

Titel:

Fehlende dauerhaft gesicherte Erschließung einer Flüchtlingsunterkunft

Normenketten:

BauGB § 246 Abs. 14

BGB § 917 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine dauerhaft gesicherte Erschließung ist nur dann gewährleistet, wenn die Erschließungsleitungen nicht durch einen Dritten unterbrochen werden können. Schuldrechtliche Vereinbarungen des Bauherrn mit Nachbarn oder ein durch die Genehmigung erstmals entstehendes Notleitungsrecht reichen hierfür nicht aus. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Vom Erfordernis der gesicherten Erschließung kann keine Abweichung über § 246 Abs. 14 BauGB erteilt werden. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eilantrag einer Standortgemeinde, Errichtung einer Asylunterkunft, Befristete Genehmigung für 3 Jahre, Gesicherte Erschließung, Baugenehmigung, Flüchtlingsunterkunft, Erschließung, Notwegerecht

Tenor

I. Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung des Antragsgegners vom 7. Oktober 2025 wird angeordnet.

II. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Der Streitwert wird auf EUR 7.500,00 festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin als Standortgemeinde wendet sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die vom Antragsgegner erlassene Baugenehmigung für den Neubau einer Containeranlage zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.

2

Unter dem 17. Mai 2024 beantragte der Freistaat Bayern als Bauherr die Erteilung einer Baugenehmigung für den Bau zweier Wohnpavillons auf der FlNr. 1503, Gem. ... (Baugrundstück). Die Kapazität wurde mit 112 Betten angegeben. Auf drei Stockwerken sollen acht (EG) bzw. je zehn (1. und 2. OG) Mehrbettzimmer entstehen, zusätzlich hierzu pro Stockwerk drei Aufenthaltsräume und vier Gemeinschaftswasch- und Toilettenräume.

3

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Sondergebiet“ vom 16. November 1990.

4

Das Landratsamt erteilte am 8. Oktober 2024 die beantragte Baugenehmigung für die Errichtung der Wohnpavillons. Mit Beschluss vom 4. August 2025 (1 CS 25.677) ordnete der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, unter Abänderung der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung M 1 S 25.446, die aufschiebende Wirkung der Klage gegen diese Baugenehmigung (M 1 K 24.6657) an. Die Baugenehmigung enthalte keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der drei Vollgeschosse für das Gebäude 2, der Überschreitungen der maximal zulässigen Wandhöhe sowie der Abweichung von dem in der Festsetzung 5.101 vorgesehenen Satteldach. Zudem sei die Abwassererschließung

voraussichtlich nicht rechtlich hinreichend gesichert. Somit habe die Antragstellerin ihr Einvernehmen voraussichtlich zu Recht verweigert.

5

In der Folge hob der Antragsgegner mit Bescheid vom 7. August 2025 die Baugenehmigung vom 8. Oktober 2024 auf und forderte die Antragstellerin mit Schriftsatz vom selben Tag zur Stellungnahme zu einer neuen Baugenehmigung unter Befreiung von verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplans und Abweichung bezüglich der nicht gesicherten Erschließung im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung binnen eines Monats auf. Der erste Bürgermeister der Antragstellerin versagte daraufhin mit Schreiben vom 19. August 2025 gegenüber dem Antragsgegner das gemeindliche Einvernehmen. In einer darauf folgenden Sitzung des Gemeinderats am 16. September 2025 verweigerte dieser ebenfalls das Einvernehmen (Niederschriftsauszug, Bl. 179 der BA).

6

Mit Bescheid vom 7. Oktober 2025 (Az. BG- ... / ...*), der Antragstellerin zugestellt am 21. Oktober 2025, erteilte der Antragsgegner die beantragte Baugenehmigung befristet auf drei Jahre (D.) unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens und Erteilung einer Befreiung von der Art der baulichen Nutzung, der Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Lage von Gebäude 1 im Bereich von „zu erhaltenden Sträuchern“ und eines „zu erhaltenden Baums“, der Lage von Gebäude 2 im Bereich eines „zu erhaltenden Baums“, der Lage der westlich des Gebäudes 2 gelegenen Versickerungsmulde im Bereich zu erhaltender Bäume, bzgl. der Dachform und Dachneigung, des Materials der Außenwandflächen und der maximal zulässigen Wandhöhe (B.), sowie einer Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen nach Süden für Gebäude 1 (F.). Von der Einhaltung der Art. 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Art. 29 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Art. 34 Abs. 4 Satz 1 BayBO wurden Abweichungen zugelassen (G.). Das Bauvorhaben sei nach Ablauf der Befristung innerhalb von zwei Monaten zurückzubauen und die vorgenommene Bodenversiegelung zu beseitigen (H. 5.).

7

Eine Befreiung von den genannten Festsetzungen im Bebauungsplan könne erfolgen, weil die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sei. Durch die Befreiungen würden zu erhaltende Bäume und Sträucher beeinträchtigt und somit Belange des Naturschutzes berührt. Diese müssten jedoch in der Abwägung hinter dem dringenden Ziel, eine Unterkunft für Asylbewerber zu schaffen, was ebenfalls einen öffentlichen Belang darstelle, zurücktreten. Das gemeindliche Einvernehmen könne ersetzt werden, da die Gemeinde ihr Einvernehmen nur aus den sich aus §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagen dürfe. Eine solche Bezugnahme sei weder aus der Stellungnahme der Gemeinde zur Einvernehmensversagung, noch aus dem Protokoll der Bauausschusssitzung vom 6. August 2024, noch aus dem Schreiben des Bürgermeisters vom 20. August 2025 ersichtlich. Die Erschließung sei gesichert, dem stünde auch nicht entgegen, dass die Wasser- und Abwasserleitungen ohne dingliche Sicherung über die Grundstücke FINrn. 1403 und 1502, Gem. ... verlaufen. Jedenfalls aufgrund des ihm gegenüber bestandskräftigen Bescheids vom 4. Juni 2024 über die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes in eine Flüchtlingsunterkunft habe der Eigentümer die Leitungen über seine Flurnummern zu dulden. Zudem würde weder durch die Nutzungsänderung im Bestandsgebäude noch durch die Errichtung der Wohnpavillons eine Nutzungsintensivierung auf dem Drittgrundstück stattfinden. Hilfsweise werde gem. § 246 Abs. 14 BauGB von den Vorschriften des Baugesetzbuchs und den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften hinsichtlich des Erfordernisses einer gesicherten Erschließung gem. § 30 Abs. 1 BauGB abgewichen. Dies geschehe auch ermessensgerecht, da die Interessen der Antragstellerin und des Eigentümers der Leitungen hinreichend berücksichtigt wurden, indem die Baugenehmigung so befristet worden sei, dass sie nur bis zum Ende des Mietverhältnisses gelte.

8

Die Antragstellerin hat am 6. November 2025 Klage (M 1 K 25.7641) gegen die Baugenehmigung vom 7. Oktober 2025 erhoben und am 15. Januar 2026 im Eilverfahren beantragt,

9

Die aufschiebende Wirkung der Klage zum Verwaltungsgericht München gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts ... vom 7. Oktober 2025, Az.: BG- ... / ..., wird angeordnet.

10

Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig, die Antragstellerin habe ihr Einvernehmen zu Recht verweigert. Die Baugenehmigung sei im Hinblick auf die Befristung zu unbestimmt, es sei unklar, wann die drei Jahre zu laufen beginnen würden. Jedenfalls müsse die Zeit zwischen Erteilung der ersten Baugenehmigung (8.10.2024) und der Beschwerdeentscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (4.8.2025) in die Drei-Jahres-Frist mit eingerechnet werden, denn in diesem Zeitraum habe mangels aufschiebender Wirkung von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht werden können.

11

Die Befreiungsentscheidung nach § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB sei ermessensfehlerhaft. Es sei bereits zweifelhaft, ob überhaupt eine Ermessensentscheidung stattgefunden habe. Jedenfalls sei nicht berücksichtigt worden, dass die Antragstellerin unter Mitberücksichtigung der streitgegenständlichen Genehmigung deutlich stärker belastet werde als andere Landkreisgemeinden. In die Ermessensentscheidung hätte zudem mit einfließen müssen, dass durch die Befreiungen vom Bebauungsplan dieser vollumfänglich konterkariert werde.

12

Für das Erschließungserfordernis sei § 246 Abs. 14 BauGB nicht anwendbar. Die Erschließung sei für Ausnahmen und Befreiungen nicht zugänglich, dies müsse auch für Abweichungen nach § 246 Abs. 14 BauGB gelten, denn mit der Erschließungssicherung solle gewährleistet werden, dass die Erschließung insbesondere in wege-, wasser- und abwassermäßiger Hinsicht auf Dauer zur Verfügung stehe. Das im Bescheid beschriebene Notleitungsrecht könne eine gesicherte Erschließung nicht vermitteln.

13

Der Antragsgegner beantragt,

14

den Antrag abzulehnen.

15

Die Befristung sei hinreichend bestimmt. Es werde klargestellt, dass die Befristung der Baugenehmigung auf drei Jahre ab Bekanntgabe des Bescheids an den Bauherren befristet sei. Dabei sei die Laufzeit der mittlerweile aufgehobenen ersten Baugenehmigung auf den Drei-Jahres-Zeitraum nicht anzurechnen.

16

Bei der Antragstellerin habe es sich zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses um eine „Untererfüllerin“ gehandelt. Wegen der Befristung auf drei Jahre und die damit korrespondierende Rückbauverpflichtung sei der Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit nicht sonderlich intensiv. Nach Rückabwicklung des Vorhabens könne der Bebauungsplan seine volle Geltung beanspruchen.

17

Es habe eine dezidierte Interessenabwägung und Verhältnismäßigkeitsprüfung auf Tatbestandsebene stattgefunden, somit sei das Ermessen in Richtung Rechtsfolge intendiert oder sogar auf Null reduziert, da für die dortige Güterabwägung nichts mehr bliebe.

18

§ 246 Abs. 14 BauGB beteilige die Gemeinde in Form der Anhörung. Die vom ersten Bürgermeister getroffene Entscheidung, die er mit Schreiben vom 20. August 2025 dem Landratsamt mitteilte, sei wegen Verstoßes gegen die interne Kommunalverfassung nicht als wirksame Willensbildung zur Erteilung einer Abweichung zu werten.

19

§ 246 Abs. 14 BauGB ermögliche die Abweichung von sämtlichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen und sei daher auch auf das Erschließungserfordernis anwendbar. Der Grundstückseigentümer, dessen Grundstücke zur Abwasserentsorgung in Anspruch genommen werden, sei weder gegen die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes noch gegen die vorliegende Baugenehmigung vorgegangen. Es sei daher zu seinen Lasten ein Notleitungsrecht entstanden.

20

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend Bezug genommen auf die Gerichtsakte, auch in dem Verfahren M 1 K 25.7641, sowie die beigezogene Behördenakte.

II.

21

Der zulässige, insbesondere – im Hinblick auf die gemäß § 212a Abs. 1 BauGB entfallene aufschiebende Wirkung der in der Hauptsache erhobenen Anfechtungsklage – statthafte Antrag hat in der Sache Erfolg. Das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin überwiegt das Vollzugsinteresse, weil sich die angefochtene Baugenehmigung nach summarischer Prüfung zulasten der der Antragstellerin gemäß Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 BV zustehenden Planungshoheit als rechtswidrig darstellt.

22

Das Gericht hat im Rahmen der nach §§ 80a Abs. 3 Satz 2, 80 Abs. 5 VwGO vorzunehmenden eigenen Ermessensentscheidung abzuwägen, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, aber nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein (weil er zulässig und begründet ist), so wird regelmäßig nur die Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben (weil er unzulässig oder unbegründet ist), so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Eilantrags. Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (vgl. BVerwG, B.v. 11.11.2020, 7 VR 5.20 – juris Rn. 8; BayVGh, B.v. 18.9.2017- 15 CS 17.1675 – juris Rn. 11).

23

Nach diesem Maßstab wird die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich Erfolg haben.

24

1. Aufgrund der subjektiven Ausrichtung des verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes hat eine gegen die einem Dritten erteilte Baugenehmigung gerichtete Klage nicht schon dann Erfolg, wenn die Baugenehmigung objektiv rechtswidrig ist, weil sie gegen öffentlichrechtliche Vorschriften verstößt, die im einschlägigen Genehmigungsverfahren zu prüfen waren. Vielmehr ist erforderlich, dass die Baugenehmigung den Dritten in Rechten verletzt, die gerade auch seinen Schutz bezwecken, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Vorliegend wendet sich die Antragstellerin als Standortgemeinde gegen die streitgegenständliche Baugenehmigung und kann sich in diesem Rahmen auf ihre Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 BV) berufen.

25

2. Nach diesen Maßstäben wird die Hauptsache voraussichtlich erfolgreich sein, weil die Erschließung nicht auf Dauer gesichert ist.

26

2.1. Nicht allein eine tatsächlich vorhandene Erschließung – hier in Form von tatsächlich existierender Abwasserleitungen – ist maßgeblich, sondern das Vorhandensein einer dauerhaften rechtlichen Sicherung der Erschließung. Eine dauerhaft gesicherte Erschließung ist nur dann gewährleistet, wenn die Erschließungsleitungen nicht durch einen Dritten unterbrochen werden können. Schuldrechtliche Vereinbarungen des Bauherrn mit Nachbarn oder ein durch die Genehmigung erstmals entstehendes Notleitungsrecht reichen hierfür nicht aus. Voraussetzung ist eine öffentliche oder (dinglich) privatrechtlich dauerhafte rechtliche Sicherung der Erschließung (BVerwG, B.v. 22.11.1995 – 4 B 224.95 – juris Rn. 3; BayVGh, U.v. 7.2.2010 – 1 B 09.2123 – juris Rn. 34; B.v. 24.10.1996 – 2 B 94.3416 – BeckRS 1997, 22030, Rn. 10; Spieß in Jäde/Dirnberger, BauGB, 10. Aufl., § 30 Rn. 27; Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 30 Rn. 26).

27

Hieran fehlt es vorliegend. Die gemeindliche Abwasserleitung verläuft (wohl schon seit über 20 Jahren) über die Flurnr. 1403 und 1502, Gem. ..., mithin über Privatgrund. Eine öffentliche oder dinglich privatrechtliche Sicherung hat zu keinem Zeitpunkt stattgefunden. Eine gesicherte Erschließung folgt hier auch nicht aus

einem etwaigen Notleitungsrecht. Es ist zwar grundsätzlich anerkannt, dass sich (mangels gesonderter landesrechtlicher Vorschriften in Bayern, vgl. Brückner in MüKoBGB, 10. Aufl. 2026, § 917 Rn. 65) aus einer analogen Anwendung des Notwegerechts aus § 917 Abs. 1 BGB ein Recht ergeben kann, Versorgungsleitungen über fremde Grundstücke zu führen, um diese mit den öffentlichen Versorgungsnetzen zu verbinden (BGH, U.v. 26.1.2018 – V ZR 47.17 – juris Rn. 5). Ein Notleitungsrecht sichert jedoch gerade nicht eine allgemeine Benutzbarkeit der bestehenden (gemeindlichen!) Leitungen für jedermann, was für eine gesicherte Erschließung erforderlich wäre, da notweg- oder leitungsberechtigt nur der Eigentümer des abgeschnittenen Grundstücks ist (BayVGh, B.v. 2.12.2005 – 6 CS 05.1522 – juris Rn. 16) und nicht die Gemeinde für ihre Abwasseranlage, die einem eigenen Satzungsregime unterliegt. Eine Notleitung stellt zudem nur eine vorübergehende Lösung dar, die gerade nicht als dauerhafte Erschließung dienen kann (BayVGh, B.v. 24.10.1996 – 2 B 94.3416 – BeckRS 1997, 22030, Rn. 10; VG München, U.v. 12.11.2019 – M 1 K 18.3848 – juris Rn. 22). Das Notleitungsrecht stellt sicher, dass ein Grundstück, bei dem bisher über ein fremdes Grundstück eine Verbindung zum öffentlichen Anschluss tatsächlich und rechtlich möglich war, nicht verbindungslos wird und eine ordnungsgemäße Benutzung nicht mehr möglich wäre. Dies kann nur für bereits bestehende Missstände in Folge einer Grundstücksteilung/-veräußerung gelten, nicht jedoch hinsichtlich der Bewertung neuer baulicher Anlagen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die bereits bestehenden Leitungen durch die geplanten Containeranlagen möglicherweise nicht verstärkt genutzt würden. Die Container sind als neue bauliche Anlage gesondert vom Bestandsgebäude zu betrachten.

28

2.2. Der Nachbar, über dessen Grundstücke die Abwasserleitungen laufen, kann auch nicht anderweitig zur Aufrechterhaltung der Erschließung angehalten werden. Eine Durchleitungsduldungspflicht besteht mangels entsprechender Verpflichtung nach § 93 WHG nicht. Eine solche Duldungspflicht folgt auch nicht aus § 19 der Entwässerungssatzung der Gemeinde vom 25. Juli 2018. Diese sieht eine Duldungspflicht nur dann vor, wenn die Durchleitung dem Nachbarn selbst einen wirtschaftlichen Vorteil erbringt.

29

2.3. Die Erschließung gilt auch nicht deshalb als gesichert, weil die Antragstellerin zur Erschließung verpflichtet wäre. Nach § 123 Abs. 3 BauGB besteht kein Anspruch auf Erschließung. Eine Verdichtung der in § 123 Abs. 1 BauGB normierten Erschließungsaufgabe der Gemeinde hin zu einer Erschließungspflicht ist auch zu verneinen. Eine solche folgt schon nicht allein aus dem Erlass des Bebauungsplans (vgl. BVerwG, U.v. 21.2.1986 – 4 C 10.83 – juris Rn. 14 ff.). Das gemeindliche Einvernehmen, das (vermutlich) für die ursprüngliche Baugenehmigung zur Kliniknutzung erteilt wurde, wirkt nicht auf das streitgegenständliche Vorhaben fort, da diese Nutzung bereits seit geraumer Zeit nicht weiterverfolgt wird und es sich bei den Containerbauten nicht um eine neue Nutzung im Bestandsgebäude, sondern um eine neue bauliche Anlage handelt. Eine Erschließungspflicht kann auch nicht aus § 124 BauGB folgen, da mangels gegenteiligen Vortrags kein entsprechendes Angebot an die Gemeinde gerichtet wurde.

30

2.4. Anders als vom Antragsgegner angenommen, kann vom Erfordernis der gesicherten Erschließung auch keine Abweichung über § 246 Abs. 14 BauGB erteilt werden. Bei § 246 Abs. 14 BauGB handelt es sich um eine Ausnahmenvorschrift, die auch innerhalb des Regelungsgefüges des § 246 BauGB subsidiär anzuwenden ist. Der daraus resultierende enge Anwendungsbereich ist vorliegend nicht eröffnet.

31

Die gesicherte Erschließung stellt ein unverzichtbares Essential der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit dar. Sie dient neben Sicherheit und Gefahrenabwehr vor allem dazu, die dauerhafte und funktionsgerechte Nutzung der baulichen Anlage sicherzustellen. Sie ist für die Bebauung folglich unverzichtbar. Würde vom Erfordernis der gesicherten Erschließung abgewichen werden, würde eine Baugenehmigung erteilt werden, die lediglich auf einer faktischen Erschließung beruhen würde. Es läge im Machtbereich des Nachbarn, diese faktische Erschließung zu unterbinden, sodass das Vorhaben sodann gar nicht mehr erschlossen und folglich eine Nutzung nicht mehr möglich wäre. Der Rechtsgedanke, dass eine Befreiung vom (gesicherten) Erschließungserfordernis nach § 31 Abs. 2 BauGB aufgrund dessen essentieller Bedeutung ausgeschlossen ist (BVerwG, U.v. 21.2.1986 – 4 C 10.83 – juris Rn. 18), ist somit auch auf eine Abweichung nach § 246 Abs. 14 BauGB zu übertragen.

32

Nach alledem war die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

33

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

34

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Ziff. 1.5 des Streitwertkatalogs 2025.