VG Augsburg, Urteil v. 16.07.2025 – Au 4 K 25.174

Titel:

Erfolglose Nachbarklage gegen Baugenehmigung für ein Asylbewerberwohnheim

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 1, Abs. 2, § 246 Abs. 14,
BauNVO § 3, § 8, § 9, § 15 Abs. 1
GG Art. 14 Abs. 1

Leitsätze:

1. Der Anspruch auf Gebietserhaltung ermöglicht es dem Eigentümer eines in einem Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücks, Vorhaben auch ohne konkrete Beeinträchtigung abzuwehren, welche nach ihrer Art in diesem Gebiet nicht zulässig sind oder unter Erteilung von Abweichungen auch nicht zugelassen werden können. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für den Gebietserhaltungsanspruch ist allein auf das Baugebiet abzustellen, nicht auf das Plangebiet und damit nicht auf den gesamten Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in dem mehrere Baugebiete zusammengefasst sind. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Anerkennung eines Gebietserhaltungsanspruchs für den Eigentümer eines als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesenen Grundstücks scheidet aus, da es sich hierbei nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung handelt. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
4. Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, sollen in der Regel zugelassen werden, wenn in einem Baugebiet nach §§ 2 bis 8 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baurecht, Nachbarklage, Asylunterkunft, Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf, Gebot der Rücksichtnahme, Nachbarschutz, Gebietserhaltungsanspruch, Rücksichtnahmegebot, Flüchtlingsunterkunft, Ausnahmezulassung, Gemeinbedarfsfläche, Immissionsschutz, Bauplanungsrecht, Bebauungsplan, Gewerbegebiet, Plangebiet, Baugebiet, Gebietserhaltungsanspruchs, ausnahmsweise Zulassung, soziale Zwecke

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 25.03.2026 – 2 ZB 25.1612

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich mit ihrer Klage gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für ein Wohnheim für Asylsuchende.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des mit einer Tennishalle bebauten Grundstücks Fl.Nr. 1. … Gemarkung A. … Die Beigeladene ist Pächterin der östlich davon gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 2. … und 3. …, welche sich im Eigentum der Standortgemeinde befinden. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet …“ vom 20. Februar 2001 in der Fassung der 1. Änderung vom 14. Mai 2003. Laut Satzungstext ist als Art der baulichen Nutzung (§ 3) im Geltungsbereich das mit GE bezeichnete Gebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für vorwiegend nicht erheblich belästigende

Gewerbebetriebe unter Ausschluss u.a. von Vergnügungsstätten, Go-Cartbahnen, Freizeitparks, Einzelhandelsbetrieben ab 200 m² Verkaufsfläche, Beherbergungsbetrieben etc. festgesetzt (Abs. 1). Die in der Planzeichnung karminrot hinterlegte Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf (Festplatz) festgesetzt (Abs. 2). In der Planzeichnung sind die mit „GE“ gekennzeichneten Bereiche und die Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Perlkette getrennt und farblich unterschiedlich dargestellt. Laut Begründung zur Art der baulichen Nutzung sei im Flächennutzungsplan von 1984 das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. 1996 sei die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen worden, wobei das Gebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werde. Für den bestehenden Trachtenstadel und Festplatz sei eine Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen. Es solle mit dem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, welches der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben diene. Aus diesem Grund sei gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass bestimmte Betriebe unzulässig seien, weil von diesen Nutzungen unzumutbare Belästigungen und Störungen für die Umgebung ausgehen könnten.

3
Mit Formblattantrag vom 9. Juni 2024 beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Wohnheim für Asylsuchende.

4
Am 19. Juni 2024 teilte das Amt für Migration mit, dass ein dringender Unterbringungsbedarf im Gemeindegebiet bestehe. Im Vergleich zur Bevölkerung werde nur eine Aufnahmequote von 0,38% erreicht, wohingegen im Landkreis eine Quote von 2% angestrebt werde, damit eine gleichmäßige Verteilung gewährleistet sei.

5
Mit Beschluss vom 19. Juni 2024 erteilte die Standortgemeinde ihr gemeindliches Einvernehmen zu dem Vorhaben.

6
Mit Bescheid vom 18. Dezember 2024, der Klägerin zugestellt am 24. Dezember 2024, erteilte der Beklagte die beantragte Baugenehmigung mit einer „Befreiung“ von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach „§ 31 Abs. 2 iVm. § 246 Abs. 14 BauGB“, wonach „innerhalb des Gewerbegebiets“ ein Wohnheim für Asylsuchende entstehen darf (Ziff. 1.), sowie einer Abweichung hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze (Ziff. 2). In den Ziffern 3. bis 7.3 sind mehrere Auflagen, darunter auch zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen, enthalten. Nach Ziff. 4 (Auflage Technischer Umweltschutz) sind näher bezeichnete Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (u.a. Einbau von Schallschutzfenstern) zu ergreifen. Zur Begründung ist im Wesentlichen ausgeführt, dass das Bauvorhaben als Sonderbau genehmigungsfähig sei. Die „Befreiung“ habe erteilt werden können, weil laut Mitteilung des zuständigen Fachbereichs in der Standortgemeinde nur eine Unterkunft mit 30 Plätzen zur Verfügung stünde, weshalb im Gemeindegebiet lediglich eine Aufnahmequote von 0,38% im Vergleich zur Bevölkerung erreicht werde, wohingegen im Landkreis eine Quote von 2% anzustreben sei. Selbst mit Realisierung der geplanten 48 Plätze sei der Bedarf noch nicht erfüllt. Anderweitige Kapazitäten stünden nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung.

7
Hiergegen ließ die Klägerin am 22. Januar 2025 beim Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg Klage erheben. Für sie ist zuletzt beantragt,

8
den Bescheid vom 18. Dezember 2024 aufzuheben.

9
Zur Begründung wird ausgeführt, dass die Baugenehmigung rechtswidrig von den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans abweiche. Im Gewerbegebiet sei eine Wohnnutzung unzulässig. Eine nur ausnahmsweise zulässige Betriebs- oder Betriebsleiterwohnung liege nicht vor. Die vom Beklagten herangezogene Abweichungsregelung des § 246 Abs. 14 BauGB greife nicht. Die Vorschrift orientiere sich an § 37 BauGB. Sie setze aus Verhältnismäßigkeitsgründen zwingend eine vorrangige Beachtung der § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB voraus und könne nur ausnahmsweise zur Anwendung kommen. Vorliegend habe der Beklagte verkannt, dass der Bauherr kein Vorhabenträger im Sinne des § 246 Abs. 14 BauGB sei, die Abweichungsbefugnis subsidiär, der dringende Unterbringungsbedarf nicht nachgewiesen und keine

Abwägung der widerstreitenden Interessen vorgenommen worden sei. In der Stellungnahme der Fachstelle vom 19. Juni 2024 werde der dringende Bedarf nicht hinreichend dargetan. Ein dringend benötigter Bedarf von Unterbringungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet sei weder belegt, noch bestehe ein solcher angesichts der rückläufigen Asylbewerberzahlen.

10
Mit Beschluss vom 28. Januar 2025 wurde die Bauherrin zu dem Verfahren beigeladen.

11
Der Beklagte trat der Klage unter dem 14. April 2025 entgegen. Für ihn ist beantragt,

12
die Klage abzuweisen.

13
Die Baugenehmigung verletze die Klägerin nicht in ihren subjektivöffentlichen Rechten. Im Bebauungsplan sei der Bereich, in dem das Vorhaben realisiert werde, durch eine Perlkette als Bereich mit einer anderen Nutzung abgetrennt und nicht als gewerbliche Fläche, sondern als Fläche für den Gemeinbedarf (Festplatz) festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung sei nicht § 246 Abs. 10 BauGB, sondern Absatz 14 einschlägig. Auch die Absätze 11 und 12 seien hier nicht anwendbar. Der Technische Umweltschutz habe die Zulässigkeit des Vorhabens geprüft und diesem unter Maßgabe der im Bescheid enthaltenen Auflagen zur architektonischen Selbsthilfe zugestimmt. Laut Stellungnahme der zuständigen Fachstelle vom 28. März 2025 habe zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung ein dringend benötigter Unterkunftsbedarf bestanden.

14
Die Klagepartei entgegnete dem mit Schriftsatz vom 28. April 2025, dass die Errichtung eines Asylbewerberwohnheims der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB des Bebauungsplans widerspreche. Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung sei eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB lägen nicht vor.

15
Dem trat der Beklagte am 18. Juni 2025 entgegen. Er führt aus, dass sich nach nochmaliger Prüfung hier eine Genehmigungsfähigkeit nach § 246 Abs. 10, Abs. 11 BauGB ergebe, ein Rückgriff auf Absatz 14 der Vorschrift sei demnach gar nicht erforderlich. Im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet …“ vom 18. April 2001 sei der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt worden. Mit der ersten Änderung habe lediglich das Grundstück Fl.Nr. 3. … einer Bebauung zugeführt werden sollen. In Bebauungsplänen werde grundsätzlich das gesamte ausgewiesene Gebiet als eine zusammenhängende Einheit behandelt. Daraus folge, dass auch wenn innerhalb eines als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Areals eine Fläche für den Gemeinbedarf – etwa in Form eines Festplatzes – vorgesehen werde, diese Fläche formell Teil des Gewerbegebiets bleibe, denn eine Fläche für den Gemeinbedarf sei kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Soziale Anlagen seien sowohl in der ursprünglichen Version des Bebauungsplans als auch in der ersten Änderung nicht ausgeschlossen. Es handle sich mithin um ein Gewerbegebiet, in dem Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden könnten. Nach § 246 Abs. 11 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB solle in einem solchen Gebiet ein Vorhaben, das der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden diene, in der Regel zugelassen werden. Aus der Formulierung „soll“ ergebe sich ein intendiertes Ermessen, d.h. nur in atypischen Fällen dürfe von dieser Intention des Gesetzgebers abgewichen werden. Auch die Voraussetzung des § 246 Abs. 13a BauGB sei erfüllt. Laut Stellungnahme der zuständigen Fachstelle handle es sich um eine dringend benötigte Unterkunft. Die Abstandsflächen seien eingehalten und der Technische Umweltschutz habe dem Vorhaben unter Auflagen zugestimmt. Damit scheide auch ein Verstoß gegen das allgemeine Rücksichtnahmegebot aus. Laut Stellungnahme der zuständigen Fachstelle vom 12. Juni 2025 sei bei Genehmigungserteilung ein dringender Unterbringungsbedarf angesichts der seit 2022 bis zum 1. Januar 2025 angestiegenen Anzahl der unterzubringenden Flüchtlinge festzustellen gewesen.

16
Mit Schriftsatz vom 15. Juli 2025 wiederholte und vertiefte die Klagepartei ihr Vorbringen. Insbesondere führt sie aus, dass die Rechtsgrundlage für die erteilte Baugenehmigung nicht klar und schon aus diesem

Grund davon auszugehen sei, dass der Beklagte die entsprechenden Voraussetzungen nicht hinreichend geprüft habe. Das Vorhaben sei weder nach § 246 Abs. 10 oder 11 BauGB noch nach § 246 Abs. 14 BauGB genehmigungsfähig. Es bestünde ein erhebliches Schutzinteresse daran, dass die betrieblichen Tätigkeiten der Klägerin nicht durch das Flüchtlingswohnheim eingeschränkt würden. Eine nach den jeweiligen Rechtsgrundlagen vorzunehmende Interessensabwägung sei dem Bescheid nicht zu entnehmen. Der dringliche Bedarf werde angesichts der rückläufigen Asylbewerberzahlen bestritten.

17
Bezüglich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung am 16. Juli 2025 verwiesen.

Entscheidungsgründe

18
Die Klage ist zulässig aber unbegründet. Die Klägerin wird durch die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht in ihren subjektivöffentlichen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Klägerin kann folglich die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung aus öffentlichrechtlichen Vorschriften, die ihren Schutz bezwecken, nicht abwehren.

19
Dritte – wie hier die Klägerin als Nachbarin – können sich mit einer Anfechtungsklage gem. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO nur dann mit Aussicht auf Erfolg gegen einen Baugenehmigungsbescheid zur Wehr setzen, wenn dieser rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit auf der Verletzung einer Norm beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Dritten zu dienen bestimmt ist (BVerwG, U.v. 6.10.1989 – 4 C 14.87 – juris Rn. 9; BayVGH, B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris Rn. 8; B.v. 2.8.2023 – 2 CS 23.955 – Rn. 2 n.v.).

20
1. Ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts liegt nicht vor. Gegen die Baugenehmigung nebst „Befreiung“ ist ausgehend von dem skizzierten, auf Nachbarrechte beschränkten Prüfungsmaßstab nichts zu erinnern. Die Klägerin kann weder mit Erfolg die Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs (a) noch des Rücksichtnahmegebots (b) rügen.

21
a) Die Klägerin wird durch das geplante Vorhaben nicht in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt.

22
Die Vorhabengrundstücke wie auch das Grundstück der Klägerin liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet …“ 1. Änderung i.d.F. vom 14. Mai 2003. Der Anspruch auf Gebietserhaltung ermöglicht es dem Eigentümer eines in einem Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB) gelegenen Grundstücks, Vorhaben auch ohne konkrete Beeinträchtigung abzuwehren, welche nach ihrer Art in diesem Gebiet nicht zulässig sind oder unter Erteilung von Abweichungen auch nicht zugelassen werden können. Der Gebietserhaltungsanspruch resultiert daraus, dass Baugebietsfestsetzungen kraft Gesetzes dem Schutz aller Eigentümer der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke dienen. Diese weitreichende nachbarschützende Wirkung beruht auf der Erwägung, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Grundstücke in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Im Hinblick auf diese wechselseitige Wirkung der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG hat jeder Eigentümer unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung das Recht, sich gegen eine schleichende Umwandlung des Gebiets durch die Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen (BVerwG, B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – juris Rn. 5; BayVGH, B.v. 26.2.2014 – 2 ZB 14.101 – juris Rn. 10; U.v. 6.2.2015 – 15 B 14.1832 – juris Rn. 14; VGH BW, U.v. 23.6.2020 – 3 S 2781/18 – juris Rn. 20).

23
aa) Dies zugrunde gelegt kann sich die Klägerin hier nicht mit Erfolg auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen. Zwar befinden sich die Grundstücke der Klägerin wie auch der Beigeladenen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – …“. Allererdings liegen die Vorhabengrundstücke nicht in demselben Baugebiet wie das der Klägerin. Für den Gebietserhaltungsanspruch ist allein auf das Baugebiet abzustellen, nicht auf das Plangebiet und damit nicht auf den gesamten Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in dem mehrere Baugebiete zusammengefasst sind. Die Gemeinbedarfsfläche und der

Bereich des Gewerbegebiets, zu dem das klägerische Grundstück gehört, sind zwei Gebiete (vgl. NdsOVG, B.v. 12.3.2009 – 1 LA 184/06 – juris Rn. 13). Der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche iSd. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB kommt keine drittschützende Wirkung zu. Sie vermag daher grundsätzlich keinen bundesrechtlichen nachbarlichen Gebietserhaltungsanspruch zu begründen. Die Anerkennung eines Gebietserhaltungsanspruchs für den Eigentümer eines als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesenen Grundstücks scheidet aus, da es sich hierbei nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung handelt (OVG Hamburg, B.v. 25.3.2014 – 2 Bs 43/14 – juris Rn. 4 m.w.N.) und da eine bundesrechtliche Bestimmung der Nutzung für Gemeinbedarfsflächen nicht vorliegt. Obwohl diese Festsetzung wie eine Gebietsart die Art der Nutzung regelt, ist eine Fläche für den Gemeinbedarf kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus ist weder dem Bebauungsplan noch dessen Begründung oder Entstehungsgeschichte zu entnehmen, dass diese Festsetzung in einem wechselseiteigen nachbarlichen Austauschverhältnis stünde und ihr deswegen ausnahmsweise, gebietsübergreifend drittschützende Wirkung zukäme (vgl. OVG Hamburg, B.v. 9.5.2016 – 2 Bs 38/16 – juris Rn. 15; BayVGH, B.v. 1.7.2021 – 9 ZB 20.250 – juris Rn. 6 f.).

24
bb) Aber auch wenn zugunsten der Klägerin von einem Baugebiet ausgegangen werden würde, weil sich die Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Areals befinde, für das ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (1990) festgesetzt sei, so wäre die Flüchtlingsunterkunft als Anlage für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter (vgl. BVerwG, B.v. 4.6.1997 – 4 C 2.96 – juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 5.3.2015 – ZB 14.2373 – juris Rn. 3 m.w.N.) in dem Gewerbegebiet der Art nach gemäß § 31 Abs. 1 iVm. § 246 Abs. 11 Satz 1 BauGB iVm. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulassung einer Gemeinschaftsunterkunft in einem Gewerbegebiet verletzt demnach regelmäßig nicht den Gebietserhaltungsanspruch (vgl. OVG MV, B.v. 13.11.2023 – 3 M 459/23 OVG – juris Rn. 39 m.w.N.; VG Düsseldorf, B.v. 10.9.2024 – 28 L 2250/24 – juris Rn. 15). Dies folgt jedenfalls aus § 246 Abs. 11 BauGB, wonach § 31 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe gilt, dass Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, in der Regel zugelassen werden sollen, wenn in einem Baugebiet nach den §§ 2 bis 8 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können. Mit der Neufassung des § 246 Abs. 11 BauGB ist der Anwendungsbereich auch auf geplante und faktische Gewerbegebieten ausgedehnt worden (vgl. BT-Drs. 20/7248, S. 32).

25
Hinsichtlich des Anwendungsbereichs für § 246 Abs. 11 BauGB ist in der Gesetzesbegründung weiter ausgeführt, dass künftig nicht ausschließlich Unterkünfte für Flüchtlinge in den Anwendungsbereich fallen sollen, sondern auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke, die zumindest auch der Versorgung von Flüchtlingen dienen (BT-Drs. 20/7248, S. 32). Demzufolge gilt § 246 Abs. 11 BauGB nicht mehr nur für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige „Unterkünfte“, sondern der Anwendungsbereich ist erweitert über Unterkünfte hinaus auch auf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur für Flüchtlinge und Asylbegehrende, damit diese ebenfalls unter erleichterten Voraussetzungen zugelassen werden zu können. Dazu können beispielsweise Anlagen zur psychosozialen Betreuung traumatisierter Flüchtlinge, zur Betreuung und Begleitung geflüchteter Kinder und Jugendlicher bzw. Familien oder gesundheitliche Beratungsstellen zählen (ausführlich: Michler in Kröninger/Aschke/Jeromin, BauGB, 5. Aufl. 2024, Stand 15.10.2024, § 246 Rn. 32a; im Ergebnis ebenso: BayVGH, B.v. 26.2.2025 – 2 CS 25.290 – juris Rn. 19; OVG MV B.v. 13.11.2023 – 3 M 459/23 OVG – juris Rn. 39 m.w.N.; VG Düsseldorf, B.v. 10.9.2024 – 28 L 2250/24 – juris Rn. 15; einschränkend: Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand November 2024, § 246 Rn. 73). Der Wortlaut „Unterbringung und weitere Versorgung“ macht deutlich, dass eine Verstetigung der Unterbringung vorhandener Flüchtlinge und Asylbegehrenden ermöglicht werden soll, weil keine ausreichenden Potentiale für die Sicherstellung der dauerhaften Unterbringung nach der vorübergehenden Unterbringung in Aufnahmeeinrichtungen bestehen (Spannowsky in BeckOK BauGB, Stand 1.11.2024, § 246 Rn. 14.1.). Das geplante Vorhaben wäre daher vom Anwendungsbereich der Norm erfasst.

26
Mit § 246 Abs. 11 BauGB hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass die Zulassung der genannten Errichtungen in der Regel nicht im Widerspruch zur Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets steht (vgl. BVerwG, B.v. 15. 11.2018 – 4 B 2.18 – juris Rn. 10 zu § 246 Abs. 10 BauGB). Das pflichtgemäße Ermessen, wonach die Bauaufsichtsbehörde über die Erteilung der Ausnahme entscheiden soll, wird

eingeengt. Nur bei Vorliegen besonderer Gründe kann die Behörde von der Erteilung der Ausnahme absehen (BT-Drs. 20/7248, S. 32).

27
Die Klägerin trägt keine besonderen Gründe vor, aus denen sich hier ausnahmsweise eine Gebietsunverträglichkeit ergeben soll. Solche sind vorliegend auch nicht ersichtlich. Nach Auswertungen der verfügbaren Pläne und Luftbilder sowie auf Grund der Ausführungen der Beteiligten bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Zulassung der Unterkunft für Asylsuchende das Regel-Ausnahmeverhältnis des § 8 BauNVO stören könnte. Die in dem Gebiet des Bebauungsplans vorhandenen Nutzungen stellen sich ganz überwiegend als in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO bzw. § 3 Abs. 1 des Bebauungsplans regelhaft zulässige Nutzungsarten dar. Die ausnahmsweise Zulassung der Flüchtlingsunterkunft vermag demzufolge das Regel-AusnahmeVerhältnis des § 8 BauNVO nicht zu beseitigen.

28
Aber auch im Falle einer insofern zugunsten der Klagepartei unterstellten fehlenden oder fehlerhaften Ermessensausübung bei der Ausnahmeentscheidung begründet dies keine Rechtsverletzung der Klägerin. Abgesehen davon, dass – wie oben dargelegt – im Rahmen des § 246 Abs. 11 BauGB ein sog. intendiertes Ermessen besteht, hat ein Grundstücksnachbar keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme (BVerwG, U.v. 29.3.2022 – 4 C 6.20 – juris Rn. 19).

29
b) Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt auch im Übrigen nicht gegen Normen, die auch dem Schutz der Klägerin zu dienen bestimmt sind. Insbesondere erweist sich gegenüber der Klägerin auch nicht als rücksichtslos. Insofern ist in den Blick zu nehmen, dass die nachbarlichen Abwehrrechte gegen eine Baugenehmigung, die auf der Grundlage einer Ausnahmezulassung nach § 31 Abs. 1 BauGB (iVm. § 246 Abs. 11 BauGB) bzw. Abweichungsentscheidung nach § 31 Abs. 2 iVm. § 246 Abs. 14 BauGB erteilt worden ist, nicht weitergehen, als wenn das Vorhaben ohne die Abweichung genehmigt worden wäre (vgl. OVG NW, B.v. 9.9.2003 – 10 B 1593/03 – juris Ls; VGH BW, B.v. 23.6.2016 – 5 S 634/16 – juris Rn. 11 jeweils zu § 246 Abs. 14 BauGB). Es kommt für die Reichweite des Nachbarschutzes nicht darauf an, in welchem Verfahren die Abweichungen von den Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zugelassen worden sind (Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand April 2025, Art. 66 Rn. 93 m.w.N.). Die Vorschrift des § 246 Abs. 14 BauGB orientiert sich strukturell an § 37 Abs. 1 BauGB (vgl. OVG Hamburg, B.v. 9.5.2016 – 2 Bs 38.16 – juris Rn. 54; VGH BW, B.v. 23.6.2016 – 5 S 634/16 – juris Rn. 11). Insofern ist in der Rechtsprechung geklärt, dass § 37 Abs. 1 BauGB materiellrechtlich eine Befreiungsvorschrift ist und deswegen insoweit dieselben Grundsätze wie bei § 31 Abs. 2 BauGB gelten. Der Nachbar kann sich deshalb nur auf die Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme berufen, wenn – wie hier – von einer nicht nachbarschützenden Norm abgewichen wird (OVG NW, B.v. 9.9.2003 – 10 B 1593/03 – juris Rn. 11 f.; OVG Hamburg, B.v. 9.5.2016 – 2 Bs 38/16 – juris Rn. 26; OVG BerlinBdg, B.v. 19.7.2019 – OVG 10 S 22.19 – juris Rn. 51 m.w.N.). Entsprechendes gilt, sofern – zugunsten der Klagepartei – eine Ausnahmezulassung nach § 31 Abs. 1 iVm. § 246 Abs. 11 BauGB zugrunde gelegt wird.

30
aa) Die Klägerin trägt keine besonderen Gründe vor, aus denen sich hier ausnahmsweise eine Gebietsunverträglichkeit iSd. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (analog) ergeben könnte. Die Vorschrift ermöglicht es, solche Vorhaben zu versagen, die zwar nach Art, Größe und störenden Auswirkungen (typischerweise) den Gebietscharakter nicht gefährden, jedoch nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung angesichts der konkreten Verhältnisse an Ort und Stelle der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Anhaltspunkte hierfür bestehen nach Auffassung der Kammer nicht. Bei der anzustellenden, typisierenden Betrachtungsweise wirkt sich eine Flüchtlingsunterkunft auf das (angrenzende) Gewerbegebiet nicht aufgrund ihrer Nutzungsweise störend aus. Dies ergibt sich zugleich aus den Wertungen des § 246 Abs. 11 BauGB. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll durch die Regelung zum Ausdruck gebracht werden, dass bei Zulassung der genannten Einrichtungen in der Regel kein Widerspruch zur Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets besteht (vgl. BT-Drs. 18/6185, S. 54; siehe auch BayVGH, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 10 m.w.N.). Ebenso wenig ist zu erkennen, dass das Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig wäre, weil es im Einzelfall nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des (angrenzenden) Baugebiets widerspricht. Für die Annahme eines Widerspruchs ist erforderlich, dass sich das Vorhaben in Bezug auf die einzelnen Merkmale

des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO im Vergleich zu den die Eigenart des Baugebiets (mit-)bestimmenden Faktoren als städtebaulicher Missgriff darstellt. Ein an sich seiner Art nach bauplanungsrechtlich zulässiges Vorhaben kann danach im Einzelfall unzulässig sein, wenn es in einer städtebaulichen Situation verwirklicht werden soll, in der es städtebaulich nicht mehr verträglich ist und die Umgebung es nicht (mehr) aufnehmen kann. Ein solcher Widerspruch muss sich offensichtlich aufdrängen (vgl. OVG NW, B.v. 18.12.2017 – 2 B 1369/17 – juris Rn. 34 m.w.N.; weitergehend: BayVGH, B.v. 1.10.2024 – 1 CS 24.1449 – juris Rn. 15 f.). Um einen solchen Fall handelt es sich hier offensichtlich nicht. Es sind keine Gründe aufgezeigt oder ersichtlich, dass die Flüchtlingsunterkunft in einer solchen Weise „störend“ wirkt.

31
bb) Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind Vorhaben rücksichtslos und damit unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Dafür, dass vom Bauvorhaben bodenrechtlich relevante, unzumutbare Belästigungen auf den Betrieb der Tennishalle ausgehen, ist nichts vorgetragen und ersichtlich. Andere (befürchtete) Belästigungen sind nicht Gegenstand baurechtlicher Betrachtung. Die Lösung sozialer Konflikte, die im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen entstehen können, gehört nicht zu den Aufgaben des öffentlichen Baurechts. Denn das allgemeine Bauplanungsrecht kann und soll keinen „Milieuschutz“ gewährleisten (vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris Rn. 72).

32
Anhaltspunkte für die Annahme, dass das Baugrundstück unzumutbaren Belästigungen durch die umliegenden, gewerblichen Nutzungen ausgesetzt ist, bestehen ebenfalls nicht. Insbesondere erscheint es fernliegend, dass die Nachbarnutzung (Tennishalle) aufgrund des Bauvorhabens mit Einschränkungen ihres Betriebs belastet wird. Ohnehin müssen sich die Bewohner von Flüchtlingsunterkünften in Gewerbegebieten nach dem Sinn und Zweck des § 246 Abs. 11 Satz 1 BauGB mit der Immissionsbelastung abfinden, die generell im Gewerbegebiet zulässig ist. Insoweit wird ihnen, wie der sonstigen betroffenen Nachbarschaft, ein Mehr an Beeinträchtigungen zugemutet (BayVGH, B.v. 2.2.2021 – 9 ZB 17.1350 – juris Rn. 8). Nichts anderes kann vorliegend für Bewohner einer auf einer Gemeinbedarfsfläche gelegenen Flüchtlingsunterkunft, welche an ein Gewerbegebiet angrenzt, gelten. Lediglich wenn die Bewohner voraussichtlich gesundheitsgefährdenden Immissionen ausgesetzt wären, ist eine Zulassung der in der Norm benannten Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende mangels Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen nicht zulässig (BayVGH, B.v. 22.8.2016 – 2 CS 16.737 – juris Rn. 11; U.v. 14.2.2018 – 9 BV 16.1694 – juris Rn. 28; VGH BW, U.v. 23.6.2020 – 3 S 2781/18 – juris Rn. 36). Dafür, dass die Bewohner voraussichtlich gesundheitsgefährdenden Immissionen ausgesetzt wären, sind hier jedoch keine hinreichenden Anhaltspunkte ersichtlich. In der Baugenehmigung sind unter Ziffer 4 des Bescheids zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen seitens des Technischen Immissionsschutzes entsprechende Auflagen vorgesehen. Hinzu kommt, dass in dem (angrenzenden) Gewerbegebiet nach § 3 Abs. 1 des Bebauungsplans vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen sind.

33
2. Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften, die dem Schutz der Klägerin zu dienen bestimmt sind, ist weder dargetan noch ersichtlich. Insbesondere werden die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

III.

34
Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Es entspricht der Billigkeit gemäß § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keinen Antrag gestellt und sich somit auch selbst keinem Kostenrisiko nach § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat.

35
Die Entscheidung über die vorläufige Volltreckbarkeit des Urteils hinsichtlich der Kosten folgt auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.