

letzte Aktualisierung: 31.07.2020

VG Karlsruhe, Beschl. v. 29.1.2020 – 2 K 7658/19

BauNVO 1968 §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 3 Nr. 2; SGB VIII §§ 34, 35a

Nutzung einer Villa zur Betreuung einer Mädchengruppe i. S. d. Jugendhilfe ist mangels Wohncharakter eine Nutzungsänderung für soziale Zwecke

Die Nutzungsänderung einer Villa in eine betreute Mädchenwohngruppe zur Erbringung jugendhilferechtlicher Leistungen dürfte sich mangels hinreichend eigenverantwortlicher Haushaltsführung der dort untergebrachten Mädchen und jungen Frauen nicht mehr als „Wohnen“ im Sinne des § 3 Abs. 1 BauNVO 1968 darstellen, sondern als Anlage für soziale Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 3 BauNVO 1968. Eine Anlage für soziale Zwecke kann nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 auch im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. zur Abgrenzung BVerwG, Beschlüsse vom 25.03.1996 – 4 B 302.95 –, NVwZ 1996, 893 und vom 20.12.2016 – 4 B 49.16 –, NVwZ 2017, 723).

VG Karlsruhe Beschluß vom 29.1.2020, 2 K 7658/19

Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in eine betreute Jugendwohneinrichtung wegen Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs bei summarischer Prüfung offensichtlich rechtswidrig

Leitsätze

Die Nutzungsänderung einer Villa in eine betreute Mädchenwohngruppe zur Erbringung jugendhilferechtlicher Leistungen dürfte sich mangels hinreichend eigenverantwortlicher Haushaltsführung der dort untergebrachten Mädchen und jungen Frauen nicht mehr als „Wohnen“ im Sinne des § 3 Abs. 1 BauNVO 1968 darstellen, sondern als – im hier maßgeblichen Baugebiet – unzulässige Anlage für soziale Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 3 BauNVO 1968 (Allgemeines Wohngebiet), wie sie mit § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 erstmals für auch im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zuzulassen normiert wurde (vgl. zur Abgrenzung BVerwG, Beschlüsse vom 25.03.1996 - 4 B 302.95 -, NVwZ 1996, 893 und vom 20.12.2016 - 4 B 49.16 -, NVwZ 2017, 723).

Tenor

1. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller vom 15.11.2019 gegen die der Beigeladenen von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung vom 09.10.2019 wird angeordnet.
2. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens, mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.
3. Der Streitwert wird auf 7.500 Euro festgesetzt.

Gründe**I.**

- 1 Die Antragsteller begehren Eilrechtsschutz gegen eine der Beigeladenen von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in eine betreute Jugendwohneinrichtung.
- 2 Die Antragsteller sind Eigentümer eines von ihnen auch bewohnten Grundstücks (Flst.-Nr. ...) in der ... in, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 469, 2. Fertigung, Teilgebiet „...“ der Antragsgegnerin vom 26.05.1970 liegt. Das als betreute Jugendwohneinrichtung vorgesehene Wohngebäude steht auf dem benachbarten – ebenfalls im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans liegenden – Flurstück Nr. ..., ... in, dessen Eigentümer die Familienheim ... ist.
- 3 Am 22.02.2019 beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des genannten Flurstück Nr. ..., ... in ... zur Umwandlung des dort befindlichen Wohngebäudes in eine betreute Jugendwohneinrichtung entsprechend einem beigefügten Nutzungskonzept („Konzeption Intensivpädagogische/therapeutische MädchenWohnGruppe ...“). Ausweislich der beigefügten Grundrisse sind nach der Nutzungsänderung insgesamt sechs Einzelzimmer für Mädchen bzw. junge Frauen mit einer Fläche zwischen 14,49 m² und 49,76 m² sowie ein Betreuerzimmer mit einer Fläche von 26,89 m² und ein Besprechungszimmer mit einer Fläche von 23,70 m² vorgesehen. Die nach dem Bauantrag umzuwandelnde Stadtvilla verfügt bei einer Gesamtwohnfläche von insgesamt 611,99 m² im Untergeschoss über ein – dem Bauantrag zufolge nicht genutztes – Schwimmbad mit einer Fläche von insgesamt 117,82 m² sowie über vier WCs, eine Sauna, ein Bad und zwei Duschen, die sich auf ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss sowie zwei Zwischengeschosse verteilen. Im Erdgeschoss findet sich ferner ein (allgemeiner) Wohnbereich mit einer Fläche von 74,59 m², eine Küche mit einer Fläche von 18,09 m² sowie ein Esszimmer mit einer Fläche von 39,13 m².
- 4 Dem genannten Nutzungskonzept zufolge soll die therapeutische Mädchenwohngruppe in Form einer betriebserlaubten intensivpädagogischen Einrichtung der Jugendhilfe betrieben werden, deren Hilfen nach den §§ 27 oder 41 i.V.m. §§ 34, 35a SGB VIII angeboten werden. Die Einrichtung soll sechs Plätze für Mädchen im Aufnahmealter von zehn bis 18 Jahren bieten und mit einem Betreuungspersonal von 6,0 pädagogischen Fachkräften folgende Leistungen anbieten: Regelbetreuung, Doppeldienste der Mitarbeiterinnen in den Kernzeiten, intensive pädagogische Betreuung durch erhöhte Kontaktzeiten, Regulation der Einzelnen und der Gruppe, wöchentliche Einzelgespräche, Gruppenabende und Gruppengespräche, ein gruppentherapeutisches Angebot, sowie optional Einzeltherapie, Begleitung in Verselbständigung durch das Team und systemische Familientherapie mit dem Herkunftssystem.
- 5 Das Angebot richtet sich an Mädchen, die einen intensiven, individuellen, pädagogischen und ggf. therapeutischen Betreuungsbedarf haben, der auf biographische, familiengeschichtliche Ursprünge zurückzuführen ist und für sie so belastend ist, dass sie nicht mehr in ihrem familiären Wohnumfeld bleiben können, bereits über diverse, auch vollstationäre Jugendhilfeeferfahrungen verfügen und einen individuelleren Betreuungsrahmen benötigen. Insbesondere sollen Mädchen aufgenommen werden, die einen sicheren Ort außerhalb ihres Herkunftssystems benötigen, die ein sicheres Beziehungsangebot benötigen, die eine intensive und individuelle Förderung benötigen und dabei gleichzeitig die Anbindung an eine Gruppe wünschen, mit vielfältiger Jugendhilfe- und Beziehungserfahrung, die unter oftmals chaotischen Umständen kreative Überlebensmechanismen entwickelt haben, mit denen sie Systeme immer wieder an Grenzen bringen, deren Lebensweise und Haltungen von Depressivität, Aggressivität, Leistungsverweigerung, Selbst- und Fremdgefährdung und/oder Perspektivlosigkeit gekennzeichnet ist, die sozialen Anforderungen des Alltags nicht mehr bewältigen können und Unterstützung im Schulalltag oder bei der Entwicklung ihrer beruflichen Kompetenzen benötigen, mit psychischen oder psychosomatischen Problemen, mit Verwahrlosungstendenzen und Mädchen, die zu dissozialem Verhalten neigen, die mit einer eigenen Wohnung überfordert sind oder die nach dem Prozess dieses Angebotes durch ambulante Hilfsangebote in die Verselbständigung begleitet werden sollen.
- 6 Mit Schreiben vom 15.03.2019 teilte der Geschäftsführer der Beigeladenen ergänzend mit, diese habe im Betriebserlaubnisverfahren sechs Plätze für Mädchen und junge Frauen beantragt, die dauerhaft im Haus wohnen würden. Für die Betreuung sei ein Personalschlüssel von sechs Kräften im Schichtdienst vorgesehen, was bedeute, dass tagsüber in der Regel zwei Kolleginnen im Dienst seien, während der Nachtdienst jeweils von einer Kollegin gemacht werde.

- 7 Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 469, 2. Fertigung, Teilgebiet „...“ der Antragsgegnerin, nach Beschluss ihres Gemeinderats in der Sitzung vom 26.05.1970 und Ausfertigung durch deren Oberbürgermeister am 05.02.1971 sowie Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe am 28.07.1971 in Kraft getreten am 07.08.1971. Dieser sieht für das Baugebiet WR II, in dem auch das Vorhabengrundstück sowie das Grundstück der Antragsteller liegen, ein reines Wohngebiet unter Geltung der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 (BauNVO 1968) vor. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan hatte die bevorzugte Wohnlage dieses Gebiets sich schon vor dem Ersten Weltkrieg vor allem entlang der ... in dem villenartigen Charakter der Bebauung gefunden. Als Folge der zunehmenden Verknappung auf dem Baulandmarkt und einer daraus resultierenden verstärkten Bautätigkeit und vermehrten baulichen Nutzung in diesem Gebiet sah sich die Antragsgegnerin vor die Notwendigkeit gestellt, die insbesondere in den Kriegs- und ersten Nachkriegsjahren stark vernachlässigte Erschließungstätigkeit durch die Herstellung der erforderlichen Straßen und Wege beschleunigt voranzutreiben. Neben der Erreichung dieses Planungsziels wurde die Aufstellung des neuen Bebauungsplans gleichzeitig dazu genutzt, die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den zur damaligen Zeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen neu zu bestimmen.
- 8 Mit Anhörungsschreiben vom 03.04.2019 benachrichtigte die Antragsgegnerin die Antragsteller gemäß § 55 Landesbauordnung (LBO) von dem Bauantrag der Beigeladenen und wies darauf hin, dass die vom Bauantrag durch Zustellung benachrichtigten Angrenzer und sonstigen Nachbarn mit allen Einwendungen im Wege der materiellen Präklusion ausgeschlossen würden, die nicht fristgemäß innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieser Benachrichtigung schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht worden seien.
- 9 Hierauf erhoben die Antragsteller mit Schreiben vom 17.04.2019 Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung werde abgelehnt. Sie sei nicht zulässig, weil es sich bei ihrer Wohnlage um ein „festgesetztes Wohngebiet (WR)“ handle.
- 10 Auf Anfrage der Antragsgegnerin teilte der Geschäftsführer mit E-Mail vom 03.07.2019 zum Thema „Haushaltsführung und häuslicher Wirkungskreis“ das Folgende mit:
- 11 „Ein Aufgabengebiet der pädagogischen Arbeit ist, dass die Bewohnerinnen lernen einen eigenständigen Haushalt zu führen. Einkaufen, kochen, putzen, Wäsche waschen, Umgang mit Geld gehören zu den wesentlichen Lernfeldern in diesem Bereich. Die Mitarbeiter stehen hier unterstützend zur Seite.“
- 12 Mit weiterer E-Mail vom 04.07.2019 teilte er ferner betreffend die Freiwilligkeit der Unterbringung das Folgende mit:
- 13 „Eine Aufnahme in die kann nur erfolgen, wenn die sorgeberechtigten Eltern/Vormund beim zuständigen Kostenträger (Jugendamt) einen Antrag auf Hilfe zur Erziehung gestellt haben. Die Eltern/Vormund haben nach dem SGB VIII ein Wunsch- und Wahlrecht bei der Unterbringung ihrer Kinder/Jugendlichen. Gesetzlich sind wir dazu verpflichtet die Freiwilligkeit und die Mitwirkung der Kinder/Jugendlichen in diesem Entscheidungsprozess sicherzustellen. Kein Kind/Jugendlicher kann gegen seinen Willen aufgenommen werden. Das Jugendhilfeangebot in der ist keine geschlossene Einrichtung, ebenso dürfen wir hier auch keine Inobhutnahme aufnehmen. In einem gemeinsamen Dialog stellen wir als Träger die Grundlagen für einen guten Entscheidungsprozess her. Ein Instrument ist u.a. das Probewohnen. Während dieser Zeit haben alle Beteiligten die Möglichkeit zu überprüfen, ob die Hilfe geeignet ist.“
- 14 Mit Schreiben vom 09.10.2019 wies die Antragsgegnerin die Einwendungen der Antragsteller zurück. Das Bauvorhaben sei in dem festgesetzten reinen Wohngebiet zulässig, weil die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den Begriff des „Wohnens“ im Sinne des § 3 BauNVO kennzeichnenden Elemente einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit, einer Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts bei der beantragten Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in eine betreute Jugendwohneinrichtung vorlägen. § 3 Abs. 4 BauNVO 1990 gelte zwar nicht für ältere Bebauungspläne auf Grundlage früherer Fassungen der BauNVO, könne jedoch als Auslegungshilfe herangezogen werden. In der Rechtsprechung sei auch anerkannt, dass eine gewisse Form der Pflege und Betreuung der Bewohner dem Wohnen immanent sei; so würden viele Menschen zu Hause durch Pflegedienste versorgt, ohne dass ihre Wohnung dadurch als Pflegeheim qualifiziert würde. Es sei jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die jeweilige Einrichtung – in der die Bewohner (hier) zwar nicht gepflegt, aber doch in einem gewissen Rahmen betreut würden – noch die Voraussetzungen des „Wohnens“ erfüllten, oder ob sie als soziale Einrichtung zu bewerten sei. Bei der geplanten Jugendwohneinrichtung handle es sich zunächst einmal nicht um eine provisorische Unterbringung bzw. Beherbergung der Mädchen, zudem verlange das Kriterium der Dauerhaftigkeit nicht, dass der Lebensmittelpunkt auf unabsehbare Zeit an dem betreffenden Ort begründet werde. Hinsichtlich der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises erhalte jedes Mädchen nach dem Bauantrag ein eigenes Zimmer, was ihnen die Möglichkeit des Rückzuges offenhalte. Daneben sei es ausweislich der E-Mail der Beigeladenen vom 03.07.2019 ein Aufgabengebiet der pädagogischen Arbeit, dass die Bewohnerinnen mit Unterstützung der Mitarbeiterinnen lernten, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Sie könnten daher durchaus vergleichbar mit Kindern bzw. Jugendlichen in einer Familie einen eigenen Haushalt führen. Schließlich sei das Merkmal der Freiwilligkeit nicht immer ausschlaggebend. Zudem ergebe sich aus der weiteren der E-Mail der Beigeladenen vom 04.07.2019, dass kein Kind bzw. Jugendlicher gegen seinen Willen aufgenommen werde. Die Mädchen sollten danach in einem familienähnlichen Verband leben und in diesem Rahmen pädagogische Betreuung erhalten, um insbesondere eine selbstständige Lebensführung zu erlernen; nur soweit erforderlich sollten sie weitergehende Betreuung erhalten. Die Einrichtung selber solle den familiären Halt bieten, womit dort quasi als eine (Groß-)Familie gelebt werden solle, in der die Kinder von den Erwachsenen erzogen würden.
- 15 Zugleich erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen am 09.10.2019 eine Baugenehmigung für das beantragte Bauvorhaben, wobei in der Nebenbestimmung D050 das dem Bauantrag beigefügte Nutzungskonzept, das Schreiben der Beigeladenen vom 15.03.2019 zum Einsatz der Mitarbeiterinnen sowie die konkretisierenden E-Mails der Beigeladenen vom 03.07.2019 und vom 04.07.2019 zum Bestandteil dieser Entscheidung gemacht wurden.
- 16 Die Antragsteller haben gegen diese ihnen am 16.10.2019 zugestellte Baugenehmigung am 15.11.2019 Widerspruch eingelegt, zu dessen Begründung sie vortragen, das Bauvorhaben verletze sie in ihrem Anspruch auf Bewahrung ihrer Gebietsart, da das dem Bauantrag zugrundeliegende Nutzungskonzept für eine intensivpädagogische/therapeutische Mädchenwohngruppe keine Wohnnutzung im Sinne des § 3 BauNVO 1968 darstelle. Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO 1968 seien in einem reinen Wohngebiet ausschließlich Wohngebäude zulässig, § 3 Abs. 4 BauNVO 1990, wonach zum reinen Wohngebiet auch Wohngebäude gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner

dienen, verändere den Inhalt eines unter Geltung der BauNVO 1968 zustande gekommenen Bebauungsplans nicht. Weder wäre nach dem Nutzungskonzept der Beigeladenen eine selbständige Gestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises durch die Zielgruppe der Mädchen und jungen Frauen möglich noch würden sich diese freiwillig in der Einrichtung aufhalten. Insbesondere bedürften diese der intensiven und individuellen Betreuung und würden im 24-Stunden-Dienst von Fachkräften begleitet. Der Zielgruppe sei es hierbei aufgrund ihres Vorlebens gerade unmöglich, in einer Pflegefamilie betreut zu werden, so dass es sich hier offensichtlich auch keine familienanaloge Betreuung handle. Das erklärte Ziel der Einrichtung sei vielmehr eine psychotherapeutische Behandlung, die von einem multiprofessionellen Team gewährleistet werden solle. Die erheblichen persönlichen Probleme der Mädchen und jungen Frauen, die Grund für die Aufnahme in die Gruppe sein sollten, ließen auch nicht erkennen, dass sie über einen erheblichen Teil ihrer angestrebten Aufenthaltszeit in der Gruppe (vor allem in den ersten Jahren) bereits in nennenswertem Umfang zu einer Eigengestaltung von Haushaltsführung und persönlichem Wirkungskreis in der Lage seien. Schließlich hielten sich die Mädchen und jungen Frauen nicht freiwillig in dem Vorhaben auf, da sie nicht nur mit ausdrücklichem Einverständnis ihrer Erziehungsberechtigten in Obhut genommen werden könnten, sondern auch gegen den Willen der Sorgeberechtigten vom Jugendamt in der projektierten Einrichtung untergebracht werden könnten.

- 17 Im Übrigen sei festzustellen, dass das Vorhaben auch gegen das aus § 15 BauNVO abzuleitende Gebot der Rücksichtnahme verstoße, das darauf abziele, Spannungen und Störungen möglichst zu vermeiden, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen könnten. Vorliegend gelte es sich zu vergegenwärtigen, dass eine betreute Jugendeinrichtung aufgrund des sozialen Schicksals der Mädchen und jungen Frauen und damit verbundener, für die Aufnahme in der Einrichtung ursächlicher Schwierigkeiten in der Erziehung an die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme rein objektiv andere Anforderungen stelle, als es gemeinhin Familien täten. Das Störpotential, das typischerweise mit einer solchen Einrichtung verbunden sei, stehe einer Genehmigung hier offensichtlich entgegen. Ferner gelte es auch zu berücksichtigen, dass ein solches Vorhaben milieufremden Besuch bedingen werde, womit abermals ein Störpotential verbunden sei.
- 18 Die Antragsteller haben ferner am 28.11.2019 den vorliegenden Eilantrag gestellt. Zu dessen Begründung verweisen sie auf die Begründung ihres Widerspruchs.
- 19 Die Antragsteller beantragen (sachdienlich verstanden),
 - 20 die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs vom 15.11.2019 gegen die der Beigeladenen von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung vom 09.10.2019 anzuordnen.
- 21 Die Antragsgegnerin beantragt,
 - 22 den Antrag abzulehnen.
- 23 Zur Begründung trägt die Antragsgegnerin vor, das beantragte Wohnvorhaben sei in einem reinen Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO zulässig, weil die beantragte Nutzung sämtliche erforderlichen Merkmale des „Wohnens“ erfülle, der durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet sei. Gemäß dem Nutzungskonzept der Beigeladenen sollten die Mädchen und jungen Frauen in der Einrichtung nicht nur kurzzeitig, etwa für die Dauer einer Therapie, untergebracht werden. Zweck der Einrichtung sei es vielmehr, ihnen einen familiären Rahmen zu bieten, in dem sie die Unterstützung für ihre Entwicklung bekämen, die ihnen ihre eigenen Familien nicht bieten könnten. Die Einrichtung mit ihren Betreuern solle im Grunde ihre „Ersatzfamilie“ werden. Sie sollten also gerade die Häuslichkeit erleben bzw. erlernen, die den Begriff des „Wohnens“ präge. Dabei hätten die Bewohnerinnen einerseits ihre eigenen Zimmer, in die sie sich zurückziehen könnten, andererseits aber auch die Möglichkeit, die Gemeinschaft mit den anderen Bewohnerinnen und den Betreuern zu leben. Ein weiterer Aspekt der pädagogischen Arbeit in der Einrichtung sei es, dass die Bewohnerinnen lernten, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Dies entspreche genau dem, was Kinder üblicherweise von ihren Eltern lernten. Auch hierdurch zeige sich der Charakter der Einrichtung als Leben in einer Großfamilie. Soweit die Bewohnerinnen darüber hinaus weitergehenden Bedarf an therapeutischen Maßnahmen hätten, würden diese in anderen Einrichtungen der Beigeladenen durchgeführt, aber nicht in dem Gebäude in der Auch das Merkmal der Freiwilligkeit sei im vorliegenden Fall gegeben, da eine Aufnahme der Mädchen und jungen Frauen in der Wohngruppe nach dem Nutzungskonzept nur dann erfolge, wenn alle Beteiligten sich hierüber einig seien. Zwangsweise „Einweisungen“ in die Wohngruppe seien nicht vorgesehen und widersprächen auch dem Konzept der Einrichtung.
- 24 Auch ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aus § 15 BauNVO liege nicht vor, da nicht mehr als sechs Bewohnerinnen mit zeitgleich zwei Betreuern in dem Haus leben würden. Nicht nur angesichts der Größe des Anwesens halte sich diese Anzahl noch deutlich im Rahmen der üblichen Ausnutzung eines Wohngebäudes. Weitere mögliche Rechtsverstöße des Vorhabens hätten die Antragsteller nicht vorgetragen und seien auch sonst nicht ersichtlich.
- 25 Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.
- 26 Der Kammer haben die Akten zum Baugenehmigungsverfahren der Beigeladenen (1 Band) sowie der Bebauungsplan Nr. 469, 2. Fertigung, Teilgebiet „...“ der Antragsgegnerin vorgelegen. Für das weitere Vorbringen der Beteiligten sowie die Einzelheiten zum Sachverhalt wird hierauf sowie auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

- 27 Der Antrag hat Erfolg.
- 28 1. Der – vom Gericht sachdienlich verstandene (§§ 88 i.V.m. 122 Abs. 1 VwGO) – Antrag ist als Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gemäß §§ 80 a Abs. 1 Nr. 2 Alt. 1, Abs. 3, 80 Abs. 5 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212 a Abs. 1 BauGB statthaft und auch im Übrigen zulässig; insbesondere ist die hier angegriffene Baugenehmigung nicht bereits deshalb unanfechtbar geworden, weil die Antragsteller gegen diesen Verwaltungsakt nicht innerhalb der Monatsfrist des § 70 Abs. 1 i.V.m. § 58 Abs. 1 VwGO Widerspruch eingelegt haben (vgl. zur Unzulässigkeit eines Eilantrags in einem solchen Fall nur VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 03.06.2004 - 6 S 30/04 -, NJW 2004, 2690 m.w.N. zur Rspr. des BVerfG und des BVerwG), vielmehr haben die Antragsteller gegen die ihnen am 16.10.2019 zugestellte (vgl. AS 147 der Bauakte) Baugenehmigung am 15.11.2019 – und damit fristgerecht – Widerspruch eingelegt.

- 29 2. Der Antrag ist auch begründet.
- 30 Bei der vom Gericht zu treffenden Entscheidung über die Frage der Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Rechtsbehelfs sind die privaten Interessen des Antragstellers an der Verschonung vom sofortigen Vollzug des Verwaltungsaktes bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den eingelegten Rechtsbehelf und das öffentliche Interesse an der sofortigen Durchsetzung des Verwaltungsakts gegeneinander abzuwägen. Dabei sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs, dessen aufschiebende Wirkung angeordnet werden soll, ein wesentliches Kriterium. Erweist sich der Rechtsbehelf aller Voraussicht nach als erfolgreich, so wird auch dem Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz in aller Regel zu entsprechen sein. Denn an der sofortigen Durchsetzung eines rechtswidrigen Verwaltungsakts kann kein öffentliches Interesse bestehen. Erweist sich der Rechtsbehelf hingegen als höchstwahrscheinlich erfolglos, so kommt regelmäßig dem öffentlichen Interesse an der sofortigen Vollziehung, das in § 212 a Abs. 1 BauGB gesetzlichen Ausdruck gefunden hat, der Vorrang zu (vgl. zum Ganzen W.-R. Schenke, in: Kopp/derselbe, VwGO-Kommentar, 23. Auflage 2017, § 80, Rn. 152 ff.).
- 31 Der hier erhobene Widerspruch gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 09.10.2019 wird voraussichtlich Erfolg haben. Diese Baugenehmigung der Antragsgegnerin verletzt die Antragsteller bei summarischer Prüfung auf der Grundlage des jetzigen Sach- und Streitstands voraussichtlich in nachbarschützenden Rechten i.S.d. §§ 42 Abs. 2 VwGO, 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, die den Prüfungsmaßstab des Gerichts im Verfahren nach den §§ 80 a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3, 80 Abs. 5 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. 212 a Abs. 1 BauGB entsprechend einer in der Hauptsache zu erhebenden Anfechtungsklage der Nachbarn begrenzen (vgl. hierzu nur BVerwG, Beschl. v. 06.06.1997 - 4 B 167.96 -, NVwZ-RR 1998, 457 <458> m.w.N.). Die angegriffene Baugenehmigung dürfte den Gebietserhaltungsanspruch der Antragsteller verletzen, sodass die weiter vorgetragene Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme vorliegend keiner Klärung bedarf.
- 32 a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan nachbarschützende Funktion zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet. Ein Nachbar im Baugebiet kann sich auch dann gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wenden, wenn er – wie möglicherweise hier – durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird (vgl. dazu nur BVerwG, Ur. v. 02.02.2012 - 4 C 14.10 -, NVwZ 2012, 825 <Rn. 24> = BVerwGE 142, 1, m.w.N. zur stRspr). Die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens innerhalb eines Baugebiets der Baunutzungsverordnung richtet sich nicht allein nach der Einordnung des Vorhabens in eine bestimmte Begriffskategorie (Nutzungs- oder Anlagenart), sondern auch nach der Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets. Die Prüfung der Gebietsverträglichkeit rechtfertigt sich aus dem typisierenden Ansatz der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Der Verordnungsgeber will durch die Zuordnung von Nutzungen zu den näher bezeichneten Baugebieten die vielfältigen und oft gegenläufigen Ansprüche an die Bodennutzung zu einem schonenden Ausgleich im Sinne überlegter Städtebaupolitik bringen. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die vom Verordnungsgeber dem jeweiligen Baugebiet zugewiesene allgemeine Zweckbestimmung den Charakter des Gebiets eingrenzend bestimmt. Diesen rechtlichen Maßstab hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Fällen angelegt, in denen zu entscheiden war, ob ein Vorhaben nach der Art der Nutzung in dem jeweils festgesetzten Baugebiet allgemein (regelmäßig) zulässig ist. Er gilt auch für die in einem Baugebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten. Zwischen der Zweckbestimmung des Baugebiets und den jeweils zugeordneten Nutzungsarten besteht ein funktionaler Zusammenhang, der für die Auslegung und Anwendung jeder tatbestandlich normierten Nutzungsart maßgeblich ist.
- 33 Von maßgeblicher Bedeutung für die Frage, welche Vorhaben mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Baugebiets unverträglich sind, sind die Anforderungen des jeweiligen Vorhabens an ein Gebiet, die Auswirkungen des Vorhabens auf ein Gebiet und die Erfüllung des spezifischen Gebietsbedarfs. Entscheidend ist, ob ein Vorhaben dieser Art generell geeignet ist, ein bodenrechtlich beachtliches Störpotenzial zu entfalten, das sich mit der Zweckbestimmung des Baugebiets nicht verträgt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass im Geltungsbereich eines ausgewiesenen Baugebiets grundsätzlich auf jedem Baugrundstück die nach dem Katalog der Nutzungsarten der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung möglich sein soll. Das typische Störpotenzial kann nicht nur im Störgrad, sondern auch in der Störfähigkeit eines Vorhabens liegen. Im Rahmen dieser Beurteilung kommt es nicht auf die konkrete Bebauung in der Nachbarschaft an. Die Gebietsverträglichkeit ist der Einzelfallprüfung auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vorgelagert (vgl. zum Vorstehenden wiederum BVerwG, Ur. v. 02.02.2012 - 4 C 14.10 -, NVwZ 2012, 825 <Rn. 16 ff.> = BVerwGE 142, 1, m.w.N. zur stRspr).
- 34 Das hier angegriffene Bauvorhaben liegt im Gebiet des seit dem 07.08.1971 gültigen Bebauungsplans Nr. 469, 2. Fertigung, Teilgebiet „...“ der Antragsgegnerin, der für das Baugebiet WR II, in dem auch das Vorhabengrundstück sowie das Grundstück der Antragsteller liegen, ein reines Wohngebiet festsetzt. Maßgebend für den bauplanungsrechtlichen Inhalt der Festsetzung der Gebietsart ist die Baunutzungsverordnung, unter deren Geltung der Bebauungsplan erlassen wurde (vgl. zu dieser „statischen“ Verbindung BVerwG, Ur. v. 05.12.1986 - 4 C 31.85 -, BVerwGE 75, 262; Ur. v. 27.02.1992 - 4 C 43.87 -, BVerwGE 90, 57), im vorliegenden Fall demnach die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 (BauNVO 1968 - BGBl. I 1968, S. 1237, berichtigt BGBl. I 1969, S. 11). Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO 1968 dienen reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen. (Allgemein) zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO 1968 Wohngebäude. Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO 1968 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO 1968 kann schließlich im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebiets nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Da die Baunutzungsverordnung (von § 15 BauNVO abgesehen) nach der Rechtsprechung des BVerwG nicht unmittelbar gegenüber dem Bürger gilt und durch die Änderung der BauNVO die durch einen vorher bereits erlassenen Bebauungsplan geschaffene Rechtslage nicht geändert werden kann, ist dem Verordnungsgeber der BauNVO ein unmittelbares Hineinwirken in bereits bestehende Bebauungspläne verwehrt (vgl. dazu nur BVerwG, Beschl. v. 25.03.1996 - 4 B 302.95 -, NVwZ 1996, 893 <894>). Eine Möglichkeit, ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke zuzulassen, wie sie erstmals mit § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 1990 - BGBl. I 1990, S. 132) eingeführt wurde (vgl. zum Hintergrund dieser Novellierung in Bezug auf reine Wohngebiete Stock, Die Novelle 1990 zur Baunutzungsverordnung, NVwZ 1990, 518 <524> m.w.N. bei Fn. 61), besteht danach im hier maßgeblichen Baugebiet nicht.
- 35 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der Begriff des Wohnens im Sinne von § 3 Abs. 1 BauNVO 1968 durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Diese Kriterien müssen diejenigen erfüllen, denen die Unterkunft als Heimstätte dient (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 25.03.1996 - 4 B 302.95 -, NVwZ 1996, 893 <894> und vom 20.12.2016 - 4 B 49.16 -, NVwZ 2017, 723 <Rn. 7>). Diese Kriterien dienen insbesondere auch der

- Abgrenzung von anderen Nutzungsformen, etwa der Unterbringung, des Verwahrens unter gleichzeitiger Betreuung, der bloßen Schlafstätte oder anderer Einrichtungen, die nicht als Wohngebäude, sondern als soziale Einrichtungen einzustufen sind (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.03.1996 - 4 B 302.95 -, NVwZ 1996, 893 <894>). § 3 Abs. 4 BauNVO 1990, wonach zum reinen Wohngebiet auch Wohngebäude gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, verändert den Inhalt eines unter der Geltung der BauNVO 1968 zustande gekommenen Bebauungsplans nicht. Die Vorschrift des § 3 Abs. 4 BauNVO 1990 kann nur als Auslegungshilfe für den Begriff des Wohngebäudes im Sinne von § 3 BauNVO 1968 Bedeutung erlangen, wobei entscheidend darauf abzustellen ist, wie die Festsetzung eines reinen Wohngebiets damals von der Gemeinde verstanden wurde und auch wegen einer insoweit übereinstimmenden allgemeinen Rechtsauffassung verstanden werden musste (vgl. nochmals BVerwG, Beschlüsse vom 25.03.1996 - 4 B 302.95 -, NVwZ 1996, 893 <894> und vom 20.12.2016 - 4 B 49.16 -, NVwZ 2017, 723 <Rn. 9>).
- 36 Abzugrenzen ist die – hier von der Beigeladenen und der Antragsgegnerin für die genehmigte Nutzungsänderung in Anspruch genommene – Wohnnutzung mit Blick auf das genehmigte Vorhaben einer Mädchenwohngruppe zur Erbringung jugendhilferechtlicher Leistungen danach von den – im hier maßgeblichen Baugebiet nach dem Vorstehenden auch nicht ausnahmsweise zuzulassenden – „Anlagen für soziale Zwecke“ im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 3 BauNVO 1968 (Allgemeines Wohngebiet), wie sie mit § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 erstmals für auch im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zuzulassen normiert wurden. Derartige Anlagen dienen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in einem weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt; es handelt sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind; als typische Beispiele werden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, alte Menschen sowie andere Personengruppen angesehen, die (bzw. deren Eltern) ein besonders soziales Angebot annehmen wollen (vgl. dazu nur BVerwG, Beschlüsse vom 26.07.2005 - 4 B 33.05 -, NVwZ 2005, 1186 <1187> und vom 13.07.2009 - 4 B 44.09 -, ZfBR 2009, 691).
- 37 Bei der Abgrenzung kommt es – insbesondere mit Blick auf die auch hier aufgeworfene Problematik eines „betreuten Wohnens“ – darauf an, ob und inwieweit die konkrete Wohngruppe die einzelnen Kriterien erfüllt, wobei das Kriterium der Dauerhaftigkeit durchaus flexibel zu handhaben sein kann. Maßgeblich für die Erfüllung des Wohnbegriffs ist dabei das jeweilige Nutzungskonzept und seine grundsätzliche Verwirklichung, nicht das individuelle und mehr oder weniger spontane Verhalten einzelner Bewohner. Die Frage, ob der Wohnbegriff des § 3 BauNVO 1968 auch Wohngebäude umfasst, die der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen, kann vor diesem Hintergrund nicht mit einem eindeutigen Ja oder Nein beantwortet werden, sondern nur differenziert danach, inwieweit – trotz der Betreuung und Pflege – noch die für das „Wohnen“ konstituierenden Merkmale erfüllt sind. Das aber lässt sich nicht abstrakt, sondern nur nach den Umständen des Einzelfalls beantworten. Eine gewisse Betreuung und Pflege schließen den Begriff des Wohnens im Sinne von § 3 BauNVO 1968 nach alledem dann nicht aus, wenn gleichwohl noch die das „Wohnen“ prägenden Merkmale im Grundsatz erhalten bleiben (vgl. auch hierzu BVerwG, Beschl. v. 25.03.1996 - 4 B 302.95 -, NVwZ 1996, 893 <894>).
- 38 b) Ausgehend von diesen Maßstäben dürfte sich die mit der angegriffenen Baugenehmigung seitens der Beigeladenen verfolgte Nutzungsänderung in eine Mädchenwohngruppe zur Erbringung jugendhilferechtlicher Leistungen nicht mehr als „Wohnen“ im Sinne des § 3 Abs. 1 BauNVO 1968 darstellen, sondern als – im hier maßgeblichen Baugebiet – unzulässige Anlage für soziale Zwecke darstellen. Während die genannten Kriterien der Dauerhaftigkeit und Freiwilligkeit des Aufenthalts der dort untergebrachten Mädchen und jungen Frauen hier (noch) gegeben sein dürften, fehlt es nach Auffassung der Kammer demgegenüber aller Voraussicht nach an einer hinreichend eigenverantwortlichen Haushaltsführung der Mädchen und jungen Frauen im Rahmen der seitens der Beigeladenen beantragten und von der Antragsgegnerin genehmigten Nutzung in Form einer betriebserlaubten intensivpädagogischen Einrichtung der Jugendhilfe.
- 39 Zwar hat die Antragsgegnerin im Verwaltungsverfahren zutreffend darauf hingewiesen, dass jedes Mädchen nach dem Bauantrag ein eigenes Zimmer erhält, was ihnen grundsätzlich eine Möglichkeit des Rückzugs offenhält. Die Haushaltsführung der untergebrachten Mädchen und (nach Eintritt der Volljährigkeit) jungen Frauen dürfte sich auch – jedenfalls im Fall eines Erfolgs der jeweiligen jugendhilferechtlichen Maßnahmen auf Grundlage der §§ 27 oder 41 i.V.m. §§ 34, 35a SGB VIII – zunehmend der von § 3 Abs. 1 BauNVO 1968 vorausgesetzten Eigenverantwortlichkeit sukzessive annähern. Allerdings richtet sich das Angebot der Beigeladenen ausweislich ihres Nutzungskonzepts gerade auch an „Mädchen, die mit einer eigenen Wohnung überfordert sind“ und geht dieses Konzept ferner davon aus, dass die aufgenommenen Mädchen „nach dem Prozess dieses Angebotes durch ambulante Hilfsangebote in die Verselbständigung begleitet werden sollen“, wobei im Tagdienst regelmäßig zwei Mitarbeiterinnen und im Nachtdienst eine Mitarbeiterin eine Betreuung „rund um die Uhr“ gewährleisten. Auch angesichts der begrenzten Größe der einzelnen Zimmer (mit Ausnahme des Zimmers im Obergeschoss) und des Umstands, dass die hier untergebrachten Mädchen (und das Betreuungspersonal der Einrichtung) sich sowohl die Sanitär- und Badbereiche als auch den (allgemeinen) Wohnbereich mit einer Fläche von 74,59 m², eine Küche mit einer Fläche von 18,09 m² sowie ein Esszimmer mit einer Fläche von 39,13 m² zu teilen haben, dürfte sich die hier genehmigte Nutzung mangels hinreichend eigenverantwortlicher Haushaltsführung nicht als „Wohnen“ im Sinne des § 3 Abs. 1 BauNVO 1968 darstellen (vgl. hierzu auch Hessischer VGH, Beschl. v. 18.09.2015 - 3 B 1518/15 -, juris <Rn. 9>: „baulich abgeschlossener Bereich mit eigener Küche und Bad“).
- 40 Ausschlaggebend für diese Bewertung ist nach Auffassung der Kammer letztlich aber der Zweck der genehmigten Nutzung, junge Mädchen an eine Eigenverantwortlichkeit der Haushaltsführung heranzuführen, die bei ihrem Einzug – ausweislich der im Nutzungskonzept adressierten vielfältigen jugendhilferechtliche Bedarfe – definitionsgemäß gerade noch nicht besteht. Diese sollen vielmehr auch der – seitens der Antragsgegnerin zum Bestandteil der Baugenehmigung gemachten – E-Mail vom 03.07.2019 zufolge „mit Unterstützung der Mitarbeiterinnen“ gerade erst „lernen, einen eigenständigen Haushalt zu führen“. Vor diesem Hintergrund dürfte auch dem dort weiter benannten Umstand keine maßgebliche Bedeutung zukommen, dass die Mädchen und jungen Frauen in der Einrichtung lernen sollen, einzukaufen, zu kochen, zu putzen, Wäsche zu waschen und mit Geld umzugehen. Denn auch diese (Kern-)Fähigkeiten einer eigenverantwortlichen Haushaltsführung werden dort als „Lernfelder“ benannt, die mit Unterstützung der Mitarbeiter das Ziel der pädagogischen Arbeit der Beigeladenen bilden, nicht aber den Ist-Zustand im Hinblick auf die – baurechtlich zu würdigende – Zwecksetzung der angegriffenen Nutzungsänderung. Diese stellt sich für die Kammer hier nach dem Vorstehenden aufgrund der hier allein entscheidungserheblichen Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 voraussichtlich als am Vorhabenstandort unzulässige Anlage für soziale Zwecke und nicht als Wohnnutzung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauNVO 1968 dar (vgl. in diesem Sinne für ähnlich gelagerte Fallgestaltungen auch BVerwG, Beschlüsse vom 25.03.1996 - 4 B 302.95 -, NVwZ 1996, 893: „ausgelagerte Wohngruppe mit Kindern und Jugendlichen, die langfristig der Heimerziehung bedürfen“ und vom 20.12.2016 - 4 B 49.16 -, NVwZ 2017, 723:

„Jugendhilfeeinrichtung in Form einer psychotherapeutischen Wohngruppe mit Schwerpunkt Traumapädagogik“; ebenso in der Vorinstanz OVG Niedersachsen, Urt. v. 09.08.2016 - 2 A 95/14 -, juris; OVG Hamburg, Beschl. v. 28.11.2012 - 2 Bs 210/12 -, NVwZ-RR 2013, 352; anders im Einzelfall demgegenüber Hessischer VGH, Beschl. v. 28.11.2019 - 4 B 1416/19 -, juris: „Jugendhilfe-Kinderhaus zur Vorbereitung auf ein selbständiges Leben“; VG Bremen, Urt. v. 27.11.2013 - 1 K 582/11 -, juris: „Jugendhilfeeinrichtung in Form des sogenannten Verselbständigungswohnens“).

- 41 Die Entscheidung zu den Kosten folgt aus § 154 Abs. 1 und 3 VwGO.
- 42 Die Streitwertfestsetzung folgt aus den §§ 63 Abs. 2, 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 und 2 und 39 Abs. 1 GKG in Anlehnung an Nrn. 1.1, 1.1.3, 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung der zuletzt beschlossenen Änderung vom 18.07.2013. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg ist der Streitwert im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes des Nachbarn nach § 80 Abs. 5 VwGO gegen eine dem Bauherrn erteilte Baugenehmigung bis zur Höhe des für das Hauptsacheverfahren anzunehmenden Streitwerts anzuheben, weil insofern die Entscheidung in der Sache faktisch vorweggenommen wird. Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich der Baunachbar nicht oder nicht allein gegen die Auswirkungen der zukünftigen Nutzung des Nachbargrundstücks, sondern gegen die Auswirkungen zur Wehr setzt, die mit dem Baukörper selbst verbunden sind, und einen vorläufigen Stopp dessen Errichtung begehrt (vgl. dazu nur VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 09.02.2018 - 5 S 2130/17 -, juris <Rn. 45> und zuletzt vom 12.12.2019 - 5 S 2431/19 -, juris <Rn. 37> m.w.N.). Die Kammer hält hier allerdings angesichts des Umstands, dass die Antragsteller sich allein gegen die zukünftige Nutzung des angegriffenen Bauvorhabens wenden, den unteren Wert von 7.500 Euro (vgl. Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs) für angemessen.