



MHKBD Nordrhein-Westfalen | 40190 Düsseldorf

An die

- Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte
- Landrätin und Landräte der Kreise
- Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Großen und Mittleren kreisangehörigen Städte
- oberen und unteren Bauaufsichtsbehörden
- Bezirksregierungen Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster

nachrichtlich:

- Städtetag Nordrhein-Westfalen
- Landkreistag Nordrhein-Westfalen
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen

Düsseldorf, 17. Oktober 2022

Unterbringung von (ukrainischen) Flüchtlingen:

- hier: 0 Erlassungsaufhebung vom 15. März 2022**
- 1 Kommunale Beschaffungen - Vergaberecht**
 - 2 Liegenschaften der BImA für die Unterbringung von Flüchtlingen**
 - 3 Baurechtliche Hinweise**
 - 4 Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) an Haushalte von ukrainischen Flüchtlingen**

Anlage 1 Rundschreiben zur Anwendung von dringlichen Vergaben im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine vom 13. April 2022 (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz)

Anlage 2 Übersicht über Förderprogramme zur Schaffung von Flüchtlingsunterkünften (Stand: 14. Oktober 2022)

- Anlage 3** Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den verschiedenen Gebietskulissen (Gesetzgebungsstand: 26. April 2022; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 13. Mai 2022)
- Anlage 4** Anforderungen an den Brandschutz bei der Unterbringung von Flüchtlingen in Raumzellengebäuden ohne nachgewiesene Feuerwiderstandsfähigkeit
- Anlage 5** Anforderungen an den Brandschutz und die Standsicherheit bei der Unterbringung von Flüchtlingen in Zelten und Zelthallen



0

Erlassaufhebung vom 15. März 2022

¹Mit Erlass vom 15. März 2022 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen „Unterbringung von (ukrainischen) Flüchtlingen“ haben wir Ihnen Hinweise zum Bauplanungsrecht, zum Bauordnungsrecht, zum Gebäudeenergiegesetz und zur Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) an Haushalte von ukrainischen Flüchtlingen zukommen lassen.

²Dieser Erlass vom 15. März 2022 wird aufgehoben und durch diesen Erlass ersetzt. ³Sofern sich Änderungen an den bisherigen Teilen ergeben, sind diese in „rot“ hervorgehoben.

1

Kommunale Beschaffungen - Vergaberecht

¹Es ist die gemeinsame Aufgabe des Bundes, der Länder und der Kommunen, für die nach Deutschland kommenden Menschen Unterkunft und Verpflegung sicherzustellen sowie Obdachlosigkeit zu vermeiden. ²Eine schnelle und effiziente Durchführung von Vergabeverfahren ist daher essentiell.

³Das Vergaberecht bietet in außergewöhnlichen Situationen, wie zum Beispiel der Notwendigkeit der dringlichen Beschaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge zur Verhinderung drohender Obdachlosigkeit, eine Reihe von Möglichkeiten die Vergaben schnell und effizient durchzuführen.

⁴Öffentliche Aufträge **oberhalb der EU-Schwellenwerte** können schnell und verfahrenseffizient, insbesondere über das Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb nach § 119 Absatz 5 GWB in Verbindung mit §§ 14 Absatz 4, 17 Vergabeverordnung (VgV) oder bei Bauleistungen in Verbindung mit § 3a EU Absatz 3 Nummer 4 VOB/A beschafft werden.

⁵Voraussetzung nach § 14 Absatz 4 Nummer 3 VgV oder § 3a EU Absatz 3 Nummer 4 VOB/A ist, dass durch das Vorliegen eines unvorhergesehenen Ereignisses äußerst dringliche und zwingende Gründe bestehen, die die Einhaltung der in anderen Verfahren vorgeschriebenen Fristen nicht zulassen und ein kausaler

Zusammenhang zwischen dem unvorhergesehenen Ereignis und der Unmöglichkeit besteht, die Fristen anderer Vergabeverfahren einzuhalten. ⁶Die zur Dringlichkeit führenden Umstände dürfen dabei nicht vom öffentlichen Auftraggeber verschuldet sein.

⁷Über Ziffer 4.1 und Ziffer 5.1 der „Vergabegrundsätze für Gemeinden nach § 26 der Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen (Kommunale Vergabegrundsätze)“ gelten die Erleichterungen aus § 3a Absatz 3 Nummer 2 VOB/A und § 8 Absatz 4 Nummer 9 UVgO auch für Beschaffungen von Kommunen **unterhalb der EU-Schwellenwerte**.

Link zu den Kommunalen Vergabegrundsätze Nordrhein-Westfalen:
https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=82420180911091633384

⁸So kann für eine schnelle und effiziente Beschaffung in Dringlichkeits- und Notfallsituationen, zum Beispiel eine Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb nach § 8 Absatz 4 Nummer 9 UVgO durchgeführt werden. ⁹Bei einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb fordert der Auftraggeber mehrere, grundsätzlich mindestens drei Unternehmen unmittelbar zur Angebotsabgabe auf. ¹⁰Dabei sind angemessene Fristen zu setzen, die in Anbetracht der Gesamtumstände sehr kurz ausfallen können (bis hin zu 0 Tagen). ¹¹Wenn eine Leistung im Falle von Umständen, die der Auftraggeber nicht voraussehen konnte, besonders dringlich ist und die Gründe für die besondere Dringlichkeit nicht dem Verhalten des Auftraggebers zuzurechnen ist, kann **auch nur ein Unternehmen** nach § 12 Absatz 3 UVgO zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

¹²Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat für Beschaffungen oberhalb als auch unterhalb der EU-Schwellenwerte im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine in einem Rundschreiben vom 13. April 2022 (**Anlage 1**) bestehende Möglichkeiten im Vergaberecht umfassend dargestellt. ¹³Auf weitere Möglichkeiten zur flexiblen Bedarfsdeckung, etwa durch Vertragserweiterungen, weist das Rundschreiben ebenfalls hin. ¹⁴Das Rundschreiben des Bundesministeriums ist nicht befristet.



¹⁵Bitte machen Sie im Rahmen der erforderlichen Beschaffungen im Zusammenhang mit der Aufnahme, Unterbringung und Versorgung von geflüchteten Menschen von den bestehenden Erleichterungen tatsächlich Gebrauch.

¹⁶Hinweis zur Gültigkeit der Vergabegrundsätze für Gemeinden nach § 26 der Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen (Kommunale Vergabegrundsätze): ¹⁷Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen bereitet derzeit eine Verlängerung der Kommunalen Vergabegrundsätze über den 31. Dezember 2022 hinaus vor.

¹⁸Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:
KommunalesVergaberecht@mhkbd.nrw.de

➔ Anlage 1

Rundschreiben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 13. April 2022

➔ Anlage 2

Hier finden Sie eine Übersicht über Förderprogramme zur Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge.

2

Liegenschaften der BImA für die Unterbringung von Flüchtlingen

Mit Datum vom 11. Oktober 2022 hat das Bundesinnenministerium erklärt, dass „neben den bereits bereitgestellten Unterbringungsmöglichkeiten für mehr als 64.000 Menschen in Bundesimmobilien [...] die Bundesregierung den Kommunen weiteren Wohnraum für etwa 4.000 Menschen angeboten. Dabei handelt es sich beispielsweise um Kasernen oder leerstehende Bundesverwaltungsgebäude.“¹

Die BImA analysiert fortlaufend ihr Portfolio, ob Bundesliegenschaften zur Verfügung stehen, damit Schutzsuchende dort untergebracht werden können. Sie bietet den Kommunen weiterhin an, Bundesliegenschaften entsprechend zu nutzen, sofern die BImA am jeweiligen Ort über geeignete Objekte verfügt.

¹ <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2022/10/spitzengespraech-fluechtlingssituation.html>

Die BlmA ist auch weiterhin bereit, gezielt nach geeigneten Objekten zu suchen, wenn der spezifische Bedarf genannt wird.

Auskünfte zu Liegenschaften sowie Kontaktdaten der zuständigen Ansprechpartner vor Ort können an folgendes Postfach gerichtet werden:
koordination-unterbringung@bundesimmobilien.de

3

Baurechtliche Hinweise

A Bauplanungsrecht

§ 246 Absätze 8 bis 17 BauGB² beinhalten Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte. Nach § 246 Absatz 13a BauGB darf von Erleichterungen nach § 246 Absätze 8 bis 13 nur dann Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. **In der Zwischenzeit ist des Weiteren auf Betreiben des Landes Nordrhein-Westfalen der Anwendungsbereich von § 246 Absatz 14 BauGB wiedereröffnet worden.**

Ergänzend zu den Hinweisen der Fachkommission Städtebau vom 13. Mai 2022 (Anlage 3) wird auf das Folgende hingewiesen:

a) Anwendungsbereich

Die befristet geltenden Sondertatbestände des § 246 Absätze 8 bis 13a, 15 bis 17 BauGB behandeln nur Vorhaben für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden. Der Kreis dieser Personen wird in Nordrhein-Westfalen durch § 2 Nummer 1 bis 4 Flüchtlingsaufnahmegesetz (im Folgenden kurz: FlÜAG) bestimmt³.

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

³ Nach § 2 Nummer 1 bis 4 FlÜAG umfasst der Personenkreis der ausländischen Flüchtlinge ausländische Personen, die um Asyl nachgesucht oder einen Asylantrag gestellt haben und nicht oder nicht mehr verpflichtet sind, in einer Aufnahmeeinrichtung des Landes zu wohnen, ihre Ehegatten und ihre minderjährigen Kinder (Nummer 1), ausländische Personen, die einen Folgeantrag nach § 71 des Asylgesetzes oder einen Zweitantrag nach § 71a des Asylgesetzes gestellt haben, nicht über ein asylverfahrensunabhängiges Aufenthaltsrecht verfügen und nicht oder nicht mehr verpflichtet sind, in einer Aufnahmeeinrichtung des Landes zu wohnen, ihre Ehegatten und ihre minderjährigen Kinder (Nummer 1a),



Dies ist bereits bei Erteilung der Baugenehmigung zu beachten, unabhängig davon, ob es sich um Wohnraum, in dem der o.a. Personenkreis untergebracht werden kann, handelt oder um Anlagen für soziale Zwecke. Die nach den Sondertatbeständen zulässigen baulichen Anlagen stehen weder einem allgemeinen Personenkreis offen noch können sie beispielsweise für die Unterbringung von Obdachlosen genutzt werden.

Die Baugenehmigung ist daher beispielsweise mit einer auflösenden Bedingung zu versehen (§ 36 Absatz 2 Nummer 2 VwVfG NW). Die Anschlussnutzung für einen anderen Personenkreis stellt eine Nutzungsänderung dar, deren Zulässigkeit sich nach allgemeinen bauplanungsrechtlichen Regeln richtet.

b) zu § 246 Absatz 12 BauGB (Befreiungen) und § 246 Absatz 13 BauGB (Standortunabhängige Außenbereichsbegünstigung)

Die im aufgehobenen Erlass vom 15. März 2022 gegebenen Hinweise sind in den von der Fachkommission Städtebau gegebenen Hinweisen (siehe Anlage 3) aufgegangen. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass auch für mobile Unterkünfte die Befestigung des Untergrunds zulässig ist und die Erschließung gesichert zu sein hat.

c) zu § 246 Absatz 14 BauGB

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat sich in der Sitzung des Bundesrates am 11. März 2022 erfolgreich dafür eingesetzt, den außer Kraft getretenen § 246 Absatz 14 BauGB zu reaktivieren, um den Kommunen alle Möglichkeiten zur Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten (wieder) zu eröffnen. In der Zwischenzeit ist diese Gesetzesänderung erfolgt.

Bei § 246 Absatz 14 BauGB handelt es sich um einen subsidiären Sondertatbestand, der nur einschlägig ist, falls auch bei Anwendung von

ausländische Personen, die eine Aufenthaltserlaubnis nach § 24 des Aufenthaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Februar 2008 (BGBl. I S. 162) in der jeweils geltenden Fassung besitzen (Nummer 2), ausländische Personen, die eine Aufenthaltserlaubnis nach § 23 Absatz 1 des Aufenthaltsgesetzes besitzen, sofern sie ab dem 1.1.2005 aus dem Ausland aufgenommen wurden und sofern sie keine mit eingereisten Familienangehörigen von Ausländern sind, denen eine Niederlassungserlaubnis nach § 23 Absatz 2 des Aufenthaltsgesetzes erteilt wurde (Nummer 3) sowie unerlaubt eingereiste ausländische Personen, die nach § 15a des Aufenthaltsgesetzes verteilt worden sind (Nummer 4).

§ 246 Absatz 8 bis 13 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Die Anwendung des § 246 Absatz 14 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 befristet.

aa) Zuständig für die Entscheidung ist die höhere Verwaltungsbehörde, das heißt: Die zuständige Bezirksregierung (§ 1 Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches⁴).

bb) Die für die Genehmigung zuständige Bauaufsichtsbehörde legt der Bezirksregierung das Vorhaben mit der Bitte um Zustimmung vor, wenn sie bei der vorrangigen Prüfung der anderen Vorschriften (einschließlich § 246 Absatz 8 bis 13 BauGB) nicht bereits zur Zulässigkeit des Vorhabens gekommen ist.

Aus den Unterlagen muss hervorgehen,

- um welche Art von Bauvorhaben es sich handelt (u.a. mobile Unterkünfte, Umnutzung eines Bestandsgebäudes, Neubau; Betriebsbeschreibung, aus der sich auch die Zahl der Bewohner ergibt),
- an welchem Standort es errichtet werden soll (Lageplan),
- dass eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auch nach den vorrangig zu prüfenden Vorschriften (einschließlich der § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB) nicht gegeben ist,
- dass die vorhandene oder geplante Unterbringungskapazität in der Gemeinde nicht mit der tatsächlichen oder prognostizierten Aufnahme von Flüchtlingen Schritt hält,
- dass und auf welche Art und Weise Standortalternativen im Gemeindegebiet untersucht und - soweit vorhanden - ausgeschlossen wurden (dazu dürfte auch darzulegen sein, wieso

⁴ https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=1720070525141051017



andere Bestandsimmobilien oder Grundstücke, über die die Bauherrschaft verfügt oder die auf dem Markt verfügbar sind, nicht in Betracht kommen; im Ergebnis muss zumindest eine sich aus der kommunalen Situation ergebende Plausibilität erkennbar sein) sowie

- welche öffentlichen Belange, einschließlich nachbarlicher Interessen, dem Vorhaben entgegenstehen dürften (zur Beurteilung der Erforderlichkeit des Vorhabens sind die widerstreitenden öffentlichen Belange – ähnlich wie bei einem nach § 37 BauGB zu beurteilenden Vorhaben – von der höheren Verwaltungsbehörde zu gewichten; allerdings sind an die Erforderlichkeit keine übersteigerten Anforderungen zu stellen.).

cc) Handelt es sich um ein Zustimmungsverfahren nach § 79 BauO NRW 2018, gelten die obigen Ausführungen entsprechend; die Bezirksregierung trifft die Entscheidung nach § 246 Absatz 14 BauGB im Rahmen dieses Verfahrens auch als höhere Verwaltungsbehörde.

➔ **Anlage 3**

Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den verschiedenen Gebietskulissen (Gesetzgebungsstand: 26. April 2022; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 13. Mai 2022)

B Bauordnungsrecht

a) Duldung

Die Unterbringung von Flüchtlingen in für diese Nutzung nicht genehmigten baulichen Anlagen kann grundsätzlich für einen von der Bauaufsichtsbehörde (BAB) zu bestimmenden Zeitraum geduldet werden.

Die Duldung ist Teil des ordnungsbehördlichen Einschreitens der Bauaufsichtsbehörde. Sie umfasst den Zeitraum zwischen Beginn und Ende der illegalen Nutzung, wobei das Ende entweder durch Baugenehmigung der Nutzung oder durch Nutzungsaufgabe herbeigeführt wird.

Um feststellen zu können, ob und für wie lange eine nicht genehmigte Nutzung geduldet werden kann, muss die zuständige BAB zunächst feststellen, ob lediglich die Baugenehmigung fehlt (formelle Illegalität), die bauliche Anlage ansonsten aber zum (dauerhaften) Aufenthalt von Menschen (bzw. zum Wohnen) geeignet erscheint.

Ist dies der Fall, so ist der Betreiber bzw. der Eigentümer der baulichen Anlage aufzufordern, einen Antrag auf Baugenehmigung zu stellen, hierfür ist möglichst einvernehmlich eine Frist festzulegen. Dabei soll auf die Leistungsfähigkeit des Betreibers Rücksicht genommen werden.

Ist von vornherein nur eine kurzfristige Nutzung der baulichen Anlage vorgesehen, ist nur der Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe festzulegen, Bauvorlagen sind nicht zu fordern.

Verstößt die vorgesehene Nutzung gegen materielles öffentliches Recht, so ist zu entscheiden, ob und für wie lange dieser Verstoß geduldet werden kann.

Dabei gilt:

- Besteht eine Gefahr für Leben oder Gesundheit von Menschen, kommt eine Duldung nicht in Betracht (eine Gesundheitsgefahr liegt auch vor, wenn die Personen durch Lage oder Beschaffenheit der baulichen Anlage unzumutbaren Immissionen ausgesetzt würden).
- Ein für eine nicht nur vorübergehende Nutzung gedachtes Gebäude muss genehmigungsfähig gemacht werden. Die Dauer der Duldung richtet sich dann danach, in welchem Umfang das Gebäude geändert werden muss (je mehr, desto früher muss der Antrag auf Änderung vorgelegt werden – aber: nach einer Genehmigung muss dann auch für die Dauer sachgemäßer Bauarbeiten weiter geduldet werden).

b) Nutzungsänderung nach § 64 Abs. 2 BauO NRW 2018

Für die Nutzungsänderung von Anlagen, die keine großen Sonderbauten sind (und durch die Nutzungsänderung zu keinem großen Sonderbau werden), für die Dauer von bis zu zwölf Monaten außerhalb der Außenbereiche (d.h. nur innerhalb des Geltungsbereiches eines



Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, §§ 30 bzw. 34 BauGB) ein Anzeigeverfahren nach § 64 Absatz 2 BauO NRW 2018 in Betracht kommen.

Anders als eine Duldung entbindet das Anzeigeverfahren jedoch nicht von der Verpflichtung öffentlich-rechtliche Vorschriften einzuhalten und kommt daher nur in Betracht, wenn die Nutzungsänderung diesen entspricht.

c) Nutzungserweiterung

Wird eine vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen in einem Gebäude beantragt, das darauf folgend wieder wie zuvor genutzt werden soll, so kann die Unterbringung als zusätzliche Nutzung zu der bislang legal ausgeübten (auch: bestandsgeschützten) beantragt werden. In Folge dessen bleibt die Baugenehmigung für die vorherige Nutzung erhalten.

d) Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung ist **nur** erforderlich, wenn durch eine neue Nutzung baurechtlich relevante Belange erstmals oder anders berührt werden. Dies ist nicht bereits dann der Fall, wenn Flüchtlinge an die Stelle der früheren Nutzer treten.

Vielmehr kommt es darauf an, ob das betreffende Gebäude weiterhin in dem der ursprünglichen Baugenehmigung zugrundeliegenden Rahmen genutzt wird, also als Wohngebäude mit abgeschlossenen Nutzungseinheiten (Wohnungen), als Beherbergungsbetrieb oder als Wohnheim. Dabei führen nicht alle baurechtlich relevanten Belange dazu, dass ein Genehmigungsverfahren erforderlich wird: Sind zum Beispiel bei einem für die Unterbringung genutzten Gewerbebetrieb mehr Stellplätze vorhanden als für die neue Nutzung erforderlich, löst dies kein Genehmigungsbedürfnis aus.

Wenn jedoch eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung (**siehe auch zu den Möglichkeiten nach Buchstabe b oder c**) vorliegt, gelten für Wohngebäude die Anforderungen der BauO NRW 2018.

Werden Flüchtlinge in Wohnungen untergebracht, ist Folgendes zu beachten:

- Wird eine Wohnung von einer Familie genutzt, so liegt keine Nutzungsänderung vor.
- Das Gleiche gilt, wenn Personen in der Wohnung zusammenleben, die nicht miteinander verwandt sind (Wohngemeinschaft). Voraussetzung ist, dass die Wohnung eine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht und hinreichende Rückzugsmöglichkeiten für ihre Bewohner vorhanden sind.
- Sollen die Räume der Wohnung mit Ausnahme von Küche und Bad mit Betten bestückt werden und/oder werden zentrale Versorgungseinrichtungen und Aufenthaltsräume sowie Verwaltungs- und Personalräume eingerichtet, so ist von einer Änderung der Nutzung von Wohnungen in Wohnheime auszugehen, für die eine Baugenehmigung zu beantragen ist.

Bei (Gemeinschafts-)Unterkünften bzw. Wohnheimen handelt es sich um **Sonderbauten** nach § 50 Absatz 2 Nummer 10 BauO NRW 2018. Für diese können **Erleichterungen** entsprechend der beabsichtigten Nutzung zugelassen werden. Dabei ist auch bedeutsam, für wie lange sich die Flüchtlinge jeweils in dem Gebäude aufhalten sollen.

Entsprechend der beabsichtigten Dauer muss dafür gesorgt werden, dass die Flüchtlinge nach den geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik untergebracht sind.

Stellplätze sind zwar auch für Flüchtlingsunterkünfte bzw. -wohnungen nachzuweisen, jedoch nur in geringer Zahl für das Aufsichtspersonal und ggf. für Besucher.

In Bezug auf **Barrierefreiheit** gilt grundsätzlich § 49 BauO NRW 2018: Bei befristeten Baugenehmigungen für Gebäude, in denen Flüchtlinge untergebracht werden sollen, können Erleichterungen auch hinsichtlich der Barrierefreiheit in Betracht kommen, wenn ansonsten die Unterbringung gefährdet wäre und die konkrete Belegung des Gebäudes dies zulässt. Durch Nebenbestimmung (zum Beispiel Widerrufsvorbehalt) ist jedoch sicherzustellen, dass nachträglich etwa erforderliche bauliche Veränderungen durchgesetzt werden können.



e) Störfallbetriebe

Soll eine Flüchtlingsunterkunft innerhalb des Achtungsabstands zu einem Störfallbetrieb eingerichtet werden, so ist im Baugenehmigungsverfahren abzuwägen, ob durch das Vorhaben die Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen im Störfall signifikant erhöht wird.

Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Nähe des Vorhabens zum Störfallbetrieb und seine Lage innerhalb des Achtungsabstandes
- Art und Ausmaß der bereits vorhandenen Bebauung und die Besiedelungsdichte
- Leistungsfähigkeit und Infrastruktur der Rettungsdienste (Polizei, Feuerwehr, Katastrophenschutz etc.; Zahl und Entfernung von geeigneten Kliniken)
- Erwartbares Verhalten der Flüchtlinge (zum Beispiel: bei Alarm instinktiv das Gebäude zu verlassen) – daraus resultierend: Ständiges Vorhandensein von Betreuungspersonal, das sich verständigen kann (Übersetzung von Warnhinweisen und Durchsagen)

f) Amtshilfe

Soll eine Kommune in Amtshilfe für das Land eine Erstunterbringungseinrichtung schaffen, dann ist sie selbst Bauherrschaft und es ist, soweit keine Zeltunterkunft oder Traglufthalle geplant ist, ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, da die Voraussetzungen des § 79 BauO NRW 2018 nicht vorliegen.

g) Baulicher Brandschutz

Bei der Flüchtlingsunterbringung in Gebäuden darf es keine Abstriche bei der Sicherheit geben. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten, zum Beispiel in Hinblick auf die Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (§ 5 BauO NRW 2018), die Löschwasserversorgung (§ 14 BauO NRW 2018 und die Rettungswege (§ 33 BauO NRW 2018).

Bei Sonderbauten nach § 50 BauO NRW 2018 können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen des § 3 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 besondere Anforderungen gestellt sowie Erleichterungen gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung oder wegen der besonderen Anforderungen nicht bedarf.

Weiterhin sind diesem Runderlass zwei Anlagen (Anlage 4 „Raumzellengebäude“ und Anlage 5 „Zelte und Zelthallen“) beigefügt.

Im Übrigen weise ich auf Folgendes hin:

- Für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssen nach § 33 Absatz 1 BauO NRW 2018 in jedem Geschoss zwei Rettungswege vorhanden sein. **Vordringliches Ziel, ist bei jeder Flüchtlingsunterkunft den Bewohnern die unverzügliche Selbstrettung zu ermöglichen.** Daher soll der zweite Rettungsweg eine weitere notwendige Treppe sein. Eine Rettung über Fenster bzw. von mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren anderen Stellen soll nur auf eine wohnungsähnliche Unterbringung oder auf das Erdgeschoss beschränkt sein.
- Bei Sonderbauten können, vor allem bei Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, Erleichterungen in Bezug auf die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile gestattet werden, wenn im Gegenzug als besondere Anforderungen ein zweiter baulicher Rettungsweg und Maßnahmen zur frühzeitigen Branderkennung und Alarmierung der Bewohner gefordert werden.
- Abweichungen nach § 69 BauO NRW 2018 im Hinblick auf die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen kommen auch bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude mit Nutzungseinheiten geringer Grundfläche und/oder kleinen Brand- und Rauchabschnitten in Betracht, da auf diese Weise Löscharbeiten einfacher sind.
- In Flüchtlingsunterkünften, die Sonderbauten sind, sind Maßnahmen zur frühzeitigen Branderkennung und Alarmierung der Bewohner zu treffen (besondere Anforderung). In der Regel kann dieses Schutzziel



durch Rauchwarnmelder erreicht werden. Im Einzelfall können auch höhere Anforderungen in Form von Brandmelde- und Alarmierungsanlagen (ggf. mit Aufschaltung auf die Leitstelle der Feuerwehr) erforderlich oder aber geringere Anforderungen in Form von betrieblich-organisatorischen Vorkehrungen wie Brandwachen möglich sein.

- Bei der Unterbringung von Flüchtlingen in Großschlafräumen sowie in Stockbetten kann durch Unterlegen aller Matratzen mit Hartfaserplatten (Stärke ca. 4-5 mm) ein Übergreifen eines Brandes von Matratze zu Matratze und somit eine rasche Brandausbreitung zugunsten einer unverzüglichen Räumung der Schlafräume nicht unerheblich hinausgezögert werden. Hierdurch kann in der Entstehungsphase eines Brandes wertvolle Zeit für eine Räumung gewonnen werden.
- Gebäude mit Dachkonstruktionen aus Nagelplattenbindern kommen als Flüchtlingsunterkunft in Betracht, wenn durch einen vorliegenden Standsicherheitsnachweis aufgezeigt wird, dass im Brandfall der Ausfall eines einzelnen Bauteiles oder eines Teiles des Tragwerkes bzw. das Auftreten örtlicher Schädigungen nicht zum Versagen des Gesamttragwerkes führt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, sind durch bauliche oder technische Maßnahmen Vorkehrungen zu treffen, die eine Minderung der Gefährdung der Dachkonstruktion bewirken, wie zum Beispiel der Einbau von Lüftungsziegeln oder Wärmeabzügen zur Wärme- und Druckentlastung (vgl. Erlass Dachkonstruktionen aus Nagelplattenbindern ohne Brandschutzanforderungen nach der Landesbauordnung NRW vom 28. August 2008, VI.1 – 100/29).

Bei Bestandsgebäuden kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdung durch abstehende Nagelplatten vorliegt, wenn die diesbezügliche Sonderüberprüfung stattgefunden hat (s.a. Hinweise zur Untersuchung von Holzkonstruktionen auf die mögliche Gefährdung durch abstehende Nagelplatten, Fassung September 2020).

C Gebäudeenergiegesetz

Hinweis:

Es erfolge keine Änderungen gegenüber dem Erlass vom 15. März 2022.

Zu den vom Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgenommenen Gebäuden zählen nach § 2 Absatz 2 GEG unter anderem:

- Traglufthallen und Zelte sowie
- Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, und
- provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren.

Für diese Gebäude gelten lediglich die §§ 74 bis 78 GEG bzgl. der Betreiber- und Inspektionspflichten für Klimaanlage oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen, sofern solche betrieben werden.

Keine Anforderungen ergeben sich bei bestehenden Gebäuden, die baulich nicht verändert werden, es sei denn, es handelt sich um Gebäude, die bisher aufgrund fehlender oder allenfalls temporärer Beheizung nicht in den Anwendungsbereich des GEG fielen.

Das Gebäudeenergiegesetz lässt nach § 102 Absatz 1 Nr. 2 GEG - unabhängig der vorgenannten Regeln - Befreiungen zu, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen. Die Bereitstellung von lebensnotwendigem Wohnraum für Flüchtlinge in Not muss schnell erfolgen. Wenn energetische Anforderungen in der derzeitigen Situation dazu führen, dass die öffentliche Hand die Unterbringung von Flüchtlingen nicht umgehend umsetzen kann, soll dies als ein Fall der „unbilligen Härte in sonstiger Weise“ bei einer Bewertung der Befreiung von Anforderungen des Energiesparrechts ausgelegt werden.

Über Befreiungen nach § 102 GEG ist nach Antrag durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. In den Fällen des § 79 BauO NRW 2018 sind für die Erteilung von Befreiungen die oberen Bauaufsichtsbehörden zuständig.



Bei Gebäuden aus Raumzellen, die für eine Nutzungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmt und aus Raumzellen von jeweils bis zu 50 m² Nutzfläche zusammengesetzt sind, gelten nach § 104 GEG die Anforderungen des § 10 Absatz 2 GEG als erfüllt, sofern die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile nach § 48 GEG eingehalten werden.

Kontakt:

In Fällen, in denen eine Unterbringung von Flüchtlingen trotz der vorliegenden umfassenden Erleichterungen bei den zuständigen Bauaufsichtsbehörden zu besonderen Herausforderungen führt, weil zum Beispiel atypische Fälle bisher nicht erfasst wurden, besteht die Möglichkeit Kontakt mit der Obersten Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen, um rechtskonforme Lösungen zu erarbeiten und – zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden – eine einheitliche Vorgehensweise sicherzustellen.

E-Mail: FP-G61@mhkbd.nrw.de

➔ Anlage 4

Raumzellengebäude: Anforderungen an den Brandschutz bei der Unterbringung von Flüchtlingen in Raumzellengebäuden

➔ Anlage 5

Zelte/Zelthallen: Anforderungen an den Brandschutz und die Standsicherheit bei der Unterbringung von Flüchtlingen in Zelten und Zelthallen

4

Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) an Haushalte von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine

Hinweis:

Es erfolge keine Änderungen gegenüber dem Erlass vom 15. März 2022.

a) Aufenthaltsrechtliche Folgen in Deutschland beziehungsweise in Nordrhein-Westfalen

Nach § 24 Absatz 1 Aufenthaltsgesetz wird einem Ausländer, dem auf Grund eines Beschlusses des Rates der Europäischen Union nach der Richtlinie 2001/55/EG vorübergehender Schutz gewährt wird und der seine Bereitschaft erklärt hat, im Bundesgebiet aufgenommen zu werden, für die nach den Artikeln 4 und 6 der Richtlinie bemessene Dauer des vorübergehenden Schutzes eine Aufenthaltserlaubnis erteilt.

Der vorübergehende Schutz ist ein Notfallmechanismus, der im Fall eines Massenzustroms von Menschen angewandt werden kann, um Vertriebenen, die nicht in ihr Herkunftsland zurückkehren können, sofort und kollektiv (das heißt ohne vorherige Prüfung von Einzelanträgen) Schutz zu gewähren. Auf diese Weise soll der Druck auf die nationalen Asylsysteme verringert und den Vertriebenen ermöglicht werden, überall in der EU harmonisierte Rechte in Anspruch zu nehmen. Hierzu zählen ein Aufenthaltstitel, der Zugang zum Arbeitsmarkt und zu Wohnraum, medizinische Versorgung und der Zugang zu Bildung für Kinder.

Von der Gewährung vorübergehenden Schutzes werden Personen ausgeschlossen, die eine schwere Straftat verübt haben oder eine Gefahr für die Sicherheit darstellen.

b) Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) an die Haushalte von Geflüchteten aus der Ukraine

Nach § 18 WFNG NRW kann ein WBS u.a. erteilt werden, wenn sich die antragstellenden Personen nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Grundgesetzes aufhalten und in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen. Nach Nummer 8.1 der WNB gilt eine Wohnsitzbegründung als dauerhaft, wenn der Aufenthalt im Bundesgebiet rechtlich zulässig für mindestens ein Jahr erwartet werden kann.

Soweit auf Grundlage des Beschlusses der EU nach Artikel 5 Absatz 1 RL 2001/55/EG i.V.m. § 24 Abs. 1 AufenthG eine Aufenthaltserlaubnis erteilt wird, ist diese Voraussetzung erfüllt.



Zur Vorbereitung der notwendigen Maßnahmen in den aufnehmenden Kommunen und zur Unterstützung einer kurzfristigen Wohnraumversorgung der betroffenen geflüchteten Menschen werden die zuständigen Stellen ermächtigt, bereits bei Erteilung entsprechender Aufenthaltserlaubnisse fiktiv von einem rechtlich zulässigen Aufenthalt dieser Haushalte im Bundesgebiet für die Dauer von mindestens einem Jahr auszugehen (§ 18 WFNG NRW in Verbindung mit Nummer 8.1 Satz 6 WNB).

Anders ist dies zu bewerten, wenn geflüchtete Personen sich nicht registrieren lassen, sondern regulär mit ihrem biometrischen ukrainischen Pass für 90 Tage in der Bundesrepublik Deutschland aufhalten. Dieser Zeitraum kann auf Antrag um weitere 90 Tage auf maximal 180 Tage verlängert werden.

Bei der Einkommensermittlung nach §§ 14 und 15 WFNG NRW ist davon auszugehen, dass ein Rückgriff auf Einkommen und/oder Vermögen in der Ukraine aktuell nicht möglich ist. Aufgrund der aktuellen Situation der Haushalte ist in einem vereinfachten Verfahren auf die Erklärungen und Auskünfte der geflüchteten Haushalte im Rahmen der Antragstellung abzustellen, sofern sich aus den Angaben keine offensichtlich gegenteiligen Angaben oder widersprüchliche Anhaltspunkte ergeben oder andere Erkenntnisse vorliegen (zum Beispiel ein Arbeitsvertrag in der Bundesrepublik oder andere Einkommensnachweise, etc.). Auf die Angabe von Einkünften aus dem Herkunftsland soll verzichtet werden.

Soweit keine anderen Hinderungsgründe vorliegen, kann damit ein WBS erteilt werden.

c) Wohnraum für Flüchtlinge nach RL Flü

Für die Nachnutzung von leerstehendem Wohnraum, der bereits nach den Bestimmungen der RL Flü errichtet worden ist, gelten die Ausführungen der vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen dazu ergangenen Runderlasse Az. IV.2-2103.0-844/16 vom 15. Dezember 2016 und IV.2-2103.0-673/17 vom 11. Oktober 2017 auch im Rahmen der Versorgung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine.

d) Exklusiver Zugriff für Kommunen auf vermietungsfähigen Wohnraum – digitale Plattform „Wohnraumkarte“

Auf Initiative des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen – und dieses Mal zusammen mit den Kommunalen Spitzenverbänden – ist die digitale Plattform „Wohnraumkarte“ am 4. März 2022 erneut aktiviert worden.

Die Wohnraumkarte ist eine Online-Plattform, die Kommunen bei der Flüchtlingsunterbringung unterstützt und zugleich eine schnelle Kontaktaufnahme zwischen Städten und den Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaften ermöglicht. Über die Wohnraumkarte können so Wohnungen an Kommunen vermittelt werden. Die landesweite digitale Plattform verringert für alle Seiten den Verwaltungsaufwand.

Der exklusive Zugriff der Kommunen auf die digitale Plattform wurde am 9. März 2022 eröffnet. Die Anmietung erfolgt jeweils über die Kommune. Die Zwischenvermietung von geförderten Mietwohnungen an die Kommunen ist in nach den Maßgaben von Nummer 3.3.2.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Kommunen als Zwischenmietpartei übertragen werden. Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.

gez.
Daniel Sieveke
Staatssekretär



Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 11019 Berlin

per E-Mail:

**Bundesressorts
Länder
Kommunale Spitzenverbände
Geschäftsbereichsbehörden des BMWK**

Scharnhorststr. 34-37
10115 Berlin

Postanschrift:
11019 Berlin

Tel. +49 30 18 615-6645

bearbeitet von:
MR Dr. von Hoff
RRin Terbrack

IB6

buero-ib6@bmwk.bund.de

www.bmwk.de

**Betreff: Rundschreiben zur Anwendung von dringlichen Vergaben im
Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine**

Aktenzeichen: IB6 - 206-000#010

Berlin, 13.04.2022

Seite 1 von 8

Sehr geehrte Damen und Herren,

der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine ist eine Zeitenwende in Europa. Die Folgen des Angriffskrieges sind weitreichend und vielfältig.

Die Auswirkungen betreffen auch die öffentliche Beschaffung in Deutschland. Schnelles Handeln ist in vielen Fällen geboten. Dies betrifft insbesondere die Unterstützung der aus der Ukraine geflüchteten Menschen. Bund, Länder und Kommunen stehen im Hinblick auf die gemeinsame Aufgabe der angemessenen Unterbringung und Versorgung dieser Menschen vor enormen Herausforderungen.

Angesichts des russischen Angriffskrieges erfordern aber auch die Unterstützung der Ukraine, die Stärkung der Sicherheit und Handlungsfähigkeit Deutschlands sowie eine größere Unabhängigkeit von Russland und durch den Krieg gestörten Lieferketten engagiertes Handeln.

Bei alledem ist u.a. eine schnelle und effiziente Durchführung von Vergabeverfahren essentiell, um kurzfristig erforderlich werdende Leistungen zu beschaffen.



Vor diesem Hintergrund werden in Abstimmung mit dem für die VOB/A zuständigen Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen folgende Hinweise gegeben.

1. Öffentliche Aufträge ab Erreichen der EU-Schwellenwerte

Erreichen öffentliche Aufträge die EU-Schwellenwerte nach § 106 GWB¹ sind die vom EU-Vergaberecht geprägten Vorschriften des Teil 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der hierauf erlassenen Rechtsverordnungen anwendbar.

Diese Regelungen sehen mehrere Möglichkeiten zur Beschleunigung und Vereinfachung von Vergabeverfahren vor, die in Gefahren- und Dringlichkeitslagen zur Anwendung kommen können.

In der aktuellen Lage in Reaktion auf den russischen Angriffskrieg können Leistungen sehr schnell und verfahrenseffizient insbesondere über das **Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb** nach § 119 Abs. 5 GWB i.V.m. §§ 14 Abs. 4, 17 Vergabeverordnung (VgV) bzw. bei Bauleistungen i.V.m. § 3a EU Abs. 3 Nr. 4 VOB/A beschafft werden:

- Dieses Verfahren kann nach § 14 Abs. 4 Nr. 3 VgV bzw. § 3a EU Abs. 3 Nr. 4 VOB/A angewandt werden, wenn
 - (1) ein unvorhergesehenes Ereignis vorliegt,
 - (2) äußerst dringliche und zwingende Gründe bestehen, die die Einhaltung der in anderen Verfahren vorgeschriebenen Fristen nicht zulassen,
 - (3) ein kausaler Zusammenhang zwischen dem unvorhergesehenen Ereignis und der Unmöglichkeit besteht, die Fristen anderer Vergabeverfahren einzuhalten.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und die durch ihn ausgelösten Folgen und kurzfristigen Beschaffungsbedarfe waren und sind für die Beschaffungsstellen insgesamt und im Einzelnen unvorhersehbar. Der Krieg hat eine in ihrem Volumen und ihrer Verteilung auch weiterhin unvorhersehbare Fluchtbewegung aus der Ukraine ausgelöst, auf die Deutschland äußerst dringlich reagieren will

¹ Zurzeit betragen die EU-Schwellenwerte (jeweils ohne Umsatzsteuer) für klassische Liefer- und Dienstleistungen 140.000 Euro bei obersten Bundesbehörden und 215.000 Euro für alle anderen Behörden; 431.000 Euro für Liefer- und Dienstleistungsaufträge im Bereich Trinkwasser, Energie, Verkehr sowie für verteidigungs- und sicherheitsspezifische Liefer- und Dienstleistungsaufträge; 750.000 Euro für soziale und andere besondere Dienstleistungsaufträge; 5.382.000 Euro für öffentliche Bauaufträge.



und muss. Angesichts der Natur und des Ausmaßes des russischen Angriffs sind zudem äußerst dringliche Aufgaben der Sicherheit Deutschlands und seiner Verbündeten sowie auch der wirtschaftlichen und energiepolitischen Unabhängigkeit Deutschlands von Russland entstanden. Mehrwöchige oder mehrmonatige Vergabeverfahren sind in diesen Fällen regelmäßig nicht möglich, ohne dass dies den Beschaffungsstellen zuzurechnen ist. Häufig sind sogar tagesaktuelle Handlungen erforderlich.

Im Fall von Beschaffungen, die im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine stehen, sind damit die Voraussetzungen eines unvorhergesehenen Ereignisses und äußerst dringlicher zwingender Gründe, die kausal eine Einhaltung der Mindestfristen nicht zulassen, für ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb gem. § 14 Abs. 4 Nr. 3 VgV bzw. des § 3a EU Abs. 3 Nr. 4 VOB/A EU regelmäßig gegeben. Etwas anderes gilt insbesondere, soweit im Einzelfall noch ein Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb unter Einhaltung der Mindestfristen² möglich ist.³

Ein Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine besteht zum einen, soweit die Beschaffung der **Unterstützung der Ukraine** oder **der aus der Ukraine geflüchteten Menschen** dient.

Die Unterstützung der aus der Ukraine geflüchteten Menschen umfasst insbesondere ihre Unterbringung und Versorgung. Zuvorderst ist Obdachlosigkeit zu vermeiden. Die Versorgung umfasst neben Verpflegung und medizinischer Behandlung aber zum Beispiel auch soziale Leistungen. Aufgrund der durch den plötzlichen Angriffskrieg verursachten Flüchtlingsbewegung ist in der aktuellen Lage hinsichtlich der Unterbringungsmöglichkeiten und Versorgungskapazitäten für

² Im beschleunigten offenen Verfahren kann die Frist für die Einreichung der Angebote auf 15 Tage verkürzt werden. Im beschleunigten nicht offenen Verfahren und im beschleunigten Verhandlungsverfahren können die Fristen für Teilnahmeanträge auf 15 Tage (VSVgV: auf 10 Tage bei elektronischen Teilnahmeanträgen) und für die Abgabe von Angeboten auf 10 Tage herabgesetzt werden. **Die Dringlichkeit für verkürzte Fristen dürfte bei Beschaffungen, die im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine stehen, im Regelfall hinreichend begründet sein.**

³ Ein solcher Fall könnte etwa vorliegen, soweit ein Beschaffungsbedarf zwar sehr kurzfristig entstanden ist, aber erst zu einem Zeitpunkt in der Zukunft befriedigt werden muss, der noch die Durchführung eines Vergabeverfahrens in der dafür erwarteten Dauer erlaubt. Dabei ist der notwendige Zeitraum für die Erstellung der Vergabeunterlagen, für die Bekanntmachung, ggf. für den Teilnahmewettbewerb, für die Angebotsabgabe und -auswertung, die Wartefrist und den Zuschlag zu berücksichtigen.



Flüchtlinge aus der Ukraine und angesichts der bestehenden Gefährdungen für wichtige Rechtsgüter (z.B. Gesundheit der Flüchtlinge) davon auszugehen, dass die vorgeschriebenen Fristen, auch die Mindestfristen, regelmäßig nicht eingehalten werden können.

Ein Zusammenhang besteht ferner, soweit die Beschaffung **angesichts des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine der Sicherheit Deutschlands und seiner Verbündeten oder der Aufrechterhaltung des Dienstbetriebs dient**, insbesondere

- zur Abwehr potenzieller Angriffe im Bereich der IT- und Cybersicherheit,
- zur Sicherstellung
 - des Zivil- und Katastrophenschutzes,
 - der Gefahrenabwehr,
 - des Gesundheitsschutzes sowie
 - der Versorgungssicherheit (einschließlich Energieversorgung und in Reaktion auf gestörte Lieferketten).

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- Im Bereich des **Sektorenvergaberechts** gelten die Ausführungen entsprechend auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 4 SektVO (z.B. für die Sicherstellung der Energieversorgung).
- Für **verteidigungs- oder sicherheitsspezifische öffentliche Aufträge** gilt im Hinblick auf die Anwendung des Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb ebenfalls Entsprechendes. Rechtsgrundlage ist insoweit § 12 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b der Vergabeverordnung Verteidigung und Sicherheit (VSVgV) wegen dringlicher Gründe im Zusammenhang mit einer Krise (Unterbuchstabe aa) sowie wegen dringlicher, zwingender Gründe im Zusammenhang mit Ereignissen, die der Auftraggeber nicht voraussehen konnte (Unterbuchstabe bb). Für Bauaufträge gilt § 3a VS Abs. 2 Nr. 4 VOB/A. Das BMVg hat dazu für seinen Geschäftsbereich eigene ausführliche Mitteilungen erlassen.
- Angebote können im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb **formlos** und ohne die Beachtung konkreter Fristvorgaben eingeholt werden. Mit der Neuregelung des § 17 Abs. 6 VgV⁴ wurde durch einen entsprechenden Einschub klargestellt, dass die

⁴ Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen und anderer Gesetze vom 12.11.2020, in Kraft getreten am 19.11.2020; vgl. BGBl. 2020 Teil I Nr. 52, S. 2392.



Mindestfrist von 30 Kalendertagen für Erstantgebote nur für Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gilt. Für Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb kann der Auftraggeber somit auch eine kürzere Angebotsfrist wählen, solange diese angemessen ist (vgl. § 20 VgV). Aufgrund seines besonderen Ausnahmecharakters sind damit beim Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb nach Würdigung der Gesamtumstände im Dringlichkeitsfall auch **sehr kurze Fristen (bis hin zu 0 Tagen)** denkbar.

- § 17 Abs. 15 VgV stellt zudem klar, dass der öffentliche Auftraggeber bei der Durchführung eines Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb wegen äußerster Dringlichkeit nach § 14 Abs. 4 Nr. 3 VgV von nachfolgenden Formanforderungen der VgV befreit ist:
 - §§ 9 bis 13 VgV Vorgaben zur (elektronischen) Kommunikation,
 - § 53 Abs. 1 VgV Übermittlung von Interessensbekundungen, Interessensbestätigungen, Teilnahmeanträge und Angeboten in elektronischer Form,
 - § 54 VgV Aufbewahrung ungeöffneter Interessensbekundungen, Interessensbestätigungen, Teilnahmeanträge und Angebote,
 - § 55 VgV Öffnung der Interessenbestätigungen, Teilnahmeanträge und Angebote.

Die Befreiung von etwaigen Formanforderungen nach der VSVgV gilt entsprechend (siehe § 12 Abs. 3 VSVgV).

- Im Sinne einer effizienten Verwendung von Haushaltsmitteln empfiehlt es sich nach Möglichkeit **mehrere Unternehmen** zur Angebotsabgabe aufzufordern. Auch nach der Rechtsprechung ist im Rahmen der §§ 14 Abs. 4 Nr. 3, 17 Abs. 5 VgV grundsätzlich so viel Wettbewerb wie möglich zu eröffnen; ein völliger Verzicht auf Wettbewerb kommt nur als *ultima ratio* in Betracht (vgl. OLG Rostock, Beschluss vom 11.11.2021, 17 Verg 4/20). Sollten es die Umstände – insbesondere nicht hinzunehmende Verzögerungen in der akuten Lage in Reaktion auf den russischen Angriffskrieg und seine Folgen – aber erfordern, kann auch nur *ein* Unternehmen angesprochen werden. § 51 Abs. 2 VgV bzw. § 21 Abs. 3 VSVgV, die für das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb die Ansprache von mindestens drei Unternehmen vorsehen, sind in diesem Kontext nicht anwendbar. So ist die direkte Ansprache nur eines Unternehmens dann möglich, wenn nur ein Unternehmen in der Lage sein wird, den Auftrag unter den durch die zwingende Dringlichkeit auferlegten technischen und zeitlichen Zwängen zu erfüllen.



Die Europäische Kommission hatte in Bezug auf die COVID-19-Pandemie 2020 und die Flüchtlingskrise 2015 dieselbe Auslegung der Verfahrenserleichterungen zugrunde gelegt (siehe insoweit die Leitlinien der Europäischen Kommission zur Nutzung des Rahmens für die Vergabe öffentlicher Aufträge in der durch die COVID-19-Krise verursachten Notsituation (2020/C 108 I/01), veröffentlicht am 1.4.2020, ABl. der Europäischen Union CI 109/1, und die Mitteilung der Europäischen Kommission an das Europäische Parlament und den Rat zu den Vorschriften für die öffentliche Auftragsvergabe im Zusammenhang mit der aktuellen Flüchtlingsproblematik (COM(2015) 454 final) vom 9.9.2015).⁵

In jedem Fall muss die beschaffende Stelle prüfen, ob die jeweiligen Anwendungsvoraussetzungen im Einzelfall gegeben sind und dies entsprechend dokumentieren.

2. Öffentliche Aufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte

Bei öffentlichen Aufträgen unterhalb der EU-Schwellenwerte bietet sich für eine schnelle und effiziente Beschaffung in Dringlichkeits- und Notfallsituationen die Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb nach § 8 Abs. 4 Nr. 9 der **Unterschwellenvergabeordnung (UVgO)** an:

- Voraussetzung ist, dass eine Leistung im Falle von Umständen, die der Auftraggeber nicht voraussehen konnte, besonders dringlich ist und die Gründe für die besondere Dringlichkeit nicht dem Verhalten des Auftraggebers zuzurechnen ist. **Diese Voraussetzungen sind im Fall von kurzfristigen Beschaffungsbedarfen, die im oben beschriebenen Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine stehen, regelmäßig gegeben.**
- Bei einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb fordert der Auftraggeber mehrere, grundsätzlich mindestens drei Unternehmen unmittelbar zur Angebotsabgabe auf (§ 12 Abs. 2 UVgO). Bei einer Dringlichkeitsvergabe nach § 8 Abs. 4 Nr. 9 UVgO kann aber auch nur ein Unternehmen zur Angebotsabgabe aufgefordert werden (§ 12 Abs. 3 UVgO).

⁵ Verfügbar unter [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020XC0401\(05\)&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020XC0401(05)&from=EN) bzw. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52015DC0454&from=HU>.



Seite 7 von 8

- Bei der Angebotsaufforderung sind angemessene Fristen zu setzen (§ 13 Abs. 1 UVgO), die in Anbetracht der Gesamtumstände aber sehr kurz ausfallen können.
- Eine Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb kann darüber hinaus auch ohne Beachtung bestimmter Zulassungsvoraussetzungen angewandt werden, wenn dies durch **Ausführungsbestimmungen** eines Bundes- oder Landesministeriums bis zu einem bestimmten Höchstwert zugelassen ist (§ 8 Abs. 4 Nr. 17 UVgO).
- Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß für die freihändige Vergabe gemäß § 3a Abs. 3 VOB/A.
- Leistungen bis zu einem Auftragswert ohne Umsatzsteuer von 3.000 Euro (Baufträge) bzw. 1.000 Euro (sonstige) können unter Berücksichtigung der Haushaltsgrundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit ohne die Durchführung eines Vergabeverfahrens beschafft werden (**Direktaufträge**). Viele Bundesländer haben diese Wertgrenzen für ihre Vergabestellen und Kommunen allgemein oder aus Anlass des russischen Angriffskriegs (weiter) hochgesetzt.
- Für die Vergabestellen des Bundes hat das Bundeskabinett am 13. April 2022 befristet bis zum 31. Dezember 2023 eine Erhöhung auf **8.000 Euro** (Baufträge) bzw. **5.000 Euro** (sonstige) beschlossen, soweit die (Direkt-)Aufträge **im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine** stehen (Inkrafttreten am Tag nach der Veröffentlichung; zur Veröffentlichung vorgesehen: BAnz. AT 14.04.2022). Die Abweichenden Verwaltungsvorschriften für das Bundesministerium der Verteidigung und seinen Geschäftsbereich für die Vergabe öffentlicher Aufträge zur Beschleunigung von Vergaben im Unterschwellenbereich (BAnz. AT 18.03.2022) bleiben unberührt.

3. Ausweitung bestehender Verträge

Nach § 132 Abs. 2 GWB besteht zudem die Möglichkeit, bereits bestehende Verträge im Einvernehmen der Vertragsparteien zu verlängern und wertmäßig auszuweiten, ohne dass hierfür ein neues Vergabeverfahren durchgeführt werden muss.

Zur Bewältigung kurzfristiger Beschaffungsbedarfe kommt insbesondere eine Vertragsänderung, -verlängerung und/oder -ausweitung nach § 132 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Satz 2 und 3 GWB in Betracht. Über § 47 Abs. 1



Seite 8 von 8

UVgO gilt diese Vorschrift auch für die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen unterhalb der EU-Schwellenwerte.

Es müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- 1) Änderung/Ausweitung erforderlich aufgrund des Vorliegens von Umständen, die der öffentliche Auftraggeber im Rahmen seiner Sorgfaltspflichten nicht vorhersehen konnte,
- 2) keine Änderung des Gesamtcharakters des Auftrags aufgrund der Vertragsänderung, -verlängerung und/oder -ausweitung,
- 3) der Preis darf nicht um mehr als 50 % des Wertes des ursprünglichen Auftrags erhöht werden.

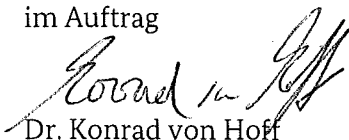
Die Voraussetzung (1) ist bei einem Zusammenhang der Beschaffung mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine gegeben: Weder der Angriff noch seine Folgen sowie die daraus resultierenden konkreten Bedarfe konnten in ihrem Umfang und der Kurzfristigkeit ihrer Erforderlichkeit auch bei Beachtung aller Sorgfaltspflichten vorhergesehen werden.

Der Gesamtcharakter (Voraussetzung (2)) des Vertrags würde dann geändert, wenn z.B. anstelle einer Liefer- eine Dienstleistung eingekauft würde. Keine Änderung des Gesamtcharakters liegt z.B. vor, wenn lediglich die Liefermengen der vereinbarten Leistung erhöht werden oder i.d.R. auch wenn ein Liefervertrag über bestimmte Güter um weitere Gegenstände ergänzt wird, die dem gleichen oder einem ähnlichen Zweck dienen.

Vertragsänderungen nach § 132 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 GWB sind bei Verträgen, die nach Oberschwellen-Vergaberecht vergeben wurden, zu gegebener Zeit im Amtsblatt der EU zu veröffentlichen (§ 132 Abs. 5 GWB).

Dieses Rundschreiben tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Konrad von Hoff



Anlage 2
zum Erlass „Unterbringung von (ukrainischen) Flüchtlingen“
vom 17. Oktober 2022

Schaffung von Flüchtlingsunterkünften

Stand: 14. Oktober 2022

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht zu den aktuell laufenden Programmen zur Unterstützung bei der Schaffung von Unterkünften für geflüchtete Personen.

Land Nordrhein-Westfalen

a) Richtlinie zur Mobilisierung von Wohnraum für die Aufnahme und Unterbringung von Schutzsuchenden aus der Ukraine

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 9. Mai 2022 die „Richtlinie zur Mobilisierung von Wohnraum für die Aufnahme und Unterbringung von Schutzsuchenden aus der Ukraine“ veröffentlicht. Zweck der Richtlinie ist die Neuschaffung oder Herrichtung von Wohnraum für aus der Ukraine vertriebene Personen in den Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen.

Fördergegenstände sind die Neuschaffung von Mietwohnraum und Gruppenwohnungen, die Herrichtung von Wohnungen sowie der Ankauf von Zweckbindungen.

Link:

<https://www.mhkbd.nrw/themen/bau/wohnen/mieten-und-eigentum/wohnraumoffensive-fuer-schutzsuchende>

b) NRW.BANK Flüchtlingsunterkünfte

In Abstimmung mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, ein Programm „NRW.BANK Flüchtlingsunterkünfte“ mit zinsverbilligten Krediten über 400 Millionen Euro aufgelegt.



Das Kreditprogramm richtet sich an Kommunen, kommunale rechtliche unselbständige Eigenbetriebe und Gemeindeverbände. Grundsätzlich werden zur Erstunterbringung von Flüchtlingen Investitionen in den Erwerb von Flüchtlingsunterkünften, in den Bau (inkl. Leichtbauweise) von Flüchtlingsunterkünften, in die Modernisierung von Flüchtlingsunterkünften, in die Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften, in den Erwerb von Grundstücken, die notwendiger Bestandteil eines aktuell anstehenden Investitionsvorhabens sind, mitfinanziert, wenn der Erwerb nicht mehr als zwei Jahre vor der Antragstellung erfolgte. Außerdem können Erschließungsmaßnahmen und Aufwendungen für den Grunderwerb, die dauerhaft von der Kommune zu tragen und nicht umlagefähig sind (zum Beispiel für öffentliche Wege), finanziert werden.

Ersatzbauten und bereits geförderte Objekte können zum Zwecke des Umbaus, der Erweiterung und Sanierung erneut finanziert werden.

Link:

<https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15731/nrwbank-fluechtlingsunterkuenfte.html>

Bund

hier: Kreditanstalt für Wiederaufbau (kfw)

Mit dem „IKK Investitionskredit Kommunen“ begleitet die Kreditanstalt für Wiederaufbau Investitionen der Kommunen in die kommunale und soziale Infrastruktur. Gefördert werden bis zu 150 Millionen Euro Kreditbetrag pro Jahr und Antragsteller – in folgenden Bereichen: Flüchtlingsunterkünfte, Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen, Anpassung der technischen Infrastruktur wie der Wasser- und Abwasserwirtschaft, Verkehrsinfrastruktur und Abfallwirtschaft, Stadt- und Dorfentwicklung einschließlich Tourismus, Krankenhäuser und Behinderteneinrichtungen, Baulanderschließung (inklusive Planungsleistungen, sofern sie Teil der Investition sind).

Link:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/F%C3%B6rderprodukte/Investitionskredit-Kommunen-\(208\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/F%C3%B6rderprodukte/Investitionskredit-Kommunen-(208)/)

Hinweise
zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für
Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden
in den verschiedenen Gebietskulissen

(Gesetzgebungsstand: 26. April 2022)

beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 13.05.2022

Inhalt

1	Einleitung.....	2
2	Zulässigkeit von Vorhaben	5
2.1	Bauplanungsrechtliche Einordnung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende	5
2.2	Grundstücke im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 Absatz 1 und 2 BauGB	6
2.2.1	Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke nach BauNVO	6
2.2.2	Zulässigkeit von Wohnungen und Wohngebäuden nach BauNVO.....	7
2.2.3	Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende in Sondergebieten und auf festgesetzten Gemeinbedarfsflächen	8
2.2.4	Gebietsverträglichkeit	9
2.2.5	Unzulässigkeit im Einzelfall nach § 15 Absatz 1 BauNVO und Rücksichtnahmegebot	9
2.3	Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB.....	10
2.3.1	Ausnahmen nach § 31 Absatz 1 und § 246 Absatz 11 BauGB.....	10
2.3.2	Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB	11
2.3.3	Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB	12
2.3.4	Befreiungen nach § 246 Absatz 10 BauGB	12
2.3.5	Befreiungen nach § 246 Absatz 12 BauGB	13
2.4	Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.....	16
2.5	Grundstücke im Außenbereich nach § 35 BauGB	17
2.5.1	Standortabhängige Außenbereichsbegünstigung nach § 246 Absatz 9 BauGB	17
2.5.2	Standortunabhängige Außenbereichsbegünstigung nach § 246 Absatz 13 BauGB	18
2.5.3	Sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB	20

2.5.4	Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden (§ 246 Absatz 16 BauGB)	21
2.5.5	Dringend benötigte Flüchtlingsunterkünfte (§ 246 Absatz 13a BauGB) ..	21
2.6	Sonderabweichungstatbestand (§ 246 Absatz 14 BauGB)	22
2.6.1	Anwendungsbereich und Voraussetzungen	22
2.6.2	Verfahren.....	23
2.6.3	Rückbauverpflichtung und zulässige Anschlussnutzung	24
2.6.4	Entschädigungsregelung	24
3	Einvernehmen der Gemeinde (§ 246 Absatz 15 BauGB)	25
4	Schaffung von Planungsrecht.....	25
4.1	Aufstellung eines neuen Bebauungsplans bzw. Änderung oder Ergänzung eines vorhandenen Bebauungsplans	25
4.2	Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB	26
	Anlage Übersicht von Flüchtlingsunterkünften nach BauGB und BauNVO	27
I.	Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften in den Baugebieten nach der BauNVO (auch i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB)	27
II.	Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB)	28
III.	Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften im Außenbereich (§ 35 BauGB).....	29

1 Einleitung

Der Ukraine-Krieg hat zur Folge, dass immer mehr Menschen aus der Ukraine Zuflucht in europäischen Nachbarländern suchen. Auch in Deutschland wird eine große Zahl Geflüchteter erwartet. Zum Teil ist bereits ein deutlicher Anstieg von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in Deutschland zu verzeichnen. Dies führt dazu, dass bereits bestehende Standorte zu deren übergangsweisen Unterbringung nicht ausreichen, sondern zusätzliche Standorte durch Umnutzung bestehender Gebäude oder Neubau erschlossen werden müssen. Dieser Umstand stellt Bund, Länder, aber insbesondere die Kommunen wiederholt vor große planerische Herausforderungen.

Gegenstand dieser Hinweise ist es, die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten aufzuzeigen, die das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bieten, um Standorte für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zu finden. Entsprechend dem Anwendungsbereich des § 246 Absatz 8 bis 17 BauGB sind damit Unterkünfte für Ausländer gemeint, die im Bundesgebiet einen Asylantrag gestellt haben oder für deren Unterbringung Bund, Länder oder Kommunen aus sonstigen Gründen Verantwortung tragen. Vorhaben zur dauerhaften Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge und Asylbegehrende sind nicht Gegenstand dieser Hinweise.

Die oben erwähnten Aufgaben und Zuständigkeiten ergeben sich u.a. aus dem Asylgesetz (AsylG). Danach ist bei der Unterbringung von Asylbegehrenden zu unterscheiden zwischen der Unterbringung in Aufnahmeeinrichtungen der Länder (§ 44 Absatz 1 AsylG, sog. Erstaufnahmeeinrichtungen) und der daran anschließenden Unterbringung, die in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften (§ 53 AsylG) erfolgt. Beide Unterbringungsformen dienen der übergangsweisen Unterbringung. § 50 AsylG regelt die landesinterne Verteilung von Asylbegehrenden und ermächtigt die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen, durch Rechtsverordnung die Verteilung zu regeln, soweit dies nicht durch Landesgesetz geregelt ist. Asylbegehrende werden daher nicht nur in Einrichtungen der Länder untergebracht, sondern abhängig vom jeweiligen Landesrecht auch in Einrichtungen der Kommunen.

Aufgaben zur Unterbringung können darüber hinaus u. a. auch für solche Ausländer entstehen, denen aus völkerrechtlichen, humanitären oder politischen Gründen nach §§ 22, 23 und 24¹ des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG) Aufenthalt gewährt wird. Auch für unerlaubt eingereiste Ausländer können nach § 15a AufenthG Unterbringungspflichten bestehen.

Im Regelfall ergibt sich der Kreis derjenigen Personen, für deren Unterbringung zu sorgen ist, aus den Flüchtlingsaufnahmegesetzen der Länder. Danach kann auch eine fortwirkende Unterbringungspflicht für bereits anerkannte Asylbewerber während der Wohnungssuche bestehen. Diese Unterbringung wird grundsätzlich noch von der Variationsbreite der genehmigten Nutzung als Asylbewerberunterkunft erfasst sein.

Diese Hinweise passen die am 15. Dezember 2015 von der Fachkommission Städtebau beschlossene Arbeitshilfe unter Berücksichtigung zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechung und Literatur an die seither geänderte Rechtslage an. Sie berücksichtigen auch die Neuregelungen, Klarstellungen und befristeten Erleichterungen, die durch

- das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
- das Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änderung von § 246 des Baugesetzbuchs vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

in das Baugesetzbuch eingefügt worden sind:

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB).

¹ Nach Nr. 12 a des Beschlusses der Besprechung des Bundeskanzlers mit den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder am 7. April 2022 haben hilfebedürftige Geflüchtete aus der Ukraine einen direkten Anspruch auf einen Aufenthaltstitel nach § 24 Abs. 1 AufenthG

- Es wird klargestellt, dass die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden zu den Belangen des Allgemeinwohls gehört, die eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans erfordern können (§ 31 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 BauGB).
- Folgende Regelungen gelten befristet bis zum 31. Dezember 2024:
 - Bei Umnutzung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Anlagen der Flüchtlingsunterbringung kann unter bestimmten Voraussetzungen vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden (§ 246 Absatz 8 BauGB).
 - Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden können in bestimmten Bereichen des Außenbereichs in unmittelbarem Siedlungszusammenhang als begünstigte Vorhaben zugelassen werden (§ 246 Absatz 9 BauGB).
 - In Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) kann an Standorten, an denen Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können, bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden (§ 246 Absatz 10 BauGB), unabhängig davon ob Grundzüge der Planung berührt werden.
 - Soweit Anlagen für soziale Zwecke in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden können, sollen Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für die Unterbringung von Flüchtlingen in der Regel zugelassen werden (§ 246 Absatz 11).
 - Für die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte können in allen Baugebieten (Nummer 1) und für die auf längstens drei Jahre zu befristende Umnutzung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen können in Gewerbe-, Industrie und Sondergebieten nach §§ 8 bis 11 BauNVO (Nummer 2) Befreiungen unabhängig davon erteilt werden, ob Grundzüge der Planung berührt werden (§ 246 Absatz 12 BauGB). Die Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der genannten Befreiungsvoraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2027 (§ 246 Absatz 12 Satz 2 BauGB). Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, kann die Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung ebenfalls im Rahmen der o.g. Fristen verlängert werden.
 - Im Außenbereich werden standortunabhängig die Errichtung mobiler Unterkünfte (auf drei Jahre befristet) und die Umnutzung bestehender Gebäude begünstigt (§ 246 Absatz 13 BauGB). Die Frist von drei Jahren kann um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2027 (§ 246 Absatz 13 Satz 2 BauGB). Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt für die Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung das gleiche wie bei Absatz 12.

- Von den Erleichterungen in den Absätzen 8 bis 13 darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn dringend benötigte Unterkünfte nicht anderweitig rechtzeitig im Gemeindegebiet bereitgestellt werden können (§ 246 Absatz 13a BauGB).
- Wenn sich auch unter Anwendung von § 246 Absatz 8 bis 13 BauGB dringend benötigte Unterkünfte anderweitig nicht oder nicht rechtzeitig bereitstellen lassen, kann von Vorgaben des Bauplanungsrechts abgewichen werden (§ 246 Absatz 14 BauGB).
- Verfahrenserleichterungen im Hinblick auf das gemeindliche Einvernehmen und das Benehmen der Naturschutzbehörde werden in § 246 Absatz 15 und 16 BauGB geregelt.
- Absatz 17 enthält eine Klarstellung zur Befristung.

Auf Grundlage des § 246 Absatz 8 bis 16 BauGB kann die zuständige Behörde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 entsprechende Genehmigungen oder Befreiungen erteilen; ab dem 1. Januar 2025 kann sie von den Regelungen keinen Gebrauch mehr machen. Die Geltungsdauer der auf Grundlage der § 246 Absatz 8 bis 14 BauGB erteilten Genehmigungen bleibt davon unberührt (§ 246 Absatz 17 BauGB). Davon ist die von vornherein vorhabenbezogene Befristung in § 246 Absatz 12 und Absatz 13 Satz 1 Nummer 1 BauGB zu unterscheiden. Die bereits aufgrund der Vorgängerregelung erteilten Zulassungen können um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027.

Bis zum 31. Dezember 2024 findet § 37 BauGB auf Aufnahmeeinrichtungen der Länder mit Ausnahme des Absatzes 3 keine Anwendung.

2 Zulässigkeit von Vorhaben

2.1 Bauplanungsrechtliche Einordnung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen Vorhaben, mit denen die öffentliche Hand ihre Unterbringungsverantwortung wahrnimmt. Die jeweilige Gebietskörperschaft und nicht ein privater Bauherr entscheidet darüber, ob und welcher Bedarf für öffentliche Unterbringungseinrichtungen besteht. Vorhaben privater Bauherren sind nur begünstigt, wenn sie in Abstimmung mit der öffentlichen Hand errichtet werden oder in zumindest vergleichbarer Weise gesichert ist, dass sie der Wahrnehmung der öffentlichen Aufgabe dienen werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. Februar 2019, 4 C 9/18).

Bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, können als Anlagen für soziale Zwecke oder Wohngebäude eingeordnet werden. In Betracht kommen kann im Einzelfall auch eine Unterbringung in Beherbergungsbetrieben (diese wird in diesen Hinweisen nicht weiter behandelt).

Bauliche Anlagen dienen der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, wenn dort für einen mehr als vernachlässigbaren Zeitraum überwiegend Übernachtungsmöglichkeiten für die Betroffenen bereitgestellt werden. Der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen auch typischerweise mit der Flüchtlingsunterbringung verbundene Nebeneinrichtungen, wie z. B. Registrierungsstellen, Anlagen oder Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Eine neue Nutzungsart ist durch die Sonderregelungen in § 246 Absatz 8 bis 17 BauGB nicht eingeführt worden. Dies ergibt sich aus der Gesetzesbegründung zu § 246 BauGB 2014, in der es heißt: „...unberührt bleibt die Zulässigkeit von Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in den anderen Baugebieten, in denen Wohngebäude und/oder Anlagen für soziale Zwecke vorgesehen sind.“ (BT-Drs. 18/2752, S. 12).

2.2 Grundstücke im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 Absatz 1 und 2 BauGB

Durch entsprechende Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung können die in § 1 Absatz 2 BauNVO genannten Baugebiete im Bebauungsplan festgesetzt werden. Da die Vorschriften der BauNVO über die Baugebiete Bestandteil des Bebauungsplans werden (§ 1 Absatz 3 BauNVO), ist dem Bebauungsplan jeweils die Fassung der BauNVO zugrunde zu legen, die an dem Tage, an dem die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans begann, in Kraft war (§§ 25 - 25 c BauNVO). Die Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende richtet sich dann nach diesen Vorschriften.

Dabei ist insbesondere zwischen der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in Anlagen für soziale Zwecke einerseits und in Wohnungen oder Wohngebäuden andererseits zu unterscheiden.

2.2.1 Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke nach BauNVO

Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende können in vielen Fällen als Anlagen für soziale Zwecke zu betrachten sein. Dies trifft insbesondere auf Aufnahmeeinrichtungen (§ 44 Absatz 1 AsylG), Gemeinschaftsunterkünfte (§ 53 AsylG) und sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende zu.

Allgemein zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke nach Maßgabe der BauNVO in durch Bebauungsplan festgesetzten

- (1) allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO)
- (2) besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO)
- (3) Dorfgebieten (§ 5 BauNVO)
- (4) Dörflichen Wohngebieten (§ 5a BauNVO)

- (5) Mischgebieten (§ 6 BauNVO)
- (6) Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO)
- (7) Kerngebieten (§ 7 BauNVO)

Ausnahmsweise können Anlagen für soziale Zwecke nach Maßgabe der BauNVO zugelassen werden in durch Bebauungsplan festgesetzten

- (1) Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO)
- (2) reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO)
- (3) Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO)
- (4) Industriegebieten (§ 9 BauNVO)

In durch Bebauungsplan festgesetzten reinen Wohngebieten nach Maßgabe der Baunutzungsverordnungen 1962, 1968 und 1977 sind Anlagen für soziale Zwecke nicht allgemein zulässig oder können nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf die Einschränkungen aufgrund der Anforderungen zur Gebietsverträglichkeit der Vorhaben (siehe Nummer 2.2.4) und zur Unzulässigkeit im Einzelfall (siehe Nummer 2.2.5) wird hingewiesen.

2.2.2 Zulässigkeit von Wohnungen und Wohngebäuden nach BauNVO

Je nach Ausgestaltung der Räumlichkeiten und Aufenthaltsbedingungen kann es sich bauplanungsrechtlich aber auch um „Wohnen“ handeln.

Der Begriff des Wohnens ist allgemein durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Im Zusammenhang mit Vorhaben zur Unterbringung von Flüchtlingen wird jedoch der Aspekt der Freiwilligkeit im Sinne von Wahlfreiheit nur von eingeschränkter Bedeutung sein. Kriterien zur Abgrenzung der Anlage für soziale Zwecke zum „Wohnen“ sind vielmehr die Beschränkungen der Lebensführung aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse, die fehlenden räumlichen Rückzugsmöglichkeiten des Einzelnen sowie die zeitliche Begrenzung des Aufenthalts. Ebenso sprechen zentrale Versorgung, Betreuung oder Gemeinschaftsräume für eine Anlage für soziale Zwecke. Die Frage einer ggf. erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigung für die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes ist nicht Gegenstand dieser Hinweise.

Allgemein zulässig sind Wohnungen oder Wohngebäude nach Maßgabe der BauNVO in durch Bebauungsplan festgesetzten

- (1) Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO)
- (2) reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO)
- (3) allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO)
- (4) besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO)

- (5) Dorfgebieten (§ 5 BauNVO)
- (6) Dörflichen Wohngebieten (§ 5a BauNVO)
- (7) Mischgebieten (§ 6 BauNVO)
- (8) Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO)
- (9) Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans

Grundsätzlich nicht zulässig sind Wohnungen oder Wohngebäude nach Maßgabe der BauNVO in durch Bebauungsplan festgesetzten

- (1) Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO)
- (2) Industriegebieten (§ 9 BauNVO)
- (3) Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), insbesondere
 - (a) Wochenendhausgebieten
 - (b) Ferienhausgebieten
 - (c) Campingplatzgebieten

2.2.3 Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende in Sondergebieten und auf festgesetzten Gemeinbedarfsflächen

Es besteht die Möglichkeit, Sondergebiete i. S. v. § 11 Absatz 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ und die Art der Nutzung im Einzelnen darzustellen und festzusetzen. Bei Sondergebieten mit einer anderen Zweckbestimmung kann im Einzelfall bei Vorliegen der Voraussetzungen einer Befreiung nach § 31 Absatz 2 oder § 246 Absatz 12 Satz 1 Nummer 2 BauGB eine Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende in Betracht kommen. Die unbefristet geltenden Vorschriften des § 1 Absatz 6 Nummer 13 und § 31 Absatz 2 Nummer 1 BauGB erleichtern bauleitplanerische Schritte und unterstreichen die Bedeutung des Belanges einer Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.

Sowohl als Anlage für soziale Zwecke als auch als Wohngebäude können Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB) errichtet oder durch Umnutzung einer vorhandenen Bebauung eingerichtet werden. Gemeinbedarfsflächen müssen im Bebauungsplan mit einem exakten, zumindest übergeordneten Zweck festgesetzt werden und einen Gemeinwohlbezug aufweisen, dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit zu Grunde liegt. Sofern die Zweckbestimmung der ausgewählten Gemeinbedarfsfläche nicht auf den Betrieb einer Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende gerichtet ist, kann eine Unterkunft auf dieser Gemeinbedarfsfläche gleichwohl bei Vorliegen der Voraussetzungen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Absatz 2 BauGB oder nach § 246 Absatz 12 Satz 1 Nummer 1 auf diesem Weg realisiert werden.

2.2.4 Gebietsverträglichkeit

Selbst wenn ein Vorhaben nach der BauNVO regelmäßig oder ausnahmsweise in dem jeweiligen Gebiet zugelassen werden kann, ist als ungeschriebene Einschränkung zu prüfen, ob es als solches gebietsverträglich ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 – 4 C 1/02; BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2002 – 4 B 86/01). Hierfür kommt es auf die spezifische Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets an. Von maßgeblicher Bedeutung für die Bestimmung des jeweiligen Gebietscharakters sind die Anforderungen des Vorhabens an ein Gebiet, die Auswirkungen des Vorhabens auf ein Gebiet und die Erfüllung des spezifischen Gebietsbedarfs. Das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit bestimmt nicht nur die regelhafte Zulässigkeit, sondern erst recht den vom Verordnungsgeber vorgesehenen Ausnahmbereich. Zwischen der jeweiligen spezifischen Zweckbestimmung des Baugebietstypus und dem jeweils zugeordneten Ausnahmekatalog besteht ein gewollter funktionaler Zusammenhang. Das bedeutet: Die normierte allgemeine Zweckbestimmung ist auch für die Auslegung und die Anwendung der tatbestandlich normierten Ausnahmen bestimmend (BVerwG, a.a.O.). Relevant für die Beurteilung der Gebietsunverträglichkeit sind alle mit der Zulassung des Vorhabens nach der Art der Nutzung typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung. Auf das individuelle Verhalten von untergebrachten Personen kommt es baurechtlich grundsätzlich nicht an (VGH Kassel, Beschluss vom 18. September 2015 – 3 B 1518/15). Sollte es zu Störungen, bspw. der Nachtruhe kommen, ist diesen im Einzelfall mit Mitteln des Ordnungs- oder Polizeirechts oder des zivilen Nachbarrechts zu begegnen (OVG Münster, Beschluss vom 19. Juli 2019, 10 A 1802/18).

2.2.5 Unzulässigkeit im Einzelfall nach § 15 Absatz 1 BauNVO und Rücksichtnahmegebot

§ 15 Absatz 1 BauNVO dient der Erfassung und Bewältigung atypischer Fälle auf der Ebene des Planvollzugs. Die Vorschrift beinhaltet ein planungsrechtliches Korrektur- und Steuerungsinstrument, wonach ein Vorhaben, das nach der Baugebietsfestsetzung an sich der im Plangebiet generell oder ausnahmsweise zulässigen Nutzung entspricht, sich im Einzelfall als unzulässig erweisen kann,

- wenn es nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der baulichen Anlage der Eigenart des Baugebiets in seiner konkreten Ausgestaltung und Entwicklung widerspricht (§ 15 Absatz 1 Satz 1 BauNVO) oder
- wenn die von der baulichen Anlage ausgehenden oder auf sie einwirkenden Belästigungen unzumutbar sind (§ 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO; Rücksichtnahmegebot).

Rein verhaltensbedingte Störungen ohne bodenrechtliche Relevanz sind kein Gegenstand bauplanungsrechtlicher Betrachtungen (VGH München, Beschluss vom 21. August 2015 – 9 CE 15.1318 und vom 04. Juli 2018, 9 ZB 17.1984, OVG Münster, Beschluss vom 19. Juli 2019 – 10 A 1802/18). Eine Flüchtlingsunterkunft mit üblicher

Belegungsdichte begründet keine bodenrechtlich relevanten Störungen. Es handelt es sich bei den ausgehenden Geräuschemissionen einer Flüchtlingsunterkunft wie Gespräche, Zurufe, Abspielen von Tonträgern und Kochvorgänge bei offenem Fenster um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche. Von unzumutbaren Störungen oder Belästigungen nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO ist nicht auszugehen. Vielmehr sind Störungen und Beeinträchtigungen, die außerhalb der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Einrichtung auftreten, mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarschutzrechts zu klären. Auch die allgemeine Gefahr von Eigentumsstraftaten spielen keinen städtebaulichen Belang von Gewicht, der die planungsrechtliche Unzulässigkeit des Bauvorhabens begründen könnte (vgl. hierzu auch VG Berlin, Beschluss vom 17. November 2020 – 19 L 286/20 und OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 19. Juli 2019 – 10 S 22.19).

2.3 Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB

Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende können sowohl als Anlagen für soziale Zwecke als auch als Wohnung oder Wohngebäude ausnahmsweise (§ 31 Absatz 1 und § 246 Absatz 11 BauGB) oder unter Befreiung (§ 31 Absatz 2 und § 246 Absatz 10 und Absatz 12 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sein. Darüber hinaus kann in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden (§ 31 Absatz 3 BauGB).

2.3.1 Ausnahmen nach § 31 Absatz 1 und § 246 Absatz 11 BauGB

Ausnahmen müssen gemäß § 31 Absatz 1 BauGB im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen und vom planerischen Willen der Gemeinde umfasst sein.

Für den Fall, dass in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 der BauNVO (nicht in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten) Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können (auch aufgrund von Festsetzungen nach § 1 Absatz 5 BauNVO), sieht § 246 Absatz 11 Satz 1 BauGB vor, dass Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge *in der Regel* genehmigt werden *sollen*. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei Zulassung der genannten Einrichtungen in der Regel kein Widerspruch zur Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets besteht („Gebietsverträglichkeit“; siehe Nummer 2.2.4). Zudem soll die Richtung des Ermessens vom Gesetzgeber im Sinne eines intendierten Ermessens vorgezeichnet werden (vgl. auch OVG Münster, Beschluss vom 19. Juli 2019, 10 A 1802/18). Anforderungen im Hinblick auf § 15 Absatz 1 BauNVO (siehe

Nummer 2.2.5) werden dadurch jedoch nicht außer Kraft gesetzt; sie sind jedoch im Lichte der Bedeutung der nationalen Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung zu sehen.

Entsprechendes gilt nach § 246 Absatz 11 Satz 2 BauGB für in übergeleiteten Plänen (vgl. § 233 Absatz 3 BauGB; § 173 BBauG 1960) festgesetzte Baugebiete, die denen nach §§ 2 bis 7 BauNVO vergleichbar sind.

§ 36 BauGB ist im Rahmen des § 246 Absatz 11 – wie auch sonst bei Entscheidungen nach § 31 Absatz 1 BauGB – anwendbar. Zur Modifikation des § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB durch § 246 Absatz 15 siehe Nummer 3.

Die Zulässigkeit einer Anschlussnutzung, also einer Nutzung im Anschluss an die Nutzung als bauliche Anlage für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, richtet sich nach allgemeinen bauplanungsrechtlichen Regeln – ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlich allein durch die Sonderregelung nach § 246 BauGB ermöglichten Abweichung vom allgemein geltenden Zulässigkeitsmaßstab. Aus der (Zwischen-)Nutzung als Flüchtlingsunterbringung kann daher in diesen Fällen keine Zulässigkeit anderer zukünftiger Nutzungen, beispielsweise einer Wohnnutzung für einen unbestimmten Personenkreis, abgeleitet werden. Zur Wiederaufnahme der vorherigen Nutzung bei Vorhaben nach § 246 Absatz 13 vgl. Nummer 2.5.2.2.

2.3.2 Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

Eine Befreiung im Einzelfall ist gemäß § 31 Absatz 2 BauGB an das Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen geknüpft:

- (1) Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt und
- (2) es liegt ein Befreiungstatbestand im Sinne des § 31 Absatz 2 Nummer 1 bis 3 BauGB vor, und
- (3) die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar (vgl. zu dieser Anforderung auch Nummer 2.3.4 (2)).

Ob eine Befreiung in Betracht kommt, hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls, etwa von der Größe der Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende im Verhältnis zum Gesamtbaugebiet, von einer etwaigen Vorprägung des Baugebiets (z.B. durch immissionsempfindliche Nutzungen, bereits erteilte Befreiungen) und vom zulässigen Nutzungsspektrum des Baugebiets (z. B. „eingeschränktes Gewerbegebiet“) ab. Dass die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit im Sinne des § 31 Absatz 2 Nummer 1 BauGB gehört, ist nunmehr im Gesetz klargestellt.

2.3.3 Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Voraussetzung für die Anwendung des § 31 Absatz 3 BauGB ist, dass das Vorhaben in einem Gebiet liegt, welches in einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 201a BauGB als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt festgelegt wurde. Zudem muss es sich um ein Vorhaben des Wohnungsbaus handeln. Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte, sonstige Unterkünfte oder mobile Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende sind von dieser Regelung nicht erfasst.

Im Unterschied zu § 31 Absatz 2 BauGB reicht bei einer Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB nicht aus. Notwendig ist vielmehr als stärkere Beteiligungsform eine Zustimmung der Gemeinde. Die Möglichkeit einer Ersetzung nach § 36 Absatz 2 Satz 3 BauGB scheidet insofern aus. Entsprechend anwendbar ist hingegen gemäß § 31 Absatz 3 Satz 4 i. V. m. § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB die Fiktionsregelung, nach der die Zustimmung als erteilt gilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Absatz 3 spielt bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden also nur eine Rolle, sofern Wohnungen oder Wohngebäude zur dauerhaften Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden sollen.

2.3.4 Befreiungen nach § 246 Absatz 10 BauGB

§ 246 Absatz 10 BauGB enthält einen neben § 31 Absatz 2 BauGB tretenden Sonderbefreiungstatbestand für festgesetzte und faktische Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB). Nach § 246 Absatz 10 BauGB können (anders als nach § 31 Absatz 2 BauGB) bis zum 31. Dezember 2024 Befreiungen auch dann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Auch Befreiungen von anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, etwa zum Maß der baulichen Nutzung, können auf § 246 Absatz 10 Satz 1 BauGB gestützt werden. Die Regelung gilt für Erstaufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Einrichtungen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen.

Die Befreiung ist an zwei Voraussetzungen gebunden:

- (1) An dem betreffenden Standort müssen Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder – aufgrund etwa von Festsetzungen

nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauNVO – allgemein zulässig sein. Der Ausschluss lediglich bestimmter Arten von Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 i.V.m. § 1 Absatz 9 BauNVO steht der Anwendbarkeit des § 246 Absatz 10 BauGB entgegen, wenn die betreffende Unterkunft zu diesen ausgeschlossenen Arten gehört.

- (2) Die Befreiung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB) sowie die Belange der Flüchtlinge und Asylbegehrenden (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB) etwa im Hinblick auf Integration und Teilhabe. Hierbei wird jeweils zu prüfen sein, ob die beantragte Flüchtlingsunterkunft mit den jeweils zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet verträglich ist (vgl. VGH München, Urteil vom 14. Februar 2018, 9 BV 16.1694). Das kann etwa der Fall sein, wenn die Nutzungen im Gewerbegebiet im Hinblick auf ihre Emissionen und verkehrlichen Auswirkungen so festgesetzt sind, dass es Bereiche gibt, in denen eine wohnähnliche Nutzung nicht unzumutbar gestört wird. Die Bewohner der Flüchtlingsunterkunft müssen sich mit der Immissionsbelastung abfinden, die generell im Gewerbegebiet zulässig ist. Insoweit wird ihnen, wie der sonstigen betroffenen Nachbarschaft ein Mehr an Belastungen zugemutet (VGH München, Urteil vom 14. Februar 2018, 9 BV 16.1694 und Beschluss vom 02. Februar 2021, 9 ZB 17.1350). Durch diese wohnähnliche Nutzung dürfen auch keine Einschränkungen für gewerbliche und sonstige zulässige Nutzungen einschließlich deren Erweiterungen entstehen. Letztlich werden also vor allem Standorte in Gewerbegebieten in Betracht kommen, an denen insbesondere Konflikte mit Lärm- und Geruchsimmissionen nicht zu erwarten sind, bspw., weil es sich um Gewerbegebiete handelt, in denen vor allem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Nach § 246 Absatz 10 Satz 2 BauGB findet § 36 BauGB entsprechende Anwendung. Zur Modifikation des § 36 Absatz 2 Satz 2 durch § 246 Absatz 15 BauGB siehe Nummer 3.

Die Zulässigkeit einer Anschlussnutzung richtet sich nach allgemeinen bauplanungsrechtlichen Regeln (siehe dazu auch 2.3.1).

2.3.5 Befreiungen nach § 246 Absatz 12 BauGB

Nach § 246 Absatz 12 Satz 1 BauGB ist für folgende Vorhaben bis zum 31. Dezember 2024 eine auf längstens drei Jahre zu befristende Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans auch dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden:

(1) Errichtung von mobilen Unterkünften,

(2) Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 BauNVO in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende.

Sowohl § 246 Absatz 12 Satz 1 Nummer 1 als auch Nummer 2 BauGB finden auch in faktischen Baugebieten (§ 34 Absatz 2 BauGB) Anwendung.

Die Regelung zur Frist von drei Jahren dürfte so zu verstehen sein, dass die Befristung nicht an die Genehmigungserteilung, sondern an die Nutzungsdauer anknüpft. Maßgeblicher Fristbeginn ist daher grundsätzlich der Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme; bei besonderen Fallkonstellationen ist auf den Zeitpunkt der Genehmigungserteilung abzustellen, z. B. bei bereits vor Inkrafttreten der Neuregelung erfolgter Duldung der Nutzung.

Die in § 246 Absatz 12 Satz 1 BauGB genannte Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der dort genannten Befreiungsvoraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt Satz 1 auch für die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 zu befristende Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage entsprechend (§ 246 Absatz 12 Satz 2 und 3 BauGB). Genehmigungen, die nach dem (Wieder-)Inkrafttreten der Regelung (23. Juni 2021) für neue Anlagen bzw. Nutzungsänderungen erteilt werden, können somit – je nach dem Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung – für insgesamt maximal sechs Jahre erteilt werden (erstmalig für drei Jahre, bei weiterem Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen kann die Genehmigung um weitere drei Jahre verlängert werden, bis maximal zum Ablauf des 31. Dezember 2027).

Für bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens nach bisherigem Recht genehmigte Anlagen, deren Genehmigungsdauer bereits ausgelaufen war, kann ebenfalls eine weitere, dreijährige Genehmigung erteilt werden, so dass auch für diese Anlagen eine maximale Genehmigungsdauer von sechs Jahren möglich ist (erstmalig für drei Jahre nach bisheriger Rechtslage, nach neuer Rechtslage noch zusätzlich drei weitere Jahre, bis maximal zum Ablauf des 31. Dezember 2027).

Mobile Unterkünfte (z. B. Wohncontainer, Leichtbauhallen, Zelte, soweit es sich um Vorhaben im Sinne des § 29 Absatz 1 BauGB handelt) sind im Regelfall den Anlagen für soziale Zwecke zuzurechnen. Soweit diese in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 BauNVO allgemein zulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können, bedarf es im Hinblick auf die Art der Nutzung des Rückgriffs auf den Befreiungstatbestand im Regelfall nicht. Wenn jedoch innerhalb dieser Baugebiete z.B. Gemeinbedarfsflächen (etwa Parkplätze) festgesetzt sind und die Erteilung einer Befreiung nach § 31

Absatz 2 - da im konkreten Einzelfall Grundzüge der Planung berührt werden – ausscheiden sollte, kommt eine Genehmigung nach § 246 Absatz 12 Satz 1 Nummer 1 BauGB in Betracht. Auch Befreiungen von anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, etwa zum Maß der baulichen Nutzung, können in den Fällen der Nummer 1 und Nummer 2 auf § 246 Absatz 12 Satz 1 BauGB gestützt werden.

Befristete mobile Unterkünfte können nach § 246 Absatz 12 Satz 1 Nummer 1 BauGB auch in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie in Sondergebieten (§§ 8 bis 11 BauNVO; auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB) zugelassen werden. In Gewerbegebieten ist es dabei – anders als in § 246 Absatz 10 BauGB – nicht erforderlich, dass an diesen Standorten Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden können.

In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach §§ 8 bis 11 BauNVO (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB) kommt darüber hinaus eine Umnutzung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Betracht. In Betracht kommen sämtliche für die Flüchtlingsunterbringung geeignete Anlagen.

Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Insoweit wird zu beachten sein, dass angesichts der nationalen und drängenden Aufgabe bei der Flüchtlingsunterbringung Nachbarn, gerade im Hinblick auch auf die dreijährige Befristung mit maximal der Verlängerungsmöglichkeit um weitere drei Jahre und die meist eher kurzfristige Verweildauer der jeweils betroffenen Flüchtlinge, vorübergehend auch ein Mehr an Beeinträchtigungen zuzumuten sein kann.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind als öffentlicher Belang (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB und Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 GG) in allen Fällen zu wahren; jedoch kann bei von vornherein auf wenige Jahre befristeten Vorhaben, anders als bei dauerhaften Unterkünften, stärker auf die aktuell tatsächlich bestehenden Umwelteinwirkungen abgestellt werden. Bei der Behandlung dieses Belangs kann ferner der Umstand zu beachten sein, dass die unter hohem Zeitdruck zu bewältigende Unterbringungsaufgabe dem Schutz der Flüchtlinge und Asylbegehrenden vor Obdachlosigkeit und damit ihrem Schutz vor Gefahren für Leben und Gesundheit dient. Hierbei handelt es sich um Rechtsgüter der öffentlichen Sicherheit, deren Schutz nach Nummer 7.1 Satz 1 Var. 1 der TA Lärm eine Überschreitung der Immissionswerte rechtfertigen kann, die abstrakt für die dem Wohnen dienenden Gebiete vorgesehen sind (Nummer 6.1 der TA Lärm). Allerdings dürfen im Ergebnis auch bei einer höheren Zumutbarkeit (vgl. auch Nummer 2.3.4 zu § 246 Absatz 10 BauGB) ungesunde Wohnverhältnisse nicht entstehen. Es hat eine Gesamtbetrachtung unter einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen (bspw. Lärmwerte, Lage der Unterkunft im Industriegebiet, Schalldämmung der Unterkunft; VGH Mannheim, Urteil vom 23. Juni 2020, 3 S 2781/18).

Nach § 246 Absatz 12 Satz 4 BauGB findet § 36 BauGB entsprechende Anwendung. Zur Modifikation des § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB durch § 246 Absatz 15 BauGB siehe Nummer 3.

Die Zulässigkeit einer Anschlussnutzung richtet sich nach allgemeinen bauplanungsrechtlichen Regeln (siehe dazu auch 2.3.1).

2.4 Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im nicht beplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende nach § 34 BauGB.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende gemäß § 34 Absatz 2 BauGB nach ihrer Art allein nach den entsprechenden Vorschriften der BauNVO. Insoweit gelten die Ausführungen oben unter Nummer 2.3 entsprechend.

Für Ausnahmen und Befreiungen ist § 31 Absatz 1 und 2 BauGB gemäß § 34 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Ausführungen oben unter Nummer 2.3 gelten daher entsprechend.

Soweit § 34 Absatz 2 BauGB keine Anwendung findet, also die Eigenart der näheren Umgebung nicht einem der Baugebiete der BauNVO entspricht, sind im unbeplanten Innenbereich Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende zulässig, wenn sie sich gemäß § 34 Absatz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in der Regel dann der Fall sein, wenn die nähere Umgebung nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung, sondern insbesondere durch Wohn- oder wohnähnliche Nutzung maßgeblich geprägt wird. In derart geprägter Umgebung werden Nutzungsänderungen bestehender Schulgebäude, Beherbergungsbetriebe und ggfs. auch militärisch genutzter Liegenschaften, soweit sie der Unterbringung von Personen dienen, in Vorhaben zur Unterbringung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende dem Einfügungsgebot in der Regel gerecht werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 34 Absatz 1 BauGB sind einzuhalten.

Sofern es sich um eine Nutzungsänderung im Sinne des § 34 Absatz 3a BauGB handelt, also nicht bereits das Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 1 BauGB greift, kann unter den dort genannten Voraussetzungen von dem Erfordernis des Einfügens (§ 34 Absatz 1 BauGB) abgewichen werden.

Nach § 246 Absatz 8 BauGB gilt § 34 Absatz 3a BauGB bis zum 31. Dezember 2024 entsprechend für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen. Dabei können vor allem Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäude sowie Schulen, sonstigen Bildungszwecken dienenden Gebäude und Krankenhäuser in Betracht kommen. Die Nutzungsänderung kann sich oftmals auch bereits nach allgemeinen Regeln einfügen. Auch hier gilt, dass die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein muss (vgl. hierzu oben unter Nummer 2.3.3(2)).

§ 36 BauGB ist anzuwenden. Zur Modifikation des § 36 Absatz 2 Satz 2 durch § 246 Absatz 15 BauGB siehe Nummer 3.

Die Zulässigkeit einer Anschlussnutzung richtet sich nach allgemeinen bauplanungsrechtlichen Regeln (siehe dazu auch 2.3.1). Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass § 34 Absatz 3a BauGB eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht.

2.5 Grundstücke im Außenbereich nach § 35 BauGB

2.5.1 Standortabhängige Außenbereichsbegünstigung nach § 246 Absatz 9 BauGB

Nach § 246 Absatz 9 BauGB können bis zum 31. Dezember 2024 der Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dient, die in § 35 Absatz 4 Satz 1 genannten öffentlichen Belange (s. auch die Auflistung in 2.5.3) nicht entgegengehalten werden, da die Vorschrift die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB („Begünstigung“) bis dahin für entsprechend anwendbar erklärt.

Voraussetzung ist, dass das Vorhaben in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll. Die Vorschrift zielt insbesondere auf Flächen in Ortsteilen, die von einer baulichen Nutzung – nicht notwendigerweise allseitig – umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, aber mangels eines Bebauungszusammenhangs nicht nach § 34 Absatz 1 BauGB bebaubar sind.

Auch Abrundungen der vorhandenen Siedlungsentwicklung in Randbereichen kommen in Betracht, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des direkt angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, vgl. § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB. Ein „unmittelbarer räumlicher Zusammenhang“ ist insbesondere dann gegeben, wenn die zu bebauende Fläche derart an die bebauten Flächen im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB und § 34 BauGB angrenzt, dass die geplante bauliche Anlage nach Errichtung am Bebauungszusammenhang teilnehmen würde (unmittelbarer

räumlicher Zusammenhang verneint: OVG Münster, Beschluss vom 29. Januar 2019, 2 A 3159/17).

Unberührt bleibt die Verpflichtung zur Beachtung anderer öffentlicher Belange, einschließlich der in § 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB ausdrücklich genannten Belange der Flüchtlinge oder Asylbegehrenden (vgl. auch Nummer 2.3.3(2)).

§ 36 BauGB ist anzuwenden. Zur Modifikation des § 36 Absatz 2 Satz 2 durch § 246 Absatz 15 BauGB siehe Nummer 3.

Die Zulässigkeit einer Anschlussnutzung richtet sich nach allgemeinen bauplanungsrechtlichen Regeln (siehe dazu auch 2.3.1). Hierbei ist auch zu beachten, dass es dem Sinn und Zweck des § 246 Absatz 9 widersprechen würde, wenn z. B. die nach dieser Vorschrift zugelassene Errichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich, das ausschließlich dem Wohnen von Flüchtlingen dient, im Anschluss dauerhaft als Wohnraum für die Allgemeinheit genutzt werden soll; dies dürfte bereits bei Genehmigungserteilung zu berücksichtigen sein.

2.5.2 Standortunabhängige Außenbereichsbegünstigung nach § 246 Absatz 13 BauGB

2.5.2.1 Anwendungsbereich und Voraussetzungen

Nach § 246 Absatz 13 Satz 1 BauGB gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2024 entsprechend für

- (1) die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte (§ 246 Absatz 13 Satz 1 Nummer 1 BauGB) und
- (2) die Umnutzung bestehender Gebäude, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende (§ 246 Absatz 13 Satz 1 Nummer 2 BauGB).

Anders als bei § 246 Absatz 9 BauGB ist eine räumliche Nähe zu nach § 30 Absatz 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen und eine Belegenheit des Vorhabens innerhalb des Siedlungsbereichs nicht erforderlich.

Bei mobilen Unterkünften gilt – wie bei § 246 Absatz 12 Satz 1 Nummer 1 BauGB – dass sie nur auf drei Jahre befristet zugelassen werden können (§ 246 Absatz 13 Satz 1 Nummer 1 BauGB). Diese Frist von drei Jahren kann um drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 (§ 246 Absatz 13 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB). Zur maximalen Geltungsdauer der Genehmigung vgl. im Übrigen die Ausführungen hierzu unter 2.3.5.

Für die Verlängerung der Frist gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB entsprechend (§ 246 Absatz 13 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB). Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt auch für die Entscheidung über die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 zu befristende erneute Zulässigkeit einer bereits errichteten mobilen Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend (§ 246 Absatz 13 Satz 3 BauGB).

Als umzunutzende, zulässigerweise im Außenbereich errichtete bauliche Anlagen kommen insbesondere solche Anlagen in Betracht, die

- nach § 35 BauGB genehmigt worden sind,
- vor Inkrafttreten des BBauG 1960 auf Grundlage der jeweils einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften genehmigt worden sind und deren Nutzung Bestandsschutz genießt oder
- nach § 37 BauGB genehmigt worden sind (insbesondere ehemalige Militärliegenschaften).

Die unbefristete Begünstigung einer Umnutzung nach § 246 Absatz 13 Satz 1 Nummer 2 BauGB kommt – unabhängig von einem fortwirkenden Bestandsschutz – auch in Betracht, wenn die Nutzung endgültig aufgegeben wurde. Die in einigen Ländern ohnehin aufgehobene 7-Jahres-Frist nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe c BauGB findet keine Anwendung.

Als Teil einer Nutzungsänderung im Sinne des § 246 Absatz 13 Satz 1 Nummer 2 BauGB gilt auch eine erforderliche Erneuerung und Erweiterung, ggf. auch eine erforderliche Änderung der vorhandenen baulichen Anlage.

Unberührt bleibt die Verpflichtung zur Beachtung anderer öffentlicher Belange, einschließlich der in § 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB ausdrücklich genannten Belange der Flüchtlinge oder Asylbegehrenden (vgl. auch Nummer 2.3.4(2)).

§ 36 BauGB ist anzuwenden. Die Zulässigkeit einer Anschlussnutzung richtet sich nach allgemeinen bauplanungsrechtlichen Regeln (siehe dazu auch 2.3.1 und die Anm. unter 2.5.1 a.E.).

2.5.2.2 Rückbauverpflichtung und zulässige Anschlussnutzung

Für Vorhaben nach § 246 Absatz 13 Satz 1 findet § 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB entsprechende Anwendung (§ 246 Absatz 13 Satz 4 BauGB). Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung ist daher eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen (§ 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB). Durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in sonstiger Weise ist die Einhaltung dieser Verpflichtung sicherzustellen (§ 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB).

Die Rückbauverpflichtung bezieht sich in ihrem Umfang nur auf die durch das Vorhaben nach § 246 Absatz 13 Satz 1 BauGB veranlassten Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen. Von § 246 Absatz 13 Satz 1 BauGB nicht gefordert ist daher z. B. der vollständige Rückbau einer zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nach § 246 Absatz 13 Satz 1 Nummer 2 BauGB vorhandenen baulichen Anlage; auch ein Rückbau gebäudeinterner Baumaßnahmen, die für sich gesehen keine bodenrechtliche Relevanz haben, ist nicht gefordert. Bei mobilen Unterkünften kann die Rückbauverpflichtung insbesondere im Hinblick auf begleitende Bodenversiegelungen (z. B. Aufschüttungen, Fundamente, Wege) relevant werden.

Nach § 246 Absatz 13 Satz 6 BauGB entfällt die Rückbauverpflichtung im Falle einer zulässigen Anschlussnutzung (Nutzung im Anschluss an die Nutzung als Aufnahmeeinrichtung, Gemeinschaftsunterkunft oder sonstige Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende). Eine Anschlussnutzung ist in folgenden Fällen zulässig:

- Im Anschluss wird eine Nutzung aufgenommen, die nach allgemeinen Regeln (im Außenbereich) zulässig ist (§ 246 Absatz 13 Satz 5 Halbsatz 2). Die Rückbauverpflichtung entfällt nur, wenn die Anschlussnutzung tatsächlich aufgenommen wird.
- Die zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nach § 246 Absatz 13 Satz 1 Nummer 2 BauGB zulässigerweise ausgeübte Nutzung wird im Anschluss wieder aufgenommen (§ 246 Absatz 13 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Konstitutiv wird durch diese Regelung eine Nutzungsänderung für solche Fälle für zulässig erklärt, die nach allgemeinen Regeln nicht möglich wäre. Dies kann der Fall sein, wenn zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nach § 246 Absatz 13 Satz 1 Nummer 2 BauGB eine Nutzung (erstens) nach § 35 Absatz 4 BauGB oder (zweitens) nach allgemeinen Bestandsschutzregeln zulässigerweise ausgeübt wird. Die Rückbauverpflichtung entfällt nur, wenn die Anschlussnutzung tatsächlich aufgenommen wird.
- Die Zulässigkeit der Anschlussnutzung ergibt sich aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 BauGB. Anders als in den o.g. Fällen ist hier eine tatsächliche Aufnahme der Nutzung nicht erforderlich.

Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist (§ 246 Absatz 13 Satz 7 BauGB). Ein Verzicht auf die Sicherstellung kann auch bei Gemeindeverbänden in Betracht kommen.

2.5.3 Sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB

Im Außenbereich können – unabhängig von den zeitlich befristeten Sonderregelungen des § 246 Absatz 9 und 13 BauGB - Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende als sonstige Vorhaben im Einzelfall nach § 35 Absatz 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange sind im Allgemeinen insbesondere beeinträchtigt, wenn das Vorhaben

- dem Flächennutzungsplan widerspricht (§ 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauGB),
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 BauGB) oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 BauGB).

Die Zulässigkeit einer Anschlussnutzung richtet sich nach allgemeinen bauplanungsrechtlichen Regeln (siehe dazu auch 2.3.1 und die Anm. unter 2.5.1 a.E.).

2.5.4 Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden (§ 246 Absatz 16 BauGB)

Für Vorhaben nach § 246 Absatz 9,13 sowie bei Vorhaben nach Absatz 14 BauGB im Außenbereich gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 entsprechend (§ 246 Absatz 16 BauGB). Somit kann die Genehmigungsbehörde – wie in den Fällen des § 34 BauGB – 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.

2.5.5 Dringend benötigte Flüchtlingsunterkünfte (§ 246 Absatz 13a BauGB)

Nach der im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes neu geschaffenen Bestimmung in § 246 Absatz 13a BauGB darf von den Absätzen 8 bis 13 nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Ein solcher Anwendungsfall liegt zum Beispiel auch zur Verringerung von Ansteckungsgefahren im Zuge einer Epidemie vor, wie sie durch die COVID-19-Pandemie seit Anfang 2020 für die gesamte Bundesrepublik besteht (BR-Drs. 686/20, S. 31). Eine entsprechende Anforderung enthält auch Absatz 14. Vgl. hierzu auch 2.6.1.

Von § 246 Absatz 8 bis 13 BauGB darf nur in dem erforderlichen Umfang Gebrauch gemacht werden, so dass es darauf ankommt, ob die vorgesehene Unterbringungseinrichtung an der dafür vorgesehenen Stelle im Gemeindegebiet unter Abweichung von dem ansonsten geltenden Bauplanungsrecht vernünftigerweise zur Deckung des Unterbringungsbedarfs geboten ist (vgl. Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 143. EL August 2021, BauGB § 246 Rn. 52k). Dies schließt auch die Prüfung nachbarlicher Interessen ein (so zu Absatz 14 OVG

Hamburg Beschluss vom 9. Mai 2016 – 2 Bs 38.16, NVwZ-RR 2016, 854 Rn. 24; VGH Mannheim Beschluss vom 23. Juni 2016 – 5 S 634.16, NVwZ-RR 2016, 725 Rn. 11).

2.6 Sonderabweichungstatbestand (§ 246 Absatz 14 BauGB)

2.6.1 Anwendungsbereich und Voraussetzungen

In Anlehnung an § 37 BauGB, der nach bisheriger Rechtslage auf Aufnahmeeinrichtungen der Länder Anwendung finden konnte, beinhaltet § 246 Absatz 14 BauGB einen Sonderabweichungstatbestand, der es ermöglicht, für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum 31. Dezember 2024 von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abzuweichen.

Die Regelung ist auch auf Einrichtungen anwendbar, die aufgrund von Regelungen nach § 50 Absatz 2 AsylG betrieben werden. Welche Körperschaft oder Behörde nach den jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen die Unterbringung übernimmt, spielt insofern keine Rolle. § 246 Absatz 14 BauGB findet daher auch auf Unterkünfte von Kommunen Anwendung, soweit Unterbringungsaufgaben nach § 50 Absatz 1, 2 AsylG wahrgenommen werden. Die Regelung findet zudem auch auf Einrichtungen Anwendung, die im Auftrag eines Landes oder einer Kommune von einem Dritten (z. B. von Landkreisen oder Privaten) betrieben werden.

Diese sehr weitgehende Abweichungsbefugnis ist an die Voraussetzung gebunden, dass auch bei Anwendung von § 246 Absatz 8 bis 13 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Damit findet sie nur Anwendung, wenn die Unterkunftsmöglichkeit nicht ohnehin bereits nach den geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist und auch die zeitlich befristeten Sonderregelungen in § 246 Absatz 8 bis 13 BauGB nicht ausreichen, um die Zulässigkeit herbeizuführen. Dieser Nachrang der Anwendung erfährt aber gleichzeitig eine räumliche Eingrenzung auf das Gebiet der Standortgemeinde.

Die Betrachtung des Gemeindegebiets, in der die Unterkunft entstehen soll, ist auch dann ausreichend, wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist; eine besondere Ortsgebundenheit ist nicht erforderlich.

Die Abweichungsbefugnis gilt zudem inhaltlich nicht unbegrenzt, sondern nur im erforderlichen Umfang. Vergleichbar zu § 37 BauGB werden zur Prüfung der Erforderlichkeit die widerstreitenden öffentlichen Belange, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, zu gewichten sein (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. Februar 1991 – 4 C 20/88, OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 19. Juli 2019, 10 S 22.19, VG Berlin, Beschluss vom 17. November 2020, 19 L 286/20). Ein zentraler Belang und zugleich

tatbestandliche Voraussetzung des Absatzes 14 ist hierbei, dass Unterbringungsmöglichkeiten „dringend benötigt“ werden. Der Unterbringungsbedarf ist dringlich, wenn die vorhandene und geplante Unterbringungskapazität nicht mit dem tatsächlichen oder prognostizierten Zustrom von Flüchtlingen und Asylbegehrenden schritthält. Dann kommt dem gesetzlichen Auftrag der staatlichen und kommunalen Unterbringungsbehörden, in einem begrenzten Zeitraum angemessene Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen, im Rahmen der Abwägung zur Ermittlung der Erforderlichkeit ein besonderes Gewicht zu. An die Erforderlichkeit sollen dann keine übersteigerten Anforderungen gestellt werden. Insbesondere muss keine besondere Ortsgebundenheit nachgewiesen werden, denn § 246 Absatz 14 BauGB beschränkt die Betrachtung ausdrücklich auf das jeweilige Gemeindegebiet, in der die Unterkunft entstehen soll (siehe bereits oben). Standortalternativen, die sich innerhalb dieses Gemeindegebiets aufdrängen oder für dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 zur Verfügung stehen, lassen die Erforderlichkeit im Sinne des § 246 Absatz 14 BauGB entfallen, wenn das Vorhaben dort keine oder erheblich geringere Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften bedingen würde und gleichermaßen geeignet ist, den dringenden Unterkunftsbedarf rechtzeitig zu decken. Auch können Zweckmäßigkeitserwägungen zur Ausgestaltung der Einrichtung einschließlich ihrer Größe und Nutzungsdauer beachtliche Aspekte hierbei sein (VG Karlsruhe, Beschluss vom 24. August 2016, 11 K 772/16).

Eine sich aus der örtlichen Situation ergebende Plausibilität der Erforderlichkeit des Vorhabens ist zur Vermeidung eines ausufernden Gebrauchs dieser Abweichungsbefugnis ausreichend, aus Gründen des Verhältnismäßigkeitsprinzips im Hinblick auf Artikel 14 (ggf. auch wegen Beeinträchtigung des Gebietserhaltungsanspruchs) und 28 Absatz 2 GG aber auch erforderlich. Eine Missachtung unabdingbarer Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann allerdings nicht im Sinne des Absatzes 14 sein (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB und Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 GG).

2.6.2 Verfahren

Zuständig ist wie bei § 37 BauGB die höhere Verwaltungsbehörde. Die Landesregierungen können nach § 203 Absatz 3 BauGB durch Rechtsverordnung eine andere Zuständigkeit festlegen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens muss die dafür zuständige Behörde die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde zu § 246 Absatz 14 BauGB einholen, wenn sie bei der vorrangigen Prüfung der anderen Vorschriften (inkl. § 246 Absatz 8 bis 13) nicht bereits zur Zulässigkeit des Vorhabens gekommen ist. Insofern wird es sich um einen Mitwirkungsakt der höheren Verwaltungsbehörde handeln. Die Zuständigkeit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde für die Erteilung der Baugeneh-

migung bleibt unberührt. Soweit landesgesetzlich ein Zustimmungsverfahren in Betracht kommt, wird auf die entsprechenden Regelungen der jeweiligen Landesbauordnung verwiesen.

Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens (§ 246 Absatz 14 Satz 3). Dies gilt nach § 246 Absatz 14 Satz 4 BauGB nicht, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Es wird i.d.R. Aufgabe der Gemeinde sein, im Rahmen der Anhörung oder wenn sie selbst oder in ihrem Auftrag ein Dritter Vorhabenträger ist, im Rahmen einer sonstigen Beteiligung dazu Stellung zu nehmen, ob es sich um eine dringend benötigte Unterkunft handelt und ob im Gemeindegebiet Standortalternativen zur Verfügung stehen. § 36 findet keine Anwendung.

2.6.3 Rückbauverpflichtung und zulässige Anschlussnutzung

Auch für Vorhaben nach § 246 Absatz 14 Satz 1 findet § 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 entsprechende Anwendung (§ 246 Absatz 14 Satz 5 BauGB). Die Ausführungen in Nummer 2.5.2.2 gelten insoweit entsprechend.

2.6.4 Entschädigungsregelung

Wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend.

Der Ersatzanspruch nach § 37 Absatz 3 Satz 1 BauGB umfasst Aufwendungen für Entschädigungen, welche die Gemeinde in Folge der Durchführung der baulichen Maßnahme zu leisten hat. Entschädigungspflichten können für die Gemeinde auf Grund planerischer Anpassungsmaßnahmen erwachsen, zu denen sie infolge der Durchführung der baulichen Maßnahme veranlasst ist.

Nach § 37 Absatz 3 Satz 2 kann die Gemeinde hierzu auch den Ersatz der Kosten verlangen, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans infolge der baulichen Maßnahme entstehen. Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann sich z. B. bei einem öffentlichen Vorhaben ergeben, das unter Abweichung von dem Erfordernis einer Sicherung der ausreichenden Erschließung im Außenbereich zugelassen wird, oder wenn die erforderlichen Flächen im Wege der Enteignung beschafft werden müssen.

Im Übrigen findet § 37 BauGB bis zum 31. Dezember 2024 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.

3 Einvernehmen der Gemeinde (§ 246 Absatz 15 BauGB)

In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, gilt bis zum 31. Dezember 2024 das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 (auch in Verbindung mit § 246 Absatz 10 Satz 2 und Absatz 12 Satz 2) BauGB als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.

Dies gilt auch dann, wenn die baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, nach allgemeinen Regeln genehmigt werden können, es also eines Rückgriffs auf § 246 Absatz 8 bis 14 BauGB nicht bedarf.

4 Schaffung von Planungsrecht

4.1 Aufstellung eines neuen Bebauungsplans bzw. Änderung oder Ergänzung eines vorhandenen Bebauungsplans

Gemeinden können durch die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. die Änderung oder Ergänzung von vorhandenen Bebauungsplänen geeignete Flächen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ausweisen. Je nach Ausgestaltung der Räumlichkeiten und Aufenthaltsbedingungen kann eine Festsetzung als „Anlagen für soziale Zwecke“ oder „Wohnen“ in Betracht kommen (siehe dazu oben unter Nummer 2.1). Zur Unterbringung von Flüchtlingen als öffentlicher Belang und zu den Festsetzungsmöglichkeiten in Sondergebieten wird auf Nummer 2.2.3 verwiesen. Bei einer vorgesehenen Befristung der Nutzung sollte eine Festsetzung nach § 9 Absatz 2 BauGB geprüft werden.

Das Bauplanungsrecht bietet verschiedene Möglichkeiten zur Beschleunigung eines Bebauungsplanverfahrens oder der Zulassung von Vorhaben:

- Soweit die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 BauGB erfüllt werden, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
- Soweit die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt werden, kann ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
- Bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen wird ggf. das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB in Betracht kommen.
- Unter den Voraussetzungen des § 9 Abs. 2d BauGB können im unbeplanten Innenbereich in einem einfachen (sektoralen) Bebauungsplan Flächen zur Wohnraumversorgung bestimmt werden.

- Unter den Voraussetzungen des § 33 BauGB können Vorhaben während der Planaufstellung zugelassen werden.
- Für Verfahren nach §§ 13 oder 13a BauGB ist nach § 33 Absatz 3 BauGB eine Zulassung von Vorhaben in einem frühen Planungsstand möglich.

4.2 Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB

Die Gemeinden können durch Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB geeignete Flächen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ausweisen; für die Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB ist § 31 BauGB entsprechend anwendbar. Sofern es sich bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden um ein Wohnzwecken dienendes Vorhaben handelt, kann außerdem auch die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB Erleichterungen für die Zulassung bewirken.

Anlage Übersicht von Flüchtlingsunterkünften nach BauGB und BauNVO

I. Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften in den Baugebieten nach der BauNVO (auch i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB)

Allgemeiner Hinweis: Von § 246 Abs. 8 -13 BauGB darf nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können (§ 246 Abs. 13a BauGB).

Baugebiet nach BauNVO	Wohnen	Anlagen für soziale Zwecke - (Erst-) Aufnahmeeinrichtungen, - Gemeinschaftsunterkünfte, - sonstige Unterkünfte	Befristete mobile Unterkünfte (Errichtung)
WS § 2 BauNVO	Allgemein zulässig (als Bestandteil der Kleinsiedlung)	Im Wege der Ausnahme zulässig bis zum Ablauf des 31.12.2024, diese soll i.d.R. erteilt werden (§ 31 Abs. 1 i.V.m. § 246 Abs. 11 BauGB).	Soweit diese in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 BauNVO nicht bereits allgemein zulässig sind oder nicht als Ausnahme zugelassen werden können, im Wege der Befreiung auf längstens drei Jahre befristet zulässig (§ 246 Abs. 12 BauGB)
WR § 3 BauNVO	Allgemein zulässig		
WA, WB, MD, MDW, MI und MU §§ 4, 4a, 5, 5a, 6 und 6a BauNVO	Allgemein zulässig	Allgemein zulässig bis zum Ablauf des 31.12.2024. Wenn aufgrund ausdrücklicher Festsetzung im Bebauungsplan nur als Ausnahme zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO), soll diese i.d.R. erteilt werden (§ 31 Abs. 1 i.V.m. § 246 Abs. 11 BauGB).	
MK § 7 BauNVO	Allgemein zulässig, wenn im Bebauungsplan festgesetzt (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), sonst als Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)	Allgemein zulässig. Wenn nur als Ausnahme zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO), soll diese i.d.R. erteilt werden (§ 31 Abs. 1 i.V.m. § 246 Abs. 11 BauGB).	
GE § 8 BauNVO	unzulässig	Bis zum 31.12.2024 im Wege der Befreiung zulässig, wenn Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind (§ 246 Abs. 10 BauGB) und Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.	
		Als Nutzungsänderung bis zum 31.12.2024 im Wege der Befreiung für längstens drei Jahre befristet zulässig (§ 246 Abs. 12 BauGB).	

Baugebiet nach BauNVO	Wohnen	Anlagen für soziale Zwecke - (Erst-) Aufnahmeeinrichtungen, - Gemeinschaftsunterkünfte, - sonstige Unterkünfte	Befristete mobile Unterkünfte (Errichtung)
		Wenn keine andere Möglichkeit besteht, bis zum 31.12.2024 im Wege der Befreiung nach § 246 Abs. 14 BauGB.	
GI § 9 BauNVO	unzulässig	Als Nutzungsänderung bis zum 31.12.2024 im Wege der Befreiung für längstens drei Jahre befristet zulässig (§ 246 Abs. 12 BauGB).	
		Darüber hinaus dann, wenn keine andere Möglichkeit besteht, bis zum 31.12.2024 im Wege der Befreiung nach § 246 Abs. 14 BauGB.	
SO § 10 BauNVO	unzulässig	Als Nutzungsänderung bis zum 31.12.2024 im Wege der Befreiung für längstens drei Jahre befristet zulässig (§ 246 Abs. 12 BauGB).	
		Darüber hinaus dann, wenn keine andere Möglichkeit besteht, bis zum 31.12.2024 im Wege der Befreiung nach § 246 Abs. 14 BauGB.	
Gebietsverträglichkeit, Rücksichtnahmegebot	Normalerweise unproblematisch	Bleibt zu berücksichtigen, insbes. die Relation der Größe der Unterkunft zum Gepräge des Gebiets, bei der Abwägung ist die Flüchtlingsunterbringung mit größerer Bedeutung zu berücksichtigen.	Wegen Befristung geringere Bedeutung

II. Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB)

	Wohnen	Anlagen für soziale Zwecke - (Erst-) Aufnahmeeinrichtungen, - Gemeinschaftsunterkünfte, - sonstige Unterkünfte	Befristete mobile Unterkünfte (Errichtung)
Umnutzung vorhandener baulicher Anlagen	Bis zum Ablauf des 31.12.2024 zulässig, auch wenn es sich nicht einfügt (§ 34 Abs. 3a und § 246 Abs. 8 BauGB)	Bis zum 31.12.2024 zulässig, auch wenn es sich nicht einfügt (§ 246 Abs. 8 i.V.m. § 34 Abs. 3a BauGB).	Kommt nicht in Betracht

	Wohnen	Anlagen für soziale Zwecke - (Erst-) Aufnahmeeinrichtungen, - Gemeinschaftsunterkünfte, - sonstige Unterkünfte	Befristete mobile Unterkünfte (Errichtung)
Neuerrichtung	Zulässig, wenn es sich einfügt; unzulässig, wenn es sich nicht einfügt	Zulässig, wenn es sich einfügt.	
		Darüber hinaus dann, wenn keine andere Möglichkeit besteht, bis zum 31.12.2024 im Wege der Befreiung nach § 246 Abs. 14 BauGB.	

III. Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften im Außenbereich (§ 35 BauGB)

	Wohnen	Anlagen für soziale Zwecke - (Erst-) Aufnahmeeinrichtungen, - Gemeinschaftsunterkünfte, - sonstige Unterkünfte	Befristete mobile Unterkünfte
Bei unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs	Bis zum Ablauf des 31.12.2024 begünstigt (§ 246 Abs. 9 BauGB)		Bis 31.12.2024 begünstigt, (§ 246 Abs. 9 und Abs. 13 BauGB)
Sonst. Außenbereich (Umnutzung)	Allgemeine Regeln (§ 35 Abs. 2 BauGB)	Begünstigt (§ 246 Abs. 13 BauGB)	Kommt nicht in Betracht
Sonst. Außenbereich (Neuerrichtung)	Allgemeine Regeln (§ 35 Abs. 2 BauGB)	Wenn keine andere Möglichkeit besteht, bis zum 31.12.2024 im Wege der Befreiung zulässig, sofern keine anderweitige Möglichkeit besteht (§ 246 Abs. 14 BauGB)	Bis 31.12.2024 begünstigt, aber Errichtung ist auf längstens drei Jahre zu befristen (§ 246 Abs. 13 BauGB)



Anlage 4
zum Erlass „Unterbringung von (ukrainischen) Flüchtlingen“
vom 17. Oktober 2022

Anforderungen an den Brandschutz bei der Unterbringung von Flüchtlingen in Raumzellengebäuden

Hinweis:

Änderungen gegenüber dem Erlass vom 15. März 2022 sind in „rot“ gekennzeichnet.

Inhalt

- 1 Raumzellengebäude ohne nachgewiesene Feuerwiderstandsfähigkeit
- 2 **Raumzellengebäude mit Feuerwiderstandsfähigkeit**
- 3 **Raumzellengebäude mit Feuerwiderstandsfähigkeit in Holzbauweise**

1. Anforderungen an den Brandschutz bei der Unterbringung von Flüchtlingen in Raumzellengebäuden ohne nachgewiesene Feuerwiderstandsfähigkeit

a) Allgemeines

Die zunehmende Anzahl von Flüchtlingen in Nordrhein-Westfalen kann u.a. auch eine Unterbringung in Raumzellengebäuden erfordern, um eine drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden. Raumzellengebäude im Sinne dieses Runderlasses sind Gebäude, die aus vorgefertigten Raumzellen in Form von Seefrachtcontainern, Containern oder Raummodulen errichtet werden.

Solche Raumzellengebäude sind als Wohnheim Sonderbauten nach § 50 BauO NRW 2018, an die im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen des § 3 Absatz 1 BauO NRW 2018 besondere Anforderungen gestellt werden können und für die Erleichterungen gestattet werden können, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung oder wegen der besonderen Anforderungen nicht bedarf.

Die tragenden und aussteifenden Bauteile sowie ggf. erforderliche Trennwände von Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 müssen nach den §§ 27, 29 und 31 BauO NRW 2018 feuerhemmend sein.



Diese Anlage berücksichtigt, dass aufgrund besonderer Anforderungen des baulichen, anlagentechnischen und betrieblich-organisatorischen Brandschutzes Raumzellengebäude ohne nachgewiesene Feuerwiderstandsfähigkeit errichtet und genutzt werden können.

Vor diesem Hintergrund können zumindest bei ein- und zweigeschossigen Raumzellengebäuden als Erleichterung tragende Bauteile ohne nachgewiesene Feuerwiderstandsfähigkeit gestattet werden und auf die Ausbildung eines notwendigen Flures verzichtet werden, wenn im Gegenzug die weiter unten aufgeführten besonderen Anforderungen zur Brandfrüherkennung, frühzeitigen Alarmierung, Ermöglichung der Selbstrettung und zur Erleichterung wirksamer Löscharbeiten gestellt werden bzw. erfüllt sind.

b) Grundlagen und allgemeine Anforderungen

Die folgenden Hinweise gelten für Raumzellengebäude, die als Wohnheim und nicht als Wohnung genutzt werden und die folgende Bedingungen erfüllen:

- 1) Es handelt sich um Raumzellengebäude aus vorgefertigten Raumzellen in Form von Seefrachtcontainern oder aus einer Stahltragkonstruktion, deren Stahlrahmen nach außen freiliegend oder zusätzlich außenseitig beplankt sind.
- 2) Einzelne Raumzellen werden zu Raumzellengebäuden zusammengefasst. Ein Raumzellengebäude stellt im bauordnungsrechtlichen Sinn eine Nutzungseinheit dar.
- 3) Es handelt sich um Raumzellengebäude im Freien (kein „Haus im Haus“).
- 4) Die Raumzellengebäude sind Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 mit maximal zwei Geschossen.
- 5) Die Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern, Alarmierungseinrichtungen oder -anlagen sowie von Feuerlöschern wird regelmäßig überprüft.
- 6) Die Bewohner werden durch den Betreiber auf die Sicherheitseinrichtungen hingewiesen (Erläuterung der Rettungswege, Rauchwarnalarmierungen, Aushänge der Brandschutzordnung, vorhandene Feuerlöscher etc.).



- 7) Der Schutz gegen die Verursachung eines Brandes von außen (zum Beispiel durch Brandstiftung) wird durch betriebliche bzw. organisatorische Sicherheitsmaßnahmen gewährleistet. Technische Anlagen werden so geschützt, dass durch sie keine Verursachung eines Brandes von außen zu befürchten ist.

Andere Nutzungen oder Rahmenbedingungen erfordern eine andere Risikobewertung.

c) Anforderungen an den Brandschutz

1. Eingeschossige Raumzellengebäude

- Die Brutto-Grundfläche (BGF) eines Raumzellengebäudes soll auf insgesamt nicht mehr als 400 m² begrenzt werden.
- Haben erdgeschossige Raumzellengebäude eine BGF von mehr als 400 m², sind durch mindestens feuerhemmende Wände Rauchabschnitte von nicht mehr als 400 m² BGF zu bilden. Türen in diesen Wänden müssen rauchdicht und selbstschließend sein und Freilauf-Türschließer mit integriertem Rauchmelder haben.
- Es müssen zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein, wobei der zweite Rettungsweg ein Fenster sein kann. Wenn Fenster als zweiter Rettungsweg verwendet werden sollen, muss jeder Aufenthalts- bzw. Schlafraum ein als Rettungsweg geeignetes Fenster nach § 37 Absatz 5 Satz 1 BauO NRW 2018 haben.
- Alle Räume sowie alle Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, müssen flächendeckend Rauchwarnmelder nach DIN EN 14604 (mit fest eingebauten 10-Jahres-Batterien) haben, die entsprechend DIN 14676 angebracht sind.
- Der Abstand eines Raumzellengebäudes zu anderen Gebäuden muss aus Brandschutzgründen mindestens 5 m betragen, im Übrigen sind die erforderlichen Abstandflächen nach § 6 BauO NRW 2018 einzuhalten. § 6 Absatz 10 BauO NRW 2018 gilt auch für Raumzellengebäude.

2. Zweigeschossige Raumzellengebäude



- Jedes der beiden Geschosse soll eine BGF von jeweils nicht mehr als 400 m² haben.
- Das Obergeschoss hat zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege. Im Erdgeschoss kann der zweite Rettungsweg ein Fenster sein. Wenn Fenster als zweiter Rettungsweg genutzt werden sollen, muss jeder Aufenthalts- bzw. Schlafrum ein als Rettungsweg geeignetes Fenster nach § 37 Absatz 5 Satz 1 BauO NRW 2018 haben.
- Alle Räume sowie alle Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, haben flächendeckend Rauchwarnmelder nach DIN EN 14604 (mit fest eingebauten 10-Jahres-Batterien), die entsprechend DIN 14676 angebracht sind.

2. Anforderungen an den Brandschutz bei der Unterbringung von Flüchtlingen in Raumzellengebäuden mit Feuerwiderstandsfähigkeit

In Bezug auf Raumzellengebäude, deren tragende Bauteile feuerwiderstandsfähig sein müssen, wird auf die Baufachliche Mitteilung BFM-01 „Praxisleitfaden zu Anforderungen an Bauteile von Raumzellengebäuden als Stahltragkonstruktion aus Gründen des Brandschutzes“ hingewiesen, die das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht hat.

Link:

<https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021%2002%2028%20MHKBG%20BFM-1%20Praxisleitfaden%20Modulbau.pdf>

3. Anforderungen an den Brandschutz bei der Unterbringung von Flüchtlingen in Raumzellengebäude mit Feuerwiderstandsfähigkeit in Holzbauweise

Raumzellengebäude der Gebäudeklassen 2 und 3, deren tragende und aussteifende Bauteile feuerhemmend sein müssen, können nach den Regelanforderungen der BauO NRW 2018 und allgemein anerkannten Regeln der Technik in Holzbauweise errichtet werden.



Für Raumzellengebäude der Gebäudeklasse 4, deren tragende und aussteifende Bauteile hochfeuerhemmend sein müssen, gilt die als Technische Baubestimmung eingeführte Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL) Fassung Oktober 2020.



Anlage 5
zum Erlass „Unterbringung von (ukrainischen) Flüchtlingen“
vom 17. Oktober 2022

Anforderungen an den Brandschutz und die Standsicherheit bei der Unterbringung von Flüchtlingen in Zelten und Zelthallen

Hinweis:

Es erfolgen keine Änderungen gegenüber dem Erlass vom 15. März 2022.

Allgemeines

Aufgrund der zu erwartenden Anzahl von Flüchtlingen aus der Ukraine in Nordrhein-Westfalen kann es erforderlich sein, dass Flüchtlinge in Zelten und Zelthallen untergebracht werden müssen, um eine drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Es ist davon auszugehen, dass mindestens die einweisenden Behörden und die Betreiber den Schutz von Leben und Gesundheit der Flüchtlinge in den Zelten sicherstellen, etwa durch Beteiligung der zuständigen Brandschutzdienststelle und der Gewährleistung der Standsicherheit (letzteres ggfs. durch die Beteiligung staatlich anerkannter Sachverständiger für Standsicherheit). Vor diesem Hintergrund werden folgende Hinweise zu den brandschutztechnischen und standsicherheitsrelevanten Anforderungen an Zelte, die keine Fliegenden Bauten im Sinne des § 78 BauO NRW 2018 sind, erteilt. Dabei basieren diese Hinweise auf folgenden Annahmen:

1. Es handelt sich um eingeschossige Zelte mit einer Grundfläche von mehr als 75 m² und einer Länge und Breite von jeweils höchstens 40 m.
2. Die Zelte werden als Unterkunftszelte oder als Großschlafraum genutzt. Einzelne oder mehrere Betten können durch nicht raumhohe Raumteiler, Sichtschutzelemente usw. voneinander getrennt sein.
3. Eine Beheizung der Zelte erfolgt von außen (zum Beispiel durch Warmluftgebläse) und nicht von innen durch elektrische oder gasbetriebene Heizstrahler.
4. Während des Betriebes des Zeltes ist Aufsichtspersonal ständig anwesend.
5. Der Schutz gegen die Verursachung eines Brandes von außen (zum Beispiel durch Brandstiftung) wird durch betriebliche bzw. organisatorische



Sicherheitsmaßnahmen gewährleistet. Technische Anlagen werden so geschützt, dass durch sie keine Verursachung eines Brandes von außen zu befürchten ist.

Andere Nutzungen (Küchenzelte oder Zelte, die zur Essensausgabe oder als Speisesaal dienen) erfordern eine andere Risikobewertung.

Standsicherheit

Standsicherheitsprobleme sind bei Zelten, die über eine Ausführungsgenehmigung verfügen, in den meisten Fällen nicht zu erwarten, da Zelte, die Fliegende Bauten sind, im Regelfall nach DIN 4112 bzw. nach DIN EN 13782 für den Betrieb bis Windzone 3 ausgelegt sind. Standorte in Nordrhein-Westfalen liegen in den Windzonen 1 und 2 (s. a. Windzonenkarte im Anhang NA.A in DIN EN 1991-1-4/NA:2010-12). Die Windlastansätze in den Standsicherheitsnachweisen Fliegender Bauten von Zelten mit einer Breite von kleiner oder gleich 10 m und einer Höhe von kleiner oder gleich 5 m sind zwar gegenüber Dauerbauwerken reduziert, jedoch sind entsprechende Abminderungen für eine zeitlich befristete Nutzung baulicher Anlagen für die Dauer von zwei Jahren gemäß dem nationalen Anhang zur Windlastnorm für bauliche Anlagen, die keine Fliegenden Bauten sind, ebenfalls zulässig. Da Fliegende Bauten in der Regel nicht für einen Winterbetrieb ausgerichtet sind, sind die Standsicherheitsnachweise Fliegender Bauten in der Regel ohne Schneelastansatz geführt. Durch Anordnung einer dauerhaften Winterheizung bzw. unverzügliche Räumung von Schneelasten kann aber auch hier die Standsicherheit gewährleistet werden.

Für Zelte, für die keine Ausführungsgenehmigung vorliegt, ist ein Nachweis über die Standsicherheit zu erstellen.

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken, Löschwasser

Die Anforderungen an Zu- und Durchfahrten sowie an Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ergeben sich aus § 5 BauO NRW 2018 i.V.m. den als Technische Baubestimmung eingeführten Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr. Darüber hinaus sollten diese mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt werden. Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. In der Regel ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden ausreichend.



Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen

Der aus Brandschutzgründen erforderliche Mindestabstand zwischen Zelten und zu anderen Gebäuden auf demselben Grundstück beträgt 5 m. Zu Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Bauteil- und Baustoffanforderungen

An die Bauteile und Baustoffe von Zelten, die sonst Fliegende Bauten sind und die unter den eingangs beschriebenen Umständen als bauliche Anlagen besonderer Art und Nutzung (Sonderbauten) zu betrachten sind, müssen keine höheren Anforderungen gestellt werden, als nach der Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (keine Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile der Zeltkonstruktion, Außenwände schwerentflammbar, Bedachungen über 2,30 m normalentflammbar).

Unter der Voraussetzung der eingangs getroffenen Annahmen (Länge und Breite von jeweils höchstens 40 m) ist keine Bildung von Brandabschnitten erforderlich.

Rettungswege einschließlich der erforderlichen Beleuchtung

In aller Regel stehen durch die erforderlichen Abstände zu anderen Gebäuden und zu Grundstücksgrenzen ausreichend breite Rettungswege auf dem Grundstück zur Verfügung.

Innerhalb jedes Zeltes sollten im Hinblick auf eine schnelle und wirksame Räumung im Brandfall Hauptgänge zu den Ausgängen sowie Nebengänge zwischen den Betten angelegt werden. Sie sind durch Markierung auf dem Fußboden dauerhaft zu kennzeichnen. Die Breite der Hauptgänge sollte mindestens 1,50 m betragen, die der Gänge zwischen den Betten (Nebengänge) mindestens 1,00 m. Diese Breiten sind dauerhaft freizuhalten. Die Entfernung von jedem Punkt innerhalb des Zeltes bis zum nächsten Ausgang ins Freie darf nicht länger als 30 m sein. Die Entfernung wird in Lauflinie gemessen.

Zelte müssen jeweils mindestens zwei möglichst entgegengesetzt gelegene Ausgänge haben. Die Breite der Ausgänge muss der Rettungswegbreite entsprechen. Die Durchgangshöhe der Ausgänge muss mindestens 2,00 m betragen. Die Ausgänge aus dem Zelt sind als solche zu kennzeichnen.



Es muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass die Rettungswege, insbesondere die Ausgänge aus den Zelten, bei Ausfall der allgemeinen Beleuchtung (z. B. Stromausfall) für die sich im Zelt aufhaltenden Personen erkennbar sind (siehe auch „Empfehlungen zur brandschutztechnischen Bewertung von Unterkünften zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern der AGBF Bund, Stand Oktober 2014“). Spätestens ab einer Belegung von mehr als 200 Personen wird mindestens eine Sicherheitsbeleuchtung für notwendig erachtet, wie sie nach Nr. 5.5 der Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten vorgeschrieben ist. In aller Regel genügen für diesen Zweck kombinierte Sicherheitsleuchten nach DIN V VDE V 0108-100:2010-08 ~~VDE 0108-100: 2005-01~~, die bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung zur Verfügung stehen. Unabhängig von der Anzahl der Personen muss das Erfordernis einer Sicherheitsbeleuchtung bei Zelten geprüft werden, die durch Raumteiler in Zellen unterteilt sind (Orientierungsmöglichkeiten, Erreichbarkeit der Ausgänge).

Bei größeren Zeltgruppen gelten die Anforderungen an die Sicherheitsbeleuchtung grundsätzlich auch für die Rettungswege im Freien, damit sich die Flüchtenden bis zur öffentlichen Verkehrsfläche oder bis zu einem festgelegten Sammelplatz orientieren können. Eine solche Sicherheitsbeleuchtung im Freien kann z. B. durch mobile batterie- oder generatorbetriebene Lichtmasten hergestellt werden. Eine Sicherheitsbeleuchtung im Freien ist nicht erforderlich, wenn das o.a. Schutzziel auch durch eine vorhandene Umfeldbeleuchtung erreicht werden kann.

Technische Einrichtungen, Feuerlöscher

In jedem Zelt muss eine Alarmierungseinrichtung (Handsirene, Gong, Drucklufthupe oder Glocke) für das Aufsichtspersonal vorhanden sein.

Soweit in Zelten räumliche Abtrennungen vorgesehen sind (Zellenbildung), sind in den abgetrennten, nicht einsehbaren Bereichen zur frühzeitigen Erkennung von Bränden und Alarmierung der Personen innerhalb des Zelttes, mindestens Rauchwarnmelder nach DIN 14676 zu installieren.

Feuerlöscher sollten für das auf dem Gelände anwesende Sicherheitspersonal zur Verfügung stehen. Die Art und die Anzahl der erforderlichen Feuerlöscher sollten in Absprache mit der Brandschutzdienststelle festgelegt werden.

Maßnahmen zur Rauchableitung sind nicht erforderlich.



Aufgaben des Aufsichtspersonals

Im Brandfall ist das Gebäude durch das Aufsichtspersonal eigenständig räumen zu lassen. Ziel sollte es sein, dass die Räumung noch vor Eintreffen der Feuerwehr abgeschlossen ist. Mit Hilfe der Feuerlöscher sollen nach abgeschlossener Räumung des Gebäudes bzw. des Zelttes eigene Löschversuche unternommen werden, ohne dass sich das Aufsichtspersonal selbst in Gefahr bringt. Das Aufsichtspersonal ist in seine Aufgaben bei der Räumung und in die Handhabung der Feuerlöscher entsprechend einzuweisen.

Es ist kontinuierlich durch Kontrollgänge sicherzustellen, dass

- alle Rettungswege dauerhaft freigehalten werden,
- Einrichtungsgegenstände und Betten an festgelegten Stellen verbleiben und nicht zur Einengung von Rettungswegen führen,
- das Rauchverbot eingehalten wird und kein offenes Feuer verwendet wird,
- Beleuchtungseinrichtungen (Scheinwerfer etc.) von brennbaren Bauprodukten so weit entfernt angebracht sind, dass diese nicht entzündet werden können und
- die Benutzung von elektrischen Geräten nicht geringer Leistung wie Kochplatten, Kaffeemaschinen, Wasserkocher u. ä. unterbunden wird.