VG München, Urteil v. 18.11.2020 – M 9 K 19.6455

Titel:

Baugenehmigung für Asylbewerberunterkunft im Industriegebiet

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 2, § 246 Abs. 10, Abs. 12

BauNVO § 9

Leitsätze:

1. Maßgeblich für die Einstufung als faktisches Industriegebiet ist allein, dass die Gebietsprägung im Sinne eines „über- oder vorwiegend" durch störende Gewerbebetriebe erfolgt, welche typischerweise in anderen Gebieten als einem Industriegebiet unzulässig sind. Einzelne gewerbegebietstypische Betriebe führen demnach nicht zu einem „Umkippen", solange die Prägung des Gebiets im beschriebenen Sinne erhalten bleibt. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Asylbewerberunterkunft ist in einem faktischen Industriegebiet weder allgemein noch ausnahmsweise, insbesondere auch nicht als Anlage für soziale Zwecke nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

3. Im Falle eines faktischen Industriegebiets findet § 246 Abs. 10 BauGB keine Anwendung. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Errichtung einer Asylbewerberunterkunft, Faktisches Industriegebiet, Befreiung, Gebietserhaltungsanspruch, Anlage für soziale Zwecke

Fundstelle:

BeckRS 2020, 42805

Tenor

I. Der Bescheid des Beklagten vom 4.12.2019 wird aufgehoben.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich als Nachbar gegen eine dem Beigeladenen zu 1) erteilte Baugenehmigung zur „Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und als Notunterkunft".

2

Das Vorhabengrundstück (FlNr. …, Gemarkung S. …, ... 9) befindet sich in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan besteht. Laut Flächennutzungsplan der Stadt Sch. befindet sich das Vorhabengrundstück in einem Industriegebiet (GI). Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich derzeit ein Betriebsleiterwohnhaus, welches bereits als Asylbewerberunterkunft genutzt wird. Nördlich des Vorhabengrundstücks befindet sich eine Lagerhalle (FlNr. ...) in ca. sechs Meter Entfernung (von dem geplanten Vorhaben), sowie, jenseits des … Weges, in über sechzig Meter Entfernung zum streitgegenständlichen Vorhaben ein durch Bebauungsplan festgesetztes Industriegebiet, in welchem ein Transportbetonwerk angesiedelt wurde. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück FlNr. …, dem Grundstück des Klägers, wird eine Schreinerei betrieben. Wiederum westlich der Schreinerei auf FlNr. … befindet sich das Grundstück der Firma D. …, ein Unternehmen, welches im Bereich der Herstellung von Isolierschläuchen für die industrielle Weiterverarbeitung tätig ist und u.a. eine Lackieranlage mit Abgaseinrichtung betreibt. Für die FlNr. … wurde 2017 eine Baugenehmigung erteilt, jedoch der Betrieb bisher noch nicht aufgenommen. Der bereits

bestehende Betrieb der Firma D. … befindet sich auf FlNr. … Im Osten des Vorhabengrundstücks liegt auf FlNr. … das Betriebsgrundstück der Firma B. ..., ein Unternehmen, das im Wesentlichen belasteten Erdaushub reinigt und im Bereich Altlastensanierung tätig ist. Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FlNr. … (... H1. Weg 22), das westlich an das Vorhabengrundstück angrenzt. Auf dem klägerischen Grundstück wird aktuell eine Schreinerei betrieben. Südlich des Vorhabengrundstücks sowie des Grundstücks des Klägers befindet sich auf FlNr. … ein Ytong-Werk (produzierendes Gewerbe für Ytong-Steine). Das Betriebsgelände zieht sich parallel zur Straße weiter Richtung Süden. Daran angrenzend beginnt das Werksgelände des Unternehmens „S. …“ (Herstellung und Vermarktung von K. … und S. ...).

3
Unter dem 14. November 2019 wurde betreffend das Vorhabengrundstück ein Bauantrag zur „Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und als Notunterkunft“ eingereicht. Die Stadt Sch. erteilte am 28. November 2019 das gemeindliche Einvernehmen.

4
Mit Bescheid des Landratsamtes vom 4. Dezember 2019 erging die streitgegenständliche Baugenehmigung unter zusätzlicher Erteilung einer Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB. Zur Begründung wird im Bescheid im Wesentlichen ausgeführt, dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO richte. Die Umgebungsbebauung sei in diesem Bereich als Gewerbegebiet einzustufen. Im Gewerbegebiet seien nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Eine Befreiungsmöglichkeit ergebe sich aus § 246 Abs. 10 BauGB, deren Voraussetzungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen gegeben seien. Auf die Gründe im Bescheid wird im Übrigen Bezug genommen.

5
Der Bescheid wurde dem Kläger am 6. Dezember 2019 mit Postzustellungsurkunde zugestellt.

6
Mit Schriftsatz vom 27. Dezember 2019, eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht München am 30. Dezember 2019, ließ der Kläger Klage erheben und beantragen,

7
den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts N.-Sch. vom 04.12.2019, Az. 302-BV190772 (Baugenehmigung für Herrn H2. K. für Flüchtlings, Asyl- und Notunterkunft in ... S., … 9) aufzuheben.

8
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das Landratsamt zwar zutreffend festgestellt habe, dass im Hinblick auf das Bauvorhaben ein Bebauungsplan nicht vorhanden sei und dieses dem Innenbereich zuzuordnen sei. Unzutreffend sei jedoch, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entspreche. Richtig sei vielmehr, dass die Umgebungsbebauung in diesem Bereich als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO einzustufen sei. In der näheren Umgebung seien ein Betonwerk, ein Bauunternehmen, ein Bodenreinigungsunternehmen sowie der Schreinereibetrieb des Klägers. Insbesondere bei dem Betonwerk und dem Bauunternehmen handle es sich um zwei gebietsprägende Betriebe mit erheblichem Belästigungsgrad, die aus diesem Grund nicht allgemein zulässig wären. Solche Gebiete dienten gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, zu denen die genannten Betriebe gerade nicht gehörten. Aus der Art und der Größe der Betriebe ergebe sich, dass die nähere Umgebung des Baugrundstücks signifikant von üblichen Gewerbegebieten abweiche, sondern vielmehr einem solchen Gebiet entspreche, in dem Gewerbebetriebe aller Art vorhanden sind und sein dürfen, insbesondere auch solche Gewerbebetriebe, die Lärm und Gerüche emittieren und mit erheblichem Lkw-Verkehr verbunden sind. Die nähere Umgebung entspreche daher einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO. Östlich des Vorhabengrundstücks befinde sich das Gelände der Firma B. …, welche kontaminierte Stoffe behandle. Der Betreib sei von seiner Größe, seiner Art und infolge der von ihm ausgehenden Immissionen nur in einem Industriegebiet zulässig. Dies gelte noch vielmehr für das südlich angrenzende Ytong-Werk. Dort würden im Drei-Schicht-Betrieb Baustoffe produziert. Zudem bestünden erhebliche Lärm- und sonstige Emmissionen sowie erheblicher Schwerverkehr. Auch der westlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Betrieb der Firma M.... …, ein kunststoffverarbeitender Betrieb, sei nicht mehr gewerbegebietstypisch. Das Baugrundstück liege zwischen dem festgesetzten Industriegebiet, dem Ytong-Werk und der Firma B. … Der gesamte Umgriff werde durch Industrie geprägt, allein schon flächenmäßig. Entgegen der Auffassung des

Beklagten könne zudem nicht daraus, dass ein Teil eines Gebiets in einem Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt sei, nicht automatisch der Rückschluss gezogen werden, dass das übrige, unbeplante Gebiet nicht einem Industriegebiet entspreche. Der Kläger sei darüber hinaus im Jahr 2016 mit seinem Betrieb bewusst in dieses Gebiet umgezogen, um keine Einschränkungen seiner Tätigkeit wegen benachbarter Wohnbebauung befürchten zu müssen. Die Ausnahmeregelung, auf welche das Landratsamt seine Entscheidung stütze, gelte nur für Gewerbegebiete. Eine Asylbewerberunterkunft in dem streitgegenständlichen Sinne sei in einem Industriegebiet weder grundsätzlich noch ausnahmsweise zulässig. Abgesehen davon wäre die Abweichung auch nicht mit nachbarrechtlichen Belangen vereinbar, da die Zulassung der Asylbewerberunterkunft gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoße. Aufgrund der unmittelbar heranrückenden Wohnbebauung für zahlreiche Personen müsste der Kläger Einschränkungen seines Betriebes befürchten und u.a. wegen Lärmschutz auf die Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Schriftsatz vom 24. Februar und 3. August 2020 Bezug genommen.

9
Mit Schriftsatz vom 27. Mai 2020 beantragt der Beklagte,

10
die Klage kostenpflichtig abzuweisen.

11
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sei festgestellt worden, dass sich im näheren baulichen Umfeld u.a. eine Lagerhalle mit Büro, eine Schreinerei, ein Lagerplatz, ein Bodenreinigungsunternehmen, ein Betriebsleiterwohnhaus und auf dem Baugrundstück selbst eine Anlage für soziale Zwecke zur Unterbringung von Asylbewerbern befinde. Betrachtet worden seien in diesem Zusammenhang die Nutzungen südlich des … Wegs. Die gewerblich genutzten Flächen nördlich des … Wegs lägen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die zulässigen Nutzungen hierfür eigens bestimme. Die streitgegenständlichen seien gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig. Die nähere Umgebung entspreche einem Gewerbegebiet. In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass auf dem Grundstück, auf dem nun das streitgegenständliche Vorhaben errichtet werden solle, bereits im Jahr 2016 eine Genehmigung für eine Nutzungsänderung eines Betriebsleiterwohnhauses zu einer Asylbewerberunterkunft erteilt worden sei und diese seither auch betrieben werde. Auch damals sei eine Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB erteilt worden. Gegen die erteilte Genehmigung seien seitens des Klägers keine Einwände vorgebracht worden. Die bereits vorhandene Asylbewerberunterkunft sei damit in jedem Fall auch zur näheren baulichen Umgebung zu zählen, und schließe damit das Vorliegen eines Industriegebiets aus. Das nördlich des … Wegs liegende Transportbetonwerk in dem hierfür festgesetzten Plangebiet gehöre im Übrigen nicht zur näheren Umgebung. Dem H1. Weg komme trennende Wirkung zu. Die Voraussetzungen des § 246 Abs. 10 BauGB seien vorliegend erfüllt. Auch eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots sei aller Voraussicht nach nicht gegeben. Insbesondere rücke hier keine Wohnbebauung an ein Gewerbe heran. Es handle sich bei dem Vorhaben vielmehr um eine Anlage für soziale Zwecke, die vom Gesetzgeber bewusst bis zum 31. Dezember 2019 im Gewerbegebiet zugelassen worden sei.

12
Die Beigeladenen haben sich nicht geäußert und keine Anträge gestellt.

13
Das Gericht hat am 18. November 2020 Beweis über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der bei dem Augenschein getroffenen Feststellungen sowie des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift Bezug genommen.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung am 18. November 2020 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15
Die zulässige Klage ist begründet.

16
Die Klage ist begründet, da der Bescheid des Beklagten vom 4. Dezember 2019 rechtswidrig ist und den Kläger in nachbarschützenden Rechten, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren, verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

17
1. Richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich seiner Art nach nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (§ 34 Abs. 2 i.V.m. der jeweiligen Vorschrift der BauNVO über den Gebietstyp), so steht dem Nachbarn eines in demselben Gebiet liegenden Grundstücks kraft Bundesrecht ein Abwehrrecht in Gestalt eines Gebietserhaltungsanspruchs gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung zu (BVerwG, B.v. 22.12.2011, 4 B 32.11). Da § 34 Abs. 2 BauGB faktische Baugebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung den festgesetzten Baugebieten gleichstellt und deshalb derselbe Nachbarschutz besteht wie bei bauplanerischen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, ist bei einer fehlerhaften Befreiung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auch im faktischen Baugebiet ein nachbarlicher Abwehranspruch gegeben (BVerwG, B.v. 27.8.2013, 4 B 39.13). Diese Rechtsprechung zu § 31 Abs. 2 BauGB lässt sich auf § 246 Abs. 10 BauGB bzw. § 246 Abs. 12 BauGB übertragen (vgl. BayVGH, U.v. 14.2.2018 - 9 BV 16.1694 - juris, zur Befreiungsvorschrift § 246 Abs. 10 BauGB).

18
Von diesen Grundsätzen ausgehend verletzt die angefochtene Baugenehmigung die Rechte des Klägers, da die streitgegenständliche Asylbewerberunterkunft in einem faktischen Industriegebiet, wie vorliegend, weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig ist und die Befreiungsvoraussetzungen des hier maßgeblichen § 246 Abs. 10 bzw. 12 BauGB nicht eingehalten sind. Der Gebietserhaltungsanspruch des Klägers ist durch die Baugenehmigung vom 4. Dezember 2019 verletzt.

19
2. Nach Durchführung des Augenscheins am 18. November 2020, unter Berücksichtigung der Verhältnisse vor Ort sowie der vorgelegten Unterlagen und Einlassungen der Beteiligten steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die für das Bauvorhaben maßgebliche Umgebungsbebauung offensichtlich einem faktischen Industriegebiet entspricht. Die Umgebung ist durch Gewerbebetriebe geprägt, die nach dem Dafürhalten der Kammer unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Augenscheins in anderen Gebieten unzulässig sind (§ 9 BauNVO).

20
Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Nach seinem Hauptzweck ist dem Industriegebiet die Unterbringung erheblich störender Gewerbebetriebe vorbehalten (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 - 4 C 10.09 - juris Rn. 20). Industriegebiete liegen typischerweise getrennt von Wohngebieten und sollen allenfalls den durch die Gewerbebetriebe ausgelösten Besucherverkehr bewältigen; für Erholung und Vergnügen sind sie nicht bestimmt (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 - 4 C 23.98 - juris Rn. 12). Demgegenüber ist es die Zweckbestimmung von Gewerbegebieten, solchen Betrieben einen Standort zu bieten, die im Hinblick auf ihre spezifischen Standortanforderungen und ihre Auswirkungen zu Unzuträglichkeiten in Gebieten führen würden, in denen auch oder sogar vorwiegend gewohnt werden soll (BVerwG, U.v. 25.11.1983 - 4 C 21.83 - juris Rn. 11). Industrie- und Gewerbegebiete unterscheiden sich darin, dass die Erheblichkeit der Nachteile und Belästigungen der Maßstab dafür ist, ob der Gewerbebetrieb noch im Gewerbegebiet oder nur im Industriegebiet zulässig ist (BVerwG, U.v. 25.11.1983 a.a.O. Rn. 12); insoweit kennt das Gewerbegebiet eine „Obergrenze“ für Immissionen (vgl. Pützenbacher in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Auflage 2018, § 9 Rn. 15). Industrie- und Gewerbegebiete haben andererseits gemeinsam, dass in ihnen Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig sind; auszugehen ist insoweit vom gleichen Begriff (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Feb. 2020, § 9 BauNVO Rn. 19). Der Begriff „vorwiegend“ in § 9 Abs. 1 BauNVO lässt es somit zu, dass - neben dem o.g. Hauptzweck des Industriegebiets, der Unterbringung vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind - auch andere Gewerbebetriebe den Gebietscharakter mitbestimmen können, ohne allerdings das Industriegebiet vorwiegend oder überwiegend zu prägen. Gewerbebetriebe, die den zulässigen Störgrad „erheblich belästigend“ nicht erreichen, sind daher vom Gebietscharakter des Industriegebiets nicht von vornherein ausgeschlossen. Insofern können im Industriegebiet auch solche Gewerbebetriebe zulässig

sein, die z.B., weil sie nicht erheblich belästigend sind, auch im Gewerbegebiet zulässig sind (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 9 BauNVO Rn. 8a m.w.N.; VGH München Urt. v. 9.9.2020 - 9 BV 17.2417, BeckRS 2020, 24819 Rn. 20-22, beck-online). Faktisch ist das Industriegebiet dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten, das Dienstleistungsgewerbe spielt hier nur eine untergeordnete Rolle (Pützenbacher in: Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 9 Rn. 19). Ob ein Vorhaben oberhalb der Schwelle des in den Gewerbegebieten an Störungen Zulässigen liegt, wird vielfach zunächst (unter Berücksichtigung von § 15 Abs. 3 BauNVO) danach beurteilt, ob es einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegt; dabei wird unterschieden, ob das förmliche (§ 10 BImSchG) Verfahren oder das vereinfachte (§ 19 BImSchG) anzuwenden ist. Im ersten Fall wird vermutet, dass das Vorhaben im Gewerbegebiet unzulässig ist und im Zweiten, dass es eines Industriegebiets nicht bedarf (Ziegler in: Brügelmann, § 9 BauNVO, Rn. 7, Band 6). Gewerbebetriebe mit einer Störschwelle, die oberhalb derjenigen der Gewerbegebiete liegt, kommen nur in Betracht, sofern diese zu stark emittieren (Ziegler in: Brügelmann, § 9 BauNVO, Rn. 8, Band 6). Herkömmlich unterscheiden sich die Industriegebiete von den Gewerbegebieten auch im Erscheinungsbild. Die Industriegebiete sind von industriellen Anlagen, v.a. von Großanlagen geprägt während zu den Gewerbegebieten im Bereich des produzierenden Gewerbes v.a. das Handwerk mit seinen üblicherweise kleineren Strukturen gehört (Ziegler in: Brügelmann, § 9 BauNVO, Rn. 12, Band 6).

21

Dies zugrunde gelegt entspricht die hier maßgebliche Umgebungsbebauung einem faktischen Industriegebiet. Nach Durchführung des Augenscheins und unter Berücksichtigung der Ausführungen der Beteiligten sowie eigener, ergänzender Recherchen des Gerichts erfolgt die Prägung der hier maßgeblichen Umgebungsbebauung vorwiegend durch Gewerbebetriebe, die aufgrund ihres erheblichen Störpotenzials in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die maßgebliche Umgebungsbebauung stellt vorliegend der Bereich zwischen der H1. Straße im Süden, FlNr. … bzw. … im Norden sowie FlNr. … im Nordwesten dar. Dieser Bereich ist überwiegend geprägt durch erheblich störende Gewerbebetriebe, welche typischerweise nur in einem Industriegebiet zulässig sind. Der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzende Betrieb „B. ...“ reinigt und bearbeitet nach Aussage des Beklagten und eigener Internetrecherche des Gerichts belasteten Erdaushub, verfügt nach Aussage des Beklagten in der mündlichen Verhandlung über eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung und unterliegt der Anlagenüberwachung. Die Firma B. … arbeitet im 3-Schicht-Betrieb. Bei dem Betrieb handelt es sich nach dem Augenschein um eine industrielle Großanlage, welche seiner Art und den von ihr ausgehenden Emmissionen nach nur in einem Industriegebiet zulässig ist. Dass der Betrieb nach Aussage des Beklagten die Lärmwerte eines Gewerbegebiets einhalte und einhalten müsse, ist für die Einstufung des Gebiets als faktisches Industriegebiet unbeachtlich, da dies an dem typisierenden Störpotenzial der Emmissionen sowie den insofern relevanten Kriterien einer industriellen Großanlage zur Aufbereitung kontaminierter Erden unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen nichts ändert (vgl. zur Relevanz des typisierenden Störpotenzials etwa OVG NRW, B.v. 27.11.2009 - 8 B 1549/09.AK - juris mit Verweise auf BVerwG, B. v. 28.2.2008 - 4 B 60.07 - NVwZ 2008, 786; OVG Münster Beschluss vom 27.11.2009 - 8 B 1549/09, BeckRS 2009, 41948, beck-online). Eine Atypik betreffend die konkrete Anlage ist nicht erkennbar. Insofern wurde auch nichts vorgetragen. Südlich des Baugrundstücks, auf FlNr. … ist das Ytong-Werk angesiedelt. Das Werksgelände zieht sich parallel zur Straße weiter Richtung Süden, daran angrenzend beginnt das Werksgelände des Betriebs „S. …“. Bei dem „Ytong-Werk“ handelt es sich um produzierendes Gewerbe für Ytong-Steine. Auch dieser Betrieb ist im 3-Schicht-Betrieb tätig, hat erheblichen Schwerverkehr sowie Lärmimmissionen zur Folge und verfügt nach Aussage des Beklagte über eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Bei dem Betrieb „Südstärke“ handelt es sich um produzierendes Gewerbe im Bereich „Herstellung und Vermarktung von K. … und S. …“. Der Betrieb verfügt über industrielle Großanlage von erheblichem Umfang. Die in Anspruch genommene Fläche mit Blick auf die maßgebliche Umgebung ist von relevantem Gewicht. Der Betrieb auf FlNr. … gehört zu der Firma D. …, ein kunststoffverarbeitender Betrieb, welcher u.a. eine Lackieranlage betreibt und ebenfalls im Besitz einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist. Beauflagt ist zudem nach Aussage des Beklagten eine Abgasreinigungseinrichtung. Die örtlichen Verhältnisse, die Art der prägenden Betriebe sowie die durch diese in Anspruch genommene Gesamtfläche zeigen, dass es sich bei der mit Blick auf das Baugrundstück maßgeblichen Umgebungsbebauung um ein Gebiet handelt, welches von industriellen Großanlagen und Gewerbebetrieben geprägt ist, die nach typisierender Betrachtung in Gewerbegebieten unzulässig sind. Ein faktisches Industriegebiet liegt mithin vor. Dies wird auch bestätigt durch ein seitens

des Landratsamtes N.-Sch. veröffentlichtes Dokument über das Überwachungsprogramm für den Bereich Immissionsschutz der maßgeblichen Anlagen, die nach der 4. BImSchV dem förmlichen Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 10 BImschG) unterlagen bzw. unterliegen (file:/ …c:/temp/ISA-B_UEBERWACHUNGSPROGRAMM_2020-02-12.pdf, zuletzt abgerufen am 16.2.2021). Umstände, die ausnahmsweise eine andere Beurteilung zur Folge hätten sind werder vorgetragen noch ersichtlich.

22
Weiterhin ist der Umstand, dass, wie der Beklagte meint, in dem maßgeblichen Bereich auch Betriebe angesiedelt sind, welche auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind, für die Einstufung als faktisches Industriegebiet im vorliegenden Fall unschädlich. Denn maßgeblich für die Einstufung als faktisches Industriegebiet ist allein, dass die Gebietsprägung hier im Sinne eines „über- oder vorwiegend“ durch störende Gewerbebetriebe erfolgt, welche typischerweise in anderen Gebieten als einem Industriegebiet unzulässig sind. Einzelne gewerbegebietstypische Betriebe führen demnach nicht zu einem „Umkippen“, solange die Prägung des Gebiets im beschriebenen Sinne erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall (s.o.). Auf die Frage, ob der H1. Weg vorliegend trennende Wirkung hat und ob das dort angesiedelte Transportbetonwerk in einem Gewerbegebiet zulässig ist, kommt es somit nicht an, da beide Umstände die Gebietsprägung im oben beschriebenen Sinne nicht berühren. Entgegen der Auffassung des Beklagten ist in diesem Zusammenhang auch nicht von Bedeutung, dass das Gebiet nördlich des … Wegs Bebauungsplangebiet ist und in diesem Zusammenhang ein Industriegebiet festgesetzt wurde. Maßgeblich ist die tatsächlich vorhandene Umgebungsbebauung und deren Prägung mit Blick auf das Baugrundstück. Insofern ist auch umgekehrt nicht von ausschlaggebender Bedeutung, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Sch. das gesamte Gebiet, welches die Umgebungsbebauung für das Baugrundstück darstellt, als Industriegebiet dargestellt ist.

23
Unschädlich für die Einstufung als faktisches Industriegebiet ist auch, dass sich auf dem Baugrundstück bereits eine Asylbewerberunterkunft befindet. Denn auch diese Nutzung berührt die Prägung des Gebiets nicht. Eine einzelne wohnähnliche Nutzung (wie hier die bereits bestehende Asylbewerberunterkunft, welcher eine bestandskräftige Baugenehmigung zugrunde liegt) kann der Einstufung als Industriegebiet nicht entgegenstehen. Diese stellt vielmehr einen Fremdkörper dar, welcher in einer gewerblich und industriell geprägten Umgebung den Gebietscharakter nicht mitbestimmt (vgl. BayVGH, U.v. 2.1.2008 - 1 BV 04.2737 - juris; M 9 K 18.2511 zur Prägung eines Gewerbegebiets), da die Nutzung völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfällt, in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht und deshalb den Charakter der Umgebung letztlich nicht beeinflusst (OVG SH, B.v. 6.7.2011 - 1 LA 41/11, BeckRS 2011, 54233, beckonline). Die bestehende Asylbewerberunterkunft fällt unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Augenscheins völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden, durch Industriebetriebe geprägten Bebauung. Sie ist mithin weder prägend noch tonangebend und kann somit keinen Einfluss auf die Einstufung des Gebiets als faktisches Industriegebiet haben.

24
3. Die streitgegenständliche Asylbewerberunterkunft ist in einem faktischen Industriegebiet weder allgemein noch ausnahmsweise, insbesondere auch nicht als Anlage für soziale Zwecke nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Im Gegensatz zu den sonstigen Fällen von Anlagen für soziale Zwecke, also Anlagen, die der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt, aber nicht der Übernachtung dienen, können auch Gebäude, die der Unterbringung von Asylbewerbern dienen, Anlagen für soziale Zwecke darstellen, soweit keine autonome Wohnnutzung vorliegt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 4 BauNVO, Rn. 91 ff.). Als Unterkunft für Menschen, die dort ihren Lebensmittelpunkt haben, verträgt sie sich jedoch nicht mit den emmissionsstarken, störungsintensiven Gewerbebetrieben, wie sie in einem Industriegebiet zulässig sind. Auch wenn sie nicht dem Wohnen dienen, stehen sie doch dieser Nutzungsart erheblich näher als einer industriegebietstypischen gewerblichen Nutzung. Solche Unterkünfte sind mit den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht zu vergleichen, da solche in einem funktionalen Zusammenhang zwischen der Unterbringung von Menschen und einem Gewerbebetrieb stehen. Angesichts dessen, dass es sich bei Industriegebieten um die immissionsstärksten und störungsunempfindlichsten Baugebiete der BauNVO handelt, sind derartige Unterkünfte im Industriegebiet somit nicht

gebietsverträglich, da sie mit der Zweckbestimmung des Gebiets unvereinbar sind (OVG Münster, B.v. 4.11.2003 - 22 B 1345/03; vgl. in diesem Zusammenhang auch BayVGH, B.v. 6.2.2015 - 15 B 14.1832).

25
4. Der Beklagte hat in diesem Zusammenhang zu Unrecht eine Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB für eine Asylbewerberunterkunft erteilt. Im Falle eines faktischen Industriegebiets, wie vorliegend, findet § 246 Abs. 10 BauGB keine Anwendung. Die seitens des Beklagten erteilte Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB ist rechtswidrig, da die nachbarschützenden Voraussetzungen der Vorschrift, die die Anwendbarkeit determinieren, schon nicht vorliegen (vgl. in diesem Zusammenhang und zum nachbarschützenden Charakter des § 246 Abs. 10 BauGB BayVGH, B.v. 2.9.2016 - 1 CS 16.1275; VG Ansbach, U.v. 23.10.2018 - AN 9 K 16.991 m.w.N.). § 246 Abs. 10 BauGB tangiert bereits per se den grundsätzlich bestehenden Gebietserhaltungsanspruch der Nachbarn nachhaltig und schränkt diesen ganz grundsätzlich mit Blick auf das Absehen von der Prüfung der Grundzüge der Planung, wie sie sonst im Rahmen von § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen sind, erheblich ein. Werden die Voraussetzungen der Befreiungsvorschrift in § 246 Abs. 10 BauGB schon nicht erfüllt, ist hierdurch der Gebietserhaltungsanspruch des klagenden Nachbarn verletzt.

26
Auch die Befreiungsmöglichkeit in § 246 Abs. 12 BauGB führt im vorliegenden Fall zu keinem anderen Ergebnis. Zwar ermöglicht § 246 Abs. 12 BauGB die Zulassung einer Asylbewerberunterkunft in einem Industriegebiet unter den in § 246 Abs. 12 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen. Jedoch steht die Befreiungsmöglichkeit nach Abs. 12 stets unter dem Vorbehalt der Befristung auf höchstens drei Jahre. Die Pflicht zur Befristung hat ihren Grund in dem Schutz des durch die Regelung ohnehin eingeschränkten Gebietserhaltungsanspruchs. Eine solche Befristung ist im Rahmen der streitgegenständlichen Genehmigung vom 4. Dezember 2019 schon nicht erfolgt, sodass eine Befreiungsmöglichkeit im faktischen Industriegebiet schon aus diesem Grund ausscheidet und ohne eine solche Befristung auch insofern der Gebietserhaltungsanspruch des Klägers verletzt ist. Im Übrigen handelt es sich bei der streitgegenständlichen Asylbewerberunterkunft weder um eine mobile Unterkunft im Sinne von § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB noch um eine bloße Nutzungsänderung im Sinne von § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Auch die Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB sind vorliegend nicht erfüllt.

27
5. Da die durch den Beklagten erteilte Baugenehmigung nebst Befreiung vom 4. Dezember 2019 bereits den Gebietserhaltungsanspruch des Klägers verletzt, kommt es auf die im Übrigen seitens des Klägers vorgetragene mögliche Verletzung weiterer Nachbarrechte nicht mehr an. Lediglich der Vollständigkeit halber und ohne, dass es für die Entscheidung darauf ankäme, wird darauf hingewiesen, dass der Beklagte ausweislich der Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 19. November 2019 offenbar nicht abschließend geprüft hat, ob im Hinblick auf die streitgegenständliche Asylbewerberunterkunft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind und ob bzw. wie sich die Asylbewerberunterkunft gegebenenfalls auf die Betriebsabläufe des Klägers mit Blick auf potenzielle Einschränkungen auswirken könnte. So schreibt der Immissionsschutz des Beklagten in seiner Stellungnahme vom 19. November 2019 im Zuge des Baugenehmigungsverfahren lediglich: „Durch die Lage des Plangrundstückes in einem Gewerbegebiet wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gesunde Wohnverhältnisse unter Umstände nicht gegeben sind und dass schädliche Umwelteinwirkungen durch die umliegenden Gewerbebetriebe zu erwarten sind“. Auch in der mündlichen Verhandlung am 18. November 2020 ist der Beklagte auf Nachfrage des Gerichts substantiiertere Ausführungen hierzu schuldig geblieben.

28
6. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, Abs. 3. Die Beigeladenen haben keine Anträge gestellt und sich damit nicht in ein Kostenrisiko begeben. Sie tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst. Dies entspricht der Billigkeit (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO).

29
Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.