverwaltungsgarantie verhältnismäßig sein. Es bestünden erhebliche Zweifel, ob eine bloße Anhörung den erforderlichen Mitwirkungsrechten gerecht werde. Hinzu kämen die in der Literatur und teilweise von der Rechtsprechung geäußerten Bedenken zur hinreichend bestimmten Formulierung der Tatbestandsmerkmale, die dem staatlichen Handeln unter Missachtung des kommunalen Planungswillens eine nahezu schrankenlose Befugnis zuwies. Die Frage, ob eine teilweise faktische Außerkraftsetzung eines Bebauungsplans gegen den eindeutigen gemeindlichen Willen einen Eingriff in den verfassungsrechtlich geschützten Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung darstelle, sei in dieser Form nicht geklärt. Die Vorgaben des § 246 Abs. 14 BauGB als „Notausnahmetatbestand“ würden darüber hinaus nicht eingehalten, da es an einer erforderlichen, ausreichenden Rückbauverpflichtung seitens des Bauherrn mangle, § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB. Die Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB scheitere auch daran, dass im Zeitpunkt des Bescheidserlasses die Unterkunft überhaupt nicht mehr dringend notwendig gewesen sei. Hintergrund der mangelnden Dringlichkeit seien die seit der Antragstellung am 11. Oktober 2023 und der ersten Anhörung der Antragstellerin im Oktober 2023 deutlich zurückgegangenen Flüchtlingszahlen. Seien im Oktober und November 2023 in der ANKER-Einrichtung Unterfranken noch über 1.000 monatliche Zugänge erfasst worden, seien es im Dezember 604 Menschen gewesen. Die stark zurückgehenden Zahlen ließen sich auch im ersten Quartal 2024 für Unterfranken belegen. Spätestens seit Jahresbeginn 2024 habe keine zwingende Notwendigkeit mehr bestanden, aus der ANKER-Einrichtung zu verlegen. Eine entsprechende Prüfung sei hier nicht erfolgt. Mit den vorgelegten Tatsachen könne die Dringlichkeit einer Maßnahme nach § 246 Abs. 14 BauGB im März 2024 nicht begründet werden. Auch in bauordnungsrechtlicher Sicht sei der Bescheid nicht haltbar. Die diesbezügliche Argumentation mit dem Verweis auf die Atypik des Vorhabens greife nach Überzeugung der

Antragstellerin nicht durch. Die angespannte Flüchtlingssituation sei als Überlegung dem Abstandsflächenrecht fremd. Im Rahmen des Ermessens seien sachfremde Erwägungen eingeflossen. Die Behauptung eines widersprüchlichen Verhaltens der Antragstellerin werde zurückgewiesen. Die Grundstücks-teilung unter Zurückbehaltung der westlichen Fläche sei nicht vor dem Hintergrund erfolgt, dass zukünftig eine staatliche Revision des gemeindlichen Planungswillens erfolge. Dass nunmehr eine Neubewertung der Abstandsflächen erfolge, einschließlich der erforderlichen Abweichungen, sei Folge des Bau-rechts und der Antragstellerin nicht vorzuhalten. Es habe in der Vergangenheit keine Rechtspflicht bestanden, einen für den Erwerber idealen Grundstück-zuschnitt herzustellen. Vielmehr sei bereits beim Erwerb klargewesen, dass eine mögliche Nutzungsänderung der Mitwirkung der nachbarlichen Ge-meinde bedürfe, sowohl hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans als auch bauordnungsrechtlicher Vorgaben, soweit sie für die Nachbarin von Relevanz seien. Die bescheidenen Ausführungen zum Brandschutz könnten insofern nicht überzeugen, als zumindest an der nordwestlichen, punktuell un-mittelbar an die Nachbargrenze stoßenden Bebauung des Anwesens S***** ** ein Brandabstand nicht gewährleistet werden könne. Der Abstand von 2,50 m könne hier nicht eingehalten werden, worauf sich die Antragstellerin als Nachbarin berufen könne. Ein Ausschluss der Bebauung sei weder aus öffent-lich-rechtlichen noch aus privatrechtlichen Gründen gegeben. Im Rahmen der Interessenabwägung sei zu berücksichtigen, dass eine vorläufige Außervoll-zugsetzung bei nicht vollbelegtem Haus weit weniger Auswirkungen habe als eine spätere Entscheidung in der Hauptsache. Sollte es zu einer vollständigen Belegung kommen, wäre durch die Mehrzahl der Menschen die alternative Su-che nach einer Unterkunft weit schwieriger.

6.

Das Landratsamt Haßberge stellte für den Antragsgegner den Antrag,

den Antrag abzulehnen.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen: Der Antrag könnte mit Blick auf das Erfordernis der elektronischen Übermittlung bereits unzulässig

sein. Jedenfalls sei der Antrag unbegründet. Zunächst werde in vollem Umfang auf den angegriffenen Bescheid vom 28. Februar 2024 verwiesen. Die sachliche Zuständigkeit des Landratsamts ergebe sich aus Art. 53 Abs. 1 BayBO i.V.m. § 246 Abs. 14 Satz 2, § 203 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 5 ZustVBau. Die tatsächliche Nutzung des Nachbargrundstücks der Antragstellerin entspreche nicht, jedenfalls nicht vollständig, den Festsetzungen des Bebauungsplans, der eine Nutzung vorsehe, die dem Gemeinbedarf diene. Der angegriffene Bescheid stelle sich zudem nicht als ermessenfehlerhaft dar. Insbesondere seien die Anforderungen an die Erforderlichkeit erfüllt. Das Landratsamt habe hierbei in die Gewichtung einbezogen, dass durch die Baugenehmigung eine Gemeinbedarfsgaststätte in den nächsten drei Jahren nicht verwirklicht werden könne. Diese Nichtverwirklichungsmöglichkeit sei insbesondere dem Interesse an der Unterbringung von Asylbewerbern und damit dem öffentlichen Interesse gegenübergestellt und gewichtet worden. Ergänzend werde ausgeführt, dass durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungspflicht und Abwehrmaßnahmenunterlassungspflicht; Notarvertrag vom 3.6.2011, Ziffer XII, Anlage B1, und Grundbuchblatt, Anlage B 2) die Gemeinde jedenfalls konkludent zu erkennen gegeben habe, mit einer privatrechtlichen Nutzung außerhalb eines Gemeinbedarfs einverstanden zu sein und nur darauf maßgeblichen Wert zu legen, dass sie das übrige als Gemeinbedarfsfläche überplante Gelände nach ihren Vorstellungen (auch) als Gemeinbedarfsfläche nutzen könne. Der aktuell dringende Unterbringungsbedarf ergebe sich aus einer Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 2. Mai 2024. Hinsichtlich des Abstandsflächenrechtsverstoßes sei zu ergänzen, dass die erfolgte Teilung des Grundstücks einen nicht dem Art. 6 BayBO gemäßen Zustand am Baugrundstück geschaffen habe, welcher für die Antragstellerin erkennbar gewesen sei, so dass ein konkludentes Einverständnis mit dem Abstandsflächenverstoß anzunehmen sei. Es verstieße letztendlich gegen Treu und Glauben, sich nun im Rahmen der beantragten Nutzungsänderung in ein Mehrzweckgebäude für Asylsuchende auf die Verletzung des Abstandsflächenrechts zu berufen, obwohl dieser Umstand der Antragstellerin bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages am 3. Juni 2011 bereits bekannt gewesen sei. Der durch die Grundstücksteilung entstandene, dem Art. 6

BayBO nicht gemäße Zustand führe dazu, dass das Gebäude des Beigeladenen einen zu geringen Grenzabstand einhalte, welcher jedoch in Anwendung des Art. 63 Abs. 1 BayBO durch Erteilung einer Abweichung seitens der Bauaufsichtsbehörde habe legalisiert werden können. Schließlich seien keine sachfremden Erwägungen in die Abwägungsentscheidung eingeflossen. Die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden stelle einen öffentlichen Belang dar, der in diese Abwägung einbezogen werden könne, wie die Norm des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zeige. Ein Verstoß gegen brandschutzrechtliche Bestimmungen sei nicht gegeben. Insbesondere liege keine Verletzung des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Abs. 1 BayBO vor, da die betroffene Wand die Anforderungen an eine Brandschutzwand erfülle. Die Rückbauverpflichtung sei durch die Bedingung in Ziffer VII. Nr. 2 des angegriffenen Bescheids gesichert. Die Verfassungsmäßigkeit von § 246 Abs. 14 BauGB sei nicht zweifelhaft. Bei dieser Vorschrift handele es sich um eine an § 37 BauGB angelegte Sonderregelung, deren Verfassungsmäßigkeit wiederum nicht in Frage zu stehen scheine. Unzweifelhaft liege in der Regelung des § 246 Abs. 14 BauGB – genau wie in der Regelung des § 37 BauGB – ein Eingriff in das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde, Art. 28 Abs. 2 GG, begründet. Der Eingriff erfolge jedoch durch ein förmliches Gesetz, das die Verhältnismäßigkeit wahre. Durch die Norm des § 246 Abs. 14 BauGB (und durch die angegriffene Baugenehmigung) sei kein Eingriff in den unantastbaren Kernbereich des der Antragstellerin verfassungsrechtlich gewährleisteten Rechts auf Selbstverwaltung zu sehen. Die Norm stelle sich als verhältnismäßiger Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinde dar, der dadurch gerechtfertigt sei, dass ansonsten benötigte Unterkünfte nicht oder jedenfalls nicht rechtzeitig bereitgestellt werden könnten. Mit einer fehlenden Unterbringungsmöglichkeit würde in vielen Fällen der Zustand der (drohenden) Obdachlosigkeit von Asylbewerbern herbeigeführt werden. Dies könne zu einer Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung führen, der die Gemeinden dann nach dem Sicherheitsrecht zur Gefahrenabwehr regelmäßig begegnen müssten. Ohne die Abweichungsmöglichkeit des § 246 Abs. 14 BauGB könnten kurzfristig deutlich weniger Personen untergebracht werden. Ob ohne eine solche Norm angesichts der aktuellen Lage den Anforderungen des Art. 16a GG und des Art. 20 Abs. 1 GG (Sozialstaatsprinzip) genügt werden könnte, müsse zumindest in

Frage gestellt werden. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung dürfe die grundgesetzliche Konzeption nicht außer Betracht bleiben, nach der sich Gemeinden und der Staat (im engeren Sinne) nicht in einem dichotomischen Verhältnis befänden, sondern die Gemeinden selbst Teil des Staates und mit diesem eng verschränkt seien. Die Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 GG unterscheide sich insoweit von Vorstellungen gerade des 19. Jahrhunderts dadurch, dass sich Gemeinden nicht in grundrechtsanaloger Position dem Staat gegenüberstünden. Die Gemeinden seien in ihrer Planungshoheit von vornherein bestimmten Grenzen unterworfen (vgl. exemplarisch § 1 Abs. 4 bis 14 BauGB). Durch die Norm des § 246 Abs. 14 BauGB könne immer nur in einem räumlich eng umgrenzten Teilbereich der gemeindlichen Planungshoheit eingriffen werden. Daher sei anzunehmen, dass das jeweilige betroffene Plangebiet als solches im Grundsatz erhalten bleibe und lediglich von einzelnen Festsetzungen abgewichen werde. Zudem sei ein vielfaches Anwenden des § 246 Abs. 14 BauGB nicht möglich, da er in seinen Voraussetzungen bezogen auf eine Gemeinde Beschränkungen enthalte („dringend benötigte Unterkünfte, „im Gebiet der Gemeinde“, „in dem erforderlichen Umfang“). Die Vorschrift des § 246 Abs. 14 BauGB sei überdies streng subsidiär gegenüber den Absätzen 8 bis 13. Auch enthalte die Norm ein Anhörungsrecht und eingriffsmindernde Einschränkungen, die einen verfassungswidrigen Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit verhinderten. Solche seien in der Rückbauverpflichtung durch den Vorhabenträger und in der Schadensersatzverpflichtung zugunsten der betroffenen Gemeinde zu sehen.

7.

Die Bevollmächtigte des Beigeladenen stellte den Antrag,

den Antrag abzulehnen.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Der Antrag sei mangels wirksamer Antragstellung unzulässig. Vorliegend sei der Eilantrag durch eine Gebietskörperschaft und damit durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts i.S.v. § 55d Satz 1 VwGO mittels eines schriftlichen Briefs eingereicht worden. Das Formerfordernis des § 55d VwGO sei nicht gewahrt. Dem stehe

nicht der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 27. Oktober 2023 entgegen, wonach Rechtslehrer an einer staatlichen Hochschule i.S.v. § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO nicht dem Personenkreis nach § 55d Satz 1 VwGO unterfielen (7 B 10/23). Denn in dem dort zu entscheidenden Fall habe der prozessbevollmächtigte Hochschullehrer eine „drittbetroffene natürliche Person“ und gerade keine – wie vorliegend – nach § 55d Satz 1 VwGO zur elektronischen Einreichung von Schriftsätzen verpflichtete juristische Person des öffentlichen Rechts vertreten. Die gesetzliche Nutzungsverpflichtung für sogenannte „professionelle Einreicher“ (vgl. BR-Drs. 503/12, S. 1) diene dazu, den elektronischen Rechtsverkehr zu etablieren. Der Zweck der Regelung wäre preisgegeben, wenn sich die grundsätzlich nach § 55d Satz 1 VwGO Verpflichteten durch die Beauftragung nichtverpflichteter Hochschullehrer dieses gesetzlichen Formerfordernisses entledigen könnten. Der Antrag sei auch unbegründet. Der verfahrensgegenständliche Baugenehmigungsbescheid begegne keinen formellen Bedenken. Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Landratsamts Haßberge ergebe sich aus Art. 53 Abs. 1 BayBO i.V.m. § 246 Abs. 14 Satz 2, § 203 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 5 ZustVBau. Die vom Antragsgegner in Abweichung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans herangezogene Vorschrift des § 246 Abs. 14 BauGB sei zulässige Rechtsgrundlage für die angegriffene Entscheidung und insbesondere nicht verfassungswidrig. Einen entsprechenden Einwand habe das Verwaltungsgericht S***** mit Urteil vom *** ***** 2024 (* * ***** **) zurückgewiesen. Abgesehen von wenigen anderweitigen Stimmen in der Literatur, auf die sich die Antragstellerin beziehe, habe bisher kein einziges Verwaltungsgericht die Vorschrift aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken dem Bundesverwaltungsgericht nach Art. 100 GG vorgelegt. Vielmehr sei die Norm in zahlreichen Verfahren angewendet und den Entscheidungen zugrunde gelegt worden. Aus diesem Grunde konstatiere inzwischen auch die Literatur, dass sich etwaige Bedenken an der Verfassungsmäßigkeit des § 246 Abs. 14 BauGB nicht durchgesetzt hätten. Ein großräumiger Eingriff in die Bauleitplanung liege nicht vor, da die Vorschrift des § 246 Abs. 14 BauGB vorliegend auf ein Einzelobjekt angewendet worden sei, die gemeindliche Planungshoheit jedoch im übrigen Gemeindegebiet unangetastet lasse. Die Ausführungen der Antragstellerin zeigten keinen Mangel der Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB durch den

Antragsgegner auf und stellten das Vorliegen der Voraussetzungen der Norm nicht in Frage. Nicht nachvollziehbar sei die Behauptung, es mangle an einer „erforderlichen, ausreichenden Rückbauverpflichtung“ im Sinne von § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB. Der Baugenehmigungsbescheid lege in Ziffer VII. Nr. 2 eine solche Verpflichtung als Bedingung fest. Wie im streitgegenständlichen Bescheid korrekt ausgeführt, lägen auch die Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB vor. Insbesondere könnten dringend benötigte Unterkunfts-möglichkeiten im Gebiet der Antragstellerin nicht bzw. nicht rechtzeitig bereitgestellt werden. Darüber hinaus sei aufgrund von § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB die Gemeinde „nur“ anzuhören – ihr Einvernehmen sei gerade nicht erforderlich und demgemäß bei Versagung auch nicht zu ersetzen gewesen. Der Antragstellerbevollmächtigte verkenne in seinen Ausführungen, dass die Zahl der Geflüchteten und Asylsuchenden seit Oktober 2023 nicht weniger geworden sei. Es gebe in Unterfranken jeden Monat weitere Neuankömmlinge, die über das Ankerzentrum und die sonstigen Einrichtungen an die Kommunen verteilt werden müssten. Damit nehme der dringende Bedarf an Unterbringung aber nicht ab, sondern weiter zu. Dies gelte unabhängig davon, ob sich die Zahl der Neuankömmlinge im Vergleich zu Oktober/November 2023 reduziert habe. Im Hinblick auf die Abstandsflächen komme es auf eine Atypik nicht an, da im vorliegenden Fall gerade das Regelbeispiel des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO verwirklicht worden sei und es damit zu einem intendierten Ermessen zugunsten einer Abweichung komme. Ermessensfehler seien nicht ersichtlich. Soweit die Antragstellerin die Einbeziehung der Wohnungsnot zur Unterbringung von Asylbewerbern im Landkreis Haßberge als „allgemeinpolitisches Argument“ und „sachfremde Erwägung“ bezeichne, verfange diese Argumentation nicht. Es sei im Rahmen der Abweichung nicht allein auf die Verträglichkeit für den Nachbarn abzustellen, sondern auch für die Abweichung sprechende öffentliche Belange in die Ermessensentscheidung miteinzubeziehen. Schließlich habe die Antragstellerin die Grundstücksteilung selbst vorgenommen und damit die Unterschreitung der Abstandsflächen auf dem Grundstück des Beigeladenen hervorgerufen. Es wäre widersprüchlich, wenn sich die Antragstellerin nunmehr auf eine Rechtsverletzung berufen könnte, für deren Eintreten sie seinerzeit selbst verantwortlich gewesen sei. Auch sei nicht klar, worin konkret eine Rechtsverletzung oder Beeinträchtigung der Antragstellerin

liegen solle. Die gesetzlichen Vorgaben des Brandschutzes seien eingehalten. Insoweit werde auf das Brandschutzkonzept verwiesen. Bei den Außenwänden an der nordwestlichen Ecke handele es sich um Brandwände im Sinne von Art. 28 Abs. 3 BayBO. Abgesehen davon sei gem. Art. 28 Abs. 2 BayBO eine Brandwand nicht erforderlich, wenn „ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist“. Diese Ausnahme gelte auch dann, wenn ein Abstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden könne. Etwaige Bestandsgebäude auf dem Grundstück der Antragstellerin seien erheblich weiter als 5 m entfernt vom Gebäude des Beigeladenen. Es sei auch weder ersichtlich noch vorgetragen, dass Rechte der Antragstellerin in der konkreten Fallgestaltung selbst bei einem Verstoß gegen brandschutzrechtliche Vorschriften verletzt sein könnten. Neben den Erfolgsaussichten des Hauptsache-rechtsbehelfs sei in Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO eine Interessenabwägung vorzunehmen, die hier zugunsten des streitgegenständlichen Vorhabens ausfalle. Aufgrund der angespannten Flüchtlingssituation und der fehlenden Unterbringungsmöglichkeiten im Gebiet der Antragstellerin sei den – gerade auch öffentlichen – Interessen an der Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete der Vorrang zu geben vor den nicht einmal im Ansatz glaubhaft gemachten Interessen der Antragstellerin. Zudem sei in die Abwägung einzustellen, dass derzeit bereits 16 Personen in der Gemeinschaftsunterkunft untergebracht seien. Diese nun anderweitig unterzubringen und dann – nach positiver Entscheidung in der Hauptsache – wieder in der streitgegenständlichen Unterkunft unterzubringen, erscheine unverhältnismäßig.

8.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

II.

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage ist zulässig, aber unbegründet.

1.

Der Antrag ist zulässig.

1.1.

Der Antrag ist als Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gem. § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO statthaft.

Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin ist gem. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO entfallen, weil sie sich gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens wendet (§ 212a BauGB). Bei der Entscheidung nach § 246 Abs. 14 BauGB hat das Landratsamt Haßberge abschließend darüber befunden, ob die Errichtung einer dringend benötigten Unterkunftsmöglichkeit für Flüchtlinge oder Asylbegehrende es erforderlich macht, von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen. Die Abweichungsentscheidung ist ein vorbereitender Verfahrensakt für die vom Landratsamt Haßberge erteilte Baugenehmigung und damit unselbständige Verfahrenshandlung i.S.v. § 44a Satz 1 VwGO im Vorfeld der abschließenden Sachentscheidung. Dass die Abweichungsentscheidung in materielle Rechtspositionen der Antragstellerin in Gestalt ihrer Planungshoheit eingreift, führt nicht dazu, dass sie deshalb selbstständig anfechtbar ist, da sie keine selbstständige, im Verhältnis zur abschließenden Sachentscheidung andersartige Beschwer enthält (vgl. BVerwG, U.v. 16.2.2023 – 1 C 19.21 – juris Rn. 13). Im vorliegenden Fall kann das Gericht der Hauptsache daher auf Antrag die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs gegen die bauaufsichtliche Zulassung ganz oder teilweise anordnen.

1.2.

Die Antragstellerin ist auch antragsbefugt (§ 42 Abs. 2 VwGO analog).

Der Gemeinde, deren Beteiligungsrecht nach § 246 Abs. 14 BauGB auf eine bloße Anhörung beschränkt ist, steht ein Anfechtungsrecht zu. Der mit der Abweichungsentscheidung verbundene Eingriff in die Planungshoheit wird mit der Vorhabenzulassung durch die Baugenehmigung im Außenverhältnis zum Bauherrn umgesetzt. Davon ausgehend kann vorliegend nicht von

vornherein ausgeschlossen werden, dass die Antragstellerin – wie geltend gemacht – durch die behördliche Entscheidung in ihrem Recht auf kommunale Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG) verletzt wird. Hinzu kommt, dass die Antragstellerin möglicherweise als benachbarte Grundstückseigentümerin infolge einer Abstandsflächenrechtsverletzung (Art. 6 BayBO) oder eines Verstoßes gegen brandschutzrechtliche Bestimmungen (Art. 28 BayBO) in ihren Rechten verletzt wird.

1.3.

Der Antrag musste entgegen der Auffassung der Beigeladenseite nicht elektronisch erhoben werden.

Nach § 55a Abs. 1 VwGO können vorbereitende Schriftsätze und deren Anlagen, schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen der Beteiligten sowie schriftlich einzureichende Auskünfte, Aussagen, Gutachten, Übersetzungen und Erklärungen Dritter als elektronische Dokumente bei Gericht eingereicht werden. Dabei sind gem. § 55d Satz 1 VwGO vorbereitende Schriftsätze und deren Anlagen sowie schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen, die durch einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, als elektronisches Dokument zu übermitteln. Gleiches gilt gem. § 55d Satz 2 VwGO für die nach diesem Gesetz vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO zur Verfügung steht. Bei Nichteinhaltung dieser Anforderung ist die Prozessklärung formunwirksam und der Antrag als unzulässig abzulehnen (Gädeke in: Ory/Weth, jurisPK-ERV Band 3, 2. Aufl., Stand: 7.9.2023, § 55d VwGO Rn. 41).

Im vorliegenden Fall ist der Antrag durch den Bevollmächtigten der Antragstellerin eingereicht worden, bei dem es sich um einen vertretungsberechtigten Rechtslehrer an einer staatlichen Hochschule (vgl. § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO) handelt. Dieser wird von dem in § 55d Satz 1 VwGO aufge-

fürten Personenkreis (Rechtsanwalt, Behörde, juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse) nicht erfasst. Auch in der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist anerkannt, dass ein Rechtslehrer an einer staatlichen Hochschule nicht dem Personenkreis unterfällt, der nach § 55d Satz 1 VwGO vorbereitende Schriftsätze und deren Anlagen sowie schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen als elektronische Dokumente übermitteln muss (BVerwG, B.v. 27.10.2023 – 7 B 10/23 – juris Rn. 5). Die Antragstellerseite verweist zutreffend darauf, dass der persönliche Anwendungsbereich des § 55d Satz 1 VwGO – wie der Wortlaut zeigt – enumerativ ist. Nicht aufgeführte Einreicher werden demgemäß auch dann nicht umfasst, wenn es sich bei diesen, was im Fall des Antragstellerbevollmächtigten offenbleiben kann, ebenfalls um sogenannte professionelle Einreicher handeln sollte (vgl. hierzu Ulrich in: Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Werkstand: 44. EL März 2023, § 55d Rn. 13; ablehnend gegenüber der Einordnung eines Hochschullehrers als professionellen Einreicher: Dehoust in: Brandt/Domgörgen, Handbuch Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, 5. Aufl. 2023, §§ 124, 124a Abs. 1 VwGO Rn. 22).

Die Pflicht zur elektronischen Einreichung erstreckt sich auf den Antragstellerbevollmächtigten auch nicht nach Maßgabe von § 55d Satz 2 VwGO. Diese Vorschrift erweitert die Einreichungspflicht auf die anderen nach § 67 Abs. 2 VwGO Vertretungsberechtigten, wenn für sie ein sicherer Übermittlungsweg i.S.v. § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO zur Verfügung steht. Dies ist jedoch nicht der Fall, weil ein dem besonderen elektronischen Anwaltspostfächern entsprechendes, auf gesetzlicher Grundlage errichtetes elektronisches Postfach im Sinne der vorgenannten Vorschrift für Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule nicht vorhanden ist. Dementsprechend erkennt das Bundesverwaltungsgericht im Fall eines Rechtslehrers an einer staatlichen Hochschule auch keine Pflicht zur Nutzung elektronischer Übermittlungswege aus § 55d Satz 2 VwGO (BVerwG, B.v. 27.10.2023 – 7 B 10/23 – juris Rn. 5). Ob der

Antragstellerbevollmächtigte – wie die Beigeladenbevollmächtigte argumentiert – auf das elektronische Behördenpostfach der Antragstellerin, welches seine Grundlage nicht in § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO, sondern in § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 VwGO findet, zurückgreifen konnte oder nicht, ist dementsprechend schon unter Berücksichtigung von Wortlaut und Gesetzssystematik ohne Belang. Bestätigt wird dies durch die Gesetzesbegründung, in der zu § 55c VwGO a.F. (heute: § 55d VwGO) ausgeführt wird, dass dessen Einfügung die Nutzungspflicht für Rechtsanwälte und Behörden aus § 130d ZPO übernimmt und sie – lediglich – um die vertretungsberechtigten Personen erweitert, die sich eines speziellen Übermittlungswegs auf der Grundlage des § 55a Abs. 4 Nr. 2 VwGO bedienen können (BT-Drucks. 17/12634, S. 37). Demgegenüber fehlt jede normative Anknüpfung dafür, dass die von § 55d VwGO inhaltlich konstituierte Pflicht zum elektronischen Rechtsverkehr, derer die Antragstellerin allein im Rahmen des von ihr in eigener Person betriebenen elektronischen Rechtsverkehrs unterliegt, auf ihren Bevollmächtigten zu übertragen bzw. diesem zuzurechnen wäre. In Anbetracht dieser vom Gesetzgeber ausdifferenzierten Grenzen innerhalb des Rechtsregimes zu den Pflichten im elektronischen Rechtsverkehr – welches stufenweise (nächstmalig zum 1.1.2026) erweitert werden soll – lässt sich nicht unter der zu kurz greifenden Berufung auf den Sinn und Zweck der Regelung begegnen, wonach die gesetzliche Nutzungsverpflichtung dazu diene, den elektronischen Rechtsverkehr für sog. professionelle Einreicher zu etablieren (vgl. BT- Drs. 17/12634, S. 27 zu § 130d ZPO). Da der Antragstellerbevollmächtigte somit vom persönlichen Anwendungsbereich des § 55d VwGO nicht erfasst wird, unterfällt er auch nicht den hierdurch konstituierten Pflichten.

1.4.

Der Antrag erweist sich – nachdem insoweit keine weiteren rechtlichen Bedenken bestehen – als zulässig.

2.

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage ist unbegründet.

Im Rahmen des § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung anhand der in § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO normierten Kriterien. Hierbei ist das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung gegen das Interesse der Antragstellerin an der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage abzuwägen. Bei dieser Abwägung sind die Erfolgsaussichten in der Hauptsache dann von maßgeblicher Bedeutung, wenn nach summarischer Prüfung von der offensichtlichen Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit des streitgegenständlichen Verwaltungsakts und der Rechtsverletzung der Antragstellerin auszugehen ist. Jedenfalls hat das Gericht die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs bei seiner Entscheidung mit zu berücksichtigen, soweit diese sich bereits übersehen lassen (vgl. BVerfG, B.v. 24.2.2009 – 1 BvR 165/09 – NVwZ 2009, 581; BayVGh, B.v. 17.9.1987 – 26 CS 87.01144 – BayVBl. 1988, 369; Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 80 Rn. 89 ff.). Sind diese im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung vollkommen offen, ist eine reine Interessenabwägung vorzunehmen.

Vorliegend lässt sich nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung anhand der Akten feststellen, dass die Anfechtungsklage der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung des Landratsamts Haßberge vom 28. Februar 2024 voraussichtlich keinen Erfolg haben wird, da der angefochtene Bescheid die Antragstellerin nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die Baugenehmigung ist aber nur dann aufzuheben, wenn sie rechtswidrig und der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Die Antragstellerin kann hiernach als Standortgemeinde gegen die Baugenehmigung nur dann erfolgreich vorgehen, wenn sie in ihren durch Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG bzw. Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit verletzt wäre. Als Nachbarin des Vorhabens

kann sie eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch ihrem Schutz dienen, oder wenn es das Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BayVGH, B.v. 24.7.2020 – 15 CS 20.1332; B.v. 26.5.2020 – 15 ZB 19.2231; BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94; U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84; U.v. 13.6.1980 – IV C 31.77; alle juris).

Im vorliegenden Fall ist nach summarischer Prüfung ein Verstoß gegen das Selbstverwaltungsrecht der Antragstellerin genauso wenig wie ein Verstoß gegen drittschützende Vorschriften feststellbar. Im Einzelnen:

2.1.

Der verfahrensgegenständliche Baugenehmigungsbescheid begegnet zunächst keinen Bedenken hinsichtlich der formellen Rechtmäßigkeit.

Nach § 246 Abs. 14 Satz 2 BauGB ist für die getroffene Abweichungsentscheidung die höhere Verwaltungsbehörde zuständig. Die Regelung des § 203 Abs. 3 BauGB ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung die nach diesem Gesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde zugewiesenen Aufgaben auf andere staatliche Behörden, Landkreise oder kreisfreie Gemeinden zu übertragen. Eine solche Übertragung ist mit § 2 Abs. 5 Satz 1 ZustVBau erfolgt. Danach sind die Landratsämter die zuständigen Behörden für die Erteilung der Abweichungsentscheidung nach § 246 Abs. 14 BauGB. Dass dieses Ergebnis – wie der Antragstellerbevollmächtigte meint – im Widerspruch zur Intention des Bundesgesetzgebers an der Schaffung einer zusätzlichen Entscheidungsinstanz stehen könnte, vermag die Kammer angesichts der klar definierten Reichweite der Ermächtigungsregelung des § 203 Abs. 3 BauGB nicht zu erkennen. An der Zuständigkeit des Landratsamts Haßberge bestehen daher keine Zweifel. Nachdem die formelle Rechtmäßigkeit des angegriffenen Bescheids objektiv-rechtlich keinen Bedenken unterliegt, bedarf es keines Eingehens auf die Frage, ob aus einem entsprechenden Mangel überhaupt eine subjektive Rechtsverletzung der Antragstellerin resultieren kann.

2.2.

Die Einwendungen der Antragstellerin als Standortgemeinde zur Verletzung ihrer in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV verankerten Planungshoheit greifen nicht durch.

2.2.1.

Die Antragstellerin trägt im Wesentlichen vor, ihr werde als Gemeinde die Möglichkeit genommen, über das Recht der Bauleitplanung die Entwicklung des Gemeindegebiets im hier maßgeblichen Bereich zu steuern. Sie habe insoweit keinerlei Planungshoheit mehr inne. Die Regelung des § 246 Abs. 14 BauGB sei verfassungswidrig oder zumindest verfassungskonform dahin auszulegen, dass die Abweichungsentscheidung nicht das exakte Gegenteil der gemeindlichen Planungsabsicht zulassen dürfe. Dem schließt sich die Kammer in Übereinstimmung mit der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (ausführlich: OVG für das Land Mecklenburg-Vorpommern, B.v. 13.11.2023 – 3 M 459/23 OVG – juris; vgl. auch VG Schwerin, U.v. 23.2.2024 – 2 A 1669/23 SN – juris; für eine verfassungskonforme Auslegung: VG Hamburg, B.v. 28.10.2015 – 7 E 5333/15), die teils die Rechtsvorschrift bedenkenlos anwendet (OVG Hamburg, B.v. 9.5.2016 – 2 Bs 38/16; B.v. 11.3.2016 – 2 Bs 33/16; VGH Mannheim, B.v. 23.6.2016 – 5 S 634/16; OVG Bautzen, B.v. 17.2.2016 – 1 B 10/16 – alle juris), und der vorherrschenden Kommentarliteratur (vgl. etwa Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 152. EL Oktober 2023, § 246 Rn. 52d; Kment/Wirth, BauGB-Novelle 2015: Die privilegierte Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften und ihre Beschränkung durch die kommunale Planungshoheit und den verfassungsrechtlich geforderten Nachbarschutz, ZfBR 2016, 748) nicht an.

Gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG muss den Gemeinden das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Diese Gewährleistung sichert den Gemeinden einen grundsätzlich alle Angelegenheiten der örtli-

chen Gemeinschaft umfassenden Aufgabenbereich („Allzuständigkeit“) sowie die Befugnis zu eigenverantwortlicher Führung der Geschäfte in diesem Bereich. Der Vorbehalt des „Rahmens der Gesetze“ erlaubt es dem Gesetzgeber nicht, die kommunale Selbstverwaltung völlig zu beseitigen oder derart auszuhöhlen, dass den Gemeinden kein ausreichender Spielraum zu ihrer Ausübung mehr bleibt. Dagegen verbürgt Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG als institutionelle Garantie den Gemeinden nicht die Selbstverwaltungsrechte in allen Einzelheiten. Gesetzliche Beschränkungen der Selbstverwaltung sind vielmehr mit Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG vereinbar, wenn und soweit sie deren Kernbereich unangetastet lassen (BVerfG, B.v. 7.10.1980 – 2 BvR 584/76 – juris Rn. 43). Ob und inwieweit die Planungshoheit überhaupt zum unantastbaren Kernbereich kommunaler Selbstverwaltung gehört, hat das Bundesverfassungsgericht bislang offengelassen (BVerfG, B.v. 23.6.1987 – 2 BvR 826/83 – juris Rn. 38; B.v. 7.10.1980 – 2 BvR 584/76 – juris Rn. 44). Geklärt ist jedoch, dass selbst wenn der Kernbereich der Selbstverwaltung die Planungshoheit umfassen sollte, der Kernbereichsschutz nur den Wesensgehalt der Planungshoheit umfasst (BVerfG, B.v. 7.5.2001 – 2 BvK 1/00 – juris Rn. 123). Da Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG den Wirkungskreis der Gemeinden in ihrem Kernbereich nur institutionell sichert, ist zudem eine gesetzliche Einwirkung auf die Selbstverwaltung lediglich einzelner Gemeinden, die diesen bestimmte Selbstverwaltungsrechte teilweise entzieht, verfassungsrechtlich zulässig. Ein allgemeiner Eingriff in die kommunale Planungshoheit liegt nicht vor, wenn ein Gesetz nur ausnahmsweise zu Einschränkungen der Planungshoheit einzelner Gemeinden in räumlich klar abgegrenzten Gebieten ermächtigt (vgl. BVerfG, B.v. 23.6.1987 – 2 BvR 826/83 – juris Rn. 38; B.v. 7.10.1980 – 2 BvR 584/76 – juris Rn. 44; B.v. 7.5.2001 – 2 BvK 1/00 – juris Rn. 123; zum Ganzen: OVG für das Land Mecklenburg-Vorpommern, B.v. 13.11.2023 – 3 M 459/23 OVG – juris).

In Anwendung dieser Grundsätze ist eine Unvereinbarkeit des § 246 Abs. 14 BauGB mit der Planungshoheit der Gemeinden nicht zu erkennen. Da die Vorschrift es erlaubt, dass unter bestimmten Voraussetzungen von den bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen der §§ 30 bis 36

BauGB für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende abgewichen werden kann, wovon auch Abweichungen von Bauleitplänen der Gemeinden umfasst sind, ist in diesen Fällen von einem Eingriff in die kommunale Planungshoheit auszugehen. Der Eingriff lässt jedoch den Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung nach dem Dafürhalten der Kammer unangetastet. Die gesetzliche Regelung führt nach ihrer Konzeption nur ausnahmsweise zu Einschränkungen der Planungshoheit. Die Regelungswirkung des § 246 Abs. 14 BauGB ist sachlich stark eingeschränkt. Sie beschränkt sich auf ein konkretes Vorhaben und enthält keine darüber hinausgehende Steuerungswirkung für das restliche Gemeindegebiet. Die Regelung gilt nur für eine bestimmte Art von Vorhaben, nämlich der Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Darüber hinaus muss die Zulassung des Vorhabens nach § 246 Abs. 14 BauGB – wie tatbestandlich gefordert – erforderlich sein. Insofern gelten die Anforderungen des § 37 BauGB entsprechend. Dies bedeutet, dass die Abweichung zur Deckung des Unterbringungsbedarfs vernünftigerweise geboten sein muss, wobei die widerstreitenden öffentlichen Belange auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen im Einzelfall zu gewichten sind. Die Vorschrift kann folglich nur – subsidiär – angewendet werden, wenn trotz akuten Bedarfs eine ausreichende Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten nach den allgemeinen Zulassungsregeln und den Sonderregeln der Absätze 8 bis 13 des § 246 BauGB nicht möglich ist. Die Erforderlichkeit bezieht sich schließlich auch auf den Umfang des Vorhabens. Im Weiteren ist zu beachten, dass die Eingriffsintensität des § 246 Abs. 14 BauGB durch ein verfahrensrechtliches Beteiligungsrecht der Gemeinden abgemildert wird. Zudem enthält § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB über die Verweisung auf § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 und Satz 3 BauGB eine Rückbauverpflichtung. Durch diese wird sichergestellt, dass nach Aufgabe der Nutzung als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende der vorherige bauplanungsrechtliche Zustand wiederhergestellt wird. Eine Anschlussnutzung wird zwar hiervon nicht ausgeschlossen, diese muss jedoch nach den allgemeinen planungsrechtlichen Voraussetzungen – und damit im Einklang mit der planungsrechtlichen Vorstellung der Gemeinde – zulässig sein. Schließlich verweist § 246 Abs. 14 Satz 9 BauGB auf die Entschädigungsregelung des

§ 37 Abs. 3 BauGB. Danach ist der Gemeinde eine Entschädigung zu zahlen, wenn ihr infolge der Durchführung von Vorhaben nach § 246 Abs. 14 BauGB Kosten entstehen. Finanzielle Lasten haben die Gemeinden also nicht zu befürchten. Der Gemeinde entstehen folglich nach Wegfall des Unterbringungsbedarfs für Flüchtlinge und Asylbegehrende keine dauerhaften Nachteile (zum Ganzen: Kment/Wirth, BauGB-Novelle 2015: Die privilegierte Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften und ihre Beschränkung durch die kommunale Planungshoheit und den verfassungsrechtlich geforderten Nachbarschutz, ZfBR 2016, 748). Die somit außerhalb des Kernbereichs liegende Beschränkung der kommunalen Planungshoheit durch § 246 Abs. 14 BauGB vermag nicht unverhältnismäßig in die Garantie der kommunalen Selbstverwaltung der Antragstellerin einzugreifen. Vielmehr stellt sie sich als geeignete, erforderliche und angemessene formell-gesetzgeberische Maßnahme dar. Dabei ist im Rahmen der Angemessenheit – neben den vorbezeichneten Umständen – zu berücksichtigen, dass der mit der Regelung verfolgte öffentliche Belang der Ermöglichung der Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen ganz erhebliches Gewicht aufweist. Die Sicherstellung der Unterbringung dient der Erfüllung der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse (vgl. BVerfG, B.v. 26.5.1993 – 1 BvR 208/93 – juris Rn. 21). Die verfassungsrechtliche Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums aus Art. 1 Abs. 1 GG i.V.m. dem Sozialstaatsprinzip umfasst im Hinblick auf das physische Existenzminimum u.a. die Möglichkeit der Unterkunft (vgl. BVerfG, U.v. 18.7.2012 – 1 BvL 10/10 – juris Rn. 64). Die Norm des § 246 Abs. 14 BauGB trägt in einer die Planungshoheit der Gemeinden berücksichtigenden, die widerstreitenden Interessen ausgleichenden Weise dem Umstand Rechnung, dass in den tatbestandlich umrissenen, engen Bedarfssituationen Unterkünfte vielfach nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden könnten. Nach alledem erkennt die Kammer nicht ansatzweise Umstände, die die Regelung des § 246 Abs. 14 BauGB als verfassungswidrig erscheinen lassen.

2.2.2.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass infolge der konkreten Rechtsanwendung im vorliegenden Einzelfall von einer Verletzung der kommunalen Planungshoheit der Antragstellerin gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG ausgegangen werden müsste.

Nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbewerber von den Vorschriften des BauGB und den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 des § 246 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Diese befristet – nunmehr bis zum 31. Dezember 2027 (vgl. Art. 1 Nr. 18 Buchst. e) des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 6. Juli 2023, BGBl. 2023 I Nr. 176, berichtigt in BGBl. 2023 I Nr. 214) – geltende Sondervorschrift ermöglicht es, von allen bauplanungsrechtlichen Vorschriften zu befreien, soweit die Befreiung zur Bewältigung eines dringenden Bedarfs an Flüchtlingsunterkünften erforderlich ist (VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – juris). Die tatbestandlichen Voraussetzungen dieser Norm sind nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand des Gerichts und im Hinblick auf die im vorläufigen Rechtsschutzverfahren allein mögliche summarische Prüfung erfüllt. Ebenso wenig liegen Ermessensfehler vor. Im Einzelnen:

2.2.2.1.

Das vom Beigeladenen im Gemeindegebiet der Antragstellerin geplante Vorhaben – gleich ob es entsprechend seiner Bezeichnung als Gemeinschaftsunterkunft oder als sonstige Unterkunft für Geflüchtete oder Asylbeherrnde einzuordnen ist – kann weder nach den allgemein geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften noch nach dem Sonderrecht der Absätze 8 bis 13 von § 246 BauGB zugelassen werden; eine Baugenehmigung müsste vielmehr zwingend versagt werden. Bei Anwendung der genannten

Bestimmungen könnte mithin die hier geplante Unterkunft nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden.

Eine Genehmigung ohne Abweichungsentscheidung nach § 246 BauGB scheidet wegen bauplanungsrechtlicher Unzulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Abs. 1 BauGB aus, da es mit den Festsetzungen des seit dem 15. März 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „S*****“, der für den Bereich des Baugrundstücks u.a. die Ausweisung als „Grundstück für Gemeinbedarf Parkanlage Freizeitzentrum mit Gaststättenbetrieb Kinderspielplatz“ trifft, nicht zu vereinbaren ist. Weder ist im Bebauungsplan eine Ausnahme nach Art und Umfang ausdrücklich zugelassen (§ 31 Abs. 1 BauGB) noch kommt eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) in Betracht, da infolge der stark abweichenden Nutzungsform unzweifelhaft Grundzüge der Planung berührt werden. Es ist auch weder vorgetragen noch zu ersehen, dass der Bebauungsplan an offensichtlichen Mängeln leidet, die es gerechtfertigt erscheinen ließen, im hiesigen Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes von einer (Teil-)Unwirksamkeit des Bebauungsplans auszugehen.

Das Sonderrecht der Absätze 8 bis 13 von § 246 BauGB ist nach summarischer Prüfung ebenfalls nicht einschlägig. Die Regelung des § 246 Abs. 8 BauGB ist nicht anwendbar, weil sie den Zulässigkeitstatbestand des § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern für die geltende Übergangszeit bis zum 31. Dezember 2027 erweitert, der den – hier nicht gegebenen – unbeplanten Innenbereich betrifft. Die Regelungen des § 246 Abs. 9 und Abs. 13 BauGB setzen eine hier ebenfalls nicht vorhandene Außenbereichslage voraus. Für die Anwendung von § 246 Abs. 10 BauGB fehlt es an der Grundvoraussetzung eines Gewerbegebiets. § 246 Abs. 11 BauGB ist ebenso wenig in Betracht zu ziehen, da es an der Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 bis 8 BauNVO fehlt, in welchem Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können; entsprechendes scheidet aufgrund der für das Grundstück getroffenen Festsetzung für „Gemeinbedarf Parkanlage Freizeitzentrum mit Gaststättenbetrieb Kinderspielplatz“ aus. Schließlich geht es auch weder um die Errichtung mobiler Unterkünfte für

Flüchtlinge oder Asylbegehrende (§ 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB) noch um eine Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (§ 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Infolgedessen stellt sich die Anwendbarkeit des § 214 Abs. 14 BauGB nicht als subsidiär gegenüber den Absätzen 8 bis 13 von § 246 BauGB dar.

2.2.2.2.

Das Vorhaben erfüllt auch die Voraussetzung „im Gebiet der Gemeinde“, in der die Unterkunftsmöglichkeiten „entstehen sollen“ (§ 246 Abs. 14 BauGB). Denn Betrachtungsgebiet ist insoweit die Gemeinde, unabhängig davon, wer der Träger der Unterkunft ist. Eine besondere Ortsgebundenheit wird nicht verlangt (vgl. BT-Drs. 18/6185 S. 55). Im Gebiet der Gemeinde entstehen sollen die Unterkünfte nicht nur dann, wenn die Gemeinde, sondern auch, wenn etwa der Bund oder das Land Träger der Einrichtung sind.

2.2.2.3.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand des Gerichts spricht alles dafür, dass die Unterkunftsmöglichkeit für Asylsuchende „dringend benötigt“ wird.

An die Erforderlichkeitsprüfung in diesem Sinne sind vor dem Hintergrund der Dringlichkeit der Unterbringung keine übersteigerten Anforderungen zu stellen (vgl. Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 157. EL Oktober 2023, § 246 Rn. 98; Scheidler, ZfBR 2016, 756 [757]). Eine sich aus der örtlichen Situation ergebende Plausibilität der Erforderlichkeit des Vorhabens ist zur Vermeidung eines ausufernden Gebrauchs dieser Abweichungsbefugnis ausreichend, aus Gründen des Verhältnismäßigkeitsprinzips im Hinblick auf den Eingriff in Art. 28 Abs. 2 GG aber auch erforderlich. Der Bedarfsdeckung kommt ein höheres Gewicht zu als einer erschöpfenden Subsidiaritätsprüfung, die den durch die

angestrebte Bedarfsdeckung gezogenen Zeithorizont und die Möglichkeiten der Verwaltung zu ihrer Durchführung zu berücksichtigen hat (OVG Hamburg, B.v. 9.5.2017 – 2 Bs 38/16 – juris).

Den dargestellten Anforderungen werden – gerade bezogen auf den Prüfungsmaßstab im vorläufigen Rechtsschutzverfahren – die angefochtene Baugenehmigung und die ihr zugrundeliegende Abweichungsentscheidung gerecht. Die Ausführungen des Landratsamts Haßberge unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken vom 28. November 2023 und vom 2. Mai 2024 haben die Dringlichkeit der Unterbringungsnotwendigkeit ausführlich, nachvollziehbar und plausibel begründet. Aus der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 28. November 2023 geht hervor, dass der Landkreis Haßberge die Quote nach DVAsyl lediglich zu 89,63 % erfüllt habe. Um die Quote vollständig zu erfüllen, müsse der Landkreis noch 204 Personen aufnehmen. Mit Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 7. November 2023 sei der Landkreis Haßberge aufgefordert worden, wöchentlich 30 Personen aufzunehmen. Entsprechende Kapazitäten seien jedoch nicht verfügbar; das Landratsamt Haßberge plane deshalb die Errichtung einer Notunterkunft in der Stadt Haßfurt, da weder ausreichend Plätze in den vorhandenen Gemeinschaftsunterkünften oder dezentralen Unterkünften zur Verfügung stünden; die bestehenden Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis Haßberge seien ausgelastet. Für die Errichtung weiterer benötigter Gemeinschaftsunterkünfte sei die Regierung von Unterfranken auf Angebote des Immobilienmarkts angewiesen. Die Immobilie Schafhofweg 12 sei das einzige Mietangebot, das aus der Gemeinde Theres vorliege. Mangels anderer Alternativen sei dieses Angebot angenommen worden. Mit von der Beklagtenseite eingereichten, aktualisierten Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 2. Mai 2024 hat diese die Dringlichkeit der Platzakquise und die Notwendigkeit weiterer Unterkunftsplätze näher erläutert. Darin wird u.a. ausgeführt, dass die ANKER-Einrichtung am 2. Mai 2024 mit 1.157 Personen belegt sei. Die Durchschnittsbelegung habe in den letzten fünf Jahren 1.005 Personen, in den letzten drei Jahren 1.220 Personen, im letzten Jahr 1.363 Personen und in den letzten drei Monaten 1.388 Personen betragen.

Im Jahr 2024 seien bis zum 1. Mai 2024 bereits 3.705 Personen in die ANKER-Einrichtung aufgenommen worden. Januar, Februar und März 2024 gehörten zu den zehn zugangsstärksten Monaten seit März 2016. Trotz eines gewissen Rückgangs im April 2024 auf „nur“ noch insgesamt 606 Zugänge sei es im Asylbereich der stärkste Aprilzugang seit Gründung der Aufnahmeeinrichtung Mitte 2015 gewesen. Der Landkreis Haßberge habe in den vergangenen Wochen kontinuierlich Geflüchtete aufgenommen, sei nach der aktuellen Berechnung jedoch noch immer in Quotenuntererfüllung (Stand 29.04.2024: 92,90 %, 147 Personen). Um die nicht gewünschte Unterbringung in Sporthallen zu vermeiden, sei die Akquise von Unterkünften weiterhin unabdingbar und dringlich.

Das Gericht hat keinen Zweifel daran, dass die vom Antragsgegner unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken geschilderte Situation zutreffend ist. Aus den – auch von Antragstellerseite nicht substantiell in Zweifel gestellten – Angaben wird ersichtlich, dass über einen längeren Zeitraum hinweg und auch zum maßgeblichen Zeitpunkt des Bescheiderlasses von einem dringenden Bedarf an der Neuschaffung von Unterkunftsmöglichkeiten auszugehen ist. Selbst der von der Genehmigung erfasste Umfang – bei Zugrundelegung der vollständigen Belegungskapazität – reicht bei Weitem noch nicht aus, um den von der Regierung von Unterfranken aufgezeigten Bedarf an Unterkunftsplätzen im Landkreis Haßberge zu decken. Der Landkreis muss nicht nur seiner laufenden Aufnahme- und Unterbringungsverpflichtung nachkommen, sondern auch den inzwischen infolge der Quotenuntererfüllung aufgelaufenen „Negativsaldo“ ausgleichen. Ebenso ist aufgezeigt worden, dass der Regierung von Unterfranken bei Bescheiderlass keine Standortalternativen zur Verfügung standen, um für eine ausreichende Bedarfsdeckung zu sorgen. Es ist im Rahmen der summarischen Überprüfung im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nicht zu ersehen, dass anderweitige geeignete Grundstücke und Gebäude für die Unterbringung in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestanden hätten. Vielmehr dürfte es sich nach den Darlegungen der Regierung von Unterfranken um die alleinige Option gehandelt haben, auf

dem sofort verfügbaren Vorhabengrundstück im Gemeindegebiet der Antragstellerin UnterkunftsKapazitäten zu schaffen. In Anbetracht dessen kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine (geplante) UnterbringungsKapazität existiert, die insgesamt mit dem tatsächlichen oder prognostizierten Zustrom von Flüchtlingen und Asylbegehrenden Schritt halten kann. Vielmehr verhält es sich sogar so, dass ein zeitlicher Vorlauf in dem Sinne, dass rechtzeitig vor der Bedarfsentstehung die Unterbringungseinrichtungen zur Verfügung stehen sollen, im vorliegenden Fall überhaupt nicht mehr gegeben ist, sondern der Bedarf bereits entstanden ist und Vorbereitungen für die Errichtung einer Notunterkunft in der Stadt Haßfurt getroffen wurden.

2.2.2.4.

Die Abweichungsentscheidung leidet schließlich nicht an Ermessensfehlern. Im Fall einer auf § 246 Abs. 14 BauGB gestützten Baugenehmigung handelt es sich um einen auf einer gebundenen Entscheidung basierenden Verwaltungsakt, in welchen eine Ermessensentscheidung („kann“) über die Abweichung von planungsrechtlichen Vorgaben integriert ist. Der Ermächtigung zu einer nur eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle unterworfenen Gestaltungsentscheidung korrespondiert die Pflicht der für die Entscheidung nach § 246 Abs. 14 BauGB zuständigen Behörde, alle für ihre Ermessensausübung relevanten Belange und die diesen zugrunde liegenden Tatsachen ordnungsgemäß und vollständig zu ermitteln (Scheidler, ZfBR 2016, 756).

Vorliegend liegt zunächst kein Ermessensfehler in Form eines Ermessensnichtgebrauchs vor, obwohl das Landratsamt Haßberge die Erwägungen, die sie zur Abweichungsentscheidung veranlasst haben, nicht explizit als Ermessensausübung gekennzeichnet hat. Auch wenn die Behörde in ihrer Begründung keine Ermessenserwägungen mitgeteilt oder sogar angegeben hat, die getroffene Entscheidung habe ergehen „müssen“, so kann sich aus dem Gesamtzusammenhang dennoch ergeben, dass sie eine Ermessensentscheidung getroffen und welche Ermessenserwägungen sie angestellt hat (Schübel-Pfister in Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung,

16. Aufl. 2022, § 114 Rn. 18). So verhält es sich vorliegend, weil das Landratsamt Haßberge unter Ziffer 2.4 der Begründung des Bescheids – im Anschluss an die Prüfung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB (Ziffer 2.3. der Begründung) – eine Prüfung der „Erforderlichkeit“ und „Verhältnismäßigkeit“ vorgenommen und dabei eine umfangreiche Abwägung der widerstreitenden Belange vorgenommen hat. Dadurch hat das Landratsamt ungeachtet der fehlenden Verwendung der Wortwendung „Ermessen“ hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht, dass ihr ungeachtet des Vorliegens der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB ein als Ermessen ausgestalteter Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Abweichungsentscheidung zur Verfügung steht.

Es ist nach summarischer Prüfung auch nicht zu erkennen, dass die Abweichungsentscheidung des Landratsamts Haßberge, die es nach Anhörung der Antragstellerin und Ermittlung der wesentlichen Entscheidungsgrundlagen vorgenommen hat, anderweitige Ermessensfehler aufweist. Unter Ziffer 2.4. der Begründung des Bescheids erfolgt eine ausführliche Darlegung der Erwägungen, die das Landratsamt zur Zulassung der Abweichung bewogen haben. Dabei wird im Wesentlichen darauf verwiesen, dass die Zweckbestimmung der konkreten Fläche für den Gemeinbedarf zwar nicht der von der Antragstellerin beabsichtigten und festgesetzten Nutzung als Speisewirtschaft entspreche, sie aber ebenfalls einem Gemeinbedarf – in Form einer Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende – nachkomme. Zudem würden nachbarliche Interessen nicht derart beeinträchtigt, dass eine Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB ausgeschlossen wäre. Weiterhin sei zu beachten, dass die für die Grundstücke festgesetzte Gemeinbedarfsfläche u.a. mit Gaststättenbetrieb zumindest in den letzten Jahren nicht (vollständig) dem Bebauungsplan entsprechend genutzt worden sei. Durch die ausgesprochene Befristung sei ferner gesichert, dass die Gemeinde die Flächen in Zukunft durchaus wieder einem anderen Zweck zuführen könne. Dem Bauherrn sei nicht auf Dauer das Recht gewährt, das Grundstück zur Unterbringung für Flüchtlinge zu nutzen.

Es bestehen keine durchgreifenden Bedenken daran, dass das Landratsamt Haßberge mit diesen Erwägungen die gesetzlichen Grenzen des Ermessens nicht überschritten und von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermessenseinräumung entsprechenden Weise Gebrauch gemacht hat. Insbesondere stellt sich die Abweichungsentscheidung, die nach umfassender Anhörung der Antragstellerin getroffen wurde, nach summarischer Prüfung als verhältnismäßig dar. Die Abwägungsentscheidung ist geeignet, um das legitime Ziel zur Neuanschaffung von Unterkunftsplätzen für Flüchtlinge und Asylsuchende zu erreichen bzw. zumindest zu fördern. Die Maßnahme ist auch erforderlich, da – wie sich anhand der Ausführungen unter 2.2.2.2. ergibt – keine mildereren Mittel vorhanden sind, um das angestrebte Ziel zu erreichen. An der Angemessenheit der Maßnahme bestehen ebenfalls keine Zweifel. Das öffentliche Interesse an staatlicher Aufgabenerfüllung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden überwiegt die Belange der Antragstellerin, von einem Eingriff in ihre Planungshoheit verschont zu bleiben. Der mit der Abweichungsentscheidung des Landratsamts Haßberge vollzogene, punktuelle Eingriff in die Planungshoheit stellt sich unter den Gegebenheiten des Einzelfalls und unter Berücksichtigung der durch die in Ziffer VII.2. des Bescheids vom 28. Februar 2024 aufgenommenen Rückbauverpflichtung (§ 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB) sowie insbesondere aufgrund der unter Ziffer II. des Bescheids vom 28. Februar 2024 vorgenommenen Befristung der Baugenehmigung auf einen Zeitraum von drei Jahren ab Bestandskraft des Bescheids als für die Antragstellerin verträglich dar. Das Landratsamt Haßberge hat im Rahmen der vollzogenen Abwägung den die Planungshoheit der Antragstellerin betreffenden Belang, dass durch die Baugenehmigung eine Gemeinbedarfsfläche mit Gaststättenbetrieb in den nächsten drei Jahren nicht verwirklicht werden kann, sowie die nachbarlichen Belange der Antragstellerin in sachgerechter Weise berücksichtigt, dem Interesse an der Unterbringung von Asylbewerbern und damit dem öffentlichen Interesse gegenübergestellt und im Ergebnis als weniger gewichtig eingestuft. Dies ist – nachdem die Ausführungen keine Zweifel daran aufkommen lassen, dass das Landratsamt die Rechtsposition der Antragstellerin mit ge-

bührendem Gewicht in die Abwägung hat einfließen lassen – nicht zu beanstanden. Durchgreifenden Bedenken unterliegt auch nicht die Berücksichtigung der Umstände, dass auf den zwischenzeitlich geteilten Grundstücken (wohl) Nutzungsweisen realisiert worden sind, die dem Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans jedenfalls nicht vollumfänglich entsprechen haben, und dass die geplante Unterkunft, wenngleich in abweichender Form, einem vom Bebauungsplan vorgesehenen Gemeinbedarf diene.

2.3.

Soweit die Antragstellerin als Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. *****0 der Gemarkung O***** reklamiert, das Vorhaben verstoße gegen das Abstandsflächenrecht, führt dies nicht zum Erfolg des Antrags. Es liegt infolge der unter Ziffer IV. des Bescheids vom 28. Februar 2024 rechtmäßig erteilten Abweichung nach Art. 63 BayBO keine Verletzung der nach Art. 60 i.V.m. Art. 6 BayBO zu prüfenden abstandsflächenrechtlicher Vorschriften zulasten der Antragstellerin vor.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Diese Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO nach der Wandhöhe und beträgt gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (in der seit dem 1. Februar 2021 geltenden Fassung – G.v. 23.12.2020, GVBl. S. 663) grundsätzlich 0,4 H, mindestens 3 m. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO bleibt Art. 63 BayBO unberührt.

Der Antragstellerin ist beizupflichten, wenn sie ausführt, dass im vorliegenden Fall angesichts der geänderten Nutzung eine abstandsflächenrechtliche Neubewertung durchzuführen ist. Die Frage der (Neu-)Beurteilung von Abstandsflächen ergibt sich nicht nur bei Neubauten oder baulichen Veränderungen, sondern kann auch bei bloßen Nutzungsänderungen neu aufgeworfen werden. Eine abstandsflächenrechtliche Neubetrachtung ist bei der Änderung eines Gebäudes immer dann veranlasst, wenn sich entweder die für die Ermitt-

lung der Abstandsflächentiefe relevanten Merkmale ändern oder wenn die Änderung für sich betrachtet zwar keine abstandsflächenrelevanten Merkmale betrifft, das bestehende Gebäude aber die nach dem geltenden Recht maßgeblichen Abstandsflächen nicht einhält und die Änderung möglicherweise zu nicht nur unerheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange wie Belichtung, Belüftung, Besonnung und Wohnfrieden führen kann (vgl. BayVGH, B.v. 27.2.2015 – 15 ZB 13.2384 – juris). Davon ist vorliegend trotz des Umstands, dass sich die Belichtung, die Belüftung und die Besonnung des Grundstücks durch die Nutzungsänderung nicht verändern können, auszugehen. Infolge der geänderten Nutzung dürfte nämlich von einer intensiveren Nutzungsweise auszugehen sein, welche zumindest den durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belang des nachbarlichen Wohnfriedens berühren kann; zumindest ist die Möglichkeit einer solchen Beeinträchtigung nicht auszuschließen, da in Richtung des Grundstücks der Antragstellerin im Erdgeschoss mehrere Mehrpersonenzimmer und ein Gemeinschaftsraum sowie im Dachgeschoss mehrere Mehrpersonenzimmer und eine Küche aufgeplant sind (vgl. Bl. 246 der elektronischen Behördenakte). Im Weiteren lässt sich den genehmigten Planunterlagen entnehmen, dass das Gebäude die Abstandsflächen zum Grundstück der Antragstellerin von mindestens 3,00 m nicht einhält, sondern um maximal 0,35 m bzw. 0,46 m überschreitet. Dies wird auch von Antragsgegner- und Beigeladenenseite nicht in Abrede gestellt. Damit wird der von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgegebene Mindestabstand nicht eingehalten.

Allerdings liegen die Voraussetzungen für die erteilte Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 und 4 BayBO i.V.m. Art. 63 BayBO vor, weshalb das Vorhaben die Antragstellerin nicht in ihrem Recht aus Art. 6 BayBO verletzt.

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-

rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind.

Die Frage, ob die Erteilung einer Abweichung von der Einhaltung der erforderlichen Abstandstiefe nach Art. 6 Abs. 5 BayBO nach Art. 63 BayBO in der seit dem 1. September 2018 geltenden Fassung und nach Einfügung des heutigen Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO noch eine atypische Situation voraussetzt, ist streitig (z.B. befürwortend: BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris; offen gelassen: BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 15 ZB 21.2428 – juris Rn. 36; B.v. 7.6.2021 – 9 CS 21.953 – juris Rn. 22; ablehnend: BayVGH, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 10 in einem Zulassungsverfahren, in dem die Rechtmäßigkeit der Abweichungserteilung nicht entscheidungserheblich war). Nach Auffassung der Kammer erfordert die Zulassung einer Abweichung vom Abstandsflächenrecht entsprechend der bisherigen Rechtsprechung eine sogenannte Atypik, um dem Schutzzweck der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO entsprechen zu können. Danach sind Gründe erforderlich, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die etwa bewirkten Einbußen an geschützten Nachbarrechtspositionen vertretbar erscheinen lassen. Es muss sich um eine atypische, von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste oder bedachte Fallgestaltung handeln (BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26 m.w.N.). Eine solche Atypik kann sich etwa aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation, wie der Lage des Baugrundstücks in einem historischen Ortskern ergeben; auch das Interesse des Grundstückseigentümers, vorhandene Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu nutzen oder bestehenden Wohnraum zu modernisieren kann zu einer Verkürzung der Abstandsflächen durch Zulassung einer Abweichung führen (vgl. BayVGH, B.v. 16.7.2007 – 1 CS 07.1340 – BauR 2007, 1858). In dem zum 1. September 2018 eingefügten Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO, wonach Art. 63 BayBO unberührt bleiben soll (§ 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften vom 10. Juli 2018, GVBl S. 523), findet ein

etwa vorhandener Wille des Gesetzgebers, dass eine Atypik bei der Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen generell nicht mehr zu prüfen sein soll, keinen hinreichenden Niederschlag.

Mit Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus im Jahr 2021 hat der Gesetzgeber allerdings ausdrücklich geregelt, unter welchen Voraussetzungen eine Abweichung erteilt werden soll. Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO in der seit dem Gesetz zur Änderung des Baukammergesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (ÄndG 2023) geltenden Fassung soll für den Fall, dass wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird, eine Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 BayBO erteilt werden. Mit dieser Regelung hat der Gesetzgeber namentlich Fallgestaltungen im Blick, in denen eine Änderung oder Nutzungsänderung – wie hier – eine abstandsflächenrechtliche Beurteilung des gesamten Objekts verlangt. In diesen Fällen müsste das Vorhaben auch dann abgelehnt werden, wenn die Änderung weder die Belange des Nachbarn noch sonstige öffentliche Belange nennenswert beeinträchtigt. Vielmehr bleibt der unbefriedigende Zustand der mangelnden Belichtung und Belüftung auch dann erhalten, wenn der Bauherr auf sein Vorhaben verzichtet. Mit der Aufnahme des in der Entscheidungspraxis sehr häufig vorkommenden Anwendungsfall für die Erteilung von Abweichungen als Regelbeispiel soll den durch Art. 14 GG geschützten Interessen des Bauherrn an einer sinnvollen Verwertung der vorhandenen Bausubstanz Rechnung getragen werden. Vorhandene Wohnpotentiale sollen besser reaktiviert und genutzt werden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Der Landesgesetzgeber hat – wie sich aus dem gegenüber der Vorgängerfassung abweichenden Wortlaut und der Gesetzesbegründung (LT-Drs.18/28882, S. 34) eindeutig ergibt – nunmehr den Anwendungsbereich der Regelung erweitert, indem die bisher nur für Wohngebäude geltende Regelung nun alle Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt umfasst, die ein rechtmäßig errichtetes Gebäude ersetzen. Mit diesem Regelbeispiel hat der Gesetzgeber demnach eine atypische Situation konkret festgelegt, unter der eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugelassen werden soll (vgl. zu der vergleichbaren

Problematik in § 31 Abs. 2 BauGB Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 152. EL Oktober 2023, § 31 Rn. 29).

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO sind gegeben.

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein rechtmäßig errichtetes Gebäude. Ein solches liegt vor, wenn ein vorhandenes Gebäude zu irgendeinem früheren Zeitpunkt formell aufgrund einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder sonst im Einklang mit materiellem Recht legal errichtet wurde und deshalb Bestandsschutz genießt (BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris; OVG Berlin-Bbg, B.v. 27.11.2020 – OVG 10 N 68.20 – juris Rn. 12 zur abstandsflächenrechtlichen Privilegierung in § 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauO Bln). Für das Baugrundstück – damals noch Teil des ungeteilten Grundstücks Fl.Nr. *****0 der Gemarkung O***** – wurde mit Bescheid des Landratsamts Haßberge vom 3. Februar 1978 ein Mehrzweckgebäude für Freizeitgestaltung, mit Bescheid vom 26. August 1983 ein Dachgeschossausbau mit zehn Fremdenzimmern und einer Wohneinheit, mit Bescheid vom 25. Mai 1988 ein Biergarten und mit Bescheid vom 27. November 2002 eine Nutzungsänderung zur Umnutzung der Kellerräume als Seminar- bzw. Aufenthaltsräume genehmigt. Zudem wurden in den Jahren 2010 und 2011 Erlaubnisse für einen Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb erteilt. Es ist nicht zu ersehen und auch antragstellerseits nicht aufgezeigt worden, dass der bauliche Ist-Zustand des Gebäudes der aufgezeigten Genehmigungslage widerspricht. Weiterhin sind bei dem geplanten Vorhaben weder bauliche Änderungen an der Gebäudehülle noch an der Kubatur noch in Bezug auf prägende Elemente des äußeren Erscheinungsbildes zu erkennen. Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte ist das errichtete Bestandsgebäude damit als legal geschaffener Altbestand zu werten und fällt hinsichtlich seiner bestehenden baulichen Substanz unter die Regelungsvorschrift des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO. Ob das Vorhaben ein Wohngebäude darstellt (vgl. BVerwG, B.v. 25.3.1996 – 4 B 302.95 – BauR 1996, 676; BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139: Wohnheim für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge; BayVGH,

U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 26: Arbeitnehmerwohnheim), kann angesichts der Neufassung des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO dahinstehen.

Der Anwendbarkeit des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO steht auch nicht entgegen, dass es sich nicht um einen Ersatzbau handelt, da das Bauvorhaben nicht den Abriss und Neubau des Bestandsgebäudes vorsieht, sondern die Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes in ein Wohnheim. Denn auch insoweit ist der nach der Gesetzesbegründung zugrunde liegende Zweck der Regelung zu berücksichtigen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und vorhandene Anlagen wieder nutzbar zu machen. Durch die Nutzungsänderung werden die Maße des bestehenden Baukörpers nicht verändert. Sind die Voraussetzungen bei Abbruch des Gebäudes erfüllt, so gilt nichts anderes für eine (bloße) Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes. Das Bauvorhaben kann dem von der Regelung bezweckten gleichwertigen Ersatzbau gleichgestellt werden (BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris).

Die erteilte Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften ist auch unter Berücksichtigung des Zwecks der Abstandsflächenvorschriften und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen erfolgt (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Sie ist nach dem Zweck des Abstandsflächenrechts für die Antragstellerin als Nachbarin insbesondere nicht mit unzumutbaren, rücksichtslosen Auswirkungen verbunden. Die verstärkte oder auch erstmalige Einsichtsmöglichkeit führt nur in Ausnahmefällen zu einer Verletzung von Nachbarrechten. Solche über die herkömmlichen Einsichtsnahmemöglichkeiten in Innerortslagen hinausgehende Belastungen sind weder ersichtlich noch vorgetragen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Rechte der Antragstellerin stellt auch nicht die Änderung der Nutzungsweise des Bestandsgebäudes in eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende dar. Das mit einer Scheune bebaute Grundstück der Antragstellerin wird nicht zu Wohnzwecken genutzt; inwieweit es zu einer Beeinträchtigung der genehmigten Nutzungsformen kommen kann, ist nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen worden. Die mit der Schaffung von zusätzlichen Aufenthaltsräumen einhergehende Erhöhung oder ein häufigerer Wechsel der Bewohner vermag daran nichts zu ändern. Selbst wenn man von

einer Zunahme von Geräuschemissionen durch die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft infolge von Gesprächen, Zurufen, Abspielen von Musik oder Kochvorgängen bei offenem Fenster ausgeht, handelt es sich dabei um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche. Ein Anspruch auf die Bewahrung einer bisher günstigeren Situation besteht nicht, insbesondere bietet das öffentliche Baurecht keinen „Milieuschutz“ (vgl. BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris; Nds.OVG, B.v. 18.1.2023 – 1 LA 89/22 – juris Rn. 14; BayVGH, B.v. 14.2.2019 – 15 CS 18.2487 – DVBI 2019, 932).

Die der gerichtlichen Kontrolle nach Maßgabe von § 114 Satz 1 VwGO unterliegende Ermessensentscheidung des Landratsamts Haßberge ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Bei der Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt es sich um einen Fall des sogenannten intendierten Ermessens (vgl. LT-Drs. 18/8547), mit der Folge, dass das Ermessen bei der hier gegebenen Erfüllung der Voraussetzungen des Regelbeispiels des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO in der Regel nur durch die Erteilung der Abweichung fehlerfrei ausgeübt werden kann. So verhält es sich auch vorliegend, da nicht ansatzweise zu ersehen ist, dass im Rahmen der Ermessensentscheidung nachbarliche Belange der Antragstellerin nicht oder in nicht sachgerechter Weise gewürdigt worden wären. Unzweifelhaft hat das Landratsamt Haßberge das durch Art. 63 BayBO eröffnete Ermessen erkannt. Es hat zudem – nachdem es die Tatbestandsvoraussetzungen der Abweichungsvorschrift als erfüllt angesehen hat – die nachbarlichen Belange der reduzierten Abstandsflächentiefe und des Brandschutzes (vgl. hierzu nachstehende Ausführungen unter 2.4.) gewürdigt, aber in einer für die Kammer nachvollziehbaren Weise nicht für derart gewichtig gehalten, dass eine gegenüber der gesetzgeberischen Intention und der Regelmäßigkeit abweichenden Ermessensentscheidung gerechtfertigt wäre. In der Gesamtschau ist das Landratsamt Haßberge – gerade auch mit Blick darauf, dass angesichts der historischen räumlichen Situation eine Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Grundstück des Beigeladenen nicht möglich ist – in nicht zu beanstandender Weise zu dem Ergebnis gekommen, dass insofern dem Interesse des Beigeladenen an der Nutzungsänderung und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Bestandsgebäudes und der Schaffung von Unterkunftsplätzen

Vorrang gegenüber den nachbarlichen Interessen an Beibehaltung der bisherigen Situation einzuräumen ist.

Infolge der somit rechtmäßig erteilten Abweichung kommt es nicht auf die zwischen den Beteiligten umstrittene Frage an, ob es der Antragstellerin zudem nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB analog) aufgrund der vollzogenen Grundstücksteilung verwehrt gewesen wäre, sich auf einen Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht zu wenden.

2.4.

Durch die Baugenehmigung werden auch keine nachbarschützenden Brandschutzvorschriften zulasten der Antragstellerin verletzt.

Hinsichtlich des Rechtsschutzes des Nachbarn ist zu beachten, dass Art. 62 bis 62b BayBO grundsätzlich keine drittschützende Wirkung haben. Die Vorschriften dienen grundsätzlich nur dem Schutz der Allgemeinheit. Damit können sich Dritte insbesondere nicht darauf berufen, dass dem Nachweisersteller oder dem Prüfsachverständigen die erforderliche Qualifikation fehlt oder ein geforderter Nachweis nicht erstellt wurde. Ebenfalls begründen inhaltliche Mängel eines erforderlichen Nachweises für sich alleine daher keine Abwehrrechte des Nachbarn. Aus dem bautechnischen Nachweis kann allenfalls mittelbar auf eine etwaige Nachbarrechtsverletzung geschlossen werden, soweit darin eine mit dem Vorhaben genehmigte Bauausführung beschrieben wird, die im Widerspruch zu drittschützenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen steht oder diese nicht hinreichend berücksichtigt (VG Würzburg, B.v. 11.4.2014 – W 5 S 14.301 – juris; Weinmann in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen, 29. Ed., Stand: 1.4.2024, Art. 62 Rn. 47).

Soweit die Antragstellerin im Verwaltungsverfahren inhaltliche Mängel an dem gemäß Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO erforderlichen, vorgelegten Brandschutzkonzept (Stand: 02/2024, Bl. 228 der elektronischen Behördenakte) geltend gemacht hat, vermag dies daher – unabhängig davon, ob das Vorbringen zutrifft oder nicht – für sich alleine keine nachbarlichen Abwehrrechte zu begründen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich aus dem Vorbringen mittelbar

eine Verletzung von drittschützenden, brandschutzrechtlichen Anforderungen zulasten der Antragstellerin ergibt. Nach der insoweit in Betracht zu ziehenden Regelung des Art. 28 Abs. 1 BayBO müssen Brandwände als Gebäudeabschlusswände ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude verhindern. Brandwände sind grundsätzlich durchgehend (vgl. Art. 28 Abs. 4 Satz 1 BayBO), öffnungslos (Art. 28 Abs. 6 Halbs. 2, Abs. 8 BayBO) und aus einheitlichen Materialien (Art. 28 Abs. 9 BayBO arg. e contrario) zu errichten. Gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind Brandwände erforderlich als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. Brandwände müssen gem. Art. 28 Abs. 3 Satz 1 BayBO auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. An Stelle von Brandwänden sind in den Fällen von Abs. 2 Nr. 1 bis 3 für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 auch hochfeuerhemmende Wände zulässig.

Ausgehend davon ist vorliegend allein die nördliche Gebäudeabschlusswand als Brandwand auszuführen, da diese nicht durchgängig einen Abstand zur Grenze der Antragstellerin von mindestens 2,50 m einhält und insofern auch kein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. Der kürzeste Abstand zwischen der Abschlusswand des südwestlichen Gebäudevorsprungs und der Grenze zum Grundstück der Antragstellerin beträgt hingegen – wie in allen weiteren Bereichen – über 2,50 m, weshalb es insoweit nicht der Ausgestaltung einer Brandwand bedarf. An Stelle der notwendigen Brandwand kann die nördliche Gebäudeabschlusswand – da es hier um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 geht – auch als hochfeuerhemmende Wand zulässig sein. Hochfeuerhemmend ist ein Bauteil grundsätzlich, wenn es 60 Minuten lang der Brandprüfung standhält (vgl. BayVGH, U.v. 9.3.2016 – 15 B 13.2435 – juris Rn. 26 m.w.N.).

Nach der mit der Antragserwiderung des Landratsamts Haßberge vom 17. April 2024 vorgelegten Stellungnahme des Dipl.Ing. (FH) E*****, Berater I*****, Bayerische I*****kammer Bau, vom 12. April 2024 ist die auf der nördlichen Gebäudeseite vorhandene Wand 30 cm dick und beidseitig verputzt (Material: Hlz A, Rohdichteklasse: 1, 2; Lagerung: 4-seitig gehalten, horizontal durch Außen- und tragende Innenwand im Abstand von 4,30 m – beide Wände erfüllen die Feuerwiderstandsklasse REI 90, vertikal durch Geschossdecken im Abstand von 3,00 m – beide REI 90). Sie stelle sich, so wird unter Darstellung eines Auszugs der DIN EN 1996-1-2/NA 2013-06 weiter ausgeführt, aufgrund ihrer Lagerung auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung als „feuerbeständig“ dar und bestehe aus „nichtbrennbaren Baustoffen“. Damit seien die Anforderungen gem. Art. 28 Abs. 3 BayBO erfüllt. Dieser Einschätzung ist die Antragstellerseite nicht substantiell entgegengetreten, so dass im Ergebnis keine durchgreifenden Bedenken an der Erfüllung der Anforderungen an eine Brandwand bestehen. Im Ergebnis ist damit eine Verletzung brandschutzrechtlichen Vorschriften, die dem Schutz der Antragstellerin dienen, nach summarischer Prüfung nicht zu erkennen.

3.

Nachdem die Klage der Antragstellerin nach allem voraussichtlich erfolglos bleiben wird, überwiegt das Interesse des Beigeladenen an einer baldigen Ausnutzung der Baugenehmigung das Interesse der Antragstellerin an der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage. Somit konnte der Antrag keinen Erfolg haben und war mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen.

Da sich der Beigeladene durch eigene Antragstellung am Prozesskostenrisiko beteiligt hat, entsprach es der Billigkeit, die ihm entstandenen außergerichtlichen Aufwendungen der Antragstellerin aufzuerlegen (§ 162 Abs. 3 i.V.m. § 154 Abs. 3 VwGO).

4.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 und § 63 Abs. 2 GKG. Nachbarklagen werden nach Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 mit 7.500,00 EUR bis 15.000,00 EUR im Hauptsacheverfahren bewertet. Die Kammer hält im vorliegenden Fall in der Hauptsache einen Streitwert von 10.000,00 EUR für angemessen, der für das vorliegende Sofortverfahren zu halbieren ist (Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs).

Rechtsmittelbelehrung:

- 1) Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die **Beschwerde** an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu. Die Beschwerde ist innerhalb von **zwei Wochen** nach Bekanntgabe der Entscheidung beim

Bayerischen Verwaltungsgericht Würzburg
Burkarderstraße 26
97082 Würzburg

einulegen. **Hierfür besteht Vertretungszwang.**

Die Frist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof,

Hausanschrift in München:	Ludwigstraße 23, 80539 München, oder
Postfachanschrift in München:	Postfach 34 01 48, 80098 München,
Hausanschrift in Ansbach:	Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach,

eingeht.

Die Beschwerde ist innerhalb **eines Monats** nach Bekanntgabe der Entscheidung zu **begründen**. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, beim **Bayerischen Verwaltungsgerichtshof** einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen. Mangelt es an einem dieser Erfordernisse, ist die Beschwerde als unzulässig zu verwerfen.

Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof müssen sich die Beteiligten durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte, Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, oder die in § 67 Absatz 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich auch durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Die Beschwerde ist in Streitigkeiten über Kosten, Gebühren und Auslagen nicht gegeben, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR nicht übersteigt.

- 2) Gegen die **Festsetzung des Streitwerts** steht den Beteiligten die **Beschwerde** an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder die Beschwerde zugelassen wurde.

Für die Streitwertbeschwerde besteht kein Vertretungszwang.

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 Würzburg
Burkarderstraße 26
97082 Würzburg

einulegen.

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. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Unterschriften