

Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind (soziale) Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Die Vorschrift ermöglicht es, solche Vorhaben zu versagen, die zwar nach Art, Größe und störenden Auswirkungen (typischerweise) den Gebietscharakter nicht gefährden, jedoch nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung angesichts der konkreten Verhältnisse an Ort und Stelle der Eigenart des Baugebiets widersprechen; sie dient der einzelfallbezogenen „Feinabstimmung“. Soweit § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass ein Vorhaben im Einzelfall auch unzulässig ist, wenn es wegen seines Umfangs der Eigenart eines bestimmten Baugebiets widerspricht, so geht die Vorschrift davon aus, dass im Einzelfall Quantität in Qualität umschlagen kann, dass also die Größe einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen kann (vgl. BayVGh, Beschl. v. 01.10.2024, 1 CS 24.1449 mwN).

In der zitierten Entscheidung hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof für eine Unterkunft für 96 Flüchtlinge bejaht, dass diese eine dominierende, den Charakter des Gebiets verändernde Wirkung ausübt. Es handelte sich um ein überplantes WA mit lediglich acht Parzellen, welches neben der Flüchtlingsunterkunft sonst eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aufwies. Die Flüchtlingsunterkunft sollte dabei in Modulbauweise neu errichtet werden. Vorliegend stellt sich die Gebietsstruktur indes als weniger homogen dar. So existieren in der näheren Umgebung mit den Anwesen Ernst-Putz-Straße 43 und 59 größere Mehrfamilienhäuser. Auch das sehr große Anwesen Ernst-Putz-Str. 39 wird man wohl noch zur näheren Umgebung zählen müssen. Zudem kann auch nicht ausgeblendet werden, dass das streitgegenständliche Gebäude selbst bis letztes Jahr noch als Pflegeheim mit einer vergleichbaren Belegungsdichte genutzt wurde. Damit spricht einiges dafür, dass das Vorhaben seinem Umfang nach nicht der Eigenart des Baugebiets widerspricht. Zudem ist die Rechtsprechung in anderen Fällen zurückhaltend mit der Bejahung des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (vgl. für die Umnutzung eines im WA gelegenen Verwaltungsgebäudes in eine Unterkunft für 350 Personen VGh Kassel, Beschl. v. 24.07.2024, 4 B 948/24; für eine Unterkunft für 88 Personen im WA VG München, Beschl. v. 07.02.2024, M 9 SN 23.2310 mwN).

Weiter geht die Rechtsprechung regelmäßig davon aus, dass auch große Flüchtlingsunterkünfte nicht das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot verletzen. Hierzu führt die Rechtsprechung aus, dass alleine die Belegung mit Flüchtlingen/Asylbewerbern für sich keine geeignete Grundlage ist, um die bauplanungsrechtliche Zulassungsfähigkeit des Vorhabens in Zweifel zu ziehen, denn das allgemeine Bauplanungsrecht kann und soll keinen Milieuschutz gewährleisten. Daher sind Immissionen, die von einer Flüchtlingsunterkunft ausgehen, regelmäßig sogar in solchen Wohngebieten hinzunehmen, die durch eine anderweitige homogene Wohnbevölkerung gekennzeichnet sind. Weiter ist die Rechtsprechung der Ansicht, dass Belästigungen im Einzelfall mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts zu begegnen ist (etwa für eine Unterkunft für 88 Personen im WA VG München, Beschl. v. 07.02.2024, M 9 SN 23.2310 mwN; für 80 Personen im WA VG München, Beschl. v. 09.08.2023, M 1 SN 23.3188 mwN; für 180 Personen im WA Sächsisches OVG, Beschl. v. 27.02.2025, 1 A 48/22 mwN).

Alles in allem würde ich einer Klage eher geringe Erfolgsaussichten beimessen. Da die Klagfrist am 10.11. endet, wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir bis 06.11. mitteilen könnten, ob Klage erhoben werden soll. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.