

Eine Klage hätte dann Erfolg, wenn sie zulässig und begründet ist.

1. Im Hinblick auf die Zulässigkeit der Klage könnten Probleme mit der Klagebefugnis bestehen, da womöglich die Einvernehmensfiktion eingetreten ist, weil nicht binnen der Monatsfrist des § 246 Abs. 15 BauGB über das Vorhaben entschieden wurde.

Die Fiktionsfrist wird nur ausgelöst, wenn ein ordnungsgemäßes Ersuchen i.S.v. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorliegt. Ein solches muss in Anbetracht der weitreichenden Folgen der Zustimmungsfiktion aus Gründen der Rechtssicherheit eindeutig als solches formuliert sein, wobei insoweit maßgeblich der Empfängerhorizont der Gemeinde ist. Diese muss erkennen können, dass und in welcher Hinsicht die ggf. eine Fiktionswirkung auslösende Frist in Gang gesetzt wird. Ein nicht ordnungsgemäßes Ersuchen stellt es etwa dar, wenn das LRA bei Flüchtlingsunterkünften entgegen § 246 Abs. 15 BauGB die übliche 2-Monats-Frist zur Entscheidung setzt (vgl. BayVGh, Beschl. v. 26.02.2025, 2 CS 25.290).

Ob ein ordnungsgemäßes Ersuchen vorliegt, kann vorliegend nicht beurteilt werden, da das Ersuchen nicht mehr reproduzierbar ist. Hierfür müsste ggf. noch Einblick in die Behördenakte des Landratsamtes genommen werden. Da die Formulierung des Ersuchens selbst nicht bekannt ist, kann auch schwerlich beurteilt werden, welche Auswirkungen den nach dem Ersuchen erfolgten mündlichen Aussagen [REDACTED] beizumessen ist. Keineswegs kann darin jedenfalls eine Verlängerung der Einvernehmensfrist erblickt werden, da eine solche nicht zulässig ist (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 36 BauGB Rn. 38a mwN).

Weiter hätte die Einvernehmensfrist nicht zu laufen begonnen, wenn die für die Prüfung des Einvernehmens erforderlichen Angaben nicht vollständig beigefügt waren. Ob dies vorliegend der Fall war, ist zweifelhaft, da der Bauantrag selbst vom 16.04.2025 datiert und damit am 02.04.2025 noch nicht vorliegen konnte. Allerdings ist es nach der Rechtsprechung auch so, dass der Gemeinde eine Obliegenheit zukommt, innerhalb der Frist gegenüber dem Bauherrn und der Genehmigungsbehörde auf die Vervollständigung der Unterlagen hinzuwirken. Tut sie dies nicht, tritt die Einvernehmensfiktion ein (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 36 BauGB Rn. 38 mwN). Aus den überlassenen Unterlagen ergibt sich nicht, wann der Stadt welche Unterlagen zur Verfügung standen und auf welche Weise es zur Verfügungstellung der Unterlagen gekommen ist. Es kann daher nicht abschließend beurteilt werden, ob die Einvernehmensfiktion eingetreten ist. Klarheit hierüber wird man wohl erst erlangen können, wenn man in einem etwaigen Gerichtsverfahren in die Behördenakte des Landratsamtes Einsicht nimmt.

2. Die Klage wäre ungeachtet dessen aber auch nur dann begründet, wenn das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

Da kein Bebauungsplan existiert, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Dort kommt es nur auf das tatsächlich Vorhandene an, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan, welche eine Sondergebiet „Kur, Kliniken, Altenheime“ vorsieht, nicht von Relevanz ist.

Nachdem es sich um die Umnutzung eines Bestandsgebäudes handelt, fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ohne Weiteres in die Eigenart der näheren Umgebung ein, § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Ebenfalls bestehen keine Bedenken im Hinblick auf die gesicherte Erschließung.

Weiter teile ich die Auffassung des Landratsamtes, dass die Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO entspricht. Von einem Reinen Wohngebiet wird man nicht mehr ausgehen können, da die sich auf dem Nachbargrundstück befindliche Ferienwohnungsnutzung dort nicht zulässig wäre. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für soziale Zwecke, worunter auch Flüchtlingsunterkünfte fallen (vgl. hierzu etwa Decker, in: Jäde/Dirnberger, § 3 BauNVO Rn. 7 mwN), jedoch allgemein zulässig, § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Abgesehen davon wären Flüchtlingsunterkünfte auch in einem Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zumindest ausnahmsweise zulässig.

Fraglich ist, ob sich im Einzelfall aus § 15 Abs. 1 BauNVO etwas anderes ergibt.