

Titel:

Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung, Baugenehmigung für eine Gemeinschaftsunterkunft für 100 Flüchtlinge, Klage und Eilantrag der Standortgemeinde gegen Baugenehmigung unter Abweichung nach § 246 Abs. 14 BauGB, Gewerbegebiet, Veränderungssperre, Ausnahme von der Veränderungssperre, Befristung der Baugenehmigung, dringend benötigte Unterbringungsmöglichkeit im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen soll, Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, Sicherstellung des Rückbaus, Planungshoheit der Gemeinde, Kommunale Planungshoheit, Rückbauverpflichtung, Abwägung öffentlicher Belange

Normenketten:

VwGO § 80a Abs. 3

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1 Halbs. 1

BauGB § 246 Abs. 14 S. 1

BauGB § 246 Abs. 14 S. 5

BauGB § 14 Abs. 2

BauGB § 35 Abs. 5 S. 1

BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 2 Alt. 3

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 1

GG Art. 28 Abs. 2

BV Art. 11 Abs. 2

Schlagworte:

Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung, Baugenehmigung für eine Gemeinschaftsunterkunft für 100 Flüchtlinge, Klage und Eilantrag der Standortgemeinde gegen Baugenehmigung unter Abweichung nach § 246 Abs. 14 BauGB, Gewerbegebiet, Veränderungssperre, Ausnahme von der Veränderungssperre, Befristung der Baugenehmigung, dringend benötigte Unterbringungsmöglichkeit im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen soll, Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, Sicherstellung des Rückbaus, Planungshoheit der Gemeinde, Kommunale Planungshoheit, Rückbauverpflichtung, Abwägung öffentlicher Belange

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

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

III. Der Streitwert wird auf 10.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes als Standortgemeinde gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung des Landratsamts M.-S. betreffend den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ..., ... in (Baugrundstück).

2

1. Das 5.457 m² große, unbebaute Baugrundstück liegt im Südosten des Gemeindegebiets. Östlich an das Baugrundstück grenzt die Bundesstraße B ... an, in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung vom Baugrundstück findet sich gewerbliche Bebauung. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des

qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B ...“, 2. Änderung und Erweiterung“ vom 20. September 1989. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) fest (Ziffer 1.1 Satz 1 der Festsetzungen). Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter (Ziffer 1.1 Satz 2 Nr. 1) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Ziffer 1.1 Satz 2 Nr. 2).

3

2. Bereits mit Bauantrag vom 12. November 2024, eingegangen beim Landratsamt M.-S. am selben Tag, hatte die Beigeladene die bauaufsichtliche Genehmigung zur „Errichtung einer Teil-Gemeinschaftsunterkunft in modularer Bauweise (für) sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude sowie zwei Fertiggaragen und ein Müllplatz sowie Stellplätze“ auf dem Baugrundstück beantragt. Das Vorhaben bedürfe einer Befreiung von den Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet), Gegenstand der Befreiung sei die Nutzung als Anlage für soziale Zwecke.

4

Mit Stellungnahme der Gemeinde vom 10. Dezember 2024 hatte die Antragstellerin das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB versagt. In der Sitzung vom 5. Dezember 2024 hatte der Gemeinderat der Antragstellerin des Weiteren den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B ...“ gefasst und den Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B ...“ beschlossen. Ziel und Zweck der Planung sei es, den Gebietscharakter des Gewerbegebiets nachhaltig zu sichern. Hierzu sollten die bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke künftig nicht mehr ermöglicht werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen unvereinbare bauliche Entwicklungen im Gewerbegebiet künftig vermieden werden (vgl. § 1 – zu sichernde Planung – der Satzung über die Veränderungssperre vom 9.12.2024). Die Veränderungssperre umfasst auch das Baugrundstück. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 13. Dezember 2024.

5

Mit Schreiben vom 7. Januar 2025 hatte das Landratsamt M.-S. der Antragstellerin mitgeteilt, dass das Bauvorhaben durch das Landratsamt M.-S. als untere Bauaufsichtsbehörde abschließend geprüft und als bauplanungsrechtlich zulässig befunden worden sei. Das Inkrafttreten der Veränderungssperre führe zu einer Änderung der Rechtsgrundlage von § 246 Abs. 10 BauGB zu § 246 Abs. 14 BauGB. Am 10. Januar 2025 gingen geänderte Bauantragspläne beim Landratsamt M.-S. ein. In seiner Sitzung vom 6. Februar 2025 hatte der Gemeinderat der Antragstellerin an seinem ablehnenden Beschluss vom 5. Dezember 2024 festgehalten.

6

Mit Bescheid vom 13. März 2025 hatte das Landratsamt M.-S. der Beigeladenen die Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung einer Teil-Gemeinschaftsunterkunft für maximal 100 geflüchtete Personen in modularer Bauweise – sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein Lärmschutzwall sowie zwei Fertiggaragen, ein Müllplatz sowie Stellplätze“ erteilt. Inhaltlicher Bestandteil dieses Bescheides waren die Pläne vom November 2024 sowie die Rückbauverpflichtungserklärung vom 11.11.2024 (Buchst. A). Dabei war eine Befristung der Baugenehmigung für acht Jahre ab Bestandskraft des Bescheids ausgesprochen worden (Buchst. B). Zudem war eine Abweichung gemäß § 246 Abs. 14 BauGB gewährt worden wegen der nach dem maßgeblichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 27, 2. Änderung und Erweiterung“ sowie der „Satzung der Gemeinde ... über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet an der B ...“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wonach im Gewerbegebiet u.a. Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig sind (Buchst. C). Des Weiteren war eine Abweichung gewährt worden von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der vorderen Baugrenze durch die beiden Fertiggaragen und den Müllsammelplatz gemäß § 214 Abs. 14 BauGB (Buchst. D) und von den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO gemäß Art. 63 BayBO (Buchst. E). Die baurechtliche Genehmigung war mit der Bedingung versehen worden, dass das unter Buchst. A genehmigte Bauvorhaben nur der in Art. 4 Abs. 2 AufnG (Aufnahmegesetz) genannten Aufgabenerfüllung dienen darf.

7

Gegen den vg. Bescheid hatte die Antragstellerin durch ihre Bevollmächtigte Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht (Az. W 5 K 25.421) erheben lassen. Mit Urteil vom 19. November 2025 wurde die angegriffene Baugenehmigung mit der Begründung aufgehoben, dass sie rechtswidrig sei und die Antragstellerin in ihrer durch Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 11 Abs. 2 BV verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO) verletze. Zwar sei der Anwendungsbereich dieser Ausnahmegvorschrift des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB eröffnet. Auch seien die tatbestandlichen Voraussetzungen dieses Sonderabweichungstatbestandes des BauGB erfüllt, als hier das von der Beigeladenen im Gemeindegebiet der Antragstellerin geplante Vorhaben weder nach den allgemein geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften noch nach dem Sonderrecht der Abs. 8 bis 13 von § 246 BauGB zugelassen werden könne, die streitgegenständliche Unterbringungsmöglichkeit im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen soll, i.S.v. § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB dringend benötigt werde, das Vorhaben auch die Voraussetzung „im Gebiet der Gemeinde“, in der die Unterkunftsmöglichkeiten „entstehen sollen“ erfülle, die konkrete Standortentscheidung auch vor dem Hintergrund des Erforderlichkeitserfordernisses Bestand habe, das Vorhaben auch die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn(Unterbringungs-)verhältnisse wahre und sich die Abweichung unter Berücksichtigung und Gewichtung der widerstreitenden (bodenrechtlichen) öffentlichen Belange, unter Würdigung der gemeindlichen Interessen, auch im Übrigen als erforderlich und verhältnismäßig erweise. Allerdings stelle sich die streitgegenständliche Baugenehmigung wegen einer nicht festgesetzten, aber nach § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB erforderlichen Sicherstellung der Rückbauverpflichtungserklärung als rechtswidrig dar, wodurch die Antragstellerin in eigenen Rechten verletzt werde.

8

Hiergegen stellte die Landesadvokatur Bayern für den Antragsgegner einen Antrag auf Zulassung der Berufung, der beim Bayer. Verwaltungsgerichtshof unter dem Az. 9 ZB 25.2369 geführt wird.

9

3. Mit erneutem Bauantrag vom 13. Oktober 2025, eingegangen beim Landratsamt M.-S. am gleichen Tag, beantragte die Beigeladene die bauaufsichtliche Genehmigung zur „Neu-Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete (max. 100 Personen) in modularer Bauweise – sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein Lärmschutzwall sowie zwei Fertiggaragen, ein Müllplatz und neun Kfz-Stellplätze“ auf dem Baugrundstück. Das Vorhaben bedürfe einer Befreiung von den Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet); Gegenstand der Befreiung sei die Nutzung als Anlage für soziale Zwecke. Beigefügt war ein auf den 13. Oktober 2025 datierter Formblattantrag auf Erteilung einer Ausnahme/Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Zur Begründung wurde auf ein Schreiben der Regierung von Unterfranken verwiesen. Das Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 28. Oktober 2024, das den Bedarf an Unterkunftsplätzen im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Aufnahmegesetz (AufnG) für Ausländer, die nach § 1 des Asylbewerberleistungsgesetzes leistungsberechtigt sind, vgl. Art. 1 Abs. 1 AufnG, vorliegend für ca. 100 geflüchtete Personen behandelt, war dem Bauantrag beigefügt. Beigefügt waren des Weiteren Anträge auf Ausnahme/Befreiung gemäß § 31 BauGB wegen Überschreitung der Baugrenze durch Fertiggaragen, Müllplatz, Lärmschutzwall und Einfriedung (Zaun), wegen Nichteinhaltung der Dachform und der Dachneigung und des festgesetzten Pflanzstreifens, sowie ein Antrag auf Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von den Abstandsflächen, alle vom 5. November 2025. Die Bauantragsunterlagen enthalten des Weiteren eine Zusammenstellung der Rückbaukosten, datiert auf den 22. April 2026 und eine auf den 24. April 2026 datierte „Verpflichtungserklärung nach § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB“. Die Bauantragsunterlagen wurden im Nachgang mehrfach überarbeitet und angepasst, inhaltlich entspricht das Vorhaben demjenigen, das Gegenstand der Baugenehmigung vom 13. März 2025 war.

10

Mit Schreiben vom 18. November 2025 wandte sich die Antragstellerin an die Regierung von Unterfranken und machte ein „Angebot alternativer Immobilien in ... für das geplante Vorhaben“. Die erste Standortalternative bezog sich hierbei auf den Bereich „...“ mit einer Fläche von 1.076 m² im unbeplanten Innenbereich. Bei der zweiten Standortalternative handelte es sich um das Anwesen „...“,, ebenfalls im Innenbereich gelegen.

11

Mit E-Mail des Landratsamts M.-S. vom 24. November 2025 wurde die gemeindliche Stellungnahme der Antragstellerin angefordert.

12

Mit Stellungnahme der Gemeinde vom 8. Dezember 2025 versagte die Antragstellerin das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB und zu §§ 14, 15 BauGB. Ausweislich des Beschlussbuchauszugs zu der Sitzung des Gemeinderats vom 4. Dezember 2025, auf den verwiesen wurde, wurde als Grund für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens angegeben, dass sich das geplante Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B ...“ befinde. Der Gemeinderat der Gemeinde ... habe am 5. Dezember 2024 beschlossen, den Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung und Erweiterung zu ändern mit dem Ziel und Zweck, den Gebietscharakter des Gewerbegebiets nachhaltig zu sichern. Hierzu sollten die bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke künftig nicht mehr ermöglicht werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollten unvereinbare bauliche Entwicklungen im Gewerbegebiet zukünftig vermieden werden. Zur Sicherung der Planung sei daher eine Veränderungssperre erlassen worden, welche am 13. Dezember 2024 in Kraft getreten sei. Das beantragte Vorhaben sei nicht mit dem Planungsziel und der weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets vereinbar. Die in § 246 Abs. 14 BauGB normierten strengen Voraussetzungen mit Blick auf das Erforderlichkeitsprinzip lägen nicht vor. Zu bezweifeln sei bereits, ob die Unterkunftsmöglichkeiten im Sinne der Vorschrift dringend benötigt würden. Zu bezweifeln bleibe weiter, dass die gesetzgeberische Entscheidung in Bayern, wonach auf einen gemeindebezogenen Verteilungsschlüssel verzichtet werden solle, mit den Vorgaben in Übereinstimmung zu bringen sei. Auch im Hinblick auf die beantragte Befristung von acht Jahren sei der Zeitraum deutlich zu lange gewählt. Auch die weiteren, bereits im Zusammenhang mit dem früheren Bauantrag geäußerten Bedenken blieben aufrechterhalten. Einer Ausnahme von der festgesetzten Veränderungssperre könne nicht zugestimmt werden und das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag, sowie die Zustimmung zu beantragten Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen (Dachform, Dachneigung, Überbauung des Pflanzstreifens) könne nicht erteilt werden.

13

Mit Schreiben vom 27. Januar 2026 teilte das Landratsamt M.-S. der Antragstellerin mit, dass das Bauvorhaben durch das Landratsamt M.-S. als untere Bauaufsichtsbehörde geprüft und als bauplanungsrechtlich zulässig befunden worden sei. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ergebe sich vorliegend ausschließlich aus der Abweichungsbefugnis des § 246 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Eine Regelzulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB, auch unter Zuhilfenahme des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB, sei nicht gegeben. Eine Genehmigungsfähigkeit ergebe sich auch nicht aufgrund der Anwendung von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB, da die Voraussetzungen für deren Anwendbarkeit nicht gegeben seien. Die Voraussetzungen für die zunächst nachrangig anzuwendende Norm des § 246 Abs. 14 BauGB seien vorliegend erfüllt. Die vorgeschlagenen Standortalternativen hätten keinerlei Anhaltspunkte geliefert, dass dort rund 100 Personen zeitnah an anderer Stelle untergebracht werden könnten, so dass die nähere Prüfung einer Alternative ausscheide. Eine Abweichung von den einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund des § 246 Abs. 14 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erweise sich sowohl als erforderlich als auch als verhältnismäßig. Es werde darauf hingewiesen, dass kein Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens beabsichtigt sei, sondern beabsichtigt sei, eine bauaufsichtliche Genehmigung in Anwendung der bauplanungsrechtlichen Abweichungsbefugnis des § 246 Abs. 14 BauGB zu erteilen und sich dementsprechend die mit diesem Schreiben gewährte Anhörungsmöglichkeit auf § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB beziehe. Für eine Äußerung seitens der Antragstellerin wurde eine Anhörungsfrist bis zum 27. Februar 2026 gewährt. Ebenso wurde die Möglichkeit eingeräumt, die Angelegenheit ggfs. nochmals im Gemeinderat zu entscheiden.

14

Nachdem der Antragstellerin Fristverlängerung bis 20. März 2026 gewährt worden war, hielt der Gemeinderat der Antragstellerin in seiner Sitzung vom 12. März 2026 an seinem ablehnenden Beschluss fest. Mit Schriftsatz vom 16. Februar 2026 zeigte die Bevollmächtigte der Antragstellerin die anwaltliche Vertretung an und machte geltend, dass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Insbesondere werde der dringende Bedarf an Unterbringungsmöglichkeit erneut in Frage gestellt. Eine Abweichung nach § 246 Abs. 14 BauGB würde sich auch unter Berücksichtigung und Gewichtung der

öffentlichen Belange sowie der gemeindlichen Interessen, weder als erforderlich noch als verhältnismäßig erweisen.

15

4. Mit Bescheid vom 24. April 2026 erteilte das Landratsamt M.-S. der Beigeladenen die Baugenehmigung für das Vorhaben „Neu-Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete (max. 100 Personen) in modularer Bauweise – sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein Lärmschutzwall sowie zwei Fertiggaragen, ein Müllplatz und neun Kfz-Stellplätze“. Inhaltlicher Bestandteil dieses Bescheides sind die Pläne vom Oktober 2025 sowie die Rückbauverpflichtungserklärung vom 24. April 2026 (Buchst. A). Dabei wurde eine Befristung der Baugenehmigung für acht Jahre ab Bestandskraft des Bescheids ausgesprochen (Buchst. B). Zudem wurde eine Abweichung gemäß § 246 Abs. 14 BauGB gewährt wegen der nach dem maßgeblichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B ..., 2. Änderung und Erweiterung“ sowie der „Satzung der Gemeinde ... über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet an der B ...“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wonach im Gewerbegebiet u.a. Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig sind (Buchst. C). Des Weiteren wurde je eine Abweichung gewährt von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der vorderen Baugrenze durch die beiden Fertiggaragen, den eingehausten Müllsammelplatz und des Lärmschutzwalls (Buchst. D), der abweichenden Dachform (Pultdach) (Buchst. E), der abweichenden Dachneigung (5°) (Buchst. F) und wegen der Nichteinhaltung des Pflanzstreifens in Teilbereichen durch die Errichtung der Zufahrt, des eingehausten Müllsammelplatzes und der Fertiggaragen (Buchst. G) gemäß § 214 Abs. 14 BauGB. Schließlich erfolgte eine Abweichung von den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften des Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Halbs. 1 BayBO gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO (Buchst. H). Die baurechtliche Genehmigung wurde zum einen mit der Bedingung versehen, dass das unter Buchst. A genehmigte Bauvorhaben nur der in Art. 4 Abs. 2 AufnG (Aufnahmegesetz) genannten Aufgabenerfüllung dienen darf (Nr. 1). Zum anderen erfolgte die aufschiebende Bedingung, dass die Baugenehmigung erst wirksam wird, wenn der Bauherr zur Sicherstellung der Rückbauverpflichtungserklärung nach § 246 Abs. 14 Satz 5, § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Sicherheitsleistung in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zu Gunsten des Freistaates Bayern oder eine Einzahlung auf ein Konto des Landratsamtes M.-S. in Höhe von insgesamt 337.008,93 EUR hinterlegt hat, wobei die Bankbürgschaft einen konkreten, im Text nachfolgend aufgeführten Vermerk zu enthalten hat. Zusätzlich wurden zahlreiche Auflagen (u.a. aus Sicht des Immissionsschutzes) ausgesprochen.

16

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Rechtsgrundlage für die Erteilung der Baugenehmigung sei Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entsprechend Art. 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO ergebe sich aus der subsidiären Abweichungsbefugnis des § 246 Abs. 14 BauGB. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2, § 14 Abs. 2 BauGB sei vorliegend nicht gegeben. Das genehmigte Vorhaben komme im Geltungsbereich des rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B ..., 2. Änderung und Erweiterung“ der Antragstellerin in seiner Fassung vom 24. Juli 1989 zum Liegen. Der Bebauungsplan weise für den Bereich des betroffenen Grundstücks eine Gewerbegebietsfläche aus. Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter 1.1 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO könnten zwar ausnahmsweise Anlagen für u.a. soziale Zwecke zugelassen werden. In seiner Sitzung vom 5. Dezember 2024 habe der Gemeinderat der Antragstellerin die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B ...“ sowie eine Veränderungssperre beschlossen. Danach sollten die bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke künftig nicht mehr ermöglicht werden. Damit und mit dem erneut negativen Beschluss vom 12. März 2026 habe die Gemeinde ... klar zum Ausdruck gebracht, dass eine Ausnahme von der erlassenen Veränderungssperre nicht in Betracht komme. Auch eine bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit unter Anwendung von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB sei vorliegend nicht gegeben; insbesondere sei § 246 Abs. 10 BauGB nicht einschlägig.

17

Die Voraussetzungen für die subsidiär anzuwendende Norm des § 246 Abs. 14 BauGB seien vorliegend gegeben. Zudem sei Dringlichkeit hinsichtlich der Unterbringungsmöglichkeiten gegeben. Hierzu habe die Regierung von Unterfranken mit Datum vom 10. Oktober 2025 eine Stellungnahme abgegeben und

mitgeteilt, dass der Landkreis M.-S. die Quote nach DVAsyl mit Stand 8. Oktober 2025 lediglich zu 86,41% erfülle, diese jedoch zu 100% erfüllen müsste. Um die Quote zu erfüllen müsse der Landkreis M.-S. noch 356 Personen aufnehmen. Der dringende Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten bestehe im Landkreis M.-S. somit unverändert fort. Auch nach den am 19. Januar 2026 aktualisierten Unterbringungszahlen liege die Quotenuntererfüllung nach DVAsyl bei 84,43% und bei den Zahlen vom 21. April 2026 bei 89,04%. Für die Frage nach der anderweitigen Abhilfemöglichkeit sei das Gebiet der Gemeinde, in der das zur Abweitungsgenehmigung gestellte Vorhaben entstehen soll, in den Blick zu nehmen. Ein Ausschlussgrund für die im Gebiet der Antragstellerin angenommene Dringlichkeit könnte lediglich sein, dass sich in ... eine Standortalternative aufdränge. Der Regierung von Unterfranken liege zum aktuellen Zeitpunkt aus dem Landkreis M.-S. lediglich ein potentiell zum Betrieb einer Gemeinschaftsunterkunft i.S.v. Art. 4 AufnG geeigneter Standort vor (... ..). Die Standortalternative „...“ scheide bereits aus Gründen der Grundstückszuschnitte und der damit verbundenen Unmachbarkeit aus. Die Alternative „...“ werde abgelehnt, weil es sich um ein Einzeldenkmal handle, das eine denkmalkonforme Ausführung notwendiger Sanierungsarbeiten sowie ein denkmalschutzrechtliches Verfahren erfordern würde, was der Dringlichkeit des Vorhabens entgegenstehe. Es gebe daher keinerlei Anhaltspunkte, dass zeitnah und an anderer Stelle rund 100 Personen untergebracht werden könnten, sodass die nähere Prüfung einer Alternative ausscheide. Das Landratsamt könne zwar im Rahmen der dezentralen Unterbringung versuchen, weitere kleine Objekte zu akquirieren; selbst wenn dies gelingen sollte, würde dies jedoch nicht rechtzeitig geschehen, weil der Unterbringungsbedarf jetzt und in den kommenden Wochen bestehe.

18

Die Abweichungen von den einschlägigen Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B ...“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Überschreitung der festgesetzten vorderen Baugrenze, der Dachform, der Dachneigung und des Pflanzstreifens hätten sich sowohl als erforderlich als auch als verhältnismäßig erwiesen. Auch wenn § 246 Abs. 14 BauGB selbst keine zeitliche Befristung der Baugenehmigung vorsehe, erscheine eine unbefristete Genehmigungserteilung in Bezug auf den damit verbundenen Eingriff in die kommunale Planungshoheit als nicht verhältnismäßig. Nach obergerichtlicher Rechtsprechung sei eine Befristung auf zwölf Jahre ebenfalls unzulässig, eine Befristung der Genehmigung auf sechs Jahre wohl stets zulässig. Die Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit einer nach § 246 Abs. 14 BauGB auf zehn Jahre erteilten Befristung sei zuletzt als rechtlich zweifelhaft eingestuft, jedoch schlussendlich offengelassen worden. Maßgeblich sei die Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalles. Das bauplanungsrechtliche Interesse der Antragstellerin gehe dahingehend, dass die Änderung nach dem Wortlaut des Planaufstellungsbeschlusses sowie der korrelierenden Veränderungssperre erfolge, um den Gebietscharakter des Gewerbegebiets nachhaltig zu sichern und um unvereinbare bauliche Entwicklungen im Gewerbegebiet, die mit den bisher ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke einhergehen könnten, zukünftig zu vermeiden. Es sei auch festzustellen, dass keine über den Planaufstellungsbeschluss und den Erlass einer Veränderungssperre hinausgehenden Schritte vorgenommen worden seien. Die umliegenden Grundstücke seien allesamt bebaut. Eine Verträglichkeit mit den umliegenden Gewerbebetrieben sei immissionsschutzrechtlich bejaht worden. Hinzu komme, dass der Landkreis M.-S. weiterhin seine Aufnahmequote nach der DVAsyl untererfülle. Bei Abwägung der widerstreitenden Interessen erscheine daher eine Befristung der bauaufsichtlichen Genehmigung auf den überschaubaren Zeitraum von acht Jahren ab Bestandskraft erforderlich und angemessen, um das Interesse der Antragstellerin, die betroffene singuläre Fläche in Zukunft durchaus wieder einem anderen Zweck zuzuführen, mit den widerstreitenden Interessen der Beigeladenen in Ausgleich zu bringen und zu sichern, dass der Beigeladenen nicht auf Dauer das Recht gewährt werde, das Grundstück zur Unterbringung von Flüchtlingen zu nutzen.

19

Zudem würden durch das nun genehmigte Vorhaben die nachbarlichen Interessen der benachbarten Gewerbebetriebe nicht derart beeinträchtigt, dass eine Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB ausgeschlossen wäre. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit nach Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO sei gegeben. Nach § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB sei für das Vorhaben § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 sowie Satz 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Eine entsprechende Rückbauverpflichtungserklärung sei am 24. April 2026 unterschrieben vorgelegt und als Bestandteil dieses Bescheides erklärt worden.

20

5. Mit der am 20. Mai 2026 erhobenen Klage (W 5 K 26.1172) begehrt die Bevollmächtigte der Antragstellerin die Aufhebung des Baugenehmigungsbescheids vom 24. April 2026 und stellte am 9. Juli 2026 im hiesigen Verfahren den Antrag,

die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

21

Zur Begründung nimmt die Antragstellerin Bezug auf die umfangreiche Klagebegründung im Verfahren W 5 K 26.1172. Vorab bestünden bereits erhebliche Zweifel daran, dass sich der Sonderabweichungstatbestand des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB noch als verfassungsmäßig darstelle, weil die Rechtfertigungsgründe nicht mehr vorlägen; im Übrigen sei der Anwendungsbereich auf null reduziert. Jedenfalls stelle sich die streitgegenständliche Baugenehmigung als materiell rechtswidrig dar. Insoweit sei zunächst festzustellen, dass die von der Beigeladenen geplante Unterkunftsmöglichkeit für Flüchtlinge und Asylbewerber nicht „dringend benötigt“ werde im Sinne des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB. Die behördliche Annahme eines dringenden Unterbringungsbedarfs stütze sich auf überholte Krisen-Szenarien. Tatsächlich belegten aktuelle Statistiken – insbesondere für den Regierungsbezirk Unterfranken – massiv sinkende Zahlen an Flüchtenden und den bayernweiten Abbau staatlicher Unterbringungskapazitäten. Vor diesem Hintergrund lasse sich erst recht der besonders lange Befristungszeitraum von acht Jahren nicht rechtfertigen. Des Weiteren mangle es an einem transparenten, landkreisinternen Verteilungsschlüssel, der die Konzentration von bis zu 100 Geflüchteten ausgerechnet auf dem streitgegenständlichen Grundstück nachvollziehbar begründen könnte. Ohne vorherige Erörterung anderweitiger Unterbringungskapazitäten im Landkreis führe dies zu einer überproportionalen Belastung der lokalen Infrastruktur, insbesondere der Schul- und Kita-Kapazitäten, die ohnehin bereits erschöpft seien. Die bloße wirtschaftliche Attraktivität einer zentralen Großunterkunft oder der Umstand, dass das Landratsamt keine maßgeschneiderten alternativen Mietangebote erhalten habe, dürfe die verfassungsrechtlich garantierte Planungshoheit der Gemeinde nicht aushebeln. Der herangezogene Sonderabweichungstatbestand sei streng subsidiär und greife nur, wenn alle vorrangigen bauplanungsrechtlichen Instrumente ausgeschöpft seien. Ein ggf. tatsächlich noch bestehender dringender Unterbringungsbedarf wäre zwingend durch auf drei Jahre befristete mobile Unterkünfte zu decken gewesen, § 246 Abs. 12 BauGB. Da diese milderer Mittel zur Verfügung gestanden hätten, erweise sich die Anwendung des Abs. 14 als rechtswidrig. Des Weiteren habe die Antragstellerin mit den Arealen „...“ und „...“ zwei innerörtliche Standortalternativen benannt, die eine wesentlich bessere soziale Integration der Geflüchteten ermöglicht hätten und zudem immissionsschutzrechtlich unbedenklich seien. Diese Alternativen seien vorschnell unter Verweis auf vermeintlichen Zeitdruck verworfen worden, ohne Kombinationslösungen oder abschnittsweise Nutzungen ernsthaft zu prüfen. Die Standortentscheidung zugunsten des ungeeigneten Gewerbegebiets erweise sich damit mangels Erforderlichkeit als abwägungsfehlerhaft. Teilweise seien Wohnraumangebote nicht in Anspruch genommen worden; lediglich beispielhaft werde auf eine E-Mail des Herrn ... F ... vom 2. März 2022 verwiesen.

22

Das streitgegenständliche Vorhaben sei auch nicht mit dem öffentlichen Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. Unterbringungsverhältnisse in Bezug auf den hier in erster Linie relevanten Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen vereinbar (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Der Standort inmitten eines Gebietes, das von Schwerlastverkehr, angrenzenden Produktionsbetrieben, einer Bahnlinie sowie der Bundesstraße ... geprägt sei, setze die teilweise traumatisierten Bewohner, insbesondere die Familien, unzumutbaren Gefahren und Lärmbelastungen aus. Warum sich aus den Besonderheiten der Unterbringung von Flüchtlingen im Vergleich zu einer regulären Wohnnutzung ein verminderter Schutzanspruch ergeben soll, erschließe sich dabei nicht. Während die „freie Wohnnutzung“ die Möglichkeit biete, entsprechend den eigenen Präferenzen seinen Wohnort zu wählen und zu ändern, seien Geflüchtete infolge der verpflichtenden Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft nicht in der Lage, Störungen auszuweichen. Aufgrund der tendenziell beengten Wohnverhältnisse, die gerade deshalb recht großzügige Außenbereiche vorsähen und der vermehrt freien Zeit sei ein überwiegender Aufenthalt im erheblich lärmbelasteten Freien eher anzunehmen als im Rahmen der „freien Wohnnutzung“; hier helfe passiver Schallschutz nicht weiter. Daneben sei zu beachten, dass Einschränkungen der angrenzenden Gewerbebetriebe durch künftig erforderliche Rücksichtnahmen drohten. Dies betreffe nicht nur die aktuell ausgeübten Nutzungen, sondern auch mögliche künftige, bislang zulässige Nutzungen im Rahmen von Nutzungsänderungen bzw. -erweiterungen. Des Weiteren greife die Genehmigung durch die exzessive Befristung auf acht Jahre – die zudem erst ab einem bislang ungewissen Bedingungseintritt zu laufen

beginne – unverhältnismäßig und zeitlich unabsehbar in die kommunale Planungshoheit ein. Insofern erscheine es zweifelhaft, ob auch im vorliegenden Fall der Zeitpunkt der Behördenentscheidung richtiger Referenzpunkt für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung sei. Zudem löse die Unterkunft neue Rücksichtnahmepflichten aus, die die umliegenden Betriebe in ihrer Bestands- und Erweiterungsfähigkeit einschränkten. Schließlich gehe der Bescheid weit über das rechtlich Zulässige hinaus, indem er auch Befreiungen von Festsetzungen zu Dachformen, Müllplätzen und Baugrenzen enthalte, die für die reine Unterbringung nicht zwingend erforderlich seien. Schließlich sei die gesetzlich zwingend vorgeschriebene Sicherstellung des Rückbaus nach Nutzungsaufgabe (§ 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB) mangelhaft und schütze die Gemeinde nicht vor einer dauerhaften Manifestation des Gebäudes. Die behördlich festgesetzte Sicherheitsleistung in Höhe von ca. 337.000 Euro (lediglich 16% der Bausumme) sei offenkundig willkürlich gegriffen, unzureichend kalkuliert und decke die tatsächlichen Entsorgungskosten bei Weitem nicht ab. Damit drohe der Gemeinde aus finanziellen Gründen die dauerhafte Etablierung eines eigentlich nur befristet genehmigungsfähigen, rechtswidrigen Zustands.

23

Sollte das erkennende Gericht die Erfolgsaussichten in der Hauptsache gleichwohl für offen erachten, so streite jedenfalls die Folgenabwägung zugunsten der Antragstellerin: Das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin überwiege das Vollzugsinteresse des Antragsgegners sowie der Beigeladenen deutlich, da der Vollzug der Baugenehmigung irreversible Fakten schaffen würde, während ein vorläufiger Baustopp keine unzumutbaren Nachteile für die öffentliche Hand oder den Bauherrn mit sich bringe. Die Abwägung der widerstreitenden Interessen falle deutlich zugunsten der Antragstellerin aus. Die drohenden, schwerwiegenden und langfristigen Eingriffe in die kommunale Planungshoheit und die soziale Infrastruktur (insb. Schule und Kindergarten) bei einem sofortigen Vollzug überwögen die lediglich temporären, primär wirtschaftlichen Nachteile einer Bauverzögerung um ein Vielfaches. Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung sei daher auch unabhängig von den Erfolgsaussichten in der Hauptsache dringend geboten.

24

6. Das Landratsamt M.-S. beantragte für den Antragsgegner, den Antrag abzulehnen.

25

Zur Begründung wurde ausgeführt: Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung sei zulässig, aber unbegründet. Der angefochtene Bescheid sei rechtmäßig. Insbesondere lägen die Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB im vorliegenden Fall vor. Zunächst sei festzustellen, dass das streitgegenständliche Vorhaben bauplanungsrechtlich ohne die Anwendung von § 246 BauGB unzulässig wäre. Das Sonderrecht aus § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB sei ebenfalls nicht einschlägig. Das Vorhaben befinde sich auch „im Gebiet der Gemeinde“, in der die Unterkunftsmöglichkeiten „entstehen sollen“ (§ 246 Abs. 14 BauGB). Ebenfalls werde die Unterkunftsmöglichkeit für Asylsuchende „dringend benötigt“ im Sinne des § 246 Abs. 14 BauGB; insoweit werde auf die im Verfahren ergangenen Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken verwiesen. Bezüglich der E-Mail durch Herrn ... F ... vom 2. März 2022 sei festzustellen, dass diese kein Angebot im Sinne des § 246 Abs. 14 BauGB darstelle; es handele sich nicht um ein Angebot im Rechtssinne. Im Ergebnis habe daher im für den für die vorliegende Anfechtungsklage maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung im April 2026 ein dringender Bedarf vorgelegen. Entgegen des Vortrags der Antragstellerseite seien auch die Anforderungen an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. Unterbringungsverhältnisse gewahrt. Ebenfalls nicht durchzudringen vermöge die Antragstellerin mit ihren Ausführungen dahingehend, die ermittelten Rückbaukosten seien nicht auskömmlich und würden damit keine hinreichende Sicherungswirkung entfalten. Wie aus der Zusammenstellung der Rückbaukosten unschwer erkennbar sei, seien die Kosten auf Basis der öffentlich einsehbaren Richtsätze – Gebäude, bauliche Anlagen für die Bemessung der Baugenehmigungsgebühren in der aktuell gültigen Fassung ermittelt worden. Der Vortrag der Antragstellerin sei zudem nicht geeignet, um Ermessensfehler zu begründen. Ebenfalls ermessensfehlerfrei sei die Befristung der Baugenehmigung auf acht Jahre ab der Bestandskraft der streitgegenständlichen Baugenehmigung.

26

7. Die Beigeladene äußerte sich nicht und stellte keinen Antrag.

27

8. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und Behördenakten (auch im Verfahren W 5 K 26.1172 sowie im Verfahren W 5 K 25.421) Bezug genommen.

II.

28

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage ist zulässig, aber unbegründet.

29

1. Der Antrag ist zulässig.

30

Der Antrag ist als Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gem. § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO statthaft.

31

Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin im Verfahren W 5 K 26.1172 entfällt vorliegend gem. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO, weil sie sich gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens wendet (§ 212a BauGB). In einem solchen Fall kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs gegen die bauaufsichtliche Zulassung ganz oder teilweise anordnen (§ 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO). Ein derartiger Antrag kann direkt bei Gericht gestellt werden.

32

Die Antragstellerin ist auch antragsbefugt (§ 42 Abs. 2 VwGO analog). Der Gemeinde, deren Beteiligungsrecht nach § 246 Abs. 14 BauGB auf eine bloße Anhörung beschränkt ist, steht ein Anfechtungsrecht zu. Der mit der Abweichungsentscheidung verbundene Eingriff in die Planungshoheit wird mit der Vorhabenzulassung durch die Baugenehmigung im Außenverhältnis zum Bauherrn umgesetzt. Davon ausgehend kann vorliegend nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass die Antragstellerin – wie geltend gemacht – durch die behördliche Entscheidung in ihrem Recht auf kommunale Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 BV) verletzt wird.

33

2. Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage ist unbegründet.

34

Im Rahmen des § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung anhand der in § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO normierten Kriterien. Hierbei ist das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung gegen das Interesse der Antragstellerin an der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage abzuwägen. Bei dieser Abwägung sind die Erfolgsaussichten in der Hauptsache dann von maßgeblicher Bedeutung, wenn nach summarischer Prüfung von der offensichtlichen Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit des streitgegenständlichen Verwaltungsakts und der Rechtsverletzung der Antragstellerin auszugehen ist. Jedenfalls hat das Gericht die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs bei seiner Entscheidung mit zu berücksichtigen, soweit diese sich bereits übersehen lassen (vgl. BVerfG, B.v. 24.2.2009 – 1 BvR 165/09 – NVwZ 2009, 581; BayVGh, B.v. 17.9.1987 – 26 CS 87.01144 – BayVBl. 1988, 369; Hoppe, in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 80 Rn. 89 ff.). Sind diese im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung vollkommen offen, ist eine reine Interessenabwägung vorzunehmen (vgl. Külpmann in Dombert/Külpmann, Vorläufiger Rechtsschutz im Verwaltungsstreitverfahren, 8. Aufl. 2025, § 47 Rn. 18 m.w.N.).

35

Vorliegend lässt sich nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung anhand der Akten feststellen, dass die Anfechtungsklage der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung des Landratsamts M.-S. vom 24. April 2026 mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg haben wird, da der angefochtene Bescheid die Antragstellerin nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

36

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu

prüfen sind. Die Antragstellerin kann hiernach als Standortgemeinde gegen die Baugenehmigung nur dann erfolgreich vorgehen, wenn sie in ihrer durch Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG bzw. Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit verletzt ist.

37

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

38

Nach ständiger Rechtsprechung gilt bei der Drittanfechtung von Baugenehmigungen, dass nach Bescheiderlass eintretende Änderungen der Sach- und Rechtslage zugunsten des Dritten außer Betracht bleiben, nachträgliche Änderungen zugunsten des Bauherrn hingegen zu berücksichtigen sind (sog. Meistbegünstigungsprinzip – vgl. BVerwG, B.v. 4.7.2024 – 4 B 5/24 – juris Rn. 4 m.w.N.). Abweichend davon hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch entschieden, dass bei der Klage der Standortgemeinde gegen eine Baugenehmigung, die unter Ersetzung ihres (nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB erforderlichen) gemeindlichen Einvernehmens erlassen wurde, maßgeblicher Zeitpunkt für die Rechtmäßigkeitsbeurteilung der Genehmigung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt ihrer Erteilung ist; nach diesem Zeitpunkt eintretende Änderungen haben unberücksichtigt zu bleiben (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2016 – 4 C 5/15 – juris Rn. 12 ff.; siehe auch BayVGh, B.v. 4.10.2024 – 9 CS 24.545 – juris Rn. 19 zu § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Ob diese zur Ersetzung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB und § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB ergangene Rechtsprechung auf die bloße Anhörung der Gemeinde nach § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB zu übertragen ist, hat der Bayer. Verwaltungsgerichtshof lange offengelassen (vgl. BayVGh, B.v. 3.6.2025 – 1 CS 25.586 – BeckRS 2025, 13955 Rn. 16), zuletzt aber – ohne nähere Begründung – bejaht (B.v. 17.11.2025 – 1 CS 25.1369 – BeckRS 2025, 36234 Rn. 11). Da auch die Regelung des § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB, wonach die Gemeinde anzuhören ist und diese Anhörung an die Stelle des in § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorgesehenen Einvernehmens tritt, ebenfalls dem Schutz der gemeindlichen Planungshoheit dient, ist nach Auffassung der Kammer mit dem Bayer. Verwaltungsgerichtshof und dem Verwaltungsgericht München (vgl. B.v. 8.7.2025 – M 1 SN 25.2826 – BeckRS 2025, 17923 Rn. 24; B.v. 3.3.2025 – M 11 SN 24.7851 – BeckRS 2025, 4928 Rn. 41; B.v. 17.3.2025 – M 1 SN 24.6951 – BeckRS 2025, 5480 Rn. 18; B.v. 8.7.2025 – M 1 SN 25.2826 – BeckRS 2025, 17923 Rn. 24) – und entgegen der insoweit geäußerten Bedenken der Antragstellerseite – diese zu § 36 Abs. 2 BauGB und § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB ergangene Rechtsprechung auf die hier gegebene Konstellation zu übertragen.

39

2.1. Zunächst kann die Kammer die „erheblichen Zweifel“ der Antragstellerseite daran, dass sich der Sonderabweichungstatbestand des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB noch als verfassungsgemäß darstelle, weil im Hinblick auf deutlich gesunkene und weiterhin sinkende Flüchtlingszahlen die Rechtfertigungsgründe nicht mehr vorlägen, was zu einer Verletzung des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts bzw. der kommunalen Planungshoheit gemäß Art. 28 Abs. 2 Satz 2 GG, Art. 11 Abs. 2 BV führe, bzw. jedenfalls aber der Anwendungsbereich faktisch auf null reduziert sei – aus den folgenden Gründen – nicht teilen:

40

Gemäß Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG muss den Gemeinden das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Diese Gewährleistung sichert den Gemeinden einen grundsätzlich alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft umfassenden Aufgabenbereich („Allzuständigkeit“) sowie die Befugnis zu eigenverantwortlicher Führung der Geschäfte in diesem Bereich. Der Vorbehalt des „Rahmens der Gesetze“ erlaubt es dem Gesetzgeber nicht, die kommunale Selbstverwaltung völlig zu beseitigen oder derart auszuhöhlen, dass den Gemeinden kein ausreichender Spielraum zu ihrer Ausübung mehr bleibt. Dagegen verbürgt Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG als institutionelle Garantie den Gemeinden nicht die Selbstverwaltungsrechte in allen Einzelheiten. Gesetzliche Beschränkungen der Selbstverwaltung sind vielmehr mit Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG vereinbar, wenn und soweit sie deren Kernbereich unangetastet lassen (BVerfG, B.v. 7.10.1980 – 2 BvR 584/76 – juris Rn. 43). Ob und inwieweit die Planungshoheit überhaupt zum unantastbaren Kernbereich kommunaler Selbstverwaltung gehört, hat das Bundesverfassungsgericht bislang offengelassen (BVerfG, B.v. 23.6.1987 – 2 BvR 826/83 – juris Rn. 38; B.v. 7.10.1980 – 2 BvR 584/76 – juris Rn. 44). Geklärt ist jedoch, dass selbst wenn der Kernbereich der Selbstverwaltung die Planungshoheit umfassen sollte, der Kernbereichsschutz nur den Wesensgehalt der

Planungshoheit umfasst (BVerfG, B.v. 7.5.2001 – 2 BvK 1/00 – juris Rn. 123). Da Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG den Wirkungskreis der Gemeinden in ihrem Kernbereich nur institutionell sichert, ist zudem eine gesetzliche Einwirkung auf die Selbstverwaltung lediglich einzelner Gemeinden, die diesen bestimmte Selbstverwaltungsrechte teilweise entzieht, verfassungsrechtlich zulässig. Ein allgemeiner Eingriff in die kommunale Planungshoheit liegt nicht vor, wenn ein Gesetz nur ausnahmsweise zu Einschränkungen der Planungshoheit einzelner Gemeinden in räumlich klar abgegrenzten Gebieten ermächtigt (vgl. BVerfG, B.v. 23.6.1987 – 2 BvR 826/83 – juris Rn. 38; B.v. 7.10.1980 – 2 BvR 584/76 – juris Rn. 44; B.v. 7.5.2001 – 2 BvK 1/00 – juris Rn. 123; zum Ganzen: OVG für das Land Mecklenburg-Vorpommern, B.v. 13.11.2023 – 3 M 459/23 OVG – juris).

41

In Anwendung dieser Grundsätze ist eine Unvereinbarkeit des § 246 Abs. 14 BauGB mit der Planungshoheit der Gemeinden nicht zu erkennen. Da die Vorschrift es erlaubt, dass unter bestimmten Voraussetzungen von den bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen der §§ 30 bis 36 BauGB für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende abgewichen werden kann, wovon auch Abweichungen von Bauleitplänen der Gemeinden umfasst sind, ist in diesen Fällen von einem Eingriff in die kommunale Planungshoheit auszugehen. Der Eingriff lässt jedoch den Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung nach dem Dafürhalten der Kammer unangetastet. Die gesetzliche Regelung führt nach ihrer Konzeption nur ausnahmsweise zu Einschränkungen der Planungshoheit. Die Regelungswirkung des § 246 Abs. 14 BauGB ist sachlich stark eingeschränkt. Sie beschränkt sich auf ein konkretes Vorhaben und enthält keine darüberhinausgehende Steuerungswirkung für das restliche Gemeindegebiet. Die Regelung gilt nur für eine bestimmte Art von Vorhaben, nämlich der Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Darüber hinaus muss die Zulassung des Vorhabens nach § 246 Abs. 14 BauGB – wie tatbestandlich gefordert – erforderlich sein. Insofern gelten die Anforderungen des § 37 BauGB entsprechend. Dies bedeutet, dass die Abweichung zur Deckung des Unterbringungsbedarfs vernünftigerweise geboten sein muss, wobei die widerstreitenden öffentlichen Belange auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen im Einzelfall zu gewichten sind. Die Vorschrift kann folglich nur – subsidiär – angewendet werden, wenn trotz akuten Bedarfs eine ausreichende Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten nach den allgemeinen Zulassungsregeln und den Sonderregeln der Abs. 8 bis 13 des § 246 BauGB nicht möglich ist. Die Erforderlichkeit bezieht sich schließlich auch auf den Umfang des Vorhabens. Im Weiteren ist zu beachten, dass die Eingriffsintensität des § 246 Abs. 14 BauGB durch ein verfahrensrechtliches Beteiligungsrecht der Gemeinden abgemildert wird. Zudem enthält § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB über die Verweisung auf § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 und Satz 3 BauGB eine Rückbauverpflichtung. Durch diese wird sichergestellt, dass nach Aufgabe der Nutzung als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende der vorherige bauplanungsrechtliche Zustand wiederhergestellt wird. Eine Anschlussnutzung wird zwar hiervon nicht ausgeschlossen, diese muss jedoch nach den allgemeinen planungsrechtlichen Voraussetzungen – und damit im Einklang mit der planungsrechtlichen Vorstellung der Gemeinde – zulässig sein. Schließlich verweist § 246 Abs. 14 Satz 9 BauGB auf die Entschädigungsregelung des § 37 Abs. 3 BauGB. Danach ist der Gemeinde eine Entschädigung zu zahlen, wenn ihr infolge der Durchführung von Vorhaben nach § 246 Abs. 14 BauGB Kosten entstehen. Finanzielle Lasten haben die Gemeinden also nicht zu befürchten. Der Gemeinde entstehen folglich nach Wegfall des Unterbringungsbedarfs für Flüchtlinge und Asylbegehrende keine dauerhaften Nachteile. Die somit außerhalb des Kernbereichs liegende Beschränkung der kommunalen Planungshoheit durch § 246 Abs. 14 BauGB vermag nicht unverhältnismäßig in die Garantie der kommunalen Selbstverwaltung der Antragstellerin einzugreifen. Vielmehr stellt sie sich als geeignete, erforderliche und angemessene formellgesetzgeberische Maßnahme dar. Dabei ist im Rahmen der Angemessenheit – neben den vorbezeichneten Umständen – zu berücksichtigen, dass der mit der Regelung verfolgte öffentliche Belang der Ermöglichung der Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen ganz erhebliches Gewicht aufweist. Die Sicherstellung der Unterbringung dient der Erfüllung der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse (vgl. BVerfG, B.v. 26.5.1993 – 1 BvR 208/93 – juris Rn. 21). Die verfassungsrechtliche Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums aus Art. 1 Abs. 1 GG i.V.m. dem Sozialstaatsprinzip umfasst im Hinblick auf das physische Existenzminimum u.a. die Möglichkeit der Unterkunft (vgl. BVerfG, U.v. 18.7.2012 – 1 BvL 10/10 – juris Rn. 64). Die Norm des § 246 Abs. 14 BauGB trägt in einer die Planungshoheit der Gemeinden berücksichtigenden, die widerstreitenden Interessen ausgleichenden Weise dem Umstand Rechnung, dass in den tatbestandlich umrissenen, engen Bedarfssituationen Unterkünfte vielfach nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden könnten. Nach alledem erkennt die Kammer nicht ansatzweise Umstände, die die Regelung des § 246 Abs. 14 BauGB als

verfassungswidrig erscheinen lassen (so bereits VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 37 f.).

42

2.2. Der verfahrensgegenständliche Baugenehmigungsbescheid begegnet zunächst keinen Bedenken hinsichtlich der formellen Rechtmäßigkeit.

43

Nach § 246 Abs. 14 Satz 2 BauGB ist für die getroffene Abweichungsentscheidung die höhere Verwaltungsbehörde zuständig. Die Regelung des § 203 Abs. 3 BauGB ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung die nach diesem Gesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde zugewiesenen Aufgaben auf andere staatliche Behörden, Landkreise oder kreisfreie Gemeinden zu übertragen. Eine solche Übertragung ist mit § 2 Abs. 5 Satz 1 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) erfolgt. Danach sind die Landratsämter die zuständigen Behörden für die Erteilung der Abweichungsentscheidung nach § 246 Abs. 14 BauGB. An der Zuständigkeit des Landratsamts M.-S. bestehen daher keine Zweifel. Die Antragstellerin ist auch, wie von § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB (lediglich) verlangt, ordnungsgemäß angehört worden (E-Mail bzw. Schreiben des Landratsamts M.-S. vom 24.11.2025 und vom 27.1.2026); eines Einvernehmens bedarf es nicht. Nachdem die formelle Rechtmäßigkeit des angegriffenen Bescheids objektivrechtlich keinen Bedenken unterliegt, bedarf es keines Eingehens auf die Frage, ob aus einem entsprechenden Mangel überhaupt eine subjektive Rechtsverletzung der Antragstellerin resultieren kann.

44

2.3. Die streitgegenständliche Baugenehmigung erweist sich auch in materiellrechtlicher Hinsicht als rechtmäßig. Die Einwendungen der Antragstellerin als Standortgemeinde zur Verletzung ihrer in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV verankerten Planungshoheit greifen nicht durch.

45

Vorliegend wendet sich die Antragstellerin als Standortgemeinde gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur „Neu-Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete (max. 100 Personen) in modularer Bauweise – sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein Lärmschutzwall sowie zwei Fertiggaragen, ein Müllplatz und neun KfzStellplätze“ auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ..., unter Erteilung einer Abweichung gemäß § 246 Abs. 14 BauGB wegen der nach dem maßgeblichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B ..., 2. Änderung und Erweiterung“ sowie der „Satzung der Gemeinde ... über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet an der B ...“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung, der Baugrenze durch die beiden Fertiggaragen, den eingehausten Müllsammelplatz und des Lärmschutzwalls, der abweichenden Dachneigung und wegen der Nichteinhaltung des Pflanzstreifens und von abstandsflächenrechtlichen Vorschriften.

46

Zentrale Rechtsgrundlage hierfür ist die Regelung des § 246 Abs. 14 BauGB (sog. „Sonderabweichungstatbestand“). Nach dessen Satz 1 kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende von den Vorschriften des BauGB und den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn auch bei Anwendung der Abs. 8 bis 13 des § 246 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Diese befristet – nunmehr bis zum 31. Dezember 2027 (vgl. Art. 1 Nr. 18 Buchst. e des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 6. Juli 2023, BGBl. 2023 I Nr. 176, berichtigt in BGBl. 2023 I Nr. 214) – geltende Sondervorschrift ermöglicht es, von allen bauplanungsrechtlichen Vorschriften zu befreien, soweit die Befreiung zur Bewältigung eines dringenden Bedarfs an Flüchtlingsunterkünften erforderlich ist (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 31; VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 40; Schmidt-Eichstaedt, in Brügmann, BauGB, 138. Lfg. April 2026, § 246 Rn. 47).

47

Die Abweichungsbefugnis gilt aber nicht inhaltlich unbegrenzt, sondern ist in zweierlei Weise dem Erforderlichkeitsprinzip verpflichtet: zum einen im Hinblick auf ihre Anwendbarkeit als solche und zum

anderen im Hinblick auf den Umfang ihrer Anwendung (Blechtschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kratzberger, BauGB, Stand: 161. EL Nov. 2025, § 246 Rn. 97 f.). Zunächst wird vorausgesetzt, dass auch bei Anwendung der in § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB vorgesehenen Instrumentarien dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Ist dies zu bejahen, kann inhaltlich jedoch nicht unbegrenzt, sondern nur im erforderlichen Umfang abgewichen werden. Zur Prüfung der Erforderlichkeit sind – vergleichbar zu § 37 BauGB – die widerstreitenden öffentlichen Belange, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, für jeden Einzelfall zu gewichten, schließlich sind auch die jeweils konkreten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten (vgl. VG München, B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025, 18900 Rn. 28; s. zum Ganzen: Blechtschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kratzberger, BauGB, Stand: 161. EL Nov. 2025, § 246 Rn. 97 ff. wie auch die Gesetzesbegründung, BT-Drs. 18/6185, S. 55).

48

Hier ist der Anwendungsbereich dieser Ausnahmegvorschrift eröffnet (s.u. 2.3.1.). Die tatbestandlichen Voraussetzungen des Sonderabweichungstatbestandes des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB sind erfüllt, da hier das von der Beigeladenen im Gemeindegebiet der Antragstellerin geplante Vorhaben weder nach den allgemein geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften noch nach dem Sonderrecht der Abs. 8 bis 13 von § 246 BauGB zugelassen werden kann (s.u. 2.3.2.), die streitgegenständliche Unterbringungsmöglichkeit im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen soll, i.S.v. § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB dringend benötigt wird (s.u. 2.3.3.), das Vorhaben auch die Voraussetzung „im Gebiet der Gemeinde“, in der die Unterkunftsmöglichkeiten „entstehen sollen“ erfüllt (s.u. 2.3.4.), die konkrete Standortentscheidung auch vor dem Hintergrund des Erforderlichkeitserfordernisses Bestand hat (s.u. 2.3.5.), das Vorhaben auch die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn(Unterbringungs-)verhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) wahrt (s.u. 2.3.6.) und sich die Abweichung unter Berücksichtigung und Gewichtung der widerstreitenden (bodenrechtlichen) öffentlichen Belange, unter Würdigung der gemeindlichen Interessen, auch im Übrigen als erforderlich und verhältnismäßig erweist (s.u. 2.3.7.). Schließlich stellt sich die streitgegenständliche Baugenehmigung auch in Bezug auf die erforderliche Sicherstellung der Rückbauverpflichtungserklärung, vgl. § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB als rechtmäßig dar (s.u. 2.3.8.). Auch die weiterhin erteilten Befreiungen (Buchst. D – G) begegnen keinen rechtlichen Bedenken (s.u. 2.3.9.). Mithin kann hier nicht von einer Verletzung der Antragstellerin als Standortgemeinde in der durch Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV verankerten Planungshoheit die Rede sein. Im Einzelnen:

49

2.3.1. Der sachliche Anwendungsbereich des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB ist eröffnet. Die „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete (max. 100 Personen) in modularer Bauweise – sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein Lärmschutzwall sowie zwei Fertiggaragen, ein Müllplatz und neun Kfz-Stellplätze“ unterfällt den „Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte(n) oder sonstige(n) Unterkünfte(n) für Flüchtlinge oder Asylbegehrende“ i.S.d. Vorschrift des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB.

50

2.3.2. Das von der Beigeladenen im Gemeindegebiet der Antragstellerin geplante Vorhaben kann weder nach den allgemein geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften noch nach dem Sonderrecht der Abs. 8 bis 13 von § 246 BauGB zugelassen werden; eine Baugenehmigung müsste vielmehr zwingend versagt werden.

51

(1) Das Vorhaben kann nicht nach den allgemeinen bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugelassen werden.

52

Die Heranziehung des Sonderabweichungstatbestandes des § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn das Vorhaben auf andere Weise nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts verwirklicht werden könnte. Ein Rückgriff auf § 246 Abs. 14 BauGB ist daher insbesondere für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nicht nötig, wenn die Voraussetzungen für eine Befreiung von

den Festsetzungen des (künftigen) Bebauungsplans vorliegen (BayVGH, B.v. 24.6.2024 – 9 CS 24.458 – BeckRS 2024, 15418 Rn. 19).

53

(1.1.) Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B ..., 2. Änderung und Erweiterung“ vom 20. September 1989. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan in Ziffer 1.1 Satz 1 der Festsetzungen ein Gewerbegebiet (GE) fest. Ausnahmsweise konnten bisher gemäß Ziffer 1.1 Satz 2 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, und damit auch die beantragte Gemeinschaftsunterkunft.

54

Die Asylbewerberunterkunft der Beigeladenen ist als Anlage für soziale Zwecke im Gewerbegebiet nicht allgemein zulässig gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO. Sie ist nun – entgegen der bisherigen Fassung des Bebauungsplans – aber auch nicht mehr im Wege einer Ausnahme über § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. Ziffer 1.1 Satz 2 Nr. 2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan zulässig. Dies scheitert an der von der Antragstellerin am 5. Dezember 2024 erlassenen und am 14. Dezember 2024 in Kraft getretenen Veränderungssperre. Denn die Antragstellerin hat mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans und in Anbetracht der am 5. Dezember 2024 erlassenen und am 14. Dezember 2024 in Kraft getretenen Veränderungssperre (vgl. Bl. 61 ff. der elektron. Behördenakte) die Zulassung von Anlagen u.a. für soziale Zwecke im Wege einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen. Daher dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, zu denen auch die hier im Streit stehende Gemeinschaftsunterkunft zählt, nicht (mehr) durchgeführt werden, § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Folge dessen ist, dass Baugenehmigungen für neue Vorhaben grundsätzlich nicht mehr erteilt werden dürfen (vgl. Mitschang, in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Auflage 2025, § 14 Rn. 16).

55

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

56

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

des Einvernehmens. Denn eine Ersetzung des Einvernehmens durch die Bauaufsichtsbehörde setzt voraus, dass das Einvernehmen von der Gemeinde rechtswidrig versagt worden ist, Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO, woran es nach dem soeben Ausgeführten gerade fehlt.

57

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

58

(2) Das Sonderrecht des § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB ist hier ebenfalls nicht einschlägig.

59

Die Regelung des § 246 Abs. 8 BauGB ist nicht anwendbar, weil sie den Zulässigkeitstatbestand des § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrende für die geltende Übergangszeit bis zum 31. Dezember 2027 erweitert, der den – hier nicht gegebenen – unbeplanten Innenbereich betrifft.

60

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

61

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

62

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

63

Schließlich geht es auch weder um die Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende (§ 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB) noch um eine Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (§ 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Im Übrigen greift hier ebenfalls die von der

Antragstellerin erlassene Veränderungssperre (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 29).

64

Nach allem stellt sich die Anwendbarkeit des § 246 Abs. 14 BauGB nicht als subsidiär gegenüber den Absätzen 8 bis 13 des § 246 BauGB dar. Wenn von Seiten der Antragstellerin gerügt wird, dass § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB gerade nicht auf das konkrete Vorhaben abstelle, kann dies nicht nachvollzogen werden. Die Anwendung der Vorschrift des § 246 Abs. 14 BauGB ist – wie bereits oben ausgeführt – subsidiär und kommt nicht zum Zuge, wenn das konkrete Vorhaben schon nach den Vorschriften des § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB genehmigt werden kann.

65

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

66

(1) Das Erfordernis der „dringend benötigten Unterkunftsmöglichkeiten“ steht in engem Zusammenhang mit der weiteren Voraussetzung „im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen soll“ (s. hierzu unter 2.3.4.). Dringend benötigt werden Unterkunftsmöglichkeiten, wenn die Zahl der vorhandenen und geplanten Unterbringungsplätze nicht mit dem tatsächlichen oder prognostizierten Zustrom von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im betroffenen Unterbringungsgebiet (in Bayern des Landkreises und nicht der Gemeinde, s. hierzu unter 2.3.4.) schritthält (vgl. Scheidler, ZfBR 2016, 756, 759). Satz 1 des § 246 Abs. 14 BauGB bringt dies auch mit der weiteren Formulierung „nicht oder nicht rechtzeitig“ bereitgestellt werden können, zum Ausdruck. Zeichnet sich demzufolge ein Unterkunftsengpass ab, werden Unterkunftsmöglichkeiten „dringend benötigt“, wobei eine prognostische Beurteilung der Entwicklung der Unterbringungssituation erforderlich ist (vgl. hierzu auch Decker in Jäde/Dirnberger, BauGB-BauNVO, 11. Aufl. 2026, § 246 BauGB Rn. 96, 25). Das maßgebliche Unterbringungsgebiet in diesem Sinn stellt aber nicht – wie die Antragstellerin suggeriert – das Gebiet des Regierungsbezirks oder gar des Freistaats Bayern dar, sondern ist bezogen auf die Ebene des Landkreises, hier des Landkreises M.-S..

67

An die Erforderlichkeitsprüfung in diesem Sinne sind vor dem Hintergrund der Dringlichkeit der Unterbringung keine übersteigerten Anforderungen zu stellen. Eine sich aus der örtlichen Situation ergebende Plausibilität der Erforderlichkeit des Vorhabens ist zur Vermeidung eines ausufernden Gebrauchs dieser Abweichungsbefugnis ausreichend, aus Gründen des Verhältnismäßigkeitsprinzips im Hinblick auf den Eingriff in Art. 28 Abs. 2 GG aber auch erforderlich (vgl. Gesetzesbegründung zum Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz, hier § 246 Abs. 14 BauGB, BT-Drs. 18/6185, S. 55; Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 161. EL Nov. 2025, § 246 Rn. 98; Scheidler, ZfBR 2016, 756, 757). Der Bedarfsdeckung kommt ein höheres Gewicht zu als einer erschöpfenden Subsidiaritätsprüfung, die den durch die angestrebte Bedarfsdeckung gezogenen Zeithorizont und die Möglichkeiten der Verwaltung zu ihrer Durchführung zu berücksichtigen hat (OVG Hamburg, B.v. 9.5.2017 – 2 Bs 38/16 – BeckRS 2016, 51068 Rn. 7; VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 49). Soweit die Antragstellerseite die Auffassung vertritt, dass diese von der Rechtsprechung aufgestellten Maßstäbe sich nur auf den Zeitraum um 2023 bezogen hätten, als der Flüchtlingszustrom extrem hoch gewesen sei und damit der Unterbringungsdruck dementsprechend massiv, nicht mehr aber in der jetzigen Zeit, bei deutlich reduzierten Flüchtlingszahlen gelten würden (vgl. Klageschrift im Verfahren W 5 K 26.1172, S. 17 f.), kann dem die Kammer nicht beipflichten. Denn es handelt sich insoweit um eine befristete gesetzliche Regelung, die im vollständigen Zeitraum Geltung beanspruchen kann und zur Anwendung kommt, wenn ihre tatbestandlichen Voraussetzungen vorliegen.

68

(2) Den dargestellten Anforderungen werden die angefochtene Baugenehmigung und die ihr zugrundeliegende Abweichungsentscheidung gerecht. Die Ausführungen des Landratsamts M.-S. im Bescheid vom 24. April 2026 unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken vom 10. Oktober 2024, 13. Oktober 2025, 19. Januar 2026 und vom 21. April 2026 haben die Dringlichkeit der Unterbringungsnotwendigkeit im Bereich des Landkrieses M.-S. ausführlich, nachvollziehbar und plausibel begründet. Im Einzelnen:

69

Aus der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 28. Oktober 2024 (Bl. 88 f. der elektron. Bauakte) geht hervor, dass der Landkreis M.-S. die Quote nach der Asyldurchführungsverordnung (DVAsyl) mit Stand vom 23. September 2024 lediglich zu 88,33% erfülle, diese jedoch zu 100% erfüllen müsste. Um die Quote zu erfüllen, müsse der Landkreis M.-S. noch 375 Personen aufnehmen. Der Landkreis M.-S. zähle damit in Bezug auf die Quotenverteilung innerhalb Unterfrankens zu Gruppe 4 von 4, was einer verhältnismäßig hohen Quotenuntererfüllung entspreche. Entsprechende Kapazitäten seien in den Landkreisgemeinden nicht verfügbar. Daher sei bis vor kurzem eine Notunterkunft in der Stadt K ... (...Halle) betrieben worden, da weder ausreichend Plätze in den vorhandenen Gemeinschaftsunterkünften noch in dezentralen Unterkünften zur Verfügung gestanden hätten. Die bestehenden Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis M.-S. seien ausgelastet. Für die Errichtung weiterer benötigter Gemeinschaftsunterkünfte sei die Regierung von Unterfranken auf Angebote des Immobilienmarktes angewiesen. Das angebotene Gewerbegrundstück im Gebiet der Antragstellerin sei das einzige Mietangebot, welches der Regierung von Unterfranken aus dem Landkreis Main Spessart aktuell vorliege. Mangels anderer Alternativen beabsichtige der Freistaat Bayern, vertreten durch die Regierung von Unterfranken, daher das Angebot anzunehmen. Die Errichtung von ca. 100 Plätzen sei beabsichtigt. Zu dem streitgegenständlichen Bauantrag wurde durch die Regierung von Unterfranken am 13. Oktober 2025 per E-Mail (Bl. 91 der elektron. Bauakte) mitgeteilt, dass der Landkreis M.-S. derzeit seine DVAsyl-Quote von 9,50% der aktuell 22.729 unterfränkischen Fälle mit 1.803 quotenwirksamen Personen zu 86,41% (= 7,93% der unterfränkischen Fälle) erfülle. In absoluten Zahlen betrage die Quotenuntererfüllung daher derzeit 356 Personen. Mit E-Mail vom 19. Januar 2026 (Bl. 94 der elektron. Behördenakte) wurde mitgeteilt, dass der Landkreis M.-S. derzeit seine DVAsyl-Quote von 9,50% der aktuell 21.813 unterfränkischen Fälle mit 1.682 quotenwirksamen Personen zu 84,43% (= 7,71% der unterfränkischen Fälle) erfülle und damit die Quotenuntererfüllung in absoluten Zahlen daher derzeit 390 Personen betrage. Schließlich teilte die Regierung von Unterfranken mit E-Mail vom 21. April 2026 (Bl. 97 der elektron. Behördenakte) mit, dass der Landkreis M.-S. derzeit seine DVAsyl-Quote von 9,50% der aktuell 20.610 unterfränkischen Fälle mit 1.682 quotenwirksamen Personen zu 89,04% (= 8,16% der unterfränkischen Fälle) erfülle, und damit die Quotenuntererfüllung in absoluten Zahlen derzeit 276 Personen betrage. In allen der vg. Mitteilungen stellte die Regierung von Unterfranken fest, dass der dringende Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten im Landkreis M.-S. unverändert fortbestehe. Ihr liege zum jeweils aktuellen Zeitpunkt aus dem Landkreis M.-S. lediglich ein potentiell zum Betrieb einer Gemeinschaftsunterkunft i.S.v. Art. 4 AufnG geeigneter Standort vor (...). Für die Deckung des dringenden Unterbringungsbedarfs mit einer Vielzahl kleinerer (dezentraler) Unterkünfte fehle es ebenfalls bereits an einer hinreichend großen Anzahl entsprechender Angebote. Darüber hinaus wäre eine derartige Bedarfsdeckung mit deutlich höheren Kosten sowie einer durch die räumliche Verteilung bei gleichbleibenden personellen Ressourcen pro Unterbringungsplatz deutlich geringeren Betreuungsmöglichkeit verbunden und komme daher als Alternative letztlich nicht in Betracht.

70

Das Gericht hat keinen Zweifel daran, dass die vom Landratsamt M.-S. unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken geschilderte Situation zutreffend ist. Aus den Angaben der Regierung von Unterfranken wird ersichtlich, dass über einen längeren Zeitraum hinweg und auch zum maßgeblichen Zeitpunkt des Bescheiderlasses (24.4.2026) von einem dringenden Bedarf an der Neuschaffung von Unterkunftsmöglichkeiten im Landkreis M.-S. auszugehen ist. Selbst der von der Genehmigung erfasste Umfang – bei Zugrundelegung der vollständigen Belegungskapazität – reicht bei Weitem noch nicht aus, um den von der Regierung von Unterfranken aufgezeigten Bedarf an Unterkunftsplätzen im Landkreis M.-S. zu decken. Der Landkreis M.-S. muss nicht nur seiner laufenden Aufnahme- und Unterbringungsverpflichtung nachkommen, sondern auch den inzwischen infolge der Quotenuntererfüllung aufgelaufenen „Negativsaldo“ ausgleichen.

71

(3) Entgegen der Ansicht der Antragstellerseite sind auch der nachlassende „Zustrom an Flüchtenden“, die „stark rückläufigen Flüchtlingszahlen“ in Deutschland, der Umstand, dass die Gesamtzahl der aufgenommenen Flüchtlinge im Regierungsbezirk Unterfranken wie auch im Landkreis M.-S. in letzter Zeit gesunken ist und auch der Umstand, dass teilweise in Bayern bzw. im Regierungsbezirk Unterfranken Unterkünfte aufgelöst wurden (vgl. Klagebegründung, S. 20 ff.) nicht geeignet, den „grundsätzlichen Bedarf zu hinterfragen“, denn maßgeblich ist allein, ob zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung (24.4.2026) Unterkunftsmöglichkeiten „dringend benötigt“ werden und ob im Gebiet des Landkreises M.-S. – und nur auf diesen Bereich und nicht den der Regierung von Unterfranken oder gar des Freistaates Bayern kommt es

entscheidend an – ein Unterkunftsengpass besteht, was nach den og. Zahlen der Regierung von Unterfranken eindeutig der Fall ist.

72

Darüber hinaus ist es auch durchaus plausibel, dass für den Zeitraum der Geltung der Baugenehmigung im betroffenen Landkreis ein Unterbringungsbedarf in einer Gemeinschaftsunterkunft besteht. Die Beurteilung, ob eine Unterkunft „dringend“ im Sinne von § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB benötigt wird, wird regelmäßig eine im Einzelfall nachvollziehbare Prognose erfordern, in die viele Faktoren einfließen. Auch hier gilt jedoch, dass an die Bedarfsprüfung keine übersteigerten Anforderungen zu stellen sind. Zu berücksichtigen ist insoweit, dass nach § 53 Abs. 1 Satz 1 AsylG alle Ausländer, die einen Asylantrag gestellt haben und nicht mehr verpflichtet sind, in einer Aufnahmeeinrichtung zu wohnen (vgl. § 47 Abs. 1 AsylG), in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden sollen. Dort haben Flüchtlinge regelmäßig zumindest während der Dauer des Asylverfahrens, das sich teilweise über Jahre hinweg erstrecken kann, den Wohnsitz zu nehmen (vgl. § 60 Abs. 2 AsylG). Hinzu kommen etwa „Fehlbeleger“ und nachgeborene Kinder, die in den Zuzugszahlen nicht abgebildet werden. Die Belegung von Gemeinschaftsunterkünften erfolgt also weitestgehend „abgekoppelt“ von aktuellen Flüchtlingszahlen (VG München, B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025, 18900 Rn. 44 und B.v. 8.7.2025 – M 1 SN 25.2826 – BeckRS 2025, 17923 Rn. 32). Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass die staatliche Unterbringungsverpflichtung für Flüchtlinge und Asylberechtigte nicht nur den Personenkreis der Asyl-Erstantragsteller umfasst. Vielmehr kann beispielsweise auch nach Durchführung eines Asylverfahrens eine Unterbringungsverantwortung fortwirken bzw. zur Vermeidung von Obdachlosigkeit erforderlich sein (s. zum Ganzen die Darstellung von Decker in Jäde/Dirnberger, BauGB-BauNVO, 11. Auflage 2026, § 246 Rn. 22). Entsprechend gilt § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB ausweislich seines Wortlauts nicht nur für Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte, sondern auch für sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende. Zudem ist neben den neuen Aufnahme- und Unterbringungsverpflichtungen weiterhin der Ausgleich des infolge der landkreisbezogenen Quotenuntererfüllung aufgelaufenen „Negativsaldos“ zu berücksichtigen (vgl. VG München, B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025, 18900 Rn. 45 und B.v. 8.7.2025 – M 1 SN 25.2826 – BeckRS 2025, 17923 Rn. 32; VG Würzburg, B.v. 12.06.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 48). Allein aus einer – möglicherweise – reduzierten Zahl von Erstanträgen bzw. tendenziell rückläufigen Flüchtlingszahlen kann daher nicht geschlossen werden, dass der Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten nicht mehr dringend sei.

73

(4) Soweit die Antragstellerin im Rahmen der Klagebegründung einen dringenden Unterbringungsbedarf damit in Abrede stellen möchte, dass sie der Behörde vorhält, dass von dieser teilweise „Wohnraumangebote erst gar nicht in Anspruch genommen“ worden seien und „lediglich beispielhaft“ auf ein alternatives Wohnraumangebot für Flüchtlinge, welches bereits am 2. März 2022 durch Herrn ... F ..., ... in ... an das Landratsamt M.-S. übermittelt“ worden sei, verweist, kann sie ebenfalls nicht durchdringen. Dass in der E-Mail des Herrn F ... mit dem Inhalt „Guten Tag, wir bitten um Rückruf bzgl. evtl. Wohnraum für Ukrainische Flüchtlinge unter ...“ ein alternatives Wohnraumangebot für Flüchtlinge gesehen werden soll (das dann auch noch von der Behörde fälschlicherweise nicht in Anspruch genommen wurde), erscheint ausgeschlossen.

74

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

75

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

76

(1) Denn Betrachtungsgebiet ist insoweit die Gemeinde, unabhängig davon, wer der Träger der Unterkunft ist. Eine besondere Ortsgebundenheit wird nicht verlangt (vgl. BT-Drs. 18/6185, S. 55). Im Gebiet der Gemeinde entstehen sollen die Unterkünfte nicht nur dann, wenn die Gemeinde, sondern auch, wenn etwa der Bund oder das Land – wie hier – Träger der Einrichtung sind (vgl. VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 44; VG München, B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025,

18900 Rn. 39; VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 34; vgl. auch Mitschang/Reidt, in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Auflage 2025, § 246 Rn. 48; Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 161. EL Nov. 2025, § 246 Rn. 96). In diesen Fällen treffen diese die Standortwahl. § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB setzt diese Wahl durch den Träger der Unterbringungsverpflichtung voraus. Maßgeblich ist mithin nicht eine eigene, als Aufgabe im übertragenen Wirkungskreis wahrzunehmende Verpflichtung der Gemeinde zur Aufnahme. Vielmehr kommt es im vorliegenden Fall allein darauf an, dass eine Aufnahmepflicht des Landkreises besteht, was hier der Fall (s.u. (2)) ist, und dass die Regierung zur Erfüllung dieser Verpflichtung eine Standortwahl getroffen hat (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 34).

77

(2) Soweit die Antragstellerseite auf andere Gemeinden im Landkreis verweist, bleibt festzustellen, dass vor dem Hintergrund der von § 246 Abs. 14 BauGB verlangten weiteren Tatbestandsvoraussetzung der „dringend benötigten Unterkunftsmöglichkeiten“ es mit dem Sinn und Zweck von § 246 Abs. 14 BauGB unvereinbar wäre, wenn dabei geprüft werden müsste, ob in einer anderen Gemeinde noch Raum für eine (anderweitige) Unterbringung ist (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 34; Schmidt-Eichstaedt in Brügelmann, BauGB, 138. Lfg. April 2026, § 246 Rn. 48; Battis/Mitschang/Reidt, NVwZ 2015, 1635, 1637). Das gilt natürlich erst recht, wenn die Antragstellerin auf andere Landkreise im Regierungsbezirk Unterfranken verweist.

78

Die Antragstellerin kann mit ihrem Vorbringen, dass es konkreter Verteilungsmaßstäbe für die Zuordnung von Flüchtlingen an die einzelnen Gemeinden, eines „transparenten, landkreisinternen Verteilungsschlüssels“, bedürfe, um den Bedarf im Gemeindegebiet, in dem die Unterkunft entstehen soll, ermitteln zu können, und dass weiter ein entsprechender Bedarf in dem Gebiet der Antragstellerin unter keinem denkbaren Gesichtspunkt gerechtfertigt sei und auch sonstige Kriterien jedenfalls nicht die Unterbringung von bis zu 100 Flüchtlingen im Gebiet der Antragstellerin rechtfertigten, nicht durchdringen. Denn der bayerische Gesetz- bzw. Ordnungsgeber der DVAsyl hat auf die Festlegung „verbindlicher Gemeindequoten“ verzichtet und die Verteilungsquoten nach § 3 DVAsyl nur landkreisbezogen festgelegt. Die Aufgabenträger entscheiden aufgrund von Zweckmäßigkeitserwägungen, abhängig von den Gegebenheiten vor Ort, bei der Wahrnehmung der ihnen obliegenden gesetzlichen Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung eigenverantwortlich über die Verteilung und Unterbringung innerhalb ihres Gebiets (vgl. VG München, B.v. 14.7.2025 – M 1 S 25.3385 – BeckRS 2025, 18900 Rn. 41).

79

Daher kann es, anders als die Antragstellerseite meint, rechtlich auch nicht darauf ankommen, ob „ein dringender Unterbringungsbedarf im jeweiligen Gemeindegebiet“ vorliegt. Maßstab für die hier im Streit stehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Unterkunft ist allein das Städtebaurecht. Jenseits dessen ist die Frage nach der Relation zwischen der Zahl der Unterkunftsplätze bzw. der Zahl der aufzunehmenden Personen zur Zahl der Einwohner in der Gemeinde eine solche, die politisch beantwortet werden muss (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 36). Der Anwendung dieser Regelung kann damit auch bundesrechtlich nicht entgegengehalten werden, in einer anderen Gemeinde könnten derartige Einrichtungen geschaffen werden, ohne dass es der Anwendung der Sonderregelung im § 246 Abs. 14 BauGB bedürfte.

80

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

81

Die Regierung von Unterfranken hat in ihrer Stellungnahme vom 28. Oktober 2024 dargelegt, dass die Regierungen und Kreisverwaltungsbehörden in mehreren Schreiben vom zuständigen Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration aufgefordert worden seien, weitere Unterkünfte zu schaffen, um die ankommenden Personen unterzubringen. Um die ANKER-Einrichtungen dauerhaft aufnahmefähig zu halten, seien Abverlegungen in die sog. Anschlussunterbringung in ausreichendem Umfang erforderlich. Entsprechende Kapazitäten seien in den Gemeinden des Landkreises M.-S. nicht verfügbar; die bestehenden Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis M.-S. seien ausgelastet. Die Regierung von Unterfranken hat weiter dargelegt, dass sie für die Errichtung weiterer benötigter

Gemeinschaftsunterkünfte auf Angebote des Immobilienmarktes angewiesen sei und dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um das einzige Mietangebot (für eine Gemeinschaftsunterkunft) aus dem Landkreis M.-S. handele, das der Regierung aktuell vorliege. Die Antragstellerseite hat insoweit auch nichts dafür vorgetragen, was Anlass geben würde, an dieser behördlichen Aussage zu zweifeln. Im Einzelnen:

82

Die Antragstellerin kann auch mit ihrem Vorbringen, dass sie mit den Arealen „...“ und „...“ zwei innerörtliche Standortalternativen benannt habe, die vorschnell und ohne ernsthafte Prüfung abgelehnt worden seien, so dass sich die Standortentscheidung zugunsten des ungeeigneten Gewerbegebiets mangels Erforderlichkeit als abwägungsfehlerhaft erweise, nicht durchdringen.

83

Denn insoweit gilt, dass die Betrachtung etwaiger Alternativlösungen auch vor dem Hintergrund der rechtzeitigen Unterkunftsbeschaffung zu würdigen ist. Erfordern rechtliche oder tatsächliche Prüfungen deutlich erkennbar eine größere Zeitspanne, als tatsächlich zur Verfügung steht, handelt es sich um keine vorrangig zu berücksichtigenden Standorte (vgl. Blechschmidt in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 161. EL Nov. 2025, § 246 Rn. 99). Auszuklammern sind Alternativstandorte, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht sofort verfügbar sind (vgl. Schmidt-Eichstaedt in Brügemann, BauGB, 138. Lfg. April 2026, § 246 Rn. 48; BT-Drs. 18/6185, S. 55). Der Antragstellerseite ist in diesem Zusammenhang zwar beizupflichten, dass auch bzgl. des streitgegenständlichen Vorhabens – zum insoweit maßgeblichen Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung – noch nicht mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Allerdings ist dieses Vorhaben bereits umfassend geplant und von der Baugenehmigungsbehörde abschließend geprüft. All dies ist bei den beiden von der Antragstellerin im Schreiben vom 18. November 2025 bezeichneten „Alternativgrundstücken“ (Bl. 67 ff. der elektron. Bauakte) noch nicht erfolgt und dies würde eine nicht unerhebliche zeitliche Verzögerung für die Unterbringung von geflüchteten Personen bedeuten, die vor allem angesichts der deutlichen Quotenuntererfüllung durch den Landkreis M.-S. nicht zu rechtfertigen ist. Der sofortigen Verfügbarkeit des streitgegenständlichen Grundstücks kommt angesichts der Notwendigkeit der schnellen und umfassenden Unterbringung von geflüchteten Personen überragende Bedeutung zu (vgl. VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 48).

84

Des Weiteren können die insgesamt 22 angebotenen und im Eigentum der Antragstellerin stehenden Einzelgrundstücke im Bereich „...“ (Standortalternative 1), die zusammen eine Gesamtfläche von 1.136 m² ausmachen (vgl. hierzu das Schreiben der Antragstellerin vom 18.11.2025, Bl. 67 ff. der elektron. Bauakte) schon deshalb die Erforderlichkeit für das streitgegenständliche Vorhaben nicht beseitigen, weil deren Gesamtgrundfläche nur ein Fünftel des Vorhabensgrundstücks (5.457 m² Grundfläche) beträgt. Die von der Gemeinde angebotenen Grundstücke im Gebiet „...“ sind mithin allein von ihrer Größe her nicht in der Lage, eine Unterkunft in vergleichbarer Größenordnung aufzunehmen. Darüber hinaus hat der Antragsgegner darauf hingewiesen, dass ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern des Landratsamts M.-S., der Regierung von Unterfranken und der Antragstellerin am 2. Dezember 2025 zur Prüfung der Standortalternativen ergeben habe, dass die Standortalternative 1 aus Gründen „des vorhandenen Grundstückszuschnitts“ abgelehnt wird. Diese Bedenken sind, entgegen der Auffassung der Antragstellerseite, sehr wohl nachzuvollziehen. Denn es befinden sich in zentralen Bereichen der ohnehin nur ca. 1.100 m² großen Alternativfläche fünf Grundstücke (Fl.Nrn. ..., ..., ..., ... und ... der Gemarkung ...), die nicht im Eigentum der Antragstellerin stehen, so dass eine vernünftige Bebauung für eine Gemeinschaftsunterkunft sich als sehr problematisch, wenn nicht gar unmöglich darstellt. Für etwaige Alternativlösungen gilt jedenfalls, dass Flächen, über die der Vorhabenträger keine ausreichende Verfügungsgewalt hat – sei es aus sachenrechtlichen oder aus sonstigen Gründen – nicht zu berücksichtigen sind (Blechschmidt in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, 161. EL Nov. 2025, § 246 Rn. 99).

85

Hinsichtlich der weiteren, von der Antragstellerin im Schreiben vom 18. November 2025 angebotenen Standortalternative (2), dem Anwesen ..., einem Einzeldenkmal, ist weiter darauf zu verweisen, dass hierfür – nach den Angaben der Antragstellerin – zwar Voruntersuchungen (nach den vorgelegten Unterlagen hinsichtlich eines Nutzungskonzepts für Kommunikationszentrum, Arbeiten, Büro und Café/Weinstube) getätigt wurden, aber noch keine Planungen in Richtung einer Unterkunft für Asylbewerber erfolgt sind, was – wie bereits oben ausgeführt – zu einer nicht unerheblichen zeitlichen Verzögerung für die Unterbringung

von geflüchteten Personen führen würde. Hinzu kommt, dass – wozu das Landratsamt M.-S. im streitgegenständlichen Bescheid ausgeführt hat – hier noch erschwerend sei, dass die Planungen in einem zeitaufwändigen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren zu behandeln und die notwendigen Sanierungsarbeiten bzw. Baumaßnahmen denkmalkonform auszuführen wären, was der Dringlichkeit des Vorhabens entgegenstehe. Wenn die Antragstellerin in ihrer Klageschrift den höheren Zeitaufwand bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes gegenüber einer „normalen“ Sanierung bzw. einem Neubau in Abrede stellt, widerspricht dies schon der allgemeinen Lebenserfahrung. Im Übrigen ist insoweit auch auf die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 27. November 2025 zu verweisen, die klarstellt, dass es für einen entsprechenden Umbau grundlegender Sanierungsarbeiten bedürfe, um eine Wohnnutzung zu integrieren. Diese müssten zudem denkmalkonform umgesetzt werden, was einen hohen Zeitfaktor bedinge, welcher der geforderten schnellen Lösung entgegenstehe – so die Aussage der Fachbehörde. Darüber hinaus ergäben sich höhere finanzielle Ausgaben, die sich im Millionenbereich (anhand vorangegangener Untersuchungen für Hs.Nr. 10 ohne Scheune und Hs.Nr. 8 ca. 2.500.000,00 €) bewegten.

86

Dass eine bauliche Anlage zur Unterbringung von Flüchtlingen im Bereich der Alternativflächen errichtet bzw. umgebaut werden kann, ist folglich nicht ausreichend sicher, um ernsthaft als Alternative in Betracht gezogen zu werden.

87

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

88

Die Antragstellerseite kann auch mit ihrem Vortrag, dass das Vorhaben nicht in vollem Umfang erforderlich sei, da die vorgelegten Planunterlagen ein „überdimensioniertes Verwaltungsgebäude“ vorsehen würden, nicht durchdringen. Denn das Verwaltungsgebäude steht mit den Unterbringungsmaßnahmen in unmittelbarem Zusammenhang, dient diesen Maßnahmen und ist für dieses Vorhaben auch erforderlich.

89

2.3.6. Das streitgegenständliche Vorhaben ist auch mit dem öffentlichen Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. Unterbringungsverhältnisse in Bezug auf den hier in erster Linie relevanten Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen vereinbar (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dahinstehen kann, ob sich dieses Erfordernis aus dem Erforderlichkeitsgebot (so Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 161. Lfg. Nov. 2025; Schrödter/Kukk, in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 246 Rn. 97, 80) oder als zu berücksichtigender Aspekt auf der Ermessensebene ergibt (so Schmidt-Eichstaedt, in Brügelmann, BauGB, 138. Lfg. Nov. 2025, § 246 Rn. 49). Im Einzelnen:

90

Die Unterbringung von Asylbegehrenden in Gemeinschaftsunterkünften erfolgt in der Regel bis zum bestandskräftigen negativen Abschluss des Asylverfahrens (vgl. § 53 AsylG, Art. 4 AufnG). Dies kann je nach Sachlage auch einen längeren Zeitraum umfassen als die Unterbringung in einer Aufnahmeeinrichtung, die nach § 47 Abs. 1 Satz 1 AsylG längstens sechs Monate dauern soll (Heusch, in Kluth/Heusch, BeckOK AusländerR, 47. Ed. 1.1.2026, § 53 AsylG Rn. 10). Der Gesetzgeber geht deshalb von „wohnähnlichen Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften“ aus (vgl. BT-Drs. 18/2752 S. 12 und BR-Drs. 419/14 S. 6 „wohnähnliche Nutzung“). Gleichwohl ist die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft kein Wohnen im Sinn der Baunutzungsverordnung, soweit sich diese am Maßstab der angemessenen Befriedigung allgemeiner Wohnbedürfnisse orientieren. Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (vgl. BVerwG, B.v. 18.10.2017 – 4 CN 6/17 – juris Rn. 14 m.w.N.). Daran fehlt es im Fall der den Asylbewerber verpflichtenden Unterbringung in

einer Gemeinschaftsunterkunft (§ 53 AsylG), die weder eine eigengestaltete Haushaltsführung noch die Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises gewährleistet und zudem auch nicht für die ständige Bewohnung, sondern nur für die Dauer des Asylverfahrens gedacht ist.

91

In Gemeinschaftsunterkünften ist aber der Mindeststandard einer menschenwürdigen Unterbringung ohne gesundheitliche Beeinträchtigungen zu gewährleisten (vgl. Heusch, in Kluth/Heusch, BeckOK AusländerR, 47. Ed. 1.1.2026, § 53 AsylG Rn. 12; Bergmann/Keller in Bergmann/Dienelt, AusländerR, 15. Aufl. 2025, § 53 AsylG Rn. 10). Deshalb muss sichergestellt sein, dass die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft keinen gesundheitsgefährdenden Immissionen ausgesetzt werden (vgl. VGH Mannheim, B.v. 15.7.2017 – 5 S 1505/15 – BeckRS 2020, 16951 Rn. 31 m.w.N.). Ein über die Wahrung „gesunder Wohnverhältnisse“ im Sinn der Vermeidung gesundheitsgefährdender Immissionen hinausgehendes Schutzgebot folgt aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für Flüchtlingsunterkünfte, insbesondere solchen in Gewerbe- oder Industriegebieten, die ihrer Zweckbestimmung nach der Unterbringung von belästigenden (§ 8 Abs. 1 BauNVO) bzw. erheblich belästigenden (§ 9 Abs. 1 BauNVO) Gewerbebetrieben dienen, aber nicht (vgl. zum Ganzen VGH Mannheim, U.v. 23.6.2020 – 3 S 2781/18 – BeckRS 2020, 16951 Rn. 36 m.w.N.; VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 47). In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist dahingehend geklärt, dass Außen-Immissionswerte oberhalb von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts potenziell gesundheitsgefährdend sind (vgl. nur BVerwG, U.v. 17.11.2015 – 3 C 5/15 – juris Rn. 31; BayVGh, U.v. 4.8.2017 – 9 N 15.378 – BeckRS 2017, 136724 Rn. 91 m.w.N.; s.a. Mitschang/Reidt, in Battis/Krautzbeger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 246 Rn. 25, 37). Warum diese rechtlichen Maßstäbe, die die obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung aufgestellt hat, „weder vom Gesetzeswortlaut noch vom Willen des Gesetzgebers gedeckt und auch nicht nachzuvollziehen“ seien – wie die Antragstellerseite in der Klageschrift (S. 33) kritisiert –, erschließt sich der Kammer nicht. Dass die Rechtsprechung insoweit eine vergleichbare Situation mit den Bewohnern von betriebsbezogenen Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) konstatiert mit der Folge, dass sich Bewohner von Gemeinschaftsunterkünften grundsätzlich mit den Immissionen abfinden müssen, die generell im Gebiet der Hauptnutzung (vgl. VGH Mannheim, U.v. 23.6.2020 – 3 S 2781/18 – BeckRS 2020, 16951 Rn. 34 vgl. auch BayVGh, U.v. 14.2.2018 – 9 BV 16.1694 – BeckRS 2018, 2372 Rn. 58: „Der vom Verwaltungsgericht angestellte Vergleich des Vorhabens mit Betriebswohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, ist ebenfalls berechtigt“) – hier einem Gewerbegebiet – üblich sind, ist aus Sicht der Kammer ohne Weiteres nachvollziehbar, wenn zum einen der wichtigen Aufgabe der Unterbringung von Flüchtlingen nachgekommen wird und andererseits sichergestellt ist, dass die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft keinen gesundheitsgefährdenden Immissionen ausgesetzt werden.

92

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

93

Die Baugenehmigungsbehörde hat zum Bauantrag vom 12. November 2024 eine fachtechnische Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz vom 21. Februar 2025 (Bl. 104 ff. der elektron. Behördenakte) eingeholt, die ausweislich der fachtechnischen Stellungnahme vom 4. November 2025 auch dem hiesigen Genehmigungsverfahren zugrunde zu legen ist (vgl. Bl. 104 der elektron. Bauakte). Die Fachbehörde setzt sich dabei umfassend mit der Immissionssituation vor Ort auseinander und geht insbesondere auf die (massive) Verkehrslärmbelastung durch die östlich vorbeiführende Bundesstraße B ... ein. Gemäß DIN 4109 ergebe sich – so der Umweltingenieur – tagsüber ein maßgeblicher Außenlärmpegel (Beurteilungspegel aus Verkehrslärm sowie zulässigem Gewerbelärm) von bis zu 70 dB(A) auf dem Baugrundstück. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bedürfe es daher eines erhöhten baulichen Schallschutzes. Der Umweltingenieur führt weiter aus, dass im Sinne der fachplanungsrechtlichen Zumutbarkeitsgrenze gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf den maßgeblichen Innenraumpegel insbesondere in Schlafräumen zur Nachtzeit in Wohngebieten jedenfalls noch gewahrt seien, wenn Dauerschallpegel aus dem Gesamtlärm von 30 dB(A) bis 35 dB(A) und Spitzenpegel von 40 dB(A) am Ohr des Schlafers nicht überschritten würden. Teilweise würden auch Dauerschallpegel von

zwischen 35 dB(A) und 40 dB(A) und Maximalwerte von 45 dB(A) und 55 dB(A) noch für hinnehmbar erachtet. In Mischgebieten werde zum Teil ein Aufschlag von 2 dB(A) für zulässig erachtet. Für Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen in Gewerbegebieten – wie hier – gelte jedenfalls kein höherer Schutzstandard. Der Umweltingenieur kommt zu der abschließenden Bewertung, dass sich hier mit entsprechendem baulichen Schallschutz die genannten Innenraumpegel je nach dem bewerteten Schalldämm-Maß der Fenster auch bei hohen Außenpegeln wahren lassen.

94

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

95

Die Kammer hat keine Zweifel daran, dass vorliegend unter Berücksichtigung des von vornherein auf wenige Jahre befristeten Vorhabens und der unter hohem Zeitdruck zu bewältigenden Unterbringungsaufgabe – entgegen der Meinung der Antragstellerin – auch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes geeignet und ausreichend sind, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen (vgl. hierzu Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 161. EL Nov. 2025, § 246 Rn. 80).

96

Schließlich spricht auch die Tatsache, dass in der näheren Umgebung (ausweislich der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nrn. ... und ... der Gemarkung ...) Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind, dafür, dass in dem maßgeblichen Gebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Insoweit ist zu beachten, dass auch die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) eine verminderte Schutzwürdigkeit genießen und sich deren Bewohner – genauso wie die Bewohner der Flüchtlingsunterkunft – grundsätzlich mit der Immissionsbelastung abfinden müssen, die generell im Gewerbegebiet zulässig ist. Jedoch sind auch dahingehend die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner stets zu gewährleisten, sodass sich die Schutzwürdigkeit der Betriebsleiterwohnungen mit der der Flüchtlingsunterkunft vergleichen lässt (vgl. BayVGh, U.v. 14.2.2018 – 9 BV 16.1694 – BeckRS 2018, 2372 Rn. 28, 58).

97

Soweit die Antragstellerseite in ihrer Klageschrift geltend macht, dass in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengrundstück verschiedene Betriebe vorhanden seien, von denen Schallimmissionen aber auch andere Immissionen ausgingen, handelt es sich um unspezifische Angaben, aus denen sich keine substantiellen Anhaltspunkte dafür ableiten lassen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- bzw. Unterbringungsverhältnisse nicht erfüllt sein könnten, zumal das Landratsamt M.-S. dem mit dem Hinweis entgegengetreten ist, dass der Betrieb der nächstgelegenen Gewerbenutzungen auf die Tagzeit beschränkt ist.

98

Die von Antragstellersite geltend gemachten Sicherheitsbedenken – es befänden sich in der Nähe der Unterkunft Betriebe mit Schwerlastverkehr, spielende Kinder aus der Unterkunft könnten gefährdet werden und es fehle an einer Einfriedung des Baugrundstücks – in Bezug auf die Bewohner der Unterkunft greifen ebenfalls nicht durch. Von einer über die allgemeinen verkehrlichen Risiken – insbesondere des Fußgängerverkehrs – hinausgehenden Gefahr für die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft kann hier nicht ausgegangen werden. Die verkehrlichen Verhältnisse am Standort der Gemeinschaftsunterkunft stellen sich als übersichtlich dar. An der Erschließungsstraße ... findet insbesondere kein Durchgangsverkehr statt; vielmehr ist diese Erschließungsstraße allein durch den Fahrverkehr der

ansässigen Gewerbebetriebe geprägt und hält sich im üblichen Rahmen. Ein erhöhtes Verkehrsvorkommen mit erheblichem Gefährdungspotenzial für die Bewohner der Unterkunft ist nicht zu ersehen.

99

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

100

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

101

(1) Die Abweichungsentscheidung mit Befristung der Baugenehmigung auf einen Zeitraum von acht Jahren ab Bestandskraft (vgl. Buchst. B der Baugenehmigung) stellt sich im Hinblick auf die Planungshoheit der Gemeinde nicht als unverhältnismäßig dar. Die Antragstellerin kann mit ihrem Vortrag, die Genehmigung greife durch die „exzessive Befristung auf acht Jahre“ – die zudem erst ab einem bislang ungewissen Bedingungseintritt zu laufen beginne – unverhältnismäßig und zeitlich unabsehbar in die kommunale Planungshoheit ein, keinen Erfolg haben. Im Einzelnen:

102

§ 246 Abs. 14 BauGB sieht – im Gegensatz zu den Abs. 12 und 13 – seinem Wortlaut nach gerade keine Befristung vor. Wie bereits unter 2.1. dargelegt, ist die in § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB vorgesehene weitgehende Abweichungsbefugnis an den Vorgaben des Art. 28 Abs. 2 GG (Schutz der kommunalen Planungshoheit) zu messen. Vor dem Hintergrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes kommt der Prüfung der Erforderlichkeit und der Angemessenheit eine besondere Bedeutung zu. Wie der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (B.v. 17.11.2025 – 1 CS 25.1369 – BeckRS 2025, 36234) jüngst entscheiden hat, folgt daraus, dass die Erteilung einer unbefristeten Genehmigung regelmäßig ausscheiden dürfte, dass aber auch der Befristungsdauer Grenzen gesetzt sind: „Sowohl § 246 Abs. 12 Satz 1 und 2 BauGB (in Bezug auf Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans) als auch § 246 Abs. 13 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB (in Bezug auf bestimmte Außenbereichsvorhaben) regeln eine Befristung der jeweiligen Baugenehmigung auf höchstens drei Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit um weitere drei Jahre, wobei die Verlängerung längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 zulässig ist. Ausweislich der Begründung des Gesetzentwurfs ist der Gesetzgeber bei Einführung des § 246 Abs. 12 BauGB davon ausgegangen, dass für die erfassten Unterkünfte eine nachhaltige Bauleitplanung dann erforderlich wird, wenn sich über den zeitlich befristeten Nutzungszeitraum hinaus ein weiterer Bedarf ergibt (BT-Drs. 18/6185, S. 54). Dies kann als Anhaltspunkt dafür dienen, dass bei einer Befristung in dieser Größenordnung auch für die von § 246 Abs. 14 BauGB erfassten dringend benötigten Unterkunftsmöglichkeiten tendenziell keine durchgreifenden Bedenken bestehen dürften. Eine doppelt so lange Befristungsdauer erscheint dagegen nicht mehr ohne Weiteres erforderlich bzw. angemessen (vgl. BayVGh, B.v. 1.10.2024 – 1 CS 24.1449 – juris zu einer Befristung von zwölf Jahren im Hinblick auf nachbarschützende Regelungen). Dabei sind aber stets die Gesamtumstände des Einzelfalles zu würdigen. Ausgangspunkt ist der Grundsatz, dass je gewichtiger die gegen eine Abweichung vom geltenden Baurecht sprechenden Belange (einschließlich der gemeindlichen Belange) sind, die Anforderungen an das Ob und den Zeitraum der Abweichung vom geltenden Baurecht umso höher sein müssen (vgl. Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 246 Rn. 97; Michler in Kröniger/Aschke/Jeromin, BauGB, Stand 15.6.2025, § 246 Rn. 45; Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 246 Rn. 14 u.V.a. BVerwG, U.v. 14.2.1991 – 4 C 20.88 – NVwZ 1992, 447 zu § 37 BauGB). Dafür ist eine Abwägung unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände anzustellen“ (BayVGh, B.v. 17.11.2025 – 1 CS 25.1369 – BeckRS 2025, 36234 Rn. 17).

103

Im Rahmen dieser Abwägung ist zu berücksichtigen, dass sich hier das Interesse der Antragstellerin an einem nur vorübergehenden, möglichst kurzzeitigem Eingriff in ihre Planungshoheit einerseits sowie das staatliche Interesse und das gleich gerichtete Interesse der Beigeladenen als Vertragspartner der Regierung von Unterfranken und Betreiberin der Unterkunft an einer möglichst langfristigen Genehmigungserteilung andererseits gegenüberstehen.

104

Das Landratsamt M.-S. hat im streitgegenständlichen Bescheid auf Seiten der Beigeladenen in Bezug auf die Befristung von acht Jahren in die Abwägung – zwar sehr pauschal, in der Sache aber für die Kammer plausibel und nachvollziehbar – eingestellt, dass umso kürzer die Laufzeit sei, sich das Verhältnis zwischen Investitionen durch Planungs- und Baukosten zu der anschließenden Nutzungsmöglichkeit zu Lasten des Bauherrn verschlechtere. Des Weiteren hat die Baugenehmigungsbehörde als Umstand, der für eine Befristungsdauer von acht Jahren spricht, den Umstand eingestellt, dass der Landkreis M.-S. weiterhin seine Aufnahmequote nach der DVAsyl untererfüllt und damit ein unverändertes erhebliches öffentliches Interesse an der dringenden Bereitstellung von Unterkünften für Flüchtlinge besteht. Es handele sich – so das Landratsamt – um eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, Flüchtlingen durch Bereitstellung von angemessenen Unterkünften ein – wenn auch gegebenenfalls nur geringes – Maß an eigenständiger Lebensführung zu ermöglichen.

105

Zugunsten der Antragstellerin hat das Landratsamt M.-S. das Interesse der Gemeinde ... an einem nur vorübergehenden, möglichst kurzzeitigen Eingriff in ihre Planungshoheit und hier insbesondere deren bauplanungsrechtliches Interesse dahingehend, dass die Änderung nach dem Wortlaut des Planaufstellungsbeschlusses sowie der korrelierenden Veränderungssperre dazu erfolge, um den Gebietscharakter des Gewerbegebiets nachhaltig zu sichern und um unvereinbare bauliche Entwicklungen im Gewerbegebiet, die mit den bisher ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke einhergehen konnten, zukünftig zu vermeiden, in die Abwägung eingestellt. Zwar dürften die Voraussetzungen für eine rechtswidrige Negativplanung und damit unwirksame Veränderungssperre nicht gegeben sein (siehe hierzu unter 2.3.2.(1.1.)). Allerdings macht das Landratsamt M.-S. in der Bescheidsbegründung zu Recht darauf aufmerksam, dass die Antragstellerin – zum maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung – keine über den Planaufstellungsbeschluss und den Erlass der Veränderungssperre hinausgehenden Schritte, insbesondere die einer frühzeitigen Behördenbeteiligung oder öffentlichen Auslegung, mehr vorgenommen hat. Dass die Antragstellerin insoweit einen Zeitraum von immerhin 16 Monaten hat verstreichen lassen, um die Bebauungsplanänderung, die darauf zielt, die bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke künftig nicht mehr zu ermöglichen und so den Gebietscharakter des Gewerbegebiets nachhaltig zu sichern, so dass unvereinbare bauliche Entwicklungen im Gewerbegebiet künftig vermieden werden sollen (vgl. § 1 – zu sichernde Planung – der Satzung über die Veränderungssperre vom 9.12.2024), auch nur im Geringsten voranzutreiben, spricht nicht unbedingt dafür, dass die Antragstellerin ein dringendes Interesse an der Sicherung des Baugrundstücks hat.

106

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

107

Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass – wie die Antragstellerin kritisiert – die Befristungsdauer von acht Jahren ab Bestandskraft des streitgegenständlichen Bescheids und dessen Wirksamkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Erbringung der Sicherheitsleistung stehe, deren Herbeiführung der Bauherr selbst in der Hand habe. Gründe, aus denen die Beigeladene den Eintritt der aufschiebenden Wirkung um zwei Jahre hinauszögern sollte mit der Folge, dass sich dann die Befristungsdauer um weitere zwei Jahre verlängert und damit der Beginn der Wirksamkeit der Baugenehmigung nach dem 31. Dezember 2027 liegen würde – wie die Antragstellerseite in den Raum stellt – hat weder die Antragstellerin selbst vorgebracht noch sind solche für die Kammer ersichtlich. Vielmehr dürfte es im ureigensten Interesse der Beigeladenen und ihres Vertragspartners, der Regierung

von Unterfranken, liegen, möglichst rasch die Wirksamkeit und auch die Bestandskraft der Baugenehmigung herbeizuführen. Im Übrigen bezieht sich die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in Absatz 14 des § 246 BauGB auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebrauch gemacht werden kann (vgl. § 246 Abs. 17 BauGB), nicht auf den Beginn der Wirksamkeit der Baugenehmigung.

108

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

109

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

110

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

111

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

112

(3) Soweit die Antragstellerin auf Gefahrenpotenziale durch vermehrten Fußgängerverkehr im Umfeld der Betriebsstätten und durch Grundstücksbetretungen (bis hin zu tödlichen Unglücken und daraus resultierenden Einschränkungen der Betriebe durch Sicherungen gegen unbefugtes Betreten) hinweist, handelt es sich um Konflikte, welchen nicht mit Mitteln des Baurechts, sondern – wie in jedem gestörten Nachbarschaftsverhältnis – im Einzelfall mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts zu begegnen ist. Die Lösung sozialer Konflikte, die im Zusammenhang mit der

Unterbringung von Flüchtlingen entstehen können, gehört im Übrigen nicht zu den Aufgaben des öffentlichen Baurechts (vgl. BayVGh, B.v. 4.7.2018 – 9 ZB 17.1984 – BeckRS 2018, 15280 Rn. 9; OVG Münster, B.v. 19.7.2019 – 10 A 1802/18 – BeckRS 2019, 16170 Rn. 16; VG Düsseldorf, B.v. 10.9.2024 – 28 L 2250/24 – BeckRS 2024, 25811 Rn. 37).

113

Soweit schließlich von Antragstellerseite etwaige befürchtete Auswirkungen des Vorhabens auf die soziale Infrastruktur in ihrem Gemeindegebiet (Schule, Kindergarten) vorgebracht werden, beruht dies auf Unwägbarkeiten. Dass die Belange der Gemeinde in unverhältnismäßiger Weise betroffen sein könnten, ist nicht absehbar, zumal die zuständigen Behörden zur Behebung etwaiger Missstände tätig werden müssten.

114

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

115

2.3.8. Schließlich hat die Kammer auch keine Bedenken bzgl. der zum inhaltlichen Bestandteil der Baugenehmigung erklärten Rückbauverpflichtungserklärung sowie an der Sicherstellung der Rückbauverpflichtungserklärung (vgl. Bedingung Nr. 2 in der streitgegenständlichen Baugenehmigung). Im Einzelnen:

116

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

117

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

118

Das Anerkenntnis der Rückbaupflicht in Gestalt einer Verpflichtungserklärung ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB konstitutiv für die Genehmigungserteilung (BVerwG, U.v. 17.10.2012 – 4 C 5.11 – BeckRS 2013, 45830 Rn. 10 und U.v. 13.3.2008 – 7 C 44.07 – BeckRS 2008, 33986 Rn. 27; vgl. auch VG München, B.v. 3.3.2025 – M 11 SN 24.7581 – BeckRS 2025, 4928 Rn. 51). Dies gilt nach Auffassung der Kammer auch bei entsprechender Anwendung dieser Vorschrift nach § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB (so bereits VG Würzburg, U.v. 9.10.2025 – W 5 K 25.421 – BeckRS 2025, 32585 Rn. 109).

119

Von Seiten der Kammer bestehen keinerlei rechtliche Bedenken dahingehend, dass es sich bei der auf den 24. April 2026 datierten, von der Beigeladenen im Baugenehmigungsverfahren digital nachgereichten „Verpflichtungserklärung nach § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB“ (Bl. 31 der elektron. Bauakte) um eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende, insbesondere hinreichend bestimmte Verpflichtungserklärung nach § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 1 BauGB handelt.

120

(2) Die Kammer hat des Weiteren keinerlei rechtliche Bedenken bzgl. der nach § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB erforderlichen Sicherstellung des Rückbaus. Dies ergibt sich aus folgenden rechtlichen Erwägungen:

121

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

122

Das Bundesverwaltungsgericht geht in seinem zu § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ergangenen Urteil vom 17. Oktober 2012 (4 C 5/11 – BeckRS 2013, 45830) von einer Verknüpfung der Pflicht zur Erklärung des Rückbaus und der entsprechenden Sicherung dieser Verpflichtung aus. Danach wird die Genehmigungsbehörde „bundesrechtlich verpflichtet, durch geeignete Maßnahmen bei Erteilung der Genehmigung die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Rückbau, zu dem sich der Vorhabenträger nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB verpflichtet hat, nach dauerhafter Nutzungsaufgabe auf seine Kosten durchgesetzt werden wird“ (BVerwG, U.v. 17.10.2012 – 4 C 5/11 – BeckRS 2013, 45830 Rn. 11). Denn die Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist kein vollstreckbarer Titel und ihr kommt anders als dem Anerkenntnis nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auch keine dingliche Wirkung zu. Auch in der Kommentarliteratur und in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass die Vorgabe einer Sicherstellung durch die Behörde insb. durch eine entsprechende Nebenbestimmung in der Baugenehmigung umzusetzen ist (vgl. Mitschang/Reidt, in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 35 Rn. 185; OVG Münster, B.v. 17.9.2008 – 20 A 2634/07 – BeckRS 2008, 39238).

123

Nichts anderes kann nach Auffassung der Kammer gelten, wenn es nicht um die Sicherung der Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB mit dem Ziel der Schonung des Außenbereichs geht, sondern – wie hier – um die Sicherung der Rückbauverpflichtung nach § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB und damit um den Schutz der Planungshoheit der Gemeinde nach Art. 28 Abs. 2 GG (so bereits VG Würzburg, U.v. 9.10.2025 – W 5 K 25.421 – BeckRS 2025, 32585 Rn. 119).

124

Da das bayerische Landesrecht die in § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB aufgeführte Baulast nicht kennt, kommt nur eine Sicherstellung auf andere Weise in Betracht. Insoweit steht der Bauaufsichtsbehörde ein Ermessen zu, welche Sicherungsmaßnahmen in Betracht gezogen werden. In Betracht kommen neben dinglichen Sicherungen (z.B. einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, § 1090 BGB) z.B. auch Bürgschaften, Hinterlegung, Grundschulden usw. (vgl. VG München, B.v. 3.3.2025 – M 11 SN 24.7851 – BeckRS 2025, 4928 Rn. 54; Söfker/Kment, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 161. EL Nov. 2025, § 35 Rn. 1049; Mitschang/Reidt, in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 35 Rn. 183).

125

An diesen rechtlichen Maßstäben gemessen bestehen hier keine Bedenken an der ausreichenden Sicherstellung des Rückbaus. Im Gegensatz zur Erstgenehmigung, in der von der Sicherstellung des Rückbaus vollständig abgesehen wurde, enthält die streitgegenständliche Genehmigung eine entsprechende Vorgabe in Form einer aufschiebenden Bedingung unter Nr. 2, nach der die Baugenehmigung erst wirksam wird, „wenn der Bauherr zur Sicherstellung der Rückbauverpflichtungserklärung nach § 246 Abs. 14 Satz 5, § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Sicherheitsleistung in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zugunsten des Freistaates Bayern oder eine Einzahlung auf ein Konto des Landratsamtes M.-S. in Höhe von insgesamt 337.008,93 €“ hinterlegt hat. Mithin wurden hier zulässige und ausreichende Formen der Sicherheitsleistung gewählt, nämlich Bürgschaft bzw. Hinterlegung.

126

Wenn die Antragstellerseite „erhebliche Zweifel an der Auskömmlichkeit der ermittelten Rückbaukosten und damit an der hinreichenden Sicherungswirkung im Sinne von § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB“ äußert und u.a. kritisiert, dass bei einer Baukostensumme von über 2 Mio. EUR die Rückbaukosten von ca. 337.000,00 EUR in keinem Verhältnis hierzu stünden und keine tragfähigen Nachweise in den Unterlagen der Baugenehmigungsbehörde zu finden seien, kann sie damit keinen Erfolg haben. Die Beigeladene hat als Teil der Bauantragsunterlagen unter dem Datum 22. April 2026 eine „Zusammenstellung der

Rückbaukosten“ vorgelegt, die sehr wohl Teil der elektron. Bauakte wurde (vgl. Bl. 28 f.). Dabei wurden – wie der Antragsgegner zutreffender Weise darlegt – die Rückbaukosten auf Basis der öffentlich einsehbaren Richtsätze – Gebäude, bauliche Anlagen – für die Bemessung der Baugenehmigungsgebühren in der aktuell gültigen Fassung ermittelt. Es handelt sich dabei nicht – wie die Antragstellerin meint – um Herstellungskosten, sondern (richtiger Weise) um pauschalierte Rückbaukosten, wobei als Bemessungsgrundlage der Brutto-Rauminhalt zugrunde zu legen ist, sodass es auf die von Antragstellerseite bemängelte Geschossflächenberechnung gerade nicht ankommt. Zudem wurden ausweislich der Berechnung die sich daraus ergebenden Kosten für den Rückbau entsprechend jährlich zu erwartender Preissteigerungen von 2% pro Jahr insgesamt angehoben. Darauf, dass die Rückbaukosten in einem bestimmten Verhältnis zu den Gesamtbaukosten stehen müssen, wie die Antragstellerin mehrfach vorbringt, kommt es hierbei gerade nicht an. Warum zu bezweifeln sein soll, dass die Sicherheit überhaupt verwertet werden könne, weil die Einzahlung des Betrags von 337.008,93 EUR auf ein Konto des Landratsamts M.-S. (Hinterlegung) nicht durch die Beigeladene, sondern deren Vertragspartner, die Regierung von Unterfranken, erfolgt ist – wie die Antragstellerin rügt – erschließt sich der Kammer ebenfalls nicht.

127

Wenn von Antragstellerseite weiter gerügt wird, dass die Kosten für die Entsorgung von Mobiliar und Inventar bei den Rückbaukosten nicht berücksichtigt worden seien, liegt dies schlicht daran, dass es sich hierbei nicht um Kosten des Rückbaus der baulichen Anlage und auch nicht um solche der Beseitigung der Bodenversiegelung handelt. Die Zusammenstellung der Rückbaukosten wurden – wie der Antragsgegner erklärt hat und woran die Kammer keinen Grund zu zweifeln hat – auf Plausibilität überprüft. Nach allem hat die Kammer keinerlei Bedenken, dass der errechnete Betrag in Höhe von 337.008,93 EUR die Kosten für den Rückbau der gesamten baulichen Anlage und die Beseitigung der Bodenversiegelung (vgl. hierzu den Wortlaut des § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB einerseits sowie der Verpflichtungserklärung der Beigeladenen vom 24.4.2025 andererseits) hinreichend abdeckt.

128

2.3.9. Schließlich hat die Kammer entgegen der Meinung der Antragstellerseite keine Zweifel daran, dass hinsichtlich der erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der vorderen Baugrenze durch die beiden Fertiggaragen, den eingehausten Müllsammelplatz und des Lärmschutzwalls (Buchst. D), der abweichenden Dachform (Pultdach) (Buchst. E), der abweichenden Dachneigung (5°) (Buchst. F) und wegen der Nichteinhaltung des Pflanzstreifens in Teilbereichen durch die Errichtung der Zufahrt, des eingehausten Müllsammelplatzes und der Fertiggaragen (Buchst. G) die Rechtsgrundlage des § 246 Abs. 14 BauGB herangezogen werden konnte. Denn diese Sondervorschrift ermöglicht es, von allen bauplanungsrechtlichen Vorschriften zu befreien, soweit die Befreiung zur Bewältigung eines dringenden Bedarfs an Flüchtlingsunterkünften erforderlich ist (vgl. VG Schwerin, B.v. 29.8.2023 – 2 B 1269/23 SN – BeckRS 2023, 22158 Rn. 31; VG Würzburg, B.v. 12.6.2024 – W 5 S 24.502 – BeckRS 2024, 15800 Rn. 40; Schmidt-Eichstaedt, in Brügmann, BauGB, 138. Lfg. April 2026, § 246 Rn. 47). Von der Vorschrift des § 246 Abs. 14 BauGB erfasst werden mithin sämtliche bauplanungsrechtliche Vorgaben, also nicht nur die Art der baulichen Nutzung, sondern auch das Nutzungsmaß und die überbaubare Grundstücksfläche, die vor allem für die Dimensionierung des jeweiligen Vorhabens eine Rolle spielen können. Mithin bestehen von Seiten der Kammer keine Bedenken an der Heranziehung des § 246 Abs. 14 BauGB in Bezug auf vg. Festsetzungen sowie an dem Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen, zumal die Antragstellerseite insoweit nichts Konkretes vorgebracht hat.

129

2.4. Nachdem die Klage der Antragstellerin nach allem mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolglos bleiben wird, überwiegt das Interesse der Beigeladenen an einer baldigen Ausnutzung der Baugenehmigung das Interesse der Antragstellerin an der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage.

130

3. Im Übrigen käme die Kammer auch bei einer von den Erfolgsaussichten der Klage in der Hauptsache losgelösten Interessenabwägung zu einer Entscheidung zu Lasten der Antragstellerin.

131

Denn das Vollzugsinteresse des Antragsgegners und der Beigeladenen überwiegt danach das Suspensivinteresse der Antragstellerin. Ausgehend von der gesetzgeberischen Grundentscheidung nach § 212a Abs. 1 BauGB, der erhebliches Gewicht zukommt (vgl. VGH BW, B.v. 26.10.2021 – 10 S 471/21 – NVwZ-RR 2022, 374 Rn. 5; Külpmann in Dombert/Külpmann, Vorläufiger Rechtsschutz im Verwaltungsverfahren, 8. Aufl. 2025, § 47 Rn. 20; jeweils m.w.N.), ist hierfür maßgeblich, dass keine dauerhaften, nicht mehr rückgängig zu machenden Folgen drohen. Die Baugenehmigung für die „Neu-Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete (max. 100 Personen) in modularer Bauweise – sechs zweigeschossige Wohngebäude, ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein Lärmschutzwall sowie zwei Fertiggaragen, ein Müllplatz und neun KfzStellplätze“ ist befristet. Die Rückbaupflicht ist inhaltlicher Bestandteil der Baugenehmigung und wird nicht zuletzt durch die am 13. Mai 2026 erfolgte Einzahlung des Betrags von 337.008,93 EUR auf ein Konto des Landratsamts M.-S. (vgl. Bl. 193 der elektron. Behördenakte) finanziell gewährleistet. Die Frage nach der Schaffung vollendeter Tatsachen stellt sich daher nicht in der Weise, dass irreversible Folgen durch die Errichtung baulicher Anlagen zu befürchten sind (vgl. BayVGH, B.v. 17.11.2025 – 1 CS 25.1368 – BeckRS 2025, 36234 Rn. 22; vgl. hierzu auch Puttler, in Sodan/Ziekow, VwGO, 6. Aufl. 2025, § 80a Rn. 33 m.w.N.). Durch die Entscheidung im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes werden allenfalls in zeitlich begrenzter Hinsicht unumkehrbare Folgen geschaffen (vgl. dazu NdsOVG, B.v. 25.1.2007 – 12 ME 177/06 – juris Rn. 11 f.): Bei Anordnung der aufschiebenden Wirkung wäre die Bereitstellung der dringend benötigten Unterkunftsmöglichkeiten bis zur Entscheidung in der Hauptsache nicht möglich, bei Ablehnung des Antrages müsste die Antragstellerin den Eingriff in ihre Planungshoheit jedenfalls bis zur Entscheidung über die Hauptsache dulden. Bei der anzustellenden Abwägung ist weiter maßgeblich zu berücksichtigen, dass die Unterbringung des Personenkreises, der das Vorhaben unmittelbar dient, aus Sicht des Gesetzgebers eine bedeutende Aufgabe zum Wohl der Allgemeinheit darstellt (vgl. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), deren Erfüllung im besonderen öffentlichen Interesse liegt (vgl. zur Einbeziehung öffentlicher Belange in die Abwägung BayVGH, B.v. 20.8.1981 – 22 CS 81 A.1242 – NVwZ 1982, 130; Külpmann, in Dombert/Külpmann, Vorläufiger Rechtsschutz im Verwaltungsverfahren, 8. Aufl. 2025, § 47 Rn. 20 m.w.N.). Ziel ist die menschenwürdige Aufnahme von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in dafür geeigneten Unterkünften, die im Übrigen über die Grundrechte und das Sozialstaatsprinzip verfassungsrechtlich garantiert wird (vgl. BVerfG, U.v. 18.7.2012 – 1 BvL 10/10 – BVerfGE 132, 134/159 f.). Die Unterbringung ist im konkreten Fall – entgegen der Meinung der Antragstellerseite – auch dringlich, was oben im Einzelnen dargelegt wurde. Es handelt sich zudem um eine nicht unerhebliche Zahl von Unterbringungsplätzen (bis zu 100 Personen).

132

Die Antragstellerin hat dagegen nicht aufgezeigt, dass sie bis zur Entscheidung über die Hauptsache in ihrer Planungshoheit in nicht mehr zumutbarer Weise betroffen wäre. Das in diesem Zusammenhang erfolgte Vorbringen der Antragstellerin, dass die Außerbetriebnahme und ein Rückbau der Anlage selbst bei einem Obsiegen der Antragstellerin in der Hauptsache mit Blick auf die wirtschaftlichen Folgen unwahrscheinlich sei, ist in keiner Weise nachvollziehbar. Es besteht nicht der geringste Anhaltspunkt dafür, dass die Beigeladene und ihre Vertragspartnerin, die Regierung von Unterfranken, eine der Klage stattgebende Entscheidung missachten werden würden. Die Antragstellerin hat hierzu jedenfalls keinerlei konkrete Anhaltspunkte vorgetragen. Dass die Antragstellerin – zum maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung – keine über den Planaufstellungsbeschluss und den Erlass der Veränderungssperre hinausgehenden Schritte vorgenommen hat, dass sie vielmehr insoweit einen Zeitraum von immerhin 16 Monaten hat verstreichen lassen, um die Bebauungsplanänderung, die darauf zielt, die bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke künftig nicht mehr zu ermöglichen und so den Gebietscharakter des Gewerbegebiets nachhaltig zu sichern, auch nur im Geringsten voranzutreiben, spricht nicht unbedingt dafür, dass die Antragstellerin ein dringendes Interesse an der Sicherung des Baugrundstücks hat.

133

Nach allem wäre es gerechtfertigt im Falle offener Erfolgsaussichten, die hier aber nicht gegeben sind (s.o. unter 2.), dem Vollzugsinteresse bis zur Entscheidung über die Hauptsache, den Vorrang einzuräumen.

134

4. Somit konnte der Antrag keinen Erfolg haben und war mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen.

135

Da die Beigeladene vorliegend keinen Antrag gestellt hat und damit kein Kostenrisiko eingegangen ist, entsprach es der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Aufwendungen selbst zu tragen hat und sie andererseits nicht an der Kostentragung zu beteiligen ist (§ 162 Abs. 3 i.V.m. § 154 Abs. 3 VwGO).

136

5. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 und § 63 Abs. 2 GKG i.V.m. Nr. 9.9 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.