



07.10.2025

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Zur Rückbauverpflichtung bei Baugenehmigungen für Flüchtlingsunterkünfte unter Abweichungserteilung nach § 246 Abs. 14 BauGB

§ 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO, § 246 Abs. 14 BauGB

Eilantrag einer Standortgemeinde gegen Flüchtlingsunterkunft

Nutzungsänderung von Werkstätten und Lagerflächen

Durch Bebauungsplan festgesetztes Gewerbegebiet

Veränderungssperre

Befristung der Baugenehmigung

Abweichungserteilung nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB

Abweichung von einer Veränderungssperre

Fehlende Rückbauverpflichtung für (zusätzliche) Errichtung von Sanitärcontainern

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 05.09.2025, Az. 1 CS 25.1157

Orientierungssatz der LAB:

Soll die Baugenehmigung für eine Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende unter Erteilung einer Abweichung von Vorschriften des Bauplanungsrechts nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB erlassen werden, gilt die Voraussetzung des § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB, wonach eine Verpflichtungserklärung zum Rückbau des Vorhabens nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung und zur Beseitigung von Bodenversiegelungen (Rückbauverpflichtung)

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite sowie LinkedIn eingestellt.

abzugeben ist, für alle Vorhaben, also auch für solche, die in einem Bereich realisiert werden sollen, für den bereits ein Bebauungsplan besteht (Planbereichsvorhaben).

Hinweise:

Mit der vorliegenden, im einstweiligen Rechtsschutz ergangenen Entscheidung bekräftigt der 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGh) seine Rechtsauffassung, wonach die gemäß § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB vorausgesetzte Rückbauverpflichtung auch für Planbereichsvorhaben gilt (vgl. dazu auch BayVGh, Beschluss vom 03.06.2025, Az. 1 CS 25.586, juris Rn. 15).

1. Im vorliegenden Fall wandte sich die Standortgemeinde gegen eine bis zum 30.09.2028 befristete Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Werkstätten und Lagerflächen in eine Asylunterkunft für 270 Personen und die Errichtung von Sanitärcontainern. Bauherrn und Grundstückseigentümer sind private Dritte, die mit dem Freistaat Bayern einen Vertrag zur Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen abgeschlossen haben. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Gewerbegebiet festsetzt, so dass an sich Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden könnten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Allerdings versagte die Standortgemeinde ihr Einvernehmen zum geplanten Vorhaben, fasste einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans und beschloss eine Veränderungssperre (§ 14 Abs. 1 BauGB). Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen zur Stärkung der gewerblichen Nutzungen insbesondere die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen sowie Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Das zuständige Landratsamt erteilte daher zusammen mit der Baugenehmigung auch eine Abweichung nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB von der vorgenannten Veränderungssperre. Das Landratsamt verzichtete dabei gegenüber den Bauherrn nicht nur für die zur Nutzungsänderung erforderlichen Umbauten im Bestandsgebäude, sondern auch für die Aufstellung der Sanitärcontainer auf die Abgabe einer Rückbauverpflichtung, weil es davon ausging, dass sich die Zulässigkeit einer nachfolgenden anderen Nutzung des Vorhabengrundstücks aus dem (geltenden) Bebauungsplan ergibt (§ 246 Abs. 14 Satz 7 Alt. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Vorhabengrundstück schon vor Erteilung der streitgegenständ-

lichen Baugenehmigung durch Gebäude und Asphaltierungen vollständig versiegelt war.

2. Während das Verwaltungsgericht den Antrag auf Außervollzugsetzung der Baugenehmigung noch abgelehnt hatte, änderte der BayVGH im Beschwerdeverfahren diese Entscheidung ab und ordnete die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung an, weil es jedenfalls an einer Rückbauverpflichtung für die neu zu errichtenden Sanitärcontainer fehle.
 - a) Nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende bis zum Ablauf des 31.12.2027 von den Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften im erforderlichen Umfang abgewichen werden, soweit auch bei Anwendung von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Voraussetzung hierfür ist nach § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB grundsätzlich auch die Abgabe einer Verpflichtungserklärung durch den Vorhabenträger, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen (Unterkunfts-)Nutzung bzw. im Falle einer Befristung spätestens nach Ablauf der Geltungsdauer zurückzubauen.
 - b) Nach Auffassung des BayVGH gilt das Rückbauverpflichtungserfordernis aufgrund seines Wortlauts (und anders als nach § 246 Abs. 13 Satz 1 BauGB) nicht nur für Außenbereichsvorhaben, sondern für alle Vorhaben, also unabhängig von der Gebietskategorie. Hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Verpflichtungserklärung für einen Rückbau folge – jedenfalls im Hinblick auf die nach der Ausnahmenvorschrift § 246 Abs. 14 BauGB genehmigungsfähigen und neu zu errichtenden Sanitärcontainer – auch nichts Anderes aus § 246 Abs. 14 Satz 7 Alt. 2 BauGB. Nach dieser Vorschrift entfällt die Rückbauverpflichtung, wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Abs. 1, 2 oder § 33 BauGB ergibt. Eine Nachfolgenutzung der Sanitärcontainer, die im Einklang mit dem Bebauungsplan der Standortgemeinde steht, hätten die Bauherrn jedoch nicht benannt und auch nicht zur Genehmigung gestellt (s. Rn. 9). Im Übrigen spreche nach dem Wortlaut

von § 246 Abs. 14 Satz 7 Alt. 2 BauGB, wonach die Zulässigkeit „der“ nachfolgenden Nutzung und damit eine konkrete Nutzung vorausgesetzt werde und nicht „eine“ – beliebige – nachfolgende Nutzung, einiges dafür, dass diese Regelung nicht die Verpflichtung zur Abgabe einer Rückbauverpflichtung an sich entfallen lasse, sondern erst nachgelagert die Verpflichtung zum Rückbau (selbst), wenn sich die Zulässigkeit einer nachfolgenden *konkreten* Nutzung nach § 30 Abs. 1, 2 oder § 33 BauGB ergibt. Die Pflicht zur Abgabe einer Rückbauverpflichtung für die Sanitärcontainer sei daher nicht entfallen (s. Rn. 10; vgl. dazu auch BayVGH, Beschluss vom 03.06.2025, Az. 1 CS 25.586, juris Rn. 15).

- c) Die Frage, ob ein vollständiger Rückbau einer zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung vorhandenen baulichen Anlage grundsätzlich nicht gefordert ist, weil sich die Rückbauverpflichtung in ihrem Umfang nur auf die durch das Vorhaben verursachten Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen bezieht bzw. ob der Rückbau „gebäudeinterner Baumaßnahmen“, die ohne städtebauliche Außenwirkung bleiben, notwendig ist, hat der BayVGH offengelassen, da sie nicht entscheidungserheblich war. Denn die streitgegenständliche Baugenehmigung regelt für das Hauptgebäude (Bestandsgebäude) eine konkrete Anschlussnutzung, weil sie für die Zeit nach Ablauf der Befristung dieser Baugenehmigung die (Wieder-)Geltung einer anderen, bereits zuvor erteilten Baugenehmigung verfügt. Daher habe es insoweit keiner Rückbauverpflichtung für die Nutzungsänderung bedurft. Die fehlende Rückbauverpflichtung für die neu zu errichtenden Sanitärcontainer führe jedoch zur Unwirksamkeit der Baugenehmigung, weil diese die einheitliche und deshalb unteilbare Feststellung enthalte, dass das im Bauantrag beschriebene und zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben in seiner Gesamtheit nicht gegen zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt (s. Rn. 12).
3. Demgegenüber vertrat die Landesrechtsanwaltschaft Bayern (LAB) im Beschwerdeverfahren die Auffassung, dass § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB dahingehend auszulegen ist, dass er nur für Vorhaben gilt, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung und der mit ihr verbundenen Abweichung nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB Außenbereichsvorhaben sind (§ 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB auf Flüchtlingsunterkünfte im Außenbereich beschränkend auch Schmidt-Eichstaedt in Brügelmann, BauGB, § 246 Rn. 52 [133. EL 1/2025]).

- a) § 246 Abs. 13 und 14 BauGB sind nicht in der Fassung des ursprünglichen Gesetzentwurfs (vgl. BT-Drs. 18/6185) in Kraft getreten, sondern wurden im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens nach Beschlussempfehlung des Bundestags-Innenausschusses geändert (vgl. BT-Drs. 18/6386, S. 9 [Rechtsänderungsbefehle] und S. 14/15 [Begründung]). Durch diese Änderungen wurden die Absätze 13 und 14 des § 246 BauGB nach Ansicht der LAB so miteinander harmonisiert, dass beide nur für Außenbereichsvorhaben gelten.
- b) Anders als bei einem Außenbereichsvorhaben – bei dem noch völlig offen ist, ob es nach Beendigung der Nutzung als Asylunterkunft eine bauplanungsrechtlich zulässige Nachfolgenutzung geben kann, weil zum Genehmigungszeitpunkt noch kein Bebauungsplan besteht – macht eine Rückbauverpflichtungserklärung bei einem unter Abweichungserteilung nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB genehmigten Innenbereichs- oder Planbereichsvorhaben von vornherein keinen Sinn. Denn in diesen Fällen steht bereits zum Genehmigungszeitpunkt – also von Anfang an – fest, dass nach Beendigung der Asylunterkunftsnutzung (im Rahmen des Einfügensgebots bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplans) eine bauplanungsrechtlich zulässige Möglichkeit der Nachfolgenutzung besteht. Es leuchtet sachlich nicht ein, in diesen Fällen vom Bauherrn eine Erklärung zu verlangen, mit der er sich verpflichten soll, ein Gebäude nach Beendigung der Asylunterkunftsnutzung freiwillig zurückzubauen, das er danach (wenn auch mit anderer Art der Nutzung) sogleich in derselben Gestalt wieder errichten könnte, weil das Grundstück im Innenbereich oder Planbereich liegt. Würde man auch bei Innenbereichs- und Planbereichsvorhaben eine Rückbauverpflichtungserklärung verlangen, bestünde die Gefahr, dass dies vor allem gegenüber privaten Bauherrn faktisch prohibitive Wirkung entfaltet, weil es für diese aus vorgenanntem Grund kaum nachvollziehbar wäre, warum sie sich als „Voraussetzung“ für die Errichtung eines Gebäudes auf einem *Baugrundstück* zu dessen Rückbau verpflichten sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass über § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB nicht nur mobile Unterkünfte (Container), sondern auch Unterkünfte in Massivbauweise ermöglicht werden können.
- c) Für eine Beschränkung der Rückbauverpflichtung auf Außenbereichsvorhaben spricht auch § 246 Abs. 14 Satz 7 Alt. 2 BauGB. Denn wenn § 246 Abs. 14 Satz 5

BauGB nicht nur für Außenbereichsvorhaben, sondern für alle Vorhaben gelten würde, wäre nicht nachvollziehbar, warum die Rückbauverpflichtung nur bei Zulässigkeit einer Anschlussnutzung im Planbereich entfallen soll, bei Zulässigkeit einer Anschlussnutzung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) hingegen nicht. Dies wäre eine sachlich nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung, weil eine Bebauung bzw. Nutzung bestehender baulicher Anlagen im unbeplanten Innenbereich grundsätzlich genauso zulässig ist wie im Planbereich. Eine Anwendung von § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB auf Innenbereichsvorhaben kommt durchaus in Betracht, etwa wenn es sich bei dem betreffenden Bereich um ein faktisches Baugebiet im Sinn des § 34 Abs. 2 BauGB handelt.

- d) Auch normsystematische Erwägungen sprechen für eine Beschränkung des § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB auf Außenbereichsvorhaben. Denn selbst bei Außenbereichsvorhaben im Sinn des § 246 Abs. 9 BauGB ist keine Rückbauverpflichtung erforderlich, weil es sich bei Vorhaben im Sinne dieser Norm um sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt, auf die § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB keine Anwendung findet und § 246 Abs. 9 BauGB selbst keine Rückbauverpflichtung voraussetzt. Wenn also sogar für Asylunterkünfte, die auf Flächen errichtet werden sollen, die zwar im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen stehen, aber dennoch als Außenbereich zu qualifizieren sind, keine Rückbauverpflichtung erforderlich ist, muss dies erst recht für Flächen gelten, die nicht nur im Sinn des § 246 Abs. 9 BauGB „angrenzen“, sondern selbst bereits Bestandteil des Innenbereichs oder Planbereichs sind. Andernfalls läge ein Wertungswiderspruch vor, der auch mit der Schwere des mit einer Abweichungserteilung nach § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB verbundenen Eingriffs in die kommunale Planungshoheit nicht zu rechtfertigen wäre. Denn beim Rückbauverpflichtungserfordernis geht es um die Frage, was mit der baulichen Anlage *nach Beendigung* der (über § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB ermöglichten) Flüchtlingsunterkunftsnutzung zu geschehen hat. Bei nicht bestehender Rückbauverpflichtung muss eine Nachfolgenutzung im Planbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans beachten, also der Planung der Gemeinde entsprechen. Für die Nachfolgenutzung im unbeplanten Innenbereich hat die Gemeinde die Gewähr, dass sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügen muss, der als Planersatzvorschrift

fungiert. Nach Beendigung einer unter Anwendung von § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB genehmigten Flüchtlingsunterkunftsnutzung wird die bauliche Anlage also in das allgemeine Regelungsregime des Bauplanungsrechts zurückgeführt. Eine Rückbauverpflichtung ist daher bei Innenbereichs- und Planbereichsvorhaben zum Schutz der kommunalen Planungshoheit nicht erforderlich.

4. Dieser Auffassung der LAB folgte der BayVGh jedoch nicht und entschied wie bei Ziffer 2 dargestellt.
 - a) Die Rückbauverpflichtung soll von der Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe von § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB (i.V.m. § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB) gesichert werden (zur als Soll-Regelung ausgestalteten Sicherstellung der Rückbauverpflichtung und den Voraussetzungen für ein ausnahmsweises Absehen hiervon vgl. BayVGh, Beschluss vom 03.06.2025, Az. 1 CS 25.586, juris Rn. 16 f.). Zu beachten ist auch, dass unter den Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 Satz 8 BauGB (also bei Vorhabenträgerschaft eines Landes oder einer Gemeinde) nur die *Sicherstellung* der Rückbauverpflichtung, nicht aber das Erfordernis zur Abgabe der Rückbauverpflichtung selbst entfällt.
 - b) Zu beachten ist im Hinblick auf eine etwaige nachträgliche Abgabe und Sicherstellung der Rückbauverpflichtung schließlich auch, dass es bei einer Klage der Standortgemeinde grundsätzlich nur auf die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung ankommt, nachträgliche Änderungen also grundsätzlich nicht berücksichtigungsfähig sind. Nach ständiger Rechtsprechung gilt bei Drittanfechtungen von Baugenehmigungen, dass nach Bescheiderlass eintretende Änderungen der Sach- und Rechtslage zugunsten des Dritten außer Betracht bleiben, nachträgliche Änderungen zugunsten des Bauherrn hingegen zu berücksichtigen sind (sog. Meistbegünstigungsprinzip – vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.07.2024, Az. 4 B 5/24, juris Rn. 4 m.w.N.). Abweichend davon hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) jedoch entschieden, dass bei der Klage der Standortgemeinde gegen eine Baugenehmigung, die unter Ersetzung ihres gemeindlichen Einvernehmens erlassen wurde, maßgeblicher Zeitpunkt für die Rechtmäßigkeitsbeurteilung der Genehmigung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt ihrer Erteilung ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 09.08.2016, Az. 4 C 5/15,

juris Rn. 12 ff.). Ob diese Rechtsprechung des BVerwG zur Ersetzung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf die bloße Anhörung der Gemeinde nach § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB zu übertragen ist, hat der BayVGh bislang offengelassen (vgl. BayVGh, Beschluss vom 03.06.2025, Az. 1 CS 25.586, juris Rn. 16). In der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München wird eine solche Übertragung allerdings vorgenommen (vgl. VG München, Beschluss vom 03.03.2025, Az. M 11 SN 24.7851, juris Rn. 41; Beschluss vom 17.03.2025, Az. M 1 SN 24.6951, juris Rn. 19; Beschluss vom 08.07.2025, Az. M 1 SN 25.2826, juris Rn. 24).

Dr. Martić
Oberlandesanwalt

wegen

Anfechtung der Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Werkstätten und Lagerflächen für eine Asylunterkunft (FINr. ****/3, Gemarkung F*****)

hier: Antrag gem. § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO;

hier: Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 4. Juni 2025;

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Käß,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Widmann,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Dr. Robl

ohne mündliche Verhandlung am **5. September 2025**
folgenden

Beschluss:

- I. In Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts vom 4. Juni 2025 wird die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung des Antragsgegners vom 18. Dezember 2024 angeordnet.
- II. Die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen tragen der Antragsgegner und die Beigeladenen – diese jeweils zu 1/5 – je zur Hälfte mit Ausnahme ihrer außergerichtlichen Kosten, die sie jeweils selbst tragen.
- III. Der Streitwert wird für beide Rechtszüge – in Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses – auf jeweils 10.000 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Die Antragstellerin begehrt als Standortgemeinde die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen eine vom Antragsgegner erlassene und bis zum 30. September 2028 befristete Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Werkstätten und Lagerflächen in eine Asylunterkunft für 270 Personen und die Errichtung von Sanitärcontainern auf dem Grundstück FINr. ****/3, Gemarkung F***** („Vorhabengrundstück“).
- 2 Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. * „A* E*****“ i.d.F. vom 25. März 1999, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Die Antragstellerin versagte ihr Einvernehmen zum geplanten Vorhaben, fasste einen Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und beschloss eine Veränderungssperre. Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen insbesondere die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen sowie Wohnnutzungen ausgeschlossen werden und der Standort für produzierende Unternehmen, Logistiker, Handwerkerbetriebe und Dienstleistungsbetriebe optimiert und weiterentwickelt werden. Die Antragstellerin verweigerte auch zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre ihr Einvernehmen. Nach vorheriger Anhörung erteilte der Antragsgegner mit Bescheid vom 18. Dezember 2024 unter Abweichung von den Vorschriften des Baugesetzbuches und den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften die beantragte Baugenehmigung, u.a. befristet ab dem Zeitpunkt der Erteilung bis zum 30. September 2028 sowie unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Wohnnutzung der Räume ME 3 im Erdgeschoss und ME 7 (Nord) im Obergeschoss nur aufgenommen werden darf bei Vorlage eines Sachverständigengutachtens, das den Nachweis für die Unterschreitung des Richtwertes I hinsichtlich der Quecksilberkonzentration erbringt.
- 3 Über die dagegen erhobene Klage der Antragstellerin wurde noch nicht entschieden. Den Antrag der Antragstellerin, die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen, hat das Verwaltungsgericht abgelehnt. Die Klage werde voraussichtlich keinen Erfolg haben. Für den Fall, dass die Anhörung einer Gemeinde nach § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB anstelle des Einvernehmens trete, könne für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage entsprechend der von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsge-

richts bei einer Klage einer Gemeinde gegen die Ersetzung des erforderlichen Einvernehmens aufgestellten Grundsätze auf den Zeitpunkt des Bescheidserlasses abgestellt werden. Die nach § 246 Abs. 14 BauGB erteilte Baugenehmigung sei voraussichtlich rechtmäßig. Sie enthalte zwar keine Betriebsbeschreibung, jedoch ergäben sich die für die Antragstellerin zur Beurteilung ihrer Betroffenheit erforderlichen Informationen aus dem übrigen Inhalt der Baugenehmigung. Die Veränderungssperre könne hier nicht durch die Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB überwunden werden. Die Dringlichkeit für das Vorhaben sei auch nicht entfallen, weil die dem Landratsamt angebotenen Alternativgrundstücke lediglich für Unterkünfte von maximal 100 bzw. 180 Personen vorgesehen seien. Die Abweichungsentscheidung sei auch unter Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen erforderlich und verhältnismäßig. Eine Gesundheitsgefahr für die Bewohner der Unterkünfte durch Lärm sei nicht zu befürchten. Die Erschließung sei gesichert, insbesondere sei zur Wasserversorgung mitgeteilt worden, dass die Trinkwasserbrunnen ertüchtigt worden seien. Mögliche sinkende Grundwasserstände stellten ein allgemeines Risiko dar. Auch die Abwasserentsorgung sei gegeben, eine Kollusion mit dem Wohnbauvorhaben der Antragstellerin sei nicht zu befürchten. Die Belange der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse von Flüchtlingen und Asylbegehrenden seien gewahrt. Die Befristung stelle sich im Hinblick auf die Planungshoheit nicht als unverhältnismäßig dar. Eine Rückbauverpflichtung sei nicht erforderlich, weil für das Bestandsgebäude eine dem Bebauungsplan entsprechende Anschlussnutzung zulässig sei und es sich bei den Sanitärcontainern um einen unselbständigen Teil der Hauptnutzung handle, deren Nutzung bauplanungsrechtlich nicht relevant sei. Die Ermessensausübung sei nicht zu beanstanden.

4 Hiergegen wendet sich die Antragstellerin mit ihrer Beschwerde. Der Antragsgegner und die Beigeladenen treten der Beschwerde entgegen.

5 Ergänzend wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegte elektronische Behördenakte verwiesen.

II.

6 Die zulässige Beschwerde hat Erfolg. Nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage unter Zugrundelegung des nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO zu berücksichtigenden Beschwerdevorbringens wird die Klage

der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung voraussichtlich Erfolg haben, sodass das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin gegenüber dem Vollzugsinteresse des Antragsgegners vorrangig ist.

- 7 Die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Werkstätten und Lagerflächen in eine Asylunterkunft für 270 Personen und Errichtung von Sanitärcontainern unter Abweichung von den Vorschriften des Baugesetzbuches und den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften ist nach der gebotenen summarischen Prüfung rechtswidrig und verletzt die Antragstellerin, in deren Gebiet das Vorhaben verwirklicht werden soll, in ihrer Planungshoheit. Denn sie enthält keine Rückbauverpflichtung für die neu zu errichtenden Sanitärcontainer.
- 8 Gemäß § 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften im erforderlichen Umfang abgewichen werden, soweit auch bei Anwendung von § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.
- 9 Voraussetzung hierfür ist nach § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 und Satz 3 BauGB die Abgabe einer Verpflichtungserklärung durch den Vorhabenträger, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung bzw. im Falle einer Befristung spätestens nach Ablauf der Geltungsdauer zurückzubauen. Die Erfüllung dieser – ihrem Wortlaut nach, anders als § 246 Abs. 13 Satz 1 BauGB, auf alle Vorhaben (vgl. auch BT-Drs. 18/6185, S. 55; 18/6386, S. 14 f.) anwendbaren – Verpflichtung soll von der Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe von § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB gesichert werden. Hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Verpflichtungserklärung für einen Rückbau folgt – jedenfalls im Hinblick auf die nach der Ausnahmenvorschrift § 246 Abs. 14 BauGB genehmigungsfähigen und neu zu errichtenden Sanitärcontainer – nichts Anderes aus § 246 Abs. 14 Satz 7 Alt. 2 BauGB. Nach dieser Vorschrift entfällt die Rückbauverpflichtung, wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Abs. 1, 2 oder § 33 BauGB ergibt. Eine Nachfolgenutzung der Sanitärcontainer, die im Einklang mit dem Bebauungsplan der Antragstellerin steht, haben die Beigeladenen selbst nicht benannt und auch nicht zur Genehmigung gestellt.

Die im Tenor der Baugenehmigung unter Buchst. B für das Bestandsgebäude aufgeführte Nachfolgenutzung in Gestalt der (früheren) Baugenehmigung vom 31. Januar 2023, die nach Ablauf der Befristung wieder gilt, erstreckt sich nicht auf die im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu errichtenden Sanitärcontainer.

- 10 Bei diesen handelt sich um ein Vorhaben im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB, insbesondere um eine bauliche Anlage (vgl. BayVGH, B.v. 26.4.2021 – 1 CS 21.449 – juris Rn. 13 zur vergleichbaren Frage der baulichen Anlage eines Mobile-Home). Für den Zeitraum der genehmigten Nutzungsänderung sind die Sanitärcontainer, obwohl sie in räumlicher Hinsicht eigenständig sind, weil sie nach der Darstellung im Eingabeplan baulich selbständig und ohne konstruktive Verbindung zum Hauptgebäude geplant sind, jedoch ersichtlich funktionell der (neuen) Hauptanlage zugeordnet, weil sie die neue Hauptnutzung des Bestandsgebäudes als Asylunterkunft (erst) ermöglichen (vgl. BVerwG, B.v. 22.5.2025 – 4 BN 25.24 – ZfBR 2025, 475; U.v. 14.12.2017 – 4 C 9.16 – BauR 2018, 647; U.v. 28.4.2004 – 4 C 10.03 – NVwZ 2004, 1244; BayVGH, U.v. 14.5.2024 – 1 N 23.2256 – juris Rn. 24). Nach Ablauf der genehmigten Nutzungsänderung entfällt diese dienende Funktion wieder und es handelt sich dementsprechend um eine bauliche Anlage, die typischerweise als Nebenanlage anzusehen ist. Diese ist auch planungsrechtlich relevant gemäß § 29 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BauGB. Die bodenrechtliche Relevanz ist dann gegeben, wenn das Vorhaben die in § 1 Abs. 3 und 6 BauGB genannten Belange in einer Weise berührt oder berühren kann, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen. Dabei ist nicht allein das einzelne Objekt in den Blick zu nehmen, sondern nach einer verallgemeinernden Betrachtungsweise zu beurteilen, ob die bauliche Anlage auch und gerade in ihrer unterstellten Häufung Anlass zu einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung gibt (vgl. BVerwG, U.v. 7.5.2001 – 6 C 18.00 – BVerwGE 114, 206). Hierbei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung zu beachten. Die Antragstellerin verfolgt ausweislich der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats vom 16. November 2023 mit ihrem Rahmenplan das Ziel, den Bebauungsplan für die Unterbringung auch von störenden und stark emittierenden Betrieben zu optimieren und bei Neuausweisungen Betriebsleiterwohnungen auszuschließen. Die (allein) zu Sanitärzwecken ausgestattenden vier doppelstöckigen Container mit einer Grundfläche von rd. 64 m² stehen dieser Entwicklungsplanung entgegen. Ob es au-

ßerdem erforderlich ist, dass die bauliche Anlage in ihrer konkreten Ausgestaltung Gegenstand einer planerischen Festsetzung im Sinn von § 9 Abs. 1 BauGB sein kann (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.1993 – 4 C 22.92 – NVwZ 1994, 1010) oder ob es offen bleiben kann, ob an diesem Kriterium weiterhin festzuhalten ist (vgl. BVerwG, U.v. 7.5.2001 a.a.O.), kann dahinstehen. Jedenfalls wäre das Vorhaben als möglicher Gegenstand einer Festsetzung zur Höhenentwicklung als Teil des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO einer solchen Festsetzung zugänglich. Im Übrigen spricht nach dem Wortlaut der Vorschrift, wonach die Zulässigkeit „der“ nachfolgenden Nutzung und damit eine konkrete Nutzung vorausgesetzt wird und nicht „eine“ – beliebige – nachfolgende Nutzung, einiges dafür, dass diese Regelung nicht die Verpflichtung zur Abgabe einer Rückbauverpflichtung an sich entfallen lässt, sondern erst nachgelagert die Verpflichtung zum Rückbau, wenn sich die Zulässigkeit einer nachfolgenden konkreten Nutzung nach § 30 Abs. 1, 2 oder 33 BauGB ergibt. Auch lässt sich die Frage der Zulässigkeit der Nachfolgenutzung nach § 30 Abs. 1, 2 und § 33 BauGB nur anhand eines konkreten Vorhabens beurteilen. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung entfällt zudem weder nach § 246 Abs. 14 Satz 8 BauGB noch stellt die im Schreiben des Antragsgegners vom 22. Juli 2025 angeführte Anmietung der Sanitärcontainer durch das Landratsamt eine hinreichende Sicherstellung des Rückbaus der Container in anderer Weise (§ 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB) dar (vgl. BVerwG, U.v. 17.10.2012 – 4 C 5.11 – BVerwGE 144, 341). Die Verpflichtung zur Abgabe einer Rückbauverpflichtung für die Sanitärcontainer ist daher nicht entfallen.

- 11 Im Hinblick auf die eng auszulegende Sonderregelung in § 246 Abs. 14 Satz 5 i.V.m. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 und Satz 3 BauGB kann es auch keine Rolle spielen, dass die Sanitärcontainer nach Ablauf der Befristung leicht wieder entfernt werden können bzw. nur befristet genehmigte bauliche Anlagen nach Ablauf der Genehmigung zu beseitigen sind, sofern sie nicht erneut genehmigungsfähig sind (vgl. BayVGh, B.v. 3.6.2025 – 1 CS 25.586 – juris Rn. 15 zur Rückbauverpflichtung für den Neubau einer Containeranlage).
- 12 Einer Rückbauanordnung für die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes bedurfte es hingegen nicht. Denn die Baugenehmigung enthält im Tenor unter Buchst. B, wie vorstehend dargelegt, eine (konkrete) Anschlussnutzung, weil für die Zeit nach Ablauf der Befristung der Baugenehmigung die Geltung der (früheren) Baugenehmigung vom 31. Januar 2023 verfügt wurde. Die Frage, ob ein vollständiger Rückbau einer zum

Zeitpunkt einer Nutzungsänderung vorhandenen baulichen Anlage grundsätzlich nicht gefordert ist, weil sich die Rückbauverpflichtung in ihrem Umfang nur auf die durch das Vorhaben veranlassten Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen bezieht (vgl. BT-Drs. 18/6185, S. 55), bzw. ob der Rückbau „gebäudeinterner Baumaßnahmen“, die ohne städtebauliche Außenwirkung bleiben, notwendig ist (vgl. Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2025, § 246 Rn. 90), stellt sich daher nicht.

- 13 Da die Baugenehmigung grundsätzlich nicht teilbar ist, weil sie die einheitliche und deshalb grundsätzlich unteilbare Feststellung enthält, dass das im Bauantrag beschriebene und zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben in seiner Gesamtheit nicht gegen zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt (vgl. BayVGH, U.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – BayVBI 2019, 562; B.v. 7.8.2012 – 15 CS 12.1147 – juris Rn. 14; OVG Saarl, B.v. 22.10.1996 – 2 W 30/96 – BauR 1997, 283; Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2025, Art. 68 Rn. 50), führt die fehlende Rückbauverpflichtung für die neu zu errichtenden Sanitärcontainer zur Unwirksamkeit der Baugenehmigung.
- 14 Mit dieser Entscheidung wird der Antrag auf Erlass einer Zwischenentscheidung (sog. Hängebeschluss) gegenstandslos.
- 15 Die Kosten beider Instanzen sind zwischen dem Antragsgegner und den Beigeladenen gleichmäßig aufzuteilen. Den Antragsgegner trifft die Kostentragungspflicht, weil er unterlegen ist (§ 154 Abs. 1 VwGO). Da der von den Beigeladenen gestellte Antrag ebenfalls ohne Erfolg geblieben ist, entspricht es der Billigkeit, sie zur Hälfte an den Verfahrenskosten zu beteiligen (§ 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO).
- 16 Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und 9.9 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit i.d.F. vom 21. Februar 2025, die Abänderungsbefugnis für die Streitwertfestsetzung des Verwaltungsgerichts auf § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG.

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

Dr. Käß

Widmann

Dr. Robl