



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr • Postfach 22 12 53 • 80502 München

**KOPIE**

Per E-Mail:

Regierungen  
Landratsämter  
Staatliche Bauämter

Zukunft Bauen  
Bayern



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen IIB5-4611.10-004/14	Bearbeiter Herr Dr. Petersen	München 11.11.2014
	Telefon / - Fax 089 2192-3387 / -13387	Zimmer FJS4-0355	E-Mail Alexander.Petersen@stmi.bayern.de

**Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende  
hier: Änderung des BauGB; Hinweise der Fachkommission Städtebau zur  
bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach bisheriger Rechtslage**

Anlagen: Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestags, Drs. 540/14  
Hinweise der FK Städtebau vom 02.10.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende möchten wir Sie nachstehend über die jüngst beschlossene Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie weitere Hinweise und Rundschreiben zu dieser Thematik unterrichten.

1.

Am 07. November 2014 hat der Bundesrat das am Tag zuvor vom Bundestag beschlossene **Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen** gebilligt. Das Gesetz wird am Tag nach der Verkündung in Kraft treten, die Verkündung wird in Kürze erfolgen. Es geht zurück auf eine Initiative des Bundesrats, enthält aber – anders als noch im Entwurf des

Bundesrats vorgesehen – keine Ländervorbehaltsklausel. Die Neuregelungen haben folgende Erleichterungen hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende zum Gegenstand:

Dauerhafte Neuregelungen:

- § 1 Abs. 6 BauGB: Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung werden im Katalog des Abwägungsmaterials für die Bauleitplanung unter einer neuen Ziff. 13 explizit erwähnt.
- § 31 Abs. 2 BauGB: Der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden wird explizit als Grund des Gemeinwohls erwähnt, der die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB (unter den dort weiter genannten Voraussetzungen) ermöglichen kann.

Neuregelungen, befristet bis 31. Dezember 2019:

- § 246 Abs. 8 BauGB: Im unbeplanten Innenbereich kann die Nutzungsänderung von zulässigerweise errichteten Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, entsprechend § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB im Einzelfall auch dann zulässig sein, wenn sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- § 246 Abs. 9 BauGB: Vorhaben im Außenbereich, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, sollen entsprechend § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB teilprivilegiert sein, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.
- § 246 Abs. 10 BauGB: In festgesetzten oder faktischen Gewerbegebieten können für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende Befreiungen erteilt werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 BauGB gilt für diese Befreiungen entsprechend.

Die Änderungen der §§ 1 Abs. 6 und 31 Abs. 2 BauGB haben zwar – worauf auch die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zum Gesetzentwurf des Bundesrats hinwies – eher klarstellenden Charakter. Gleichwohl wird mit ihnen die Bedeutung der genannten Belange gesetzlich betont, was bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. bei der Zumutbarkeitsbewertung bei Erteilung von Befreiungen durchaus zu berücksichtigen sein wird.

Hingegen weiten die Regelungen in § 246 Absatz 8 bis 10 BauGB die Genehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften gegenüber der bisherigen Rechtslage aus und können insoweit die Aufstellung eines Bebauungsplans entbehrlich machen. Da somit auch die obligatorische Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB) entfällt, wird empfohlen, bei Anwendung dieser Normen im Genehmigungsverfahren Möglichkeiten der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung (z.B. Informationsschreiben und / oder –veranstaltung) zu nutzen. Ferner bleibt die Möglichkeit der Gemeinden unberührt, durch Festsetzungen in Bebauungsplänen die in § 246 Absatz 8 bis 10 BauGB bezeichneten Anlagen gezielt an bestimmten Standorten planungsrechtlich abzusichern. Schließlich kann es sich – worauf auch die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme hinwies – für die betroffenen Gemeinden empfehlen, Standorte, an denen Anlagen nach § 246 Absatz 8 bis 10 BauGB genehmigt werden, durch eine entsprechende Bauleitplanung - auch im Hinblick auf spätere Nachnutzungen - planerisch nachzusteuern.

§ 246 Abs. 9 betrifft insbesondere Flächen in Ortsteilen, die mangels Bebauungszusammenhang nicht nach § 34 Absatz 1 BauGB bebaubar sind. Die Begründung des Bundesrats bezeichnet als Anwendungsfall hierfür ausdrücklich die sogenannten „Außenbereichsinseln im Innenbereich“.

Hintergrund des § 246 Abs. 10 ist, dass Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende wegen der angenommenen Wohnähnlichkeit dieser Nutzung von den Verwaltungsgerichten vielfach nicht als Anlagen für soziale Zwecke angesehen werden, die in Gewerbegebieten nach § 8 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden können. In Abweichung vom Entwurf des Bundesrats ist der Anwendungsbereich dieses besonderen Befreiungstatbestands weiter gefasst worden, indem nunmehr auch „sonstige Unterkünfte“ für Flüchtlinge oder Asylbegehrende einbezogen sind. Die Befreiungsmöglichkeit hängt somit nicht von einer Mindestgröße der jeweiligen

Einrichtung im Hinblick auf den asylrechtlichen Begriff der Gemeinschaftsunterkunft ab.

2.

Die **Fachkommission Städtebau** hat am 02.10.2014 **Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden** in den verschiedenen Gebietskulissen beschlossen (siehe Anlage). Diese Hinweise vermitteln einen Überblick über die bauplanungsrechtliche Rechtslage hinsichtlich derartiger Unterkünfte, die oben dargestellten Änderungen des BauGB sind darin allerdings noch nicht berücksichtigt. Ferner wird auf Bauleitplanung oder Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB als Instrumente zur Schaffung von Baurecht für die betreffenden Vorhaben hingewiesen. Schließlich zeigen die Hinweise Möglichkeit und Argumentationslinien auf, um den besonderen Befreiungstatbestand des § 37 Abs. 1 BauGB zur Bewältigung von - anders nicht lösbaren - bauplanungsrechtlichen Problemstellungen anzuwenden, wenn es um bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes geht.

Den Hinweisen beigelegt ist eine Zusammenstellung einschlägiger Rechtsprechung; hierzu merken wir an, dass die Gebietskulisse zum Urteil des BayVGH vom 13.09.2012 in der Zusammenstellung unzutreffend als reines Wohngebiet angegeben wurde, tatsächlich hatte der BayVGH dort eine Gemengelage angenommen.

Die Hinweise der Fachkommission beziehen sich auf Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB. Anzumerken ist insofern, dass bei einer von vorneherein auf kurze Zeitspanne begrenzten Nutzungsdauer zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden aufgrund fehlender bodenrechtlicher Relevanz bereits das Vorliegen eines „Vorhabens“ gem. § 29 Abs. 1 BauGB verneint werden kann, womit sich die weiteren, oben bzw. in den Hinweisen angesprochenen bauplanungsrechtlichen Problemstellungen erübrigen würden. Dies kann insbesondere der Fall sein bei Übergangslösungen wie z.B. einer nur wenige Monate dauernden Unterbringung von Asylbegehrenden in einem leerstehenden, zuvor andersartig genutzten Gebäude, um punktuell eine akute Überlastungsspitze aufzufangen. Die Frage, bis zu welcher Nutzungsdauer die bodenrechtliche Relevanz und somit ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zu verneinen ist, lässt keine allgemeingültige Antwort zu und ist im Einzelfall zu prüfen.

3.

Ergänzend verweisen wir ferner auf unser **Rundschreiben vom 01.08.2013** (Az.: IB4-4101-030/13), worin unter anderem Möglichkeiten verfahrensfreier Nutzungsänderungen im Zusammenhang mit der Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerberinnen und Asylbewerber im baulichen Bestand aufgezeigt wurden, um die Praxis bei der pragmatischen Lösungsfindung in rechtlich vertretbarem Rahmen zu unterstützen, insbesondere bzgl. des Nachziehens von Genehmigungen bei Duldung vorzeitiger Nutzungsaufnahme. Entsprechend kann ggf. auch bei in Aufstellung befindlicher Bauleitplanung vorgegangen werden, soweit die Nutzung der Bauleitplanung entsprechen würde (Prüfung im Einzelfall, unter Einbezug der jeweiligen Gemeinden und Bauaufsichtsbehörden).

Die Landratsämter werden gebeten, die Gemeinden zu unterrichten.

Dieses Schreiben nebst Anlagen wird auch in unsere Internet-Seiten (<http://www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschreiben/index.php>) sowie die nächste Ausgabe des KIM eingestellt.

Das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration sowie die Kommunalen Spitzenverbände erhalten Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Simet  
Ministerialdirigentin