

Titel:

Erfolgreicher Eilantrag der Standortgemeinde gegen Containeranlage für Flüchtlinge

Normenkette:

BauGB § 36 Abs. 2 S. 1, § 246 Abs. 12 S. 1 Nr. 1

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

BGB § 917

Leitsätze:

1. Die gesicherte Erschließung ist auch bei Vorhaben in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Bindung an die gesicherte Erschließung ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch in Bezug auf die Erschließung des Baugrundstücks. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Erschließung ist gesichert, wenn damit gerechnet werden kann, dass sie bis zur Herstellung des Bauwerks funktionsfähig angelegt und zu erwarten ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird. Ein Notwegerecht bzw. Notleitungsrecht nach § 917 BGB stellt dagegen keine ausreichend gesicherte Erschließung dar. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eilantrag einer Standortgemeinde gegen Flüchtlingsunterkunft, Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, Erteilung von Befreiungen, Erschließung, Keine durchgehende rechtliche Sicherung eines Abwasserkanals, Baugenehmigung, Containeranlage für Flüchtlinge, Standortgemeinde, Planungshoheit, Abwasserbeseitigung, Notwegerecht, Notleitungsrecht

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 25.03.2025 – M 1 S 25.446

Fundstelle:

BeckRS 2025, 20829

Tenor

I. In Abänderung der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung wird die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung des Antragsgegners vom 8. Oktober 2024 in Gestalt der Tekturgenehmigung vom 17. Dezember 2024 angeordnet.

II. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

III. Der Streitwert wird für beide Rechtszüge – in Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses – auf jeweils 10.000 Euro festgesetzt.

Gründe

1

Die Antragstellerin begehrt als Standortgemeinde die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die vom Antragsgegner erlassene und auf drei Jahre befristete Baugenehmigung für den Neubau einer Containeranlage (Gebäude 1 und 2) zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung R. ... („Vorhabengrundstück“).

2

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Sondergebiet Klinik G... S. ...“ vom 16. November 1990. Die Antragstellerin versagte ihr Einvernehmen zum geplanten Vorhaben. Mit Bescheid vom 8. Oktober 2024 erteilte der Antragsgegner die beantragte Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens und Erteilung einer Befreiung von der Art der baulichen Nutzung und der Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie einer Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen nach Süden für das Gebäude 1. Mit Tekturbescheid vom 17. Dezember 2024 wurde für die

Auflage zur brandschutzrechtlich ordnungsgemäßen Bauausführung ein aktueller Brandschutznachweis zugrunde gelegt.

3

Über die dagegen erhobene Klage wurde noch nicht entschieden. Den Antrag der Antragstellerin, die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen, hat das Verwaltungsgericht abgelehnt. Die Klage werde voraussichtlich keinen Erfolg haben. Die nach § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB erteilte Baugenehmigung sei voraussichtlich rechtmäßig, das gemeindliche Einvernehmen zu der erteilten Befreiung sei zu Unrecht verweigert worden. Das Vorhaben widerspreche zwar den Festsetzungen des Bebauungsplans, weil jedenfalls die festgesetzten Baugrenzen und die vorgegebene Geschosshöhe nicht eingehalten würden, Ausnahmen im Bebauungsplan nicht vorgesehen seien und einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB die Grundzüge der Planung entgegenstünden. Jedoch sei die Dringlichkeit der Unterbringungsnotwendigkeit nachvollziehbar begründet worden. Es sei u.a. vorgetragen worden, dass weiterhin Unterbringungsverpflichtungen zu berücksichtigen seien und es trotz aller Anstrengungen an anderen geeigneten Unterkünften fehle, sodass auch das vorliegende Vorhaben genutzt werden müsse. Aus dem Gesamtzusammenhang sei erkennbar, dass eine Ermessensentscheidung getroffen worden sei. Der mit der Abweichungsentscheidung getroffene Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinde stelle sich mit der befristeten Baugenehmigung als verträglich dar. Dem Vorhaben stehe auch nicht die behauptete ungesicherte Abwassererschließung entgegen. Die Gemeinde habe insoweit vorgetragen, dass die Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück durch die Kanalisation im Trennsystem gesichert sei. Dass die seit langem bestehende Leitung stellenweise über Privatgrund führe, ändere nichts an der bestehenden Erschließung des Vorhabengrundstücks, das über mehrere Jahre als Klinik genutzt worden sei. Eine sofortige Entfernung der vorhandenen Leitungen durch den Grundstückseigentümer in diesem Bereich komme nicht in Betracht, jedenfalls bestehe für die Gemeinde ausreichend Zeit, ihre Leitungen zu verlegen oder für vorübergehenden Ersatz zu sorgen.

4

Mit der Beschwerde verfolgt die Antragstellerin ihr Rechtsschutzbegehren weiter. Es könne nicht aus dem Gesamtzusammenhang auf das Vorliegen einer Ermessensentscheidung geschlossen werden. Die Befristung auf längstens drei Jahre sei in § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB zwingend vorgesehen. Es sei auch nicht erkennbar, dass dem Antragsgegner bewusst gewesen sei, dass die Entscheidung erheblich in die kommunale Planungshoheit eingreife. Die im Bestandsgebäude vorgesehene zusätzliche Unterbringung von ca. 70 Flüchtlingen sei unberücksichtigt geblieben. Der Bebauungsplan werde durch die weitgreifenden Befreiungsentscheidungen sinnentleert. Die Baugenehmigung sei darüber hinaus rechtswidrig, weil für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die zulässigen Vollgeschosse, die Wandhöhe und das Satteldach keine Befreiungsentscheidung vorliege. Die Erschließung sei nicht gesichert, weil es an der dauerhaften rechtlichen Sicherung fehle und auch ein Notleitungsrecht diese nicht vermitteln könne.

5

Der Antragsgegner tritt dem Beschwerdevorbringen entgegen und teilt ergänzend mit Schreiben vom 29. Juli 2025 zur Sachverhaltsaktualisierung mit, dass in dem (nicht streitgegenständlichen) Bestandsgebäude bereits 23 Personen untergebracht worden seien. Die Containeranlage sei aufgebaut worden, jedoch sei der (Innen-)Ausbau der Gebäude noch nicht fertiggestellt worden. Im Gebäude 1 seien derzeit im Erdgeschoss 15 Personen untergebracht worden. Eine weitere Belegung mit 16 Personen sei für den 5. August 2025 vorgesehen.

6

Ergänzend wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegte elektronische Behördenakte verwiesen.

II.

7

Die zulässige Beschwerde hat Erfolg. Nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage zum hierfür maßgeblichen Zeitpunkt der Erteilung der angefochtenen Baugenehmigung in Gestalt der Tekturgenehmigung und unter Zugrundelegung des nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO zu berücksichtigenden Beschwerdevorbringens wird die Klage der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung voraussichtlich Erfolg haben, sodass das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin gegenüber dem Vollzugsinteresse des Antragsgegners vorrangig ist.

8

Die Baugenehmigung in Gestalt der Tekturgenehmigung für den Neubau einer Containeranlage (Gebäude 1 und 2) zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Sondergebiet Klinik G... S. ...“ ist nach der gebotenen summarischen Prüfung rechtswidrig und verletzt die Antragstellerin, in deren Gebiet das Vorhaben verwirklicht werden soll, in ihrer Planungshoheit. Denn sie enthält in Buchst. B des Tenors keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der drei Vollgeschosse für das Gebäude 2, der Überschreitungen der maximal zulässigen Wandhöhe sowie der Abweichung von dem in der Festsetzung 5.101 vorgesehenen Satteldach. Zudem ist die Abwassererschließung voraussichtlich nicht rechtlich hinreichend gesichert. Die Antragstellerin hat ihr Einvernehmen daher voraussichtlich zu Recht verweigert.

9

1. Nach § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Befreiung darf auch erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden (vgl. BT-Drs. 18/6185 S. 54; OVG Hamburg, B.v. 14.4.2016 – 2 Bs 29/16 – BauR 2016, 858).

10

Die Baugenehmigung vom 8. Oktober 2024 in der Fassung der Tekturgenehmigung vom 17. Dezember 2024 hat in Buchst. B nicht nur eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung erteilt, sondern auch von der Lage der Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Das ist nicht zu beanstanden, da § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB ausdrücklich die Befreiung von (weiteren) Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht. Vorliegend hätte es allerdings jedenfalls im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan für das Baufenster, in dem das Gebäude 2 jedenfalls zum Teil gelegen ist, nur ein Vollgeschoss vorsieht, einer weiteren Befreiung bedurft, weil das Gebäude 2 ausweislich der vorliegenden Unterlagen über drei Vollgeschosse verfügen soll. Eine solche Befreiung, die im Schreiben des Landratsamts vom 26. Juli 2024 anlässlich der Anhörung der Gemeinde zur geplanten Ersetzung des Einvernehmens auch enthalten ist, wurde in der Baugenehmigung jedoch nicht erteilt. Zum Gebäude 1, in dem ebenfalls drei Vollgeschosse vorgesehen sind, verhält sich die Beschwerdebegründung nicht. Weiter fehlt es angesichts der im genehmigten Abstandsflächenplan angeführten Wandhöhen der Gebäude von 9,29 m bis 10,06 m an einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan sieht insoweit nur eine maximale Wandhöhe von 7 m vor. Auch soweit der Bebauungsplan in der Festsetzung 5.101, einer örtlichen Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO (vgl. BayVGH, U.v. 12.4.2019 – 1 BV 17.1634 – BayVBI 2019, 632), ein Satteldach vorsieht, fehlt es an der erforderlichen Befreiung. Nach dieser Festsetzung sind alle in dem Sondergebiet Klinik zugelassenen (Haupt- und Neben-)Gebäude (bei den angeführten „Klinkbauten“ handelt es sich im Hinblick auf das festgesetzte Sondergebiet ersichtlich um einen Rechtsschreibfehler) mit einem solchen Dach zu errichten. Nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung ist diese Festsetzung dahingehend zu verstehen, dass in dem Bebauungsplangebiet nur Gebäude mit einem solchen Dach zugelassen werden sollen. Dies gilt auch für nachträglich errichtete Gebäude wie hier die Containeranlage, da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Hinblick auf die (abschließende) Festsetzung des Sondergebiets keine weiteren Gebäude in den Blick genommen wurden und damit kein Anlass bestand, für sonstige (Haupt-)Gebäude eine anderweitige Festsetzung zu treffen.

11

2. Darüber hinaus hat das Landratsamt nach summarischer Prüfung das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht ersetzt, weil zum maßgeblichen Zeitpunkt der Erteilung der angefochtenen Baugenehmigung die Abwassererschließung voraussichtlich nicht auf Dauer rechtlich gesichert war.

12

Die Gemeinde darf nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB ihr Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33 bis 35 BauGB ergebenden Gründen versagen. Die gesicherte Erschließung ist auch bei Vorhaben in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Bindung an die gesicherte Erschließung ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch in Bezug auf die Erschließung des Baugrundstücks (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand November 2023, § 30 Rn. 38; BVerwG, B.v. 24.5.1984 – 4 CB 2.84 – BayVBI 1984, 602 zu einem Außenbereichsvorhaben). Der planungsrechtliche Begriff der Erschließung beschreibt den Anschluss

des Grundstücks an die Infrastruktur in einem durchaus weiten Sinn (vgl. BVerwG, U.v. 5.1.1996 – 4 B 306.95 – BauR 1996, 363). Er umfasst zum einen die wegemäßige Anbindung und zum anderen die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung. Die Erschließung ist gesichert, wenn damit gerechnet werden kann, dass sie bis zur Herstellung des Bauwerks funktionsfähig angelegt und zu erwarten ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird (vgl. BayVGH, B.v. 8.4.2019 – 1 CS 19.261 – juris Rn. 16; B.v. 14.2.2018 – 1 ZB 15.1897 – juris Rn. 8; U.v. 30.10.2014 – 15 B 13.2028 – juris Rn. 17 m.w.N.). Dies schließt die dauerhafte rechtliche Sicherung der Zugänglichkeit mit ein, die bundesrechtlich auch durch eine bloße Grunddienstbarkeit erfolgen kann (vgl. BVerwG, U.v. 3.5.1988 – 4 C 54.85 – NVwZ 1989, 353). Ein Notwegerecht bzw. Notleitungsrecht nach § 917 BGB stellt dagegen keine ausreichend gesicherte Erschließung dar, weil dieses Recht nur vorübergehend bis zur Behebung des Mangels eingeräumt wird.

13

Gemessen an diesen Maßstäben bestehen vorliegend zwar keine Bedenken im Hinblick auf die Verfügbarkeit einer Abwasserbeseitigung aufgrund der bestehenden kommunalen Entwässerungseinrichtung und den tatsächlichen Anschluss des Vorhabengrundstücks. Die Abwasserbeseitigung ist aber voraussichtlich nicht rechtlich hinreichend gesichert, weil der Abwasserkanal nach dem unwidersprochenen Vortrag der Antragstellerin – jedenfalls teilweise – ohne dauerhafte rechtliche Sicherung über Privatgrund verläuft und es daher an der rechtlichen Sicherung der gesamten Leitungsführung fehlt. Unter diesen Umständen kann nicht von einer auf Dauer gesicherten Abwassererschließung ausgegangen werden. Da es sich bei dem Vorhaben um ein selbständiges Bauvorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB handelt, kann dahinstehen, ob der Eigentümer des betroffenen Privatgrundstücks die Benutzung seines Grundstücks möglicherweise bereits aus anderen Gründen wie z.B. im Hinblick auf die zuletzt erfolgte Unterbringung von Asylsuchenden im Bestandsgebäude der ehemaligen Klinik hinzunehmen hat. Da die Verweigerung des Einvernehmens nicht begründet werden muss, ist die Antragstellerin, die ihre Entscheidung ausweislich der Niederschriften der Sitzungen vom 19. Juni 2024 und 27. August 2024 nicht auf diesen Gesichtspunkt gestützt hat, nicht daran gehindert, diese Gründe in den anhängigen gerichtlichen Verfahren geltend zu machen, weil die Voraussetzungen der §§ 31, 33 bis 35 BauGB auf das Rechtsmittel der Gemeinde in vollem Umfang nachzuprüfen sind (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 C 1.19 – BVerwGE 169, 207; U.v. 1.7.2010 – 4 C 4.08 – BVerwGE 137, 247).

14

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und 9.9 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit i.d.F. vom 21. Februar 2025, die Abänderungsbefugnis für die Streitwertfestsetzung des Verwaltungsgerichts aus § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG.