VG Würzburg, Urteil v. 09.10.2025 – W 5 K 25.421

**Titel:**

## Erfolgreiche Anfechtungsklage einer Standortgemeinde gegen Baugenehmigung für Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge

**Normenketten:**

BauGB § 34 Abs. 3a S. 1, § 35 Abs. 5, § 203 Abs. 3, § 246 Abs. 14
GG Art. 28 Abs. 2 S. 1
BV Art. 11 Abs. 2
AufnG Art. 4 Abs. 2

**Leitsätze:**

**1. Bei der Klage einer Standortgemeinde gegen eine Baugenehmigung, die unter Ersetzung ihres (nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB erforderlichen) gemeindlichen Einvernehmens erlassen wurde, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Rechtmäßigkeitsbeurteilung der Genehmigung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt ihrer Erteilung und nach diesem Zeitpunkt eintretende Änderungen bleiben unberücksichtigt. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)**
**2. Eine Asylbewerberunterkunft ist als Anlage für soziale Zwecke im Gewerbegebiet nicht allgemein zulässig. (Rn. 50) (redaktioneller Leitsatz)**
**3. Eine unzulässige Negativplanung liegt nicht schon deswegen vor, weil die Gemeinde die Planung aus Anlass eines konkreten, bisher zulässigen Vorhabens betreibt, das sie verhindern will, oder weil sie das Ziel verfolgt, eine Ausweitung bestimmter bisher zulässiger Nutzungen zu verhindern, selbst wenn dies jeweils den Hauptzweck einer konkreten Planung darstell(Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)**
**4. Dringend benötigt werden Unterkunftsmöglichkeiten, wenn die Zahl der vorhandenen und geplanten Unterbringungsplätze nicht mit dem tatsächlichen oder prognostizierten Zustrom von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im betroffenen Unterbringungsgebiet schritthält. (Rn. 62) (redaktioneller Leitsatz)**
**5. Das Anerkenntnis der Rückbaupflicht in Gestalt einer Verpflichtungserklärung ist zu § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB konstitutiv für die Genehmigungserteilung. (Rn. 109) (redaktioneller Leitsatz)**
**6. Das „Baurecht auf Zeit“ „verlangt nach verbindlichen Sicherungen und umfasst alle Maßnahmen, die geeignet sind, die Einhaltung der Verpflichtungserklärung sicherzustellen, und damit auch die Auferlegung einer Sicherheitsleistung als Maßnahme zur finanziellen Absicherung eines möglichen Liquiditätsrisikos. (Rn. 117) (redaktioneller Leitsatz)**
**7. Tritt an die Stelle des gemeindlichen Einvernehmens eine Anhörung, sind die Wirkungen einer rechtsfehlerhaften Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB vergleichbar mit der Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB unter Übergehung (oder rechtswidrigen Ersetzung) des gemeindlichen Einvernehmens, wogegen sich eine Gemeinde zur Wehr setzen kann. (Rn. 123) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Baugenehmigung für eine Gemeinschaftsunterkunft für 100 Flüchtlinge, Klage der Standortgemeinde gegen Baugenehmigung unter Abweichung nach § 246 Abs. 14 BauGB, Gewerbegebiet, Veränderungssperre, Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre, Befristung der Baugenehmigung, dringend benötigte Unterbringungsmöglichkeit im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen soll, Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, Rückbauverpflichtung, Sicherstellung des Rückbaus, Planungshoheit der Gemeinde, Drittanfechtungsklage, Baurecht, Klagebefugnis, Planungshoheit, Standortgemeinde, ersetztes Einvernehmen, Bebauungsplan, Sonderabweichung, Flüchtlingsunterkunft, Sicherung, gemeindliche Anhörung

## Tenor

I. Der Bescheid des Landratsamts M.-S. vom 13. März 2025 wird aufgehoben.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Aufwendungen selbst.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

## Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich als Standortgemeinde gegen eine durch das Landratsamt M.-S. erteilte Baugenehmigung betreffend den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge auf dem Grundstück Fl.Nr. …2 der Gemarkung H …, D … in … H … (Baugrundstück).

2
1. Das 5.457 m² große, unbebaute Grundstück liegt im Südosten des Gemeindegebiets. Östlich an das Baugrundstück grenzt die Bundesstraße B … an, in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung vom Baugrundstück findet sich gewerbliche Bebauung. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B …, 2. Änderung und Erweiterung“ vom 20. September 1989. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) fest (Ziffer 1.1 Satz 1 der Festsetzungen). Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter (Ziffer 1.1 Satz 2 Nr. 1) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Ziffer 1.1 Satz 2 Nr. 2).

3
2. Mit Bauantrag vom 12. November 2024, eingegangen beim Landratsamt M.-S. am selben Tag, beantragte die Beigeladene die bauaufsichtliche Genehmigung zur „Errichtung einer Teil-Gemeinschaftsunterkunft in modularer Bauweise (für) sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude sowie zwei Fertiggaragen und ein Müllplatz sowie Stellplätze“ auf dem Baugrundstück. Das Vorhaben bedürfe einer Befreiung von den Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet), Gegenstand der Befreiung sei die Nutzung als Anlage für soziale Zwecke. Zur Begründung wurde auf ein Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 28. Oktober 2024 verwiesen. Das Schreiben der Regierung von Unterfranken war dem Bauantrag ebenso beigefügt wie eine auf den 11. November 2024 datierte „Verpflichtungserklärung nach § 246 Abs. 13 Satz 4 BauGB“. Das vg. Schreiben der Regierung behandelt den Bedarf an Unterkunftsplätzen im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Aufnahmegesetz (AufnG) für Ausländer, die nach § 1 des Asylbewerberleistungsgesetzes leistungsberechtigt sind, vgl. Art. 1 Abs. 1 AufnG, vorliegend für ca. 100 geflüchtete Personen. Ein Antrag auf isolierte Abweichung von Abstandsflächenvorschriften vom 15. November 2024 und ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze vom 20. November 2024 wurden nachgereicht.

4
Mit E-Mail des Landratsamts M.-S. vom 13. November 2024 wurde die gemeindliche Stellungnahme der Klägerin unter Hinweis auf die nach § 246 Abs. 15 BauGB verkürzte Stellungnahmefrist angefordert.

5
Mit Stellungnahme der Gemeinde vom 10. Dezember 2024 versagte die Klägerin das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Das Vorhaben (beantragte Wohnnutzung) sei nach der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sei nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Ausweislich des Beschlussbuchauszugs zu der Sitzung des Gemeinderats vom 5. Dezember 2024, auf den verwiesen wurde, sei festgestellt worden, dass eine Wohnnutzung für etwa 100 Personen beantragt worden sei. Näheres, insbesondere welche Personen dort wohnen sollten, hätten die Bauherren nicht angegeben. Lediglich aus dem beigefügten Schreiben der Regierung von Unterfranken und aus der Begründung zum Abweichungsantrag sei die Rede von Wohngebäuden als Unterkunft für Geflüchtete. Abschließend werde festgestellt, dass die Bauvorlagen ungenau, nicht ausreichend bestimmt und unvollständig seien. Da „normales Wohnen“ im Gewerbegebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sei, könne dem Vorhaben – wie beantragt – nicht zugestimmt werden. Die Grundzüge der Planung seien berührt. Daher sei eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Das gemeindliche Einvernehmen könne nicht erteilt werden.

6

In der vg. Sitzung vom 5. Dezember 2024 hatte der Gemeinderat der Klägerin des Weiteren den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B …“ gefasst und den Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B …“ beschlossen. Ziel und Zweck der Planung sei es, den Gebietscharakter des Gewerbegebiets nachhaltig zu sichern. Hierzu sollten die bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke künftig nicht mehr ermöglicht werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen unvereinbare bauliche Entwicklungen im Gewerbegebiet künftig vermieden werden (vgl. § 1 – zu sichernde Planung – der Satzung über die Veränderungssperre vom 9.12.2024). Die Veränderungssperre umfasst auch das Baugrundstück. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 13. Dezember 2024.

7
Mit Schreiben vom 7. Januar 2025 teilte das Landratsamt M.-S. der Klägerin mit, dass das Bauvorhaben durch das Landratsamt M.-S. als untere Bauaufsichtsbehörde abschließend geprüft und als bauplanungsrechtlich zulässig befunden worden sei. Das Inkrafttreten der Veränderungssperre führe zu einer Änderung der Rechtsgrundlage von § 246 Abs. 10 BauGB zu § 246 Abs. 14 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die beabsichtigte Errichtung einer Teil-Gemeinschaftsunterkunft für maximal 100 Personen als Unterkunft für Flüchtlinge in modularer Bauweise – sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein Lärmschutzwall sowie zwei Fertiggaragen, ein Müllplatz sowie Stellplätze – ergebe sich vorliegend 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 2 BauGB, sei nicht gegeben. Eine Genehmigungsfähigkeit ergebe sich auch nicht aufgrund der Anwendung von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB, da die Voraussetzungen für deren Anwendbarkeit nicht gegeben seien. Die Voraussetzungen für die zunächst nachrangig anzuwendende Norm des § 246 Abs. 14 BauGB seien hier gegeben. Eine Abweichung von den einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund des § 246 Abs. 14 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erweise sich sowohl als erforderlich als auch als verhältnismäßig. Es werde darauf hingewiesen, dass kein Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens beabsichtigt sei, sondern beabsichtigt sei, eine bauaufsichtliche Genehmigung in Anwendung der bauplanungsrechtlichen Abweichungsbefugnis des § 246 Abs. 14 BauGB zu erteilen und sich dementsprechend die mit diesem Schreiben gewährte Anhörungsmöglichkeit auf § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB beziehe. Für eine Äußerung seitens der Klägerin wurde eine Anhörungsfrist bis zum 16. Februar 2025 gewährt. Ebenso wurde die Möglichkeit eingeräumt, die Angelegenheit ggfs. nochmals im Gemeinderat zu entscheiden.

8
Am 10. Januar 2025 gingen geänderte Bauantragspläne beim Landratsamt M.-S. ein.

9
In seiner Sitzung vom 6. Februar 2025 hielt der Gemeinderat der Klägerin an seinem ablehnenden Beschluss vom 5. Dezember 2024 fest.

10
Mit Schriftsatz vom 11. Februar 2025 zeigte die Klägerbevollmächtigte die anwaltliche Vertretung der Klägerin an und machte geltend, dass die Anwendbarkeit der Sonderregelung des § 246 Abs. 10 BauGB schon daran scheitere, dass ausweislich der Antragsunterlagen keine Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende beantragt worden sei, sondern schlicht eine „Teil-Gemeinschaftsunterkunft“ (was auch immer diese Bezeichnung konkret beinhalten solle) ohne nähere Spezifizierung. Ungeachtet dessen lägen auch die Voraussetzungen für die Zulassung als Flüchtlingsunterkunft im Rahmen der Sonderregelungen des § 246 BauGB nicht vor. Richtigerweise werde infolge des Aufstellungsbeschlusses nebst Veränderungssperre nun nicht mehr auf § 246 Abs. 10 BauGB, sondern auf § 246 Abs. 14 BauGB abgestellt. Dieser subsidiäre Auffangtatbestand sei aber aus mehreren Gründen nicht als Grundlage für die Zulassung geeignet. Unabhängig davon, dass die Sonderregelung bereits grundsätzlich keine Anwendung finden könne, weil hier keine Flüchtlingsunterkunft beantragt sei, mangele es vorliegend sowohl an der Erforderlichkeit als auch an der Voraussetzung der strengen Subsidiarität, das Vorhaben stehe damit im Widerspruch zum Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Bislang habe noch nicht einmal der tatsächliche Bedarf im Gemeindegebiet auch nur ansatzweise zuverlässig ermittelt werden können. Mit dem Schriftsatz wurden in Anlage u.a. eine Liste der Gewerbebetriebe mit Lageplan, eine „Liste Eigentümer-Baulücken

Leerstand Gemeinde H …“, weitere Unterlagen zu den Leerständen und Baulücken im Gemeindegebiet und eine Prognose zur Entwicklung der Schülerzahlen an der Grundschule H … übermittelt.

11
Die Bauaufsichtsbehörde holte eine fachtechnische Stellungnahme des Umweltingenieurs am Landratsamt M.-S. ein, die unter dem Datum 21. Februar 2025 erstellt wurde.

12
Mit E-Mail vom 12. März 2025 aktualisierte die Regierung von Unterfranken ihre frühere Stellungnahme.

13
3. Mit Bescheid vom 13. März 2025 erteilte das Landratsamt M.-S. der Beigeladenen die Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung einer Teil-Gemeinschaftsunterkunft für maximal 100 geflüchtete Personen in modularer Bauweise – sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein Lärmschutzwall sowie zwei Fertiggaragen, ein Müllplatz sowie Stellplätze“. Inhaltlicher Bestandteil dieses Bescheides sind die Pläne vom November 2024 sowie die Rückbauverpflichtungserklärung vom 11.11.2024 (Buchst. A). Dabei wurde eine Befristung der Baugenehmigung für acht Jahre ab Bestandskraft des Bescheids ausgesprochen (Buchst. B). Zudem wurde eine Abweichung gemäß § 246 Abs. 14 BauGB gewährt wegen der nach dem maßgeblichen Bebauungsplan “Gewerbegebiet an der B …, 2. Änderung und Erweiterung” sowie der „Satzung der Gemeinde H … über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet an der B …“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wonach im Gewerbegebiet u.a. Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig sind (Buchst. C). Des Weiteren wurde eine Abweichung gewährt von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der vorderen Baugrenze durch die beiden Fertiggaragen und den Müllsammelplatz gemäß § 214 Abs. 14 BauGB (Buchst. D) und von den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO gemäß Art. 63 BayBO (Buchst. E). Die baurechtliche Genehmigung wurde mit der Bedingung versehen, dass das unter Buchst. A genehmigte Bauvorhaben nur der in Art. 4 Abs. 2 AufnG (Aufnahmegesetz) genannten Aufgabenerfüllung dienen darf. Zusätzlich wurden zahlreiche Auflagen (u.a. aus Sicht des Immissionsschutzes) ausgesprochen.

14
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Rechtsgrundlage für die Erteilung der Baugenehmigung sei Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entsprechend Art. 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO ergebe sich aus der subsidiären Abweichungsbefugnis des § 246 Abs. 14 BauGB. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2, § 14 Abs. 2 BauGB sei vorliegend nicht gegeben. Das genehmigte Vorhaben komme im Geltungsbereich des rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B …, 2. Änderung und Erweiterung“ der Klägerin in seiner Fassung vom 24. Juli 1989 zum Liegen. Der Bebauungsplan weise für den Bereich des betroffenen Grundstücks eine Gewerbegebietsfläche aus. Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter 1.1 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO könnten zwar ausnahmsweise Anlagen für u.a. soziale Zwecke zugelassen werden. Bei dem geplanten Vorhaben handele es sich auch um eine Anlage für soziale Zwecke im bauplanungsrechtlichen Sinn und nicht um eine Wohnnutzung. In seiner Sitzung vom 5. Dezember 2024 habe der Gemeinderat der Klägerin aber die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B …“ sowie eine Veränderungssperre beschlossen. Entsprechend § 1 der Satzung über die Veränderungssperre würden das Ziel und der Zweck verfolgt, den Gebietscharakter des Gewerbegebiets nachhaltig zu sichern. Hierzu sollten die bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke künftig nicht mehr ermöglicht werden. Damit und mit der Stellungnahme vom 11. Februar 2025 habe die Gemeinde klar zum Ausdruck gebracht, dass eine Ausnahme von der erlassenen Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB bzw. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen berührter Grundzüge der Planung nicht in Betracht kämen. Auch eine bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit unter Anwendung von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB sei vorliegend nicht gegeben; insbesondere sei § 246 Abs. 10 BauGB nicht einschlägig. Aufgrund der gefassten Beschlüsse des Gemeinderates der Klägerin bzgl. der Änderung des Bebauungsplanes und des Erlasses der Veränderungssperre seien Anlagen u.a. für soziale Zwecke zukünftig nicht mehr zulässig.

15

Die Voraussetzungen für die subsidiär anzuwendende Norm des § 246 Abs. 14 BauGB seien vorliegend gegeben. Der Anwendungsbereich sei eröffnet. Die Norm lasse sich ohne weitere Einschränkungen auf Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende anwenden. Aus den Antrags- und Planunterlagen in Verbindung mit der zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Stellungnahme der Regierung von Unterfranken sei eindeutig und klar ersichtlich gewesen, dass eine Gemeinschaftsunterkunft für bis zu 100 geflüchtete Personen geplant sei. Die Nicht-Anwendbarkeit von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB liege vor. Zudem sei Dringlichkeit hinsichtlich der Unterbringungsmöglichkeiten gegeben. Dies ergebe sich aus dem vg. Schreiben der Regierung von Unterfranken. An den Nachweis der Dringlichkeit müssten zudem spätestens seit Mitte 2023 nur geringe Anforderungen gestellt werden, weil der bundesweit hohe Migrationsdruck und die sich daraus ergebenden Bedarfe an Unterbringungsmöglichkeiten bereits durch die mediale Berichterstattung umfänglich belegt seien. Ein Ausschlussgrund für die im Gebiet der Klägerin angenommene Dringlichkeit könnte lediglich sein, dass sich in H … eine Standortalternative aufdränge. Dies sei aber nicht der Fall. Zwar seien von der Klägerbevollmächtigten auch Dokumente übersandt worden, welche sich mit freien Grundstücken und leerstehenden Immobilien, Schülerprognosen der Grundschule H …, bestehenden Gewerbebetrieben sowie Gewerbeanmeldungen beschäftigten, jedoch sei aktiv keine Kommunikation mit der Regierung von Unterfranken im Hinblick auf Standortalternativen betrieben worden. Auch seien keine freien Grundstücke oder leerstehenden Immobilien der Regierung von Unterfranken für ein vergleichbares Vorhaben angeboten worden. Es gebe daher keinerlei Anhaltspunkte, dass zeitnah und an anderer Stelle rund 100 Personen untergebracht werden könnten, sodass die nähere Prüfung einer Alternative ausscheide. Das Landratsamt könne zwar im Rahmen der dezentralen Unterbringung versuchen, weitere kleine Objekte zu akquirieren; selbst wenn dies gelingen sollte, würde dies jedoch nicht rechtzeitig geschehen, weil der Unterbringungsbedarf aktuell bestehe und auch über das Jahr 2025 hinaus zu erwarten sei. Zudem würden durch das nun genehmigte Vorhaben die nachbarlichen Interessen der benachbarten Gewerbebetriebe nicht derart beeinträchtigt, dass eine Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB ausgeschlossen wäre. Entsprechend der fachtechnischen Stellungnahme der im Baugenehmigungsverfahren beteiligenden Fachstelle Immissionsschutz vom 21. Februar 2025 sei festgestellt worden, dass eine Schlechterstellung der bestehenden Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes aufgrund der zur Nachtzeit erhöht schutzbedürftigen wohnähnlichen Nutzung durch die Gemeinschaftsunterkunft im konkreten Fall nicht zu erkennen sei. Weiterhin verfüge die Klägerin über die erforderlichen Strukturen für die genehmigte Gemeinschaftsunterkunft für 100 Personen. Schließlich sei durch die ausgesprochene Befristung der bauaufsichtlichen Genehmigung von 8 Jahren ab Bestandskraft gesichert, dass die Klägerin die Flächen in Zukunft durchaus wieder einem anderen Zweck zuführen könne. Dem Bauherrn sei nicht auf Dauer das Recht gewährt, das Grundstück zur Unterbringung von Flüchtlingen zu nutzen. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit nach Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO sei gegeben.

16
4. Die Klägerin ließ durch ihre Bevollmächtigte am 21. März 2025 Klage erheben mit dem Antrag:

Der Bescheid des Landratsamts M.-S. vom 13. März 2025 wird aufgehoben.

17
Zur Begründung führte die Klägerbevollmächtigte im Wesentlichen aus: Der angegriffene Bescheid sei rechtswidrig und verletze die Klägerin in der durch Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 11 Abs. 2 BV geschützten und einfachgesetzlich durch §§ 14 Abs. 2 Satz 2, 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB gewährten kommunalen Planungshoheit. Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB lägen – entgegen der Auffassung des Landratsamts – nicht vor, da überwiegende öffentliche Belange entgegenstünden. Auch die Sonderregelungen nach § 246 BauGB führten hier zu keinem anderen Ergebnis. Eine Abweichung von den Vorgaben der Veränderungssperre könne nicht durch § 246 Abs. 14 BauGB gerechtfertigt werden, weil dessen Voraussetzungen nicht vorlägen. Zum einen liege ein dringender Unterkunftsbedarf in der betreffenden Gemeinde tatsächlich nicht vor. Die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken aus dem Oktober 2024 sei nicht aktuell und angesichts der „tendenziell rückläufigen Flüchtlingszahlen“, der „deutlich gesunkenen Zahl der Asylanträge“ wie auch der „aktuellen Entwicklungen in Syrien“ nicht geeignet, den „grundsätzlichen Bedarf zu hinterfragen“, die aktuelle Lage darzustellen und eine Prognose abzugeben. Das Landratsamt M.-S. habe für die Verteilung von Flüchtlingen auf die Gemeinde keine konkrete Vorgabe zugrunde gelegt und auch im Bescheid den Bedarf nicht begründet.

Unabhängig von den konkreten Verteilungskriterien sei das hier streitgegenständliche Vorhaben durch keinen denkbaren „Verteilungsschlüssel“ gerechtfertigt.

18
Auch sonstige Kriterien rechtfertigten jedenfalls nicht die Unterbringung von bis zu 100 Flüchtlingen im Gebiet der Klägerin. Selbst wenn wirklich sonst keine Möglichkeiten zur Anmietung von Gebäuden bestanden haben sollten und die über ein halbes Jahr alten „aktuellen“ Angaben nach wie vor aktuell wären, was angezweifelt werde, werde hierdurch kein konkret gemeindebezogener Bedarf begründet. Zum anderen fordere § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB im Sinne der strengen Subsidiarität ausdrücklich, dass der notwendige Bedarf auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 nicht gedeckt werden können dürfe. Auch diese Voraussetzung liege hier nicht vor. Denn tatsächlich bestünden verschiedene Möglichkeiten, Unterkünfte im Umfang des tatsächlichen Bedarfs auf dem Gemeindegebiet zu realisieren, und zwar auf bauplanungsrechtlich zulässigem Weg, jedenfalls aber unter Anwendung der Absätze 8 bis 13 des § 246 BauGB. Die Klägerin habe im Rahmen der Anhörung verschiedene Alternativstandorte benannt und, soweit sich diese in der Verfügungsgewalt der Klägerin befänden, die Zurverfügungstellung bei Mitteilung des Bedarfs ausdrücklich in Aussicht gestellt. Dies habe insbesondere eine Fläche von mehreren Bauplätzen im unbeplanten Innenbereich umfasst, die mit einer Größe von 1.136 m² im Eigentum der Gemeinde stehe. Diese Fläche sei im Übrigen deutlich besser geeignet als das streitgegenständliche Grundstück. Damit habe die Gemeinde die Anforderungen an die Erteilung eines Angebots erfüllt. Dieses sei jedoch durch das Landratsamt unberücksichtigt gelassen worden. Diese Flächen wären auch sofort bebaubar. Großer Verhandlungen hätte es hier nicht mehr bedurft, sondern lediglich der Klärung von Modalitäten insbesondere zum Umfang der Unterbringung. Die Klägerin habe diesbezüglich mehrfach um Darlegung des konkreten Bedarfs in der Gemeinde gebeten. Eine Antwort stehe bis heute aus. Der Beklagte bewerte die eigenen Ermittlungsaufgaben in diesem Zusammenhang als deutlich zu großzügig. Es sei darüber hinaus Sache des Landratsamtes – und nicht der Gemeinde –, den Bedarf zu ermitteln und den Nachweis für eine nicht zur Verfügung stehende anderweitige Bereitstellung zu führen. Es sei auch nicht zu erkennen, dass eine anderweitige Realisierung von Unterbringungsmöglichkeiten zu einer nicht mehr hinnehmbaren Verzögerung führen würde. Die Flächen stünden zur Verfügung. Das streitgegenständliche Vorhaben sei noch nicht errichtet, die Bauarbeiten hätten noch nicht begonnen. Hier komme demnach allenfalls eine unerhebliche Verzögerung durch eine neue Planung und das anschließende Genehmigungsverfahren in Betracht. Diese Verzögerung sei jedoch bereits deshalb hinzunehmen, weil sie ohne Weiteres hätte vermieden werden können, wäre die Klägerin frühzeitig einbezogen und um Alternativvorschläge gebeten worden. Im Übrigen sei das Vorhaben nicht in vollem Maße notwendig, da die vorgelegten Planunterlagen ein sehr großzügig dimensioniertes Verwaltungsgebäude vorsehen würden.

19
Ungeachtet dessen sei im Rahmen der Interessenabwägung bei § 246 Abs. 14 BauGB die Frage gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen, wobei sich die Örtlichkeit als ungeeigneter Standort erweise. Das beabsichtigte Vorhaben entspreche nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Das Areal liege mitten im Gewerbegebiet, ein integrativer Ansatz sei von vorneherein abgeschnitten. Schließlich stünden – wie in der Anhörung dargestellt und konkret nachgewiesen worden sei – zusätzliche Plätze weder im Kindergarten noch in der Schule zur Verfügung. Zudem seien die Belange nachbarlicher Betriebe zu berücksichtigen, die nicht durch die vorgesehene wohnähnliche Nutzung in ihrer Gewerbeausübung eingeschränkt werden dürften. Es drohten Einschränkungen der benachbarten Gewerbebetriebe in Hinblick auf Immissionsschutz und Sicherheitsbedenken. Es sei zusätzlich zu prüfen gewesen, aber unberücksichtigt geblieben, welche Immissionen im Einzelnen auf das Vorhaben einwirkten, damit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt seien. Als relevanter öffentlicher Belang sei hier zudem einzustellen, dass kaum mehr Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stünden. Es bestehe ein berechtigtes städtebauliches Interesse der Gemeinde an der Freihaltung der letzten verfügbaren Gewerbegrundstücke für Gewerbe, auch vor dem Hintergrund der Vorbildwirkung des Vorhabens. Damit sei das beabsichtigte Vorhaben am konkreten Standort auch und gerade nach Maßgabe des § 246 Abs. 14 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig. Hinsichtlich der vorgenommenen Ermessensausübung sei jedenfalls zu beanstanden, dass die notwendige Alternativenprüfung trotz der ausdrücklichen Mitteilung von Alternativflächen durch die Klägerin nicht vorgenommen worden sei. Ebenfalls nicht vorgenommen worden sei die Ermittlung des konkreten Bedarfs im Gemeindegebiet.

20
Ergänzend festzuhalten sei, dass selbst bei Annahme der Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB dem Grunde nach ein dringender Bedarf für den Befristungszeitraum von 8 Jahren weder begründet worden noch tatsächlich anzunehmen sei. Ein Bedarf sei auch deshalb nicht zu rechtfertigen, weil mit Allgemeinverfügung vom 16. Juli 2025 die Quote nach § 3 Asylbewerberdurchführungsverordnung für die Verteilung auf den Regierungsbezirk Unterfranken und damit auch für den Landkreis M.-S. abgesenkt worden sei.

21
Auch aus einem anderen Grund lägen aber die Voraussetzungen für eine Abweichung von der Veränderungssperre nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB nicht vor. Das Anerkenntnis der Rückbaupflicht in Gestalt einer Verpflichtungserklärung sei konstitutiv für die Genehmigungserteilung. Zwar sei vorliegend eine Verpflichtungserklärung abgegeben worden, diese reiche aber nicht aus. So passe die Formulierung der Rückbauverpflichtung, wonach das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der dem Genehmigungsantrag zugrundeliegenden Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen seien, nicht auf eine befristete Baugenehmigung. Insbesondere aber fehle es an der nach § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB erforderlichen Sicherung. Tatsächlich enthalte der Bescheid vorliegend keinerlei Nebenbestimmung, die als Sicherung in diesem Sinne tauglich wäre.

22
Weiter weiche das Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche ab. Bezüglich der Überschreitung der östlichen Baugrenze durch Fertiggaragen und Müllplatz sei die erteilte Abweichung (oder Befreiung) bereits deswegen rechtswidrig, weil nicht erkennbar sei, welche Rechtsgrundlage zugrunde gelegt worden sei. Ungeachtet dessen lägen weder die Voraussetzungen für eine Abweichung nach § 246 Abs. 14 BauGB noch für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor. § 246 Abs. 14 BauGB sei bereits nicht einschlägig, da sie eine Abweichung nur im erforderlichen Umfang erfasse, was hier zu verneinen sei. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB komme nicht in Betracht, weil die Grundzüge der Planung berührt seien. Ungeachtet dessen lägen auch die weiteren Voraussetzungen für eine Befreiung nicht vor. Hinzu komme gerade und insbesondere auch, dass zumindest Fertiggaragen und Müllplatz zugleich im Widerspruch zu der Festsetzung der privaten Grünfläche stünden. Darüber hinaus lägen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht vor. Zusätzlich verstoße das Vorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, konkret gegen § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 FStrG.

23
5. Das Landratsamt M.-S. stellte für den Beklagten den Antrag,

die Klage abzuweisen.

24
Zur Begründung wurde auf den angegriffenen Bescheid verwiesen und ergänzend im Wesentlichen vorgebracht: Der angefochtene Bescheid vom 13. März 2025 sei nicht rechtswidrig und verletze die Klägerin nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Da die Klägerin sich im vorliegenden Fall gegen die Ersetzung ihres gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. Art. 67 BayBO wende, könne sie nur eine Verletzung der kommunalen Planungshoheit und damit ihrer Rechte aus §§ 36 Abs. 2 Satz 1, 31, 33 bis 35 BauGB und ggf. auch gemäß § 14 Abs. 2 BauGB geltend machen. Eine Verletzung anderer Rechtsvorschiften, insbesondere die Verletzung von Vorschriften des Bauordnungsrechts wie auch des § 9 FStrG sei nicht rügefähig. Soweit die Klägerin vortragen lasse, das Vorhaben sei in den Antragsunterlagen nicht ausreichend spezifiziert, werde auf den Beschluss der Klägerin vom 9. Dezember 2024 hingewiesen, wonach die Klägerin die notwendigen Informationen bereits aus der Begründung zum Antrag auf Befreiung und zur isolierten Abweichung entnommen habe.

25
Entgegen der klägerischen Rechtsauffassung lägen die Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB vor. Ohne die Anwendung von § 246 BauGB wäre das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig. Wegen der erlassenen Veränderungssperre komme eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht in Betracht. Das Sonderrecht aus § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB sei ebenfalls nicht einschlägig. Nach alledem stelle sich die Anwendung von § 246 Abs. 14 BauGB auch nicht als subsidiär gegenüber § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB heraus. Dabei sei auszuführen, dass es gerade keiner Prüfung dahingehend

bedürfe, ob der notwendige Bedarf auch bei Anwendung von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB nicht gedeckt werden könne. Das Vorhaben befinde sich auch „im Gebiet der Gemeinde“, in der die Unterkunftsmöglichkeiten „entstehen sollen“ (§ 246 Abs. 14 BauGB). Die Unterkunftsmöglichkeit werde zudem „dringend benötigt“ im Sinne des § 246 Abs. 14 BauGB. Insoweit werde auf die Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken vom 28. Oktober 2024 sowie vom 12. März 2025 verwiesen. Vor Bescheiderlass hätten keine Standortalternativen bestanden, um für eine ausreichende Bedarfsdeckung zu sorgen. Bei dem streitgegenständlichen Grundstück habe es sich um das einzige sofort verfügbare Grundstück im Gebiet der Klägerin gehandelt. Dieser sofortigen Verfügbarkeit komme in diesem Zuge überragende Bedeutung bei. Die übrigen Grundstücke der Klägerin seien nicht sofort bebaubar. Zusätzlich sei in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass der Landkreis M.-S. im Zeitpunkt des Bescheiderlasses eine Notunterkunft in Marktheidenfeld betrieben habe. Darüber hinaus lägen keine Ermessensfehler durch den Beklagten vor, insbesondere kein Ermessensfehlgebrauch. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seien umfangreiche Sachverhaltsermittlungen durch das Landratsamt M.-S. vorgenommen worden. Der Umfang der Sachverhaltsermittlung ergebe sich aus dem materiellen Recht. So hätten dem Beklagten zwei Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken zur aktuellen Unterbringungssituation vorgelegen; die letzte Stellungnahme datiere beinahe tagesaktuell auf den Bescheiderlass. Unter Verweis auf die dringende Notwendigkeit von Unterkunftsmöglichkeiten habe es auch für den Beklagten keinerlei Veranlassung gegeben, weitere Ermittlungen oder gar Verhandlungen mit der Klägerin oder anderen Privatpersonen anzustrengen. Ebenfalls habe er gewichtet, dass das vorliegende Vorhaben das einzige Mietangebot aus dem Landkreis M.-S. sei, welches der Regierung von Unterfranken in diesem Zusammenhang vorgelegt worden sei. Ebenfalls sei die Umgebungsbebauung rund um das streitgegenständliche Grundstück ermittelt und durch die Fachstelle Immissionsschutz bewertet worden. So sei die immissionsschutzrechtliche Lage vor Ort berücksichtigt und als nicht rücksichtslos den benachbarten Gewerbebetrieben gegenüber befunden worden. Auch die Gewichtung der einzelnen Interessen gegeneinander sei nicht rechtsfehlerhaft. Das Landratsamt habe berücksichtigt, dass das Bauvorhaben auf Grund der Veränderungssperre der Klägerin den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr entspreche. Demgegenüber stehe das öffentliche Interesse an der Unterbringung von geflüchteten Menschen. Diese bauplanungsrechtlich tragenden Erwägungen seien in die Abwägung eingestellt, gegen die Planungshoheit der Klägerin abgewogen und im Ergebnis für überwiegend befunden worden.

26
6. Die Beigeladene stellte keinen Antrag und enthielt sich einer Stellungnahme.

27
7. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die einschlägigen Gerichts- und Behördenvorgänge sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung am 9. Oktober 2025 Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

28
Die Klage ist zulässig und begründet.

29
1. Die Klage ist zulässig, insbesondere ist die Klägerin klagebefugt (§ 42 Abs. 2 VwGO).

30
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 Klägerin – wie von ihr geltend gemacht – durch die behördliche Entscheidung in ihrem Recht auf kommunale Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 BV) verletzt wird.

31
2. Die Klage ist auch begründet.

32

Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihrer durch Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 11 Abs. 2 BV verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

33
Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen-stehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die Klägerin 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 ist.

34
Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob die Erteilung der Baugenehmigung unter Abweichung von der Veränderungssperre gemäß § 246 Abs. 14 BauGB im Hinblick auf öffentliche Rechte der Klägerin als Standortgemeinde zu Recht erfolgt ist, ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Bescheiderlasses.

35
Nach ständiger Rechtsprechung gilt bei der Drittanfechtung von Baugenehmigungen, dass nach Bescheiderlass eintretende Änderungen der Sach- und Rechtslage zugunsten des Dritten außer Betracht bleiben, nachträgliche Änderungen zugunsten des Bauherrn hingegen zu berücksichtigen sind (sog. Meistbegünstigungsprinzip – vgl. BVerwG, B.v. 4.7.2024 – 4 B 5/24 – juris Rn. 4 m.w.N.). Abweichend davon hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch entschieden, dass bei der Klage der Standortgemeinde gegen eine Baugenehmigung, die unter Ersetzung ihres (nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB erforderlichen) gemeindlichen Einvernehmens erlassen wurde, maßgeblicher Zeitpunkt für die Rechtmäßigkeitsbeurteilung der Genehmigung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt ihrer Erteilung ist; nach diesem Zeitpunkt eintretende Änderungen haben unberücksichtigt zu bleiben (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2016 – 4 C 5/15 – juris Rn. 12 ff.; siehe auch BayVGH, B.v. 4.10.2024 – 9 CS 24.545 – juris Rn. 19 zu § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Ob diese zur Ersetzung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB und § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB ergangene Rechtsprechung auf die bloße Anhörung der Gemeinde nach § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB zu übertragen ist, hat der Bayer. Verwaltungsgerichtshof bislang offengelassen (vgl. BayVGH, B.v. 3.6.2025 – 1 CS 25.586 – BeckRS 2025, 13955 Rn. 16). Da auch die Regelung des § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB, wonach die Gemeinde anzuhören ist und diese Anhörung an die Stelle des in § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorgesehenen Einvernehmens tritt, ebenfalls dem Schutz der gemeindlichen Planungshoheit dient, ist nach Auffassung der Kammer mit dem Verwaltungsgericht München (vgl. B.v. 3.3.2025 – M 11 SN 24.7851 – BeckRS 2025, 4928 Rn. 41; B.v. 17.3.2025 – M 1 SN 24.6951 – BeckRS 2025, 5480 Rn. 18; B.v. 8.7.2025 – M 1 SN 25.2826 – BeckRS 2025, 17923 Rn. 24) diese zu § 36 Abs. 2 BauGB und § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB ergangene Rechtsprechung auf die hier gegebene Konstellation zu übertragen.

36
2.1. Der verfahrensgegenständliche Baugenehmigungsbescheid begegnet zu-nächst keinen Bedenken hinsichtlich der formellen Rechtmäßigkeit.

37
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 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) erfolgt. Danach sind die Landratsämter die zuständigen Behörden für die Erteilung der Abweichungsentscheidung nach § 246 Abs. 14 BauGB. An der Zuständigkeit des Landratsamts M.-S. bestehen daher keine Zweifel. Die Klägerin ist auch, wie von § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB (lediglich) verlangt, ordnungsgemäß angehört worden (Schreiben des Landratsamts M.-S. vom 7.1.2025); eines Einvernehmens bedarf es nicht. 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 Klägerin resultieren kann.

38

2.2. Die streitgegenständliche Baugenehmigung erweist sich aber in materiell-rechtlicher Hinsicht als rechtswidrig. Hierdurch wird die Klägerin auch in der in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV verankerten Planungshoheit verletzt.

39
Vorliegend wendet sich die Klägerin als Standortgemeinde gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur „Errichtung einer Teil-Gemeinschaftsunterkunft für maximal 100 geflüchtete Personen in modularer Bauweise – sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein Lärmschutzwall sowie zwei Fertiggaragen, ein Müllplatz sowie Stellplätze“ auf dem Grundstück Fl.Nr. …2 der Gemarkung H …, unter Erteilung einer Abweichung gemäß § 246 Abs. 14 BauGB wegen der nach dem maßgeblichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B …, 2. Änderung und Erweiterung” sowie der „Satzung der Gemeinde H … über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet an der B …“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wonach im Gewerbegebiet u.a. Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig sind, und gegen weitere Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans über die Baugrenzen und von abstandsflächenrechtlichen Vorschriften.

40
Zentrale Rechtsgrundlage hierfür ist die Regelung des § 246 Abs. 14 BauGB (sog. „Sonderabweichungstatbestand“). Nach dessen Satz 1 kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende von den Vorschriften des BauGB und den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang 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 (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 31; VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 40; Schmidt-Eichstaedt, in Brügelmann, BauGB, 133. Lfg. Januar 2025, § 246 Rn. 47).

41
Diese umfassende, ungewöhnlich weit gehende und nur durch wenige tatbestandliche Voraussetzungen eingeschränkte Abweichungsbefugnis (Schmidt-Eichstaedt, in Brügelmann, BauGB, 133. Lfg. Januar 2025, § 246 Rn. 47) gilt aber nicht inhaltlich unbegrenzt, sondern ist in zweierlei Weise dem Erforderlichkeitsprinzip verpflichtet: zum einen im Hinblick auf seine Anwendbarkeit als solche und zum anderen im Hinblick auf den Umfang seiner Anwendung (Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kratzberger, BauGB, Stand: 159. EL Mai. 2025, § 246 Rn. 97 f.). Zunächst wird vorausgesetzt, dass auch bei Anwendung der in § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB vorgesehenen Instrumentarien dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Ist dies zu bejahen, kann inhaltlich jedoch nicht unbegrenzt, sondern nur im erforderlichen Umfang abgewichen werden. Zur Prüfung der Erforderlichkeit sind – vergleichbar zu § 37 BauGB – die widerstreitenden öffentlichen Belange, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, für jeden Einzelfall zu gewichten, schließlich sind auch die jeweils konkreten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten (vgl. VG München, B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025, 18900 Rn. 28; s. zum Ganzen: Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kratzberger, BauGB, Stand: 159. EL Mai 2025, § 246 Rn. 97 ff. wie auch die Gesetzesbegründung, BT-Drs. 18/6185, S. 55).

42
Hier ist der Anwendungsbereich dieser Ausnahmevorschrift eröffnet (s.u. 2.2.1.). Die tatbestandlichen Voraussetzungen des Sonderabweichungstatbestandes des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB sind erfüllt, als hier das von der Beigeladenen im Gemeindegebiet der Klägerin geplante Vorhaben weder nach den allgemein geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften noch nach dem Sonderrecht der Absätze 8 bis 13 von § 246 BauGB zugelassen werden kann (s.u. 2.2.2.), die streitgegenständliche Unterbringungsmöglichkeit im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen soll, i.S.v. § 246 Abs. 14 Satz 1

BauGB dringend benötigt wird (s.u. 2.2.3.), das Vorhaben auch die Voraussetzung „im Gebiet der Gemeinde“, in der die Unterkunftsmöglichkeiten „entstehen sollen“ erfüllt (s.u. 2.2.4.), die konkrete Standortentscheidung auch vor dem Hintergrund des Erforderlichkeitserfordernisses Bestand hat (s.u. 2.2.5.), das Vorhaben auch die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn(Unterbringungs-)verhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) wahrt (s.u. 2.2.6.) und sich die Abweichung unter Berücksichtigung und Gewichtung der widerstreitenden (bodenrechtlichen) öffentlichen Belange, unter Würdigung der gemeindlichen Interessen, auch im Übrigen als erforderlich und verhältnismäßig erweist (s.u. 2.2.7.). Allerdings stellt sich die streitgegenständliche Baugenehmigung wegen einer nicht festgesetzten, aber nach § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB erforderlichen Sicherstellung der Rückbauverpflichtungserklärung als rechtswidrig dar und verletzt hierdurch die Klägerin in eigenen Rechten (s.u. 2.2.8.). Im Einzelnen:

43
2.2.1. Der Anwendungsbereich des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB ist eröffnet; die Bezeichnung des Vorhabens ist klar und eindeutig.

44
Der sachliche Anwendungsbereich des Art. 246 Abs. 14 BauGB umfasst „Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte(n) oder sonstige(n) Unterkünfte(n) für Flüchtlinge oder Asylbegehrende“.

45
Die Klägerseite kann mit ihrem (ursprünglich geäußerten) Vorbringen, dass ausweislich der Antragsunterlagen keine Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende beantragt worden bzw. der Antragsgegenstand nicht konkretisiert bzw. (zu) weit gefasst sei, nicht durchdringen. Denn mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung wird eine Gemeinschaftsunterkunft nach Art. 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Aufnahmegesetz – AufnG) genehmigt. Dies lässt sich klar und eindeutig der im Genehmigungsbescheid (auf S. 2) enthaltenen Bedingung („Das unter A) genehmigte Bauvorhaben darf nur der in Art. 4 Abs. 2 AufnG (Aufnahmegesetz) genannten Aufgabenerfüllung dienen“) entnehmen. Aber auch dem Bauantrag in Verbindung mit den Bauvorlagen, der den Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens festlegt (vgl. Greim-Diroll in BeckOK BauordnungsR Bayern, 33. Ed. Stand 1.5.2025, Art. 68 Rn. 12), lässt sich dies – zumindest in der Zusammenschau – klar und unzweideutig entnehmen. In der Vorhabenbezeichnung im Bauantragsformular (Bl. 3 der elektron. Bauakte) ist von der „Errichtung einer Teil-Gemeinschaftsunterkunft in modularer Bauweise“ die Rede, wird also bereits der in § 246 Abs. 14 BauGB verwendete Begriff der „Gemeinschaftsunterkunft“ verwendet. In den Planköpfen der genehmigten Baupläne (Bl. 210 ff. der elektron. Bauakte) findet sich die Objektbezeichnung „Errichtung einer Teil-Gemeinschaftsunterkunft in modularer Bauweise (Unterkünfte für Geflüchtete)“.

46
2.2.2. Das von der Beigeladenen im Gemeindegebiet der Klägerin geplante Vorhaben 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.

47
2.2.2.1. Das Vorhaben kann nicht nach den allgemeinen bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugelassen werden.

48
Die Heranziehung des Sonderabweichungstatbestandes des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn das Vorhaben auf andere Weise nach den Vorschriften des Bauplanungsrecht verwirklicht werden könnte. Ein Rückgriff auf § 246 Abs. 14 BauGB ist daher insbesondere für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nicht nötig, wenn die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des (künftigen) Bebauungsplans vorliegen (BayVGH, B.v. 24.6.2024 – 9 CS 24.458 – BeckRS 2024, 15418 Rn. 19).

49
(1) Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B … 2. Änderung und Erweiterung“ vom 20. September 1989. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan in Ziffer 1.1 Satz 1 der Festsetzungen ein Gewerbegebiet

(GE) fest. Ausnahmsweise konnten bisher gemäß Ziffer 1.1 Satz 2 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, und damit auch die beantragte Gemeinschaftsunterkunft.

50
Die Asylbewerberunterkunft der Beigeladenen ist als Anlage für soziale Zwecke im Gewerbegebiet nicht allgemein zulässig gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO. Sie ist nun – entgegen der bisherigen Fassung des Bebauungsplans – aber auch nicht mehr im Wege einer Ausnahme über § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. Ziffer 1.1 Satz 2 Nr. 2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan zulässig. Dies scheitert an der von der Klägerin am 5. Dezember 2024 erlassenen und am 14. Dezember 2024 in Kraft getretenen Veränderungssperre. Denn die Klägerin hat mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans und in Anbetracht der am 5. Dezember 2024 erlassenen und am 14. Dezember 2024 in Kraft getretenen Veränderungssperre (vgl. Bl. 72 ff. der elektron. Behördenakte) die Zulassung von Anlagen u.a. für soziale Zwecke im Wege einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen. Daher dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, zu denen auch die hier im Streit stehende Gemeinschaftsunterkunft zählt, nicht (mehr) durchgeführt werden, § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Folge dessen ist, dass Baugenehmigungen für neue Vorhaben grundsätzlich nicht mehr erteilt werden dürfen (vgl. Mitschang, in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Auflage 2025, § 14 Rn. 16).

51
Die Kammer sieht keinen Grund, der für die Unwirksamkeit der von der Klägerin erlassenen Veränderungssperre sprechen würde. Wirksamkeitszweifel, etwa aus dem Gesichtspunkt der unzulässigen Verhinderungsplanung, wurden von Beklagtenseite allenfalls pauschal vorgetragen („losgelöst von der Frage, ob es sich dabei mangels eingehender städtebaulicher Begründung um eine reine Verhinderungsplanung handelt“, vgl. S. 5 der Klageerwiderungsschrift). Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind nur dann als „Negativplanung“ unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern (BVerwG, B.v. 15.3.2012 – BVerwG 4 BN 9/12 – juris Rn. 3). Der Umstand, dass die Gemeinde einen Genehmigungsantrag zum Anlass für die Planaufstellung genommen hat, nimmt der Planung ihre positive Ausrichtung für sich genommen noch nicht (vgl. OVG Münster, B.v. 16.3.2012 – 2 B 202/12 – juris Rn. 16). Eine unzulässige Negativplanung liegt nicht schon deswegen vor, weil die Gemeinde die Planung aus Anlass eines konkreten, bisher zulässigen Vorhabens betreibt, das sie verhindern will, oder weil sie das Ziel verfolgt, eine Ausweitung bestimmter bisher zulässiger Nutzungen zu verhindern, selbst wenn dies jeweils den Hauptzweck einer konkreten Planung darstellt (BVerwG, B.v. 8.9.2016 – 4 BN 22/16 – juris Rn. 5, m.w.N.). Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze kann hier nicht von einer Verhinderungsplanung gesprochen werden.

52
(2) Vorliegend kommt auch eine Ausnahme von der erlassenen Veränderungssperre nicht in Betracht. Zwar ermöglicht § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB trotz der Veränderungssperre eine bauaufsichtliche Zulassung des Vorhabens im Wege der Erteilung einer Ausnahme, wenn – auf der Grundlage der konkreten gemeindlichen Änderungsplanungen – überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzung ist hier aber gerade nicht erfüllt, weil der „praktisch wichtigste öffentliche Belang“, nämlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2016 – 4 C 5/15 – juris Rn. 22), der Erteilung einer Ausnahme entgegensteht. Denn der maßgebliche, von der Klägerin mit der Veränderungssperre verfolgte Sicherungszweck liegt gerade darin, die mit dem Vorhaben verbundene tatsächliche Veränderung und die sich daraus ergebende Erschwerung oder gar Verhinderung der verfolgten Änderungsplanung zu vermeiden (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 27). Darüber hinaus kann die Ausnahme nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt wer-den, § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Weil die Klägerin vor diesem Hintergrund – nämlich dem Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB für eine Ausnahme von der Veränderungssperre – ihr Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre rechtmäßig verweigert hat, bestand für das Landratsamt M.-S. somit von vornherein keine Möglichkeit zur Ersetzung des Einvernehmens. Denn eine Ersetzung des Einvernehmens durch die Bauaufsichtsbehörde setzt voraus, dass das Einvernehmen von der Gemeinde rechtswidrig versagt worden ist, Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO, woran es nach dem soeben Ausgeführten gerade fehlt.

53

Dem steht auch nicht der Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 24. Juni 2024 (9 CS 24.458 – BeckRS 2024, 15418 Rn. 13 ff.) entgegen. In dieser Entscheidung wird ausgeführt, dass für lediglich befristete Baugenehmigungen ohne über die Frist hinausgehenden Bestandsschutz der Grundsatz, dass einer beabsichtigten Planung entgegenstehende Vorhaben nicht im Wege einer Ausnahme von der Veränderungssperre zulassungsfähig sein können, unter Berücksichtigung der Vorschrift des § 246 Abs. 12 BauGB differenziert zu sehen sei. Es sei darauf abzustellen, ob ein solches Vorhaben die beabsichtigte Planung und deren Verwirklichung wesentlich erschwere. In dem dem vg. Beschluss zu Grunde liegenden Fall ging es um eine auf drei Jahre befristete Baugenehmigung, bei der der Verwaltungsgerichtshof angenommen hat, dass angesichts der gesetzgeberischen Wertung des § 246 Abs. 12 BauGB die beabsichtigte Planung wesentlich erschwert wird. Er hat aber nicht ausgeschlossen, dass auch eine befristete Baugenehmigung die Planung vereiteln oder wesentlich erschweren könnte (BayVGH, B.v. 24.6.2024 – 9 CS 24.458 – BeckRS 2024, 15418 Rn. 14). Vorliegend ist aber gerade dies der Fall: Zwar muss die Klägerin insoweit in ihrer Planung keine Rücksicht auf das Vorhaben nehmen, als dass dieses nach Ablauf der Frist keinen Bestandsschutz mehr genießt. Allerdings ist das Vorhaben der Beigeladenen hier nicht auf wenige Jahre (§ 246 Abs. 12 BauGB lässt nur bis auf längstens drei Jahre befristete Vorhaben zu), sondern auf acht Jahre nach Bestandskraft (vgl. Buchst. B des Tenors der Baugenehmigung) befristet. Mithin wird der Beigeladenen eine Rechtsposition eingeräumt, die zeitlich deutlich über die Regeldauer einer Veränderungssperre von zwei Jahren (vgl. § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB) hinausgeht. Allein aufgrund dieser Zeitdauer wird die Umsetzung der von der Klägerin beabsichtigten Planung wesentlich erschwert und die Veränderungssperre erweist sich als wirksam, sodass der Weg über § 14 Abs. 2 BauGB nicht gangbar ist.

54
2.2.2.2. Das Sonderrecht des § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB ist hier ebenfalls nicht einschlägig.

55
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 Asylbegehrende für die geltende Übergangszeit bis zum 31. Dezember 2027 erweitert, der den – hier nicht gegebenen – unbeplanten Innenbereich betrifft.

56
Die Regelungen des § 246 Abs. 9 und Abs. 13 BauGB setzen eine hier ebenfalls nicht vorhandene Außenbereichslage voraus.

57
Die Anwendung von § 246 Abs. 10 BauGB, den das Landratsamt M.-S. ursprünglich als Rechtsgrundlage für die Baugenehmigung heranziehen wollte, scheitert zwar nicht an der Grundvoraussetzung eines Gewerbegebiets, das hier nach wie vor gegeben ist. Allerdings scheitert die Heranziehung der Vorschrift daran, dass nunmehr auf dem Baugrundstück aufgrund der Änderung des Bebauungsplans und der erlassenen Veränderungssperre Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge als Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mehr zugelassen werden können. Mithin ist der Weg über eine Befreiung gesperrt.

58
Gleiches gilt für § 246 Abs. 11 BauGB. Auch hier kann nicht mehr an die Ausnahmevorschrift des § 31 Abs. 1 BauGB angeknüpft werden.

59
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). Im Übrigen greift hier ebenfalls die von der Klägerin erlassene Veränderungssperre (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 29).

60
Nach allem stellt sich die Anwendbarkeit des § 246 Abs. 14 BauGB nicht als subsidiär gegenüber den Absätzen 8 bis 13 des § 246 BauGB dar.

61
2.2.3. Die von der Beigeladenen geplante Unterkunftsmöglichkeit für Flüchtlinge und Asylbewerber wird „dringend benötigt“, § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB.

62
(1) Das Erfordernis der „dringend benötigten Unterkunftsmöglichkeiten“ steht in engem Zusammenhang mit der weiteren Voraussetzung „im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen soll“ (s. hierzu unter 2.2.4.). Dringend benötigt werden Unterkunftsmöglichkeiten, wenn die Zahl der vorhandenen und geplanten Unterbringungsplätze nicht mit dem tatsächlichen oder prognostizierten Zustrom von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im betroffenen Unterbringungsgebiet (in Bayern des Landkreises und nicht der Gemeinde, s. hierzu unter 2.2.4.) schritthält (vgl. Scheidler, ZfBR 2016, 756, 759). Satz 1 des § 246 Abs. 14 BauGB bringt dies auch mit der weiteren Formulierung „nicht oder nicht rechtzeitig“ bereitgestellt werden können, zum Ausdruck. Zeichnet sich demzufolge ein Unterkunftsengpass ab, werden Unterkunftsmöglichkeiten „dringend benötigt“ (vgl. hierzu auch Decker in Jäde/Dirnberger, BauGB-BauNVO, 9. Aufl. 2018, § 246 BauGB Rn. 81).

63
An die Erforderlichkeitsprüfung in diesem Sinne sind vor dem Hintergrund der Dringlichkeit der Unterbringung keine übersteigerten Anforderungen zu stellen. 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 (vgl. Gesetzesbegründung zum Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz, hier § 246 Abs. 14 BauGB, BT-Drs. 18/6185, S. 55; Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 159. EL Mai 2025, § 246 Rn. 98; Scheidler, ZfBR 2016, 756, 757). 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 – BeckRS 2016, 51068 Rn. 7; VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 49).

64
(2) Den dargestellten Anforderungen werden die angefochtene Baugenehmigung und die ihr zugrundeliegende Abweichungsentscheidung gerecht. Die Ausführungen des Landratsamts M.-S. im Bescheid vom 13. März 2025 unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken vom 28. Oktober 2024 und vom 12. März 2025 haben die Dringlichkeit der Unterbringungsnotwendigkeit ausführlich, nachvollziehbar und plausibel begründet. Im Einzelnen:

65
Aus der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 28. Oktober 2024 (Bl. 53 f. der elektron. Bauakte) geht hervor, dass der Landkreis M.-S. die Quote nach der Asyldurchführungsverordnung (DVAsyl) mit Stand vom 23. September 2024 lediglich zu 88,33% erfülle, diese jedoch zu 100% erfüllen müsste. Um die Quote zu erfüllen, müsse der Landkreis M.-S. noch 375 Personen aufnehmen. Der Landkreis M.-S. zähle damit in Bezug auf die Quotenverteilung innerhalb Unterfrankens zu Gruppe 4 von 4, was einer verhältnismäßig hohen Quotenuntererfüllung entspreche. Entsprechende Kapazitäten seien in den Landkreisgemeinden nicht verfügbar. Daher sei bis vor kurzem eine Notunterkunft in der Stadt K … (E …-A …-H …) betrieben worden, da weder ausreichend Plätze in den vorhandenen Gemeinschaftsunterkünften noch in dezentralen Unterkünften zur Verfügung gestanden hatten. Die bestehenden Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis M.-S. seien ausgelastet. Für die Errichtung weiterer benötigter Gemeinschaftsunterkünfte sei die Regierung von Unterfranken auf Angebote des Immobilienmarktes angewiesen. Das angebotene Gewerbegrundstück im Gebiet der Klägerin sei das einzige Mietangebot, welches der Regierung von Unterfranken aus dem Landkreis M. S. aktuell vorliege. Mangels anderer Alternativen beabsichtige der Freistaat Bayern, vertreten durch die Regierung von Unterfranken, daher das Angebot anzunehmen. Die Errichtung von ca. 100 Plätzen sei beabsichtigt. Aufgrund der erneuten Anfrage des Landratsamtes M.-S. vom 11. März 2025 wurde durch die Regierung von Unterfranken am 12. März 2025 per E-Mail (Bl. 200 der elektron. Bauakte) mitgeteilt, dass der Landkreis M.-S. aktuell die Quote nach DVAsyl mit Stand 10. März 2025 lediglich zu 87,78% erfülle. Die Erfüllungsquote nach DVAsyl habe sich somit, wenn auch geringfügig, im Zeitraum der Antragstellung verschlechtert. Der Landkreis M.-S. müsste somit mit letztgenanntem Stand 392 weitere Personen unterbringen und weise sogar innerhalb des

Regierungsbezirkes Unterfranken zum Zeitpunkt des letzten Standes die zweitniedrigste Quotenerfüllung aller Landkreise und kreisfreien Städte in Unterfranken auf.

66
Das Gericht hat keinen Zweifel daran, dass die vom Landratsamt M.-S. unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken geschilderte Situation zutreffend ist. Aus den Angaben der Regierung von Unterfranken wird ersichtlich, dass über einen längeren Zeitraum hinweg und auch zum maßgeblichen Zeitpunkt des Bescheiderlasses (13.3.2025) 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 zu decken. Der Landkreis M.-S. muss nicht nur seiner laufenden Aufnahme- und Unterbringungsverpflichtung nachkommen, sondern auch den inzwischen infolge der Quotenuntererfüllung aufgelaufenen „Negativsaldo“ ausgleichen.

67
(3) Entgegen der Ansicht der Klägerseite sind auch die „tendenziell rückläufigen Flüchtlingszahlen“, die „deutlich gesunkene Zahl der Asylanträge“ wie auch die „aktuellen Entwicklungen in Syrien“ nicht geeignet, den „grundsätzlichen Bedarf zu hinterfragen“, denn maßgeblich ist allein, ob zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung (13.3.2025) Unterkunftsmöglichkeiten „dringend benötigt“ werden und ob im Gebiet des Landkreises M.-S. ein Unterkunftsengpass besteht, was nach den og. Zahlen der Regierung von Unterfranken eindeutig der Fall ist.

68
Darüber hinaus ist es auch durchaus plausibel, dass für den Zeitraum der Geltung der Baugenehmigung im betroffenen Landkreis ein Unterbringungsbedarf in einer Gemeinschaftsunterkunft besteht. Die Beurteilung, ob eine Unterkunft „dringend“ im Sinne von § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB benötigt wird, wird regelmäßig eine im Einzelfall nachvollziehbare Prognose erfordern, in die viele Faktoren einfließen. Auch hier gilt jedoch, dass an die Bedarfsprüfung keine übersteigerten Anforderungen zu stellen sind. Zu berücksichtigen ist insoweit, dass nach § 53 Abs. 1 AsylG alle Ausländer, die einen Asylantrag gestellt haben und nicht mehr verpflichtet sind, in einer Aufnahmeeinrichtung zu wohnen (vgl. § 47 Abs. 1 AsylG), in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden sollen. Dort haben Flüchtlinge regelmäßig zumindest während der Dauer des Asylverfahrens, das sich teilweise über Jahre hinweg erstrecken kann, den Wohnsitz zu nehmen (vgl. § 60 Abs. 2 AsylG). Hinzu kommen etwa „Fehlbeleger“ und nachgeborene Kinder, die in den Zuzugszahlen nicht abgebildet werden. Die Belegung von Gemeinschaftsunterkünften erfolgt – was von Klägerseite wohl nicht gesehen wurde – also weitestgehend „abgekoppelt“ von aktuellen Flüchtlingszahlen (VG München, B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025, 18900 Rn. 44 und B.v. 8.7.2025 – M 1 SN 25.2826 – BeckRS 2025, 17923 Rn. 32). Die Klägerin lässt darüber hinaus außer Acht, dass die staatliche Unterbringungsverpflichtung für Flüchtlinge und Asylberechtigte nicht nur den Personenkreis der Asyl-Erstantragsteller umfasst. Vielmehr kann beispielsweise auch nach Durchführung eines Asylverfahrens eine Unterbringungsverantwortung fortwirken bzw. zur Vermeidung von Obdachlosigkeit erforderlich sein (s. zum Ganzen die Darstellung von Decker in Jäde/Dirnberger, BauGB-BauNVO, 10. Auflage 2022, § 246 Rn. 21). Entsprechend gilt § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB ausweislich seines Wortlauts nicht nur für Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte, sondern auch für sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende. Zudem ist neben den neuen Aufnahme- und Unterbringungsverpflichtungen weiterhin der Ausgleich des infolge der landkreisbezogenen Quotenuntererfüllung aufgelaufenen „Negativsaldos“ zu berücksichtigen (vgl. VG München, B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025, 18900 Rn. 45 und B.v. 8.7.2025 – M 1 SN 25.2826 – BeckRS 2025, 17923 Rn. 32; VG Würzburg, B.v. 12.06.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 48). Allein aus einer – möglicherweise – reduzierten Zahl von Erstanträgen bzw. tendenziell rückläufigen Flüchtlingszahlen oder gar einer Entwicklung in einem Herkunftsland kann daher nicht geschlossen werden, dass der Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten nicht mehr dringend sei.

69
Die Kammer kann sich auch nicht der Auffassung der Klägerseite anschließen, wonach die durch die Regierung von Unterfranken in ihrer Stellungnahme vom 28. Oktober 2024 stammenden Zahlen nicht geeignet wären, die aktuelle Lage darzustellen, denn die Zahlen vom Oktober 2024 wurden durch die E-

Mail vom 12. März 2025 auf den Stand 10. März 2025 aktualisiert (und haben sich darüber hinaus kaum verändert).

70
(4) Mithin steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass zum maßgeblichen Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung die streitgegenständliche Unterkunftsmöglichkeit für Asylsuchende „dringend benötigt“ wird.

71
2.2.4. Das Vorhaben erfüllt – entgegen der Rechtsauffassung der Klägerseite – auch die Voraussetzung „im Gebiet der Gemeinde“, in der die Unterkunftsmöglichkeiten „entstehen sollen“ (§ 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB).

72
(1) 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 – wie hier – Träger der Einrichtung sind (vgl. VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 44; VG München, B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025, 18900 Rn. 39; VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 34; vgl. auch Mitschang/Reidt, in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Auflage 2025, § 246 Rn. 48; Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 159. EL Mai 2025, § 246 Rn. 96). In diesen Fällen treffen diese die Standortwahl. § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB setzt diese Wahl durch den Träger der Unterbringungsverpflichtung voraus. Maßgeblich ist mithin nicht eine eigene, als Aufgabe im übertragenen Wirkungskreis wahrzunehmende Verpflichtung der Gemeinde zur Aufnahme. Vielmehr kommt es im vorliegenden Fall allein darauf an, dass eine Aufnahmepflicht des Landkreises besteht, was hier der Fall (s.u. (2)) ist, und dass die Regierung zur Erfüllung dieser Verpflichtung eine Standortwahl getroffen hat (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 34).

73
(2) Soweit die Klägerseite auf andere Gemeinden im Landkreis verweist, bleibt festzustellen, dass vor dem Hintergrund der von § 246 Abs. 14 BauGB verlangten weiteren Tatbestandsvoraussetzung der „dringend benötigten Unterkunftsmöglichkeiten“ es mit dem Sinn und Zweck von § 246 Abs. 14 BauGB unvereinbar wäre, wenn dabei geprüft werden müsste, ob in einer anderen Gemeinde noch Raum für eine (anderweitige) Unterbringung ist (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 34; Schmidt-Eichstaedt in Brügelmann, BauGB, 133. Lfg. Januar 2025, § 246 Rn. 48; Battis/Mitschang/Reidt, NVwZ 2015, 1635, 1637).

74
Die Klägerseite kann mit ihrem Vorbringen, dass die Frage des dringenden Unterbringungsbedarfs ausschließlich den Unterbringungsbedarf der jeweiligen Gemeinde umfasse, ein dringender Unterkunftsbedarf in der betreffenden Gemeinde tatsächlich nicht vorliege, das Landratsamt M.-S. für die Verteilung von Flüchtlingen keine konkrete Vorgabe zugrunde gelegt habe, das hier streitgegenständliche Vorhaben durch keinen denkbaren „Verteilungsschlüssel“ gerechtfertigt sei und auch sonstige Kriterien jedenfalls nicht die Unterbringung von bis zu 100 Flüchtlingen im Gebiet der Klägerin rechtfertigten, nicht durchdringen. Denn der bayerische Gesetz- bzw. Verordnungsgeber der DVAsyl hat auf die Festlegung „verbindlicher Gemeindequoten“ verzichtet und die Verteilungsquoten nach § 3 DVAsyl nur landkreisbezogen festgelegt. Die Aufgabenträger entscheiden aufgrund von Zweckmäßigkeitserwägungen, abhängig von den Gegebenheiten vor Ort, bei der Wahrnehmung der ihnen obliegenden gesetzlichen Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung eigenverantwortlich über die Verteilung und Unterbringung innerhalb ihres Gebiets (vgl. VG München, B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025, 18900 Rn. 41).

75
Daher kann es, anders als die Klägerseite meint, rechtlich auch nicht darauf ankommen, ob anderweitig „ein dringender Unterbringungsbedarf in der jeweiligen Gemeinde“ vorliegt. Maßstab für die hier im Streit stehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Unterkunft ist allein das Städtebaurecht. Jenseits dessen ist die Frage nach der Relation zwischen der Zahl der Unterkunftsplätze bzw. der Zahl der aufzunehmenden Personen zur Zahl der Einwohner in der Gemeinde eine solche, die politisch beantwortet werden muss (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 36). Der Anwendung dieser Regelung kann damit auch bundesrechtlich nicht entgegengehalten werden, in einer

anderen Gemeinde könnten derartige Einrichtungen geschaffen werden, ohne dass es der Anwendung der Sonderregelung im § 246 Abs. 14 BauGB bedürfte.

76
2.2.5. Die Kammer hat auch vor dem Hintergrund des Erforderlichkeitserfordernisses keinerlei rechtliche Bedenken an der konkreten Standortentscheidung.

77
Die Regierung von Unterfranken hat in ihrer Stellungnahme vom 28. Oktober 2024 dargelegt, dass die Regierungen und Kreisverwaltungsbehörden in mehreren Schreiben vom zuständigen Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration aufgefordert worden seien, weitere Unterkünfte zu schaffen, um die ankommenden Personen unterzubringen. Um die ANKER-Einrichtungen dauerhaft aufnahmefähig zu halten, seien Abverlegungen in die sog. Anschlussunterbringung in ausreichendem Umfang erforderlich. Entsprechende Kapazitäten seien in den Gemeinden des Landkreises M.-S. nicht verfügbar; die bestehenden Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis M.-S. seien ausgelastet. Die Regierung von Unterfranken hat weiter dargelegt, dass sie für die Errichtung weiterer benötigter Gemeinschaftsunterkünfte auf Angebote des Immobilienmarktes angewiesen sei und dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um das einzige Mietangebot (für eine Gemeinschaftsunterkunft) aus dem Landkreis M.-S. handele, das der Regierung aktuell vorliege. Die Klägerseite hat insoweit auch nichts dafür vorgetragen, was Anlass geben würde, an dieser behördlichen Aussage zu zweifeln.

78
Die Klägerseite kann auch mit ihrem Vorbringen, dass tatsächlich verschiedene Möglichkeiten bestünden, Unterkünfte im Umfang des tatsächlichen Bedarfs auf ihrem Gemeindegebiet zu realisieren, und zwar auf bauplanungsrechtlich zulässigem Weg, jedenfalls aber unter Anwendung der Absätze 8 bis 13 des § 246 BauGB, nicht durchdringen. Hieran ändert auch die von Klägerseite im Rahmen der gemeindlichen Anhörung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 11. Februar 2025 erfolgte Benennung von Leerständen, Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko und Baulücken als Alternativen zum Vorhabensgrundstück nichts. Hierbei wurde insbesondere darauf verwiesen, dass die Klägerin über unbebaute Grundstücke im Bereich „F …“ verfüge, die im Eigentum der Klägerin stünden.

79
Denn insoweit gilt, dass die Betrachtung etwaiger Alternativlösungen auch vor dem Hintergrund der rechtzeitigen Unterkunftsbeschaffung zu würdigen ist. Erfordern rechtliche oder tatsächliche Prüfungen deutlich erkennbar eine größere Zeitspanne, als tatsächlich zur Verfügung steht, handelt es sich um keine vorrangig zu berücksichtigenden Standorte (Blechschmidt in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 159. EL Mai 2025, § 246 Rn. 99). Der Klägerseite ist in diesem Zusammenhang zwar beizupflichten, dass auch bzgl. des streitgegenständlichen Vorhabens noch nicht mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Allerdings ist dieses Vorhaben bereits umfassend geplant und von der Baugenehmigungsbehörde geprüft. All dies ist bei den vg. „Alternativgrundstücken“ noch nicht erfolgt und würde eine nicht unerhebliche zeitliche Verzögerung für die Unterbringung von geflüchteten Personen bedeuten, die vor allem angesichts der deutlichen Quotenuntererfüllung durch das Landratsamt M.-S. nicht zu rechtfertigen ist. Der sofortigen Verfügbarkeit des streitgegenständlichen Grundstücks kommt angesichts der Notwendigkeit der schnellen und umfassenden Unterbringung von geflüchteten Personen überragende Bedeutung zu (vgl. VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 48).

80
Die insgesamt 22 angebotenen und im Eigentum der Klägerin stehenden Grundstücke im Bereich „F …“, die einzeln eine Größe von 17 m² bis zu 238 m² und zusammen eine Gesamtfläche von 1.136 m² ausmachen (vgl. hierzu die vorgelegte Aufstellung der Klägerin als Anlage zum Schriftsatz vom 11.2.2025, Bl. 141 der elektron. Bauakte) können schon deshalb die Erforderlichkeit für das streitgegenständliche Vorhaben nicht beseitigen, weil deren Gesamtgrundfläche nur ein Fünftel des Vorhabensgrundstücks (5.457 m² Grundfläche) beträgt. Die von der Gemeinde angebotenen Grundstücke im Gebiet „Fu …“ sind mithin allein von ihrer Größe her nicht in der Lage, eine Unterkunft in vergleichbarer Größenordnung aufzunehmen.

81
Darüber hinaus wurden von Klägerseite keinerlei Angaben zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines etwaigen Vorhabens im Bereich der Alternativflächen gemacht. Es kann zumindest nicht ausgeschlossen

werden, dass im Rahmen der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit die Baugenehmigungsbehörde zu dem Schluss kommt, dass ein Vorhaben dort nicht zulässig wäre. Dass eine bauliche Anlage zur Unterbringung von Flüchtlingen im Bereich der Alternativflächen errichtet werden kann, ist folglich nicht ausreichend sicher, um ernsthaft als Alternative in Betracht gezogen zu werden.

82
Soweit von Klägerseite weitere Grundstücke, Leerstände und Wohngebäude mit Leerstandsrisiko, insbesondere im Bereich H …H … (mit einer Fläche von ca. 5.000 m²), als Alternative benannt werden, scheitert eine nähere Betrachtung schon daran, dass diese nicht im Eigentum der Klägerin stehen. Denn als etwaige Alternativlösungen können solche Grundstücke nicht berücksichtigt werden, über die der Vorhabensträger keine ausreichende Verfügungsgewalt hat (Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 159. EL Mai 2025, § 246 Rn. 99; Decker in Jäde/Dirnberger, BauGB-BauNVO, 8. Auflage 2017, § 246 BauGB Rn. 85).

83
Nach allem ist nicht zu ersehen, dass anderweitige geeignete Grundstücke und Gebäude für die Unterbringung – zum maßgeblichen Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung – in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestanden hätten. Vielmehr hat es sich bei dem streitgegenständlichen Vorhaben nach den Darlegungen der Regierung von Unterfranken um die alleinige Option gehandelt, auf dem sofort verfügbaren Vorhabengrundstück im Gemeindegebiet der Klägerin Unterkunftskapazitäten zu schaffen. In Anbetracht dessen kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Unterbringungskapazität existiert, die insgesamt mit dem tatsächlichen oder prognostizierten Zustrom von Flüchtlingen und Asylbegehrenden Schritt halten kann.

84
Die Klägerseite kann auch mit ihrem Vortrag, dass das Vorhaben nicht in vollem Umfang erforderlich sei, da die vorgelegten Planunterlagen ein sehr großzügiges Verwaltungsgebäude vorsehen würden, nicht durchdringen. Denn das Verwaltungsgebäude steht mit den Unterbringungsmaßnahmen in unmittelbarem Zusammenhang und ist für dieses Vorhaben auch erforderlich.

85
2.2.6. Das streitgegenständliche Vorhaben ist auch mit dem öffentlichen Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. Unterbringungsverhältnisse in Bezug auf den hier in erster Linie relevanten Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen vereinbar (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dahinstehen kann, ob sich dieses Erfordernis aus dem Erforderlichkeitsgebot (so Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 159. Lfg. Mai 2025; Schrödter/Kukk in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 246 Rn. 97, 80) oder als zu berücksichtigender Aspekt auf der Ermessensebene ergibt (so Schmidt-Eichstaedt, in Brügelmann, BauGB, 133. Lfg. Januar 2025, § 246 Rn. 49). Im Einzelnen:

86
Die Unterbringung von Asylbegehrenden in Gemeinschaftsunterkünften er-folgt in der Regel bis zum bestandskräftigen negativen Abschluss des Asylverfahrens (vgl. § 53 AsylG, Art. 4 AufnG). Dies kann je nach Sachlage auch einen längeren Zeitraum umfassen als die Unterbringung in einer Aufnahmeeinrichtung, die nach § 47 Abs. 1 Satz 1 AsylG längstens sechs Monate dauern soll (Heusch in Kluth/Heusch, BeckOK AusländerR, 45. Ed. 1.7.2025, § 53 AsylG Rn. 10). Der Gesetzgeber geht deshalb von „wohnähnlichen Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften“ aus (vgl. BT-Drs. 18/2752 S. 12 und BR-Drs. 419/14 S. 6 „wohnähnliche Nutzung“). Gleichwohl ist die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft kein Wohnen im Sinn der Baunutzungsverordnung, soweit sich diese am Maßstab der angemessenen Befriedigung allgemeiner Wohnbedürfnisse orientieren. Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (vgl. BVerwG, B.v. 18.10.2017 – 4 CN 6/17 – juris Rn. 14 m.w.N.). Daran fehlt es im Fall der den Asylbewerber verpflichtenden Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft (§ 53 AsylG), die weder eine eigengestaltete Haushaltsführung noch die Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises gewährleistet und zudem auch nicht für die ständige Bewohnung, sondern nur für die Dauer des Asylverfahrens gedacht ist.

87
In Gemeinschaftsunterkünften ist aber der Mindeststandard einer menschenwürdigen Unterbringung ohne gesundheitliche Beeinträchtigungen zu gewährleisten (vgl. Heusch, in Kluth/Heusch, BeckOK AusländerR,

45. Ed. 1.7.2025, § 53 AsylG Rn. 12; Bergmann/Keller in Bergmann/Dienelt, AusländerR, 15. Aufl. 2025, § 53 AsylG Rn. 10). Deshalb muss sichergestellt sein, dass die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft keinen gesundheitsgefährdenden Immissionen ausgesetzt werden (vgl. VGH Mannheim, B.v. 15.7.2017 – 5 S 1505/15 – juris Rn. 31 m.w.N.). Ein über die Wahrung „gesunder Wohnverhältnisse“ im Sinn der Vermeidung gesundheitsgefährdender Immissionen hinausgehendes Schutzgebot folgt aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für Flüchtlingsunterkünfte, insbesondere solchen in Gewerbe- oder Industriegebieten, die ihrer Zweckbestimmung nach der Unterbringung von belästigenden (§ 8 Abs. 1 BauNVO) bzw. erheblich belästigenden (§ 9 Abs. 1 BauNVO) Gewerbebetrieben dienen, aber nicht (vgl. zum Ganzen VGH Mannheim, U.v. 23.6. 2020 – 3 S 2781/18 – juris Rn. 36 m.w.N.; VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 47). In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist dahingehend geklärt, dass Außen-Immissionswerte oberhalb von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts potenziell gesundheitsgefährdend sind (vgl. nur BVerwG, U.v. 17.11.2015 – 3 C 5/15 – juris Rn. 31; BayVGH, U.v. 4.8.2017 – 9 N 15.378 – BeckRS 2017, 136724 Rn. 91 m.w.N.; s.a. Mitschang/Reidt, in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 246 Rn. 25, 37).

88
Nach Auffassung der Kammer sind im vorliegenden Fall – entgegen der Auffassung der Klägerseite – keinerlei Anhaltspunkte dafür gegeben, dass die Schwelle der gesundheitsgefährdenden Immissionen im zugrundeliegenden Gebiet überschritten wird. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

89
Die Baugenehmigungsbehörde hat eine fachtechnische Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz vom 21. Februar 2025 (Bl. 163 ff. der elektron. Behördenakte) eingeholt, die sich umfassend mit der Immissionssituation vor Ort auseinandersetzt und insbesondere auf die massive Verkehrslärmbelastung durch die östlich vorbeiführende Bundesstraße B … eingeht. Gemäß DIN 4109 ergebe sich – so der Umweltingenieur – tagsüber ein maßgeblicher Außenlärmpegel (Beurteilungspegel aus Verkehrslärm sowie zulässigem Gewerbelärm) von bis zu 70 dB(A) auf dem Baugrundstück. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bedürfe es daher eines erhöhten baulichen Schallschutzes. Der Umweltingenieur führt weiter aus, dass im Sinne der fachplanungsrechtlichen Zumutbarkeitsgrenze gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf den maßgeblichen Innenraumpegel insbesondere in Schlafräumen zur Nachtzeit in Wohngebieten jedenfalls noch gewahrt seien, wenn Dauerschallpegel aus dem Gesamtlärm von 30 dB(A) bis 35 dB(A) und Spitzenpegel von 40 dB(A) am Ohr des Schläfers nicht überschritten würden. Teilweise würden auch Dauerschallpegel von zwischen 35 dB(A) und 40 dB(A) und Maximalwerte von 45 dB(A) und 55 dB(A) noch für hinnehmbar erachtet. In Mischgebieten werde zum Teil ein Aufschlag von 2 dB(A) für zulässig erachtet. Für Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen in Gewerbegebieten – wie hier – gelte jedenfalls kein höherer Schutzstandard. Der Umweltingenieur kommt zu der abschließenden Bewertung, dass sich hier mit entsprechendem baulichen Schallschutz die genannten Innenraumpegel je nach dem bewerteten Schalldämm-Maß der Fenster auch bei hohen Außenpegeln wahren lassen.

90
Entsprechend der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme wurde in der streitgegenständlichen Baugenehmigung den fachlicherseits vorgeschlagenen Auflagen ausgesprochen, dass nämlich zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm ein erhöhter baulicher Schallschutz vorzusehen ist und zur Sicherstellung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes die Schallschutzanforderungen der DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau – Abschnitt 7 – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen – in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 zu erfüllen sind, und, soweit auf eine detaillierte Berechnung der Immissionsbelastung (Immissionsprognose) verzichtet werde, für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dach) an schutzbedürftigen Räumen mindestens Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 zugrunde zu legen ist (vgl. Auflagen aus Sicht des Immissionsschutzes Ziff. 1 – 3, S. 3 der Baugenehmigung).

91
Die Kammer hat keine Zweifel daran, dass vorliegend unter Berücksichtigung des von vornherein auf wenige Jahre befristeten Vorhabens und der unter hohem Zeitdruck zu bewältigenden Unterbringungsaufgabe auch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes geeignet und ausreichend sind, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen (vgl. Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 159. EL Mai 2025, § 246 Rn. 80).

92
Schließlich spricht auch die Tatsache, dass in der näheren Umgebung (ausweislich der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nrn. …2 und …1 der Gemarkung H …) Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind, dafür, dass in dem maßgeblichen Gebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Insoweit ist zu beachten, dass auch die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) eine verminderte Schutzwürdigkeit genießen und sich deren Bewohner – genauso wie die Bewohner der Flüchtlingsunterkunft – grundsätzlich mit der Immissionsbelastung abfinden müssen, die generell im Gewerbegebiet zulässig ist. Jedoch sind auch dahingehend die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner stets zu gewährleisten, sodass sich die Schutzwürdigkeit der Betriebsleiterwohnungen mit der der Flüchtlingsunterkunft vergleichen lässt (vgl. BayVGH, U.v. 14.2.2018 – 9 BV 16.1694 – juris Rn. 28, 58).

93
Die von Klägerseite geltend gemachten Sicherheitsbedenken – es befänden sich in der Nähe der Unterkunft Betriebe mit Schwerlastverkehr, spielende Kinder aus der Unterkunft könnten gefährdet werden und es fehle an einer Umzäunung – in Bezug auf die Bewohner der Unterkunft greifen ebenfalls nicht durch. Von einer über die allgemeinen verkehrlichen Risiken – insbesondere des Fußgängerverkehrs – hinausgehenden Gefahr für die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft kann hier nicht ausgegangen werden. Die verkehrlichen Verhältnisse am Standort der Gemeinschaftsunterkunft stellen sich als übersichtlich dar. An der Erschließungsstraße D … findet insbesondere kein Durchgangsverkehr statt; vielmehr ist diese Erschließungsstraße allein durch den Fahrverkehr der ansässigen Gewerbebetriebe geprägt und hält sich im üblichen Rahmen. Ein erhöhtes Verkehrsvorkommen mit erheblichem Gefährdungspotenzial für die Bewohner der Unterkunft ist nicht zu ersehen.

94
Nach allem kann die Kammer der Klägerseite in ihrer Meinung, das Vorhaben entspreche nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- bzw. Unterbringungsverhältnisse, nicht beipflichten.

95
2.2.7. Die Abweichung nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB erweist sich auch im Übrigen unter Berücksichtigung und Gewichtung der widerstreitenden (bodenrechtlichen) öffentlichen Belange, auch unter Würdigung der gemeindlichen Interessen, als erforderlich und verhältnismäßig.

96
(1) Die Abweichungsentscheidung mit Befristung der Baugenehmigung auf einen Zeitraum von 8 Jahren ab Bestandskraft (vgl. Buchst. B der Baugenehmigung) stellt sich im Hinblick auf die Planungshoheit der Gemeinde nicht als unverhältnismäßig dar.

97
§ 246 Abs. 14 BauGB sieht – im Gegensatz zu den Absätzen 12 und 13 – zumindest seinem Wortlaut nach gerade keine Befristung vor. Da die streit-gegenständliche Baugenehmigung gleichwohl zeitlich befristet ist, kann offenbleiben, ob es im Rahmen der verfassungskonformen Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB regelmäßig einer Befristung der aufgrund der Ausnahmevorschrift erteilten Genehmigungen bedarf.

98
Die streitgegenständliche Baugenehmigung führt nicht zu einer dauerhaften Einschränkung der gemeindliche Planungshoheit, vielmehr ist der Eingriff auf einen relativ überschaubaren Zeitrahmen begrenzt. Die künftige Verwirklichung der Planziele ist während des Genehmigungszeitraums zwar erschwert, jedoch nicht dauerhaft beeinträchtigt. Das Baugrundstück betrifft auch nur einen – relativ kleinen – Teil des Planaufstellungsgebietes, im Übrigen kann die Planung sofort ins Werk gesetzt werden. Angesichts des hohen Unterbringungsdrucks des Beklagten und der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, Flüchtlingen durch Bereitstellung von angemessenen Unterkünften ein – wenn auch gegebenenfalls nur geringes Maß – an eigenständiger Lebensführung zu ermöglichen, erscheint der relativ geringfügige Eingriff in die Planungshoheit der Klägerin – die von ihr vorgesehene Planung kann für ein singuläres Grundstück für den überschaubaren Zeitraum von ca. 8 Jahren nicht umgesetzt werden – zumutbar (vgl. VG München B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025, 18900 Rn. 52 ff.).

99

(2) Die Klägerseite kann mit ihrem Vorbringen, es drohten Einschränkungen der benachbarten Gewerbebetriebe durch künftige, notwendige Rücksichtnahmen im Hinblick auf Immissionsschutz und Sicherheitsbedenken, nicht durchdringen. Vielmehr erweist sich die nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB erteilte Abweichung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen der Wirtschaft als vereinbar, insbesondere im Hinblick auf die auch objektiv-rechtlich zu berücksichtigenden betrieblichen Belange der im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetriebe an der Erhaltung des betrieblichen Bestands und nach Betriebsausweitung einschließlich der Vermeidung von Nutzungskonflikten (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB). Mit der Genehmigung der Unterkunft sind keine Störungen verbunden, die die angrenzenden Betriebe in der Nutzung ihrer Grundstücke rücksichtslos beeinträchtigen würden.

100
Die Abweichungsvorschrift des § 246 Abs. 14 BauGB ersetzt bei Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende temporär den § 37 BauGB (§ 246 Abs. 14 Satz 9 Halbs. 2. BauGB), an dessen Struktur sie anknüpft (BT-Drs. 18/6185, S. 55). Vergleichbar zu einer Entscheidung nach § 37 Abs. 1 BauGB sind bei der Prüfung des erforderlichen Umfangs der Abweichung die widerstreitenden Belange, einschließlich der nachbarlichen Interessen, gegenüberzustellen und zu gewichten (BT-Drs. 18/6185, S. 55; OVG Hamburg, B.v. 9.5.2016 – 2 Bs 38/16 – BeckRS 2016, 51068 Rn. 24).

101
Vorliegend ist nicht davon auszugehen, dass die Belange der benachbarten Gewerbebetriebe – unter dem Gesichtspunkt einer heranrückenden Wohnbebauung – in unzulässiger Weise durch das Bauvorhaben eingeschränkt werden. Wie der fachtechnischen Stellungnahme des Umweltingenieurs des Landratsamts M.-S. vom 21. Februar 2025 entnommen werden kann, ist eine Schlechterstellung der bestehenden Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes aufgrund der zur Nachtzeit erhöht schutzbedürftigen Wohnnutzung nicht zu erkennen. Der Betrieb der nächstgelegenen Gewerbenutzungen sei auf die Tagzeit beschränkt; benachbart auf den Grundstücken Fl.Nrn. …2 und …1 befinde sich bereits betriebszugehöriges Wohnen. Ein Heranrücken schutzwürdiger Bebauung werde im vorliegenden Fall zudem nicht als unzumutbar gesehen, da auch Büroräume schutzbedürftige Räume nach A.I.3 Satz 1 Buchst. a des Anhangs zur TA Lärm i.V.m. DIN 4109 (Ausgabe 1989) seien. Auch ihnen gegenüber seien nach Nr. 2.3 und Nr. 6.1 TA Lärm die festgelegten Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel zu wahren.

102
Eine Rücksichtslosigkeit aufgrund einer heranrückenden Wohnbebauung zu Lasten eines bestehenden lärmemittierenden Betriebs ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn das neue störempfindliche Vorhaben in der Nachbarschaft eines „störenden Betriebs“ für diesen keine weiteren Einschränkungen zur Folge haben wird, weil er schon auf eine vorhandene, in derselben Weise störempfindliche Bebauung Rücksicht nehmen muss (vgl. BVerwG, B.v. 3.12.2009 – 4 C 5.09 – juris Rn. 14; BayVGH, B.v. 24.4.2014 – 15 ZB 13.1167 – juris Rn. 13 m.w.N.; B.v. 6.11.2015 – 9 ZB 15.944 – juris Rn. 9). So liegt der Fall hier, da die umliegenden Betriebe auch ohne das streitgegenständliche Bauvorhaben bereits eine Einschränkung durch die bestehende Wohnbebauung erfahren haben. Insoweit besteht für die Bewohner der Flüchtlingsunterkunft und der Betriebsleiterwohnungen eine vergleichbare Schutzwürdigkeit, so dass das streitgegenständliche Vorhaben keine weitergehenden Einschränkungen für die umliegenden Betriebe zur Folge haben wird.

103
(3) Soweit die Klägerin auf Gefahrenpotenziale durch vermehrten Fußverkehr im Umfeld der Betriebsstätten und durch Grundstücksbetretungen (bis hin zu tödlichen Unglücken und daraus resultierenden Einschränkungen der Betriebe durch Sicherungen gegen unbefugtes Betreten) hinweist, handelt es sich um Konflikte, welchen nicht mit Mitteln des Baurechts, sondern – wie in jedem gestörten Nachbarschaftsverhältnis – im Einzelfall mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts zu begegnen ist. Die Lösung sozialer Konflikte, die im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen entstehen können, gehört im Übrigen nicht zu den Aufgaben des öffentlichen Baurechts (vgl. BayVGH, B.v. 4.7.2018 – 9 ZB 17.1984 – BeckRS 2018, 15280 Rn. 9; OVG Münster, B.v. 19.7.2019 – 10 A 1802/18 – BeckRS 2019, 16170 Rn. 16; VG Düsseldorf, B.v. 10.9.2024 – 28 L 2250/24 – BeckRS 2024, 25811 Rn. 37).

104
(4) Nach allem sind die tatbestandlichen Voraussetzungen des Sonderabweichungstatbestandes des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB hier als erfüllt anzusehen.

105
2.2.8. Allerdings stellt sich die streitgegenständliche Baugenehmigung zur „Errichtung einer Teil-Gemeinschaftsunterkunft für maximal 100 geflüchtete Personen in modularer Bauweise – sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein Lärmschutzwall sowie zwei Fertiggaragen, ein Müllplatz sowie Stellplätze“ wegen einer im Baugenehmigungsbescheid nicht geforderten, aber nach § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB erforderlichen Sicherstellung der Rückbauverpflichtungserklärung im maßgeblichen Zeitpunkt seines Erlasses als rechtswidrig dar, wodurch die Klägerin in eigenen Rechten verletzt wird. Im Einzelnen:

106
Für unter Anwendung des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB genehmigte Vorhaben – wie hier – bestimmt § 246 Abs. 14 Sätze 5 bis 8 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 und Satz 3 BauGB als „weitere Zulässigkeitsvoraussetzung“ (so der Wortlaut des § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 BauGB) die Abgabe einer Verpflichtungserklärung durch den Vorhabensträger, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung bzw. im Falle einer Befristung spätestens nach Ablauf der Geltungsdauer der Baugenehmigung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Die Erfüllung dieser Verpflichtung soll zudem von der Baugenehmigungsbehörde gemäß § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB nach Maßgabe des § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB gesichert werden, d.h. die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung sicherstellen.

107
(1) Die Rückbauverpflichtung bei § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB gilt dabei bereits dem Gesetzeswortlaut nach – anders als bei § 246 Abs. 13 Satz 1 BauGB – für alle Vorhaben, die nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB zugelassen worden sind, d.h. auch dann, wenn der Vorhabenstandort – wie hier – nicht dem Außenbereich zuzuordnen sein sollte (vgl. BT-Drs. 18/6185, S. 55). Mit Beschluss vom 5. September 2025 (1 CS 25.1157 – BeckRS 2025, 25619 Rn. 9) hat der 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs seine Rechtsauffassung bekräftigt, wonach die gemäß § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 BauGB vorausgesetzte Rückbauverpflichtung auch für Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gilt (so bereits BayVGH, B.v. 3.6.2025 – 1 CS 25.586 – BeckRS 2025, 133955 Rn. 15).

108
Auf die Verpflichtungserklärung für einen Rückbau kann hier auch nicht gemäß § 246 Abs. 14 Satz 7 Alt. 2 BauGB verzichtet werden. Nach dieser Vorschrift entfällt die Rückbauverpflichtung, wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Abs. 1, 2 oder § 33 BauGB ergibt. Eine Nachfolgenutzung der Gemeinschaftsunterkunft, die im Einklang mit dem Bebauungsplan der Klägerin steht, hat die Beigeladene selbst nicht benannt und auch nicht zur Genehmigung gestellt, sodass die Verpflichtung zur Abgabe einer Rückbauverpflichtung nicht entfallen ist. Im Übrigen spricht – wie der Bayer. Verwaltungsgerichthof weiter ausgeführt hat – nach dem Wortlaut der Vorschrift, wonach die Zulässigkeit „der“ nachfolgenden Nutzung und damit eine konkrete Nutzung vorausgesetzt wird und nicht „eine“ – beliebige – nachfolgende Nutzung, einiges dafür, dass diese Regelung nicht die Verpflichtung zur Abgabe einer Rückbauverpflichtung an sich entfallen lässt, sondern erst nachgelagert die Verpflichtung zum Rückbau, wenn sich die Zulässigkeit einer nachfolgenden konkreten Nutzung nach § 30 Abs. 1, 2 oder § 33 BauGB ergibt (BayVGH, B.v. 5.9.2025 – 1 CS 25.1157 – BeckRS 2025, 25619 Rn. 10 und B.v. 3.6.2025 – 1 CS 25.586 – BeckRS 2025, 13955 Rn. 15). Im Übrigen lässt sich die Frage der Zulässigkeit der Nachfolgenutzung nach § 30 Abs. 1, 2 und § 33 BauGB nur anhand eines konkreten Vorhabens beurteilen. Die Verpflichtung zur Abgabe der Verpflichtungserklärung für die baulichen Anlagen der streitgegenständlichen Gemeinschaftsunterkunft ist daher nicht entfallen.

109
Das Anerkenntnis der Rückbaupflicht in Gestalt einer Verpflichtungserklärung ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB konstitutiv für die Genehmigungserteilung (BVerwG, U.v. 17.10.2012 – 4 C 5.11 – BeckRS 2013, 45830 Rn. 10 und U.v. 13.3.2008 – 7 C 44.07 – BeckRS 2008, 33986 Rn. 27; vgl. auch VG München, B.v. 3.3.2025 – M 11 SN 24.7581 – BeckRS 2025, 4928 Rn. 51). Dies gilt nach Auffassung der Kammer auch bei entsprechender Anwendung dieser Vorschrift nach § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB. Insoweit kann die Rückbauverpflichtung zwar nicht dem Außenbereichsschutz dienen, wenn das nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB genehmigte Vorhaben – wie hier – nicht im Außenbereich liegt. Die Rückbauverpflichtung soll jedoch nach der Systematik des § 246

Abs. 14 BauGB absichern, dass der mit der Anwendung des Sonderabweichungstatbestandes verbundene Eingriff in die durch Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG verfassungsrechtlich geschützte gemeindliche Planungshoheit auch in zeitlicher Hinsicht tatsächlich auf das Maß des Erforderlichen beschränkt bleibt (VG München, B.v. 3.3.2025 – M 11 SN 24.7581 – BeckRS 2025, 4928 Rn. 51 und B.v. 4.12.2024 – M 1 SN 24.6216 – BeckRS 2024, 35222 Rn. 23 u.V.a. VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 41).

110
(2) Von Seiten der Kammer bestehen schon rechtliche Bedenken dahingehend, ob es sich bei der auf den 11. November 2024 datierten, von der Beigeladenen im Baugenehmigungsverfahren am 12. November 2024 zusammen mit anderen Bauantragsunterlagen digital eingereichten „Verpflichtungserklärung nach § 246 Abs. 13 Satz 4 BauGB“ (Bl. 21 der Bauakte) um eine den Anforderungen des § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB entsprechende, insbesondere hinreichend bestimmte Verpflichtungserklärung nach § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 1 BauGB handelt.

111
Zwar wurde mit Buchst. A Satz 2 des Bescheids vom 13. März 2025 neben den Eingabeplänen vom November 2024 auch die sog. „Rückbauverpflichtungserklärung vom 11.11.2024“ zum inhaltlichen Bestandteil des Genehmigungsbescheids erklärt. Allerdings verpflichtete sich die Beigeladene nach dem Wortlaut dieser Erklärung dazu, „bei Aufgabe der genehmigten Nutzung des o.g. Bauvorhabens“ die gesamte Anlage ohne gesonderte Anordnung innerhalb von 6 Monaten vollständig auf eigene Kosten zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen.

112
Insoweit ist aber – worauf die Klägerseite zu Recht aufmerksam gemacht hat – zumindest fraglich, ob diese Formulierung auch auf eine befristete Baugenehmigung nach § 246 Abs. 14 BauGB passt (so auch VG München, B.v. 3.3.2025 – M 11 SN 24.7851 – BeckRS 2025, 4928 Rn. 52; offen gelassen BayVGH, B.v. 3.6.2025 – 1 CS 25.586 – BeckRS 2025, 13955 Rn. 16, weil jedenfalls die erforderliche Sicherstellung des Rückbaus fehlte). Eine Befristung der Baugenehmigung dürfte hier jedenfalls mit Blick auf § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB geboten sein, wonach Abweichungen nach diesem Absatz nur in dem erforderlichen Umfang zulässig sind (siehe hierzu bereits oben unter 2.2.6.). Eine solche befristete Baugenehmigung wurde hier ausweislich Buchst. B des Tenors des Bescheids vom 13. März 2025 („Die Baugenehmigung wird befristet für acht Jahre ab Bestandskraft dieses Bescheides erteilt“) auch ausgesprochen. Bereits die Überschrift („Verpflichtungserklärung nach § 246 Abs. 13 Satz 4 BauGB“) macht deutlich, dass die Verpflichtungserklärung nur auf eine Genehmigung des Vorhabens nach § 246 Abs. 13 BauGB bezogen ist und nicht auf eine solche nach § 246 Abs. 14 BauGB. Darüber hinaus betrifft Abs. 13 den Außenbereich, so dass hier an die Aufgabe der Nutzung angeknüpft werden kann, während die Regelung des Abs. 14 für alle bauplanungsrechtlichen Bereiche gilt und hier an das Ende der Befristung der Baugenehmigung angeknüpft werden muss.

113
Im Falle des § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 und Satz 3 BauGB, also im Falle der Befristung müsste die Verpflichtungserklärung da-rauf gerichtet sein, das Vorhaben „nach Ablauf der Geltungsdauer zurückzubauen“ (BayVGH, B.v. 5.9.2025 – 1 CS 25.1157 – BeckRS 2025, 25619 Rn. 9). Es spricht einiges dafür, dass für eine Auslegung in dem Sinn, statt „Aufgabe der Nutzung“ „Ablauf der Geltungsdauer“ zu sehen, der eindeutige Wortlaut der Erklärung entgegensteht. Im Übrigen besteht insoweit auch ein anderer Zweck. Denn anders als bei § 35 BauGB bzw. bei § 246 Abs. 13 BauGB kann die Rückbauverpflichtung bei § 246 Abs. 14 BauGB nicht dem Außenbereichsschutz dienen, wenn das nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB genehmigte Vorhaben – wie hier – nicht im Außenbereich zur Ausführung kommt. Die Rückbauverpflichtung soll jedoch nach der Systematik des § 246 Abs. 14 BauGB absichern, dass der mit der Anwendung des Sonderabweichungstatbestandes verbundene Eingriff in die durch Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 BV verfassungsrechtlich geschützte gemeindliche Planungshoheit auch in zeitlicher Hinsicht tatsächlich auf das Maß des Erforderlichen beschränkt bleibt (vgl. VG München, B.v. 3.3.2025 – M 11 SN 24.7851 – BeckRS 2025, 4928 Rn. 51 und B.v. 4.12.2024 – M 1 SN 24.6216 – BeckRS 2024, 35222 Rn. 23 u.V.a. VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 41).

114
Letztlich kann hier aber offenbleiben, ob eine dem § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 1 BauGB entsprechend Rückbauverpflichtungserklärung abgegeben worden ist.

115
(3) Denn es fehlt jedenfalls an der nach § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB erforderlichen Sicherstellung des Rückbaus. Im Einzelnen:

116
Nach der letztgenannten Vorschrift „soll“ die Baugenehmigungsbehörde durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB „sicherstellen“.

117
Das Bundesverwaltungsgericht geht in seinem zu § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ergangenen Urteil vom 17. Oktober 2012 (4 C 5/11 – BeckRS 2013, 45830) von einer Verknüpfung der Pflicht zur Erklärung des Rückbaus und der entsprechenden Sicherung dieser Verpflichtung aus. Danach wird die Genehmigungsbehörde „bundesrechtlich verpflichtet, durch geeignete Maßnahmen bei Erteilung der Genehmigung die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Rückbau, zu dem sich der Vorhabenträger nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB verpflichtet hat, nach dauerhafter Nutzungsaufgabe auf seine Kosten durchgesetzt werden wird“ (BVerwG, U.v. 17.10.2012 – 4 C 5/11 – BeckRS 2013, 45830 Rn. 11). Denn die Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist kein vollstreckbarer Titel und ihr kommt anders als dem Anerkenntnis nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auch keine dingliche Wirkung zu. Mit § 35 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauGB hat – so das Bundesverwaltungsgericht – der Gesetzgeber vielmehr eine eigene bundesrechtliche Ermächtigungsgrundlage dafür geschaffen, dass eine Baugenehmigung unter den genannten Voraussetzungen in zulässiger Weise mit Nebenbestimmungen zur Gewährleistung des Rückbaus nach dauerhafter Nutzungsaufgabe des Vorhabens verbunden werden darf. Das „Baurecht auf Zeit“ „verlangt nach verbindlichen Sicherungen (…). Die Ermächtigung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauGB umfasst alle Maßnahmen, die geeignet sind, die Einhaltung der Verpflichtungserklärung sicherzustellen, und damit auch die Auferlegung einer Sicherheitsleistung als Maßnahme zur finanziellen Absicherung eines möglichen Liquiditätsrisikos. Dem Gesetzgeber ging es indes gerade um die Absicherung der Kosten des Rückbaus, zu dem sich der Vorhabenträger nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB verpflichten muss, will er die beantragte Baugenehmigung erhalten. Das Liquiditätsrisiko wird zwar in den Gesetzgebungsmaterialien nicht ausdrücklich genannt. Mit der Betonung des Verursacherprinzips hat der Gesetzgeber jedoch deutlich gemacht, dass die Kostentragung durch den Vorhabenträger bzw. seinen Rechtsnachfolger durch geeignete Maßnahmen, die mit der Baugenehmigung zu verbinden sind, sichergestellt sein muss. Dazu gehört auch die Absicherung des Liquiditätsrisikos“ (BVerwG, U.v. 17.10.2012 – 4 C 5/11 – BeckRS 2013, 45830 Rn. 11 ff.).

118
Auch in der Kommentarliteratur und in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass die Vorgabe einer Sicherstellung durch die Behörde insb. durch eine entsprechende Nebenbestimmung in der Baugenehmigung umzusetzen ist (vgl. Mitschang/Reidt, in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 35 Rn. 185; Spieß, in Jäde/Dirnberger, BauGB, 10. Aufl. 2022, § 35 Rn. 180; OVG Münster, B.v. 17.9.2008 – 20 A 2634/07 – BeckRS 2008, 39238).

119
Nichts anderes kann nach Auffassung der Kammer gelten, wenn es nicht um die Sicherung der Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB mit dem Ziel der Schonung des Außenbereichs geht, sondern – wie hier – um die Sicherung der Rückbauverpflichtung nach § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB und damit um den Schutz der Planungshoheit der Gemeinde nach Art. 28 Abs. 2 GG. Denn auch hier wird – wie der Bayer. Verwaltungsgerichtshof aktuell entschieden hat (B.v. 3.6.2025 – 1 CS 25.586 – BeckRS 2025, 13955), die Baugenehmigungsbehörde „bundesrechtlich verpflichtet, bei Erteilung der Genehmigung durch geeignete Maßnahmen die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Rückbau, zu dem sich der Vorhabenträger nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB verpflichtet hat, nach dauerhafter Nutzungsaufgabe auch auf seine Kosten durchgesetzt wird. Mit der Betonung des Verursacherprinzips hat der Gesetzgeber deutlich gemacht, dass die Kostentragung durch den Vorhabenträger bzw. seinen Rechtsnachfolger durch geeignete Maßnahmen, die mit der Baugenehmigung zu verbinden sind, sichergestellt sein muss. Dazu gehört auch die Absicherung des Liquiditätsrisikos. Nach dem gesetzgeberischen Regelungszweck soll die Durchsetzung der Rückbaupflicht nicht daran scheitern, dass von einer Vollstreckung abgesehen wird, weil keine ausreichenden öffentlichen

Mittel für eine Ersatzvornahme zur Verfügung stehen“ (BayVGH, B.v. 3.6.2025 – 1 CS 25.586 – BeckRS 2025, 13955 Rn. 16).

120
Da das bayerische Landesrecht die in § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB aufgeführte Baulast nicht kennt, kommt nur eine Sicherstellung auf andere Weise in Betracht. Insoweit steht der Bauaufsichtsbehörde ein Ermessen zu, welche Sicherungsmaßnahmen in Betracht gezogen werden. In Betracht kommen neben dinglichen Sicherungen (z.B. einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, § 1090 BGB) z.B. auch Bürgschaften, Hinterlegung, Grundschulden usw. (vgl. VG München, B.v. 3.3.2025 – M 11 SN 24.7851 – BeckRS 2025, 4928 Rn. 54; Söfker/Kment, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 159. EL Mai 2025, § 35 Rn. 1049; Mitschang/Reidt, in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 35 Rn. 183).

121
Besondere Umstände für ein Absehen von der Sicherstellung des Rückbaus sind hier nicht erkennbar und auch nicht vorgetragen. Die streitgegenständliche Baugenehmigung lässt keine Ermessenserwägungen für einen vollständigen Verzicht auf eine Sicherheitsleistung für die Rückbauverpflichtung erkennen. Auch aus den Behördenakten ergeben sich hierfür keinerlei Anhaltspunkte. Dass der Freistaat Bayern der Mieter der Unterkunft ist, rechtfertigt keine andere Beurteilung, da die Beigeladene zum Rückbau verpflichtet ist (vgl. BayVGH, B.v. 3.6.2025 – 1 CS 25.586 – BeckRS 2025, 13955 Rn. 17).

122
(4) Auf die Verletzung des § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB kann sich die Klägerin, die sich einer Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB im Rahmen der Anhörung (vgl. Schriftsatz der Klägerbevollmächtigten vom 11.2.2025, Bl. 96 ff. der Behördenakte) widersetzt hat, auch berufen.

123
Wird eine Baugenehmigung unter rechtswidriger Abweichung von einer Veränderungssperre nach § 246 Abs. 14 BauGB erlassen, so wird die übergangene Gemeinde in ihrer verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 BV) verletzt. Nach § 246 Abs. 14 Satz 3 Halbs. 2 BauGB tritt an die Stelle des gemeindlichen Einvernehmens eine Anhörung. Die Wirkungen einer rechtsfehlerhaften Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB sind somit vergleichbar mit der Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB unter Übergehung (oder rechtswidriger Ersetzung) des gemeindlichen Einvernehmens, wogegen sich eine Gemeinde nach allgemeiner Ansicht zur Wehr setzen kann (vgl. VG München, B.v. 4.12.2024 – M 1 SN 24.6216 – BeckRS 2024, 35222 Rn. 25; siehe auch Stock, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 159. EL Mai 2025, § 14 Rn. 146). Dieser Fehler erfasst auch – wiederum vergleichbar mit den Fällen der Genehmigungserteilung unter Verletzung der Vorschriften über das gemeindliche Einvernehmen und seine Ersetzung – die Baugenehmigung selbst, sodass die betroffene Gemeinde deshalb ihre Aufhebung verlangen kann (VG München, B.v. 4.12.2024 – M 1 SN 24.6216 – BeckRS 2024, 35222 Rn. 25).

124
2.2.9. Darauf, ob die Baugenehmigung bzw. Abweichung wegen Überschreitens der Baugrenze bzw. der Festsetzung einer Grünfläche rechtswidrig ist und die Klägerin hierdurch in ihren Rechten verletzt wird, kommt es nach dem Vorstehenden nicht mehr an.

125
Allerdings hat die Kammer entgegen der Meinung der Klägerseite keine Zweifel daran, dass hinsichtlich der Überschreitung der vorderen Baugrenze durch die beiden Fertiggaragen und den Müllsammelplatz die Rechtsgrundlage des § 246 Abs. 14 BauGB herangezogen wurde, was sich aus dem eindeutigen Wortlaut des Buchst. D der Baugenehmigung vom 13. März 2025 („Eine Abweichung von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes wird nach pflichtgemäßem Ermessen gem. § 214 Abs. 14 BauGB gewährt wegen der Überschreitung der vorderen Baugrenze durch die beiden Fertiggaragen und den eingehausten Müllsammelplatz“) ergibt. Von der Vorschrift des § 246 Abs. 14 BauGB erfasst werden sämtliche bauplanungsrechtliche Vorgaben, also nicht nur die Art der baulichen Nutzung, sondern auch das Nutzungsmaß und die überbaubare Grundstücksfläche, die vor allem für die Dimensionierung des jeweiligen Vorhabens eine Rolle spielen können. Mithin bestehen von Seiten der Kammer keine Bedenken an der Heranziehung des § 246 Abs. 14 BauGB in Bezug auf die Erteilung einer Abweichung von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

126
Soweit von Klägerseite eine Verletzung von Abstandsflächenvorschriften des Art. 63 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Halbs. 1 BayBO wie auch der Regelung des § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gerügt wird, vermag dies die Klägerin offensichtlich nicht in ihrer verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 BV) zu verletzen.

127
3. Nach alldem war der Klage mit der sich aus § 154 Abs. 1 VwGO ergebenden Kostenfolge stattzugeben.

128
Da die Beigeladene keinen Antrag gestellt und sich somit nicht am Kostenrisiko beteiligt hat, trägt sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst (§ 162 Abs. 3 VwGO).

129
Der Ausspruch über die sofortige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11, § 711 ZPO.