

Baunutzungsverordnung: BauNVO

König / Roeser / Stock

5. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-77240-5
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

ist zB eine natursteinbearbeitende Werkstatt (OVG Münster Urt. v. 9.7.1992 – 7 A 158/91, BRS 54 Nr. 190); sie dient aber auch nicht der Bedarfsdeckung im Gebiet. Die Abgrenzung des Handwerks von industriell geprägten Gewerbebetrieben wirft in diesem Baugebiet wegen der sehr engen Bedarfsdeckungsklausel keine Probleme auf. Die BauNVO geht davon aus, dass die üblicherweise mit dem Betrieb von Läden einhergehenden Störungen vorbehaltlich einer abweichenden Beurteilung nach § 15 Abs. 1 mit der Wohnruhe zu vereinbaren sind (vgl. BVerwG Beschl. v. 31.5.1968 – IV B 16.67, BRS 20 Nr. 22).

Im Gegensatz zu den Beherbergungsbetrieben, die im reinen Wohngebiet **40** „klein“ sein müssen, gibt Abs. 3 Nr. 1 den Läden und Handwerksbetrieben keine ausdrückliche Größe vor. Für sie leiten sich **Größenbeschränkungen** aus der Bedarfsdeckungsklausel ab. Dass diese Klausel nur die **Bewohner des Gebiets** anspricht, das neben dem festgesetzten (ggf. auch faktischen) reinen Wohngebiet benachbarte reine Wohngebiete einschließt (zu dem Begriff **Gebiet** → § 4 Rn. 14), erklärt sich aus dem Gebietscharakter des § 3. Wegen der Dominanz der Wohnnutzung und der vernachlässigbaren zusätzlichen Nachfrage derer, die im Gebiet ihren Beruf ausüben, ist die Berücksichtigung des Bedarfs von anderen als den Bewohnern auch nicht geboten. Ein Laden oder Handwerksbetrieb **dient** diesem Bevölkerungskreis, wenn er objektiv geeignet ist, **in nicht unerheblichem Umfang** zur Deckung des täglichen Bedarfs der Gebietsbewohner beizutragen (VGH Mannheim Beschl. v. 19.10.1999 – 5 S 1824/99, NVwZ-RR 2000, 413 = DÖV 2000, 342; Urt. v. 7.2.1979 – III 933/78, BRS 35 Nr. 33 = BauR 1980, 253; Urt. v. 6.10.1977 – VIII 29/75, ESVGH 28, 25; auch → § 4 Rn. 15). Wie groß ein Laden im Einzelfall sein darf, ist gleichermaßen von der Größe und Einwohnerzahl bzw. Bebauungsdichte des Gebiets wie von Art und Auswirkungen des Betriebs abhängig. Wenngleich die Baugebietsvorschrift für eine starre Verkaufs- oder Betriebsflächenobergrenze nichts hergibt, wird man selbst in größeren reinen Wohngebieten mit verdichtetem Geschosswohnungsbau bei der Verkaufsfläche für Läden kaum bis an den für den Ladenbegriff maßgebenden Orientierungswert von etwa 800 m² Verkaufsfläche herangehen können (so iErg, aber noch mit 700 m², *Bielenberg* in EZBK, 54. Lfg. Juni 1996, § 3 Rn. 19; vgl. auch *Ziegler* in Brügelmann § 2 Rn. 59; s. auch OVG Frankfurt (Oder) Urt. v. 26.8.1999 – 3 D 10/97, NVwZ-RR 2000, 563 [566]: vorhabenbezogener Bebauungsplan inmitten eines Wohngebiets, 708 m²; aA *Fickert/Fieseler* § 3 Rn. 19.1 und *Füßer/Müller* DVBl. 2005, 1415 (1419 ff.): Nachbarschaftsladen mit einer Höchstgrenze von etwa 400 m² Verkaufsfläche). Dabei kommt es auf die Auswirkungen iSd § 11 Abs. 3 nicht an. In locker bebauten Einfamilienhausgebieten von geringer Ausdehnung kann es sich ergeben, dass das Gebiet als Standort für einen Laden wegen zu schwacher Nachfrage aus dem Gebiet selbst ungeeignet ist.

2. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1)

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können als Ausnahmen zugelassen werden (Abs. 3 Nr. 1). Zu diesem Begriff → § 4a Rn. 23 ff. Ob ein **41**

Beherbergungsbetrieb klein ist, lässt sich nicht verallgemeinernd anhand einer bestimmten Bettenzahl bestimmen. Der unbestimmte Rechtsbegriff **klein** verweist auf die **Verhältnisse im Einzelfall**. Dafür sind die Festsetzungen des Bebauungsplans und die örtlichen Verhältnisse ebenso von Bedeutung wie Art und Umfang des Beherbergungsbetriebs und seine Auswirkungen auf die Wohnruhe. Klein ist ein Betrieb, wenn er gebietsverträglich ist, weil er sich nach Umfang, Erscheinungs- und Betriebsform sowie Betriebsführung **unauffällig** in das Gebiet einordnet (BVerwG Beschl. v. 24.11.1967 – IV B 230.66, BRS 18 Nr. 14; OVG Lüneburg Urt. v. 20.5.1987 – 1 A 124/86, BRS 47 Nr. 37; OVG Hamburg Urt. v. 13.2.2002 – 2 Bf 22/97, BauR 2002, 1662 = NordÖR 2002, 412). In diesem Rahmen kann die Bettenzahl ein sachgerechtes Kriterium bilden (BVerwG Beschl. v. 27.11.1987 – 4 B 230 und 231.87, ZfBR 1988, 143 = BauR 1988, 184 = BRS 47 Nr. 36 = UPR 1988, 149), doch ist letztlich das **Gesamtbild des Betriebs** unter Berücksichtigung der **Eigenart des Gebiets** maßgebend. In höher verdichteten reinen Wohngebieten sind größere Bettenzahlen zulassungsfähig als in Gebieten, in denen Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen auf großen Grundstücken allgemein zulässig sind. Bei der Ermessensentscheidung wird die Gebietsverträglichkeit einer kleinen Anlage auch davon bestimmt, ob die Gäste für längere Zeit wohnähnlich untergebracht sind (zB Pensionen, Ferienwohnungen) oder ob es sich um einen Hotelbetrieb mit einem täglich wechselnden Gästekreis handelt, der mehr Verkehr verursacht und deshalb die Wohnruhe stärker beeinträchtigt. Ein Luxushotel mit umfangreichen Räumlichkeiten für die Einnahme von Speisen und Getränken sowie für Konferenzen und Freizeitaktivitäten ist selbst dann unzulässig, wenn die Bettenzahl für sich genommen im reinen Wohngebiet akzeptabel wäre.

- 41a Zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes können nach § 13a S. 2 **Räume** gehören, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (**Ferienwohnungen**), insbesondere – aber nicht zwangsläufig nur – bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (näher → § 13a Rn. 24). Damit hat der Gesetzgeber eine länger schwebende Streitfrage über die Zulassungsfähigkeit von Ferienwohnungen ua in reinen Wohngebieten entschieden und die Rechtslage idS hier vertretenen Auslegung des § 3 klargestellt (zur Einstufung als Beherbergungsbetrieb → § 13a Rn. 4; zur gegenteiligen Auslegung – Unzulässigkeit in den Wohngebieten → § 13a Rn. 3). Wenngleich § 13a mit seiner Zuordnung der Ferienwohnungen zu den Beherbergungsbetrieben nicht Bestandteil älterer Bebauungspläne geworden ist, kann die entsprechende Zuordnung der Nutzung zu den Beherbergungsbetrieben doch bei der Auslegung älterer Bebauungspläne berücksichtigt werden (ähnlich *Blechschildt* in EZBK § 13a Rn. 34). Allerdings kannten frühere Fassungen des Abs. 3 Nr. 1 nach der hier vertretenen Auslegung keine Beschränkung auf Räume in sonst anders genutzten Gebäuden; insofern hat § 13a die Rechtslage in reinen Wohngebieten geändert. Zur **BauNVO 1990** hat das BVerwG (Urt. v. 18.10.2017 –

4 C 5.16, BVerwGE 160, 104 Rn. 19 = NVwZ 2018, 824 = ZfBR 2018, 256) die Einordnung von Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe offen gelassen (wN → § 4a Rn. 25, → § 13a Rn. 4).

In Einzelfallentscheidungen haben die Gerichte Pensionen mit bis zu 20 Betten als **kleine** Betriebe eingestuft **41b**

- in einem aufgelockerten Wohnquartier wohngebietsverträglich nur mit deutlich unter 17 Betten (VGH Mannheim Beschl. v. 11.5.2015 – 3 S 2420/14, BeckRS 2015, 46909);
- unter Berücksichtigung der Zimmergröße neben der Bettenzahl (OVG Hamburg Beschl. v. 7.1.2000 – 2 Bs 344/99, BauR 2000, 1840 = BRS 63 Nr. 68);
- bei Lage am Rande des Gebiets (VGH Mannheim Ur. v. 31.1.1997 – 8 S 3167/96, BRS 59 Nr. 58; OVG Lüneburg Ur. v. 17.7.1979 – VI A 124/78, BRS 35 Nr. 49).

Trotz der mit 14 Betten kleinen Zahl wurde ein Betrieb wegen seines Gesamtbilds (Umfang, Gesamtfläche, Vielfalt der angebotenen Leistungen) und der Eigenart des Gebiets (lockere Bebauung auf großen Grundstücken) nicht als klein erachtet (VGH Kassel Beschl. v. 24.1.2007 – 4 TG 2870/06, NJOZ 2007, 1903 = DWW 2007, 152). Unzulässig war auch ein Betrieb mit zehn Ferienwohnungen mit 30 Betten in einem Gebiet für Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen (BVerwG Beschl. v. 27.11.1987 – 4 B 230 und 231.87, ZfBR 1988, 143).

Zu **Boardinghäusern** als Mischform zwischen Wohnen und Beherbergung → § 4a Rn. 24a.

Auf die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben hat eine **Zwei-Wohnungs-Klausel**, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB oder dessen Vorläufern in § 3 Abs. 4 BauNVO 1977/1962 festgesetzt worden ist, keine direkte Auswirkung, weil sich eine solche Festsetzung allein auf Wohngebäude bezieht (BVerwG Beschl. v. 18.8.1995 – 4 B 183.95, NVwZ-RR 1996, 187). Bei der Beurteilung des Betriebs hinsichtlich des Merkmals klein ist diese für die Eigenart des Gebiets bedeutsame Festsetzung aber zu berücksichtigen. **Schank- und Speisewirtschaften** sind in reinen Wohngebieten nicht zulässig (zB VGH Kassel Beschl. v. 30.1.1981 – 4 TG 2/81, BRS 38 Nr. 79). Dennoch muss ein Beherbergungsbetrieb nicht darauf verzichten, seinen Gästen Speisen und Getränke anzubieten. Die entsprechenden Räume sind Bestandteil des Betriebs, wenn der Besuch den Hotelgästen vorbehalten ist (OVG Münster Ur. v. 10.10.1966 – X A 1549/65, BRS 17 Nr. 23). Ein der Öffentlichkeit zugängliches Restaurant ist dagegen eine selbständige Nutzung, die hier unzulässig ist. **42**

3. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)

Zu dem Begriff Anlage für soziale Zwecke → § 4 Rn. 51 ff. und 43 ff. **43**
Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sind solche mit Ausnahme von Anlagen zur Kinderbetreuung, die nach Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässig sind (→ Rn. 31a ff.). In erster Linie bieten sich Einrichtungen an, für die in reinen Wohngebieten im Allgemeinen eine Nachfrage erwartet werden darf,

also etwa Stationen eines ambulanten Pflegedienstes mit Ruhe- und Therapieräumen, die auch als Anlaufstelle für Betroffene und Angehörige dienen (BVerwG Beschl. v. 13.7.2009 – 4 B 44.09, ZfBR 2009, 691 = BauR 2009, 1556), nicht aber deren ausschließlich zu Verwaltungszwecken genutzte Büroräume (OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 8.11.2018 – OVG 2 B 5.17, BeckRS 2018, 36324 Rn. 26 ff.), und fußläufig erreichbare Altenbegegnungsräume und Treffpunkte für Jugendliche. Größere gebietsverträgliche Anlagen zur Kinderbetreuung, wie Kinderkrippen für Kleinkinder, Kindergärten und -tagesstätten, fallen ebenfalls unter § 3 Abs. 3 Nr. 2, wenn ihr Einzugsbereich zu groß ist, um iSd § 3 Abs. 2 Nr. 2 lediglich den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets zu dienen. Da die Anlagen für soziale Zwecke nach dem Wortlaut der Nr. 2 weder der Versorgung des Gebiets noch den Bedürfnissen seiner Bewohner dienen müssen, können in reinen Wohngebieten im öffentlichen Interesse auch gebietsverträgliche **Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende** zugelassen werden; zu dem weitergehenden § 246 Abs. 11 S. 1 BauGB → Rn. 43a). Diese Anlagen sind im Allgemeinen in ehemaligen Wohngebäuden, kleinen Fremdenpensionen und auch in Wohncontainern gebietsverträglich (vgl. VGH Mannheim Urt. v. 25.5.1992 – 5 S 2775/91, UPR 1993, 106 = BRS 54 Nr. 152), können aber ebenso in eigens für sie errichteten Neubauten unterkommen. Solche Nutzungen sind dem Wohnen ähnlich und mit ihm verträglich (zutr. BVerwG Urt. v. 17.12.1998 – 4 C 16.97, BVerwGE 108, 190 [202] = ZfBR 1999, 160, das von einem „speziellen“ Wohnbedürfnis spricht, ohne aber Asylunterkünfte als Wohngebäude zu qualifizieren; die Gebietsverträglichkeit hat der Verordnungsgeber mit der Aufnahme der Nr. 2 vorausgesetzt). Ob zur Unterbringung Behelfscontainer, Schlichtbauten oder Gebäude durchschnittlicher Qualität genutzt werden, ist als bautechnische Frage bodenrechtlich unerheblich. Wichtig sind neben dem Nutzungskonzept die Lage und Größe der Anlage. Hält sich eine Anlage im Rahmen der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, begründet eine für eine solche Nutzung übliche Belegungsdichte für sich genommen keine bodenrechtlich relevanten Störungen, auch wenn sich Lebensrhythmus und Gewohnheiten der Untergebrachten von denen der Gebietsansässigen abheben (vgl. BVerwG Urt. v. 23.8.1996 – 4 C 13.94, NVwZ 1997, 384 [388] = ZfBR 1996, 328 = BauR 1997, 72 [82] = DVBl. 1997, 61; OVG Saarlouis Urt. v. 5.12.1995 – 2 R 2/95, BRS 57 Nr. 64).

- 43a Die Entscheidung über die Zulassung einer Ausnahme ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen („Ausnahmsweise können zugelassen werden ...“). Nach der Sonderregelung des **§ 246 Abs. 11 S. 1 BauGB** (→ Rn. 7a) gilt für Entscheidungen über die Zulassung von **Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende** vorübergehend etwas anderes. § 246 Abs. 11 S. 1 BauGB bestimmt unter der Voraussetzung, dass diese Anlagen für soziale Zwecke in dem konkreten reinen Wohngebiet als Ausnahmen zugelassen werden können – dh dass sie weder allgemein zulässig noch unzulässig sind (*Blechsmidt* in EZBK BauGB § 246 Rn. 71) –, dass § 31 Abs. 1 BauGB bis Ende 2024 mit der Maßgabe anzuwenden ist, dass die

genannten Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in der Regel zugelassen werden sollen. Bei diesen Anlagen handelt es sich um (Erst-) Aufnahmeeinrichtungen iSd § 44 Abs. 1 AsylG und Gemeinschaftsunterkünfte iSd § 53 AsylG. Die sonstigen Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende können bundesrechtlich sowohl Gemeinschaftsunterkünfte gemäß § 53 AsylG als auch dezentrale, kommunale Unterkünfte, wie etwa Kontingentflüchtlinge nach § 23 AufenthG, sein (näher *Blechschildt* in EZBK BauGB § 246 Rn. 56c, 56d). Die Regelung gilt für festgesetzte und faktische reine Wohngebiete sowie für in übergeleiteten Plänen aus der Zeit vor der BauNVO 1962 festgesetzte Baugebiete, die den reinen Wohngebieten der BauNVO vergleichbar sind (§ 246 Abs. 11 S. 2 BauGB). Einschränkend darf von § 246 Abs. 11 BauGB allerdings nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können (§ 246 Abs. 13a BauGB).

Die begünstigten Nutzungen werden nicht allgemein zulässig, sondern 43b
bleiben Ausnahmen, sollen aber in der Regel zugelassen werden und erhalten damit im Rahmen der Ermessensausübung eine stärkere Rechtsposition als andere Ausnahmen (sog. **intendiertes Ermessen**). Nur hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe können einer Zulassung entgegenstehen (*Blechschildt* in EZBK BauGB § 246 Rn. 73). Ein hinreichend gewichtiger Grund liegt zB vor, wenn die Anlage die vom Ordnungsgeber festgelegte typische Funktion eines Baugebiets verändern würde (zutr. OVG Hamburg Beschl. v. 14.4.2016 – 2 Bs 29/16, ZfBR 2016, 479 [481 f.] = BauR 2016, 1279 = BeckRS 2016, 44948; Aufnahmeeinrichtung würde rund zwei Drittel der Fläche des Baugebiets einnehmen, so dass Wohngebäude in dem Baugebiet nicht mehr dominieren würden). In einem reinen Wohngebiet muss die Wohnnutzung stets die prägende, herrschende Nutzungsart bleiben. Die konkrete Anlage ist mit dem Gebietscharakter aber auch dann nicht vereinbar, wenn von ihr nach ihrer typischen Nutzungsweise, ihrem Umfang und dem Zu- und Abgangsverkehr Störungen ausgehen, die Unruhe in das Gebiet bringen und regelhaft erhebliche Auswirkungen auf die im reinen Wohngebiet besonders geschützte Wohnruhe haben. Angesichts des Gebietscharakters des reinen Wohngebiets, der nicht gebietsverträglichen größeren Einrichtungen entgegensteht, dürfte § 246 Abs. 11 S. 1 BauGB hier nur begrenzte praktische Bedeutung entfalten.

Die **Rechtsprechung** zu Abs. 3 Nr. 2 hat sich vor der Aufwertung der 44
Anlagen zur Kinderbetreuung durch die BauGB-Novelle 2013 häufig mit der Zulassungsfähigkeit von Kindertagesstätten und ähnlichen Einrichtungen zur Betreuung von Kindern beschäftigt. Die in → Rn. 31f zitierten Entscheidungen zu Abs. 3 Nr. 2 haben hier immer noch Bedeutung. Ergänzend wird zur Zulässigkeit eines Wohnprojektes für acht Kinder und Jugendliche als gebietsverträgliche Einrichtung der Jugendhilfe hingewiesen auf OVG Hamburg Beschl. v. 28.11.2012 – 2 Bs 210/12, NVwZ-RR 2013, 352. Wegen des besonderen Störpotenzials verstößt die Unterbringung schwer erziehbarer Jugendlicher in einer Doppelhaushälfte gegen § 15 Abs. 1 S. 2 (so OVG Münster Urt. v. 15.8.1995 – 11 A 850/92, BRS 57 Nr. 258 = BauR 1996, 237).

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (Abs. 3 Nr. 2)

- 45 Zu diesen vier Nutzungsbegriffen im Einzelnen → § 4 Rn. 47 ff. und 56 ff. Anlagen dieser Arten stehen nicht prinzipiell im Widerspruch zu der besonderen Wohnruhe im Gebiet, müssen aber nach Art und Umfang der Eigenart des Gebiets entsprechen und auf die Bedürfnisse der Bewohner eines Gebiets abgestellt sein. Die Gemeinde sollte solche Anlagen bei erkennbarem Bedarf gezielt im Bebauungsplan festsetzen, um eine wohnverträgliche Einpassung zu gewährleisten (*Bielenberg* in EZBK, 54. Lfg. Juni 1996, § 3 Rn. 21d).
- 46 Ebenso wie die Anlagen zur Kinderbetreuung müssen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke den **Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets** dienen. Zu dieser Zulässigkeitsvoraussetzung → Rn. 31c. Auch diese Anlagen dürfen also von Gebietsfremden genutzt werden, doch müssen sie im Wesentlichen dem im Gebiet wurzelnden Bedarf dienen und dazu objektiv geeignet sein. Der – je nach den Besonderheiten eines konkreten Gebiets mehr oder weniger – kleine Einzugsbereich begrenzt einerseits die Größe der Anlage; er setzt aber auch bei der Art der Anlagen Grenzen, die auf Grund dieser Klausel überhaupt für eine Zulassung in Betracht kommen. Aus dem großen Kreis kirchlicher, kultureller, gesundheitlicher und sportlicher Anlagen scheiden also diejenigen aus, die nach der Zweckbestimmung der Anlage auf einen vorwiegend übergebietlichen Nutzerkreis zielen.
- 47 Danach können als Anlagen für **kirchliche** Zwecke zugelassen werden zB Andachts- und Gemeinderäume sowie kleine Begegnungsstätten, aber auch konfessionelle Kinderrippen, Kindergärten und Kindertagesstätten, wenn sie nicht bereits als Anlagen zur Kinderbetreuung nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässig sind.

Als **kulturelle** Anlagen sind Räumlichkeiten für Vorträge, Volkshochschulkurse, musische Bildung uÄ denkbar, während kleine Theater („im Keller“) nicht nur abends regelmäßig problematisch sind und Kinos – wenn man sie hier einordnet (zum Meinungsstand → § 4 Rn. 49 ff.) – praktisch nicht zulassungsfähig sind, weil sie die Hürde des gebietsbezogenen Bedürfnisses kaum nehmen können, jedenfalls aber eher als Theater unzumutbare Störungen der Wohnruhe verursachen. Schulen kommen nur bei einem entsprechenden Einzugsbereich in Betracht; zur Zulässigkeit einer (reinen) Sportanlage, die typischerweise weniger intensiv genutzt wird als Anlagen für die Allgemeinheit, vgl. BVerwG Urt. v. 24.4.1991 – 7 C 12.90, BVerwGE 88, 143 (145) = NVwZ 1991, 884 = ZfBR 1991, 219 = BauR 1991, 593 = UPR 1991, 340; neben einem reinen Wohngebiet vgl. OVG Münster Urt. v. 23.1.1991 – 10 A 2111/87, NVwZ 1991, 900 = BRS 52 Nr. 193 = BauR 1991, 321.

Anlagen für **gesundheitliche** Zwecke werden regelmäßig einen übergebietlichen Einzugsbereich haben; die freiberufliche Tätigkeit ist allerdings nach § 13 in Räumen zulässig. Sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke,

die zur COVID-19-Bekämpfung dringend benötigt werden, in einem reinen Wohngebiet nicht, auch nicht durch eine Befreiung, zulassungsfähig, kommt unter engen Voraussetzungen eine Zulassung nach **§ 246b Abs. 1 BauGB** infrage (dazu und zur Befristung → § 2 Rn. 2d).

Bei den **Sportanlagen** dürften die meisten Sportarten von vornherein **48** nicht unter Abs. 3 Nr. 2 fallen. Soweit ein Bolzplatz im Einzelfall nicht als Nebenanlage zulässig ist (→ Rn. 34), kommt eine Ausnahme als Hauptanlage nach Abs. 3 Nr. 2 in Frage. Bolzplätze können einem gebietlichen Bedürfnis dienen, sind aber erfahrungsgemäß lärmintensiv und können nur unter günstigen Bedingungen zugelassen werden (vgl. BVerwG Beschl. v. 3.3.1992 – 4 B 70.91, NVwZ 1992, 884 zu einem Bolzplatz neben einem reinen Wohngebiet; zur Unanwendbarkeit der SportanlagenlärmschutzV auf Bolzplätze → § 4 Rn. 63a). Als bauliche Anlagen unterliegen Bolzplätze auch den übrigen, ggf. restriktiv wirkenden Festsetzungen des Bebauungsplans, wie zur überbaubaren Grundstücksfläche. Theoretisch sind auch andere offene und gedeckte Sportanlagen genehmigungsfähig, wenn es die örtliche Situation erlaubt; praktisch werden nur kleine, gebietstypische Anlagen in Betracht kommen, die mit der Eigenart des Gebiets vereinbar sind und die für reine Wohngebiete geltenden Immissionswerte einhalten. Tennis- und Basketballplätze sind allein auf Grund der Ballgeräusche (Schlag- bzw. Aufprallgeräusche) nur an sehr gut abgeschirmten oder von Wohngebäuden entfernten Standorten denkbar (*Fickert/Fieseler* § 3 Rn. 20.84; die Störungseignung dieser Sportarten darf nicht unterschätzt werden), kleine Mehrzwecksporthallen am Rande des Gebiets, soweit der Verkehrslärm durch Nutzungszeitbeschränkungen gebietsverträglich begrenzt werden kann. Nach hL sind Vereins-sportanlagen unzulässig (zB *Gaentzsch* BauNVO 1990 § 3 Erl. 4; *Schink* DVBl. 1992, 515 [521]; *Fickert/Fieseler* § 3 Rn. 20.82; aA *Berkemann* NVwZ 1992, 817 [822]); dafür spricht, dass die Nutzung an die Mitgliedschaft gebunden ist, so dass nicht auf Dauer gewährleistet ist, dass eine Vereinsanlage den Bewohnern des Gebiets tatsächlich offen steht. Nicht unter § 3 Abs. 3 Nr. 2 fallen Sportanlagen, die als **untergeordnete Nebenanlagen** auf dem eigenen Baugrundstück genutzt werden (BVerwG Ur. v. 28.4.2004 – 4 C 10.03, NVwZ 2004, 1244 [1246] = ZfBR 2004, 691 [693] = BauR 2004, 1567 = UPR 2005, 66; privates Hallenschwimmbad ist keine Hauptanlage). Zur Nachbarschaft eines reinen Wohngebiets und eines durch Bebauungsplan auf einer Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Sportplatzes sowie zu einem kommunalen Sport- und Freizeitzentrum neben einem reinen Wohngebiet → Rn. 13; s. auch BVerwG Ur. v. 24.4.1991 – 7 C 12.90, BVerwGE 88, 143 = NVwZ 1991, 884.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2)

Nebenanlagen iSd § 14 Abs. 2 können auch im reinen Wohngebiet als **49** Ausnahmen iSd § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden (→ § 14 Rn. 37 ff.). Nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 S. 1 können infrastrukturelle Nebenanlagen der Daseinsvorsorge zugelassen werden, die in jedem Baugebiet benötigt werden, und nach S. 2 auch fernmeldetechnische Nebenanlagen (**Nebenan-**

lagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen), wie **Mobilfunk-Basisstationen** (BVerwG Beschl. v. 3.1.2012 – 4 B 27.11, NVwZ 2012, 579 = ZfBR 2012, 257 = BauR 2012, 754; Jung ZfBR 2001, 24 [28]), diese allerdings nur bei Bebauungsplänen, auf welche die BauNVO 1990 oder eine spätere Fassung vor der Novelle 2021 anzuwenden ist (BVerwG Beschl. v. 1.11.1999 – 4 B 3.99, NVwZ 2000, 680 = ZfBR 2000, 276 = BauR 2000, 703 = UPR 2000, 225). Als Ausnahmen kommen ferner **Anlagen für erneuerbare Energien** infrage (§ 14 Abs. 2 S. 2). Liegen keine städtebaulichen Gründe gegen das Vorhaben vor, besteht für eine ablehnende Ermessensentscheidung kein Raum (VGH Kassel Ur. v. 6.12.2004 – 9 UE 2582/03, ZfBR 2005, 278 [281] = BauR 2005, 983; Nachw. auch in → § 8 Rn. 52 aE). Zu der Möglichkeit der **Befreiung** nach § 31 Abs. 2 BauGB von Festsetzungen älterer Bebauungspläne vgl. OVG Münster Ur. v. 17.12.2008 – 10 A 2999/07, BauR 2009, 1409 = UPR 2009, 349 = DVBl. 2009, 712; zu den Grenzen einer Befreiung vgl. auch BVerwG Beschl. v. 29.7.2008 – 4 B 11.08, ZfBR 2008, 797 = BauR 2009, 78; VGH München Ur. v. 30.3.2009 – 1 B 05.616, BauR 2009, 1414 = UPR 2009, 353, und Ur. v. 9.8.2007 – 25 B 05.3055, BauR 2008, 1108 = UPR 2008, 270 = BayVBl. 2008, 307.

V. Nachbarschutz

- 50 Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets entsteht ein **planungsrechtliches Gemeinschaftsverhältnis**, das den Eigentümern und Inhabern gleichgestellter, eigentumsähnlicher Rechte, wie Inhaber eines Erbbaurechts (OVG Münster Beschl. v. 7.1.2021 – 8 B 548/20, BeckRS 2021, 168), ein Abwehrrecht gegen Nutzungen vermittelt, die in dem Gebiet unzulässig sind und rechtmäßig auch nicht durch Befreiung zugelassen werden können (ausführlicher → § 4 Rn. 86 f.). Der Nachbarschutz gilt auch im Verhältnis zu einem benachbarten faktischen reinen Wohngebiet (aA VGH München Beschl. v. 20.9.2011 – 2 ZB 11.577, ZfBR 2012, 168 Rn. 6 = BayVBl. 2012, 212). Er richtet sich auf die Erhaltung des Gebietscharakters, zielt also primär auf die Beachtung der eng gesteckten Grenzen für die Zulassung von Nichtwohnnutzungen, und ist unabhängig von tatsächlichen Störungen des Nachbarn geben. So kann eine freiberufliche Nutzung angefochten werden, die in einem Gebäude mehr als nur Räume iSd § 13 in Anspruch nimmt (§ 13 bezweckt ebenfalls den Schutz der Nachbarn, → § 13 Rn. 35), ebenso ein Laden oder Handwerksbetrieb, der die Grenzen der Gebietsversorgung nicht beachtet, oder das gehäufte Auftreten solcher Nutzungen, wenn dies der allgemeinen Zweckbestimmung des reinen Wohngebiets widerspricht. Abwehrfähig sind auch untergeordnete Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen, aber der Eigenart des Gebiets widersprechen (zB störende Kleintierhaltung). Kein Nachbarschutz besteht, wenn eine Zulassung im Wege der Ausnahme objektiv rechtmäßig ist (Mobilfunk-Basisstation nach § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO 1990, BVerwG Beschl. v. 3.1.2012 – 4 B 27.11, NVwZ 2012, 579 Rn. 6).