

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0262/2015/IV

Datum:
05.01.2016

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Novellierung Baugesetzbuch (BauGB) - Bau von
Gebäuden für die Flüchtlingsunterbringung**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	19.01.2016	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen zur Novellierung des Baugesetzbuchs zur erleichterten Unterbringung von Flüchtlingen zur Kenntnis.

Zusammenfassung der Begründung:

Der Bundestag hat im Jahr 2014/2015 weitreichende Änderungen des Baugesetzbuchs beschlossen, die es ermöglichen, über Befreiungen, Ausnahmen und neue gesetzliche Tatbestände die Genehmigung von Vorhaben zur Unterbringung von Flüchtlingen deutlich zu erleichtern.

Begründung:

I. Der Bundestag hat im Jahr 2014/2015 folgende Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zur erleichterten Unterbringung von Flüchtlingen beschlossen:

1. § 31 Absatz 2 Nummer 1 BauGB: Befreiung zugunsten der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (Dauerrecht)

Nach dieser Neuregelung soll das Vorliegen von Gründen des Wohls der Allgemeinheit bei der Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Absatz 2 Nummer 1 BauGB bei der Errichtung und Erweiterung von Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden sowie bei Nutzungsänderung von anderen baulichen Anlagen in Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden angenommen werden können. Hierdurch soll das besondere öffentliche Interesse an der Schaffung solcher Anlagen herausgestellt werden.

Diese Neuregelung greift dann nicht, wenn das Vorhaben gegen die so genannten Grundzüge der Planung, das heißt gegen die im Wesentlichen tragenden Gründe und Festsetzungen eines Bebauungsplans, verstößt.

Diese gesetzliche Regelung ist nicht befristet.

2. § 34 Absatz 3 a BauGB in Verbindung mit § 246 Absatz 8 BauGB: Unterbringung im Bereich (befristet bis Ende 2019)

Vorweg sei darauf hingewiesen, dass diese gesetzliche Regelung – wie die folgenden - nur bis Ende 2019 gilt. Dies bedeutet allerdings nicht, dass wenn in diesem Zeitraum ein Vorhaben genehmigt wird, ein Vorhaben nur befristet bis 2019 genehmigt werden kann; vielmehr ist eine unbefristete Genehmigung ohne weiteres möglich (§ 246 Absatz 17 BauGB).

§ 34 Absatz 3 a BauGB erweitert die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen und die im nicht beplanten Innenbereich liegen. Diese Regelung gilt für Nutzungsänderungen **zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen**, die nun der Unterbringung von Flüchtlingen dienen sollen. Die Grenze der Genehmigungsfähigkeit ist die städtebauliche Vertretbarkeit. Würde die Unterbringung von Flüchtlingen anderen Nutzungsinteressen städtebaulich zentral entgegenstehen, ist eine Genehmigung auf Basis dieser Vorschrift nicht möglich.

3. § 35 Absatz 4 Satz 1 in Verbindung mit § 246 Absatz 9 BauGB: Unterbringung im Außenbereich

Diese Neuregelung erweitert den Katalog der im **Außenbereich** begünstigten zulässigen Vorhaben um solche Vorhaben, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen. Dem begünstigten Vorhaben können entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplans, sowie die natürliche Eigenart der Landschaft oder die Entstehung, Befestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden.

Dieser Genehmigungstatbestand gilt auch für erstmalige Neubauten im Außenbereich. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit einem bebauten Ortsteil liegen muss.

4. **§ 8 Baunutzungsverordnungen (BauNVO) in Verbindung mit § 246 Absatz 10 BauGB: Unterbringung in Gewerbegebieten durch Befreiungsmöglichkeit**

Gemäß § 246 Absatz 10 BauGB kann in **Gewerbegebieten** für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Eine Genehmigung nach dieser Vorschrift ist nur möglich, 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. Eine Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften ist demnach in Gewerbegebieten nach dieser Vorschrift nicht möglich, wenn in einem Bebauungsplan die Festsetzung getroffen wird, dass Anlagen für soziale Zwecke im Bebauungsplangebiet nicht zulässig sind (als Beispiel kann genannt werden: Der Bebauungsplan „Weststadt – Gewerbegebiet östlich der Speyerer Straße, zwischen Czernyring und Rudolf-Diesel-Straße“ vom 20.04.1995). Das ehemalige Nato-Gelände, Rudolf-Diesel-Str. 22 ist nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst.

5. **§ 31 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 246 Absatz 11 BauGB: Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke in Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten**

Soweit in Wohn-, Misch- und Kerngebieten Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt die Ausnahmenvorschrift des § 31 Absatz 1 BauGB mit der Maßgabe, dass dort bis zum 31.12.2019 Aufnahmeeinrichtungen oder Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne des Asylgesetzes sowie sonstige Sammelunterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in der Regel zugelassen werden sollen. Die Unterbringung von Flüchtlingen in Baden-Württemberg erfolgt zunächst in sogenannten Erstaufnahmeeinrichtungen in der Zuständigkeit des Landes. Von dort werden sie nach einer Quotenregelung in die Kommunen zugewiesen. Die dortige Unterbringung erfolgt in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften, d. h. das Wohnen erfolgt nach Zuweisung in die Unterkunft durch die untere Aufnahmebehörde.

Mit der Regelung des § 246 Absatz 11 BauGB soll zum Ausdruck gebracht werden, dass bei Zulassung der genannten Einrichtungen in der Regel kein Widerspruch zur Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets besteht.

6. **§ 246 Absatz 12 BauGB: Mobile Unterkünfte für Flüchtlinge**

Bis zum 31.12.2019 kann für die auf längstens 3 Jahre zu befristende Errichtung **mobiler Unterkünfte** für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Vorschrift gilt nur für mobile Unterkünfte (Container). Behelfsunterkünfte können damit auch auf festgesetzten **Gemeinbedarfsflächen** (etwa Parkplätzen) genehmigt werden.

Die Regelung findet auch in reinen Wohngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten Anwendung. In Gewerbegebieten ist dabei, im Gegensatz zu § 246 Absatz 10 BauGB, nicht erforderlich, dass an diesen Standorten Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gleichwohl in allen Fällen und in allen Baugebieten zu wahren.

7. § 246 Absatz 13 BauGB: Erweiterte Genehmigungsmöglichkeiten im Außenbereich

Für die Umnutzung **bestehender Gebäude**, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften und für die auf längstens 3 Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte, ist eine Genehmigung zur erleichternden Unterbringung von Flüchtlingen im **Außenbereich** möglich, auch wenn der Standort nicht in engem räumlichen Zusammenhang zu einem bebauten Ortsteil liegt. Von dieser Vorschrift wird nur eine Nutzungsänderung in Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften nach dem Asylgesetz erfasst. Für sonstige Sammelunterkünfte sowie Wohngebäude greift diese Begünstigung nicht.

8. § 246 Absatz 14 BauGB: Unterbringung von Flüchtlingen in dringenden Fällen

In diesem sehr weitreichenden Genehmigungstatbestand ist geregelt, dass für Aufnahmeeinrichtungen und für Gemeinschaftseinrichtungen nach dem Asylgesetz bis zum 31.12.2019 von den Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften erforderlichen Umfang abgewichen werden kann. Dies gilt auch dann, wenn die Einrichtung von einem Dritten (zum Beispiel von Landkreisen oder Privaten) betrieben wird. **Zuständig** für die Entscheidung ist die **höhere Verwaltungsbehörde**, das heißt das Regierungspräsidium Karlsruhe. Diese Befugnis ist an die Voraussetzung gebunden, dass auch bei Anwendung der vorher genannten Vorschriften zur erleichterten Unterbringung von Flüchtlingen **dringend benötigte Unterbringungsmöglichkeiten nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können**. Die Abweichungsbefugnis gilt inhaltlich nicht unbegrenzt, sondern nur im erforderlichen Umfang. Eine besondere Ortsgebundenheit ist jedoch regelmäßig nicht erforderlich. Die Gemeinde wird von der höheren Verwaltungsbehörde lediglich angehört. Wichtig ist hierbei, dass wenn § 246 Absatz 14 BauGB greift, die Stadt Heidelberg nur noch geringe Einflussmöglichkeiten auf den Standort für die Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge haben wird. Insofern war es die richtige Entscheidung, dass sich die Stadt Heidelberg frühzeitig um eine dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen im gesamten Stadtgebiet gekümmert und hierfür geeignete Standorte ausgewählt hat.

9. § 246 Absatz 16 BauGB:

Nach § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes kann die Genehmigungsbehörde in den Fällen des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden, wenn sich die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats äußert. Nach § 246 Absatz 16 BauGB soll dies bis zum 31.12.2019 für die oben genannten Vorhaben entsprechend gelten.

Insgesamt sind aufgrund der Aktualität der neuen Regelungen noch nicht alle Rechtsfragen geklärt. So ist beispielsweise offen, wie zu verfahren ist, wenn ein Gebäude teils für normale Wohnzwecke, teils für Flüchtlinge genutzt werden soll. Hier stellt sich die Frage, ob die Befreiungsmöglichkeiten greifen oder nicht. In welchem Umfang vom Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Geschossigkeit, Baumasse) aufgrund der Neuregelung befreit werden kann, ist noch nicht bis in alle Einzelheiten geklärt.

- II. Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur hat mit Datum 16.10.2015 Hinweise zum **Brandschutz** bei der Unterbringung von Flüchtlingen herausgegeben. Danach erfordere der dringliche Bedarf an Unterkünften für Flüchtlinge schnelles und flexibles Vorgehen auch bei Brandschutzanforderungen. Insbesondere sei nicht auf formale und buchstabengetreue Einhaltung von Anforderungen abzustellen, vielmehr könne ein vergleichbares Sicherheitsniveau häufig auch auf alternativem Weg erreicht werden. So könnten Erleichterungen begründet sein in der Ausführung der Anlage (zum Beispiel erdgeschossig oder mit kurzen Rettungswegen) oder besondere Nutzungen (Anwesenheit eines Sicherheits- und Ordnungsdienstes). Die Anforderungen könnten auch durch andere Maßnahmen kompensiert werden, wenn das Sicherheitsniveau insgesamt erhalten bleibe. Das Schreiben des Ministeriums schließt mit dem Hinweis, dass selbstverständlich sei, dass dabei das Sicherheitsniveau insbesondere bei Statik und Brandschutz im Ergebnis gewährleistet bleiben müsse. **Die Verantwortung und damit auch Haftung für die Frage von Befreiungen von Brandschutzanforderungen bleibt trotz dieser Hinweise bei der Stadt Heidelberg (untere Baurechtsbehörde und Berufsfeuerwehr).**

III. Erleichterungen bei Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV)

§ 25a Gebäude für die Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen

- (1) Gebäude, die bis zum 31. Dezember 2018 geändert, erweitert oder ausgebaut werden, um sie als Aufnahmeeinrichtungen nach § 44 des Asylgesetzes [Schaffung und Unterhaltung von Aufnahmeeinrichtungen] oder als Gemeinschaftsunterkünfte nach § 53 des Asylgesetzes [Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften] zu nutzen, sind von den Anforderungen des § 9 [Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden] befreit. Die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach den anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.
- (2) Im Übrigen kann die zuständige Landesbehörde bei Anträgen auf Befreiung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 [Befreiungen], die bis zum 31. Dezember 2018 gestellt werden, von einer unbilligen Härte ausgehen, wenn die Anforderungen dieser Verordnung im Einzelfall die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen nach § 44 des Asylgesetzes [Schaffung und Unterhaltung von Aufnahmeeinrichtungen] oder von Gemeinschaftsunterkünften nach § 53 des Asylgesetzes [Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften] erheblich verzögern würden.
- (3) Gebäude, die als Aufnahmeeinrichtungen nach § 44 des Asylgesetzes [Schaffung und Unterhaltung von Aufnahmeeinrichtungen] oder als Gemeinschaftsunterkünfte nach § 53 des Asylgesetzes [Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften] genutzt werden, sind bis zum 31. Dezember 2018 von der Verpflichtung nach § 10 Absatz 3 [Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden - Dämmung oberster Geschossdecken oder Dach] befreit.

- (4) Die Ausnahme von den Anforderungen dieser Verordnung nach § 1 Absatz 3 Satz 1 [Zweck und Anwendungsbereich - Ausnahmen] ist bis zum 31. Dezember 2018 auch für die in § 1 Absatz 3 Satz 1 Nummer 6 [Gelegenheitsbauten und provisorische Gebäude mit einer Nutzungsdauer bis zu zwei Jahren] genannten Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu fünf Jahren anzuwenden,

wenn die Gebäude dazu bestimmt sind, als Aufnahmeeinrichtungen nach § 44 des Asylgesetzes [Schaffung und Unterhaltung von Aufnahmeeinrichtungen] oder als Gemeinschaftsunterkünfte nach § 53 des Asylgesetzes [Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften] zu dienen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Nein, da nur Informationsvorlage zur Novellierung Baugesetzbuch

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e: WO 1 Wohnraum für alle
		Begründung: Schaffung von ausreichendem Wohnraum für alle.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner