

Az.: 1 B 96/25
4 L 681/24 VG Leipzig



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der

– Antragstellerin –
– Beschwerdeführerin –

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Leipzig
vertreten durch den Oberbürgermeister
Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig

– Antragsgegnerin –
– Beschwerdegegnerin –

beigeladen:

prozessbevollmächtigt:

wegen

Baugenehmigung für Umbau eines Geschäftshauses in eine Unterkunft für Geflüchtete (N)
.....; Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Reichert und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Frenzel

am 3. Juli 2025

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 3. April 2025 - 4 L 681/24 - wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 30.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 I. Die Antragstellerin (vormalig Antragstellerin zu 1) erwarb mit Eintragung im Grundbuch vom 3. April 2025 das Eigentum an dem Grundstück Z..... Str. .. in..... L..... (Flst. F1.....) von der vormaligen Antragstellerin zu 2 und hat die Übernahme der Rechtssache als Hauptpartei gemäß § 173 Satz 1 VwGO i.V. m. § 266 Abs. 1 Satz 1 ZPO erklärt. Das Rubrum war entsprechend anzupassen.
- 2 II. Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg.
- 3 Die von der Antragstellerin dargelegten Gründe, die den Prüfungsumfang des Senats gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO begrenzen, rechtfertigen eine Änderung des angefochtenen Beschlusses des Verwaltungsgerichts Leipzig nicht.
- 4 1) Das Verwaltungsgericht hat den Antrag der Antragstellerin auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen die der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 25. September 2024 betreffend die Änderung der Nutzung des Bestandsgebäudes in der H.....straße .. in L..... (Flurstück F2....) als Geschäftsgebäude zu einer Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete abgelehnt. Die Baugenehmigung verstoße nach summarischer Prüfung nicht gegen drittschützende Vorschriften des Bauplanungs- bzw. Bauordnungsrechts.
- 5 Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitigen Vorhabens bestimme sich nach der Art der baulichen Nutzung vorliegend nach § 34 Abs. 2 BauGB, da es in einem faktischen Gewerbegebiet liege. Weil es im faktischen Gewerbegebiet seiner Art nach zwar nicht allgemein, aber ausnahmsweise nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1, § 246 Abs. 11

BauGB zulässig sei, sei die Antragstellerinnen voraussichtlich nicht in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt. Die Nutzung eines Gebäudes als Gemeinschaftsunterkunft stelle eine Anlage für soziale Zwecke etwa i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dar, die in dem faktischen Gewerbegebiet ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 Abs. 11 BauGB zulässig sei. Die wohnähnliche Nutzung einer Gemeinschaftsunterkunft stehe dem nicht entgegen. Es liege auch kein Verstoß gegen § 246 Abs. 13a BauGB vor. Die Antragsgegnerin habe etwa durch Vorlage der Hausmitteilung vom 12. November 2024 des Sozialamtes nachvollziehbar dargelegt, dass die genehmigte Unterkunft dringend benötigt werde. Dies zeige sich insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine dringende Notwendigkeit bereits anzunehmen sei, wenn die Kapazitäten ansonsten nur durch Notunterkünfte gewährleistet werden könnten. Da aktuell sechs Notunterkünfte mit 1.414 Plätzen betrieben würden, und selbst damit die Kapazitätsgrenze nur knapp unterschritten werde, sei mithin von einer dringenden Notwendigkeit der Unterkunft i. S. d. § 246 Abs. 13a BauGB auszugehen. Eine Standortalternativenprüfung auf dem gesamten Gemeindegebiet sei hingegen nicht erforderlich.

- 6 Ebenso könne sie sich nicht mit Erfolg auf eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes berufen. Unter Abwägung der Gesichtspunkte wie der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung, den Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar sei, sei eine unzumutbare Beeinträchtigung der Antragstellerin bei summarischer Prüfung nicht anzunehmen. Sie ergebe sich insbesondere nicht aus der geltend gemachten veränderten Sicherheitslage der Nachbarschaft durch die genehmigte Nutzungsänderung. Es sei bei der Prüfung, ob durch die genehmigte Nutzungsänderung eine erhöhte Gefährdungslage für die Nachbarschaft durch Angriffe oder Anschläge zu erwarten sei, die gesetzgeberische Wertung des § 246 Abs. 11 BauGB zu berücksichtigen. Führe die Genehmigung einer Gemeinschaftsunterkunft aufgrund der damit einhergehenden Veränderung der Sicherheitslage reflexhaft zu einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, wäre die Vorschrift faktisch nicht anwendbar, da hier stets die Gemeinschaftsunterkunft in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohn- oder Aufenthaltsstätten von Menschen vorgesehen wäre. In diesem Fall wäre die Genehmigung von Gemeinschaftsunterkünften ausschließlich isoliert im Außenbereich oder in speziellen "Flüchtlingssiedlungen" möglich. Dies widerspräche der klaren gesetzgeberischen Wertung. Außerdem lägen im konkreten Fall keine Anhaltspunkte für die Annahme einer spezifischen Gefährdungslage vor, die geeignet wäre, eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes zu begründen. Die von der Antragstellerin geschilderten Vorfälle beträfen jeweils andere Objekte in L..... und Sachsen. Nach der polizeilichen Mitteilung sei im Zeitraum vom 1. Juni 2024 bis zum 10. Oktober 2024 nur eine einzige Straftat angezeigt worden, die für diese Beurteilung relevant sein könnte. Es ergebe sich aber kein Hinweis auf einen Zusammenhang zu dem genehmigten Vorhaben. Aus den vorgelegten Sicherheitskonzepten der Antragsgegnerin und der Beigeladenen folge nichts anderes, denn es

handele sich dabei im Wesentlichen um die üblichen Schutzmaßnahmen, mit denen in erster Linie der Schutz der Untergebrachten einer Gemeinschaftsunterkunft erreicht werden solle. Die vorgebrachte besondere Vulnerabilität der Nutzergruppe der Mieter der Antragstellerin führe ebenso nicht zu einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, denn nach der Wertung des § 246 Abs. 11 BauGB seien Gemeinschaftsunterkünfte bereits nicht nur als zulässige Ausnahme regelmäßig in Gewerbegebieten und etwa reinen Wohngebieten, sondern allgemein in allgemeinen Wohngebieten oder Dorfgebieten zulässig, in denen neben Wohnnutzung auch grundsätzlich Schulen allgemein zulässig seien. Schließlich sei ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aufgrund heranrückender Bebauung nicht feststellbar, da die Nutzungsänderung des Vorhabengrundstücks nicht dazu führe, dass die Eigentümerin des Grundstücks Z..... Straße .. (gewerbliche Nutzung durch B..... GmbH) in der Ausübung der gewerblichen Nutzung unzumutbar beeinträchtigt werde. Die genehmigte Gemeinschaftsunterkunft müsse wegen der gesetzlichen Bestimmung des § 246 Abs. 11 BauGB die für ein Gewerbegebiet typische und zulässige Immissionsbelastung hinnehmen. Sie müsste sich demnach mit den Immissionen abfinden, die generell im Gebiet der Hauptnutzung üblich und zulässig sind. Auf diese Immissionsrichtwerte - tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) - sei zugleich die Antragstellerin beschränkt, so dass es durch die Zulassung der Gemeinschaftsunterkunft zu keiner Einschränkung des Betriebes (in Bezug auf Lärmemissionen) kommen könne, welchen die Antragstellerin nicht ohnehin aufgrund der einzuhaltenden Richtwerte der TA Lärm unterliege. Darüber hinaus dürfte die Antragstellerin aufgrund der entlang der gegenüberliegenden Straßenseite der Z..... Straße vorhandenen Wohnbebauung selbst zu einer gesteigerten Rücksichtnahme verpflichtet sein. Außerdem habe sie keine Ausführungen zu der genehmigten oder tatsächlichen Nutzung ihres Grundstücks gemacht. Der pauschale Verweis darauf, die im faktischen Gewerbegebiet allgemein zulässigen Immissionsrichtwerte ausschöpfen zu wollen, verfange mangels Glaubhaftmachung einer entsprechenden genehmigten Nutzung nicht.

- 7 Die Berufung der Antragstellerin auf die Verletzung bauordnungsrechtlicher Vorschriften scheide nach summarischer Prüfung ebenfalls aus. Die genehmigte Nutzungsänderung führe - wie bereits beim Rücksichtnahmegebot ausgeführt - nicht zu einer konkreten Gefahr für ein Schutzgut des § 3 SächsBO, insbesondere nicht des Lebens oder der Gesundheit der Nutzer des Grundstücks der Antragstellerin oder ihres Eigentums. Sie könne sich auch nicht auf § 6 Abs. 1 SächsBO berufen, da durch die Nutzungsänderung die Abstandsflächenregelungen nicht verletzt werde. Letztlich führe die Nutzungsänderung zu keinen baulichen Veränderungen, die Einfluss auf die Sickerungsfähigkeit des Vorhabengrundstücks haben könnten, so dass eine Verletzung des § 13 SächsBO ausscheide.

- 8 2) Die Antragstellerin wendet zur Begründung ihrer Beschwerde ein, das Verwaltungsgericht habe verkannt, dass die Anforderungen des § 246 Abs. 13a BauGB nicht erfüllt seien und von der Antragsgegnerin auch nicht hinreichend geprüft und dargelegt worden seien. Im Übrigen habe es rechtsfehlerhaft einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO abgelehnt.
- 9 Zunächst gewähre die Vorschrift des § 246 Abs. 13a BauGB den von der Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft unmittelbar betroffenen Grundstücksnachbarn in demselben (faktischen) Baugebiet Drittschutz. Die Antragstellerin müsse sich unmittelbar auf die Verletzung der Norm berufen können. Würden die Anforderungen des § 246 Abs. 13a BauGB nicht erfüllt und würde man einen Drittschutz insoweit nicht anerkennen, könnte die Antragsgegnerin auch in Zukunft faktisch nach eigenem Gutdünken und unter Abweichung vom geltenden Bauplanungsrecht beliebige Standortentscheidungen für Flüchtlingsunterkünfte treffen, ohne dass deren konkrete Lage entsprechend den Anforderungen des § 246 Abs. 13a BauGB gerichtlich überprüfbar wäre. Hierin läge ein Verstoß gegen das Gebot effektiven Rechtsschutzes aus Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG. Beschränke man den Drittschutz lediglich auf Fälle, in denen betroffene Nachbarn eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs geltend machen könnten, würde der Rechtsschutz nur auf wenige Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Die gesetzliche Privilegierung des § 246 Abs. 11 BauGB führe nämlich faktisch zu einer Schmälerung des Gebietserhaltungsanspruchs. Ferner müsse ein Drittschutz des § 246 Abs. 13a BauGB auch über das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO hinaus anerkannt werden.
- 10 Die Voraussetzungen des § 246 Abs. 13a BauGB lägen nicht vor. Die Antragsgegnerin habe vorliegend nicht ausreichend dargelegt, dass dringend benötigte Unterkünfte im Gemeindegebiet L..... nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden könnten. Die Voraussetzungen des § 246 Abs. 13a BauGB seien nicht erfüllt, so dass sich die Antragsgegnerin nicht auf § 246 Abs. 11 BauGB berufen könne. Die Antragsgegnerin hätte den Nachweis erbringen müssen, dass die Unterkunft nicht auch andernorts im Gemeindegebiet nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 30, 31 und 34 BauGB zugelassen werden könnte. Die von der Antragsgegnerin vorgelegte Hausmitteilung des Sozialamtes vom 12. November 2024 genüge den Anforderungen nicht. Zudem verkenne das Verwaltungsgericht den Prüfungsmaßstab der Subsidiaritätsklausel. Die Herleitung, eine Standortalternativenprüfung sei zu zeit- und kostenintensiv, und daher nicht erforderlich, könne insbesondere vor dem Hintergrund nicht überzeugen, dass die Antragsgegnerin sämtliche in Betracht kommenden Standorte fortlaufend prüfe.
- 11 Da die Sonderregelung des § 246 Abs. 11 BauGB nicht anwendbar sei, seien Anlagen für soziale Zwecke im faktischen Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 34 Abs. 2

BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Eine Flüchtlingsunterkunft, selbst wenn diese als Anlage für soziale Zwecke i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu qualifizieren wäre, stelle für ihre Bewohner den räumlichen Lebensmittelpunkt dar. Wohnnutzung bzw. wohnähnliche Nutzungsformen seien indes in (faktischen) Gewerbegebieten unzulässig. Das streitgegenständliche Vorhaben sei damit offensichtlich mit dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebiets unvereinbar.

- 12 Das streitgegenständliche Vorhaben sei für die Antragstellerin auch rücksichtslos. Dies ergebe sich aus der räumlichen Lage des Bauvorhabens sowie aus der besonderen Gefahrenlage, die gegenwärtig für Flüchtlingsunterkünfte und für deren unmittelbar angrenzende Nachbarschaft im Raum L..... bestehe. Flüchtlingsunterkünfte seien regelmäßig Ziel von Anschlägen, Bedrohungen, Einschüchterungen und Demonstrationen aus dem rechtsextremen Spektrum. Hierbei trafen Flüchtlingsunterkünfte teilweise auf erhebliche Ablehnung und Gewaltbereitschaft, sodass Anfeindungen im Umfeld einer solchen Einrichtung „auf der Tagesordnung stünden“. Dies bedeute ein erhebliches Sicherheitsrisiko für die Nutzer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Hierbei seien einerseits die Gefahren zu berücksichtigen, die sich aus Anschlägen auf die Unterkunft selbst ergeben sowie andererseits die Gefahren, die sich aus Anfeindungen im Umfeld der Einrichtung ergeben könnten. Auf dem Grundstück der Antragstellerin würden täglich minderjährige Auszubildende in Heilberufen unterrichtet. Wie ein Blick auf die Medienberichte, insbesondere im Freistaat Sachsen und vor allem in L....., zeige, seien Angriffe auf Geflüchtete und Anschläge auf deren Unterkünfte keine Seltenheit. Da auch Sprengstoffanschläge auf Gemeinschaftsunterkünfte sowie körperliche Attacken auf Flüchtlinge oder solche Menschen, die von Angreifern für Flüchtlinge gehalten werden, regelmäßig verzeichnet würden, bestehe eine erhebliche und konkrete Gefahr für die Auszubildenden des Schulungszentrums für Heilberufe und für die Schüler der Fachoberschule. Die Auffassung, der Gesetzgeber mute wegen § 246 Abs. 11 BauGB den Nachbarn von Gemeinschaftsunterkünften regelmäßig eine mit der Genehmigungserteilung einhergehende Erhöhung der Gefährdungslage zu und setze sich daher gegenüber dem Rücksichtnahmegebot durch, sei in ihrer Pauschalität unzutreffend und verkenne die systematische Stellung des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO im Bauplanungsrecht im Sinne einer nachgelagerten Korrektur im Einzelfall. Die besondere Gefahrenlage ergebe sich vorliegend aus der konkreten räumlichen Lage des Vorhabengrundstücks unmittelbar neben dem auf dem Grundstück der Antragstellerin befindlichen Schul- und Ausbildungszentrum mit vorwiegend minderjährigen und weiblichen Schülerinnen.
- 13 Soweit das Verwaltungsgericht ausführt, es sei Aufgabe der Antragsgegnerin, sicherzustellen, dass die Bewohner der Unterkunft keinem gesundheitsschädlichen Lärm ausgesetzt würden,

seien im Baugenehmigungsbescheid solche Maßnahmen aber nicht vorgesehen. Dies bedeute im Endeffekt, dass die Antragstellerin hinsichtlich ihres gewerblich genutzten Grundstücks mit dem Erlass nachträglicher Anordnungen nach §§ 24, 25 BImSchG rechnen müsse. Das Vorhaben sei daher bereits aus diesem Grund rücksichtslos. Die Antragstellerin müsse auch nicht glaubhaft machen, dass sie die zulässigen Immissionen voll ausschöpfe. Es genüge allein die Möglichkeit, das im Gebiet zulässige Maß an Emissionen voll auszuschöpfen, weswegen – ungeachtet anderweitiger Wohnbebauung in der Umgebung – in der Immissionsprognose eine worst-case-Betrachtung hätte angestellt werden müssen.

- 14 Schließlich folge die Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung aus einer Verletzung des drittschützenden § 13 SächsBO. Die Nutzungsänderung (Betrieb einer Flüchtlingsunterkunft) überschreite die Variationsbreite der bislang genehmigten Nutzung (Bürogebäude) und bedürfe deshalb einer bauordnungsrechtlichen Neubewertung, was zur Folge habe, dass sich die Antragstellerin auf § 13 SächsBO berufen könne. Die Antragsgegnerin bzw. die Beigeladenen hätten folglich nachzuweisen, dass durch die Nutzungsänderung die bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden und insbesondere die auf dem Vorhabengrundstück vorgesehene Niederschlagswasserversickerung auch bei Starkregenereignissen hinreichend sei.
- 15 3) Die Antragsgegnerin tritt dem entgegen.
- 16 Im Hinblick auf die Anforderungen des § 246 Abs. 13a BauGB sei mit der Standortentscheidung für die H.....straße .. eine hinreichende Subsidiaritätsprüfung vorgenommen worden. Es sei eine Standortabwägung erfolgt. Diese habe die Prüfung der zum damaligen Zeitpunkt bekannten Standortalternativen, insbesondere in Form von Objektangeboten Dritter sowie stadteigener Flächen umfasst. Im 1. Quartal 2023, also zum Zeitpunkt der Intensivierung der Verhandlungen hinsichtlich einer Anmietung der H.....straße .., seien zeitgleich circa 16 neu eingegangene Angebote Dritter, vier stadteigene Flächen und sieben Objekte der L-Gesellschaft auf ihre Eignung geprüft worden. In der Summe seien im Zeitraum 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2024 etwa weitere rund 70 Objekte/Standorte im Eigentum Dritter, der Stadt L..... und der L-Gesellschaft untersucht worden. Unabhängig der Verhandlungen und letztlichen Entscheidung zur H.....straße .. habe die Antragsgegnerin fortlaufend Objektangebote Dritter sowie stadteigene Flächen und L-Gesellschaft-Objekte geprüft. Trotz dieser umfassenden Prüfungen habe kein Objekt identifiziert werden können, das hinsichtlich Kapazität, zeitlicher Verfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit mit dem Objekt H.....straße .. vergleichbar gewesen wäre. Zum Stichtag 30. Juni 2024 hätten sich insgesamt 1.118 Personen in Notunterkünften und Hotels befunden. Diese Zahl verdeutliche, dass sich die Herausforderung, kurzfristig ausreichende und geeignete Unterbringungskapazitäten bereitzustellen, im Zeitraum zwischen Eingang des Angebots

zur Anmietung des Objekts H.....straße .. und dem Beschluss erheblich verschärft hätte. Die Antragsgegnerin habe nicht „ins Blaue hinein“ behauptet, es stünden keine anderen Flächen zur Verfügung. Sie unternehme kontinuierlich Anstrengungen, geeignete Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete zu identifizieren, zu prüfen und bereitzustellen. Rückblickend werde am Beispiel des Standorts H.....straße .. die Wirksamkeit der städtischen Unterbringungsstrategie deutlich, denn mit der Inbetriebnahme dieser Einrichtung im April 2025 habe die Notunterkunft in der S.....straße (Zeltlösung) sukzessive entlastet und in der Folge weitgehend aufgegeben werden können. Trotz kontinuierlicher Prüfung und laufender Verhandlungen befänden sich zum Stichtag 31. März 2025 weiterhin 537 Personen in Notunterkünften sowie 268 Personen in Hotels.

- 17 Zum Immissionsschutz führt die Antragsgegnerin an, dass mit einem in der schalltechnischen Stellungnahme der F..... GbR vom 16. Februar 2024 ermittelten Immissionsbeitrag an der Gemeinschaftsunterkunft von 52 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts, die Gesamtimmissionswerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts weit unterschritten würden. Damit würden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl am Tag als auch in der Nacht um 13 dB(A) unterschritten und somit die Vorgaben des § 22 Abs. 1 Satz 1 BImSchG erfüllt. Eine Notwendigkeit Schallschutzmaßnahmen im Genehmigungsbescheid festzuschreiben, sei daher nicht gegeben. Ein Grund zum Erlass einer nachträglichen Anordnung sei ebenfalls nicht ersichtlich.
- 18 Die befürchtete zusätzliche Einschränkung des Gewerbebetriebes durch die heranrückende Wohnnutzung in Form der Gemeinschaftsunterkunft sei nicht erkennbar, da die bestehende Wohnnutzung entlang der Z..... Straße näher an den relevanten Lärmquellen des bestehenden Betriebes (z. B. Zu-/Ausfahrt zum Betriebsgelände) liege. Gleichzeitig befinde sich diese in einem mit dem höheren Schutzanspruch versehenen (allgemeinen) Wohngebiet. Für das weiter vom bestehenden Gewerbebetrieb entfernt liegende Bauvorhaben der Unterkunft für Geflüchtete seien die weniger strengen Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes anzusetzen.
- 19 4) Die Beigeladene vertritt die Auffassung, § 246 Abs. 13a BauGB sei entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht nachbarschützend. § 246 Abs. 13a BauGB knüpfe an § 246 Abs. 14 BauGB in der Fassung des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (§ 246 BauGB a.F.) an. § 246 BauGB a.F. sei § 37 BauGB nachgebildet und § 246 Abs. 14 BauGB a.F. habe diese Vorschrift auch in Bezug genommen. § 37 BauGB begründe seinerseits jedoch keine weitergehenden nachbarlichen Abwehrrechte gegen die Zulassung eines Vorhabens aufgrund einer Abweichungsentscheidung als gegen die Zulassung ohne eine Abweichung. In § 37 BauGB komme es allein darauf an, ob die Norm, von der abgewichen werde,

drittschützend sei oder nicht. Im letzteren Fall habe der Nachbar lediglich Anspruch auf Würdigung seiner nachbarlichen Interessen im Rahmen des allgemeinen Gebots der Rücksichtnahme. Nachbarschutzrechtlicher Prüfungsgegenstand sei somit nicht die Tatbestandsvoraussetzungen des § 37 BauGB selbst; die Norm sei nicht nachbarschützend. Nichts anderes könne für § 246 Abs. 13a BauGB gelten.

- 20 Weiter trägt die Beigeladene vor, die Antragstellerin habe mit dem Argument, die Genehmigung des Vorhabens sei gegenüber der Nachbarschaft wegen möglicher Angriffe rechtsextremer Gewalttäter auf die Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete rücksichtslos, keinen Erfolg. Als unzumutbare Belästigungen könnten im nachbarlichen Verhältnis nur solche Einwirkungen angesehen werden, die bei bestimmungsgemäßer Nutzung einer baulichen Anlage typischerweise aufträten. Denn nur sie seien von bodenrechtlicher Relevanz und könnten als städtebaulicher Gesichtspunkt bei der Prüfung des Nachbarschutzes nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO Beachtung finden. Störungen, die allein durch ein Fehlverhalten einzelner Bewohner in einem benachbarten Anwesen ausgingen, könnten dagegen nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts begegnet werden. Entsprechendes gelte für das Fehlverhalten Dritter und sonstige Belästigungen durch soziale Konflikte. Die anschlagsbedingte Gefährdung einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete als Begründung der Rücksichtslosigkeit gegenüber der benachbarten Berufsschule gehe grundlegend fehl. Die von der Antragstellerin vorgebrachte „Vulnerabilität der vorwiegend minderjährigen und weiblichen Schülerinnen“ sei vorgeschoben. Die Schüler seien Heranwachsende oder junge Erwachsene, die nach Abschluss ihrer Ausbildung eigenständig und selbstverantwortlich in den Ausbildungsberufen arbeiten könnten. Wenn sich Berufsschüler durch eine „besondere Vulnerabilität“ auszeichneten, müsste die Antragstellerin auch gegen den Bordellbetrieb in der D..... Straße .. vorgehen.
- 21 Schließlich sei § 13 Abs. 1 SächsBO als potentiell nachbarschützende Vorschrift des Bauordnungsrechts nicht verletzt. Die Nutzungsänderung lasse das Maß der Versiegelung des Vorhabengrundstücks unberührt; die Änderung ist mithin sozusagen „entwässerungsneutral“.
- 22 5) Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.
- 23 Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der erhobenen Widersprüche der Antragstellerinnen vom 4. Oktober 2024 gegen die Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 25. September 2024 zu Recht als unbegründet abgelehnt. Die von der Antragstellerin dargelegten Gründe, auf die die Prüfung im Beschwerdeverfahren beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen keine Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses.

- 24 Im Rahmen eines Baunachbarstreits kann das Gericht nach § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO die aufschiebende Wirkung des von einem Nachbarn eingelegten Rechtsbehelfs gegen die gemäß § 212a Abs. 1 BauGB kraft Gesetzes sofort vollziehbare Baugenehmigung anordnen. Dazu ist eine Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse des Antragsgegners und dem Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der Baugenehmigung auf der einen Seite und dem Interesse des Antragstellers an deren Aussetzung auf der anderen Seite anzustellen. Maßgebend für diese Abwägung sind im Regelfall die Erfolgsaussichten des eingelegten Rechtsbehelfs. Verstößt die angefochtene Baugenehmigung nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht gegen nachbarschützende Regelungen, kann ein schutzwürdiges Interesse des Antragstellers an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Rechtsbehelfs in der Regel nicht anerkannt werden, weil das öffentliche Interesse an der Ausnutzung der Baugenehmigung in einem solchen Fall Vorrang hat. Verstößt andererseits die Baugenehmigung gegen nachbarschützende Vorschriften und Rechtsgrundsätze, so ist dem Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung stattzugeben, weil an der Ausnutzung rechtswidriger Verwaltungsakte kein öffentliches Interesse besteht. Sofern Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung bei überschlägiger Prüfung nicht evident erscheinen, sind die betroffenen Interessen im Übrigen gegeneinander abzuwägen (Senatsbeschl. v. 25. November 2024 - 1 B 10/24 -, juris Rn. 22).
- 25 Davon ausgehend hat das Verwaltungsgericht den Antrag der Antragstellerin auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gemäß § 80 Abs. 5 VwGO zu Recht abgelehnt. Der Widerspruch der Antragstellerin wird voraussichtlich keinen Erfolg haben. Der Bescheid erweist sich nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren erforderlichen aber auch ausreichenden summarischen Prüfung als rechtmäßig. Zur Begründung wird zunächst auf die zutreffenden Ausführungen im verwaltungsgerichtlichen Beschluss verwiesen, welche sich der Senat zu eigen macht (vgl. § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO).
- 26 Die Voraussetzungen des § 246 Abs. 13a BauGB liegen vor (a.), so dass eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs nicht in Betracht kommt (b.). Darüber hinaus ist das genehmigte Vorhaben weder rücksichtslos (c.) noch verstößt die Nutzungsänderungsgenehmigung gegen § 13 Abs. 1 SächsBO (d.).
- 27 a. Hinsichtlich der von der Antragstellerin geltend gemachten Missachtung der durch § 246 Abs. 13a BauGB angeordneten Subsidiarität kann vorliegend offenbleiben, ob die Norm überhaupt einen Nachbarschutz verleiht oder - wie von der Beigeladenen argumentiert - der Nachbar allein auf die hergebrachten Institute des städtebaulichen Nachbarschutzes, namentlich

das Gebot der Rücksichtnahme, zu verweisen sei. Jedenfalls liegt - wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausführt - kein Verstoß gegen die in § 246 Abs. 13a BauGB verankerte Subsidiarität vor. Gemäß § 246 Abs. 13a BauGB darf von den Absätzen 8 bis 13 des § 246 BauGB nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 246 Abs. 13a BauGB liegen entgegen der Beschwerdebegründung vor. Die Dringlichkeit der benötigten Unterkünfte ist von der Antragsgegnerin und im verwaltungsgerichtlichen Beschluss - entgegen der Auffassung der Antragstellerin - ausreichend und zutreffend begründet.

- 28 Unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte und des Wortlauts jener Vorschrift ist deren Auffangcharakter in den Vordergrund zu stellen und aufgrund dessen sind keine überhöhten Anforderungen an die Subsidiaritätsprüfung zu stellen.
- 29 Im Rahmen der Subsidiaritätsprüfung ist zu berücksichtigen, dass § 246 Abs. 13a BauGB der entsprechenden Vorgabe in § 246 Abs. 14 BauGB nachgebildet ist (Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 246 Rn. 45a; Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 157. EL November 2024, § 246 Rn. 52m). In der Gesetzesbegründung (siehe BT-Drs. 18/6185, S. 55) zu § 246 Abs. 14 BauGB wird ausgeführt: „Diese sehr weitgehende Abweichungsbefugnis soll an die Voraussetzung gebunden sein, dass auch bei Anwendung von § 246 Absatz 8 bis 13 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Die Betrachtung des Gemeindegebiets, in der die Unterkunft entstehen soll, gilt auch dann, wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist. Die Abweichungsbefugnis gilt zudem inhaltlich nicht unbegrenzt, sondern nur im erforderlichen Umfang; eine besondere Ortsgebundenheit ist insoweit jedoch regelmäßig nicht erforderlich. An beide Vorgaben sollen schon angesichts der Dringlichkeit der Unterbringung keine übersteigerten Anforderungen gestellt werden. Eine sich aus der örtlichen Situation ergebende Plausibilität der Erforderlichkeit des Vorhabens ist zur Vermeidung eines ausufernden Gebrauchs dieser Abweichungsbefugnis ausreichend, [...]“. Der Gesetzesbegründung lässt sich also entnehmen, dass bereits nach der Vorstellung des Gesetzgebers an die Vorgaben des § 246 Abs. 14 BauGB „schon angesichts der Dringlichkeit der Unterbringung keine übersteigerten Anforderungen gestellt werden“ sollen (VG Augsburg, Beschl. v. 21. Juli 2023 – Au 5 S 23.1052 –, juris Rn. 62). Auch kann nach dem Wortlaut der Vorschrift von der Abweichungsmöglichkeit bereits dann Gebrauch gemacht werden, wenn dringend benötigte Unterbringungsmöglichkeiten „nicht rechtzeitig bereitgestellt“ werden können. Die Beantwortung der Frage, ob Unterkunftsmöglichkeiten rechtzeitig bereitgestellt werden können, hat die-

ses Zeitmoment zu berücksichtigen. Die Antwort muss dementsprechend so frühzeitig gegeben werden können, dass die notwendigen Unterkünfte spätestens im Zeitpunkt der Entstehung des Unterkunftsbedarfs zur Verfügung stehen. Der damit verbundene zeitliche Vorlauf und die mit der darin liegenden Prognose verbundenen Unsicherheiten lassen es regelmäßig nicht zu, die Subsidiaritätsprüfung mit einem Nachweis abzuschließen. Damit kommt der Bedarfsdeckung ein höheres Gewicht zu als einer erschöpfenden Subsidiaritätsprüfung (OVG Hamburg, Beschl. v. 9. Mai 2016 - 2 Bs 38/16 -, juris Rn. 7). Im Widerspruch dazu stünde die von der Antragstellerin geforderte Begründungstiefe, „ob die vorgesehene Flüchtlingsunterkunft unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen an der dafür vorgesehenen Stelle im Gemeindegebiet unter Abweichung von dem ansonsten geltenden Bauplanungsrecht vernünftigerweise zur Deckung des Unterbringungsbedarfs geboten ist. Die Antragsgegnerin hätte dazu den Nachweis erbringen müssen, dass die Unterkunft nicht auch andernorts im Gemeindegebiet nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 30, 31 und 34 BauGB zugelassen werden könnte“ (Seite 7 der Beschwerdeschrift). Insofern ist die von der Antragstellerin zitierte Passage aus dem Beschluss des Hamburgischen Obergerichts vom 9. Mai 2016 für hiesigen Fall nicht aussagekräftig, weil Rn. 9 die Subsumtion im dortigen Fall betrifft. Es ist stets der Einzelfall zu betrachten. Insofern sind die Ausführungen des Verwaltungsgerichts unter keinem Gesichtspunkt zu beanstanden, weshalb zur Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden Ausführungen (Seite 17f. des Beschlusses) Bezug genommen wird, welche sich der Senat auch an dieser Stelle zu eigen macht.

- 30 b. Zutreffend hat das Verwaltungsgericht eine Verletzung des aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO herrührenden Gebietserhaltungsanspruches nach summarischer Prüfung verneint, denn das genehmigte Vorhaben ist als Anlage für soziale Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in dem - unstreitig vorliegenden - faktischen Gewerbegebiet gemäß § 31 Abs. 1 i. V. m. § 246 Abs. 11 BauGB ausnahmsweise zulässig.

- 31 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschl. v. 4. Juni 1997 - 4 C 2.96 -, juris Rn. 3) wie des Senats (Senatsbeschl. v. 27. Februar 2025 - 1 A 48/22 -, zur Veröffentlichung vorgesehen; Senatsbeschl. v. 8. Februar 2024 - 1 B 242/23 -, juris Rn. 31 m. w. N.) sind Asylbewerberheime jedenfalls als Anlagen für soziale Zwecke anzusehen. Soweit die Antragstellerin ausführt, eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Flüchtlingsunterkunft nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO komme nicht in Betracht, weil die Nutzung der Flüchtlingsunterkunft (Wohnnutzung) der Zweckbestimmung eines (faktischen) Gewerbegebiets grundsätzlich widerspreche, ist vorliegend § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 Abs. 11 BauGB einschlägig, wonach Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, in (faktischen) Baugebieten, in

denen Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zulässig sind, in der Regel zugelassen werden sollen. Insoweit sind die Ausführungen des Verwaltungsgerichts nicht zu beanstanden.

- 32 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin konnte die Antragsgegnerin auch von der Ausnahmevorschrift Gebrauch machen, da - wie ausgeführt - die Voraussetzungen von § 246 Abs. 13a BauGB gegeben sind.
- 33 c. Das Bauvorhaben erweist sich auch nicht als rücksichtslos.
- 34 Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme setzt voraus, dass ein konkret betroffener Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung der gesamten Situation und nach Abwägung der schutzwürdigen Belange der beteiligten Grundstücke unzumutbar beeinträchtigt ist. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ist deshalb grundsätzlich ausgeschlossen, wenn sich ein Vorhaben nach seiner Art und seinem Maß der baulichen Nutzung, nach seiner Bauweise und nach seinen überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (BVerwG, Urt. v. 11. Januar 1999 - 4 B 128.98 -, juris Rn. 6; Senatsbeschl. v. 10. Juni 2016 - 1 B 104/16 -, juris Rn. 13).
- 35 Der in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO normierte Schutz vor unzumutbaren Belästigungen und Störungen ist als Ausprägung des allgemeinen Gebots der Rücksichtnahme drittschützend. Er verleiht dem betroffenen Nachbarn ein Abwehrrecht gegen ein konkretes Bauvorhaben, wenn das Gebot der Rücksichtnahme bei der im Bauplanungsrecht gebotenen typisierenden Betrachtungsweise verletzt wird. Die Anforderungen, die das Gebot begründet, hängen von den jeweiligen konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen des Bauherrn sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Vorhabenträger und andererseits dem Nachbarn nach Lage der Dinge zuzumuten ist (Senatsbeschl. v. 8. Februar 2024 - 1 B 242/23 -, juris Rn. 34).
- 36 Als unzumutbar können im nachbarschaftlichen Verhältnis nur solche Einwirkungen angesehen werden, die bei der bestimmungsgemäßen Nutzung einer baulichen Anlage typischerweise auftreten. Dann sind sie von bodenrechtlicher Relevanz und können als städtebaulicher Gesichtspunkt bei der Prüfung des Nachbarschutzes nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO Beachtung finden. Störungen, die allein durch ein Fehlverhalten einzelner Bewohner in einem benachbarten Anwesen ausgehen, können dagegen nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts beseitigt werden (Senatsbeschl. v. 19. Juli 2016

- 1 B 49/16 -, juris Rn. 7 m. w. N.). Entsprechendes gilt für sonstige Belästigungen durch soziale Konflikte (Senatsbeschl. v. 19. Juli 2016 - 1 B 49/16 -, juris Rn. 7 unter Hinweis auf Hess-VGH, Beschl. v. 3. März 2016 - 4 B 403/16 -, juris Rn. 34).

- 37 Ausgehend hiervon gibt es nach dem Beschwerdevorbringen der Antragstellerin keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben ihr gegenüber unzumutbar sein könnte.
- 38 Zunächst ist - wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausführt - die Wertung des Gesetzgebers in § 246 Abs. 11 BauGB zu beachten. Als Anlagen für soziale Zwecke sind Asylbewerberheime bereits in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig (Senatsbeschl. v. 10. Juni 2016 - 1 B 104/16 -, juris Rn. 12; Senatsbeschl. v. 1. September 2015 - 1 B 214/15 -, juris Rn. 7; Senatsbeschl. v. 4. Juni 1997 - 4 C 2/96 -, juris Rn. 3). Der Senat geht grundsätzlich sogar davon aus, dass Unterkünfte für Asylbewerber als Anlagen für soziale Zwecke selbst in einem faktischen reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein können (Senatsbeschl. v. 28. Dezember 2016 - 1 B 250/16 -, juris Rn. 10; Senatsbeschl. v. 9. Juni 2016 - 1 B 102/16 -, juris Rn. 16). Diese Wertung hat der Gesetzgeber in der Verlängerung der Privilegierung in Kenntnis der allgemeinen Sicherheitslage aufgenommen. Deshalb führt das Verwaltungsgericht zutreffend aus, dass die Genehmigung einer Gemeinschaftsunterkunft nicht reflexhaft zu einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot führt.
- 39 Es ist zudem weder ersichtlich noch substantiiert vorgetragen, dass das Vorhaben geeignet ist, im vorliegenden Einzelfall ein bodenrechtlich beachtliches Störpotenzial auszulösen, das der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes zuwiderläuft. Indem die Antragstellerin darauf verweist, dass Flüchtlingsunterkünfte regelmäßig Ziel von Anschlägen, Bedrohungen, Einschüchterungen und Demonstrationen - insbesondere in Sachsen und L..... - aus dem rechts-extremen Spektrum seien und dies ein erhebliches Sicherheitsrisiko für die Nutzer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke bedeute, verweist sie allein auf ein mögliches Fehlverhalten Dritter. Einem solchen ist - jedenfalls grundsätzlich - mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts zu begegnen. Soweit die Antragstellerin auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 25. Januar 2007 verweist, ergibt sich keine abweichende Beurteilung. Dort hatte das Bundesverwaltungsgericht zwar ausgesprochen, dass eine mit einer Nutzungsänderung einhergehenden Gefahrenlage bodenordnende Maßnahmen erfordern könne. Jedoch hat es im Rahmen der Abwägung eine unzumutbare Gefährdung der Bewohner der dem dort in Streit stehenden Konsulat benachbarten Wohnhäuser verneint, weil in Bezug auf terroristische oder sonstige die Nachbarschaft gefährdende Anschläge auf das Konsulat keine über eine unspezifische Besorgnis hinausgehende Gefährdungslage gegeben sei (BVerwG, Urt. v. 25. Januar 2007 - 4 C 1.06 -, juris Rn. 18, 19). Eine mehr als unspezifische Besorgnis aufgrund des von der Antragstellerin befürchteten besonderen Gefahrenlage aufgrund der räumlichen

Lage des Vorhabengrundstücks unmittelbar neben dem auf dem Grundstück der Antragstellerin befindlichen Schul- und Ausbildungszentrums und der damit einhergehenden „besonderen Vulnerabilität der vorwiegend minderjährigen und weiblichen Schülerinnen“ ist auch vorliegend nicht zu besorgen. Darüber hinaus hat die Antragstellerin mit der Vorlage von Zeitungsartikeln zu Übergriffen auf andere Objekte in L..... bzw. Sachsen auch keine konkrete und spezifische Gefährdung des genehmigten Vorhabens aufgezeigt. Es sind auch strafrechtlich relevante Vorkommnisse an dem genehmigten Vorhaben seit Bekanntgabe der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung in den regionalen Medien weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

- 40 Schließlich ergibt sich eine Rücksichtslosigkeit nicht aus dem Beschwerdevortrag, durch das Vorhaben rücke eine Wohnnutzung heran, so dass auf dem durch die Antragstellerin von der vormaligen Antragstellerin zu 2 erworbenen Grundstück die in einem faktischen Gewerbegebiet zulässigen Immissionswerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht mehr ausgeschöpft werden könnten. Die schalltechnischen Stellungnahme der F..... GbR vom 16. Februar 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsbeitrag an der Gemeinschaftsunterkunft bei 52 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts liegt. Dabei wurden als Beurteilungspegel der umgebenden Gewerbe im Maximalansatz (worst-case-Betrachtung) zu Grunde gelegt. So wurde auch die auf dem Grundstück der Antragstellerin befindliche B..... in die Betrachtung einbezogen. Im Ergebnis werden die Werte am genehmigten Vorhaben weit unterschritten. Eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft durch Lärm ist nicht zu erwarten. Mit einem Erlass nachträglicher Anordnungen nach §§ 34, 25 BImSchG muss die Antragstellerin somit nicht rechnen. Davon abgesehen ist die Antragstellerin - worauf das Verwaltungsgericht zutreffend hinweist - bereits durch die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der D..... Straße restringiert.
- 41 d. Die Nutzungsänderungsgenehmigung löst vorliegend keine Neuprüfung der Niederschlagswasserversickerung auf dem Vorhabengrundstück aus. Eine Verletzung des § 13 Abs. 1 SächsBO als nachbarschützende Vorschrift liegt nicht vor.
- 42 Die Nutzungsänderungsgenehmigung löst keine Neuprüfung aus, denn es werden keine Veränderungen im baulichen Bestand vorgenommen und das geänderte Vorhaben berührt die geschützten Belange des Nachbarn nicht stärker als das ursprüngliche Gebäude (vgl. zu Abstandsflächen Senatsurt. v. 28. März 2006 - 1 B 335/04 -, Rn. 23). Sowohl die (jeweils im Gebäude befindliche) Nutzung als Bürostandort oder als Gemeinschaftsunterkunft korreliert in keiner Weise mit einem (außerhalb des Gebäudes stattfindenden) Starkregenereignis mit entsprechendem Versickerungsgeschehen. Sowohl Qualität als auch Quantität eines Starkrege-

ereignisses steht weder im Zusammenhang mit der Büronutzung noch mit der Unterkunftsnutzung und ändert sich in seinem Ausmaß auch nicht mit der Nutzungsänderungsgenehmigung. Für sich gesehen ist die Nutzungsänderungsgenehmigung vom 25. September 2024 Starkregenereignisse und der Niederschlagswasserversickerung also rechtlich neutral.

- 43 6) Die Kostenfolge ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind aus Billigkeit der unterlegenen Antragstellerin aufzuerlegen (§ 162 Abs. 3 VwGO), weil die Beigeladene sich auf Aufforderung des Senats durch Ausführungen zur Sache am Verfahren beteiligt hat (vgl. BVerwG, Beschl. v. 20. März 2006 - 6 B 81.05 -, juris Rn. 2).
- 44 7) Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 47, 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i. V. m. Nr. 9.7.1 sowie 1.5 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und entspricht der Wertfestsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die Bedenken nicht vorgebracht wurden.
- 45 Dieser Beschluss ist unanfechtbar, § 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG.

Meng

Reichert

Frenzel