

Titel:

**Mangels Verletzung drittschützender Vorschriften des Bauplanungsrechts erfolglose
Nachbarklage gegen die Baugenehmigung für eine Gemeinschaftsunterkunft für
Asylbewerber im allgemeinen Wohngebiet**

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 1, § 31

BauNVO § 4 Abs. 1, § 15 Abs. 1

BayBO Art. 60

BauRegVO 1936 § 1, § 2

VwGO § 113

Leitsätze:

1. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung entfalten kraft Bundesrechts – dh unabhängig vom Willen der Plangeberin – Drittschutz zugunsten der Grundstückseigentümer innerhalb des Baugebiets. Aufgrund dieses sog. allgemeinen Anspruchs auf Gebietserhaltung kann ein Nachbar nach Maßgabe der §§ 2 ff. BauNVO unzulässige Nutzungen unabhängig von einer tatsächlichen Beeinträchtigung abwehren. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei einer Asylbewerberunterkunft handelt es sich zwar regelmäßig um eine Anlage für soziale Zwecke. Ihre typische Nutzungsweise weist jedoch eine erhebliche Nähe zum Wohnen auf, da sie der Unterkunft und der alltäglichen Lebensführung ihrer Bewohner dient. Hinsichtlich ihrer bodenrechtlichen Auswirkungen steht sie damit der Wohnnutzung deutlich näher als anderen, nach § 4 BauNVO ebenfalls zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Asylunterkunft in einem allgemeinen Wohngebiet, Anspruch auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung (verneint), Gebot der Rücksichtnahme, „abriegelnde/erdrückende Wirkung“, Nachbarschutz, Gebietserhaltungsanspruch, Gebietsverträglichkeit, Rücksichtnahmegebot, Gebietsprägung, städtebaulicher Missgriff, Kostenverteilung, Gemeinschaftsunterkunft, Asylbewerberunterkunft

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Von den Kosten des Verfahrens tragen die Kläger gesamtschuldnerisch die Hälfte; im Übrigen trägt sie die Beigeladene zu 2). Die Beigeladene zu 1) trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Die Kläger wenden sich als Eigentümer der Grundstücke FINrn. 1411/3, 1411/4 und 1411/5 der Gemarkung B** T* ... (nachfolgend: Nachbargrundstücke) gegen eine der Beigeladenen zu 1 erteilte Baugenehmigung für die – inzwischen weitgehend abgeschlossene – Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber auf den nördlich angrenzenden Grundstücken FINrn. 1411/2 und 1411/13 der Gemarkung B** T* ..., die als einheitliches Buchgrundstück unter einem Grundbuchblatt geführt werden (nachfolgend: Vorhabengrundstück).

2

Die Nachbargrundstücke sind mit einem Einfamilienhaus nebst Garage an der Nordseite bebaut, das Vorhabengrundstück mit zwei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern und zwei etwas abgesetzten

Garagengebäuden. Die Grundstücke liegen sämtlich im Geltungsbereich Bebauungsplans „I* ...“ der Beigeladenen zu 2., der am ... Dezember 2021 bekannt gemacht wurde. Dieser sieht die Baufelder A bis C vor. Das Vorhabengrundstück und die Nachbargrundstücke liegen im Baufeld C. Insoweit wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO unter Ausschluss aller Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4, die durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden darf, sowie eine Wandhöhe von maximal 9,0 m über der Höhenlage 653,50 m üNN festgesetzt. Für das Baufeld C setzt der Bebauungsplan umlaufend eine Baugrenze fest; hierdurch wird ein ca. 6.500 m² großes Baufenster ohne weitere Untergliederungen im Inneren gebildet. Diese Baugrenze verläuft über das Vorhabengrundstück und setzt den östlich dahinterliegenden Teil des Vorhabengrundstücks als private Grünfläche fest. Im südwestlichen Teil, der die Baufelder A und B umfasst und durch das Planzeichen B 5.3 abgegrenzt wird, wurde der Bebauungsplan durch Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 6. Dezember 2024 (Az. 1 N 22.2131) teilweise für unwirksam erklärt. Durch den am 10. Juli 2025 bekannt gemachten Änderungsbebauungsplan wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert, dass insbesondere Anlagen für soziale Zwecke generell unzulässig sein sollen.

3

Im September 2023 reichte die Beigeladene zu 1 beim Landratsamt B**T* W* ... (nachfolgend: Landratsamt) einen Bauantrag für den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber ein. Geplant ist die Errichtung eines – an der den Klägern zugewandten Südseite – bis zu 48,72 m langen und 13,61 m breiten zweigeschossigen Gebäudes mit Satteldach. Die Wandhöhe soll 5,68 m betragen, die Firsthöhe 7,51 m. Die Grundfläche des Neubaus soll bei 597,04 m² liegen. In dem Gebäude sind 96 Betten vorgesehen. Der Bauantrag wurde der Beigeladenen zu 2 vom Landratsamt zugleitet und ging dort am *. September 2023 ein.

4

Aufgrund eines Beschlusses des Bauausschusses versagte die Beigeladene zu 2 das gemeindliche Einvernehmen. Der Stadtrat der Beigeladenen zu 2 fasste zudem einen Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Bebauungsplan „An der Isarleite“, durch den ein allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke festgesetzt werden sollte, und erließ eine Veränderungssperre; diese wurde am 30. September 2023 bekanntgemacht. Einem von der Beigeladenen zu 1 gestellten Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre stimmte die Beigeladene zu 2 nicht zu.

5

Mit Bescheid vom ... Februar 2024 erteilte das Landratsamt eine auf 12 Jahre ab Nutzungsaufnahme befristete Baugenehmigung für das Vorhaben und ließ – gestützt auf § 14 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 246 Abs. 14 BauGB – eine Ausnahme von der am 30. September 2023 bekannt gemachten Veränderungssperre zu. In der Begründung des Bescheids führte das Landratsamt im Wesentlichen aus, dass die – nach seiner Auffassung nicht nachbarschützenden – Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB gegeben seien. Das Vorhaben sei nach dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2021 allgemein zulässig. Zudem bestehe in dem Gebiet bereits seit längerer Zeit eine entsprechende Unterkunft, ohne dass es zu städtebaulichen Unzuträglichkeiten gekommen sei. Dass es durch die befristete Erweiterung zu einer unzumutbaren Situation kommen werde, sei weder dargetan noch ersichtlich. Auch könne nach der Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz vom ... Oktober 2023 weder davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben durch umliegende Nutzungen gestört werde, noch dass es selbst benachbarte Nutzungen störe oder dort zu Einschränkungen führen könne. Die von der Beigeladenen zu 2 vorgebrachten Einwände, wonach das Vorhaben gegen die städtische Stellplatzsatzung verstoße und die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 überschreite, seien unzutreffend.

6

Gegen diesen Bescheid haben sowohl die Kläger als auch die Beigeladene zu 2 Klage erhoben. Die Klage der Beigeladenen zu 2 ist unter dem Aktenzeichen M 11 K 24.1331 anhängig. Mit ihrem nach Klageerhebung gestellten Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz hatten die Kläger im Beschwerdeverfahren Erfolg. Auf die im vorläufigen Rechtsschutzverfahren ergangenen Beschlüsse der Kammer vom 6. August 2024 (Az.: M 11 SN 24.2326) und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 1. Oktober 2024 (Az.: 1 CS 24.1449) wird Bezug genommen.

7

Zur Begründung ihrer Klage nehmen die Kläger auf ihr Vorbringen im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes und den stattgebenden Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 1. Oktober 2024 Bezug. Sie tragen im Wesentlichen vor, dass das genehmigte Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sei, da von ihm eine dominierende, den Gebietscharakter verändernde Wirkung ausgehe. Zusammen mit der bereits vorhandenen Gemeinschaftsunterkunft auf dem Vorhabengrundstück komme es zu einer immensen, nicht mehr zumutbaren Erhöhung der Lärmimmissionen auf den Nachbargrundstücken, dem durch polizeiliche Maßnahmen nicht begegnet werden könne. Aufgrund der räumlichen Enge sei auch damit zu rechnen, dass die Bewohner sich außerhalb der Unterkunft, in unmittelbarer Nähe der Nachbargrundstücke aufhielten, was zu einer mit dem Wohncharakter des Gebiets nicht mehr vereinbaren Unruhe führe. Zudem verstoße das Vorhaben gegen das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme. Es trete gegenüber den Nachbargrundstücken zusammen mit dem östlich an den Neubau anschließenden Garagengebäude mit einer Länge von 54,87 m in Erscheinung. Von ihm gehe eine erdrückende und abriegelnde Wirkung aus. Das Vorhaben sei auch nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht zulässig.

8

Die Kläger beantragen,

den Bescheid des Landratsamts vom *. Februar 2024, Aktenzeichen:, aufzuheben.

9

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10

Er verteidigt den angefochtenen Bescheid unter Bezugnahme auf seine Ausführungen im Parallelverfahren M 11 K 24.1331.

11

Die Beigeladene zu 2 beantragt,

den Bescheid des Landratsamts vom ... Februar 2024 aufzuheben.

12

Die Beigeladene zu 1 hat keine Anträge gestellt.

13

Die Kammer hat Beweis erhoben über die örtlichen Verhältnisse auf dem Baugrundstück und in der näheren Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins. Hinsichtlich der dabei getroffenen Feststellungen wird Bezug genommen auf das Protokoll über den Augenschein und die mündliche Verhandlung vom 5. März 2026, hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands auf die übrige Gerichtsakte – auch im Eilverfahren M 11 SN 24.2326 und im Parallelverfahren M 11 K 24.1331 – sowie die beigezogene Behördenakte.

Entscheidungsgründe

I.

14

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die angefochtene Baugenehmigung vom ... Februar 2024 ist nicht wegen der Verletzung von Normen rechtswidrig, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren und die auch dem Schutz der Kläger – als Nachbarn – zu dienen bestimmt sind, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO (vgl. BayVGh, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

15

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist bei einer – hier vorliegenden – Nachbarklage der Zeitpunkt des Bescheiderlasses; nachträgliche Änderungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie sich zugunsten des Bauherrn auswirken (BVerwG, B.v. 4.7.2024 – 4 B 5.24 – juris Rn. 4 m.w.N.).

II.

16

Das streitgegenständliche Vorhaben ist ein Sonderbau i.S.v. Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO. Der Prüfungsumfang des Baugenehmigungsverfahrens richtet sich nach Art. 60 BayBO. Soweit den demnach zu prüfenden Vorschriften ausnahmsweise Drittschutz zugunsten der Kläger zukommen kann, sind diese nicht in ihren Rechten verletzt.

17

1. Die Baugenehmigung verletzt keine drittschützenden Vorschriften des Bauplanungsrechts, die gemäß Art. 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO zu prüfen waren. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich vorliegend gem. § 30 Abs. 1 BauGB nach den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans „I* ...“, soweit dieser nicht durch Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 6. Dezember 2024 (Az.: 1 N 22.2131) teilweise für unwirksam erklärt worden ist.

18

a) Das Vorhaben verstieß im maßgeblichen Zeitpunkt nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung.

19

aa) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entfalten die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung kraft Bundesrechts – d.h. unabhängig vom Willen der Plangeberin – Drittschutz zugunsten der Grundstückseigentümer innerhalb des Baugebiets. Aufgrund dieses sog. allgemeinen Anspruchs auf Gebietserhaltung kann ein Nachbar nach Maßgabe der §§ 2 ff. BauNVO unzulässige Nutzungen unabhängig von einer tatsächlichen Beeinträchtigung abwehren (siehe nur BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – juris Rn. 12 ff.; U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris Rn. 45; B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – juris Rn. 5).

20

bb) Der Bebauungsplan setzte in seiner Urfassung für das Vorhabengrundstück ein allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO fest. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass in einem solchen Asylbewerberunterkünfte als Anlagen für soziale Zwecke (vgl. insoweit auch § 246 Abs. 11 BauGB) gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind (BayVGh, B.v. 26.11.1991 – 1 CS 91.2880 – juris Rn. 13; U.v. 13.9.2012 – 1 B 12.109 – juris Rn. 25; B.v. 29.1.2014 – 1 ZB 13.678 – juris Rn. 5; B.v. 24.6.2024 – 9 CS 24.458 – juris Rn. 14; vgl. auch BVerwG, B.v. 27.2.2018 – 4 B 39.17 – juris).

21

cc) Die Beigeladene zu 2 hat durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zwar von der ihr durch § 1 Abs. 5 BauGB eingeräumten Befugnis Gebrauch macht, bestimmte, allgemein zulässige Arten der Nutzung auszuschließen und bestimmt, dass insbesondere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind. Diese Änderung trat jedoch erst am 10. Juli 2025 und damit nach dem für die hier gegebene Nachbarklage maßgeblichen Zeitpunkt der Sach- und Rechtslage – dem Erlass der streitgegenständlichen Baugenehmigung – in Kraft.

22

dd) Dass die Baugenehmigung unter Zulassung einer auf § 246 Abs. 14 BauGB gestützten Abweichung der von der Beigeladenen zu 2 zur Sicherung der 1. Änderung des Bebauungsplans erlassenen Veränderungssperre erteilt wurde, kann die Kläger nicht in ihren Rechten verletzen. Ein Nachbar kann sich nicht darauf berufen, dass eine Baugenehmigung im Hinblick auf eine Veränderungssperre nicht hätte erteilt werden dürfen. Die Veränderungssperre dient allein der Sicherung künftiger Planungen der Gemeinde und vermittelt daher keinen Nachbarschutz. Dies gilt auch dann, wenn der spätere Bebauungsplan zu seinen Gunsten nachbarschützende Festsetzungen enthält (BVerwG, B.v. 5.12.1988 – 4 B 182.88 – juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 8.6.2005 – 1 ZB 04.823 – juris Rn. 19). Ob die Ausnahme von der Veränderungssperre unter Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB rechtmäßig ist, spielt daher in diesem Verfahren keine Rolle.

23

b) Das Vorhaben entspricht auch dem ungeschriebenen Zulassungserfordernis der Gebietsverträglichkeit, auf das sich die Kläger im Rahmen des Gebietserhaltungsanspruchs grundsätzlich berufen können.

24

aa) Die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens innerhalb eines Baugebiets der Baunutzungsverordnung richtet sich nicht allein nach der Einordnung des Vorhabens in eine bestimmte Begriffskategorie (Nutzungs- oder Anlagenart), sondern auch nach der Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets. Ein Vorhaben, das

in den Katalog der nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vorhaben fällt, kann gleichwohl unzulässig sein, wenn es den Gebietscharakter des jeweiligen Baugebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Bei diesem Erfordernis der Gebietsverträglichkeit handelt es sich um ein ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal, das in dem typisierenden Ansatz der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung wurzelt (BVerwG, U.v. 2.2.2012 – 4 C 14.10 – juris Rn. 15; U.v. 20.3.2019 – 4 C 5.18 – juris Rn. 19; s.a. BVerwG, B.v. 28.2.2008 – 4 B 61.07 – juris Rn. 6: „ungeschriebene[s] Erfordernis“; U.v. 18.11.2010 – 4 C 10.09 – juris Rn. 19: „ungeschriebene Zulässigkeitsvoraussetzung“). Der Ordnungsgeber will durch die Zuordnung von Nutzungen zu den näher bezeichneten Baugebieten die vielfältigen und oft gegenläufigen Ansprüche an die Bodennutzung zu einem schonenden Ausgleich im Sinne überlegter Städtebaupolitik bringen. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die vom Ordnungsgeber dem jeweiligen Baugebiet zugewiesene allgemeine Zweckbestimmung den Charakter des Gebiets eingrenzend bestimmt (BVerwG, U.v. 21.3.2002 – 4 C 1.02 – juris Rn. 14; U.v. 29.3.2022 – 4 C 6.20 – juris Rn. 12 m.w.N.).

25

Die Frage, ob ein Vorhaben gebietsverträglich ist oder nicht, ist der Einzelfallprüfung nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, bei welcher die Eigenart des konkreten Baugebiets in den Blick zu nehmen ist, vorgelagert (BVerwG, U.v. 21.3.2002 – 4 C 1.02 – juris Rn. 13; U.v. 2.2.2012 – 4 C 14.10 – juris Rn. 17; U.v. 18.11.2010 – 4 C 10.09 – juris Rn. 19; ausführlich zur Abgrenzung der Rechtsinstitute Bittlingmaier, Die Gebietsverträglichkeit im Bauplanungsrecht, 2020, S. 95 ff.). Bei der Gebietsverträglichkeit geht es um die Frage, ob ein Vorhaben in einem Baugebiet der BauNVO überhaupt zulässig ist, m.a.W. ob es abstrakt gebietsverträglich ist. Deshalb kommt es für die Frage der Gebietsverträglichkeit auch nicht auf die Besonderheiten eines konkreten Baugebiets an, sondern nur auf die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets (vgl. BVerwG, B.v. 28.2.2008 – 4 B 60.07 – juris Rn. 11; Bittlingmaier, Die Gebietsverträglichkeit im Bauplanungsrecht, 2020, S. 95 ff.).

26

Im Rahmen des Gebietserhaltungsanspruchs kann ein Nachbar auch ein an sich in den Katalog der nach §§ 2 ff. BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vorhaben fallendes, aber dennoch gebietsunverträgliches Vorhaben abwehren (vgl. BVerwG, U.v. 29.3.2022 – 4 C 6.20 – juris Rn. 8; U.v. 2.2.2012 – 4 C 14.10 – juris Rn. 24; Bittlingmaier, Die Gebietsverträglichkeit im Bauplanungsrecht, 2020, S. 113 f.). Insoweit wird im Schrifttum teilweise vom speziellen bzw. besonderen Gebietserhaltungsanspruch gesprochen (vgl. Decker, JA 2007, 55/57, der zwar den Begriff des „speziellen Gebietsprägungserhaltungsanspruchs“ verwendet, damit aber ausdrücklich – siehe ebd., Fn. 11 – die drittschützende Dimension des Erfordernisses der Gebietsverträglichkeit meint; siehe auch Stühler, BauR 2011, 1576/1579 f.) bzw. – in Abgrenzung von einem teilweise aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO abgeleiteten Abwehranspruch – von dem abstrakten Ansatz des besonderen Gebietserhaltungsanspruchs (so Eichinger, Gebietsbezogener Drittschutz im Baurecht, 2024, S. 208 ff.).

27

bb) Das streitgegenständliche Vorhaben ist in dem durch den Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO gebietsverträglich und die Kläger werden insoweit folglich auch nicht in ihren Rechten verletzt.

28

(1) Das allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es soll nach Möglichkeit ein grundsätzlich ungestörtes Wohnen gewährleisten. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO daher in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung (BVerwG, U.v. 21.3.2002 – 4 C 1.02 – juris Rn. 15; U.v. 29.3.2022 – 4 C 6.20 – juris Rn. 13). Ein Vorhaben ist gebietsunverträglich, wenn es aufgrund seiner „typischen Nutzungsweise“ störend wirkt. Ausgangspunkt und Gegenstand dieser typisierenden Betrachtungsweise ist das jeweils zur Genehmigung gestellte Vorhaben. Entscheidend ist nicht, ob die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Die geschützte Wohnruhe ist nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlichen Lärmsituation. Bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit geht es um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Wohngebietscharakter als solchen stören (BVerwG, B.v. 28.2.2008 – 4 B 60.07 – juris Rn. 11; U.v. 29.3.2022 – 4 C 6.20 – juris Rn. 13; vgl. auch BVerwG, U.v. 21.3.2002 – 4 C 1.02 – juris Rn. 17).

29

(2) Nach diesen Maßstäben ist das streitgegenständliche Vorhaben gebietsverträglich. Maßgeblich ist, ob das Vorhaben aufgrund seiner typischen Nutzungsweise ein bodenrechtlich beachtliches Störpotenzial aufweist, das mit der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets unvereinbar wäre. Dies ist auch unter Berücksichtigung der bereits auf den Vorhabengrundstücken stattfindenden Unterbringung von Asylbewerbern nicht der Fall.

30

Bei einer Asylbewerberunterkunft handelt es sich zwar regelmäßig – wie auch hier – um eine Anlage für soziale Zwecke. Ihre typische Nutzungsweise weist jedoch eine erhebliche Nähe zum Wohnen auf, da sie der Unterkunft und der alltäglichen Lebensführung ihrer Bewohner dient (vgl. VGH BW, B.v. 6.10.2015 – 3 S 1695/15 – juris Rn. 16; BayVGH, U.v. 13.9.2012 – 2 B 12.109 – juris Rn. 32 m.w.N.). Hinsichtlich ihrer bodenrechtlichen Auswirkungen steht sie damit der Wohnnutzung deutlich näher als anderen, nach § 4 BauNVO ebenfalls zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Dementsprechend geht die obergerichtliche Rechtsprechung übereinstimmend davon aus, dass Flüchtlingsunterkünfte in allgemeinen Wohngebieten typischerweise gebietsverträglich sind (vgl. OVG Berlin-Bbg, B.v. 27.4.2021 – OVG 10 S 73/20 – juris Rn. 19; SächsOVG, B.v. 1.9.2015 – 1 B 214/15 – juris Rn. 7; VGH BW, B.v. 23.2.2017 – 3 S 149/17 – juris Rn. 22; BayVGH, B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 19).

31

Auch die vorgesehene Unterbringungskapazität von 96 Personen rechtfertigt keine andere Beurteilung. Für die Frage der abstrakten Gebietsverträglichkeit ist die Anzahl der Bewohner nicht das maßgebliche Kriterium (BayVGH, B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 19; SächsOVG, B.v. 19.7.2016 – 1 B 49/16 – juris Rn. 9). Entscheidend ist vielmehr, ob die typische Nutzungsweise des Vorhabens mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets vereinbar ist. Dies ist nicht schon deshalb zu verneinen, weil eine Unterkunft einer größeren Zahl von Personen dient. Die Rechtsprechung hat vielmehr auch Unterkünfte mit einer deutlich höheren Belegung als gebietsverträglich angesehen (vgl. OVG Berlin-Bbg, B.v. 27.4.2021 – OVG 10 S 73/20 – juris Rn. 29 m.w.N.; HessVGH, B.v. 24.7.2024 – 4 B 948/24 – juris Rn. 22 ff.). Das allgemeine Bauplanungsrecht bezweckt zudem keinen Milieuschutz. Wohnimmissionen, die von einer Asylbewerberunterkunft ausgehen, sind daher grundsätzlich auch in Wohngebieten hinzunehmen, die bislang durch eine homogene Wohnbevölkerung geprägt waren (vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris Rn. 72). Ebenso wenig führt die Belegung typischerweise zu einem mit der Gebietsstruktur unvereinbaren Verkehrsaufkommen. Nennenswerter Publikumsverkehr oder ein erheblich gesteigerter Kraftfahrzeugverkehr sind bei einer Asylbewerberunterkunft regelmäßig nicht zu erwarten (vgl. VG München, B.v. 9.8.2023 – M 1 SN 23.3188 – juris Rn. 24).

32

Insgesamt ist bei einem Vorhaben nach Art des streitgegenständlichen hinsichtlich seiner typischen bodenrechtlichen Auswirkungen nicht davon auszugehen, dass es mit der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets generell nicht in Einklang zu bringen ist.

33

c) Die Kläger ist auch nicht in einem etwaigen, aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO abgeleiteten, von einer konkreten Beeinträchtigung unabhängigen Anspruch auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung verletzt. Einen solchen Anspruch erkennt die Kammer nicht an (aa). Selbst wenn er anzuerkennen wäre, wäre er nicht verletzt (bb).

34

aa) Die Kammer sieht in § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO keinen eigenständigen Anspruch des Nachbarn auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung, der über das Gebot der Rücksichtnahme hinausginge.

35

(1) Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO betrifft dabei – wofür die systematische Stellung der Norm im Ersten Abschnitt der BauNVO spricht – die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung (BVerwG, U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – juris Rn. 17).

36

Die Prüfung des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist – wie bereits in Rn. 32 ausgeführt – der Frage nach der Gebietsverträglichkeit nachgelagert. Der in § 15 Abs. 1 BauNVO geregelte Schutz der Nachbarschaft besitzt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine andere Aufgabe als das Kriterium der Gebietsverträglichkeit. Sie bezweckt die einzelfallbezogene „Feinabstimmung“, indem sie Anlagen, die nach der „Grobabstimmung“ der §§ 2 bis 14 BauNVO zulässig wären, für nicht genehmigungsfähig erklärt, wenn sie im Einzelfall nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (BVerwG, B.v. 28.2.2008 – 4 B 60.07 – juris Rn. 12; U.v. 24.9.1992 – 7 C 7.92 – juris Rn. 14).

37

(2) Die Frage, ob § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auch einen Anspruch auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung vermittelt, wird in der Rechtsprechung teils bejaht (z.B. VGH BW, B.v. 1.8.2023 – 3 S 2683/22 – juris Rn. 52; OVG Hamburg, B.v. 4.5.2009 – 2 Bs 154/08 – juris Rn. 13; OVG RhPf, B.v. 10.9.2024 – 8 B 10731/24.OVG – juris Rn. 10; BayVGH, B.v. 26.5.2008 – 1 CS 08.881, 1 CS 08.882 – juris Rn. 44), teils verneint (z.B. OVG SH, B.v. 6.10.2023 – 1 MB 16/23 – juris Rn. 27 f. m.w.N.; OVG NW, B.v. 26.10.2018 – 7 A 633/17 – juris Rn. 9), meist aber – da er jedenfalls nicht verletzt wäre – offen gelassen (siehe z.B. BayVGH, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 9). Von einer gesicherten Rechtsfigur des Nachbarschutzes kann man nicht sprechen (vgl. Ramsauer, JuS 2020, 385/390; s.a. Stühler/Stühler, GewArch 2024, 179/179). Die Kammer ist der Auffassung, dass aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO kein über das Gebot der Rücksichtnahme hinausgehender, unabhängig von einer konkreten Betroffenheit des Nachbarn bestehender Anspruch auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung abgeleitet werden kann.

38

(a) Soweit die Rechtsprechung einen Anspruch auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung anerkennt, wird regelmäßig auf den Beschluss des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts vom 13. Mai 2002 – 4 B 86.01 – verwiesen. Das überzeugt nicht. Zwar wird im ersten Leitsatz der Entscheidung – im Anschluss an BVerwG, U.v. 21.3.2002 – 4 C 1.02 – juris – tatsächlich formuliert, aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO folge ein solcher Anspruch. Für die Entscheidung tragend war diese Aussage jedoch nicht. Das Vorhaben, über welches das Bundesverwaltungsgericht zu befinden hatte (ein Seniorenpflegeheim), war bereits nicht gebietsverträglich (im Gewerbegebiet) und verletzte deshalb den Gebietserhaltungsanspruch des klagenden Nachbarn. Da diese Frage der Prüfung des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vorgelagert ist, kam es auf einen etwaigen Anspruch auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung nicht an (BVerwG, B.v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 – juris Rn. 7).

39

Der 4. Senat leitete diesen Anspruch auch nicht dogmatisch her. Das Berufungsgericht hatte die grundlegende Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zum Gebietserhaltungsanspruch (BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – juris) dahingehend verstanden, dass ein Vorhaben dadurch, dass es nach Anzahl, Lage oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht, gegen das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme verstoßen soll, ohne dass es auf das Vorliegen einer konkreten Beeinträchtigung ankomme (VGH BW, U.v. 27.7.2001 – 5 S 1093/00 – juris Rn. 38, 42). Die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang zitierte Passage aus der genannten Entscheidung (BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – juris Rn. 22) betraf dabei nicht den allgemeinen Gebietserhaltungsanspruch, sondern das Gebot der Rücksichtnahme. Der Senat gab diese Erwägungen des Berufungsgerichts jedoch mit den Gebietserhaltungsanspruch stärker betonender Akzentuierung wieder und erläuterte an späterer Stelle, dass das Berufungsgericht Nachbarschutz nicht aus dem Rücksichtnahmegebot, sondern dem Anspruch auf Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung hergeleitet habe, dem § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ebenfalls zu dienen bestimmt sei (BVerwG, B.v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 – juris Rn. 4). Auch im ersten Leitsatz stellte er einen Bezug zu der eingangs genannten Leitentscheidung her. Das dogmatische Fundament eines Anspruchs auf Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung lässt sich daraus allenfalls erahnen, liegt aber nicht klar zu Tage.

40

Die vom Bundesverwaltungsgericht im Zusammenhang mit dem Anspruch auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung zitierte frühere Entscheidung (BVerwG, U.v. 24.9.1992 – 7 C 7.92 – juris Rn. 14) trägt zur Klärung nichts bei. Diese Entscheidung des 7. Senats befasst sich in erster Linie mit der – nach Schaffung des § 15 Abs. 3 BauNVO in Abkehr von der früher vertretenen, strengen Typisierungslehre nunmehr verneinten – Frage, ob allein die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit einer

Anlage zur Annahme eines erheblich belästigenden Gewerbebetriebs zwingt, wodurch sie in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO – vorbehaltlich einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB – bauplanungsrechtlich unzulässig wäre. Der Senat führte in diesem Zusammenhang aus, dass die Vorschrift des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO die – nunmehr eingeschränkte – typisierende Betrachtungsweise nicht ersetze, „obwohl auch sie der Aufrechterhaltung der jeweiligen gebietstypischen Prägung diene“ (BVerwG, U.v. 24.9.1992 – 7 C 7.92 – juris Rn. 14). Zur Frage des Drittschutzes dieser Norm sagte der Senat nichts und musste dies auch nicht, da der klagende Nachbar nicht in dem Gewerbegebiet ansässig war, in dem das Vorhaben verwirklicht werden sollte, sondern in einem angrenzenden Baugebiet. In seiner Entscheidung vom 13. Mai 2002 gab der Senat die vorstehend zitierte Passage nicht wörtlich wieder, sondern änderte das Bezugswort: In dem Urteil vom 24. September 1992 hieß es noch, dass § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (auch) der Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung diene. In dem Urteil vom 13. Mai 2002 formulierte der Senat hingegen, dass § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO dem Anspruch auf Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung diene. Es setzt hierdurch die objektivrechtliche Aussage der Norm mit der Begründung eines subjektiven Rechts gleich, ohne dafür eine Begründung anzubieten.

41

(b) In späteren Entscheidungen hat das Bundesverwaltungsgericht weder eine dogmatische Herleitung des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs entwickelt noch zur Frage des Drittschutzes des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Stellung erneut genommen. Eine tragfähige Begründung dafür, dass die objektivrechtliche Schutzrichtung der Vorschrift zugleich eine subjektive Rechtsposition des Nachbarn begründet, liegt damit weiterhin nicht vor.

42

Der Beschluss des 1. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 1. Oktober 2024 (1 CS 24.1449), mit dem die aufschiebende Wirkung der hier gegenständlichen Klage angeordnet wurde, verhält sich hierzu ebenfalls nicht. Er beschreibt die objektivrechtliche Funktion des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, ohne zu erläutern, weshalb die Vorschrift den Klägern ein subjektives Abwehrrecht vermitteln soll. Er setzt sich auch nicht mit der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs auseinander, die zuletzt Zweifel an der Existenz eines Anspruchs auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung erkennen ließ (siehe z.B. BayVG, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 9).

43

Auch in der übrigen obergerichtlichen Rechtsprechung wird der Anspruch auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung nicht hergeleitet, sondern als bestehende Rechtsfigur vorausgesetzt und durch fortgesetzte Bezugnahme verfestigt. Er existiert, weil auf ihn verwiesen wird, und es wird auf ihn verwiesen, weil er existiert. Das vermag eine dogmatische Herleitung nicht zu ersetzen. Drittschutz ist und bleibt im öffentlichen Baurecht eine begründungsbedürftige Ausnahme.

44

(c) Mit den Erwägungen, die der Anerkennung des Gebietserhaltungsanspruchs zugrunde liegen, lässt sich die Ableitung eines generellen, von einer konkreten Beeinträchtigung unabhängigen Anspruchs auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO jedenfalls nicht begründen.

45

Begründet wird der Drittschutz bauleitplanerischer Gebietsfestsetzungen – wie der bauplanungsrechtliche Drittschutz insgesamt (vgl. BVerwG, U.v. 11.5.1989 – 4 C 1.88 – juris Rn. 43) – mit maßgeblich dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses (BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – juris Rn. 12). Weil und soweit die Eigentümer von Grundstücken im Baugebiet in deren Ausnutzung öffentlichrechtlichen Beschränkungen unterworfen sind, sollen sie deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen können (siehe schon BVerwG, U.v. 11.5.1989 – 4 C 1.88 – juris Rn. 43; U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – juris Rn. 12; B.v. 18.12.2007 – juris Rn. 5). Der Gedanke des wechselseitigen Austauschverhältnisses ist eng verknüpft mit dem Begriff der bau- und bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft (siehe z.B. schon BVerwG, U.v. 28.4.1967 – IV C 10.65 – juris Rn. 14; U.v. 14.12.1973 – IV C 71.71 – juris Rn. 28), zu der die Planbetroffenen durch die bauleitplanerischen Festsetzungen miteinander verbunden sind (zur Diskussion über das Verhältnis von Austauschverhältnis und Schicksalsgemeinschaft siehe m.w.N. Eichinger, Gebietsbezogener Drittschutz im Baurecht, 2024, S. 119 f.).

46

Für die Frage, ob einer bauleitplanerischen Festsetzung Drittschutz zukommt, ist deren Verbindlichkeit für eine Vielzahl Planbetroffener erforderlich, aber nicht ausreichend. Es kommt vielmehr entscheidend darauf an, welche Bedeutung die Festsetzung im bauleitplanerischen Interessengeflecht hat. Als dogmatischen Ansatzpunkt für die Beantwortung dieser letztlich normativen Frage benannte das Bundesverwaltungsgericht zunächst das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB (BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – juris Rn. 12). Dies hat es später als „missverständlich“ bezeichnet und den bundesrechtlich gebotenen Drittschutz der Gebietsfestsetzung aus dem in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG wurzelnden, bereits vom Bundesgesetzgeber bei Erlass der gesetzlichen Grundlagen für den Erlass von Bebauungsplänen zu beachtenden Gebot abgeleitet, die öffentlichen und die privaten Interessen – vertikal – und die schutzwürdigen und die schutzbedürftigen Belange aller am Interessenkonflikt beteiligten Privaten – horizontal – in einen gerechten Ausgleich zu bringen (BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris Rn. 35 ff. zu auf Grundlage von §§ 1, 2 BauRegVO 1936 erlassenen Baustufenplänen, die es jedoch insoweit den heutigen Bebauungsplänen im Wesentlichen gleichgestellt hat). Gleichzeitig hat es festgehalten, dass Drittschutz nur nach Maßgabe einfachrechtlicher Normen bestehe, die jedoch verfassungskonform auszulegen seien (BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris Rn. 43, 45). Demnach ist die drittschützende Zweckrichtung nicht erst der Gebietsfestsetzung des jeweiligen Bebauungsplans zu entnehmen, sondern bereits in der zu Gebietsfestsetzungen der bezeichneten Art ermächtigenden Gesetzesnorm angelegt (BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris Rn. 53).

47

Das Bundesverwaltungsgericht hat es indes abgelehnt, weiteren bauplanungsrechtlichen Beschränkungen – hierzu gehören neben anderen bauleitplanerischen Festsetzungen z.B. auch die Regelungen in §§ 34, 35 BauGB – nur deshalb eine – kraft Bundesrechts – drittschützende Wirkung beizumessen, auch wenn sie für alle Eigentümer von Grundstücken in einem bestimmten Gebiet gleichermaßen gelten mögen. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zwingt den Gesetzgeber nicht, in jeder Hinsicht baulichen Nachbarschutz vorzusehen, sodass keineswegs alle baurechtlichen Vorschriften potentiell nachbarschützend sein müssen (BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris Rn. 43); ein allgemeiner Plangewährleistungsanspruch ist dem geltenden Recht vielmehr fremd (BVerwG, B.v. 29.10.2002 – 4 B 60/02 – juris Rn. 4). In Bezug auf Maßfestsetzungen in einem Bebauungsplan hat das Bundesverwaltungsgericht dies damit begründet, dass „die Planbetroffenen [dadurch] nicht in gleichem Maße zu einer ‚Schicksalsgemeinschaft‘ verbunden werden, wie das der Senat für die Festsetzung der Art der Nutzung angenommen hat“ (BVerwG, B.v. 23.6.1995 – 4 B 52.95 – juris Rn. 3; siehe auch BVerwG, B.v. 19.10.1995 – juris Rn. 3; B.v. 13.12.2016 – 4 B 29/16 – juris Rn. 5). Während bei Abweichungen von den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung eine „schleichende Verfremdung“ des Gebiets eingeleitet werde, ließen Abweichungen von den Maßfestsetzungen den Gebietscharakter unberührt und hätte nur Auswirkungen auf die unmittelbar anschließenden Nachbargrundstücke.

48

§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO stellt keine planerische Festsetzung dar. Die Anwendung des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO selbst ist der gemeindlichen Bauleitplanung nachgelagert und nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Interessenabwägung. Nur der Bauaufsichtsbehörde, nicht aber der Gemeinde steht insoweit nach Maßgabe des § 15 Abs. 2 BauNVO ein Entscheidungsspielraum zu (BVerwG, B.v. 29.7.1991 – 4 B 40.91 – juris Rn. 5). Die Vorschrift knüpft an planerische Festsetzungen lediglich mittelbar dergestalt an, dass sich die maßgebliche Eigenart des konkreten Baugebiets einerseits aus dessen abstrakter Zweckbestimmung, andererseits aber – neben der jeweiligen örtlichen Situation, in die ein Gebiet „hineingeplant“ worden ist – aus sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben kann (vgl. BVerwG, U.v. 4.5.1988 – juris Rn. 4 C 34.86 – juris Rn. 21; B.v. 29.7.1991 – 4 B 40.91 – juris Rn. 4; U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – juris Rn. 16). Anders als bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung fehlt es damit bereits an demjenigen normativen Anknüpfungspunkt, aus dem das Bundesverwaltungsrecht den generellen Drittschutz der Baugebietsfestsetzungen kraft Bundesrechts ableitet. Die Gebietsfestsetzung nach den §§ 2 ff. BauNVO ordnet die zulässigen Nutzungsarten abstraktgenerell und verbindet die Planbetroffenen dadurch in einer vom Bundesverwaltungsgericht als bau- und bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft bezeichneten Weise. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO setzt diese Ordnung hingegen voraus. Die Vorschrift begründet die Gebietsordnung nicht, sondern bietet ein Korrektiv für durch atypische Vorhaben ausgelöste Konflikte, die im Rahmen der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung nicht abschließend gelöst worden sind (vgl. BVerwG, B.v. 6.3.1989 – 4 NB 8.89 – juris Rn. 7; U.v. 12.9.2013 – 4 C 8.12 – juris Rn. 20 ff.). Gerade dieser nachgelagerten Konfliktbewältigung dient das Gebot der

Rücksichtnahme, das nicht schlechthin, sondern nur dann und soweit drittschützend ist, wie in qualifizierter und individualisierter Weise auf die schutzwürdigen Interessen eines abgrenzbaren Kreises schutzwürdiger Dritter Rücksicht zu nehmen ist (vgl. nur BVerwG, U.v. 5.8.1983 – 4 C 53.81- juris Rn. 29). Es ist nicht einzusehen, weshalb ein Nachbar losgelöst von seiner individuellen Betroffenheit einen Anspruch auf Gewährleistung eines in einer bestimmten, aus der Bauleitplanung und den konkreten örtlichen Gegebenheiten ablesbaren Gebietsprägung zum Ausdruck kommenden Planungskonzepts haben sollte (vgl. OVG Berlin-Bbg, U.v. 30.6.2017 – 10 B 10.15 – juris Rn. 47 a.E.). Die Anerkennung eines generellen Gebietsprägungserhaltungsanspruchs könnte schließlich dazu führen, dass der fehlende Drittschutz einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans über § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO im Ergebnis kompensiert würde. Das gilt insbesondere für die in § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Merkmale Umfang und Lage, die Bezüge zu Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche aufweisen (vgl. BVerwG, U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – juris Rn. 17).

49

bb) Selbst wenn man einen aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO abgeleiteten Anspruch auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung zugrunde legt, wäre dieser hier nicht verletzt. Die maßgeblich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmte Eigenart des Baugebiets (1) wird durch ein allgemeines Wohngebiet mit ausdrücklich gewollter Nachverdichtung und Schaffung zusätzlichen Wohnraums bestimmt. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Wandhöhe und Baugrenzen gewähren im Baufeld C bewusst weite Spielräume für größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten (2). Das Vorhaben bleibt, abgesehen von einer geringfügigen Überschreitung der GRZ, im Rahmen dieser planerisch eröffneten Entwicklungsmöglichkeiten und stellt daher keinen städtebaulichen Missgriff dar (3).

50

(1) § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO soll die Festsetzungen eines Bebauungsplans lediglich sichern und ergänzen; eine plankorrigierende, -modifizierende oder gar -ersetzende Funktion kommt dieser Vorschrift nicht zu (vgl. m.w.N. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 161. EL November 2026, § 15 BauNVO Rn. 7). Sie ist kein Instrument, die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen des Plangebers zu ergänzen (OVG Hamburg, B.v. 30.7.2015 – 2 Bs 141/15 – juris Rn. 11; B.v. 8.10.2009 – 2 Bs 176/09 – juris Rn. 7) und vermittelt auch keinen „Milieuschutz“ (BayVGH, B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 20; NdsOVG, B.v. 19.1.2023 – 1 ME 132/22 – juris Rn. 8). Für die Bestimmung der Eigenart eines Baugebiets kommt es demnach neben den typisierenden Regelungen der BauNVO – insbesondere der Zweckbestimmung des Baugebiets – auch auf die jeweilige örtliche Situation, in die ein Gebiet „hineingeplant“ worden ist, und den jeweiligen Planungswillen der Gemeinde, soweit dieser in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, an (BVerwG, U.v. 4.5.1988 – 4 C 34.86 – juris Rn. 21; U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – juris Rn. 16; OVG Hamburg, B.v. 4.5.2009 – 2 Bs 154/08 – juris Rn. 14; B.v. 27.7.2015 – 2 Bs 127/15 – juris Rn. 28). Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung kommt es dagegen grundsätzlich nicht an, sofern diese nicht – im Sinne der Erhaltung – erkennbar Eingang in den Planungswillen des Plangebers gefunden hat (vgl. OVG Hamburg, B.v. 27.7.2015 – 2 Bs 127/15 – juris Rn. 28; s.a. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 161. EL November 2025, § 15 BauNVO Rn. 12). Entscheidend ist nicht, was ist, sondern was nach dem Willen des Plangebers sein kann und sein soll.

51

(2) Demnach bestimmt sich die Eigenart des hier maßgeblichen Baugebiets „I* ...“ wie folgt: Im Plangebiet fand der Plangeber eine aus Einzelhäusern bestehende Bebauung mit Einzelhäusern und Garagen in aufgelockerter Bauweise vor. Planungsanlass war der steigende Wohnraumbedarf (S. 3 der Planbegründung vom 30.11.2021), zu dessen Deckung im Bereich der Baufelder A und B ein „Wohngebiet in verdichteter Bauweise (Geschoßwohnungen)“ (S. 8 der Planbegründung vom 30.11.2021) entstehen sollte; im Baufeld C war eine „Nachverdichtung bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung möglich und städtebaulich gewünscht“ (S. 8 der Planbegründung vom 30.11.2021). Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan in allen Baufeldern ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Nach der allgemeinen Zweckbestimmungen in § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Durch die textliche Festsetzung I.1, zweiter Absatz, werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um – so die Planbegründung – „zu gewährleisten, dass in diesem Gebiet die Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund steht.“ (S. 10 der Planbegründung vom 30.11.2021). Während in

dem südwestlichen Teil des Plangebiets – in den Baufeldern A und B, hinsichtlich derer der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde – „Geschosswohnungsbau“ (so S. 10 der Planbegründung vom 30.11.2021) mit absoluten Grundflächen für Hauptgebäude von 255 m² bzw. 1.020 m² vorgesehen war, wird im Baufeld C, in dem das Vorhaben liegt, eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden darf. Ausweislich der Planbegründung orientieren sich diese Festsetzungen an der Bestandsbebauung, sollen aber gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen und eine einheitliche Dichte für das Gesamtgebiet gewährleisten (S. 10 der Planbegründung vom 30.11.2021). Die Wandhöhe wird durch die Festsetzung Nr. I.2.1 auf maximal 9,0 m bezogen auf die Höhenlage 653,50 m ü.NN festgesetzt. Die Baugrenzen laufen um das Baufeld C herum und sollen – zusammen mit der ebenfalls festgesetzten offenen Bauweise – einen „angemessenen Gestaltungsspielraum für Entwurf und Anordnung der einzelnen Gebäude in Bestand und Planung ermöglichen.“ (S. 10 der Planbegründung vom 30.11.2021). Eine Grundstücksparzellierung sieht der Bebauungsplan nicht vor und auch die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt er nicht.

52

Aus diesen Festsetzungen wird deutlich, dass der Plangeber nicht lediglich die Bestandsbebauung bewahren wollte, auf die der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 1. Oktober 2025 – 1 CS 24.1449 – juris Rn. 16 abzustellen scheint. Vielmehr sprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans und seine Begründung eindeutig dafür, dass der Bebauungsplan im Interesse des Wohnungsbaus einer Nachverdichtung im Bereich des Baufelds C, im Übrigen einer erstmaligen Wohnbebauung den Boden bereiten sollte. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche bieten demgemäß erhebliche Spielräume für etwaige Bauwünsche. So wäre auf dem Grundstück FINr. 1413/2 ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von mehr als ca. 400 m² zulässig, auf dem Grundstück FINr. 1411/3 der Kläger immerhin eines mit einer Grundfläche von mehr als 330 m². Bei einer Wandhöhe von 9 m ließen sich im Plangebiet somit ohne Weiteres mehrere große Mehrfamilienhäuser mit einer erheblichen, durch den Bebauungsplan nicht beschränkten Zahl an Wohneinheiten verwirklichen. Vor diesem Hintergrund kann die Eigenart des Baugebiets nicht mit der gegenwärtig vorhandenen Bebauung gleichgesetzt werden. Maßgeblich ist vielmehr die durch den Bebauungsplan eröffnete und gewollte städtebauliche Entwicklung. Dass die nach den Festsetzungen zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten bislang nur teilweise ausgeschöpft worden sind, vermag die maßgeblich aus den in den Festsetzungen des konkreten Baugebiets zum Ausdruck kommenden planerischen Vorstellungen der Plangeberin abzuleitende Eigenart des hier gegenständlichen Baugebiets nicht zu verändern.

53

(3) Das streitgegenständliche Vorhaben widerspricht der wie vorstehend bestimmten Eigenart des Baugebiets weder nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO schützt nicht vor besonders großen oder intensiv genutzten Gebäuden als solchen, sondern vor Nutzungen, die den planerisch gewollten Gebietscharakter in Frage stellen. Dies ist hier nicht der Fall.

54

(a) Ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO wird nicht durch jede Abweichung von der Eigenart des Baugebiets begründet. Er muss vielmehr im Sinne eines städtebaulichen Missgriffs deutlich zu Tage treten, d.h. klar erkennbar in einem nicht nur unwesentlichen Gegensatz zu der mit der Planung verfolgten Zielsetzung stehen (BVerwG, B.v. 22.11.1984 – 4 B 244.84 – juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 26.3.2018 – 12 BV 17.1765 u.a. – juris Rn. 139; VGh BW, B.v. 1.8.2023 – 3 S 2683/22 – juris Rn. 56; OVG NW, B.v. 18.12.2017 – 2 B 1369/17 – juris Rn. 34). Der Widerspruch der hinzukommenden baulichen Anlage muss sich bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich aufdrängen (OVG RhPf, B.v. 10.9.2024 – 8 B 10731/24.OVG – juris Rn. 11). In der veröffentlichten Rechtsprechung ist ein solcher Widerspruch bislang nur äußerst selten und meist nur bei ganz erheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans (so z.B. BayVGh, B.v. 4.11.2009 – 9 CS 09.2422 – juris Rn. 6: drei Mehrfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet, mit GRZ 0,865 statt 0,3, Wandhöhe 9,0 m statt 6,5 m, Pultdach statt Satteldach, 11 Wohneinheiten pro Gebäude statt 2 sowie Überschreitung der Baugrenzen, wobei der Bebauungsplan ein locker mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ruhiges Wohngebiet vorsah) oder – im unbeplanten Innenbereich – krassen Rahmenüberschreitungen (so z.B. BayVGh, B.v. 26.5.2008 – 1 CS 08.881, 1 CS 08.882 – juris Rn. 47: Hotel im faktischen Mischgebiet,

Überschreitung des Umgebungsrahmens nach Länge und Breite um mehr als das Doppelte, GFZ von 3,31, Baumassenzahl 11,23).

55

(b) Gemessen an diesen Maßstäben widerspricht das Vorhaben der Eigenart des konkreten Baugebiets nicht.

56

(aa) Die Zweckbestimmung des Vorhabens steht in keinem Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Der Planungswille der Beigeladenen zu 2., der sich aus der Planbegründung ergibt und im Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sowie den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche einen Niederschlag findet, geht dahin, die Schaffung von neuem Wohnraum in einigem Umfang zu ermöglichen. Ein reines Wohngebiet hat sie gleichwohl nicht festgesetzt und auch den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht eingeschränkt, auch wenn dies in früheren Stadien des Aufstellungsverfahrens diskutiert worden war (vgl. Planbegründung Planentwurf v. 28.4.2020, Bl. 21, sowie Sitzungsniederschriften v. 25.3.2021 und v. 27.4.2021, Bl. 75 f. und Bl. 94, jeweils d. Aufstellungsakte).

57

Der Kreis der Anlagen für soziale Zwecke i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist zwar weit und kann auch atypische Anlagen erfassen, wobei – soweit ersichtlich – keine Entscheidung veröffentlicht ist, in der eine Anlage für soziale Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet allein aufgrund ihrer Zweckbestimmung an § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO scheiterte. Eine Asylbewerberunterkunft wie die streitgegenständliche ist jedenfalls nach ihrer Zweckbestimmung nicht atypisch. Denn durch die Unterbringung von Asylbewerbern wird – abgesehen davon, dass die aufgrund der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in regulären Mietwohnungen angespannten Wohnungsmärkte auf diese Weise entlastet werden können – ein spezielles Wohnbedürfnis befriedigt. Auch wenn dies nicht dem Typ des Wohnens im allgemeinen Verständnis entsprechen mag, so ist auch eine solche Nutzung dem Wohnen (im engeren Sinne) zumindest ähnlich und mit ihm verträglich (BVerwG, U.v. 17.12.1998 – 4 C 16.97 – juris Rn. 37).

58

Die Kammer verkennt nicht, dass das Vorhaben aufgrund der vorgesehenen Belegungsdichte sowie der gemeinschaftlichen Nutzung einzelner Funktionsbereiche (Kochen, Waschen, Essen) eine gegenüber gewöhnlichen Wohnnutzungen verdichtete Form des Wohnens ermöglicht. Daraus folgt jedoch nicht, dass bereits von einer „lagermäßigen“ Unterbringung auszugehen wäre, wie sie in der älteren – und zwischenzeitlich wohl überholten – Rechtsprechung in einem Baugebiet, dessen Eigenart sich durch Einfamilienhäuser auszeichnet, im Einzelfall nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO für unzulässig gehalten worden ist (vgl. hierzu OVG, B.v. 14.10.1991 – 1 M 49.91 – juris Rn. 23). Zwischen der Eigenart des hier gegenständlichen Baugebiets, das einer verdichteten Wohnnutzung gerade den Boden bereiten soll, und dem streitgegenständlichen Vorhaben besteht jedoch (noch) kein Widerspruch.

59

Soweit der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 1. Oktober 2024 darauf abstellt, bei dem Vorhaben stehe die Unterbringung einer möglichst großen Zahl von Flüchtlingen im Vordergrund, beschreibt er das Ziel einer effizienten Ausnutzung des Vorhabengebäudes. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nicht die Absichten und Motive des Bauherrn maßgeblich, sondern die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, wie sie sich aus den Bauvorlagen ergibt. Demnach ist hier – trotz der vorgesehenen Belegungsdichte – von einer wohnähnlichen Nutzung auszugehen, die mit der Zweckbestimmung des Gebiets vereinbar ist.

60

(bb) Auch mit dem Umfang des Vorhabens lässt sich kein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets begründen.

61

Was die Kubatur betrifft, so hat das Bundesverwaltungsgericht zwar angenommen, dass eine bauliche Anlage aufgrund ihrer Größe nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sein kann. Es hat jedoch gleichzeitig klargestellt, dass § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO die Maßfestsetzungen eines Bebauungsplans

nicht ergänzt. Da § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO systematisch der Art der baulichen Nutzung zugeordnet ist, kommt ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets nach dem Umfang eines Vorhabens nur dann in Betracht, wenn im Einzelfall Quantität in Qualität umschlägt (vgl. zum Ganzen BVerwG, U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – juris Rn. 16 f.). Folglich kann ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht schon deshalb bejaht werden, weil ein Vorhaben das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreitet (vgl. BayVGh, B.v. 21.4.2020 – 9 ZB 17.249 – juris Rn. 8; B.v. 7.2.2020 – 1 CS 19.2392 – juris Rn. 13; B.v. 9.2.2018 – 9 CS 17.2099 – juris Rn. 20; OVG RhPf, B.v. 10.9.2024 – 8 B 10731/24.OVG – juris Rn. 14). Aus diesem Grund kommt es nicht darauf an, dass das Vorhaben nach der Grundfläche der Hauptgebäude die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 – da die beiden Vorhabengrundstücke ein Grundstück im Rechtssinne bilden – nur um ca. 0,02 überschreiten dürfte. Im Übrigen hat das Vorhaben keine mit der Eigenart des Gebiets unvereinbaren Dimensionen. Es schöpft die nach dem Bebauungsplan zulässige Wandhöhe von 9,0 m mit einer Wandhöhe von weniger als 6,0 m nicht ansatzweise aus. Die Länge des Hauptgebäudes von 48,71 m ist zwar erheblich, bleibt jedoch noch innerhalb des durch die Festsetzung der offenen Bauweise vorgegebenen Rahmens von 50 m (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Statt des hier gegenständlichen Vorhabens könnte – jedenfalls bei Vereinigung der beiden Vorhabengrundstücke – aufgrund des Bebauungsplans ohne Weiteres – unter geringfügiger Verkleinerung der Grundfläche – ein Reihen- oder Mehrfamilienhaus mit vergleichbarer Länge und Grundfläche mit einer Geschossigkeit von E + I + D errichtet werden.

62

Dem die bauplanungsrechtlichen Vorgaben – mit Ausnahme der GRZ – im Wesentlichen einhaltenden Vorhaben kann deshalb auch kein „dominierender, den Charakter des Gebiets verändernder Charakter“ beigemessen werden (so aber BayVGh, B.v. 1.10.2024 – 1 CS 24.1449 – juris Rn. 4 unter Bezugnahme auf BVerwG, B.v. 29.7.1991 – 4 B 40.91 – juris Rn. 4, dort im Kontext der Grundfläche und im Ergebnis verneint). Der Senat hat seine Annahme einer den Gebietscharakter verändernden Wirkung in erster Linie auf die Größe des Vorhabens gestützt. Diese Bewertung vermag die Kammer nach Durchführung des Augenscheins und aufgrund der im Hauptsacheverfahren gewonnenen Erkenntnisse nicht zu teilen. Die Annahme einer dominierenden Wirkung aufgrund der Größe würde voraussetzen, dass der Baukörper oder die von ihm ausgehende Nutzung das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebiets prägt oder überlagert. Dies lässt sich hier nach dem Ergebnis des Augenscheins nicht feststellen. Der Baukörper hält die für das Plangebiet vorgesehene offene Bauweise ein, unterschreitet die zulässige Wandhöhe deutlich und tritt aufgrund seiner Stellung auf dem Grundstück im Straßenraum nicht beherrschend in Erscheinung. Richtig ist, dass das Vorhaben nach seiner Grundfläche das größte im Plangebiet ist; ein Widerspruch zur Eigenart des Gebiets i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO liegt hierin aber angesichts der planerischen Vorgaben und Zielsetzungen gerade nicht. Die Einbeziehung des Bestandsgebäudes auf dem Vorhabengrundstück FINr. 1411/2 in die Betrachtung ändert daran nichts. Dieses bereits vor längerer Zeit errichtete Gebäude stellt sich äußerlich als Wohngebäude dar. Die konkrete Nutzung und die Belegungsdichte sind äußerlich nicht ablesbar.

63

Auch ein „Umschlagen von Quantität in Qualität“ kann hier aufgrund der Nutzungsintensität nicht bejaht werden. Die Rechtsprechung stellt insoweit hohe Anforderungen (vgl. Stühler/Stühler, GewArch 2024, 179 ff.). Allein die Anzahl der Wohneinheiten bzw. der künftigen Bewohner, deren Herkunft, Abstammung oder ihr Familienstand bilden für sich genommen keine geeignete Grundlage, um die bebauungsrechtliche Zulassungsfähigkeit des Vorhabens in Zweifel zu ziehen. Denn das allgemeine Bauplanungsrecht kann und soll keinen „Milieuschutz“ gewährleisten (vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris Rn. 72; BayVGh, B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 20; SächsOVG, B.v. 27.2.2025 – 1 A 48/22 – juris Rn. 20). Die Lärmimmissionen, die von einer Asylbewerberunterkunft ausgehen, rühren von einer dem Wohnen ähnlichen Nutzung her und sind wie Wohnimmissionen allgemein in einem allgemeinen Wohngebiet nicht gebietsuntypisch und deshalb in aller Regel – unabhängig von der Größe des konkreten Baugebiets – hinzunehmen (siehe z.B. BayVGh, B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 20 [164 Bewohner in einem Mischgebiet]; SächsOVG, B.v. 28.12.2016 – 1 B 250/16 – juris Rn. 10 [180 Bewohner in einem reinen Wohngebiet]; HessVGh, B.v. 24.7.2024 – 4 B 948/24 – juris Rn. 25 [347 Personen in einem allgemeinen Wohngebiet]; VGh BW, B.v. 23.2.2017 – 3 S 149/17 – juris Rn. 22 [100 Personen in einem allgemeinen Wohngebiet]; OVG Hamburg, B.v. 9.5.2016 – 2 Bs 38.16 – juris Rn. 28 [700 Personen im Anschluss an ein reines Wohngebiet]). Maßgeblich ist, ob sich aus der Anzahl der Bewohner für das konkrete Baugebiet untypische Auswirkungen ergeben. Das ist hier nicht der Fall. Zutreffend ist zwar, dass mit einer höheren

Bewohnerzahl regelmäßig auch eine Zunahme wohnbedingter Geräusche verbunden ist. Daraus folgt jedoch noch nicht, dass diese Geräusche nach Art oder Intensität gebietsunverträglich wären. Die von der Unterkunft ausgehenden Geräusche unterscheiden sich ihrem Charakter nach nicht von denjenigen, die typischerweise mit Wohnnutzungen verbunden sind. Gespräche im Freien, spielende Kinder oder das Kommen und Gehen der Bewohner stellen wohngebietstypische Lebensäußerungen dar. Auch dass sich Bewohner gemeinschaftlich auf den Freiflächen aufhalten, stellt für sich genommen keine gebietsuntypische Nutzung dar. Dass wohnbedingte Geräusche aufgrund der Bewohnerzahl verstärkt auftreten können, verändert ihren Charakter nicht. Erst wenn Art, Umfang oder zeitliche Verteilung der Geräusche das bei Wohnnutzungen übliche Maß überschreiten, kommt eine bauplanungsrechtliche Relevanz in Betracht. Für eine derartige atypische Situation bestehen vorliegend jedoch keine tragfähigen Anhaltspunkte. Über das übliche Maß hinausgehenden Ruhestörungen ist schließlich nicht mit Mitteln des Baurechts zu begegnen; sie können durch den hier vorgesehenen Wachdienst, mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder zivilrechtlich unterbunden werden (BayVGh, B.v. 31.3.2015 – 9 CE 14.2854 – juris Rn. 19; U.v. 13.9.2012 – 2 B 12.109 – juris Rn. 38). Warum dies im konkreten Fall nicht möglich sein sollte, ist nicht ersichtlich.

64

Soweit der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 1. Oktober 2024 (1 CS 24.1449) unter Bezugnahme auf einen Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Hamburg (B.v. 28.5.2015 – 2 Bs 23/15 – juris Rn. 43) ausgeführt hat, dass der – prognostisch – zu erwartende Aufenthalt im Freien geeignet sei, eine Unruhe in das Gebiet zu bringen (ebd. Rn. 16), werden damit nur mögliche Auswirkungen des Vorhabens beschrieben. Ein erhöhtes Maß an „Unruhe“ lässt sich allerdings auch bei sonstigen größeren, im hier gegenständlichen Gebiet zulässigen Wohnvorhaben nicht ausschließen und führt unter den hiesigen Gegebenheiten nicht zur Annahme eines Widerspruchs nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Im Übrigen sind die Erwägungen des Oberverwaltungsgerichts Hamburg in der zitierten Entscheidung auf den Sachverhalt, über den die Kammer hier zu befinden hat, nicht übertragbar; denn sie betrafen ein sog. besonders geschütztes Wohngebiet i.S.v. § 10 Abs. 4 Abschnitt W Satz 2 der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938, das hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung mindestens ebenso streng ist wie die Vorschriften über das reine Wohngebiet in § 3 BauNVO, wenn nicht strenger (vgl. OVG Hamburg, B.v. 28.10.2009 – 2 Bs 154/09 – juris Rn. 10 f.).

65

Dass das Plangebiet vergleichsweise klein ist, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Zwar kann die Größe eines Baugebiets im Rahmen des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Bedeutung gewinnen, weil einzelne Vorhaben in kleineren Gebieten eher geeignet sein können, das städtebauliche Gepräge zu beeinflussen und – gerade in den durch ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung gekennzeichneten Mischgebieten – sogar zu einem „Umkippen“ des Gebiets führen können. Im vorliegenden Fall trägt dieser Gesichtspunkt jedoch nicht. Denn zum einen handelt es sich bei der streitgegenständlichen Nutzung um eine wohnähnliche Nutzung, die in der Regel nicht zum „Kippen“ eines allgemeinen Wohngebiets führt (vgl. VG Augsburg, U.v. 2.11.2023 – Au 5 K 23.138 – juris Rn. 27). Das gilt auch hier, zumal sowohl durch das gegenständliche Gebäude als auch den Altbestand samt Nebenanlagen weniger als 10% der Fläche des 1,84 ha großen Plangebiets in Anspruch genommen werden, das im Übrigen – soweit bebaut – vorwiegend, wenn nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Zum anderen darf die in der planerischen Konzeption zum Ausdruck kommende Eigenart des Baugebiets nicht unbeachtet bleiben. Diese ist gerade darauf gerichtet, gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand eine weitergehende bauliche Verdichtung und damit eine Veränderung der bisherigen Siedlungsstruktur zu ermöglichen.

66

Schließlich bestehen auch im Übrigen keine weiteren Anhaltspunkte für einen Widerspruch i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO im Hinblick auf den Umfang des Vorhabens. Insbesondere ist für ein atypisches, über das im übliche Maß hinausgehendes Verkehrsaufkommen, das mit der Eigenart des Gebiets nicht mehr zu vereinbaren wäre, nichts dargetan und auch nichts ersichtlich.

67

(cc) Schließlich gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben nach Lage und Anzahl nicht der Eigenart des Baugebiets entspricht. Auch bei einer wertenden Gesamtbetrachtung aller maßgeblichen Umstände vermag die Kammer keinen Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets im Sinne des § 15 Abs. 1

Satz 1 BauNVO festzustellen. Das Vorhaben stellt sich nach den maßgeblichen Kriterien nicht als städtebaulicher Missgriff dar, der eine Einzelfallkorrektur nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO rechtfertigt.

68

d) Das Vorhaben verstößt schließlich auch nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme, das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO seine gesetzliche Ausprägung findet.

69

aa) Das Gebot der Rücksichtnahme kann je nach den Umständen des konkreten Einzelfalls (BVerwG, B.v. 15.6.2016 – 4 B 52.15 – juris Rn. 12) verletzt sein, wenn von einem Baukörper eine „erdrückende Wirkung“ ausgeht (BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris Rn. 38; U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris Rn. 14 ff.). Eine Rücksichtslosigkeit unter diesem Gesichtspunkt kommt jedoch nur bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BayVGh, B.v. 22.11.2024 – 15 CS 24.1771 – juris Rn. 25; B.v. 20.3.2024 – 1 CS 24.4 – juris Rn. 9; B.v. 18.2.2020 – 15 CS 20.57 – juris Rn. 24). Sofern die Abstandsflächen eingehalten sind, scheidet regelmäßig ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot in Form einer erdrückenden Wirkung aus tatsächlichen Gründen aus. Dem Abstandsflächenrecht kommt insoweit Indizwirkung zu (BayVGh, B.v. 20.3.2024 – 1 CS 24.4 – juris Rn. 9; B.v. 4.10.2022 – 1 CS 22.1871 – juris Rn. 10; B.v. 18.2.2020 – 15 CS 20.57 – juris Rn. 24).

70

Hauptkriterien bei der Beurteilung einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung sind die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung. Für die Annahme einer erdrückenden Wirkung eines Nachbargebäudes besteht grundsätzlich schon dann kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes (vgl. BayVGh, B.v. 5.9.2016 – 15 CS 16.1536 – juris Rn. 30; B.v. 17.7.2013 – 14 ZB 12.1153 – juris Rn. 14; SächsOVG, B.v. 4.8.2014 – 1 B 56/14 – juris Rn. 17).

71

Hieran gemessen geht von dem streitgegenständlichen Vorhaben keine „erdrückende Wirkung“ zulasten der Kläger aus. Die rechnerische Abstandsflächentiefe von 0,4 H beträgt an der den Klägern zugewandten Südseite 2,60 m, sodass nur die Mindestabstandsfläche von 3,0 m einzuhalten ist, die durch das nach den genehmigten Eingabeplänen in einem Abstand von 3,15 m zur Grundstücksgrenze situierte Gebäude auch eingehalten wird. Das Vorhabengebäude nimmt somit bereits dadurch Rücksicht auf die Nachbarbebauung, dass es die Abstandsflächen nicht voll ausschöpft (vgl. hierzu schon der Beschluss der Kammer v. 6.8.2024 – M 11 SN 24.2326 – juris Rn. 36). Die von der Einhaltung der Abstandsflächen ausgehende Indizwirkung wird auch nicht durch andere Umstände erschüttert: Die auf der Nordseite des Gebäudes befindliche Garage auf dem Nachbargrundstück FINr. 1411/3 steht in einer Entfernung von ca. 2 m von der Grundstücksgrenze, das Hauptgebäude in etwas mehr als 7 m Entfernung. Der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und dem Vorhabengebäude liegt knapp über 10 m. Dabei weist das Hauptgebäude die Kubatur E + I + D auf, wobei das Kellergeschoss über die Erdoberfläche hinausragt. Das Vorhabengebäude mit der Kubatur E + I und einem Satteldach mit der Dachneigung von 15 ° bleibt in seiner Höhenentwicklung hinter dem Hauptgebäude auf dem Grundstück FINr. 1141/3 zurück. Vor diesem Hintergrund ergibt sich auch aus der beträchtlichen Länge des Vorhabengebäudes keine rücksichtslose „abriegelnde Wirkung“, die dem Anwesen der Kläger förmlich „die Luft nimmt“, weil es derart übermächtig wäre, dass das Anwesen der Kläger nur noch oder überwiegend wie von einem „herrschenden Gebäude“ dominiert und ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (vgl. auch Vergleichsfälle: BayVGh, B.v. 5.2.2015 – 2 CS 14.2456 – juris Rn. 33: keine erdrückende Wirkung eines ca. 160 m langen Baukörpers mit einer Höhe von 6,36 m bis 10,50 m und einem Abstand von 13 – 16 m zum Gebäude des Nachbarn; BayVGh, B.v. 4.7.2016 – 15 ZB 14.891 – juris Rn. 9: keine erdrückende Wirkung eines 33,3 m langen Baukörpers mit einer maximalen Höhe von 11 m und einem Abstand von mindestens 15 m zur Baugrenze auf dem Nachbargrundstück; vgl. auch BayVGh, B.v. 3.5.2011 – 15 ZB 11.286 – juris Rn. 13). Zwar weist die Südseite des Vorhabengebäudes eine erhebliche Länge von 48,7 m auf. Die Nordgrenze der Nachbargrundstücke weist jedoch eine Länge von ca. 60 m auf, der das Vorhabengebäude nur auf einer Länge von ca. 41 m gegenüberliegt. Hiervon wiederum entfallen ca. 28 m auf den im Nordosten des Nachbargrundstücks gelegenen befestigten Zufahrtsbereich und die Garage; dabei handelt es sich nicht um besonders schutzbedürftige Bereiche. Zwar liegt dem Vorhabengebäude im Südwesten auf einer Länge von ca. 12 m der rückwärtige Gartenbereich der Kläger gegenüber; diesen verbleiben jedoch im Süden ihres Grundstücks großzügige, durch das Hauptgebäude abgeschirmte Freiflächen.

72

Der von der Kammer eingenommene Augenschein, bei dem das augenscheinlich planmäßig errichtete Vorhabengebäude in Beziehung zu dem Anwesen der Kläger gesetzt werden konnte, hat dieses Ergebnis bestätigt.

73

2. Auch ein Verstoß gegen sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften, die nach Art. 60 Satz 1 Nr. 3 und 3 BauGB zu prüfen waren, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

III.

74

Die Kläger und die Beigeladene zu 2, die einen eigenen Sachantrag gestellt hat, tragen die Kosten des Verfahrens gemäß § 154 Abs. 1, § 159 Satz 1 VwGO jeweils zur Hälfte. Soweit die Kläger kostenpflichtig sind, haften sie gemäß § 159 Satz 2 VwGO als Gesamtschuldner. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene zu 1 ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keinen Antrag gestellt und sich keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 VwGO).

75

Hinsichtlich der Beigeladenen zu 1 entspricht es indes der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keinen Antrag gestellt und sich somit keinem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO.

IV.

76

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