VG München, Beschluss v. 04.11.2026 – M 11 SN 26.8299

Titel:

Eilantrag einer Gemeinde, Asylunterkunft, erneute Beteiligung der Gemeinde nach (wiederholter) Einreichung einer Austauschplanung, Einvernehmensfiktion (bejaht), Gemeindliches Einvernehmen, Einvernehmensfiktion, Beteiligungserfordernis, Bauvorhabenänderung, Planungshoheit, Gemeinschaftsunterkunft, Eilrechtsschutz

Normenketten:

BauGB § 36 Abs. 2 S. 2
BauGB § 246 Abs. 15
VwGO § 42 Abs. 2

Schlagworte:

Eilantrag einer Gemeinde, Asylunterkunft, erneute Beteiligung der Gemeinde nach (wiederholter) Einreichung einer Austauschplanung, Einvernehmensfiktion (bejaht), Gemeindliches Einvernehmen, Einvernehmensfiktion, Beteiligungserfordernis, Bauvorhabenänderung, Planungshoheit, Gemeinschaftsunterkunft, Eilrechtsschutz

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Gründe

I.

1
Die Antragstellerin wendet sich als Standortgemeinde im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Erteilung einer Baugenehmigung ohne Ersetzung ihres gemeindlichen Einvernehmens.

2
Mit digital am 19. November 2025 eingereichten Bauantrag beantragte der Beigeladene beim Landratsamt ... (Landratsamt) die Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des bestehenden Bürogebäudes „für soziale Wohnzwecke“ auf dem Grundstück FlNr. …27 der Gemarkung … (Baugrundstück). Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „…“ der Antragstellerin (Bebauungsplan) in der Fassung der 5. Änderung, der am 22. Juni 2010 erneut mit Rückwirkung zum 7. Juli 1998 bekannt gemacht wurde und für das Baugrundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein mittels Baugrenzen gebildetes Baufenster festsetzt. Anlagen für soziale Zwecke sind in dem Gebiet nicht ausgeschlossen.

3
Am 20. November 2025 stellte das Landratsamt der Antragstellerin die Antragsunterlagen digital zur Verfügung und bat um Mitteilung innerhalb von zwei Monaten nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB, ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt werde. Die Antragstellerin versagte zu dem Vorhaben mit Beschluss ihres Gemeinderats vom 9. Dezember 2025 das gemeindliche Einvernehmen. Die entsprechende Stellungnahme der Antragstellerin ging am 11. Dezember 2025 beim Landratsamt ein.

4
Mitte Dezember 2025 reichte der Beigeladene auf Nachforderung des Landratsamts eine Austauschplanung (Stand 17. Dezember 2025) und eine Nutzungsbeschreibung (Stand 19. Dezember 2025) ein. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass es sich um eine Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende mit einer Gemeinschaftsküche und einem Sanitärcontainer für ca. 25 Personen handelt, wobei nach dem damaligen

Planungsstand eine „Einheit II“ als eigenständige Wohneinheit mit gesondertem Zugang, Badezimmer und Küche vorgesehen war. Für die Positionierung des Sanitärcontainers im Nordwesten des Bürogebäudes wurde eine Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen beantragt.

5
Das Landratsamt übermittelte der Antragstellerin die geänderten Unterlagen mit Anschreiben vom 19. Dezember 2025 und begleitender E-Mail vom gleichen Tag unter dem Betreff „Anschreiben wegen Ersetzung Einvernehmen 2025-1341“. Das gemeindliche Einvernehmen sei zu Unrecht verweigert worden, da das Vorhaben nach § 246 Abs. 10 BauGB genehmigungsfähig sei. Auf die Einvernehmensfiktion des § 246 Abs. 15 BauGB wurde hingewiesen und der Antragstellerin nach Art. 67 Abs. 4 BayBO Gelegenheit gegeben, bis zum 20. Januar 2026 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden bzw. sich zu der beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu äußern. Die gesetzte Frist wurde auf Bitte der Antragstellerseite bis zum 6. Februar 2026 verlängert.

6
Der Gemeinderat der Antragstellerin verweigerte daraufhin mit Beschluss vom 4. Februar 2026 erneut das gemeindliche Einvernehmen unter Billigung eines bereits verfassten Anschreibens des ersten Bürgermeisters an das Landratsamt, in dem die Erwägungsgründe der Gemeinde näher erläutert wurden. Unter anderem wurde in dem Schreiben gerügt, dass auch weitere Personen wie Wohnungslose von dem Antrag umfasst seien, sodass eine Zulassung nach § 246 Abs. 10 BauGB nicht in Betracht komme; ferner bestehe keine Befreiungsmöglichkeit für Container außerhalb der Bauräume. Das (undatierte) Schreiben des Bürgermeisters ging am 5. Februar 2026 beim Landratsamt per E-Mail und am 10. Februar 2026 in Papierform ein.

7
In der Folge wurden Eingabeplanung und Nutzungsbeschreibung unter Einbindung des Sachgebiets 34 des Landratsamts (Asylunterbringung) erneut modifiziert und Unterlagen nachgereicht. Ausweislich des Planungsstands vom Juli 2026 handelt es sich um eine Nutzungsänderung zu einer „Gemeinschaftsunterkunft mit Gemeinschaftsküchen und extern angebrachten Sanitäreinrichtungen“. Die Belegung wurde auf ca. 30 Personen/Betten erhöht. Gegenüber dem früheren Planungsstand wurde auf eine Bezeichnung von Einheiten verzichtet und in den Räumen der vormaligen, nunmehr durch eine Zwischentür zugänglichen „Einheit II“ eine (weitere) Gemeinschaftsküche dargestellt. Statt eines ursprünglich vorgesehenen längeren Sanitärcontainers sind 3 kleinere Sanitärcontainer vorgesehen, welche westlich des Bürogebäudes innerhalb der Baugrenzen positioniert werden sollen.

8
Das Landratsamt lud die Antragsunterlagen auf das Online-Portal hoch und informierte die Antragstellerin mit E-Mail vom 14. Juli 2026 unter dem Betreff „Anforderung Stellungnahme nach § 36 BauGB“ über die geänderte Planung, die nach § 246 Abs. 10 BauGB genehmigungsfähig sei. Erforderliche Befreiungsanträge seien aufgrund der Umplanung entfallen. Auf § 246 Abs. 15 BauGB wurde hingewiesen und die Antragstellerin um „gemeindliche Stellungnahme nach § 36 BauGB“ gebeten.

9
Mit Bescheid vom 25. August 2026 erteilte der Antragsgegner dem Beigeladenen die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des bestehenden Bürogebäudes für soziale Zwecke, zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden unter Erteilung einer Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB hinsichtlich der Anlage für soziale Zwecke zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden sowie verschiedenen Nebenbestimmungen u.a. zum Lärmschutz. In den Gründen des Bescheids wird u.a. ausgeführt, dass das Einvernehmen der Antragstellerin als erteilt gelte, nachdem von dieser binnen der Monatsfrist des § 246 Abs. 15 BauGB nach Eingang des Ersuchens vom 14. Juli 2026 keine Stellungnahme eingegangen sei.

10
Am 23. September 2026 erhob die Antragstellerin Klage gegen den ihr am 1. September 2026 zugestellten Bescheid vom 25. August 2026, über die noch nicht entschieden ist (M 11 K 26.7579).

11
Am 15. Oktober 2026 hat die Antragstellerin zudem um Eilrechtsschutz ersucht. Sie macht im Wesentlichen geltend: Die Baugenehmigung sei ohne Ersetzung des zuvor form- und fristgerecht versagten gemeindlichen Einvernehmens ergangen. Die Einvernehmensentscheidung sei vorhabenbezogen. Eine

erneute Beteiligung der Gemeinde könne nur dann eine neue Beurteilungsgrundlage schaffen, wenn das Vorhaben in rechtlich relevanter Weise nach Identität, Umfang oder bauplanungsrechtlicher Bedeutung verändert werde. Eine bloße Neubezeichnung, eine sprachliche Präzisierung oder untergeordnete Änderungen an Nebenanlagen würden hierfür nicht genügen. Die Änderungen im Juli 2026 hätten nicht die planungsrechtliche Grundkonzeption des Vorhabens betroffen. Die Erhöhung der Personenzahl um 5 Personen, die Verlegung eines Baucontainers und die Nachreichung von Unterlagen hätten die maßgebliche Nutzungsart und die bodenrechtliche Kernfrage, ob eine wohnähnliche Gemeinschaftsunterkunft in dem eingeschränkten Gewerbegebiet unter Würdigung der vorhandenen Gewerbenutzungen zugelassen werden dürfe, nicht geändert. Die ursprüngliche Versagung habe daher auch das im Juli 2026 geänderte Vorhaben umfasst. Zudem sei die E-Mail des Antragsgegners vom 14. Juli 2026 nicht hinreichend klar gewesen, um den Lauf einer Einvernehmensfiktion auszulösen. Es sei darin lediglich um eine „Stellungnahme nach § 36 BauGB“ gebeten worden. Die E-Mail vom 14. Juli 2026 habe damit weder eindeutig herausgestellt, dass eine förmliche Entscheidung über die Erteilung oder Versagung des Einvernehmens erwartet werde, noch habe sie sich erkennbar an das zuständige Gemeindeorgan gerichtet. Die erforderliche eindeutige, auf die Entscheidung über das Einvernehmen bezogene Aufforderung sei nicht ersichtlich. Vielmehr sei die Bitte um Stellungnahme auch vor dem Hintergrund der vorausgegangenen Anhörung zur beabsichtigten Ersetzung des Einvernehmens missverständlich. Die Antragstellerin habe davon ausgehen dürfen, dass sie nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Ersetzungsverfahren erhalte, nicht aber, dass eine bereits endgültig ausgesprochene Einvernehmensversagung ohne klare Aufforderung und ohne erkennbare relevante Änderung des Vorhabens erneut abgefragt werde. Die zuständige Bauamtsleiterin habe nach Rücksprache mit dem Bürgermeister zudem telefonisch mitgeteilt, dass die Antragstellerin an der Versagung festhalte. Durch die erneute Anfrage vom 14. Juli 2026 habe damit keine Einvernehmensfiktion nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 246 Abs. 15 BauGB eintreten können. Es bestünden gewichtige Zweifel daran, dass die materiellen Voraussetzungen der Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB tragfähig festgestellt und gewürdigt worden seien; auch die Anforderungen nach § 246 Abs. 13a BauGB seien nicht erfüllt. Da bereits mit den Aus- und Umbauarbeiten begonnen worden sei, drohe die Schaffung schwer rückgängig zu machender Tatsachen.

12
Die Antragstellerin beantragt,

13
die aufschiebende Wirkung ihrer Anfechtungsklage gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts ... vom 25. August 2026 anzuordnen.

14
Der Antragsgegner beantragt,

15
den Antrag abzulehnen.

16
Der Antrag sei aufgrund des Eintritts der Einvernehmensfiktion bereits unzulässig, jedenfalls aber unbegründet. Es sei davon auszugehen, dass zu keinem Planungsstand eine wirksame Einvernehmensverweigerung vorliege, da in Bezug auf die Gemeinderatssitzungen vom 9. Dezember 2025 und 4. Februar 2026 beachtliche Ladungsfehler anzunehmen seien. Die Austauschplanung vom Juli 2026 habe die Möglichkeit zur Einvernehmensfiktion erneut ausgelöst. Vor dem 13. Juli 2026 seien in den Bauvorlagen geschossene Wohneinheiten mit jeweils eigenen Koch-, Wasch- und Sanitäreinrichtungen vorgesehen gewesen, während die Austauschplanung vom 13. Juli 2026 nur noch gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsräume, Küchen und Sanitäreinrichtungen vorsehe. Das Wegfallen der eigengestalteten Häuslichkeit hin zu einer Unterkunft mit Gemeinschaftseinrichtungen sei ein wesentlicher Faktor, welcher den Unterschied zwischen einer Wohnnutzung und einer sozialen Anlage ausmache. Alleine wegen dieses Wechsels der Nutzungskategorien liege einer wesentlichen Änderung vor. Zudem seien die Sanitärcontainer in das Baufenster verschoben worden, was nach einer Entscheidung der Kammer vom 5. März 2026 (M 11 K 24.6652) zu einem erneuten Auslösen der Fiktionsfrist führe. Bei der E-Mail vom 14. Juli 2026 handele es sich um ordnungsgemäßes Ersuchen. Auf § 36 BauGB und die einmonatige Frist § 246 Abs. 15 BauGB sei zutreffend hingewiesen worden. Art. 67 BayBO werde nicht erwähnt, sodass die E-Mail nicht als Anhörung zur Ersetzung des bereits versagten Einvernehmens aufgefasst werden könne. In Bezug

auf die angeblich telefonisch erklärte Verweigerung auf die E-Mail vom 14. Juli 2026 bleibe bereits der Zeitpunkt des Gesprächs im Dunkeln. Ein telefonisch verweigertes Einvernehmen sei in entsprechender Anwendung des Art. 38 Abs. 2 GO formunwirksam und es handele sich auch nicht um eine Angelegenheit der laufenden Verwaltung, sodass es an einem zugrundeliegenden Gemeinderatsbeschluss fehle. Jedenfalls sei der Antrag unbegründet, ohne dass es auf das Vorliegen der Voraussetzungen des § 246 Abs. 10 BauGB ankomme. Der Bebauungsplan sei unwirksam. In einem faktischen Mischgebiet oder einer Gemengelage sei das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

17
Der Beigeladene hat sich in Klage- und Antragsverfahren bislang nicht geäußert und keine Anträge gestellt.

18
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die übermittelte Behördenakte sowie die Gerichtsakten des Eil- und des Hauptsacheverfahrens M 11 K 26.7579.

II.

19
1. Der gem. § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB statthafte Antrag ist mangels Antragsbefugnis der Antragstellerin bereits unzulässig, § 42 Abs. 2 VwGO analog.

20
Antragsbefugt ist im Verfahren des § 80 Abs. 5 VwGO nur derjenige, der hinsichtlich des Verwaltungsakts im Hauptsacheverfahren gemäß § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt ist (VG Würzburg, B.v. 22.4.2009 – W 4 S 09.270 – juris Rn. 23 m.w.N.), also nur derjenige, der geltend macht, durch den Verwaltungsakt in seinen Rechten verletzt zu sein. Die Antragstellerin kann eine Verletzung ihrer durch § 36 Abs. 1 BauGB geschützten Planungshoheit indes nicht mehr geltend machen, weil ihr Einvernehmen zu dem streitgegenständlichen Vorhaben nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtschutzes nur möglichen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage (vgl. BVerwG, B.v. 23.2.2018 – 1 VR 11.17 – juris Rn. 15) fiktiv als erteilt gilt.

21
Gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens dient der Sicherung der in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG und Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV verankerten gemeindlichen Planungshoheit (vgl. BVerwG, B.v. 11.8.2008 – 4 B 25.08 – juris Rn. 5). Das gemeindliche Einvernehmen ist ein als Mitentscheidungsrecht ausgestattetes Sicherungsinstrument des Baugesetzbuchs, mit dem die Gemeinde als sachnahe und fachkundige Behörde sowie als Trägerin der Planungshoheit in Genehmigungsverfahren mitentscheidend an der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens beteiligt wird (vgl. BayVGH, B.v. 26. Februar 2025 – 2 CS 25.290 – juris Rn. 17; BVerwG, U.v. 14.4.2000 – 4 C 5.99 – juris Rn. 5). Entspricht ein zulässiges Vorhaben nicht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde, kann diese den Maßstab für die Zulässigkeitsprüfung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans neu definieren und planungssichernde Maßnahmen ergreifen. Das Einvernehmen der Gemeinde gilt gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Nach § 246 Abs. 15 BauGB gilt in Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 das Einvernehmen abweichend von § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.

22
Dies zugrunde gelegt, ist nach vorläufiger Prüfung der Sach- und Rechtslage zwar davon auszugehen, dass die Antragstellerin ihr Einvernehmen zu dem streitgegenständlichen Vorhaben am 11. Dezember 2025 zunächst wirksam verweigert hat. Entgegen der Auffassung der Antragstellerseite war nach vorläufiger Rechtsauffassung der Kammer aufgrund der nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens jedoch eine erneute Beteiligung der Antragstellerin erforderlich (nachfolgend Ziff. 1.1), die mit E-Mail des Landratsamts vom 14. Juli 2026 auch erfolgte. Da die Antragstellerin die E-Mail vom 14. Juli 2026 als „Ersuchen“ im Sinne

des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB verstehen musste (nachfolgend Ziff. 1.2), gilt das gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Antragstellerin infolge des Ablaufs der Monats-Frist des § 246 Abs. 15 BauGB als erteilt (nachfolgend Ziff. 1.3).

23
1.1 Nach vorläufiger Prüfung der Sach- und Rechtslage hat die Antragstellerin das gemeindliche Einvernehmen zu dem streitgegenständlichen Vorhaben auf das erstmalige Ersuchen des Landratsamts vom 20. November 2025 hin am 11. Dezember 2025 zunächst wirksam verweigert; der von Seiten des Antragsgegners vermutete Landungsmangel liegt nicht vor, nachdem die Antragstellerin mit Schreiben vom 29. Oktober 2026 klargestellt hat, dass die Ladung zur Sitzung vom 9. Dezember 2026 am 3. Dezember 2026 erfolgte. In der Folge wurde die Planung jedoch wiederholt geändert, sodass sich nach vorläufiger Auffassung der Kammer ein erneutes Beteiligungserfordernis ergab.

24
Die Kammer hält zunächst an ihrer bisherigen Rechtsprechung (vgl. Urteil vom 5. März 2026 – M 11 K 24.6652 – juris Rn. 30 ff.) fest, wonach es nach § 36 BauGB eines erneuten Ersuchens an die Gemeinde bedarf, wenn ein Vorhaben geändert wird und das bauaufsichtliche Verfahren damit einen anderen Inhalt erhält (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand Januar 2026, § 36 BauGB Rn. 13). Spätere Änderungen der Pläne bedürfen dann keiner erneuten Zustimmung, wenn sie keine Belange berühren, zu deren Wahrung das Zustimmungsverfahren vorgesehen ist (BayVGH U.v.18.4.1989 – 20 B 88.585 – juris Rn. 28). Die Gemeinde ist mit allen Inhalten des Vorhabens zu befassen, die bauplanungsrechtliche Belange neuerlich oder erstmals erheblich betreffen (vgl. etwa BVerwG, B.v. 11.8.2008 – 4 B 25/08 – juris Rn. 11; VG München, U.v. 27.7.2016 – M 9 K 15.2555 – juris Rn. 54; VG München, U.v. 16.2.2016 – M 1 K 15.5309 – juris Rn. 17; OVG NW, U.v. 28.11.2007 – 8 A 2325/06 – juris Rn. 110 m.w.N.).

25
1.1.1 Daran gemessen erscheint durchaus zweifelhaft, ob das Landratsamt nicht bereits die Austauschplanung vom Dezember 2025 zum Anlass für ein erneutes Ersuchen i.S.d. § 36 BauGB hätte nehmen müssen, statt dieser die geänderte Planung lediglich im Rahmen der mit Schreiben vom 19. Dezember 2025 erfolgten Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu übersenden. Es spricht insoweit einiges dafür, in der Modifizierung des ursprünglich als Nutzungsänderung „für soziale Wohnzwecke“ bezeichneten Vorhabens hin zu einer Nutzungsänderung zur „Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden“ (vgl. Nutzungsbeschreibung vom 19.12.2025 sowie Eingabeplan Stand 17.12.2025) in Hinblick auf die damit erstmals zum Tragen kommenden Sondervorschriften des § 246 Abs. 8 ff. BauGB eine bauplanungsrechtliche Belange erstmals erheblich betreffende Änderung zu sehen. Trotz des im Anschreiben vom 19. Dezember 2025 enthaltenen, zumindest missverständlichen Hinweises auf § 246 Abs. 15 BauGB (in Bezug auf die Anhörungsfrist gilt keine Fiktion, vgl. Busse/Kraus/Dirnberger, 162. EL Mai 2026, BayBO, Art. 67 Rn. 117) kann das Schreiben vom 19. Dezember 2025 nicht als Ersuchen im Sinne des § 36 BauGB verstanden werden, sondern nur als Anhörung zur Ersetzung gemeindlichen Einvernehmens im Sinne des Art. 67 Abs. 4 BayBO. Dies ergibt sich neben dem Betreff der Begleit-E-Mail vom 19. Januar 2026 „Anschreiben wegen Ersetzung Einvernehmen 2025-1341“ unmissverständlich auch aus dem letzten Absatz des Anschreibens, in dem das Landratsamt ausdrücklich ausführt, dass es erwäge, dass gemeindliche Einvernehmen gem. Art. 67 BayBO zu ersetzen und unter ausdrücklicher Bezugnahme auf Art. 67 Abs. 4 BayBO Gelegenheit gegeben wurde, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden bzw. sich zu der beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu äußern. Das Anschreiben vom 19. Dezember 2025 konnte damit nur als eine Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens verstanden werden. Darauf, ob die Antragstellerin ihr Einvernehmen – wofür trotz des gerügten Landungsmangels aufgrund der wohl zulässigerweise verkürzten Ladungsfrist einiges spricht – am 5. Februar 2026 erneut wirksam verweigert hat, kommt es im Rahmen des Anhörungsverfahrens letztlich nicht entscheidungserheblich an. Denn selbst wenn die gesetzte Anhörungsfrist ohne wirksame Entscheidung der Antragstellerin verstrichen wäre, greift entgegen der von Antragsgegnerseite mit Schreiben vom 28. Oktober 2026 geäußerten Rechtsauffassung die Fiktionsfrist des § 246 Abs. 15 BauGB insoweit nicht (s.o.), sodass das Einvernehmen keineswegs mit Ablauf des 19. Januar 2026 als erteilt gilt. Folge des Fristablaufs ist lediglich, dass die untere Bauaufsichtsbehörde das fehlende Einvernehmen ersetzen kann.

26

1.1.2 Spätestens im Zuge der (weiteren) Austauschplanung vom Juli 2026 wurde nach vorläufiger Einschätzung der Kammer eine erneute Beteiligung der Antragstellerin nach § 36 BauGB erforderlich.

27
Dies ergibt sich zwar unstrittig nicht aufgrund der moderaten Erhöhung des Unterbringungskontingents um 5 Betten/Personen auf insgesamt 30 Betten/Personen, welche bauplanungsrechtlich nicht ins Gewicht fällt. Nach Auffassung der Kammer spricht jedoch einiges dafür, in der nachträglichen Verschiebung des ursprünglich außerhalb der Baugrenzenfestsetzungen des Bebauungsplans positionierten Sanitärcontainers, welcher im Zuge der Austauschplanung Stand 13. Juli 2026 in drei kleinere Sanitärcontainer aufgeteilt und innerhalb der Baugrenzen positioniert wurde, eine wesentliche Änderung zu sehen, die ein erneutes Beteiligungserfordernis auslöste. Die Umplanung erfolgte gerade vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, sodass der geänderten Planung eine städtebauliche Relevanz kaum abzusprechen ist. Die Antragstellerin selbst hatte im Schreiben des Bürgermeisters vom Februar 2026 noch ausdrücklich gerügt, dass keine Befreiungsmöglichkeit für den Container außerhalb der Baugrenzen bestehe. Der Umstand, dass den vorgebrachten Einwänden der Antragstellerseite durch die Verschiebung Rechnung getragen werden sollte, kann in Bezug auf das Beteiligungserfordernis der Antragstellerin nach § 36 BauGB keine Berücksichtigung finden (vgl. hierzu bereits das Urteil der Kammer vom 5. März 2026 – M 11 K 24.6652 – juris Rn. 34 f.). Auch soweit sich die Entscheidung der Kammer vom 5. März 2026 auf die Verschiebung eines Hauptbaukörpers einer aus mehreren Wohncontainern bestehenden Asylunterkunft bezog, ergibt sich in Bezug auf den vorliegenden Fall nichts anderes, weil es sich bei Sanitärcontainern wie dem vorliegenden um Teile der Hauptanlage „Gemeinschaftsunterkunft“ und nicht etwa bloße Nebenanlagen handelt. Dahinstehen kann daher, ob auch der von Seiten des Antragsgegners – gegenüber dem Planungsstand vom Dezember 2025 – hervorgehobene Aspekt der Umwandlung in eine Gemeinschaftsunterkunft tragfähig wäre, obwohl vorliegend bereits dem Planungsstand vom Dezember 2025 zu entnehmen war, dass es sich jedenfalls im Schwerpunkt um eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende handelte. Die Annahme selbständiger Wohneinheiten traf insoweit lediglich in Bezug auf die räumlich abgetrennte „Einheit II“ zu, während alle übrigen Einheiten bereits vor dem Planungsstand vom Juli 2026 auf die Nutzung der im Obergeschoss befindlichen (Gemeinschafts-)Küche (vgl. hierzu auch die Nutzungsbeschreibung Stand 19.12.2025) und des im Außenbereich aufgestellten Sanitärcontainers angewiesen waren.

28
1.1.3 Dessen ungeachtet dürfte ein erneutes Ersuchen um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB jedenfalls in einer Gesamtschau der nachträglich vorgenommenen Vorhabenänderungen zwingend geboten gewesen sein.

29
Während die Antragstellerin im November 2025 ursprünglich zu einem nicht näher spezifizierten Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus mit einem – auch ohne Darstellung der Baugrenzen im Planungsstand 19. November 2025 – erkennbar teils außerhalb der Baugrenzenfestsetzungen positionierten Sanitärcontainer befasst wurde, handelt es sich unter Zugrundelegung des letzten Planungsstands vom Juli 2026 um eine (reine) Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende mit 30 Betten, wobei die für diese Unterkunft erforderlichen Sanitäranlagen innerhalb der Baugrenzenfestsetzungen positioniert wurden. Neben der o.g. Verschiebung des Sanitärcontainers ergibt sich ein erneutes Beteiligungserfordernis damit insbesondere in Hinblick auf die nachträgliche Nutzungsbeschränkung einer „Unterkunft für sozial Bedürftige“ hin zu einer erstmals den Sondervorschriften des § 246 Abs. 8 ff. BauGB unterfallenden Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende. Das Landratsamt hat – ungeachtet des Vorbringens der Antragserwiderung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans – seine Genehmigungsentscheidung auch maßgeblich auf § 246 Abs. 10 BauGB gestützt, sodass vorliegend offenbleiben kann, ob im Falle der Genehmigung von Asylunterkünften bereits die Eröffnung des sachlichen Anwendungsbereichs der § 246 Abs. 8 ff BauGB genügt oder ob es insoweit darauf ankommt, dass die Bauaufsichtshörde von diesen Sonderregelungen auch tatsächlich Gebrauch macht. In Hinblick auf die mit der Wirksamkeit von Bebauungsplänen mitunter verbundenen Rechtsunsicherheiten wie auch der in Bezug auf Asyl- und Flüchtlingsunterkünfte generell und kraft Gesetzes zu beachtenden Vorschrift des § 246 Abs. 15 BauGB spricht nach Auffassung der Kammer dabei überwiegendes dafür, dass es für die Frage, ob Änderungen eines Vorhabens der erneuten Einvernehmenserteilung bedürfen, wohl nicht auf eine Inzidentüberprüfung eines Bebauungsplans ankommen kann.

30
Soweit die Antragstellerin vorgetragen hat, die nachträglichen Änderungen würden die mit der wohnähnlichen Nutzung zusammenhängenden bodenrechtlichen Kernfragen bzw. die Identität des Vorhabens nicht in relevanter Weise berühren, überspannt sie aller Voraussicht nach die an ein erneutes Beteiligungserfordernis zu stellenden Anforderungen. Insbesondere dürfte allgemein anerkannt sein, dass eine Gemeinde nicht erst dann erneut zu beteiligen ist, wenn eine Änderungsplanung gegenüber der Ausgangsplanung als „aliud“ zu werten ist. Zwar mag es in der vorliegenden Konstellation, in der der Antragstellerin der Fiktionseintritt entgegen gehalten wird, durchaus opportun erscheinen, wenn das Erfordernis einer erneuten Beteiligung nach § 36 BauGB von Antragstellerseite bestritten wird. Ob die Antragsstellerin im umgekehrten Fall einer unterbliebenen Beteiligung ebenso argumentieren würde, mag dahin gestellt bleiben. Anders als die Antragstellerseite meint, kommt es zudem nicht auf eine Würdigung der von gemeindlicher Seite im Einzelnen vorgebrachten Einwände, sondern eine objektivrechtliche Bewertung der vorgenommenen Änderungen an. Abgesehen davon, dass im Schreiben des Bürgermeisters vom Februar 2026 sowohl der ursprünglich weit gefasste Nutzerkreis als auch die Positionierung des Sanitärcontainers außerhalb der Baugrenzen als eigene Aufzählungspunkte ausdrücklich gerügt wurden, enthielten die Beschlüsse des Gemeinderats der Antragstellerin vom 9. Dezember 2025 und 4. Februar 2026 keinerlei inhaltliche Begründung. Eine solche inhaltliche Begründung ist in Zusammenhang mit der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens gesetzlich auch nicht vorgeschrieben (vgl. Söfker/Kerkmann in Ernst/Zink-ahn/Bielenberg/Krautzberger, 162. EL Januar 2026, BauGB, § 36 Rn. 33). Einer „subjektivierten“ Betrachtung dürften insbesondere auch die weitreichenden Folgen einer fälschlich unterbliebenen Beteiligung entgegenstehen.

31
Gerade vor dem Hintergrund, dass allein das fehlerhaft unterbliebene (erneute) Ersuchen nach § 36 BauGB die Aufhebung der erteilten Baugenehmigung rechtfertigt (ständ. Rspr, vgl. etwa BVerwG, U.v. 26.3.2015 – 4 C 1.14 – juris 17; B.v. 25.8.2014 – 4 B 20.14 – juris Rn. 4; B.v. 11.8.2008 – 4 B 25.08 – juris Rn. 6), ist nach Auffassung der Kammer im Zweifelsfall von einem (erneuten) Beteiligungserfordernis der Gemeinde auszugehen. Dass das dem Schutz der gemeindlichen Planungshoheit dienende und mithin zugunsten der Gemeinde bestehende Beteiligungsrecht im Interesse der übrigen Verfahrensbeteiligten auch die „Schattenseite“ des Auslösens von Fiktionsfristen beinhaltet, steht dem schon deshalb nicht entgegen, weil die Gemeinde auf ein Ersuchen aktiv werden und das Einvernehmen zur Sicherung ihrer Rechtsposition schlicht (erneut) verweigern kann. Der Einwand, Gemeinden wären überfordert, wenn sie „ständig“ auf „beliebig oft wiederholte Anfragen“ der Bauaufsichtsbehörden reagieren müssten, überzeugt nicht. Anderes mag allenfalls in extremen Sonderfällen gelten, in denen eine Gemeinde durch ständige Abänderungen eines Vorhabens quasi „in die Irre geführt“ werden soll. Dafür ergeben sich hier allerdings keinerlei Anhaltspunkte. Sollte die gemeindliche Mitwirkung im Rahmen des üblichen gesetzlichen Beteiligungsverfahrens nach § 36 BauGB von einer Gemeinde im Einzelfall als zu starke Belastung empfunden werden, läge es etwa in ihrer Hand, die interne Aufgabenverteilung dahingehend zu regeln, dass die Entscheidung in Fällen erneuter Beteiligungsersuchen als Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu behandeln sind.

32
1.2 Die E-Mail vom 14. Juli 2026 stellt aller Voraussicht nach ein hinreichendes Ersuchen im Sinne des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB dar, so dass die Monatsfrist des § 246 Abs. 15 BauGB mit Zugang des Schreibens bei der Antragstellerin angelaufen ist.

33
Die Fiktionsfrist nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 246 Abs. 15 BauGB läuft in den Fällen, in denen der Bauantrag nicht durch Landesrecht vorgeschrieben bei der Gemeinde einzureichen ist, erst mit einem ordnungsgemäßen Ersuchen der Genehmigungsbehörde an. Ein ordnungsgemäßes Ersuchen im Sinne von § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB muss in Anbetracht der weitreichenden Folgen der Zustimmungsfiktion aus Gründen der Rechtssicherheit eindeutig als solches formuliert sein; maßgeblich ist der Empfängerhorizont der Gemeinde. Diese muss erkennen können, dass und in welcher Hinsicht die eine Fiktionswirkung auslösende Frist in Gang gesetzt wird (ständ. Rspr. vgl. BayVGH B.v. 26.2.2025 – Az. 2 CS 25.290 – juris Rn. 24; OVG NW, U.v. 9.5.2014 – 8 A 432/12 – juris Rn. 70). Da § 246 Abs. 15 BauGB hinsichtlich des Fristbeginns keine (abweichende) Regelung trifft, richtet sich dieser nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

34

Dies zugrunde gelegt konnte die E-Mail vom maßgeblichen objektiven Empfängerhorizont der Antragstellerin nur als erneutes Ersuchen im Sinne des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB verstanden werden.

35
Das Ersuchen per E-Mail unter Hinweis auf die geänderten, im Webportal abrufbaren Unterlagen ist zunächst der Form nach ausreichend, um den Fristbeginn auszulösen. Da weder § 36 BauGB noch Art. 64 Abs. 1 Satz 2 BayBO besondere Regelungen darüber enthalten, in welcher Form das Ersuchen zu stellen ist, genügte diese Form, da die Antragstellerin dadurch in die Lage versetzt wurde, die Entscheidungen zu treffen, zu denen sie aufgrund ihres Beteiligungsrechts im bauaufsichtlichen Verfahren, das der Sicherung ihrer Planungshoheit dient, berechtigt ist. In der E-Mail wurde im ersten wie auch im letzten Abschnitt – mithin wiederholt – darauf hingewiesen, dass eine geänderte Planung vorgelegt worden sei und die Unterlagen über das Webportal abgerufen werden könnten. Auf die Fiktionsfrist des § 246 Abs. 15 BauGB wurde ausdrücklich hingewiesen und um „gemeindliche Stellungnahme nach § 36 BauGB“ gebeten. Ebenso lautete der Betreff der E-Mail „Anforderung Stellungnahme nach § 36 BauGB.“ Abgesehen davon, dass bereits die in einem Zuleitungsschreiben der Genehmigungsbehörde enthaltene Erwähnung des § 36 BauGB ausreichen kann, um der Gemeinde zu verdeutlichen, dass von ihr eine Erklärung über die Einvernehmenserteilung oder -versagung erwartet wird (vgl. OVG NRW, B.v. 21.12.2010 – 8 B 1426/10 – juris 11 sowie hierauf Bezug nehmend BayVGH B.v. 25.8.2015 – 22 CS 15.1683 – juris Rn. 27), erscheint insbesondere nicht nachvollziehbar, weshalb die Antragstellerin die E-Mail als eine – erneute – Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens verstanden haben will. Auch wenn das Landratsamt neben der ausdrücklichen Bezugnahme auf die maßgeblichen Rechtsvorschriften des § 36 BauGB und § 246 Abs. 15 BauGB nicht zusätzlich den Terminus „Einvernehmen“ verwendet hat, wird das Verfahren zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach Art. 67 Abs. 4 BayBO an keiner Stelle der E-Mail auch nur andeutungsweise erwähnt. Nichts anderes folgt aus der Verwendung des Begriffs der „Stellungnahme“, welche in Art. 64 Abs. 1 Satz 2 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2024 geltenden Fassung ausdrücklich angesprochen wurde und inhaltlich weiter reicht als die an einen fest umrissenen Prüfungsumfang gebundene Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, Stand Mai 2026, BayBO, Art. 67 Rn. 37). Zu berücksichtigen ist insoweit, dass nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 2. Januar 2024 (abrufbar unter www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare) verschiedene amtliche Vordrucke verbindlich eingeführt wurden, darunter auch die „Stellungnahme der Gemeinde“ (Anlage 3), welche zur Verwendung empfohlen wird. Dieses amtliche Formular, welches mit „Stellungnahme der Gemeinde (§ 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG)“ überschrieben ist, beinhaltet unter Ziff. 15 „Schlussfeststellung“ auch einen Abschnitt zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Im behördlichen Alltag und auch vorliegend ist die Verwendung dieses Vordrucks übliche Praxis, sodass die Gemeinden regelmäßig unter Übersendung des entsprechenden „Stellungnahme“-Formblatts erklären, ob sie das Einvernehmen zu einem Bauvorhaben erteilen oder versagen. Diese Praxis führt mitunter dazu, dass – wie hier zuletzt geschehen – in Zusammenhang mit der Beteiligung der Gemeinde nach § 36 BauGB verkürzt eine „Stellungnahme nach § 36 BauGB“ angefordert wird und nicht, wie noch im Anschreiben des Landratsamts vom 20. November 2025 formaljuristisch korrekt ausdrücklich zwischen der Stellungnahme und der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens unterschieden wird. Die verkürzte Formulierung ist nach vorläufiger Auffassung der Kammer angesichts der gängigen Verwendung des o.g. Vordrucks wie auch der ausdrücklichen Hinweise auf § 36 BauGB und § 246 Abs. 15 BauGB in der Zusammenschau mit der wiederholten Betonung geänderter Unterlagen nicht geeignet, bei der Antragstellerin begründete Zweifel daran zu wecken, dass sie um eine Mitteilung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten wurde.

36
Insgesamt konnte die Antragstellerin die E-Mail vom 14. Juli 2026 damit nur als „Ersuchen“ im Sinne des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB verstehen. Für eine erneute Anhörung nach Art. 67 Abs. 4 BayBO ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte. Der Umstand, dass die Bauamtsleitung den wiederholten Hinweis auf die „geänderte Planung“ möglicherweise nicht hinreichend ernst nahm und angesichts vermeintlich irrelevanter Änderungen fälschlicherweise von einer Fortdauer des verweigerten Einvernehmens ausging, ändert nichts am Aussagegehalt der Ersuchens und stellt in Hinblick auf die unterbliebene Einvernehmensverweigerung einen bloßen Motivirrtum dar.

37

Infolge des Zugangs des Schreibens bei der Antragstellerin am 14. Juli 2026 begann damit am 15. Juli 2026 die verkürzte Monatsfrist des § 246 Abs. 15 BauGB zu laufen und endete mit Ablauf des 14. August 2026 (Art. 31 Abs. 1 BayVwVfG i.V.m. §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB).

38
1.3 Nach summarischer Prüfung ist bislang weder ersichtlich noch substantiiert vorgetragen, dass das gemeindliche Einvernehmen bis zum Ablauf des 14. August 2026 wirksam verweigert wurde, sodass das Einvernehmen der Antragstellerin gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB voraussichtlich als erteilt gilt.

39
Zwar schreibt weder das BauGB noch das bayerische Landesrecht für die Erklärung der Gemeinde, mit der das Einvernehmen erteilt oder verweigert wird, eine besondere Form vor (so bereits Beschluss der Kammer vom 19. Mai 2026 – M 11 S 26.514 – n.v.); die Verwendung des o.g. amtlichen Vordrucks wird nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 2. Januar 2024 insoweit lediglich „empfohlen“. Auch eine mündliche oder telefonische Erklärung der Gemeinde erscheint demnach nicht von vornherein ausgeschlossen (vgl. Söfker/Kerkmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Stand Januar 2026, BauGB, § 36 Rn. 34; Schrödter, BauGB, § 36 Rn. 20), wenngleich sich die von dem Antragsgegner angesprochene Beweisproblematik stellt. Eine analoge Anwendung des Art. 38 Abs. 2 Satz 1 GO, wie von Seiten des Antragsgegners vertreten, erscheint indes schon deshalb nicht gerechtfertigt, weil dort gerade kein Schriftformerfordernis für alle rechtserheblichen Erklärungen einer Gemeinde normiert wurde, sondern nur in Hinblick auf die Abgabe von Verpflichtungserklärungen (zum Begriff vgl. Glaser in Widtmann/Grasser/Glaser, Stand Mai 2025, BayGO, Art. 38 Rn. 10).

40
Auch wenn die anwaltlich vertretene Antragstellerin im Rahmen der Klage- und Antragsbegründung u.a. ein Telefonat der zuständigen Bauamtsleiterin der Antragstellerin mit dem Landratsamt erwähnt, lässt sich der Vortrag kaum dahingehend verstehen, dass diese selbst annimmt, mit diesem Telefonat ein erneut abgefragtes Einvernehmen wirksam verweigert zu haben. Zu den Ausführungen des Antragsgegners unter Ziff. 3 des Schreibens vom 28. Oktober 2026 hat sich die Antragstellerin – anders als zu den übrigen Punkten – mit keinem Wort verhalten und auch in ihrem letzten Schreiben vom 29. Oktober 2026 trotz entsprechender Rüge des Antragsgegners keinen Zeitpunkt dieses Telefonats benannt. Der Vortrag der Antragstellerin, wonach die zuständige Leiterin des Bauamts nicht habe erkennen können, dass eine nochmalige Abfrage des gemeindlichen Einvernehmens in Betracht komme, weil sich die Planung für sie nicht in relevanter Weise von der ursprünglichen Planung unterschieden habe, spricht jedenfalls gegen die Annahme eines etwaig telefonisch verweigerten Einvernehmens, da die Bauamtsleiterin offenbar selbst keinen entsprechenden Erklärungswillen hatte. Ungeachtet der ungeklärten Frage, ob das Telefonat fristgerecht erfolgte, dürfte dieses demnach allenfalls als „Bekräftigung“ der vermeintlich fortbestehenden Einvernehmensverweigerung der Antragstellerin zum vorherigen Planungsstand gemeint gewesen sein. Dessen ungeachtet ist dem Antragsgegner voraussichtlich darin zuzustimmen, dass nach der Geschäftsordnung der Antragstellerin wohl weder Angelegenheit der laufenden Verwaltung im Sinne des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO noch eine Eilkompetenz des ersten Bürgermeisters aus Art. 37 Abs. 3 Satz 1 GO anzunehmen ist.

41
Mit Eintritt der Einvernehmensfiktion verlor die Antragstellerin die Berechtigung, die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit der streitgegenständlichen Gemeinschaftsunterkunft geltend zu machen. Das gilt jedenfalls für Umstände, die – wie hier – bereits zu diesem Zeitpunkt die Verweigerung des Einvernehmens gerechtfertigt hätten.

42
Der Antrag war daher abzulehnen.

43
2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Nachdem der Beigeladene keinen Antrag gestellt und sich daher keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es billigem Ermessen, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO).

44

3. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Ziffern 1.5 und 9.9 des Streitwertkatalogs 2025.