



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

KOPIE

Per E-Mail:

Regierungen
Untere Bauaufsichtsbehörden
Staatliche Bauämter

Zukunft Bauen
Bayern



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen IIB5-4611.10-004/14	Bearbeiter Herr Dr. Petersen	München 06.03.2015
	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**

Anlagen: Hinweise der Fachkommission Städtebau (Stand 03.02.2015)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den verschiedenen Gebietskulissen wurden mit Stand 03.02.2015 neu veröffentlicht (siehe Anlage). Die Fortschreibung dieser Hinweise erfolgte aufgrund der mit Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) eingeführten, zum 26.11.2014 in Kraft getretenen Neuregelungen im BauGB (siehe hierzu auch unser Rundschreiben vom 11.11.2014).

Nachfolgend möchten wir auf wesentliche Inhalte dieser Fortschreibung bzgl. der neuen Regelungen in § 246 Abs. 8 bis 10 BauGB hinweisen (Ziffer 1.), nebst ergänzenden Anmerkungen zur Anwendung dieser Tatbestände (Ziffer 2.).

1. Die Hinweise der Fachkommission Städtebau vom 03.02.2015 gehen auf die o.g. Neuregelung im BauGB insbesondere an folgenden Stellen bzw. mit nachfolgend dargestellten Aussagen ein:
 - Die **Befristung** der Neuregelungen in § 246 Abs. 8 bis 10 BauGB bis 31.12.2019 bedeutet nicht, dass entsprechende Genehmigungen bzw. Befreiungen gleichfalls nur befristet erteilt werden dürften. Sie bedeutet lediglich, dass von diesen Regelungen nur bis 31.12.2019 Gebrauch gemacht werden darf (Ziff. 1, vorletzter Absatz).
 - Asylunterkünfte können bauplanungsrechtlich entweder als Anlagen für soziale Zwecke oder als Wohnungen bzw. Wohngebäude betrachtet werden. Eine neue **Nutzungsart im Sinne der BauNVO** ist durch die Neuregelungen nicht eingeführt worden (Ziff. 2.2, 2. Absatz).
 - Der neue Befreiungstatbestand des **§ 246 Abs. 10 BauGB** (bzgl. festgesetzter und faktischer Gewerbegebiete) wird unter Ziff. 2.3.3 erläutert.
 - Der räumliche Anwendungsbereich des neuen **§ 246 Abs. 9 BauGB** (Teilprivilegierung im Außenbereich) wird unter Ziff. 2.5 erläutert: § 246 Abs. 9 BauGB zielt, wie sich aus der Gesetzesbegründung ergibt, insbesondere auf die sog. Außenbereichsinseln im Innenbereich ab, was durch die Formulierung „innerhalb des Siedlungsbereichs“ zum Ausdruck kommt. Der Siedlungsbereich im Sinne dieser Regelung umfasst allerdings auch Flächen im Randbereich von Ortsteilen, die im Rahmen einer Abrundung noch zum Innenbereich hinzugezogen werden könnten. Die Fachkommission Städtebau weist daher unter Ziff. 2.5 darauf hin, dass die betreffende Fläche nicht allseitig von baulicher Nutzung umgeben sein muss. Nicht nur die „Außenbereichsinsel“, sondern auch die „Außenbereichsbucht“ kann also die Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB auslösen. In den Hinweisen wird des Weiteren auf die Regelung des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verwiesen, deren Maßstäbe (Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs) insofern entsprechend herangezogen werden können.

- Die den Hinweisen der Fachkommission Städtebau als Anlage beigefügte **Einzelfallrechtsprechung** enthält überwiegend Entscheidungen, die bereits vor Inkrafttreten der o.g. Neuregelungen im BauGB ergingen und daher insbesondere die Tatbestände des § 246 Abs. 8 bis 10 BauGB noch nicht berücksichtigen konnten (Ziff. 5). Inwieweit Aussagen in diesen Entscheidungen auf den konkreten Fall übertragbar sind, muss in Anbetracht der geänderten Rechtslage besonders sorgfältig geprüft werden. Soweit die Tatbestände des § 246 Abs. 8 bis 10 BauGB nicht anwendbar sind, bleiben diese älteren Entscheidungen grundsätzlich relevant; allerdings kann insbesondere der neue Wortlaut des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB – ungeachtet seines lt. Gesetzesbegründung „eher klarstellenden Charakters“ - bei Befreiungsentscheidungen hinsichtlich der Gewichtung des öffentlichen Gemeinwohlgrundes im Rahmen der Interessenabwägung von Bedeutung sein.

2. Ergänzend merken wir zu den neuen Regelungen in § 246 Abs. 8 bis 10 BauGB folgendes an:

a) Zu § 246 Abs. 8 BauGB:

§ 246 Abs. 8 BauGB bezieht sich auf „Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude“ – insofern kann auf Rechtsprechung und Kommentierungen zu den entsprechenden, in der BauNVO (vgl. z.B. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) enthaltenen Begriffen zurückgegriffen werden. Warenhäuser fallen als Einzelhandelsbetriebe demnach nicht darunter; sofern ein Einzelhandelsbetrieb hingegen lediglich einen Teil eines im Übrigen büromäßig genutzten Gebäudes einnimmt, muss dies der Anwendung des § 246 Abs. 8 BauGB für das Gebäude insgesamt nicht entgegenstehen.

Die Regelung erfasst nicht nur die Nutzungsänderung, sondern auch die „Erweiterung, Änderung oder Erneuerung“ der o.g. Gebäude, wenn dies der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dient. Hinsichtlich der Definition von Erweiterung, Änderung oder Erneuerung kann auf § 34 Abs. 3a S.1 Nr. 1 BauGB bzw. die hierzu vorhandene Rechtsprechung und Kommentierung zurückgegriffen werden. „Erneue-

„Erweiterung“ bedeutet, dass auch die Wiederrichtung eines abzubrechenden Bestandsgebäudes unter diese Regelung fällt. Von einer „Erweiterung“ kann ausgegangen werden, wenn der hinzukommende Teil den neuen Gesamtkomplex nicht derart dominiert, dass sich der Gesamtkomplex als neues Vorhaben darstellt. Wann dies der Fall ist, entzieht sich einer pauschalen Aussage etwa anhand genereller Verhältniszahlen und ist vielmehr einzelfallabhängig zu prüfen.

b) Zu § 246 Abs. 9 BauGB:

Nach dem Wortlaut des § 246 Abs. 9 BauGB muss ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zu bebauten Flächen gem. § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB bestehen. Ein Zusammenhang zu unbebauten Flächen ist somit auch dann irrelevant, wenn es sich bei ihnen um durch Bebauungsplan festgesetzte Bauflächen handelt.

Auf die Art der baulichen Nutzung innerhalb der angrenzenden bebauten Flächen kommt es für die Anwendbarkeit des § 246 Abs. 9 BauGB nicht an. Entscheidend ist lediglich, dass es sich dabei um Flächen handelt, die in einem Bebauungsplan als Bauflächen festgesetzt sind bzw. Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind. Davon unberührt bleibt als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens bestehen, dass die nicht von § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB erfassten Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden dürfen. Insbesondere ist insofern unter Berücksichtigung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots zu prüfen, ob das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB), hier können Art und Störungsrelevanz der jeweils nachbarlichen baulichen Nutzung eine Rolle spielen.

c) Zu § 246 Abs. 10 BauGB:

Der Befreiungstatbestand des § 246 Abs. 10 BauGB ist gegenüber § 31 Abs. 2 BauGB eigenständig und unterscheidet sich von diesem insbesondere dadurch, dass eine Befreiung auch dann möglich ist, wenn Grundzüge der Planung berührt werden. Mit § 246 Abs. 10

BauGB wird die häufig von der Rechtsprechung angenommene abstrakte Gebietsunverträglichkeit von Asylunterkünften in Gewerbegebieten überwunden. Die konkrete Gebietsverträglichkeit und das nachbarliche Rücksichtnahmegebot spielen hingegen für diese Befreiungen weiterhin eine Rolle, was sich auch daran zeigt, dass die jeweilige Abweichung nach dem Gesetzeswortlaut „auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein“ muss. Ein zu berücksichtigender Belang ist dabei auch, ob das Vorhaben schädlichen Umweltbedingungen ausgesetzt wird (vgl. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO sowie § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Es ist daher im Einzelfall auch zu prüfen, ob am vorgesehenen Standort Immissions- oder sonstige Konflikte zwischen der Asylunterkunft einerseits und vorhandenen bzw. zulässigen nachbarlichen Nutzungen andererseits zu befürchten sind. Dabei ist zu beachten, dass die Schutzwürdigkeit eines von vorneherein zeitlich begrenzten Aufenthalts in Bezug auf Lärmimmissionen nicht identisch mit einer regelmäßig auf unbestimmte Zeit angelegten, „echten“ Wohnnutzung im Sinne der BauNVO ist (VG Augsburg, Beschl. v. 05.02.2015 – Au 5 S 14.1612). Jedenfalls muss gewährleistet sein, dass die Asylunterkunft im Hinblick auf ihren wohnähnlichen Charakter keinen Lärmimmissionen ausgesetzt sein wird, die mit gesunden Wohnverhältnissen schlechterdings unvereinbar wären. Umgekehrt dürfen die auf Nachbargrundstücken zulässigen gewerblichen Nutzungen keine erheblichen immissionschutzbezogenen Einschränkungen befürchten müssen.

Eine Orientierung für die Einhaltung dieser Anforderungen bieten die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) und TA Lärm, entsprechend der Behandlung von Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten. Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Von den Richtwerten kann in besonders gelagerten Einzelfällen bei Entgegenstehen gewichtiger anderer Belange abgewichen werden (vgl. auch § 15 Abs. 3 BauNVO). Wo die Grenze für eine noch zumutbare Immissionsbelastung liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei sind vor allem der

Gebietscharakter und die tatsächliche oder durch eine andere Planung gegebene Vorbelastung zu berücksichtigen. Dabei ist freilich zu beachten, dass diese Regelwerke den Konflikt mit einer an eine gewerbliche Nutzung heranrückende wohnähnliche Nutzung nicht regeln; das Ausmaß, in dem sich der Schutzanspruch dieser heranrückenden Nutzung mindert, ist nach den besonderen Umständen des Einzelfalls zu bestimmen. Aus dem Gebot der Rücksichtnahme folgt insofern, dass der Bauherr das Vorhaben nicht schutzlos unzumutbaren Immissionen aussetzen darf und er deshalb naheliegende, technisch mögliche und wirtschaftlich vertretbare bauliche Vorkehrungen ergreifen muss, um die Lärmbetroffenheit der wohnähnlichen Nutzungen spürbar zu vermindern. Dazu gehört auch die Einhaltung der Mindestanforderungen an den Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109. Dieser ist so auszugestalten, dass die jeweils maßgeblichen Innenraumwerte für ein ungestörtes Wohnen nicht überschritten werden.

Entsprechendes gilt für Immissionskonflikte bei Situierung von Asylunterkünften an verkehrsintensiven Straßen: Die 16. BImSchV ist auf derartige Sachverhalte nicht unmittelbar anwendbar, aus ihr können aber für die Beurteilung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechende Orientierungswerte entnommen werden. Dabei können auch Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes herangezogen werden, um die Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. die für ein ungestörtes Wohnen erforderlichen Innenpegelwerte einzuhalten.

Im Übrigen verweisen wir auf unser Rundschreiben zum Lärmschutz in der Bauleitplanung vom 25.07.2014 mit Ausführungen zur planerischen Bewältigung von Immissionskonflikten.

In die Würdigung nach § 246 Abs. 10 BauGB sind des Weiteren sonstige Gefahrenpotentiale im Hinblick auf die konkrete Umgebung einzubeziehen, etwa im Hinblick auf das Spielverhalten von Kindern der Asylbegehrenden.

Die Landratsämter werden gebeten, diejenigen Gemeinden zu unterrichten, die nicht untere Bauaufsichtsbehörden sind.

Dieses Schreiben nebst Anlagen wird auch in unsere Internet-Seiten (<http://www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschriften/index.php>) sowie in der nächsten 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