VG München, Urteil v. 13.11.2025 – M 11 K 23.4848

Titel:

(Fehlende) Planungsrechtliche Zulässigkeit einer Flüchtlingsunterkunft in einem Gewerbegebiet

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 1, Abs. 5
BauGB § 31 Abs. 1, Abs. 2, § 246 Abs. 8 ff., Abs. 13a
BauNVO § 6 Abs. 1, § 8 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2, § 15 Abs. 1 S. 1
BayBO Art. 2 Abs. 4 Nr. 13, Art. 60, Art. 68

Leitsätze:

1. Die jeweilige Gebietskörperschaft und nicht ein privater Bauherr entscheidet darüber, ob und welcher Bedarf für öffentliche Unterbringungseinrichtungen und damit für die Inanspruchnahme der § 246 Abs. 8 ff. BauGB besteht. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Anwendung der § 246 Abs. 8-13 BauGB steht gem. § 246 Abs. 13a BauGB unter dem Vorbehalt eines dringenden Unterbringungsbedarfs (sog. Subsidiaritätsklausel), der nur bei der zur Unterbringung verpflichteten Gebietskörperschaft entstehen bzw. durch bzw. in Abstimmung mit dieser nachgewiesen werden kann. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Erweist sich eine geplante Gemeinschaftsunterkunft ihrer Art nach bereits generell als gebietsunverträglich, kommt es auf konkrete Beeinträchtigungen oder die konkrete Ausführung des Vorhabens nicht mehr an, da die Gebietsverträglichkeit der Einzelfallprüfung auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO vorgelagert ist. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Asylunterkunft in einem Gewerbegebiet, Anwendbarkeit der Sondervorschriften des § 246 Abs. 9 ff. BauGB nur auf Asylunterkünfte, die in Wahrnehmung einer öffentlichen Unterbringungsverantwortung betrieben werden, Wirksamkeit Bebauungsplan (offen gelassen), Gebietsverträglichkeit einer Asylunterkunft in einem Gewerbegebiet (verneint), Flüchtlingsunterkunft, Gebietsverträglichkeit, Befreiung vom Bebauungsplan, Mischgebiet, Rechtsschutzinteresse, Anlage für soziale Zwecke, Gewerbegebiet, Wohncharakter, verlängerter Arm der Gebietskörperschaft, dringender Unterbringungsbedarf, Nachweis des Bedarfs, Subsidiaritätsklausel, freie Unterbringungsplätze, Bebauungsplan, Ausnahme, Konfliktpotenzial, gebietsunverträglich, Befreiung, Grundzüge der Planung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 21.10.2026 – 15 ZB 25.2424

Tenor

I.Die Klage wird abgewiesen.

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

III.Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Asylunterkunft auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. … „…“ (nachfolgend: Bebauungsplan) gelegenen Grundstück FlNr. … der Gemarkung … (Vorhabengrundstück).

2

Das Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb eines Gebiets, welches im Süden durch den … und im Osten bzw. Nordosten durch die … begrenzt wird; im Westen bzw. Nordwesten schließen sich weitläufige Grünflächen an. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich, in dem auch das Vorhabengrundstück gelegen ist, ein Gewerbegebiet fest.

3
Unter dem … Januar 2023 beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau einer Containeranlage zur Unterbringung von Asylbewerbern auf dem in seinem Eigentum stehenden Vorhabengrundstück. Nach den eingereichten Unterlagen ist eine Gemeinschaftsunterkunft bestehend aus zwei zweigeschossigen Containerbauten mit insgesamt 102 Betten geplant. In einem Antrag auf Ausnahme/Befreiung hinsichtlich der Art der Nutzung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Flüchtlingsunterkunft als Anlage für soziale Zwecke in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sei und Grundzüge der Planung nicht berührt würden; Nachteile für Nachbargrundstücke seien nicht zu erwarten. Angaben zum Schall- und Brandschutz finden sich in der Behördenakte ebenso wenig wie Angaben zu Verträgen oder Absprachen mit den zuständigen Unterbringungsbehörden.

4
Der Bauausschuss der Beigeladenen verweigerte zu dem Vorhaben mit Beschluss vom … Januar 2023 das gemeindliche Einvernehmen. Im Rahmen eines Anschreibens des Bürgermeisters an das Landratsamt vom *. Februar 2023 wurde dazu u.a. mitgeteilt, dass es in … bereits eine Flüchtlingsunterkunft mit einer Kapazität für 100 Personen gebe, wobei dort 58 Personen wohnhaft seien (Stand … Januar 2023). Nach Auskunft der Ausländerbehörde des Landratsamts seien im Gemeindegebiet 114 Asylbewerber in diversen Liegenschaften untergebracht.

5
Nach Anhörung des Klägers lehnte das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (Landratsamt) mit Bescheid vom *. September 2023 die beantragte Baugenehmigung ab und begründete dies im Wesentlichen damit, dass die Anlage in dem Gewerbegebiet nicht im Rahmen einer Ausnahme zugelassen und damit auch keine Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB erteilt werden könne. Das Gewerbegebiet sei im konkreten Einzelfall durch produzierendes Gewerbe und Handwerk geprägt. Schutzbedürfte Wohnnutzungen seien nur in Einzelfällen in Form von Betriebsleiterwohnungen vorhanden. Die Zulassung einer wohnähnlichen Nutzung für über 100 Bewohner würde den Charakter des festgesetzten Gewerbegebiets grundlegend verändern und eine Einschränkung der benachbarten Betriebe befürchten lassen. Eine Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens komme nicht in Betracht. Der Ermessensspielraum der Gemeinde und des Landratsamts sei nicht auf Null reduziert. Der Befreiung stünden gewichtige Interessen entgegen, zumal der Bauausschuss der Beigeladenen am … Mai 2023 bereits eine Änderung des Bebauungsplans beschlossen habe.

6
Der Kläger hat durch seinen Bevollmächtigten am *. Oktober 2023 Klage gegen den Bescheid erhoben. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen: Im Rahmen eines ersten Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2022 habe die Art der Bebauung für das Landratsamt und die Beigeladene kein Problem dargestellt. Das Gebiet weise aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen den Charakter eines Mischgebiets auf, insbesondere seien auch mehrere Einfamilienhäuser vorhanden. Es sei davon auszugehen, dass die vorhandene Wohnnutzung genehmigt sei. Die zur Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens in der Stellungnahme vom *. Februar 2023 vorgebrachten Argumente seien falsch. Die Beigeladene scheine ein Interesse daran zu haben, keine weiteren Flüchtlinge im Gemeindegebiet aufzunehmen. Das Landratsamt habe sich von sachfremden Erwägungen leiten lassen. Soweit die Beigeladene nunmehr beschlossen habe, den Bebauungsplan derart abzuändern, dass ausnahmsweise zulässige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ausgeschlossen würden, handele es sich um eine Verhinderungsplanung.

7
Der Kläger beantragt,

8
den Bescheid vom *. September 2023 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, den Bauantrag vom … Januar 2023 (Errichtung einer Containeranlage zur Unterbringung von Asylbewerbern auf dem Flurstück Nr. …, Gemarkung …*) zu genehmigen;

9
hilfsweise den Beklagten zu verpflichten, erneut über den Bauantrag vom … Januar 2023 nach der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden.

10
Der Beklagte beantragt,

11
die Klage abzuweisen.

12
Er wendet im Wesentlichen ein: Anders als in der Klagebegründung dargestellt, seien in dem festgesetzten Gewerbegebiet keine Einfamilienhäuser vorhanden oder Wohngebäude genehmigt. Es handele sich um Gewerbebetriebe mit Betriebsleiterwohnungen, wobei auch die Betriebsleiterwohnung einer genehmigten Zahnarztpraxis nach § 13 BauNVO zulässig sei. Im Übrigen wurde auf die Ausführungen des Bescheids verwiesen.

13
Die Beigeladene äußerte sich im Verfahren schriftsätzlich nicht und stellte auch keinen Antrag.

14
Mit Schreiben vom … August 2024 trat der Bevollmächtigte des Klägers dem Vortrag nicht vorhandener Wohnbebauung erneut entgegen und betonte, dass sich die Rechtsauffassung des Beklagten nach Rücksprache mit der Beigeladenen verändert habe.

15
Am *. Februar 2025 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplans bekannt gemacht, mit der die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Gegen die Wirksamkeit dieser Änderung des Bebauungsplans hat der Kläger durch seinen Bevollmächtigten am *. November 2025 einen Normenkontrollantrag gestellt, der beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof unter dem Az. 1 N 25.2140 anhängig ist.

16
Die Kammer hat am 13. November 2025 Beweis über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Auf entsprechende Nachfrage gab der Kläger in der mündlichen Verhandlung an, dass er für die geplante Unterkunft einen Mietvertrag mit der Bayerischen Staatskanzlei gehabt habe. Wegen der weiteren beim Augenschein getroffenen Feststellungen und des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Augenscheins- und Sitzungsniederschrift verwiesen.

17
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18
I. Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

19
1. Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist dem Kläger nicht bereits das erforderliche Rechtsschutzinteresse abzusprechen, obwohl seinen Angaben in der mündlichen Verhandlung zu entnehmen ist, dass aktuell offenbar kein auf eine Unterbringung von Flüchtlingen gerichtetes Vertragsverhältnis mit der öffentlichen Hand besteht (vgl. zu einer ähnlichen Fallkonstellation auch VGH Hessen, U.v. 22.2.2018 – 4 A 1837/17 – juris Rn. 22).

20
2. Die Klage ist jedoch unbegründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung und auch nicht darauf, dass der Beklagte – wie hilfsweise beantragt – erneut unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts über seinen Antrag entscheidet. Die Ablehnung des Bauantrags ist

rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 und 5 VwGO). Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung.

21
Dem Vorhaben stehen öffentlichrechtliche Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 60, 68 BayBO, §§ 29 ff. BauGB). Auf die Frage der Wirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans kommt es dabei mangels Entscheidungserheblichkeit ebenso wenig an wie auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt.

22
2.1 Klarzustellen ist zunächst, dass sich der Kläger von vornherein nicht auf die begünstigenden Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte in § 246 Abs. 8 ff. BauGB berufen kann, weil von Klägerseite weder dargelegt wurde, dass das geplante Vorhaben im maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt der „Unterbringung“ von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dient, noch dass ein dringender Unterbringungsbedarf im Sinne des § 246 Abs. 13a BauGB besteht. Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen einer begehrten Baugenehmigung trifft nach den allgemeinen Grundsätzen die Klägerseite.

23
2.1.1 Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, U.v. 21.2.2019 – 4 C 9.18 – juris) hat insoweit bereits entschieden, dass die planungsrechtlichen Begünstigungen des § 246 Abs. 8 ff. BauGB nur solchen Vorhaben zugutekommen, mit denen die öffentliche Hand ihrer Unterbringungsverantwortung genügen will. Zwar kann die öffentliche Hand ihre Unterbringungsverantwortung auch im Zusammenwirken mit privaten Trägern wahrnehmen. Die jeweilige Gebietskörperschaft und nicht ein privater Bauherr entscheidet aber darüber, ob und welcher Bedarf für öffentliche Unterbringungseinrichtungen und damit für die Inanspruchnahme der § 246 Abs. 8 ff. BauGB besteht. Vorhaben privater Bauherren sind somit nur dann begünstigt, wenn diese in Abstimmung mit der öffentlichen Hand errichtet werden oder in zumindest vergleichbarer Weise gesichert ist, dass sie der Wahrnehmung der öffentlichen Aufgabe dienen werden (BVerwG, a.a.O., juris Rn. 13). Private Vorhabenträger müssen demnach quasi als „verlängerter Arm“ der für die Unterbringung von Flüchtlingen zuständigen Gebietskörperschaft betrachtet werden können (vgl. Blechschmidt in EZBK, BauGB, Stand August 2025, § 246 Rn. 96).

24
Daran gemessen ist in Bezug auf das streitgegenständliche Vorhaben weder vorgetragen noch im maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt der mündlichen Verhandlung sonst ersichtlich, dass das von dem Kläger als privatem Bauherrn geplante Vorhaben in Abstimmung mit der öffentlichen Hand errichtet würde oder in zumindest vergleichbarer Weise gesichert wäre, dass es der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen wird. In der Behördenakte finden sich keinerlei Angaben der Klägerseite dazu, dass eine entsprechende Abstimmung mit den für die Unterbringung zuständigen Behörden erfolgt wäre. Auf Nachfrage in der mündlichen Verhandlung hat der Kläger lediglich erklärt, dass er für die geplante Unterkunft einen Mietvertrag mit der Bayerischen Staatskanzlei „gehabt habe“. Ein entsprechender Vertrag wurde im Rahmen des Bauantragsverfahrens allerdings offenbar nicht vorgelegt, sodass der Zeitpunkt des Vertragsschlusses und der Inhalt eines solchen Vertrags völlig unklar bleiben; Vertragspartner eines etwaigen Miet- oder Betreibervertrags dürfte dabei wohl nicht die Bayerische Staatskanzlei sondern vielmehr die Regierung von Oberbayern als zentrale Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerber in Oberbayern und Regierungsaufnahmestelle gewesen sein. Ungeachtet dessen ist das aktuelle Bestehen eines Vertrags oder einer sonstigen verbindlichen Absprache zur Unterbringung von Asylbewerbern oder Flüchtlingen im Auftrag behördlicher Stellen von der Klägerseite selbst nicht vorgetragen. Dass der Kläger möglicherweise beabsichtigt, sich nach Abschluss des Klageverfahrens (erneut) an die für die für die Flüchtlingsunterbringung zuständigen Stellen der Regierung von Oberbayern zu wenden, genügt demgegenüber nicht, da die Anspruchsvoraussetzungen im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vorliegen müssen.

25
2.1.2 Selbst wenn man die vage Aussicht auf einen erneuten Vertragsabschluss mit der öffentlichen Hand ausreichen ließe, hat der Kläger überdies auch zur weiteren Anspruchsvoraussetzung des Bestehens eines dringenden Unterbringungsbedarfs im Gebiet der Beigeladenen weder im Rahmen des Bauantragsverfahrens noch im Rahmen des Klageverfahrens nähere Angaben gemacht. Die Anwendung

der § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB steht gem. § 246 Abs. 13a BauGB unter dem Vorbehalt eines dringenden Unterbringungsbedarfs (sog. Subsidiaritätsklausel), der nur bei der zur Unterbringung verpflichteten Gebietskörperschaft entstehen bzw. durch bzw. in Abstimmung mit dieses nachgewiesen werden kann (vgl. Blechschmidt in EZBK, BauGB, § 246, Rn. 96). Ein dringender Unterbringungsbedarf kann insoweit nicht, wie die Klägerseite offenbar meint, gleichsam unterstellt werden, sondern bedarf – selbst im Falle einer öffentlichen Trägerschaft (vgl. BayVGH, B.v. 9.1.2024 – 2 CS 23.2010 – juris Rn. 14 a.E.) – einer Prüfung im konkreten Einzelfall (Blechschmidt a.a.O., Rn. 52m ff.).

26
Soweit von Klägerseite lediglich pauschal gerügt wurde, dass die Beigeladene offenbar keine weiteren Flüchtlinge mehr aufnehmen wolle, genügt dies den Darlegungsanforderungen in Hinblick auf einen (aktuell) bestehenden, dringenden Unterbringungsbedarf im Gebiet der Beigeladenen nicht. Mangels eines ansatzweise substantiierten Vortrags musste die Kammer insoweit auch nicht im Wege der Amtsermittlung nähere Angaben der Beklagtenseite anfordern. Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass dem Landratsamt von Seiten der Beigeladenen mit Schreiben vom *. Februar 2023 (Bl. 23 ff. d.BA) – wenn auch in Zusammenhang mit vermeintlich bauplanungsrechtlich nicht relevanten Bedenken – mitgeteilt worden war, dass eine für 100 Personen ausgelegte Flüchtlingsunterkunft nur mit 58 Personen (Stand 23. Januar 2023) belegt sei, sodass zum Zeitpunkt der Bauantragstellung zumindest in einer im Gemeindegebiet bestehenden größeren Asylunterkunft immerhin 42 freie Unterbringungsplätze zur Verfügung standen, ohne dass die Klägerseite dem substantiiert entgegengetreten wäre oder sich sonst auch nur ansatzweise mit den vorhandenen oder etwaig zumindest perspektivisch fehlenden Unterbringungskapazitäten im Gemeindegebiet auseinandergesetzt hätte.

27
2.2 Im Falle der Wirksamkeit des Bebauungsplans steht dem Kläger kein Genehmigungs- oder Neuverbescheidungsanspruch zu, weil die geplante Asylunterkunft nach der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

28
2.2.1 Der Kläger hat zunächst keinen Anspruch auf eine ausnahmsweise Zulassung der geplanten Anlage in dem durch den Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – und zwar ohne dass es insoweit auf die zwischen den Beteiligten umstrittene Frage der Wirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans entscheidungserheblich ankäme.

29
Bei Asylunterkünften handelt es sich nach heute einhelliger Meinung in Rechtsprechung und Literatur um Anlagen für soziale Zwecke, die in einem Gewerbegebiet aufgrund ihres wohnähnlichen Charakters generell nicht gebietsverträglich und damit auch nicht auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Auffassung findet ihre Rechtfertigung darin, dass der Aufenthalt von Asylbegehrenden in solchen Unterkünften nicht freiwillig ist, sondern auf einer Zuweisungsentscheidung der zuständigen Behörde beruht und Asylbegehrende auch sonst von den Entscheidungen der Unterkunftsverwaltung (z.B. im Hinblick auf die Raumbelegung) abhängig sind, so dass von einer Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises keine Rede sein kann. Asylunterkünfte dienen in erster Linie der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt und sind damit weder Wohngebäude noch Beherbergungsbetriebe, sondern Anlagen für soziale Zwecke. Hiervon geht auch die Klägerseite aus. Zugleich sind Asylunterkünfte nach ihrer gesetzlichen Zweckbestimmung aber auch Lebensmittelpunkt des einzelnen Asylbewerbers für eine mehr als nur unbeachtlich kurze Dauer, sodass der Nutzung ein wohnähnlicher Charakter nicht abgesprochen werden kann. Aufgrund dieses wohnähnlichen Charakters und des daraus resultierenden Konfliktpotentials mit den im Gewerbegebiet allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen, scheidet eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Asylunterkünften nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bei der vorzunehmenden typisierenden Betrachtung aus (vgl. zum Ganzen ausführlich: VGH Baden-Württemberg, B.v. 14.3.2013 – 8 S 2504/12 – juris Rn. 15 ff.; VG München, U.v. 3.6.2014 – M 1 K 14.339 – juris Rn. 17 ff.; BayVGH, U.v. 6.2.2015 – 15 B 14.1832 – juris Rn. 16; BayVGH, U.v. 13.9.2012 – 2 B 12.109 – juris Rn. 25; BayVGH, B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 18; BVerwG, B.v. 4.6.1997 – 4 C 2.96 – juris Rn. 3). Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung dient ein Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO), im Gewerbegebiet soll nicht gewohnt werden. Dieser Grundsatz wird durch § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bestätigt, wonach gleichsam nur als notwendige Ergänzung einer gewerblichen Nutzung

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden können. Es geht dabei um Wohnungen, die unter bewusster Inkaufnahme des von den umliegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Störpotentials von den Bewohnern genutzt werden, um im Gegenzug den Vorteil einer ortsnahen Unterbringung gerade bei diesen Gewerbebetrieben zu erreichen. Bauvorhaben, die außerhalb des Anwendungsbereichs von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einer Wohnnutzung oder – wie hier – zumindest wohnähnlichen Nutzung dienen sollen, sind mit dem Charakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar (vgl. auch BVerwG, B.v. 13.5.2002 – 4 B – juris zur Unzulässigkeit eines Seniorenpflegeheims im Gewerbegebiet). Nichts anderes gilt im Falle der Festsetzung eines beschränkten Gewerbegebiets, da auch ein derartiges Gebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach dem Typus eines Gewerbegebiets entspricht (VGH Baden-Württemberg, B.v. 14.3.2013 – 8 S 2504/12 – juris Rn. 19).

30
Erweist sich die geplante Gemeinschaftsunterkunft ihrer Art nach demnach bereits generell als gebietsunverträglich, kommt es auf konkrete Beeinträchtigungen oder die konkrete Ausführung des Vorhabens nicht mehr an, da die Gebietsverträglichkeit der Einzelfallprüfung auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vorgelagert ist (BVerwG, U.v. 2.2.2012 – 4 C 14.10 – juris Rn. 17). Lediglich ergänzend wird angemerkt, dass von der darlegungspflichtigen Klägerseite eine allenfalls rudimentäre „Vorhabensbeschreibung“ (Bl. 18 d.BA) vorgelegt wurde, der sich lediglich entnehmen lässt, dass es sich um eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber mit 102 Betten handeln soll. Eine schalltechnische Untersuchung der geplanten Containerunterkunft wurde nicht vorgelegt, sodass sich nicht abschließend beurteilen lässt, ob in Bezug auf die geplante Containeranlage der Mindeststandard einer menschenwürdigen Unterbringung ohne gesundheitliche Beeinträchtigungen gewährleistet ist. Es muss insofern sichergestellt sein, dass die Bewohner einer Gemeinschaftsunterkunft in einem Gewerbegebiet keinen gesundheitsgefährdenden Immissionen ausgesetzt werden (vgl. BayVGH, U.v. 14.2.2018 – 9 BV 16.1694 – juris Rn. 28 ff.; BayVGH, B.v. 9.1.2024 – 2 CS 23.2010 – juris Rn. 15 a.E.).

31
Da aus den o.g. Gründen eine ausnahmsweise Zulassung der Asylunterkunft im Gewerbegebiet nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bereits tatbestandlich ausscheidet, kommt es auf die zwischen den Beteiligten strittige Frage der Wirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans, durch welche die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen wurden, nicht mehr an. Von Bedeutung wäre die 4. Änderung des Bebauungsplans letztlich nur im Hinblick auf die Sondervorschriften des § 246 Abs. 10 und 11 BauGB, welche auf das vorliegende Bauvorhaben jedoch, wie unter Ziff. 2.1 ausgeführt, von vornherein keine Anwendung finden.

32
2.2.2 Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor, weil das geplante Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt.

33
Zu den Grundzügen der Planung gehören solche Festsetzungen, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans berühren, also vor allem den Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung. Die Befreiung darf das planerische Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegt, nicht verändern. Je tiefer die Abweichung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Weg der (Um-)Planung möglich ist (vgl. Söfker in EZBK, BauGB, § 31 Rn. 35a; BVerwG, B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 3.11.2010 – 15 B 08.2426 – juris Rn. 21). Wird mit der Entscheidung über den Befreiungsantrag eine planerische Abwägung, also etwa eine Saldierung nachbarlicher und öffentlicher Interessen, erforderlich und damit der im Bebauungsplan gefundene planerische Interessenausgleich in Frage gestellt, sind die Grundzüge der Planung berührt und es wird der Rahmen einer durch Subsumtion geprägten Befreiungsentscheidung verlassen (Reidt in BKL, 16. Aufl. 2025, BauGB § 31 Rn. 29).

34
Daran gemessen berührt das geplante Vorhaben ersichtlich die Grundkonzeption des Bebauungsplans, welcher in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festsetzt. In einem Gewerbegebiet soll – von den Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO abgesehen – nicht gewohnt werden (s.o.). Die

Zulassung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber mit immerhin 102 Betten greift auch angesichts der überschaubaren Größe des vorliegenden Plangebiets tief in das Interessengeflecht der Planung ein und stellt letztlich den im Bebauungsplan gefundenen planerischen Interessenausgleich in Frage. Der vorliegende Sachverhalt ist insofern auch nicht vergleichbar mit der Fallkonstellation, die einer Entscheidung des OVG Bautzen (B.v. 10.3.2015 – 1 B 298/14 – juris) zugrunde lag. Soweit das OVG Bautzen dort angenommen hat, dass eine Asylunterkunft auf einer als Sondergebiet „Hotel/Boardinghaus“ festgesetzten, räumlich untergeordneten Fläche innerhalb eines großflächigen Gewerbegebiets in Hinblick auf die planerische Zielsetzung der Planung nicht ins Gewicht falle, lässt sich dies im vorliegenden Fall – ganz abgesehen von der unterschiedlichen Ausgangsituation eines festgesetzten Sondergebiets innerhalb eines größeren Gewerbegebiets – vorliegend schon angesichts der Dimensionierung der geplanten Gemeinschaftsunterkunft in Relation zur Größe des hier maßgeblichen Plangebiets nicht feststellen.

35
2.3 Dem Kläger steht auch im Falle einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans kein Genehmigungs- oder Neuverbescheidungsanspruch zu.

36
Nach dem Eindruck des gerichtlichen Augenscheins teilt die Kammer die Auffassung der Klägerseite zu einem vermeintlichen Mischgebietsgebietscharakter der maßgeblichen näheren Umgebung nicht. Maßgeblich ist dabei auch im Falle einer (unterstellten) Unwirksamkeit des Bebauungsplans das Gebiet, welches im Süden durch den … und im Osten bzw. Nordosten durch die … begrenzt wird. Dem … kommt als solchem zwar keine trennende Wirkung zu, die weiter südlich liegende Bebauung ist jedoch deutlich abgesetzt und weist zudem bereits ausweislich der Luftbildaufnahmen des BayernAtlas eine erkennbar andere Struktur auf als die gewerblich geprägten Bauten in der Umgebung des Vorhabengrundstücks. Im Westen bzw. Nordwesten befinden sich weitläufige Grünflächen, sodass sich die maßgebliche nähere Umgebung auch im Falle einer (unterstellten) Unwirksamkeit des Bebauungsplans mit dem Plangebiet des Bebauungsplans deckt.

37
Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vorliegend trifft es zwar zu, dass in der näheren Umgebung des Vorhabenstandorts durchaus auch Wohnnutzung vorhanden ist. Vorhandene Wohnnutzung steht dem Eindruck eines gewerblich geprägten Gebiets jedoch nicht per se entgegen, weil in einem Gewerbegebiet auch nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnungen anzutreffen sind und ein unbefangener Betrachter die Abgrenzung zum allgemeinen Wohnen nicht ohne weiteres feststellen kann (BayVGH, U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 31). Nach den Angaben des Beklagten soll es sich bei der vorhandenen Wohnnutzung durchgängig um betriebliche Wohnungen handeln, die auf Grundlage des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genehmigt wurden. Die Genehmigung eines Betriebsleiterwohnhauses erscheint in Bezug auf das stattliche Anwesen auf der FlNr. …, welches nach dem Eindruck des Augenscheins eher durch eine Wohnnutzung als die vorhandene Zahnarztpraxis geprägt erscheint, rechtlich zwar nicht unproblematisch. Zudem ist nicht auszuschließen, dass genehmigte Betriebswohnungen zwischenzeitlich teilweise einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt wurden. Weder das in der westlichen Ecke des Plangebiets gelegene Anwesen auf der FlNr. … noch die insgesamt vorhandene (betriebliche und/oder allgemeine) Wohnnutzung vermögen nach dem Eindruck des Augenscheins jedoch die Annahme eines Mischgebietsgebietscharakters der maßgeblichen Umgebung zu rechtfertigen. Ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO kennzeichnet ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, während vorliegend – von dem Anwesen auf der FlNr. … abgesehen – auf jedem Grundstück eine gewerbliche Nutzung deutlich erkennbar ist, die das gesamte Baugebiet auch durchgehend prägt. Die vorhandene Wohnnutzung erscheint der gewerblichen Nutzung dabei insgesamt deutlich untergeordnet und verlässt augenscheinlich nicht den Umfang einer auch nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnnutzung.

38
2.4 Da das geplante Bauvorhaben bereits aus den o.g. Gründen materiellrechtlich nicht genehmigungsfähig ist, kann dahinstehen, ob der Bauantrag des Klägers vorliegend in formeller Hinsicht überhaupt bescheidungsfähig ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO), sodass nicht das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, sondern der Prüfungsmaßstab des Art. 60 BauGB gilt. Abgesehen davon, dass für die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft mit 102 Betten in einem Gewerbegebiet wohl eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen sein dürfte (s. bereits oben Rn.

30), wurde von Klägerseite entgegen § 3 Nr. 5 BauVorlV offenbar auch kein Brandschutznachweis (Art. 62 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO, § 11 BauVorlV) vorgelegt.

39
II. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigeladene trägt billigerweise gemäß § 162 Abs. 3 VwGO ihre außergerichtlichen Kosten selbst, da sie keinen Antrag gestellt und sich damit nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat.

40
III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.