



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 B 332/25

VG: 1 V 3346/25

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

1.

2.

– Antragsteller und Beschwerdeführer –

Prozessbevollmächtigter:

zu 1-2:

g e g e n

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung,

Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

– Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin –

Prozessbevollmächtigte:

beigeladen:

Prozessbevollmächtigter:

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch den Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts Prof. Sperlich, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Dr. Koch und den Richter am Oberverwaltungsgericht Lange am 3. Juli 2026 beschlossen:

Die Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts der Freien Hansestadt Bremen - 1. Kammer - vom 15. Dezember 2025 wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren ebenfalls auf 7.500 Euro festgesetzt.

Gründe

I. Die Antragsteller wenden sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für ein Übergangwohnheim für Geflüchtete.

Die Beigeladene beabsichtigt die Errichtung eines Übergangwohnheims für Geflüchtete mit 35 Wohneinheiten und einer Belegkapazität von bis zu 105 Personen an der Ecke ... Landstraße / ... Allee / ...weg in Bremen (... Landstraße ..., Gemarkung VR ..., Flurstück ... und ...). Das Wohnheim ist als dreigeschossiges Gebäude nebst Staffelgeschoss geplant und soll aus zwei Gebäudeteilen bestehen, die über ein gemeinsames Treppenhaus und das Staffelgeschoss miteinander verbunden sind. Das Erdgeschoss umfasst Aufenthalts- und Verwaltungsflächen, darunter Arzt-, Wohnberatungs-, Spiel-, Hausaufgaben- und Aufenthaltsräume. Entsprechend dem Betriebskonzept ist eine tägliche Betreuung der Bewohner durch vier Personen eines sozialen Trägers sowie eine dauerhafte Anwesenheit von ein bis zwei Sicherheitskräften vorgesehen. Auf dem Vorhabengrundstück befand sich bis zu dessen Abriss ... die Gaststätte „... Landhaus“ nebst Festsaal. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Die Antragsteller sind Eigentümer des unmittelbar südöstlich angrenzenden Grundstückes, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist (... Landstraße ...). Entlang der Grundstücksgrenze soll eine ca. 1,60 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Das von den Antragstellern bewohnte Einfamilienhaus befindet sich etwa 200 m von dem Vorhabengrundstück entfernt (... Landstraße ...). Die Grundstücke der ... Landstraße sind überwiegend mit ein- sowie gelegentlich zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Nordöstlich des Vorhabengrundstückes befindet sich ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück

(...weg 1/1a). Dieses verfügt über 15 Wohneinheiten und erstreckt sich auf zwei Vollgeschosse, ein Untergeschoss mit Garagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Mit Bescheid vom 05.03.2025 erteilte die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung der Beigeladenen die für das Übergangwohnheim beantragte Baugenehmigung. Dagegen erhoben die Antragsteller Widerspruch, den die Antragsgegnerin mit Widerspruchsbescheid vom 12.08.2025 zurückwies. Das Vorhaben füge sich in die nähere Umgebung, die einem Mischgebiet entspreche, ein. Das Übergangwohnheim sei als Anlage für soziale Zwecke regelhaft zulässig. Nichts anderes ergäbe sich bei der Annahme eines allgemeinen Wohngebiets.

Hiergegen haben die Antragsteller Klage erhoben (Az.: 1 K 3046/25) und am 25.09.2025 um gerichtlichen Eilrechtsschutz nachgesucht.

Mit Beschluss vom 15.12.2025 hat das Verwaltungsgericht den Eilantrag der Antragsteller abgelehnt. Nach summarischer Prüfung habe ihre Klage gegen die Baugenehmigung voraussichtlich keinen Erfolg. Die Baugenehmigung sei hinreichend bestimmt. Ob die Annahme, von dem Vorhaben gingen keine unzumutbaren Lärmimmissionen aus, richtig sei, sei keine Frage der Bestimmtheit, sondern materiell-rechtlich zu beurteilen. Auch der Gebietserhaltungsanspruch der Antragsteller sei nicht verletzt. Ausgehend von den Erkenntnissen aus dem Ortstermin entspreche das Vorhabengebiet keinem der in der Baunutzungsverordnung genannten Baugebiete, sondern stelle sich bei einer Betrachtung der Bebauung über das Straßengeviert ... Landstraße / ...weg / ... Feldweg / ...weg hinaus als diffuse Gemengelage dar. Selbst im Falle der von den Antragstellern befürworteten Annahme eines faktischen reinen Wohngebiets sei das Vorhaben gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 und § 246 Abs. 11 BauGB voraussichtlich zulässig. Besondere Gründe, die ein Abweichen von der gesetzlich vorgesehenen Regelzulässigkeit rechtfertigten, lägen nicht vor. Das Vorhaben habe eher den Charakter eines größeren Mehrfamilienhauses, da der Schwerpunkt – anders als bei Unterkünften ohne eigene Küchen- und Wohnbereiche – nicht auf der sozialen Funktion liege. Eine Verletzung des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs liege – selbst, wenn von einem faktischen reinen Wohngebiet ausgegangen werde – ebenfalls nicht vor. Mit der Unterbringung von Geflüchteten auf dem Vorhabengrundstück sei unter Berücksichtigung der gesetzgeberischen Wertung des § 246 Abs. 11 BauGB kein bodenrechtlich beachtliches Störpotential verbunden. Das Übergangwohnheim übe keine dominierende, den Charakter des Gebiets verändernde Wirkung aus. Hinsichtlich der Größe und baulichen Dimension sei das Mehrfamilienhaus im ...weg 1/1a ein Vorbild. Die Unterschiede zwischen beiden Gebäuden seien hinsichtlich der Firsthöhe und der weiteren Gebäudemaße geringfügig. Das Mehrfamilienhaus stelle

sich mit dem ausgebauten Dachgeschoss und den Erkern mit Balkonen optisch ebenfalls als dreigeschossig dar. Es seien auch keine Lärmimmissionen zu erwarten, die die Prägung als reines Wohngebiet deutlich verändern würden. Die Einholung eines Lärmgutachtens sei nicht erforderlich gewesen. Die von den Antragstellern befürchtete Veränderung der Sozialstruktur sei kein städtebaulich relevanter Gesichtspunkt. Es liege auch kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. Insbesondere der befürchtete verhaltensbedingte Lärm im Rahmen der bestimmungsgemäßen Nutzung des Vorhabens führe nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Antragsteller.

Gegen diesen Beschluss wenden sich die Antragsteller mit ihrer Beschwerde, der die Antragsgegnerin und die Beigeladene entgegengetreten sind.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakten sowie die beigezogene Behördenakte der Antragsgegnerin Bezug genommen.

II. Die Beschwerde der Antragsteller, bei deren Prüfung das Oberverwaltungsgericht auf die dargelegten Gründe beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Sätze 1 und 6 VwGO), hat keinen Erfolg. Sie ist zulässig (1.), aber nicht begründet (2.).

1. Die Beschwerde der Antragsteller ist trotz der von der Beigeladenen mitgeteilten inzwischen erfolgten Fertigstellung des Rohbaus des streitgegenständlichen Gebäudes nicht unzulässig geworden. Zwar entfällt nach der Rechtsprechung des Senats das Rechtsschutzbedürfnis eines klagenden Nachbarn grundsätzlich mit der Fertigstellung des Rohbaus (OVG Bremen, Beschl. v. 08.05.2018 - 1 B 18/18, juris Rn. 14 m.w.N.). Dies gilt jedoch nur, wenn die geltend gemachten Beeinträchtigungen allein von dem genehmigten Baukörper ausgehen. Wenn sich der Nachbar auch durch die Nutzung der genehmigten baulichen Anlage in seinen Rechten verletzt sieht, kann die Rechtsverletzung mit der Anordnung der aufschiebenden Wirkung auch nach Fertigstellung des Rohbaus noch vorläufig verhindert und somit auch die Rechtsstellung des Nachbarn noch verbessert werden (OVG LSA, Beschl. v. 15.02.2021 - 2 M 121/20, juris Rn. 12). In diesem Fall steht ihm ein Rechtsschutzbedürfnis weiterhin zur Seite. So liegt es hier. Die Antragsteller wenden sich nicht allein gegen den Baukörper, sondern (auch) maßgeblich gegen dessen bauliche Nutzung, indem sie eine Verletzung nachbarschützender Normen aufgrund einer unzumutbaren Lärmbelastung und der Stellplatzsituation rügen und einwenden, dass eine Veränderung der Sozialstruktur zu befürchten sei.

2. Aus den mit der Beschwerde vorgetragenen Gründen ergibt sich nicht, dass die Entscheidung des Verwaltungsgerichts zu ändern und die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage anzuordnen wäre. Zu Recht hat die Vorinstanz angenommen, dass die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 05.03.2025 keine subjektiven Rechte der Antragsteller verletzt.

a) Erfolglos rügt die Beschwerde, die Baugenehmigung sei aufgrund divergierender Angaben zur Anzahl der Geschosse des Übergangwohnheims widersprüchlich und damit nichtig.

Gemäß § 1 Abs. 1 BremVwVfG i.V.m. § 44 Abs. 1 VwVfG ist ein Verwaltungsakt nichtig, soweit er an einem besonders schwerwiegenden Fehler leidet und dies bei verständiger Würdigung aller in Betracht kommenden Umstände offensichtlich ist. Eine Baugenehmigung ist hinreichend bestimmt, wenn sie klar erkennen lässt, was genau genehmigt wurde und welchen Umfang die gestattende Wirkung der Genehmigung hat (BVerwG, Beschl. v. 20.05.2014 - 4 B 21.14, juris Rn. 9). Bezogen auf baurechtliche Nachbarstreitverfahren bedeutet dies, dass die Baugenehmigung für sich oder zusammen mit den mit einem Zugehörigkeitsvermerk versehenen Bauvorlagen hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Merkmale des zur Genehmigung gestellten Vorhabens bestimmt sein muss (SächsOVG, Beschl. v. 23.10.2023 - 1 B 115/23, juris Rn. 22). Denn wenn sich der Gegenstand einer Baugenehmigung nicht eindeutig feststellen lässt, sind die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen für die Nachbarn nicht abschließend zu beurteilen (BayVG, Beschl. v. 11.01.2022 - 15 CS 21.2913, juris Rn. 23).

Zutreffend wenden die Antragsteller zwar ein, dass in der grün gestempelten Baubeschreibung von einem zweigeschossigen Gebäude die Rede ist, die ebenfalls grün gestempelte Bauzeichnung hingegen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erkennen lässt. Der Baugenehmigung lässt sich im Wege der Auslegung aber klar entnehmen, was genau genehmigt wurde und in welchem Umfang der Genehmigung eine gestattende Wirkung zukommt. Der Genehmigungsgegenstand wird durch den Bauantrag bestimmt, wobei neben der textlichen Bezeichnung der Baumaßnahme vorrangig die mit einem Zugehörigkeitsvermerk versehenen (grün gestempelten) Bauvorlagen (u. a. Lageplan, Baubeschreibung und Bauzeichnungen) heranzuziehen sind (SächsOVG, Beschl. v. 27.02.2025 - 1 A 48/22, juris Rn. 13; VG BW, Urt. v. 31.03.2026 - 5 S 1080/25, juris Rn. 26). Es kann dahinstehen, ob im Rahmen dieser Auslegung von einem Vorrang der Bauzeichnungen, die ein dreigeschossiges Gebäude nebst Staffelgeschoss zeigen, vor der Baubeschreibung, die ein zweigeschossiges Gebäude erwähnen, auszugehen ist. Denn aus einer Gesamtschau al-

ler Bauvorlagen und der Verwaltungsverfahrenshistorie ergibt sich, dass die Baugenehmigung vom 05.03.2025 die Errichtung eines Übergangwohnheims mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss genehmigt. Die Baugenehmigung verweist auf die grün gestempelten Bauvorlagen, die Bestandteil der Baugenehmigung sind. Nicht nur die grün gestempelte Bauzeichnung zeigt ein dreigeschossiges Gebäude nebst Staffelgeschoss, sondern auch diverse andere Unterlagen (u.a. Brandschutzkonzept, Anlagen 31, 31a und 31b zum Bauantrag vom 19.06.2024; allgemeine Projektbeschreibung, Anlage 3; Zeichnungen, Anlagen 20 bis 28). Die davon abweichende Angabe in der Baubeschreibung ist dadurch zu erklären, dass nach den ursprünglichen Plänen der Beigeladenen zwei Häuser mit zwei Geschossen und einem Pultdach sowie ein Haus mit zwei Geschossen und einem Satteldach errichtet werden sollten. Dies ergibt sich aus den Anlagen zum ursprünglichen Bauantrag vom 20.09.2022 und der dazu erteilten Baugenehmigung vom 18.09.2023.

b) Auch im Übrigen weist die Baugenehmigung die erforderliche Bestimmtheit auf (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BremVwVfG i.V.m. § 37 Abs. 1 VwVfG).

Die Antragsteller meinen, der Umfang ihrer Betroffenheit sei nicht erkennbar, da die zu erwartenden Lärmimmissionen nicht ermittelt worden seien. Die Genehmigung einer Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze nach Südosten sowie die Größe der Anlage seien Anhaltspunkte für eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Eine Unbestimmtheit der Baugenehmigung, die eine schädliche Umwelteinwirkung in Form von Lärm als nachbarrechtlich relevantes Merkmal beträfe (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 06.01.1989 - 1 B 89/88, BauR 1989, 191; BayVGH, Beschl. v. 18.07.2025 - 1 ZB 24.1903, juris Rn. 9; OVG RP, Urt. v. 02.05.2013 - 1 A 11021/12, juris Rn. 38), zeigen die Antragsteller damit nicht auf.

In seiner nachbarrechtlichen Ausprägung verlangt das Bestimmtheitsgebot, dass sich einer Baugenehmigung und den genehmigten Bauvorlagen mit der erforderlichen Sicherheit entnehmen lässt, dass nur solche Nutzungen erlaubt sind, die Nachbarrechte nicht beeinträchtigen können (OVG RP, Beschl. v. 26.09.2013 - 8 A 10587/13.OVG, juris Rn. 6 m.w.N.). Dies ist hier der Fall. Zweifel hinsichtlich des Umfangs der genehmigten Nutzung bestehen nicht. In den grün gestempelten Bauvorlagen ist genau bestimmt, worauf sich der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung bezieht. Danach ist die Nutzung der baulichen Anlage lediglich zum Zwecke der Unterbringung von Geflüchteten zulässig. Aufgrund der Kenntnis der maximalen Belegungskapazität und der genehmigten Nutzung können die Antragsteller beurteilen, inwieweit sie durch das Vorhaben mit etwaigen Immissionen zu rechnen haben. Diese dürften sich auf die typischerweise von Wohngrundstücken ausgehenden Geräusche wie Gespräche, Kinderspielen, Musik usw., die das Zusammenleben

von Menschen regelmäßig prägen und bei baurechtlicher Betrachtung sogar in einem reinen Wohngebiet von den Nachbarn hinzunehmen sind (vgl. dazu OVG NRW, Beschl. v. 12.05.2026 - 10 A 450/24, juris Rn. 19; OVG Bln-Bbg, Beschl. v. 27.04.2021 - OVG 10 S 73/20, juris Rn. 50), beschränken. Der Umstand, dass an der Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand errichtet werden soll, lässt für sich genommen nicht den Schluss zu, dass unzumutbare Lärmimmissionen zu erwarten wären. Zum einen ist diese Maßnahme gerade geeignet, von dem Vorhaben ausgehende Geräusche von unmittelbar angrenzenden und weiter entfernt liegenden Grundstücken abzuschirmen. Zum anderen dienen Lärmschutzwände nicht allein dem Lärm-, sondern auch dem Sichtschutz und können – insbesondere bei einem Vorhaben wie dem hier streitgegenständlichen – auch ohne immissionsschutzrechtliche Relevanz bezwecken, eine größere gesellschaftliche Akzeptanz herbeizuführen.

Dass die Baugenehmigung keine Festsetzungen zu den zulässigen Geräuschemissionen enthält, führt nicht zur Unbestimmtheit der Baugenehmigung. Ob die genehmigte Nutzung gebietsverträglich im Sinne des § 34 BauGB bzw. ob die genehmigte Nutzung gegenüber Dritten rücksichtslos ist, betrifft nicht die Frage, ob die Baugenehmigung hinreichend bestimmt ist, sondern die Frage, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Erteilung erfüllt sind (SächsOVG, Beschl. v. 14.06.2017 - 1 B 21/17, juris Rn. 5).

c) Eine Verletzung der Antragsteller in ihrem Anspruch auf Gebietserhaltung ist nicht gegeben.

Der Gebietserhaltungsanspruch gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder faktischen Baugebiet das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen, ohne dass dies eine konkrete tatsächliche Beeinträchtigung bei der Grundstücksnutzung voraussetzen würde (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 19.05.2025 - 1 LA 178/24, juris Rn. 19, 22 m.w.N.). Der Senat kann dahinstehen lassen, ob das Verwaltungsgericht zutreffend davon ausgegangen ist, dass sich das Vorhabengebiet, für das kein Bebauungsplan existiert, als diffuse Gemengelage darstellt (Beschluss, S. 11 - 15). Denn selbst bei der Einordnung der näheren Umgebung als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO wäre das Vorhaben nach seiner Art der baulichen Nutzung zulässig.

aa) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung – wie hier zugunsten der Antragsteller unterstellt – einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art mangels Existenz eines Bebauungsplans allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre;

auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB). Können wie in reinen Wohngebieten (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden, regelt § 246 Abs. 11 Satz 1 BauGB, dass § 31 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe gilt, dass Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, dort in der Regel zugelassen werden sollen.

§ 246 Abs. 11 BauGB erfasst nicht nur (Erst-)Aufnahmeeinrichtungen (§ 44 Abs. 1 AsylG) und Gemeinschaftsunterkünfte (§ 53 AsylG), sondern auch Übergangsunterkünfte, die bereits anerkannten Asylberechtigten für einen begrenzten Zeitraum zum Zwecke der Wohnungssuche angeboten werden (Blehschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 161. EL November 2025, BauGB § 246 Rn. 56c, 56d). Die Vorschrift hat zur Folge, dass das nach § 31 Abs. 1 BauGB auszuübende Ermessen intendiert ist (BT-Drs. 18/6185, S. 54; Michler, in: Kröniger/Jeromin, Baugesetzbuch, BauGB § 246 Rn. 31). Mit der Formulierung „in der Regel“ hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass ein Widerspruch zur Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets grundsätzlich nicht besteht, die genannten Anlagen für soziale Zwecke vielmehr regelmäßig als gebietsverträglich zu beurteilen sind (OVG NRW, Beschl. v. 19.07.2019 - 10 A 1802/18, juris Rn. 8, 9 m.w.N.).

bb) Ohne Rechtsfehler hat die Vorinstanz entschieden, dass das streitgegenständliche Vorhaben nach summarischer Prüfung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 und § 246 Abs. 11 BauGB zulässig ist.

(1) Zu Unrecht rügen die Antragsteller, das Verwaltungsgericht habe nicht berücksichtigt, dass ein Rückgriff auf § 246 Abs. 11 BauGB einer Ermessensentscheidung der Behörde bedürfe, die vorliegend ausgeblieben sei. Zutreffend ist, dass die Antragsgegnerin – in der Annahme eines faktischen Misch- oder allgemeinen Wohngebiets – eine nach § 34 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB gebotene Ermessensentscheidung nicht getroffen hat. Dies können die Antragsteller aber nicht mit Erfolg rügen. Denn ein Grundstücksnachbar hat keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme zugunsten des Bauherrn. Bei Vorliegen der tatbestandlichen Ausnahmeveraussetzungen der § 34 Abs. 2, § 31 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist bereits sichergestellt, dass das zugelassene Vorhaben den Gebietscharakter unangetastet lässt (vgl. BVerwG, Urt. v. 29.03.2022 - 4 C 6.20, juris Rn. 19, 20; OVG NRW, Beschl. v. 19.07.2019 - 10 A 1802/18, juris Rn. 10). Der Gebietserhaltungsanspruch kann in einem

solchen Fall nur verletzt sein, wenn die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit des Bauvorhabens seiner Art nach nicht gegeben wären (OVG NRW, Urt. v. 23.09.2019 - 10 A 1114/17, juris Rn. 44).

(2) Der Einwand, die Vorinstanz habe rechtsfehlerhaft angenommen, dass besondere, gegen die Zulässigkeit des Vorhabens sprechende Gründe nicht ersichtlich seien, führt ebenfalls nicht zum Erfolg der Beschwerde.

§ 246 Abs. 11 Satz 1 BauGB bringt zum Ausdruck, dass die erfassten Einrichtungen in dem (faktischen) Baugebiet in der Regel gebietsverträglich sind. Daher müssen im Einzelfall besondere Umstände vorliegen, um eine Ausnahme nicht zu erteilen (OVG NRW, Beschl. v. 19.07.2019 - 10 A 1802/18, juris Rn. 8 m.w.N.; Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 161. EL November 2025, BauGB § 246 Rn. 72). Ein solch atypischer Fall kann insbesondere vorliegen, wenn die Unterkunft für Geflüchtete wegen einer räumlich unmittelbar angrenzenden Infrastrukturanlage einer intensiven Immissionsbelastungen ausgesetzt wäre (Kment, in: Jarass/Kment, 3. Aufl. 2022, BauGB § 246 Rn. 15) oder es durch die Zulassung des Vorhabens zu einer Umstrukturierung der fraglichen Gebietsart käme (HmbOVG, Beschl. v. 14.04.2016 - 2 Bs 29/16, juris Rn. 29). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Die Antragsteller meinen, besondere Gründe ergäben sich bereits daraus, dass es kein gesetzgeberisch intendiertes Ermessen geben könne, ein objektiv rechtswidriges Bauvorhaben zu genehmigen, und berufen sich darauf, dass sich das Vorhaben nach Maß der baulichen Nutzung nicht einfüge. Ein Nachbar, der sich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gegen ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich wendet, kann mit seiner Klage aber nur dann durchdringen, wenn die angefochtene Baugenehmigung gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt, wofür es nicht ausreicht, dass ein Vorhaben sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, der durch die Bebauung der Umgebung gebildet wird (st. Rspr. des BVerwG, siehe nur Beschl. v. 13.11.1997 - 4 B 195/97, juris Rn. 6). Auf die fehlende Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung gestützt einen atypischen Fall anzunehmen, hätte aber genau dies zur Folge. Diesen Wertungswiderspruch haben auch die Antragsteller erkannt, halten ihn aber für unschädlich, da es allein um die richtige Auslegung und Anwendung des § 246 Abs. 11 BauGB gehe. Dies überzeugt nicht. Der nachbarschützende Gebietserhaltungsanspruch ist kein Einfallstor für die Rüge nicht drittschützender Vorschriften.

Ein atypischer Fall ergibt sich entgegen der Auffassung der Antragsteller auch nicht allein aus der Größe der geplanten Anlage. Ihnen ist zuzustimmen, dass das geplante Übergangwohnheim in Ansehung der geplanten Belegungskapazität (bis zu 105 Personen) und seiner Dimensionierung (über 13 m hoch, über 15 m tief und etwa 50 m lang) verglichen mit der angrenzenden Bebauung dem allgemeinen Sprachgebrauch nach nicht als „klein“ bezeichnet werden kann (vgl. BayVGH, Beschl. v. 01.10.2024 - 1 CS 24.1449, juris Rn. 16 zu einer Unterkunft für 96 Personen). Jedoch begrenzt weder § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO noch § 246 Abs. 11 BauGB die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke auf „kleine“ Anlagen (vgl. HmbOVG, Beschl. v. 14.04.2016 - 2 Bs 29/16, juris Rn. 27). Insoweit unterscheiden sich § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, der in reinen Wohngebieten lediglich „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausnahmsweise zulässt. Daher streitet auch die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg, wonach sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach Erscheinungsform, Betriebsform und Betriebsführung sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Benutzer „unauffällig in das Gebiet einordnen“ müssen (Urt. v. 14.03.2024 - 14 S 1655/23, juris Rn. 48), nicht für die Auffassung der Antragsteller.

Die von den Antragstellern zitierten Fundstellen aus dem Schrifttum befassen sich überwiegend nicht mit § 246 Abs. 11 BauGB. Soweit vertreten wird, dass ungeachtet dieser Vorschrift im reinen Wohngebiet nur vereinzelt und nur sehr kleine Asylbewerber- oder Flüchtlingsunterkünfte im Wege der Ausnahme zugelassen werden dürften, da nur solche Unterkünfte nicht generell geeignet seien, ein bodenrechtlich beachtliches Störpotential zu entfalten, das sich mit der Zweckbestimmung dieses Baugebiets nicht verträge (Hornmann, in: BeckOK BauNVO, 45. Ed. 15.04.2026, BauNVO § 3 Rn. 227), findet sich für eine solche Differenzierung keine gesetzliche Grundlage. Die Auffassung lässt zudem eine Differenzierung zwischen den vielfältigen Nutzungskonzepten und Möglichkeiten der baulichen Gestaltung vermissen. Bei einer Unterkunft für Geflüchtete, die die Unterbringung von einander fremden Einzelpersonen in Mehrbettzimmern vorsieht, handelt es sich zwar regelmäßig nicht um eine Wohnnutzung (vgl. NdsOVG, Beschl. v. 18.03.2026 - 1 ME 132/25, juris Rn. 11 ff. zu den maßgeblichen Merkmalen der individuellen Rückzugsmöglichkeit, Freiwilligkeit und Dauerhaftigkeit des Aufenthalts). Je nach konkreter Ausgestaltung weisen sie ihrer Nutzungsart nach aber eine gewisse Ähnlichkeit zu Wohngebäuden auf (vgl. BVerwG, Urt. v. 17.12.1998 - 4 C 16.97, juris Rn. 37 zur Unterbringung von Asylbewerbern in Wohngebäuden vom Typ eines Einfamilienhauses). Einer Unterkunft für die Unterbringung von Geflüchteten, die – wie hier – nicht darauf angelegt ist, den sozialen Kontakt über die einzelnen Wohneinheiten hinaus auf Gemeinschaftsflächen zu erstrecken, sondern sich durch abgeschlossene Wohneinheiten mit eigenen Kochmöglichkeiten und eigenen Bädern auszeichnet, kann nicht allein aufgrund ihrer Dimensionierung ein bodenrechtlich

beachtliches Störpotential zugesprochen werden, wenn sie der Sache nach einem größeren Mehrparteienwohnhaus ähnelt; letztere sind in § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in reinen Wohngebieten allgemein zulässig.

Die Dimensionierung des Bauvorhabens kann aber dann zur Annahme eines atypischen Falls führen, wenn durch sie eine Umstrukturierung des reinen Wohngebiets bewirkt wird. Die nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen dürfen den Gebietscharakter nicht derart prägen, dass diese und nicht mehr die Wohngebäude dominieren (vgl. HmbOVG, Beschl. v. 14.04.2016 - 2 Bs 29/16, juris Rn. 28, 29). Dies ist hier nicht der Fall. Auch im Falle der von den Antragstellern befürworteten Beschränkung der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 2 BauGB) auf das Straßengeviert ... Landstraße / ...weg / ... Feldweg / ...weg ist das geplante Übergangwohnheim nicht derart dominant, dass die Wohngebäude nicht mehr prägend wären. Innerhalb des etwa 2,4 ha großen Straßengevierts ist das Bauvorhaben mit Blick auf die Flächeninanspruchnahme nicht prägend. Die übrige Fläche dient, soweit sie bebaut ist, dem nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnen in Wohngebäuden. Es handelt sich um fast 20 Wohngebäude, darunter das im ...weg 1/1a, das ebenfalls deutlich größer dimensioniert ist als die übrigen Wohnhäuser in dem Straßengeviert. Der generelle Wohncharakter der näheren Umgebung gerät durch die Zulassung des Vorhabens nicht in Gefahr, da weiterhin die allgemein zulässigen baulichen Anlagen eindeutig überwiegen.

Der Senat teilt nicht die Auffassung der Antragsteller, dass der konkrete Charakter des Bauvorhabens einen atypischen Fall begründe. Sie zeigen nicht auf, dass sich das geplante Übergangwohnheim für Geflüchtete seiner Nutzung oder Konzeption nach als atypische, nicht vom Regelfall des § 246 Abs. 11 BauGB erfasste Anlage zur Unterbringung und weiteren Versorgung von Geflüchteten und Asylbegehrenden darstellt. Dass Personen dort lediglich vorübergehend untergebracht werden, die Anlage auch Sozial- und Gemeinschaftsräume sowie Sicherheitspersonal bereithält und Mitarbeitende sozialer Träger anwesend sind, unterscheidet die Anlage nicht von den ebenfalls von § 246 Abs. 11 BauGB erfassten (Erst-)Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der geplanten Belegkapazität von bis zu 105 Personen. Denn die Zahl der künftigen Bewohner als solche ist für sich genommen keine geeignete Grundlage, um die bebauungsrechtliche Zulassungsfähigkeit des Vorhabens in Zweifel zu ziehen (SächsOVG, Beschl. v. 28.12.2016 - 1 B 250/16, juris Rn. 10 zu einer Asylbewerberunterkunft im faktischen reinen Wohngebiet mit 180 Plätzen). Soweit die Antragsteller auf die Konzeption des streitgegenständlichen Vorhabens verweisen und meinen, dass es sich um einen paradigmatischen Fall eines Bauvorhabens im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 2

Alt. 1 BauNVO handele, das als solches im reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sei, lassen sie außer Acht, dass § 246 Abs. 11 BauGB dieses Regel-Ausnahme-Verhältnis gerade umkehrt.

d) Das Verwaltungsgericht hat auch rechtsfehlerfrei entschieden, dass die Antragsteller nicht in ihrem Gebietsprägungserhaltungsanspruch verletzt werden.

Der Gebietsprägungserhaltungsanspruch begründet einen aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO abgeleiteten Anspruch auf Wahrung der typischen Prägung des (faktischen) Baugebietes, der der Genehmigungsfähigkeit von Anlagen, die nach der „Grobabstimmung“ der §§ 2 bis 14 BauNVO zulässig wären, entgegenstehen kann (sog. einzelfallbezogene Feinabstimmung, vgl. BVerwG, Beschl. v. 13.05.2002 - 4 B 86.01, juris Rn. 7 und Urt. v. 24.09.1992 - 7 C 7.92, juris Rn. 14; OVG Bremen, Beschl. v. 19.05.2025 - 1 LA 178/24, juris Rn. 19). § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO 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 (BayVGH, Beschl. v. 01.10.2024 - 1 CS 24.1449, juris Rn. 15). Wenn die Vorschrift, die grundsätzlich nur für die Art der baulichen Nutzung gilt, bestimmt, dass ein Vorhaben im Einzelfall auch unzulässig ist, wenn es wegen seines Umfangs der Eigenart eines bestimmten Baugebiets widerspricht, so geht sie davon aus, dass im Einzelfall Quantität in Qualität umschlagen kann, dass also die Größe einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen kann (BVerwG, Urt. v. 16.03.1995 - 4 C 3.94, juris Rn. 17). Über einen solchen Anspruch können die grundsätzlich nicht nachbarschützenden Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche aus § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aber nicht quasi durch „die Hintertür“ mittels § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in die nachbarschützende Art der baulichen Nutzung hineingelesen werden (SächsOVG, Beschl. v. 08.06.2020 - 1 B 78/20, juris Rn. 10; vgl. auch BayVGH, Beschl. v. 03.06.2024 - 1 ZB 23.1762, juris Rn. 8).

aa) Zu Unrecht rügen die Antragsteller zunächst, das Verwaltungsgericht habe der Prüfung des § 15 BauNVO einen falschen Prüfungsmaßstab zugrunde gelegt, soweit es ausführt, dass im Rahmen der Beurteilung der Erhaltung der Gebietsprägung die Wertung des Gesetzgebers aus § 246 Abs. 11 BauGB zu berücksichtigen sei.

Die Sondervorschriften in § 246 BauGB beziehen sich entgegen der Auffassung der Antragsteller nicht ausschließlich auf die Frage, ob das Vorhaben grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig ist. Sie betonen vielmehr die herausgehobene Bedeutung der Aufgabe

der Flüchtlingsunterbringung gerade auch im Hinblick auf Abweichungen vom Planungsrecht und sind auch bei der Abwägung und Bewertung nachbarlicher Interessen, d.h. im Rahmen der Feinabstimmung nach § 15 Abs. 1 BauNVO zu berücksichtigen (vgl. Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 161. EL November 2025, BauGB § 246 Rn. 59a; SächsOVG, Beschl. v. 03.07.2025 - 1 B 96/25, juris Rn. 38; HessVGH, Beschl. v. 18.09.2015 - 3 B 1518/15, juris Rn. 19, jeweils zum Rücksichtnahmegebot; VG Düsseldorf, Beschl. v. 10.09.2024 - 28 L 2250/24, juris Rn. 25 zum Gebietsprägungserhaltungsanspruch; so wohl auch BayVGH, Beschl. v. 01.10.2024 - 1 CS 24.1449, juris Rn. 16).

bb) Die Vorhabenzulassung verändert auch nicht die gebietstypische Prägung. Ein bodenrechtlich beachtliches Störpotential, das sich mit der Zweckbestimmung eines (faktischen) reinen Wohngebiets nicht verträgt, ist mit der Unterbringung von Geflüchteten auf dem Vorhabengrundstück nicht verbunden.

(1) Das geplante Übergangwohnheim findet hinsichtlich seiner Dimensionierung ein Vorbild in dem Gebäude ...weg 1/1a.

Nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach dem sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Maßstab. Während zunächst grundsätzlich alles an Bebauung in den Blick zu nehmen ist, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist, muss außer Acht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint; etwa aufgrund des quantitativen Erscheinungsbildes (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) oder weil sie nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfällt (vgl. BVerwG, Urt. v. 15.02.1990 - 4 C 23.86, juris Rn. 12 ff.).

Ausgehend davon stellt das Gebäude ...weg 1/1a keinen auszuklammernden Fremdkörper dar. Allein der Umstand, dass es sich nach seinem quantitativen Erscheinungsbild von der übrigen, bereits vorhandenen Bebauung unterscheidet, genügt insoweit nicht. Denn in der übrigen näheren Umgebung sind nicht nur ein-, sondern auch zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Die Antragsteller geben zudem selbst an, dass das Gebäude ...weg 1/1a die topographische Besonderheit aufweist, dass es etwa 1,40 bis 1,60 m unter der Deichoberkante liegt und dessen Untergeschoss auf der straßenzugewandten Seite niedriger ist als auf der straßenabgewandten Seite. Eine qualitative Einzigartigkeit ist ebenfalls nicht zu konstatieren, da das Gebäude ...weg 1/1a dem Wohnen dient und damit keine andere

Zweckbestimmung aufweist als die weiteren bereits vorhandenen Häuser der näheren Umgebung.

Prägt damit auch das Gebäude ...weg 1/1a die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks, hebt sich das geplante Übergangswohnheim nicht signifikant von der gesamten vorhandenen Bebauung ab. Es unterscheidet sich – was das Verwaltungsgericht entgegen der Auffassung der Antragsteller berücksichtigt hat – wesentlich von der vorhandenen Bebauung in nordöstlicher, östlicher und südwestlicher Richtung, nicht jedoch von dem Gebäude ...weg 1/1a. Die Richtigkeit ihrer Angaben zur Grundflächenzahl, Höhe, Tiefe, Länge, Geschossflächen und Geschosszahl dieses Gebäudes und des geplanten Vorhabens unterstellt, zeigen die Antragsteller zwar auf, dass das geplante Vorhaben das Gebäude ...weg 1/1a hinsichtlich sämtlicher Parameter übersteigt. Der Senat teilt jedoch die Auffassung der Vorinstanz, dass diese Unterschiede geringfügig sind (Beschluss, S. 17). So ist das Gebäude ...weg 1/1a bei Zugrundelegung der vorgelegten Zahlen der Antragsteller etwa 1,60 m niedriger und etwa 3,50 m weniger tief als das geplante Vorhaben. Irreführend ist die Angabe der Antragsteller, das Gebäude ...weg 1/1a habe zwei, das geplante Vorhaben hingegen drei Geschosse. Richtig ist, dass das Gebäude ...weg 1/1a noch über ein Untergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt, während das geplante Übergangswohnheim noch ein Staffelgeschoss aufweisen soll. Auch der von den Antragstellern ausgemachte Widerspruch der Ausführungen in dem angefochtenen Beschluss zu denen im Ortstermin liegt nicht vor. Die Aussage, dass sich das Gebäude ...weg 1/1a mit dem ausgebauten Dachgeschoss und den dort befindlichen Erkern und Balkonen „optisch ebenfalls eher als dreigeschossig“ darstelle (Beschluss, S. 17) und die Aussage, dass das Gebäude vom ...weg aus „eher wie ein zweigeschossiger Bau mit ausgebautem Dachgeschoss“ wirke (Protokoll zum Ortstermin, S. 3), schließen sich nicht aus. Der Hinweis während des Ortstermins auf die Wirkung einer Zweigeschossigkeit bezieht sich auf Vollgeschosse, zu denen ein ausgebautes Dachgeschoss hinzukommt, während die Ausführung in dem angefochtenen Beschluss zur Wirkung einer Dreigeschossigkeit das ausgebaute Dachgeschoss bereits einbezieht. Allein der Längenunterschied von über 17 m führt nicht zu einer insgesamt signifikanten Überschreitung des Referenzobjekts.

(2) Der Einwand der Antragsteller, eine Gebietsunverträglichkeit ergebe sich auch aus den zu erwarteten Lärmimmissionen, führt ebenfalls nicht zum Erfolg der Beschwerde. Sie haben nicht aufgezeigt, dass das geplante Übergangswohnheim durch diese eine Dominanz entwickelt, die der Zweckbestimmung des Baugebietes widerspricht.

Soweit sie rügen, das Verwaltungsgericht habe die Dimensionierung der Anlage nicht im Hinblick auf die Lärmimmissionen für bedeutsam erachtet, ergibt sich dies bereits nicht aus

dem angefochtenen Beschluss. Ob mit dem Verwaltungsgericht davon auszugehen ist, dass das mittig der baulichen Anlage geplante verglaste Treppenhaus zur Folge hat, dass es sich aufgrund der Verteilung auf zwei Häuser um eine relativ kleine Unterkunft handelt, kann dahinstehen. Denn auch bei Annahme einer maximalen Belegung von 105 Personen in einem Haus geht der Senat nach summarischer Prüfung nicht davon aus, dass damit und den zu erwartenden Lärmimmissionen das Gepräge des faktischen reinen Wohngebiets verändert wird. Dabei wird nicht verkannt, dass die Nutzung einer Einrichtung zur Unterbringung von Geflüchteten für die Nachbarschaft mit Störungen verbunden sein kann. Die Antragsteller setzen sich aber nicht mit den weiteren Ausführungen des Beschlusses auseinander. So hat das Verwaltungsgericht hervorgehoben, dass der Hauptzweck der geplanten Anlage der Wohnunterbringung diene und die Bewohner über abgeschlossene Wohnungen verfügten und nicht zwingend auf die Nutzung der Sozial- und Gemeinschaftsräume, die eine untergeordnete Rollen spielten, angewiesen seien. Die Antragsteller beschränken sich im Wesentlichen darauf, aufzuzeigen, dass der vorliegend zu beurteilende Sachverhalt anders gelagert sei als derjenige des Verwaltungsgerichts Hannover, den die Vorinstanz als „ähnlich“ zitiert hat. Sie gehen aber nicht darauf ein, dass bei der baurechtlichen Bewertung der in Betracht zu ziehenden Belästigungen nur solche berücksichtigt werden können, die bei der bestimmungsmäßigen Nutzung vergleichbarer Unterkünfte typischerweise auftreten und von bodenrechtlicher Relevanz sind, und es sich bei den vorliegend konkret zu erwartenden Geräuschen um typischerweise von Wohngrundstücken ausgehende Geräusche handelt. Solche, das Zusammenleben von Menschen regelmäßig prägende Geräusche sind bei baurechtlicher Betrachtung auch in einem reinen Wohngebiet hinzunehmen (OVG NRW, Beschl. v. 19.07.2019 - 10 A 1802/18, juris Rn. 16 ff.).

(3) Die Störungen der Gebietsverträglichkeit bemessen sich nicht allein nach dem Maß der Lärmimmissionen, sondern auch an den sonstigen Maßstäben der städtebaulichen Ordnung. Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB u.a. die Berücksichtigung der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (vgl. HmbOVG, Beschl. v. 28.05.2015 - 2 Bs 23/15, juris Rn. 44).

Soweit die Antragsteller aber meinen, das geplante Übergangwohnheim stehe diesem gesetzgeberischen Ziel entgegen, fehlt es schon konkreten Angaben, weshalb die von ihnen angenommene bisherige sozial stabile Bewohnerstruktur der näheren Umgebung infolge der Zulassung des Vorhabens beeinträchtigt wäre. Der Umstand, dass die Anzahl der (wechselnden) Bewohner des Übergangwohnheims womöglich die Anzahl der übrigen Bewohner der im Straßengeviert ... Landstraße / ...weg / ... Feldweg / ...weg gelegenen Wohnhäuser übersteigt, besagt für sich genommen noch nicht, dass das Übergangwohnheim – so die Antragsteller – eine „erhebliche Unruhe in das bisher ruhige reine

Wohngebiet“ brächte. Soweit sie die Sorge äußern, der Aufbau stabiler Sozialstrukturen werde massiv erschwert, bleibt zudem unklar, ob sie sich um den Aufbau sozialer Kontakte zu den künftigen Bewohnern des Übergangwohnheims sorgen oder diese dabei außen vorlassen. Zudem lassen sie unerwähnt, dass die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung ebenfalls in § 1 Abs. 6 BauGB als bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigende Belange genannt sind (Nr. 13) und das dringende öffentliche Interesse an der Unterbringung von Flüchtlingen es rechtfertigen kann, einem Nachbarn vorübergehend ein Mehr an Beeinträchtigungen zuzumuten (Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 161. EL November 2025, BauGB § 246 Rn. 49, 59a; vgl. auch HmbOVG, Beschl. v. 12.01.2015 - 2 Bs 247/14, BeckRS 2015, 52957 Rn. 9).

e) Aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich nicht, dass die angefochtene Baugenehmigung das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind die in den § 2 bis § 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Auf eine nach ihrer Einschätzung zu geringe Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge können sich die Antragsteller nicht mit Erfolg berufen, da die insoweit einschlägigen Vorschriften in § 49 BremLBO i.V.m. dem Bremischen Ortsgesetz über vorhabenbezogene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Mobilitätsmanagement bei Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Bremen (MobBauOG HB) keine nachbarschützende Wirkung haben (vgl. OVG LSA, Beschl. v. 05.09.2016 - 2 M 49/16, juris Rn. 14 zu § 48 BauO LSA). Ungeachtet des Umstandes, dass sie ein Stellplatzdefizit nicht aufgezeigt und sich auch nicht mit den Auflagen 1700 und 1770 der Baugenehmigung zur Ablösung der Kfz-Stellplatzpflicht auseinandergesetzt haben, ist nicht ersichtlich, dass ein hinzukommender parkender Verkehr und Parksuchverkehr den Antragstellern gegenüber zur Rücksichtslosigkeit führen würde. Sie haben nicht aufgezeigt, durch den befürchteten Verkehr und Parksuchverkehr in der bestimmungsgemäßen Nutzung ihres Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt zu sein; etwa, weil sie mit entsprechenden Immissionen, insbesondere Lärm- und Abgaseinwirkungen, konfrontiert wären (vgl. dazu OVG LSA, Beschl. v. 05.09.2016 - 2 M 49/16, juris Rn. 25 m.w.N.). Eine erhebliche Verschlechterung der Erschließungssituation des von ihnen bewohnten Grundstücks, das etwa 200 m vom Vorhabengrundstück entfernt liegt, ist nicht ersichtlich. Die ... Landstraße ermöglicht jedenfalls ein einseitiges Parken

am Fahrbahnrand. Soweit die Antragsteller auf den durch das ehemalige „... Landhaus“ ausgelösten Park- und Parksuchverkehr hinweisen, belegt dies schon deshalb keine unzumutbare Beeinträchtigung, da dieser nicht mit dem nunmehr erwartbaren Verkehr vergleichbar ist. Es ist gerichtsbekannt, dass das „... Landhaus“ allein im Innenbereich eine Kapazität von bis zu 500 Personen aufwies und damit je nach Veranstaltungsart deutlich mehr Zu- und Abgangsverkehrs ausgelöst hat.

III. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, den Antragstellern die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, weil diese einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 VwGO).

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. den Ziffern 9.6.1 und 1.5 Satz 1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.

Hinweis:

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez. Prof. Sperlich

Dr. Koch

gez. Lange

Frau Dr. Koch, die an der
Entscheidung mitgewirkt hat,
ist aus technischen Gründen
an der Signatur gehindert.

gez. Prof. Sperlich