

Baunutzungsverordnung: BauNVO

König / Roeser / Stock

6. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-82588-0
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Bolzplätze für Jugendliche und junge Erwachsene zum Ballspielen und 34
Austoben beanspruchen üblicherweise eine größere Fläche als Spielplätze und bergen ein deutlich größeres Störpotenzial als Kinderspielplätze. Als **Hauptanlagen** können sie als Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden (Abs. 3 Nr. 2; → Rn. 48). Dies schließt die Einordnung kleiner Bolzplätze als **untergeordnete Nebenanlagen** nicht aus, denn sie dienen dem Bewegungsdrang der Jugendlichen und damit dem Nutzungszweck der Wohngebiete und widersprechen nicht von vornherein der Eigenart des reinen Wohngebiets (VGH München 16.2.1987 – 14 B 85 A.3090, BRS 47 Nr. 176 = ZMR 1988, 112; VGH Mannheim 16.11.1984 – 8 S 3029/83, BRS 42 Nr. 39; OVG Münster 8.7.1986 – 11 A 1288/85, BauR. 1987, 46 = BRS 46 Nr. 46; Brügelmann/Ziegler § 14 Rn. 84; aA EZBK/Bielenberg, Stand: 54. Lfg. Juni 1996, § 3 Rn. 21b; Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler § 3 Rn. 117). Bei der Bewertung von Lärmimmissionen kann auch den Bewohnern eines reinen Wohngebiets Lärm als **sozialadäquate** Begleiterscheinung jugendlichen Freizeitverhaltens in etwas höherem Maße zugemutet werden als Störungen durch andere Nutzungen (BGH 5.2.1993 – V ZR 62/91, BGHZ 121, 248 (255) = NJW 1993, 1656; zu Fragen der Sozialadäquanz allgemein BVerwG 3.5.1996 – 4 B 50.96, NVwZ 1996, 1001; zur Unanwendbarkeit der SportanlagenlärmschutzV (18. BImSchV) → § 4 Rn. 63). Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit des Lärms, der von einem Bolzplatz für Kinder ausgeht, ist die **Wertung des § 22 Abs. 1a BImSchG** zu berücksichtigen (→ Rn. 31e; so zuvor schon OVG Berlin-Brandenburg 11.11.2010 – 11 B 24.08, BeckRS 2011, 45086 zu § 6 Abs. 1 BerlImSchG). Im Einzelfall scheidet ein Vorhaben, wenn am gewählten Standort Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung zu erwarten sind, die auch durch Lärmschutzaufgaben nicht lösbar sind, besonders in kleinteiligen Baugebieten. Wegen ihres Störpotenzials sollten Bolzplätze ohnehin bevorzugt nach § 9 Abs. 1 BauGB auf sorgfältig gewählten Flächen unter planerischer Vorsorge gegen Störungen der Wohnruhe festgesetzt werden. Immissionsbegrenzende Bestimmungen können in die Baugenehmigung aufgenommen werden, insbesondere solche zur Ausstattung des Bolzplatzes, zu den Nutzungszeiten und dem zugelassenen Nutzerkreis (vgl. zB OVG Lüneburg 25.3.1996 – 6 L 5539/94, BeckRS 2005, 21753 = BRS 58 Nr. 165). Zur ausnahmsweisen Zulässigkeit als Sportanlage nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 → Rn. 48.

In reinen Wohngebieten nicht anwendbar ist § 14 Abs. 4, nach dem Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff allgemein zulässig sind, wenn sie ihre Energie ausschließlich von einer Photovoltaikanlage beziehen. 34a

IV. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Abs. 3, § 14 Abs. 2)

In § 3 Abs. 3 sind die Anlagen und Betriebe in zwei Gruppen zusammen- 35
gefasst, die in reinen Wohngebieten nur als **Ausnahmen** iSd § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden können. Diese Tatbestände erlauben in bestimmten Grenzen eine Auflockerung und Ergänzung der einseitig auf die Wohn-

funktion ausgerichteten Nutzungsstruktur dieser Gebietsart. Wohnungsnahe öffentliche und private Infrastruktur kann im Einzelfall genehmigt werden, ohne dass erst der Bebauungsplan geändert oder eine Befreiung erteilt werden muss. Mit der deutlichen Erweiterung der für eine Ausnahme in Betracht kommenden Anlagen (Aufnahme der Nr. 2) durch die ÄndVO 1990 hat der Verordnungsgeber klargestellt, dass sich eine breite Palette von Nutzungsarten städtebaulich sinnvoll und prinzipiell störungsfrei in reine Wohngebiete integrieren lässt. Gleichwohl ist es dabei geblieben, dass die meisten gewerblichen Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (BVerwG 4.12.1995 – 4 B 258.95, ZfBR 1996, 121 = BauR 1996, 218 = BRS 57 Nr. 70), Vergnügungsstätten (zB Spielhallen, VGH Mannheim 27.4.1990 – 8 S 2906/89, BRS 50 Nr. 163, und Musikclubs), unzulässig sind.

- 36 Freilich darf die Zulassung einer Ausnahme die allgemeine Zweckbestimmung des reinen Wohngebiets und seine konkrete Eigenart nicht beeinträchtigen. Nach allgemeinen Grundsätzen vertragen sich die ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe zwar mit den allgemein zulässigen Nutzungen, doch gehören sie nicht zur gebietsinternen Infrastrukturausstattung und haben keinen Einfluss auf die allgemeine Zweckbestimmung einer Baugebietsart (so zu § 4 BVerwG 7.9.2017 – 4 C 8.16, BVerwG 159, 322 Rn. 7 = NVwZ 2017, 1761 = ZfBR 2018, 59 = BauR 2018, 69 = UPR 2018, 32). Sie können deswegen durch besondere Festsetzungen nach § 1 Abs. 6 ausgeschlossen werden, ohne dass die allgemeine Zweckbestimmung dadurch verletzt würde (→ Rn. 14). Bei der Zulassung von Ausnahmen sind nicht allein Gründe des Immissionsschutzes zu beachten, sondern auch die Funktion des reinen Wohngebiets im Ordnungsgefüge der Baugebietsvorschriften der BauNVO. Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung dient das reine Wohngebiet mehr als nur vorwiegend dem Wohnen. Die klare Dominanz dieser Hauptnutzungsart lässt damit **nur wenig Spielraum für andere Nutzungen**. Der Vergleich mit den Zulässigkeitskatalogen der anderen Wohngebietsarten macht deutlich, dass die Versorgung der gebietsansässigen Bevölkerung im Grundsatz, also abgesehen von den Möglichkeiten, die Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 eröffnen, durch außerhalb des Gebiets gelegene Anlagen gewährleistet werden muss.

- 36a Um dem besonderen Anspruch reiner Wohngebiete an die Wohnruhe gerecht zu werden, sind die meisten Nutzungsarten des § 3 Abs. 3 **tatbestandlich enger gefasst**, als dies in anderen Baugebieten der Fall ist. Nur die sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sind nicht ausdrücklich an zusätzliche restriktive Merkmale, wie die Versorgung des oder Bedarfsdeckung im Wohngebiet, gebunden, so dass sie in gewissen Grenzen einem außergebietlichen Bedarf Rechnung tragen dürfen.

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen (Abs. 3 Nr. 1)

- 37 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen (Abs. 3 Nr. 1), können

in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Zum Begriff des Ladens, der sowohl den Einzelhandel als auch die Erbringung gewerblicher Dienstleistungen umfasst, → § 4 Rn. 19 ff., zum Begriff des Handwerksbetriebs → § 4 Rn. 37 ff. Eine bis zum 31.12.2022 befristete Sonderregelung für Hochwasserkatastrophen enthielt § 246c BauGB. Danach konnte bei der **Errichtung mobiler baulicher Anlagen für Läden** und nicht störender **Handwerksbetriebe** zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner der Umgebung u.a. auch von § 3 Abs. 3 Nr. 1 oder einem Ausschluss solcher Nutzungen nach § 1 Abs. 5 in erforderlichem Umfang abgewichen werden, vorausgesetzt, solche Anlagen wurden dringend benötigt und konnten anderweitig nicht (rechtzeitig) errichtet werden. Dazu → § 2 Rn. 2e.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden und Handwerksbetrieben ist in den reinen Wohngebieten dadurch stark eingeschränkt, dass diese Anlagen der **Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets** dienen müssen. Diese Anforderung ähnelt den Versorgungsklauseln des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und des § 4 Abs. 2 Nr. 2 (s. auch § 5 Abs. 1 S. 1 und § 5a Abs. 2 Nr. 5). Sie ist mit dem Bestimmtheitsgrundsatz des Rechtsstaatsprinzips vereinbar (vgl. BVerwG 17.12.1998 – 4 C 16.97, BVerwGE 108, 190 (197) = ZfBR 1999, 160 = BauR 1999, 603 = DVBl 1999, 782 = BRS 60 Nr. 71; 16.5.1968 – IV CB 65.67, BRS 20 Nr. 21). Die Versorgungsaufgabe ist hier auf die Deckung des täglichen Bedarfs der Wohnbevölkerung verengt. Gemeint ist nicht der von Zeit zu Zeit, also in größeren Abständen auftretende Bedarf, sondern der Grundbedarf an Gütern und Dienstleistungen, die in mehr oder weniger kurzen, regelmäßigen Abständen immer wieder benötigt werden und deren Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von der Wohnung gerade wegen des regelmäßigen Aufkommens des Bedarfs als wünschenswert empfunden wird (vgl. EZBK/Bielenberg, Stand: 54. Lfg. Juni 1996, § 3 Rn. 19). Der Begriff **täglich** ist in diesem Sinne, also nicht wörtlich, zu verstehen. Zu diesem Grundbedarf werden Lebensmittel, Genussmittel (Tabak, Spirituosen), Zeitschriften und Zeitungen, auch Gemischtwaren (so Förster § 3 Bem. 3a) und Drogerieartikel (Brügelmann/Ziegler § 3 Rn. 73) gerechnet, nicht aber Schuhe, Bekleidung, Schmuck, Haushaltsgeräte uÄ. Selbstverständlich gehören auch Getränke zu dem täglich wiederkehrenden Grundbedarf iSd Nr. 1, so dass die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Getränkemarktes nicht schon an dieser Voraussetzung scheitert (aA Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler § 3 Rn. 89); ein solcher Laden wird freilich wegen des erheblichen Liefer- und Kundenverkehrs sowie des störenden Flaschenverkaufs in Kisten in aller Regel der Eigenart eines reinen Wohngebiets widersprechen (VGH Mannheim 9.1.1990 – 8 S 2813/89, BRS 50 Nr. 56 = UPR 1991, 236). Nicht zur Deckung des täglichen Bedarfs dient der Verkauf von Wildbret ausschließlich während der Jagdzeit und zu unregelmäßigen Zeiten (VGH München 19.12.2011 – 1 ZB 10.2396, BayVBl. 2012, 310 Rn. 3: Wildsammelstelle).

Das bedeutet für **Läden**, dass kleine Lebensmittelgeschäfte ebenso unter Nr. 1 fallen wie Verkaufsstellen für Obst und Gemüse (VGH Mannheim 13.10.2014 – 5 S 2616/13, NVwZ-RR 2015, 129), Back- und Wurstwaren sowie Läden mit einem gemischten Angebot von Zeitungen, Zeitschriften

und Schreibbedarfsartikeln bis hin zur Annahme von Lottoscheinen, ferner kleine Drogerien und Annahmestellen von Reinigungen. Unschädlich ist es, wenn in einem ausnahmsweise zulässigen Laden in untergeordnetem Umfang andere Artikel verkauft werden, die einem solchen Grundbedarf nicht entsprechen. **Selbständige**, nicht einem bestimmten Laden zugeordnete **Warenautomaten** sind im reinen Wohngebiet unzulässig, können aber bei Versorgungsfunktion für das Gebiet nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden (→ § 4 Rn. 24a). Unter den **Handwerksbetrieben** können zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner Bäckereien (vgl. BVerwG 31.5.1968 – IV B 16.67, BRS 20 Nr. 22), Fleischerien ohne Schlachtbetrieb, Friseur-, Schuster- und Schneidergeschäfte beitragen, sofern sich in dem Gebiet eine ausreichende Anzahl von Wohneinheiten befindet (vgl. mit Unterschieden im Einzelnen EZBK/Bielenberg, 54. Lfg. Juni 1996, § 3 Rn. 19; Brügelmann/Ziegler § 3 Rn. 75; Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler § 3 Rn. 89). Die übrigen Handwerksarten dienen nicht der Deckung eines täglich wiederkehrenden Bedarfs (zB Büro- und Lagernutzung des Heizungs- und Sanitärbetriebes, VG Cottbus 20.9.2018 – 3 K 1273/16, BeckRS 2018, 25491 Rn. 51). Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die ihren Sitz nicht im Gebiet haben, können als Läden zugelassen werden.

39 Zu dem Begriff **nicht stören** allgemein → § 4 Rn. 40, 70 ff. Auch Handwerksbetriebe, die der Bedarfsdeckung dienen, können im Einzelfall stören, insbesondere durch den Zulieferverkehr, aber auch durch die Auswirkungen der betrieblichen Arbeitsabläufe. Als störender Handwerksbetrieb unzulässig ist zB eine natursteinbearbeitende Werkstatt (OVG Münster 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 31.5.1968 – IV B 16.67, BRS 20 Nr. 22).

40 Im Gegensatz zu den Beherbergungsbetrieben, die im reinen Wohngebiet „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 19.10.1999 – 5 S 1824/99, NVwZ-RR 2000, 413 = DÖV 2000, 342; 7.2.1979 – III 933/78, BRS 35 Nr. 33 = BauR 1980, 253; 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, EZBK/Bielenberg, 54. Lfg. Juni 1996, § 3 Rn. 19; vgl. auch Brügelmann/Ziegler § 2 Rn. 59; s. auch OVG Frankfurt (Oder) 26.8.1999 – 3 D 10/97, NVwZ-RR 2000, 563 (566): vorhabenbezogener Bebauungsplan inmitten eines Wohngebiets, 708 m²; aA Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler § 3 Rn. 89 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. Dient der Aufenthalt Freizeit- und Erholungszwecken und ist die Wohnung geeignet und bestimmt, eine eigene Häuslichkeit zu begründen, richtet sich die Zulässigkeit nach § 13a S. 2, der wiederum auf § 3 Abs. 3 Nr. 1 verweist (→ Rn. 41a). Ob ein 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 24.11.1967 – IV B 230.66, BRS 18 Nr. 14; OVG Lüneburg 20.5.1987 – 1 A 124/86, BRS 47 Nr. 37; OVG Hamburg 13.2.2002 – 2 Bf 22/97, BauR 2002, 1662 = NordÖR 2002, 412; VGH Mannheim 14.3.2024 – 14 S 1655/23, ZfBR 2024, 248 = BeckRS 2024, 6044). In diesem Rahmen kann die **Bettenzahl** ein sachgerechtes Kriterium bilden (BVerwG 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 schwelende Streitfrage über die Zulassungsfähigkeit von Ferienwohnungen ua in reinen Wohngebieten entschieden und die Rechtslage iSd hier vertretenen Auslegung des § 3 klargestellt (zur Einstufung als Beherbergungsbetrieb → § 13a Rn. 4; zur gegenteiligen Auslegung – Unzulässigkeit in den Wohngebieten → § 13a Rn. 3). Ferienwohnungen dienen Freizeit- und Erholungszwecken (→ § 13a Rn. 13). 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 EZBK/Blechsmidt § 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 (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).

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

- in einem aufgelockerten Wohnquartier wohngebietsverträglich nur mit deutlich unter 17 Betten (VGH Mannheim 11.5.2015 – 3 S 2420/14, BeckRS 2015, 46909);
- unter Berücksichtigung der Zimmergröße neben der Bettenzahl (OVG Hamburg 7.1.2000 – 2 Bs 344/99, BauR 2000, 1840 = BRS 63 Nr. 68);
- bei Lage am Rande des Gebiets (VGH Mannheim 31.1.1997 – 8 S 3167/96, BRS 59 Nr. 58 bei sechs Zimmern und höchstens 12 Gästen; OVG Lüneburg 17.7.1979 – VI A 124/78, BRS 35 Nr. 49).

Nicht als klein erachtet wurde

- ein Betrieb trotz einer geringen Bettenzahl (17!) wegen seines Gesamtbilds (Umfang, Gesamtfläche, vielfältige Wellnessangebote) und der Eigenart des Gebiets (lockere Bebauung auf großen Grundstücken) vom VGH Kassel (24.1.2007 – 4 TG 2870/06, NJOZ 2007, 1903 = DWW 2007, 152);
- ein Betrieb wegen baulicher Eigenheiten (Erschließung der Appartements über Außentreppen aus Stahl oder Beton), eines häufigen Nutzwechsels

und mögliche Störungen des Wohnumfelds durch abendliche Nutzung der Außenwohnbereiche (VGH Mannheim 14.3.2024 – 14 S 1655/23, ZfBR 2024, 248 = BeckRS 2024, 6044 Rn. 47 ff.).

- Unzulässig war auch ein Betrieb mit zehn Ferienwohnungen mit 30 Betten in einem Gebiet für Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen (BVerwG 27.11.1987 – 4 B 230 und 231.87, ZfBR 1988, 143).

Zu **Boardinghäusern** als Übergangsform 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 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 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 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.

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

Zu dem Begriff Anlage für soziale Zwecke → § 4 Rn. 51 ff. und 43 ff. **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 13.7.2009 – 4 B 44.09, ZfBR 2009, 691 = BauR 2009, 1556), nicht aber deren ausschließlich zu Verwaltungszwecken genutzte Büroräume (OVG Berlin-Brandenburg 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 BauGB → Rn. 7a). Diese Anlagen sind im Allgemeinen in ehemaligen Wohngebäuden, kleinen Fremdenpensionen und auch in Wohncontainern gebietsver-

träglich (vgl. VGH Mannheim 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 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; als wohnähnliche Nutzungen hat der Gesetzgeber die Gebietsverträglichkeit solcher Unterkünfte 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 23.8.1996 – 4 C 13.94, NVwZ 1997, 384 (388) = ZfBR 1996, 328 = BauR 1997, 72 (82) = DVBl 1997, 61; OVG Saarlouis 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 BauGB** (→ Rn. 7a) gilt für Entscheidungen über die Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke zur Unterbringung und weiteren Versorgung von **Flüchtlingen oder Asylbegehrenden** 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 (EZBK/Blechsmidt BauGB § 246 Rn. 71), dass § 31 Abs. 1 BauGB bis Ende 2027 mit der Maßgabe anzuwenden ist, dass die genannten Anlagen 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 EZBK/Blechsmidt 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**).

- 43b** Die begünstigten Nutzungen werden nicht allgemein zulässig, sondern 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