

Titel:

Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, Einfügen (verneint), Maß der baulichen Nutzung, Planungshoheit der Gemeinde, Vorläufiger Rechtsschutz, Teilbarkeit der Baugenehmigung, Treu und Glauben

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5, § 146

BauGB § 34 Abs. 1, § 36, § 246 Abs. 14

BayBO Art. 67

Schlagworte:

Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, Einfügen (verneint), Maß der baulichen Nutzung, Planungshoheit der Gemeinde, Vorläufiger Rechtsschutz, Teilbarkeit der Baugenehmigung, Treu und Glauben

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 15.04.2026 – M 29 SN 26.909

Tenor

I. In Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts München vom 15. April 2026 wird die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung des Antragsgegners vom 3. November 2025 angeordnet.

II. Der Antragsgegner und die Beigeladene tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen je zur Hälfte mit Ausnahme ihrer außergerichtlichen Kosten, die sie jeweils selbst tragen.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin begehrt als Standortgemeinde die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen eine der Beigeladenen vom Antragsgegner erteilte Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Containeranlagen zur Unterbringung von 44 Flüchtlingen auf dem Grundstück A. straße 68-72, FINr. ...2, Gemarkung G. (im Folgenden: Vorhabengrundstück).

2

Das im Eigentum der Beigeladenen stehende Vorhabengrundstück mit einer Größe von 3.146 m² weist einen dreieckigen Zuschnitt auf. Seine südöstliche Seite verläuft entlang der A. straße; in nordwestlicher Richtung verjüngt sich das Grundstück und läuft spitz zu. Entlang der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks verläuft zugleich die Grenze zwischen der Gemeinde P. und der Gemeinde G. Nordöstlich grenzt das Vorhabengrundstück an ein Wegegrundstück an (FINr. ...4), an das sich weitere Bebauung anschließt.

3

Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich bislang entlang der A. straße zwei (Wohn-)Gebäude (A. straße 70, 72) sowie im rückwärtigen, spitz zulaufenden Grundstücksbereich ein weiteres Gebäude (A. straße 68 a/b). Die beiden ursprünglich im östlichen und mittigen Bereich des Vorhabengrundstücks befindlichen Gebäude (A. straße 68) wurden zwischenzeitlich abgerissen.

4

Für das bestehende Anwesen A. straße 72 (sog. „Villa“) erteilte das Landratsamt F. (im Folgenden: Landratsamt) im Einvernehmen mit der Antragstellerin mit Bescheid vom 11. November 2024 eine Baugenehmigung für den „Umbau und [die] Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses (Villa) in

eine Flüchtlingsunterkunft (28 Personen) und [die] Errichtung eines Nebengebäudes als Fahrradunterstand mit 24 Fahrradstellplätzen (Bestand)“. Hiergegen ist eine Nachbarklage anhängig (M 29 K 24.7339), über die noch nicht entschieden wurde. Auch die Gebäude A. straße 68 a/b sowie 70 dienen der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (A. straße 68 a/b: 10 Plätze, A. straße 70: 16 Plätze). Insgesamt bieten die Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück damit eine Unterbringungsmöglichkeit für 54 Personen.

5

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des 1986 als Satzung beschlossenen und mit Bescheid des Landratsamts vom 9. Februar 1987 genehmigten Bebauungsplans Nr. 46 „E. straße, nordwestlich der A. straße“ (im Folgenden: Bebauungsplan). Dieser setzt für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan besteht aus zwei Planteilen („Bebauungsplan / mit Grünordnung“ und „Städtebauliche Leitvorstellungen“, jeweils Stand 10.4.1986) und einem „Textteil mit Festsetzungen durch Text und Begründung“ (Stand laut Genehmigungsbescheid 12.11.1986). In den Verfahrenshinweisen wurde am 27. April 1987 vermerkt, dass die Antragstellerin den Plan am 6. November 1986 als Satzung beschlossen habe und dass die Genehmigung am 30. März 1987 durch Niederlegung und Bekanntmachung der Niederlegung an den Gemeindetafeln ortsüblich bekannt gemacht worden sei. Der erste Bürgermeister der Antragstellerin hat die Planurkunde am 27. April 1987 unterschrieben.

6

Am 31. Oktober 2024 beantragte die Beigeladene beim Landratsamt die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung von zwei eingeschossigen Containeranlagen zur Unterbringung von 44 Flüchtlingen auf dem Vorhabengrundstück. Der Antrag wurde im Lauf des Verfahrens um einen Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ergänzt.

7

Mit Beschluss vom 26. November 2024 verweigerte die Antragstellerin ihr Einvernehmen. Durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans über die überbaubaren Grundstücksflächen seien angesichts des Ausmaßes der Überschreitung die Grundzüge der Planung berührt. Im Rahmen der Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens verwies die Antragstellerin ergänzend darauf, dass die vorgesehene Gemeinschaftsunterkunft im Hinblick auf ihre Größe und Dominanz im zu beurteilenden Baugebiet ihrer Art nach nicht zulässig sei.

8

Mit Bescheid vom 3. November 2025 erteilte das Landratsamt der Beigeladenen unter Ersetzung des Einvernehmens der Antragstellerin die beantragte Baugenehmigung. Für die Containeranlage 2 wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche erteilt.

9

Über die dagegen erhobene Klage der Antragstellerin hat das Verwaltungsgericht noch nicht entschieden (M 29 K 25.8678); ihren Antrag, die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen, hat es abgelehnt. Nach summarischer Prüfung sei eine Verletzung ihrer Planungshoheit nicht ersichtlich. Die Baugenehmigung sei nicht im für die Antragstellerin relevanten Sinn unbestimmt und die von der Beigeladenen geplante Unterkunft sei bauplanungsrechtlich zulässig. Der Bebauungsplan leide zwar an einem Ausfertigungsmangel, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB beurteile, dessen Maßgaben seien aber erfüllt. Das Vorhaben füge sich nach summarischer Prüfung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die maßgebliche Umgebung ein und sei als Anlage für soziale Zwecke voraussichtlich auch seiner Art nach im vorgefundenen faktischen allgemeinen Wohngebiet zulässig. Es sei weder wegen seiner Nutzungsweise gebietsunverträglich noch gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Sollte die maßgebliche nähere Umgebung einem reinen Wohngebiet entsprechen, wäre die geplante Unterkunft gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dabei könne die Sonderregelung des § 246 Abs. 11 BauGB zur Anwendung gelangen, da voraussichtlich die Voraussetzungen der Subsidiaritätsklausel nach § 246 Abs. 13a BauGB vorlägen.

10

Mit ihrer Beschwerde verfolgt die Antragstellerin ihr Begehren weiter. Zur Begründung wird insbesondere vorgetragen, das Verwaltungsgericht habe verkannt, dass die angefochtene Baugenehmigung zu unbestimmt sei. Außerdem sei das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig. Die Feststellung,

dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfüge, sei offensichtlich unzutreffend; § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB sei nicht angewandt worden und auch nicht anwendbar. Ebenso wenig füge sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es verstoße gegen § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, was auch gälte, wenn man ein faktisches reines Wohngebiet annähme. Unabhängig davon sei die Erschließung des Vorhabens in Form einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung nicht gesichert.

11

Der Antragsgegner und die Beigeladene treten dem Beschwerdevorbringen entgegen.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Instanzen und der vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

13

Die zulässige Beschwerde ist auch begründet. Aus den von der Antragstellerin dargelegten Gründen, auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), ergibt sich, dass es das Verwaltungsgericht zu Unrecht abgelehnt hat, die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin gegen die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 3. November 2025 anzuordnen.

14

Im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder die Interessen, die für die Wiederherstellung bzw. für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Wesentliches Element dieser Interessenabwägung ist die Beurteilung der Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache, die dem Charakter des Eilverfahrens entsprechend nur aufgrund einer summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage erfolgen kann. Ist es – wegen der besonderen Dringlichkeit einer alsbaldigen Entscheidung oder wegen der Komplexität der aufgeworfenen Sach- und Rechtsfragen – nicht möglich, die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache wenigstens summarisch zu beurteilen, so sind allein die einander gegenüberstehenden Interessen unter Berücksichtigung der mit der Anordnung oder Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung einerseits und deren Ablehnung andererseits verbundenen Folgen zu gewichten (vgl. BVerwG, B.v. 11.11.2020 – 7 VR 5.20 – juris Rn. 8; B.v. 23.1.2015 – 7 VR 6.14 – juris Rn. 8, jew. m.w.N.; BayVGh, B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – juris Rn. 25). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass eine Beschwerde im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes (§ 80, § 80a und § 123 VwGO) nicht schon dann Erfolg hat, wenn mit ihr die tragende Begründung des Verwaltungsgerichts zu Recht (ganz oder teilweise) in Zweifel gezogen wird, sondern erst dann, wenn sich die Entscheidung auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist (§ 144 Abs. 4 VwGO in entsprechender Anwendung). Insoweit beschränkt § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO die Prüfung nicht auf die vorgebrachten Beschwerdegründe (vgl. BayVGh, B.v. 16.6.2020 – 14 CE 20.1131 – juris Rn. 19; B.v. 21.5.2003 – 1 CS 03.60 – juris Rn. 16; OVG NW, B.v. 18.3.2002 – 7 B 315/02 – juris Rn. 5).

15

Nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage wird die Anfechtungsklage der Antragstellerin voraussichtlich erfolgreich sein, weil die Baugenehmigung vom 3. November 2025, mit der gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB, Art. 67 Abs. 3 Satz 1 BayBO ihr Einvernehmen im Sinn von § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ersetzt wurde, rechtswidrig ist und dadurch Rechte der Antragstellerin (§ 36 BauGB, Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV) verletzt werden (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

16

1. Die verfassungsrechtlich verankerte Planungshoheit der Gemeinden (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV) wird in baurechtlichen Genehmigungsverfahren dadurch geschützt, dass über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 31 Abs. 1 und 2, §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie § 35 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden wird (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dabei darf die Gemeinde ihr Einvernehmen nur aus den in § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Gründen

versagen. In den Fällen des § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das fehlende Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO durch die Baugenehmigungsbehörde zu ersetzen, wenn es zu Unrecht verweigert wurde, weil das Vorhaben nach den §§ 31 und 33 bis 35 BauGB zulässig ist (§ 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Daher sind die Voraussetzungen dieser Bestimmungen auf das Rechtsmittel der Gemeinde gegen die Ersetzung ihres Einvernehmens, die gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 BayBO zugleich und „*uno actu*“ mit der Baugenehmigung (vgl. BayVGh, B.v. 13.3.1996 – 1 CS 96.638 – BeckRS 1996, 21633) als im Wege der Ersatzvornahme vorgenommen gilt, in vollem Umfang nachzuprüfen (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 C 1.19 – BVerwGE 169, 207 – juris Rn. 26; U.v. 3.8.2016 – 4 C 3.15 – BVerwGE 155, 390 – juris Rn. 11; U.v. 1.7.2010 – 4 C 4.08 – BVerwGE 137, 247 – juris Rn. 32; U.v. 20.5.2010 – 4 C 7.09 – BVerwGE 137, 74 – juris Rn. 34).

17

Für die gerichtliche Prüfung ist – wovon auch das Verwaltungsgericht ausgegangen ist – maßgeblich auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Erlasses des mit der Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens verbundenen Genehmigungsbescheids abzustellen. Später eingetretene Änderungen und die Frage, ob der Bauherr im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bzw. der gerichtlichen Entscheidung einen Anspruch auf die Baugenehmigung hat, müssen dagegen unberücksichtigt bleiben (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 C 1.19 – BVerwGE 169, 207 – juris Rn. 26; U.v. 9.8.2016 – 4 C 5.15 – BVerwGE 156, 1 – juris Rn. 14 m.w.N.; U.v. 1.7.2010 – 4 C 4.08 – BVerwGE 137, 247 – juris Rn. 17).

18

2. Dies zugrunde gelegt wird die Antragstellerin voraussichtlich durch die unter Ersetzung ihres Einvernehmens erteilte Baugenehmigung in ihrer Planungshoheit verletzt, weil sich die Containeranlage 2 nicht gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (2.1). Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts erweist sich auch unter Berücksichtigung von § 246 Abs. 14 BauGB sowie des Grundsatzes von Treu und Glauben nicht als richtig (2.2). Ob darüber hinaus auch Bedenken gegen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie wegen der schmutz- und niederschlagswassermäßigen Erschließung bestehen, kann somit ebenso offen bleiben wie die im Hinblick auf eine Rechtsverletzung der Antragstellerin ebenfalls grundsätzlich relevante Frage, ob der Gegenstand des Genehmigungsbescheids hinreichend bestimmt ist (vgl. hierzu BayVGh, U.v. 10.12.2007 – 1 BV 04.843 – juris Rn. 26). Die fehlende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Containeranlage 2 führt zur Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung für das geplante Gesamtvorhaben (2.3).

19

2.1 Nach der gebotenen summarischen Prüfung fügt sich jedenfalls die Containeranlage 2 entgegen der dahingehenden schlichten Feststellung des Verwaltungsgerichts nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

20

Dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, wie vom Verwaltungsgericht angenommen, entgegen dem angefochtenen Bescheid wegen eines Ausfertigungsmangels des Bebauungsplans (fehlende Ausfertigung vor der Bekanntmachung, vgl. BayVGh, U.v. 7.2.2023 – 1 N 19.2204 – juris Rn. 18; U.v. 4.3.2003 – 1 N 01.2240 – BayVBI 2004, 22 – juris Rn. 17, jew. m.w.N.) bauplanungsrechtlich nicht nach § 30 Abs. 1 (i.V.m. § 31 Abs. 2) BauGB, sondern nach § 34 BauGB beurteilt wird, wird weder von der Antragstellerin noch von den übrigen Beteiligten in Zweifel gezogen und ist nach vorläufiger Einschätzung des Senats auch zutreffend. Es liegt ein offensichtlicher und daher auch im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes zu beachtender Fehler vor (vgl. BayVGh, B.v. 9.1.2024 – 1 CS 23.2034 – juris Rn. 12 m.w.N.). Das Vorhaben wäre daher innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nicht nur nach der Art, sondern auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

21

Dass die für die Aufstellung der beiden Containeranlagen vorgesehenen Bereiche des Vorhabengrundstücks innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Gemeindegebiet der Antragstellerin liegen (zur Maßgeblichkeit allein der Bebauung im jeweiligen Gemeindegebiet vgl. BVerwG, B.v. 24.6.2004 – 4 B 23.04 – juris Rn. 8; B.v. 19.9.2000 – 4 B

49.00 – juris Rn. 7 f.; U.v. 3.12.1988 – 4 C 7.98 – juris Rn. 11 ff.), ist nicht bestritten und nach summarischer Prüfung auch zutreffend.

22

Die Beschwerde macht zu Recht geltend, dass sich das Verwaltungsgericht, obgleich es in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts davon ausgegangen ist, dass die maßgebliche nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln ist (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – BVerwGE 157, 1 – juris Rn. 9 m.w.N.; B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 7), mit dem insofern maßgeblichen Beurteilungsrahmen, d.h. den geografischen Grenzen der für das Maß der baulichen Nutzung relevanten näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks, nicht auseinandergesetzt hat. Es fehlt insofern an der Grundlage für eine Prüfung der Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB (vgl. BVerwG, U.v. 20.5.2025 – 4 C 2.24 – juris Rn. 11). Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben (hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung) auf die benachbarte Bebauung auswirken kann und andererseits diese den bodenrechtlichen Charakter des Vorhabengrundstücks (hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung) prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, U.v. 6.6.2019 – 4 C 10.18 – juris Rn. 11; B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 7; U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – BVerwGE 148, 290 – juris Rn. 10). Dabei lassen sich die Grenzen der näheren Umgebung nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 – 4 B 74.03 – juris Rn. 2). Dieses ist selbst Teil der näheren Umgebung (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – BVerwGE 157, 1 – juris Rn. 10). Beim Kriterium des Nutzungsmaßes ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu ziehen als bei der Nutzungsart (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 16; B.v. 16.12.2009 – 1 CS 09.1774 – juris Rn. 21 m.w.N.). Bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben gilt regelmäßig das Straßengeviert und die dem Vorhaben gegenüberliegende Straßenseite als Bereich gegenseitiger Prägung (vgl. BayVGh, B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 16 f.; U.v. 24.7.2014 – 2 B 14.1099 – juris Rn. 20; B.v. 18.10.2010 – 2 ZB 10.1800 – juris Rn. 8). Entscheidend kommt es aber in jedem Fall auf die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall an (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 28.13 – juris Rn. 9).

23

Dies zugrunde gelegt kann anhand der dem Senat im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes zur Verfügung stehenden Erkenntnismittel zwar nicht abschließend beurteilt werden, wie weit die geografischen Grenzen der näheren Umgebung zu ziehen sind. Allerdings scheidet ein Einfügen der Containeranlage 2 nach dem Maß der baulichen Nutzung bei summarischer Prüfung unabhängig von der genauen Abgrenzung aus. Auf der Grundlage des in den Akten enthaltenen Lageplans, der im Geoportal BayernAtlas verfügbaren Kartenansichten und Luftbilder sowie der im Internet frei verfügbaren Bilder bei Google Earth erscheint es fernliegend, dass das sich nordöstlich an das Vorhabengrundstück anschließende schmale Wegegrundstück (FINr. ...4) die für die Frage des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung maßgebliche nähere Umgebung begrenzt. Ihm dürfte vielmehr keine trennende Wirkung zukommen. Ob die für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung maßgebliche nähere Umgebung insofern neben dem Vorhabengrundstück allein das sich nordöstlich anschließende Geviert bis zur E. Straße sowie die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der A. Straße bis auf Höhe der E. Straße umfasst oder sich weiter auf das Geviert zwischen der E. - und der R. Straße und die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der A. Straße bis auf Höhe der R. Straße erstreckt, was angesichts der vorherrschenden lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung der maximale Umgriff sein dürfte, kann dahinstehen. Unabhängig davon, wie weit der Umgriff genau gezogen wird und ob man den zwischenzeitlich abgebrochenen Altbestand auf dem Vorhabengrundstück als die Eigenart der näheren Umgebung nachprägend ansieht (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 2.10.2007 – 4 B 39.07 – juris Rn. 2; U.v. 27.8.1998 – 4 C 5.98 – juris Rn. 22), dürfte es – wie die Beschwerde begründung unter Bezugnahme auf zahlreiche Gebäude darlegt und die übrigen Beteiligten nicht in Abrede gestellt haben – in der jeweiligen Umgebung nach der gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung kein Gebäude geben, das mit der L-förmigen Containeranlage 2 im Hinblick auf ihre Grundfläche von über 480 m² und ihre absolute Größe nach Länge und Tiefe auch nur annähernd vergleichbar wäre. Sie besteht (ausweislich der bemaßten und gestempelten Lagepläne, Bl. 373 der Behördenakte) aus einem parallel zum Wegegrundstück (FINr. ...4) zu errichtenden Trakt, in dem sich Gemeinschafts- und Funktionsräume befinden, mit einer Länge von 14,68 m und einer Tiefe von 8,5 m (rund 125 m² Grundfläche) sowie einem direkt anschließenden Bettentrakt mit einer Länge von 14,59 m und

einer Tiefe vom 24,48 m (rund 357 m² Grundfläche). Der sich entlang des Weges erstreckende nordöstliche Schenkel des Gebäudes weist damit eine Länge von über 29 m und der nordwestliche Schenkel eine Tiefe von rund 24,50 m auf.

24

Für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob es Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschlosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch des Verhältnisses zur Freifläche, vergleichbar sind. Mangels anderer allgemein anerkannter Anhaltspunkte darf zwar bei der Bestimmung des Maßes der die Umgebung prägenden baulichen Nutzung im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf die in der Baunutzungsverordnung verwendeten Begriffsmerkmale zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277 – juris Rn. 7; U.v. 13.6.1969 – 4 C 234.65 – juris Rn. 13 ff.). Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung können im unbeplanten Innenbereich aber grundsätzlich nur als Auslegungshilfe berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277 – juris Rn. 7; U.v. 13.6.1969 – 4 C 234.65 – juris Rn. 13 ff.; U.v. 23.4.1969 – 4 C 12.67 – juris Rn. 14 ff.). Maßgeblich bleibt die konkrete, am tatsächlich Vorhandenen ausgerichtete Betrachtung (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277 – juris Rn. 7). Für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind daher in erster Linie solche Maße bedeutsam, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Eine Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor (etwa der Höhenentwicklung eines Vorhabens) kann dabei nicht ausreichen, weil dies dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben. Dies widerspräche der planeretzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – BVerwGE 157, 1 – juris Leitsatz 2, Rn. 17, 20 unter Bezugnahme auf BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277 – juris Rn. 7; vgl. auch BVerwG, B.v. 3.4.2014 – 4 B 12.14 – juris Rn. 3; B.v. 14.3.2013 – 4 B 49.12 – juris Rn. 5; BayVG, B.v. 12.10.2017 – 15 ZB 17.985 – juris Rn. 11). Maßbegriffe, die die Baunutzungsverordnung nicht kennt, können dagegen grundsätzlich auch im unbeplanten Innenbereich keine Rolle spielen (BVerwG, U.v. 15.12.1994 – 4 C 19.93 – NVwZ 1995, 897 – juris Rn. 19).

25

Bei Zugrundelegung dieser Maßstäbe können Antragsgegner und Beigeladene mit ihrem Vorbringen nicht durchdringen, dass zwar kein Referenzobjekt mit vergleichbarer Grundfläche vorhanden sei, dass die geplante Containeranlage 2 mit einer „Kubatur“ von rund 1.300 m³ aber „vergleichbare Maße“ mit dem Doppelhaus A. Straße 66a und 66b aufweise (Bauvolumen von 1.350 m³) und mit einer Höhe von 2,88 m bis 3,13 m deutlich unter dessen Firsthöhe (mehr als 8 m) bleibe. Das Doppelhaus weist laut Vortrag der Antragsstellerin lediglich eine Grundfläche von rund 185 m² und eine Gebäudelänge von etwa 17 m (parallel zum Wegegrundstück) auf, was nach den im Geoportal BayernAtlas verfügbaren Karten nachvollziehbar erscheint und auch nicht in Abrede gestellt wurde. Nach den nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tretenden Maßen sind beide Objekte somit nicht vergleichbar. Vielmehr überschreitet die Containeranlage 2 nach ihrem Gesamterscheinungsbild – vor allem aufgrund der Grundfläche sowie der Länge des Baukörpers – den aus der Umgebungsbebauung hervorgehenden Rahmen deutlich. Bei der Höhenentwicklung handelt es sich dagegen nur um einen einzelnen Faktor und beim Volumen des umbauten Raumes, das zudem schon keine hier heranziehbare Maßkategorie der Baunutzungsverordnung darstellt, um eine Verrechnung von zwei Maßfaktoren. Stellte man hierauf ab, könnten – wie durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden – entgegen dem Sinn und Zweck von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gerade Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension, wie sie in Gestalt von Grundfläche, Geschlosszahl und Höhe sowie gegebenenfalls des Verhältnisses zur Freifläche nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt, in der näheren Umgebung kein Vorbild haben.

26

Ein Fall, in dem ein den durch die „nähere Umgebung“ gesetzten Rahmen überschreitendes Vorhaben ausnahmsweise zulässig ist, weil es in eine harmonische Beziehung zur vorhandenen Bebauung tritt (vgl. BVerwG, B.v. 4.2.1986 – 4 B 7.86 u.a. – NVwZ 1986, 740 – juris LS. 2), liegt nicht vor. Infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung für eine großflächigere, eingeschossige Bebauung erscheint das

Vorhaben geeignet, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen bzw. vorhandene Spannungen zu erhöhen. Daher fügt sich die Containeranlage 2 auch nicht ausnahmsweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – BVerwGE 157, 1 – juris Rn. 17).

27

2.2 Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts, die von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Unterkunft, also beider Containeranlagen, ausgegangen ist, erweist sich auch unter Berücksichtigung von § 246 Abs. 14 BauGB (2.2.1) sowie des Grundsatzes von Treu und Glauben (2.2.2) nicht als richtig (analog § 144 Abs. 4 VwGO).

28

2.2.1 Nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB kann, soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Auf dieser Grundlage ist eine Ausnahme vom Einfügensgebot des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB – auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung – grundsätzlich möglich. Allerdings sind die Voraussetzungen dieser weitgehenden Abweichungsbefugnis, bei deren Prüfung die Gewährleistungen der kommunalen Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV) insbesondere im Rahmen der strengen Subsidiaritätsregelung (Vorrang von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB) sowie des Erforderlichkeitsvorbehalts zu berücksichtigen sind, nicht gegeben.

29

Eine unbefristete Baugenehmigung wie die streitgegenständliche dürfte – unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen der strengen Subsidiaritätsregelung – (auch) gestützt auf § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB bereits deshalb in einer die Rechte der Antragstellerin verletzenden Weise rechtswidrig sein, weil als milderer, insoweit weniger in die Planungshoheit eingreifendes Mittel eine befristete Genehmigung in Betracht kommt (vgl. BayVGh, B.v. 17.11.2025 – 1 CS 25.1369 – juris Rn. 16 f.). Dies gilt umso mehr, als sich in Vermerken in den Behördenakten Hinweise auf eine Nutzungsdauer von fünf Jahren finden, was aber keinen Niederschlag im Bauantrag selbst und auch nicht im Genehmigungsbescheid gefunden hat. Jedenfalls fehlt es aber an der gemäß § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 BauGB erforderlichen Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers zum Rückbau nach dauerhafter Aufgabe der zugelassenen Nutzung der neu zu errichtenden Containeranlage 2 (vgl. BayVGh, B.v. 5.9.2025 – 1 CS 25.1157 – juris Rn. 7 ff.; B.v. 3.6.2025 – 1 CS 25.586 – juris Rn. 15). Ob der vorliegend nicht zur Anwendung gekommene § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB den Gemeinden ein mit § 36 BauGB vergleichbares, absolutes Verfahrensrecht (vgl. BVerwG, B.v. 11.8.2008 – 4 B 25.05 – juris Rn. 5 f.) dahingehend einräumt, dass eine Baugenehmigung, die von der Baugenehmigungsbehörde in der irrtümlichen Rechtsauffassung erlassen wurde, das verfahrensgegenständliche Vorhaben sei ohne „Abweichung“ im Sinn von § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB zulässig, stets allein deshalb und unabhängig von der materiellen Rechtslage die Planungshoheit verletzt, weil sie nicht gemäß § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB gerade zu einer Abweichung nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB angehört wurde, bedarf daher vorliegend keiner Entscheidung (offengelassen von BayVGh, B.v. 14.11.2025 – 1 CS 25.1415 – juris Rn. 12).

30

2.2.2 Die Antragstellerin ist auch nicht nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) daran gehindert, sich auf die Rechtswidrigkeit der angefochtenen Baugenehmigung aufgrund fehlenden Einfügens der Containeranlage 2 nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB und eine hierdurch bedingte Verletzung ihrer Planungshoheit zu berufen. Nach diesem in der gesamten Rechtsordnung geltenden Grundsatz (vgl. BVerwG, B.v. 14.10.2014 – 4 B 51.14 – juris Rn. 4 m.w.N.) kann es zwar auch einem Träger hoheitlicher Gewalt wegen Verstoßes gegen das Verbot unzulässiger Rechtsausübung versagt sein, eine Rechtsverletzung geltend zu machen. Ein derartiges treuwidriges Verhalten der Antragstellerin ist jedoch nach summarischer Prüfung entgegen den Annahmen des Antragsgegners sowie der Beigeladenen vorliegend nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Berufung der Antragstellerin auf eine Verletzung ihrer Planungshoheit nicht deshalb als widersprüchlich und insofern treuwidrig anzusehen (vgl. BVerwG, B.v. 1.4.2004 – 4 B 17.04 – juris Rn. 4; BayVGh, U.v. 18.1.2022 – 1 B 19.1616 – juris Rn. 30), weil sie zuvor bereits zweimal – am 14. September 2021 sowie erneut am 25. Februar 2025 – ihr Einvernehmen zur Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus drei

Mehrfamilienhäusern mit drei, vier und sechs Wohneinheiten und insofern zu einer jedenfalls in Bezug auf die Grundflächen und die Geschossigkeit im Vergleich zu den beiden Containeranlagen insgesamt noch massiveren Bebauung des Vorhabengrundstücks erteilt hat. Denn zum einen erfolgt die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens im Sinn von § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB – wie die Entscheidung über die Erteilung einer Baugenehmigung nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO – jeweils bezogen auf das konkrete, zur Genehmigung gestellte Vorhaben. Bei der „Errichtung von 2 Containeranlagen zur Unterbringung von 44 Flüchtlingen“ und der „Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit drei, vier und sechs Wohneinheiten“ handelt es sich nicht nur nach ihrer konkreten Ausgestaltung, sondern – wie auch die unterschiedlichen Zulassungstatbestände etwa in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zeigen – schon ihrer Art nach um völlig unterschiedliche Vorhaben. Zum anderen muss eine Gemeinde die Verweigerung ihres gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen Einvernehmens nicht begründen. Mit Gründen, die sie zur Erläuterung ihrer Entscheidung nicht aufgeführt hat, ist sie (daher) in einem späteren Rechtsbehelfsverfahren nicht ausgeschlossen (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 C 1.19 – BVerwGE 169, 207 – juris Rn. 26; U.v. 20.5.2010 – 4 C 7.09 – BVerwGE 137, 74 – juris Rn. 34). Insofern ist es der Antragstellerin grundsätzlich nicht verwehrt, sich im vorliegenden Verfahren erstmals auf eine Verletzung ihrer Planungshoheit wegen der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des geplanten Vorhabens im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung zu berufen. Aus der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für ein Wohnbauvorhaben auf dem Vorhabengrundstück folgt nichts anderes. Hier kommt weiter hinzu, dass dieses – wie die Versagung des Einvernehmens für die Errichtung von zwei Containeranlagen zur Unterbringung von 44 Flüchtlingen – unter der Annahme der Gültigkeit des Bebauungsplans erteilt wurde. Das Verwaltungsgericht hat jedoch zwischenzeitlich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt. Einer Bindung der Antragstellerin nach dem Grundsatz von Treu und Glauben steht daher auch die Änderung der Sach- bzw. Rechtslage entgegen. Damit ist gleichsam – ähnlich dem Fall einer Änderung der Sach- und Rechtslage nach Erteilung des Einvernehmens (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 C 1.19 – BVerwGE 169, 207 – juris Rn. 25 ff.) – die Grundlage für die ursprüngliche bauplanungsrechtliche Bewertung beider Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es erscheint deshalb keinesfalls als widersprüchlich und insofern treuwidrig, dass die Antragstellerin im Beschwerdeverfahren – unter geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen – im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung der geplanten Unterkunft zu einer anderen Erkenntnis kommt als zuvor bei den Wohnbauvorhaben. Dies gilt nicht zuletzt deshalb, weil sich im Hinblick auf ungewollte bauliche Entwicklungen im unbeplanten Innenbereich aus planerischer Sicht andere Fragen stellen können als bei Geltung eines qualifizierten Bebauungsplans.

31

2.3 Da eine Baugenehmigung grundsätzlich nicht teilbar ist, weil sie die einheitliche und deshalb grundsätzlich unteilbare Feststellung enthält, dass das im Bauantrag beschriebene und zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben in seiner Gesamtheit nicht gegen zu prüfende öffentlichrechtliche Vorschriften verstößt (vgl. BayVGh, U.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – BayVBI 2019, 562 m.w.N.; B.v. 7.8.2012 – 15 CS 12.1147 – juris Rn. 14; B.v. 26.10.2009 – 2 CS 09.2121 – BayVBI 2010, 178; B.v. 22.4.1998 – 26 CS 98.338 – juris Rn. 13), führt die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit der Containeranlage 2 zur Rechtswidrigkeit der gesamten Baugenehmigung. Eine Teilaufhebung bzw. -suspendierung wäre lediglich ausnahmsweise dann möglich (und in diesem Fall auch nur zulässig), wenn die Genehmigung in dem Umfang, in dem durch ihre Verwirklichung keine den jeweiligen Kläger bzw. Antragsteller schützenden Vorschriften verletzt werden, rechtlich und tatsächlich teilbar wäre und der Bauherr, der allein den Umfang der begehrten Baugenehmigung bestimmt, der Teilung bzw. Teilaufhebung/-suspendierung zustimmt (vgl. BayVGh, U.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – juris Rn. 30; OVG Berlin-Bbg, U.v. 24.10.2019 – OVG 10 B 2.15 – juris Rn. 95 ff.; SächsOVG, B.v. 13.8.2012 – 1 B 242.12 – juris Rn. 6 ff.; B.v. 16.2.1999 – 1 S 53.99 – juris Leitsatz 3; OVG NW, U.v. 12.12.1991 – 7 A 172.89 – juris Rn. 16 f.). Die Teilbarkeit der Baugenehmigung setzt voraus, dass eine Teilung der baulichen Anlage bautechnisch möglich ist und mit ihrer vom Bauherrn bestimmten Funktion zu vereinbaren ist, also der abtrennbare Teil räumlichgegenständlich klar abgrenzbar ist und für den verbleibenden Teil der Baugenehmigung ein sinnvoll nutzbares Vorhaben zurückbleibt, das keine größeren Umplanungen notwendig macht (vgl. BayVGh, B.v. 13.3.2019 – 1 ZB 17.1763 – juris Rn. 3). Ein derartiger Ausnahmefall ist vorliegend jedenfalls nach dem aktuellen Verfahrensstand nicht ersichtlich. Die Baugenehmigung wurde für das (Gesamt-)Bauvorhaben „Errichtung von 2 Containeranlagen zur Unterbringung von 44 Flüchtlingen“ beantragt und erteilt. Eine Teilung zwischen der kleineren Containeranlage 1 und der größeren, L-förmigen Containeranlage 2 kommt nicht ohne Weiteres in Betracht,

weil beide Teile durch (gemeinsam zu nutzende) Räume funktional verbunden sind. Ob auch die Containeranlage 1 die Voraussetzungen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach den §§ 31 und 33 bis 35 BauGB nicht erfüllt, bedarf daher keiner Prüfung.

32

Mit dieser Entscheidung wird der Antrag auf Erlass einer Zwischenentscheidung gegenstandslos (vgl. BayVGh, B.v. 5.9.2025 – 1 CS 25.1157 – juris Rn. 14; B.v. 8.11.2022 – 9 NE 22.2048 – juris Rn. 15).

33

Die Kosten beider Instanzen sind zwischen dem Antragsgegner und der Beigeladenen gleichmäßig aufzuteilen. Den Antragsgegner trifft die Kostentragungspflicht, weil er unterlegen ist (§ 154 Abs. 1 VwGO). Da der von der Beigeladenen gestellte Antrag ebenfalls ohne Erfolg geblieben ist, entspricht es der Billigkeit, sie zur Hälfte an den Verfahrenskosten zu beteiligen (§ 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO).

34

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und 9.9 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit i.d.F. vom 21. Februar 2025 und entspricht der Festsetzung des Verwaltungsgerichts gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

35

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).