

**Die Zulässigkeit von Wohngebäuden  
nach der Baunutzungsverordnung  
unter besonderer Berücksichtigung  
der Bauplanungsrechtsnovelle 2017**

**B a c h e l o r - A r b e i t**  
an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege (FH),  
Fortbildungszentrum des Freistaates Sachsen  
zum Erwerb des Hochschulgrades  
Bachelor of Laws (LL.B.)

vorgelegt von  
Thomas Haase  
aus Belgern

Belgern, 17. März 2018



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>III</b>
<b>Darstellungsverzeichnis</b> .....	<b>V</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>VI</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Aktualität der Thematik .....	1
1.2 Zielstellung und Verlauf der Abhandlung.....	2
<b>2 Allgemeines zum Recht der Bauplanung und zur Baunutzungsverordnung</b> .....	<b>4</b>
2.1 Das öffentliche Baurecht .....	4
2.1.1 Verfassungsrechtliche Grundlagen .....	4
2.1.2 Überblick über das Bauplanungsrecht und die gemeindliche Bauleitplanung .....	5
2.2 Die Baunutzungsverordnung und ihre Bedeutung für das Bauplanungsrecht .....	7
<b>3 Die Novellierung des Bauplanungsrechts 2017</b> .....	<b>10</b>
3.1 Anlass und Gegenstand der Bauplanungsrechtsnovelle 2017 .....	10
3.2 Der neue Baugebietstypus „Urbane Gebiete“ in der Baunutzungsverordnung .....	11
3.2.1 Allgemeines zum neuen Gebietstypus „Urbane Gebiete“ .....	11
3.2.2 Zweck und Besonderheiten der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ .....	12
<b>4 Bauplanungsrechtliche Definitionen und Begriffsabgrenzungen</b> ....	<b>15</b>
4.1 Vorhaben und bauliche Anlage .....	15
4.1.1 Der Begriff des Vorhabens.....	15
4.1.2 Der bundesrechtliche Anlagenbegriff .....	16
4.2 Rechtliche Unterscheidung der Begriffe Wohnen, Wohngebäude und Wohnung .....	17
4.2.1 Der Begriff des Wohnens .....	17
4.2.2 Der Begriff des Wohngebäudes .....	21
4.2.3 Der Begriff der Wohnung .....	23
<b>5 Die Zulässigkeit von Wohnnutzung in den einzelnen Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung</b> .....	<b>25</b>
5.1 Allgemeines über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach der Art der baulichen Nutzung.....	25
5.2 Die Festsetzung von Baugebietskategorien und mögliche Abweichungen von der festgesetzten Art der Nutzung.....	26
5.3 Bauplanungsrechtliche Einordnung der Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen anhand der Typisierung.....	30
5.3.1 Die Wohnnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung als Regelbebauung .....	30
5.3.1.1 § 2 Baunutzungsverordnung: Kleinsiedlungsgebiete.....	30
5.3.1.2 § 3 Baunutzungsverordnung: Reine Wohngebiete .....	32
5.3.1.3 § 4 Baunutzungsverordnung: Allgemeine Wohngebiete .....	35
5.3.1.4 § 4a Baunutzungsverordnung: Besondere Wohngebiete .....	38
5.3.1.5 § 5 Baunutzungsverordnung: Dorfgebiete .....	41
5.3.1.6 § 6 Baunutzungsverordnung: Mischgebiete .....	44
5.3.1.7 § 6a Baunutzungsverordnung: Urbane Gebiete .....	47

5.3.1.8	§ 7 Baunutzungsverordnung: Kerngebiete .....	49
5.3.2	Die Wohnnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung als Ausnahmebebauung .....	52
5.3.2.1	§ 8 Baunutzungsverordnung: Gewerbegebiete .....	52
5.3.2.2	§ 9 Baunutzungsverordnung: Industriegebiete .....	54
5.3.3	Die Sondergebiete nach § 10 und § 11 Baunutzungsverordnung.....	56
5.3.3.1	Allgemeines zu den Sondergebieten.....	56
5.3.3.2	§ 10 Baunutzungsverordnung: Sondergebiete, die der Erholung dienen .....	57
5.3.3.3	§ 11 Baunutzungsverordnung: Sonstige Sondergebiete .....	59
<b>6</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>61</b>
	<b>Thesen .....</b>	<b>IX</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>XI</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>X</b>
	<b>Rechtsprechungsverzeichnis.....</b>	<b>XIV</b>
	<b>Rechtsquellenverzeichnis .....</b>	<b>XVI</b>
	<b>Eidesstattliche Versicherung .....</b>	<b>XVIII</b>

## Darstellungsverzeichnis

Tabelle 2.1-1: Überblick zur Raumplanung auf Gemeindeebene in Deutschland .....	7
Tabelle 4.2-1: Die drei Kriterien des Wohnens i. S. d. BauNVO.....	18
Abbildung 5.2-1: Übersicht zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsstruktur baulicher Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans .....	29
Tabelle A1-1: Übersicht über die zulässigen Erscheinungsformen des Wohnens.....	XII
Tabelle A1-2: Übersicht über die Nicht-Wohnnutzung i. S. d. BauNVO .....	XIV
Tabelle A1-3: Übersicht über die Nutzungsart „Wohnen“ nach dem Gebietscharakter in den Baugebieten der BauNVO.....	XVI
Tabelle A1-4: Übersicht über die Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen nach der BauNVO .....	IX

# Abkürzungsverzeichnis

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
18. BImSchV	Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung)
ABl.	Amtsblatt der Europäischen Union
ARGEBAU	Bauministerkonferenz (Konferenz der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder)
Aufl.	Auflage
BAnz AT	Bundesanzeiger Amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch
BauGBÄndG 2017 – Mustererlass	Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BFW	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
B-Plan	Bebauungsplan
BT	Deutscher Bundestag
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
dB(A)	Maßeinheit für einen A-bewerteten Schalldruckpegel
DEHOGA Bundesverband	Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e. V.
DStGB	Deutscher Städte- und Gemeindebund
EAG Bau	Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau)

EL	Ergänzungslieferung
EU	Europäische Union
FN-Plan	Flächennutzungsplan
G	Gewerbliche Bauflächen
GE	Gewerbegebiet(e)
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
GI	Industriegebiet(e)
GMBL	Gemeinsames Ministerialblatt
GRZ	Grundflächenzahl
II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
KommJur	Zeitschrift Kommunaljurist
M	Gemischte Bauflächen
MD	Dorfgebiet(e)
MI	Mischgebiet(e)
MK	Kerngebiet(e)
MU	Urbane(s) Gebiet(e)
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
OVG	Oberverwaltungsgericht
OVG Hamburg	Hamburgisches Oberverwaltungsgericht
OVG MV	Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen
OVG SH	Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
S	Sonderbauflächen

SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsGemO	Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächsische Gemeindeordnung)
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SächsVerf	Verfassung des Freistaates Sachsen (Sächsische Verfassung)
SH VG	Schleswig-Holsteinisches Verwaltungsgericht
SO	Sondergebiet(e)
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
UPR	Umwelt- und Planungsrecht – Zeitschrift für Wissenschaft und Praxis
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VG	Verwaltungsgericht
VGH Hessen	Hessischer Verwaltungsgerichtshof
vhw	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
W	Wohnbauflächen
WA	Allgemeine(s) Wohngebiet(e)
WB	Besondere(s) Wohngebiet(e)
WR	Reine(s) Wohngebiet(e)
WS	Kleinsiedlungsgebiet(e)
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht



# 1 Einleitung

## 1.1 Aktualität der Thematik

Auf Deutschlands Wohnungsmarkt herrscht seit geraumer Zeit eine angespannte Lage. Strukturschwache Regionen schrumpfen immer weiter und zählen ihren Leerstand, wobei in attraktiven und strukturell gut aufgestellten Regionen das Wohnraumangebot der anhaltenden, konstant wachsenden Nachfrage kaum gerecht werden kann.<sup>1</sup> Dieses große und zunehmende Missverhältnis, einerseits zwischen den regionalen Wohnungsmärkten, andererseits bei der Entwicklung von Angebot und Nachfrage hinsichtlich annehmbarem sowie bezahlbarem Wohnraum, wurde von der Politik bisweilen nicht als prekär eingestuft. Der insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen wahrgenommene Mangel an Wohnraum tritt jedoch ebenso in suburbanen wie ländlich geprägten Regionen Deutschlands auf. Somit betrifft das bundesweit auftretende Phänomen des Wohnraummangels nicht nur die Großstädte und Ballungsräume, sondern bereits deren großräumige Einzugs- und Umlandbereiche, viele kleinere und mittlere Universitäts- bzw. Hochschulstädte sowie ländliche, allerdings wirtschaftsstarke Regionen. Ursachen hierfür sind die gestiegene Bevölkerungszahl, aber auch die Ausweichbewegung der Stadtbewohner in die in unmittelbarer Reichweite zur Metropole oder Stadt gelegenen ländlichen Gebiete.<sup>2</sup>

Um die innerstädtische Entwicklung zu fördern und der damit verbundenen Kompaktheit von Städten und Gemeinden aus ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, galt es, existierende Barrieren zu beseitigen. Im Zuge der am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Novellierung des Bauplanungsrechts wurde u. a. ein neuer Baugebietstypus geschaffen, welcher den Stadtplanern mit der variablen Nutzungsmischung für Wohnen und Arbeiten ein ihren Handlungsspielraum erweiterndes Instrument an die Hand gibt. Dies erleichtert „die Realisierung hoher Dichten in gemischten urbanen Gebieten“<sup>3</sup> und ermöglicht durch „mehr [Flexibilität] für die Planung in lärmvorbelasteten Gebieten an der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht“<sup>4</sup> in den Ortskernen resp. Innenstädten eine bessere Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. online: Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB): Positionspapier „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“, 2017, S. 1.

<sup>2</sup> Vgl. online: Prognos: Studie Wohnungsbautag 2017 „Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten“ Endbericht, 2017, S. 1 und 32 f.

<sup>3</sup> *Bunzel, Arno*: Neues Städtebaurecht im Planspieltest – die Novelle 2016/2017, ZfBR 03/2017, S. 220.

<sup>4</sup> *Bunzel*, ZfBR 03/2017, S. 220.

<sup>5</sup> Vgl. online: DStGB, Positionspapier „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“, S. 6.

## 1.2 Zielstellung und Verlauf der Abhandlung

Vorliegende Bachelor-Arbeit konzentriert sich unter Einbeziehung der am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Bauplanungsrechtsnovelle auf das Aufzeigen bauplanungsrechtlicher Möglichkeiten sowie der dabei auftretenden Probleme und Restriktionen bei der Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bezugnehmend auf die städtebaurechtliche Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen treten unzählige, die Problematik beleuchtende Fragestellungen auf, welche die Arbeit in gebotenerem Umfang aufgreift, ohne jedes Detail abschließend zu klären. Nicht Gegenstand dieser Abhandlung sind somit die bei der Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (B-Plan) zu beachtenden Mindestfestsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenfalls unbetrachtet bleiben die für jedes einzelne Baugebiet in Frage kommenden allgemein zulässigen Anlagen, Betriebe und Einrichtungen sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen, d. h. bauliche Vorhaben, die keine Wohnnutzung i. S. d. BauNVO darstellen und sonstige Nutzungsarten betreffen. Weiterhin wird nicht auf die Bedeutung der BauNVO im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere nicht auf den in § 34 Absatz 2 BauGB enthaltenen Verweis zur unmittelbaren Anwendung der Vorschriften in der BauNVO zu den faktischen Baugebieten, eingegangen. Die landesrechtlichen Vorschriften des Bauordnungsrechts, v. a. jene zum bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren, bleiben in dieser Arbeit genauso außen vor wie die den einzelnen Baugebieten zuzuordnenden Immissionsgrenz- oder Immissionsrichtwerte. Eine Kommentierung der städtebaulich relevanten Normen zur Art der baulichen Nutzung nach §§ 12 bis 15 BauNVO wie auch der Möglichkeiten modifizierender Festsetzungen zur planungsrechtlichen Feinsteuerung der §§ 2 bis 9 BauNVO nach § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO wird in dieser Abhandlung nur punktuell vorgenommen.

Dafür befasst sich diese schriftliche Ausarbeitung umso eingehender mit folgenden zentralen Fragen: Welche Probleme treten hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnnutzung im Zusammenhang mit der BauNVO auf, speziell bei der Anwendung von §§ 2 bis 11 BauNVO? Welche Restriktionen existieren hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bei der Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen nach der BauNVO? Warum unterliegt die Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen nach der BauNVO Restriktionen? Worin liegen die Gründe für die (Un-)Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen in den einzelnen

Baugebieten der §§ 2 bis 11 BauNVO? Wie können Probleme bei der Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen gemildert bzw. behoben werden? Welcher Sinn und Zweck besteht in der Novellierung des Bauplanungsrechts 2017, insbesondere der BauNVO?

Um dem Rezipienten die Thematik näherzubringen, werden die eingangs aufgeworfenen Fragestellungen durch Analyse einschlägiger Literatur sowie ausgewählter Rechtsprechung erörtert. Dabei sollen sich im Verlauf der Thesis für die praktische Tätigkeit der kommunalen<sup>6</sup> Baubehörden Erkenntnisse ergeben, welche bei der systematisch richtigen und zügigen (Ermessens-)Ausübung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften hinsichtlich der (Un-)Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen nach der BauNVO von Nutzen sein können.

Auf den ersten Seiten werden die Grundlagen über das öffentliche Baurecht und das Bauplanungsrecht sowie Fakten zur BauNVO und ihrer Bedeutung als Verordnung städtebaulichen Inhalts zusammengetragen.

Daran anschließend folgt ein Überblick zur Novellierung des Bauplanungsrechts im Jahr 2017. Dabei wird näher auf Anlass und Gegenstand der Novelle sowie auf den neuen Baugebietstypus der BauNVO eingegangen.

Im weiteren Verlauf beschäftigt sich die Arbeit mit einer ausführlichen Betrachtung bauplanungsrechtlicher Termini, welche Begriffsbestimmungen und Abgrenzungen beinhaltet.

Darauffolgendes Kapitel befasst sich im Einzelnen mit der (Un-)Zulässigkeit von Wohnnutzung in den in der BauNVO genannten Baugebieten. Hierbei werden die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach der Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen, die Festsetzung von Baugebietskategorien und mögliche Abweichungen von der festgesetzten Art der Nutzung beleuchtet. Im Anschluss daran erfolgt eine bauplanungsrechtliche Einordnung zulässiger und unzulässiger Wohnnutzung nach dem typisierten Baugebietskatalog der BauNVO.

Eine Zusammenfassung der wichtigsten Zusammenhänge zur Thematik schließt die Bachelor-Arbeit ab.

---

<sup>6</sup> Wird der nicht legaldefinierte Terminus „Kommune“ angesprochen, sind hierunter im Allgemeinen die Träger der kommunalen Selbstverwaltung in Form von Gebietskörperschaften des öffentlichen Rechts zu verstehen. Jener Sammelbegriff bezeichnet gleichermaßen Städte, Gemeinden und Landkreise. (vgl. *Sponer, Wolf-Uwe / Tostmann, Ralf*: Kommunalrecht, 2016, S. 16). Da sowohl das Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) als auch das BauGB durchgehend den Ausdruck „Gemeinde“ verwenden, welcher in gleicher Weise die Stadt- wie Landgemeinde meint (vgl. *Finkelburg, Klaus / Ortloff, Karsten Michael / Kment, Martin*: Öffentliches Baurecht, 2011, S. 33), steht das Wort Kommune in dieser Arbeit nur als Synonym für Städte und Gemeinden jeder Größe.

## 2 Allgemeines zum Recht der Bauplanung und zur Baunutzungsverordnung

### 2.1 Das öffentliche Baurecht

#### 2.1.1 Verfassungsrechtliche Grundlagen

Das in Artikel 14 Absatz 1 GG als Rechtsinstitut gewährleistete Eigentumsgrundrecht bezeichnet die Berechtigung des Eigentümers, seinen Grund und Boden unter Wahrung aller rechtlichen Vorschriften baulich zu nutzen<sup>7</sup>. Hierbei steht dem Privatinteresse an einer exzessiven Bodennutzung das allgemeine Interesse einer geordneten, nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden gegenüber. Zum Wohle der Allgemeinheit bestehen somit die grundgesetzlich geschützte Eigentumsgarantie und die daraus hergeleitete individuelle Baufreiheit von vornherein lediglich in dem Rahmen, welchen das öffentliche Baurecht<sup>8</sup> vorgibt.<sup>9</sup>

Das öffentliche Baurecht unterliegt keiner einheitlichen Gesetzgebungsbefugnis. Sowohl der Bund, die Länder als auch die Gemeinden, insoweit für diese hierzu eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage existiert, teilen sich die Regelungskompetenz des öffentlichen Baurechts. Nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG wird dem Bund u. a. für das Bodenrecht die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zugewiesen. Dem Bodenrecht<sup>10</sup> ist das Bauplanungsrecht - auch Recht der städtebaulichen Planung oder (allgemeines) Städtebau- bzw. Stadtplanungsrecht genannt<sup>11</sup> - zuzuordnen.<sup>12</sup> Jenes wiederum ist strikt vom Bauordnungsrecht<sup>13</sup> zu trennen<sup>14</sup>. Wesentliche Normen<sup>15</sup> des Rechts der städtebaulichen Planung sind das BauGB und die BauNVO<sup>16</sup>.

---

<sup>7</sup> Vgl. *Finkelburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 25.

<sup>8</sup> Öffentliches Baurecht umfasst alle Rechtsvorschriften über die Zulässigkeit, Grenzen, Ordnung und Förderung der Nutzung von Grund und Boden durch bauliche Anlagen. Dabei stehen besonders deren Errichtung, bestimmungsgemäße Nutzung, wesentliche Veränderung sowie Beseitigung im Mittelpunkt. Vom öffentlichen Baurecht ist das private Baurecht zu unterscheiden. (vgl. *Battis* in *Battis, Ulrich / Krautzberger, Michael / Löhr, Rolf-Peter*: BauGB Kommentar, 2016, Einl Rn. 1).

<sup>9</sup> Vgl. *Finkelburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 22.

<sup>10</sup> Bodenrecht bedeutet „die unmittelbaren rechtlichen Beziehungen des Menschen zu Grund und Boden“. (*Finkelburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 14).

<sup>11</sup> Vgl. *Hoppe* in *Hoppe, Werner / Bönker, Christian / Grotefels, Susan*: Öffentliches Baurecht, 2010, S. 2.

<sup>12</sup> Vgl. *Finkelburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 13 f.

<sup>13</sup> Ebenso wie das Recht der Bauplanung zählt jenes der Bauordnung zum öffentlichen Baurecht. Beide Rechtsbereiche sind klar voneinander abzugrenzen. Grundsätzlich gilt: Wo gebaut werden darf, wird durch das Bauplanungsrecht geregelt, wie gebaut werden darf durch das Bauordnungsrecht. (vgl. *Hoppe* in *Hoppe/Bönker/Grotefels*, Öffentliches Baurecht, S. 1). Das Bauordnungsrecht ist weder von Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG noch von den übrigen Gesetzgebungsbefugnissen des Bundes erfasst. Es fällt unter den Zuständigkeitsbereich der Landesgesetzgebung und weist keine bodenrechtliche Bedeutung auf. Als spezialgesetzliche Ausprägungsform des Gefahrenabwehr- und Ordnungsrechts zielt jener Rechtsbereich vornehmlich auf die objektbezogene Gestaltung und Sicherheit des konkreten Bauwerks ab. (vgl. *Finkelburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 14).

<sup>14</sup> Vgl. *Hoppe* in *Hoppe/Bönker/Grotefels*, Öffentliches Baurecht, S. 1.

## 2.1.2 Überblick über das Bauplanungsrecht und die gemeindliche Bauleitplanung

Als ein Teil des öffentlichen Baurechts legt das Bauplanungsrecht die Rechtsqualität des Bodens sowie seine Nutzbarkeit fest. Es trifft Regelungen über die „flächenbezogenen Anforderungen an ... Bauvorhaben“<sup>17</sup>, welche sich „in die städtebauliche Ordnung [ihrer] Umgebung“<sup>18</sup> einzufügen haben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierbei stellt ein elementares bauplanungsrechtliches Gestaltungsinstrument die Bauleitplanung dar. Demgemäß normieren die städtebaulichen Vorschriften sowohl das Vorbereiten als auch das Leiten der baulichen sowie sonstigen Nutzung von Grundstücken (§ 1 Absatz 1 BauGB). Dies erfolgt in erster Linie durch Bauleitpläne, welche die rechtliche Qualität des Bodens umfassend bestimmen.<sup>19</sup>

Gemäß § 1 Absatz 2 BauGB sind Bauleitpläne in vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan (FN-Plan))<sup>20</sup> sowie verbindlichen Bauleitplan (B-Plan)<sup>21</sup> zu differenzieren und von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Dabei handelt es sich um das Recht zur örtlichen Planung, welches sich aus der verfassungsrechtlich verankerten Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinden (Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 GG) ableitet. Inhaltlich wird die gemeindliche Planungshoheit lediglich durch die rechtlichen Bindungen des BauGB sowie sonstige öffentlich-rechtliche Vorgaben limitiert. Aufgrund des Gesetzesvorbehalts<sup>22</sup> ist diese Beschränkung ein gerechtfertigter Eingriff und mit dem Selbstverwaltungsrecht vereinbar.<sup>23</sup>

Die sich aus dem Planungsrecht ergebende Bauleitplanung stellt eine pflichtige weisungsfreie Selbstverwaltungsangelegenheit<sup>24</sup> der Gemeinden in ihrem Gebiet

---

<sup>15</sup> Weitere für das Bauplanungsrecht bedeutsame Rechtsquellen sind das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). (vgl. *Hoppe* in *Hoppe/Bönker/Grottefels*, Öffentliches Baurecht, S. 6).

<sup>16</sup> Vgl. *Hoppe* in *Hoppe/Bönker/Grottefels*, Öffentliches Baurecht, S. 6.

<sup>17</sup> *Hoppe* in *Hoppe/Bönker/Grottefels*, Öffentliches Baurecht, S. 3.

<sup>18</sup> *Hoppe* in *Hoppe/Bönker/Grottefels*, Öffentliches Baurecht, S. 3.

<sup>19</sup> Vgl. *Hoppe* in *Hoppe/Bönker/Grottefels*, Öffentliches Baurecht, S. 2.

<sup>20</sup> Näheres zum FN-Plan in den §§ 5 bis 7 BauGB.

<sup>21</sup> Näheres zum B-Plan in den §§ 8 bis 10a BauGB.

<sup>22</sup> Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 GG: „... im Rahmen der Gesetze ...“.

<sup>23</sup> Vgl. *Pauli* in *Rabe, Klaus / Pauli, Felix / Wenzel, Gerhard: Bau- und Planungsrecht*, 2014, S. 35.

<sup>24</sup> Auch als weisungsfreie Pflichtaufgabe bezeichnet (Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 GG, Artikel 82 Absatz 2, Artikel 85 Absatz 1 i. V. m. Artikel 84 Absatz 1 Sächsische Verfassung (SächsVerf)). Gemäß § 2 Absatz 2 Satz 1 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) können die Gemeinden im Freistaat Sachsen durch Gesetz zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben verpflichtet werden. Das bedeutet, dass das „Ob“ der Aufgabenerfüllung verpflichtend ist. Jedoch obliegt die Entscheidung über die organisatorische Ausgestaltung und den Umfang (das „Wie“) der Aufgabenerfüllung den Gemeinden unter Beachtung der geltenden Rechtsnormen. (vgl. *Sponner/Tostmann*, Kommunalrecht, S. 31 ff.).

dar<sup>25</sup>. Als Ausfluss dieses Hoheitsrechts werden die Gemeinden durch eine Vielzahl an BauGB-Vorschriften mithilfe von Satzungen zur örtlichen Planung und somit zur Setzung örtlichen Baurechts ermächtigt. Zu diesem „Ortsrecht“ zählen insbesondere die als Satzung zu beschließenden, parzellenscharfen B-Pläne (§ 10 Absatz 1 BauGB).<sup>26</sup> Jene sind aus einem von der Gemeinde im Vorfeld aufgestellten FN-Plan konzipiert (§ 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB), welcher in Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung abbildet (§ 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB).

Mittels B-Plan lenkt und ordnet die Gemeinde verbindlich die Bebauung von Grundstücken im Geltungsbereich eines solchen. Ein zulässiges Vorhaben ist dort nur dann gegeben, wenn es nicht im Widerspruch zu den Mindestfestsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen steht (§ 30 Absatz 1 BauGB). Näher bestimmt werden diese vier abstrakten Begriffe durch die BauNVO<sup>27</sup>. Existiert kein B-Plan, richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach den Grenzen des § 34 oder § 35 BauGB.<sup>28</sup>

Im Gefüge des Stadtplanungsrechts bzw. der gemeindlichen Bauleitplanung reflektiert sich der vom Bundesgesetzgeber angelegte Entwicklungs-, Nachhaltigkeits- und Ordnungsauftrag (§ 1 Absatz 1, Absatz 3 Satz 1 sowie Absatz 5 Satz 1 und 2 BauGB). Diese Prinzipien konkretisieren in funktioneller Weise den gestalterischen Auftrag der Bauplanung hinsichtlich Angebots-, Auffang- und Entwicklungsplanung.<sup>29</sup>

Nachfolgende Tabelle fasst den unter diesem Gliederungspunkt angesprochenen Überblick über das Bauplanungsrecht und die gemeindliche Bauleitplanung nochmals zusammen.

---

<sup>25</sup> Vgl. *Pauli* in Rabe/Pauli/Wenzel, Bau- und Planungsrecht, S. 35.

<sup>26</sup> Vgl. *Finkelburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 20.

<sup>27</sup> Vgl. *Boeddinghaus, Gerhard / Dieckmann, Jochen*: BauNVO Kommentar, 1995, Einführung S. 36.

<sup>28</sup> Vgl. *Finkelburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 33.

<sup>29</sup> Vgl. *Bönker* in Hoppe/Bönker/Grotfels, Öffentliches Baurecht, S. 75 f.

## Tabelle 2.1-1: Überblick zur Raumplanung auf Gemeindeebene in Deutschland

(Eigene Darstellung in Anlehnung an *Bienek, Heinz G.: Öffentliches Baurecht, 2015, S. 17.*)

<b>R a u m p l a n u n g v o n G e m e i n d e n</b>		
<b>Zu planender Raum</b>	Gesamtes Gemeindegebiet	Kleine Teile des Gemeindegebiets, Einzelne Parzellen
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV)	
<b>Planungsebene</b>	Bauleitplanung	
<b>Planinstrument</b>	Flächennutzungsplan (FN-Plan)	Bebauungsplan (B-Plan)
<b>Materieller Planungsinhalt</b>	Darstellung der Art der Bodennutzung	Festsetzung der Art der Bodennutzung

### 2.2 Die Baunutzungsverordnung und ihre Bedeutung für das Bauplanungsrecht

Die BauNVO verkörpert ein wesentliches Fundament des Rechts der Bauleitplanung<sup>30</sup> und hat von den auf dem BauGB basierenden Verordnungen die größte praktische Relevanz<sup>31</sup>. V. a. beim Aufstellen, Ändern oder Ergänzen von FN- sowie B-Plänen richtet sie sich an die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung<sup>32</sup>, indem sie ihnen „vorgefertigte Bausteine für ihre städtebaulichen Planungen zur Verfügung“<sup>33</sup> stellt.

In Verbindung mit den §§ 5 und 9 BauGB sowie der PlanZV legt die BauNVO neben dem zulässigen Inhalt auch die Grenzen bauplanerischer Darstellungen, Festsetzungen und sonstiger Ausweisungen fest. Beide Verordnungen dienen den Stadtplanern als Instrumente allgemeinen Städtebaurechts. Während sich in der BauNVO Ergänzungen und Konkretisierungen über die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen des § 5 Absatz 2 Nummer 1 sowie § 9 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BauGB in den für die städtebauliche Ordnung bedeutendsten Bereichen

<sup>30</sup> Vgl. *Bönker* in Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, S. 143.

<sup>31</sup> Vgl. *König* in König, Helmut / Roeser, Thomas / Stock, Jürgen: BauNVO Kommentar, 2014, Einl Rn. 2.

<sup>32</sup> Vgl. *Bönker* in Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, S. 143.

<sup>33</sup> *Aschke* in Ferner, Hilmar / Kröniger, Holger / Aschke, Manfred: BauGB mit BauNVO Handkommentar, 2013, BauNVO Einleitung Rn. 2.

wiederfinden, setzt die PlanZV die inhaltlichen Ideen der planenden Gemeinden in zeichnerische Darstellungen um.<sup>34</sup>

Bei der BauNVO handelt es sich um ein bundesrechtliches Gesetz im materiellen Sinne, eine sog. „Ministerverordnung“<sup>35</sup> nach Artikel 80 Absatz 1 und 2 GG. Ihre gesetzliche Grundlage bildet seit der Neufassung des BauGB durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) im Jahr 2004<sup>36</sup> der § 9a BauGB. Diese Norm ermächtigt das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) mit Zustimmung des Bundesrates, eben jene Rechtsverordnung zu erlassen, welche notwendige Ergänzungen zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften des BauGB beinhaltet<sup>37,38</sup>. Gegenüber dem BauGB nimmt die BauNVO somit eine Komplementärfunktion ein. Das zeigt sich insbesondere in der Bedeutungskongruenz der planungsrechtlichen Begrifflichkeit der baulichen Anlage i. S. v. § 29 Absatz 1 BauGB mit jener in den §§ 2 bis 11 BauNVO.<sup>39</sup>

Dem Wesen nach sind die Regelungen der BauNVO materielles Bauplanungsrecht. Zum einen komplettiert die Verordnung die Bestimmungen über die Bauleitplanung (§§ 1 bis 13b BauGB) wie auch über die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§§ 29 bis 38 BauGB), zum anderen konstituiert sie die für das Aufstellen, Ändern oder Ergänzen von Bauleitplänen durch die Gemeinden zu berücksichtigenden materiellen Grenzen.<sup>40</sup>

Bestehend aus 36 Paragraphen, unterteilt sich die BauNVO in fünf Abschnitte: Die Regelungen des Ersten Abschnitts (§§ 1 bis 15 BauNVO) befassen sich mit den konkreten Darstellungen bzw. Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung in FN-Plänen und B-Plänen<sup>41</sup>. Einerseits schreiben sie vor, mit welchen Bauflächen bzw. Baugebieten die Gemeinden im FN-Plan die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung bezüglich der Nutzungsart (§ 5 Absatz 1 BauGB) darstellen können. Andererseits bestimmen sie, welche Baugebiete zur rechtsverbindlichen Festsetzung (§ 8 Absatz 1 BauGB) der Nutzungsart festgelegt werden können, welche Nutzungsarten sowie bauliche Anlagen in den Baugebieten (Sondergebiete ausgenommen) sowohl im

---

<sup>34</sup> Vgl. *Pauli* in Rabe/Pauli/Wenzel, Bau- und Planungsrecht, S. 118.

<sup>35</sup> Online: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Baunutzungsverordnung, 2017.

<sup>36</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO Einleitung Rn. 1.

<sup>37</sup> Vgl. *Stange, Gustav-Adolf*: BauNVO Kommentar, 2011, Einführung, S. 19.

<sup>38</sup> Vgl. *König* in König/Roeser/Stock, BauNVO Einl Rn. 16 f.

<sup>39</sup> Vgl. *König* in König/Roeser/Stock, BauNVO Einl Rn. 2.

<sup>40</sup> Vgl. *Hoppe* in Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, S. 7.

<sup>41</sup> Vgl. *Jäde* in Jäde, Henning / Dirnberger, Franz / Weiß, Josef: BauGB/BauNVO Kommentar, 2013, BauNVO § 1 Rn. 1.



Allgemeinen als auch ausnahmsweise zulässig sind, und wie die Gemeinden die Nutzungsarten der Baugebietsvorschriften im B-Plan ändern können.

Der die §§ 16 bis 21a umfassende Zweite Abschnitt der BauNVO enthält Vorschriften über die Darstellungen bzw. Festsetzungen der einzelnen Kriterien und Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, welches eine städtebauliche Grundkategorie darstellt und die auf einem Grundstück zulässige räumliche Gestalt von Baukörpern (Höhe, Breite, Länge) definiert<sup>42</sup>. Des Weiteren führt dieser Abschnitt aus, in welcher Weise jene Kriterien zur Anwendung kommen und unter welchen Bedingungen bzw. in welchem Umfang das zulässige Nutzungsmaß von Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu berücksichtigen ist.

Im Dritten Abschnitt (§§ 22 bis 23 BauNVO) finden sich Bestimmungen über die Instrumente für die Festlegung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Vierte Abschnitt (§ 24 BauNVO) verlor infolge der Aufhebung dieses Paragraphen durch die Änderung der BauNVO 1990 seine Bedeutung.

Die §§ 25 bis 27 bilden den Fünften Abschnitt der BauNVO. Sie enthalten Übergangs- und Schlussvorschriften für diejenigen Bauleitpläne, deren Aufstellung und Änderung bereits eingeleitet gewesen war, bevor die Pläne bei Inkrafttreten der jeweils neuen BauNVO öffentlich ausgelegt worden sind.<sup>43</sup> Demnach behalten nach Maßgabe der §§ 25 bis 25d BauNVO sämtliche Fassungen jeweils für die in ihrem zeitlichen Geltungsbereich aufgestellten bzw. geänderten Planinstrumente (FN-Plan und B-Plan) unverändert ihre Gültigkeit und werden nicht durch die jeweiligen Änderungsverordnungen bzw. -gesetze aufgehoben<sup>44</sup>. Somit sind - gemäß dem Grundsatz, dass frühere Fassungen der BauNVO weiterhin geltendes Recht darstellen - für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans die bisherigen Bestimmungen, welche bei Erlass des B-Plans gegolten haben, nach wie vor anzuwenden<sup>45</sup>.

---

<sup>42</sup> Vgl. *König* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 16 Rn. 2.

<sup>43</sup> Vgl. *König* in König/Roeser/Stock, BauNVO Einl Rn. 3.

<sup>44</sup> Vgl. *Bönker* in Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, S. 146.

<sup>45</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO Einleitung Rn. 4 ff.

### 3 Die Novellierung des Bauplanungsrechts 2017

#### 3.1 Anlass und Gegenstand der Bauplanungsrechtsnovelle 2017

Mit dem am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sind zwei städtebauliche Anliegen verbunden. Zum einen erfolgt hiermit die Anpassung des BauGB an die Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 124 vom 25. April 2014, S. 1 ff.), wodurch die bereits mit dem EAG Bau 2004 eingeleitete Integration der UVP in das BauGB beibehalten wird. Zum anderen soll die Novellierung des Bauplanungsrechts eine „Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“<sup>46</sup> bezwecken.<sup>47</sup> Mit dem gesetzlichen Ziel, die innerstädtische Nachverdichtung sowie einen einfacheren Wohnungsbau in den Randflächen von Innenstadtlagen zu fördern, wird dem Wachsen der Städte und dem damit einhergehenden Bedarf an Wohnraum nachgekommen<sup>48</sup>.

Die Gesetzesnovelle strebt „Städte und Gemeinden [an], die für soziale Gerechtigkeit und Teilhabe stehen, für ein lebendiges, tolerantes und kreatives Miteinander, für eine saubere Umwelt und ein intaktes Klima sowie für die Verantwortung für kommende Generationen [i. S. d.] Nachhaltigkeit“<sup>49</sup>. Die wesentlichste Neuregelung dieses Gesetzes stellt die Einführung einer neuen Baugebietskategorie dar<sup>50</sup>. Hierzu wurde die Auflistung der in § 1 Absatz 2 BauNVO aufgeführten Baugebiete um den Gebietstypus „Urbane Gebiete“ (§ 1 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO) ergänzt, welcher im neu eingefügten § 6a BauNVO konkretisiert wird<sup>51</sup>.

Im Übrigen wurden durch diese Norm weitere, den Städtebau flankierende Regelungen aufgenommen, die rechtliche Änderungen im Hinblick auf die Bauleitplanung oder die Zulässigkeit von Vorhaben bewirken: Mithilfe bauplanungsrechtlicher Festsetzungen kann nunmehr eine Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben erreicht werden. Es

---

<sup>46</sup> Online: BT Drucksache 18/10942: Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“, S. 28.

<sup>47</sup> Vgl. *Battis, Ulrich / Reidt, Olaf / Mitschang, Stephan*: Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BauGB-Novelle 2017), NVwZ 12/2017, S. 817.

<sup>48</sup> Vgl. online: BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.: Mitglieder-Information „Bauplanungsrechtsnovelle aktuell“, S. 1.

<sup>49</sup> Online: BT Drucksache 18/10942, S. 29.

<sup>50</sup> Vgl. *Battis/Reidt/Mitschang*, NVwZ 12/2017, S. 817.

<sup>51</sup> Vgl. *Scheidler, Alfred*: Anpassung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an den neuen Baugebietstypus Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO), UPR 11+12/2017, S. 475.

wurden Erleichterungen für den o. g. bedarfsgerechten Wohnungsbau geschaffen. Rechtsunsicherheiten hinsichtlich Ferien- und Nebenwohnungen sind beseitigt sowie kommunale Steuerungsmöglichkeiten ausgeweitet worden.<sup>52</sup>

## **3.2 Der neue Baugebietstypus „Urbane Gebiete“ in der Baunutzungsverordnung**

### **3.2.1 Allgemeines zum neuen Gebietstypus „Urbane Gebiete“**

Seit ihrem erstmaligen Erlass 1962 wurde die BauNVO mehrfach (1968, 1977, 1986, 1990, 1993, 2013 und 2017) geändert<sup>53</sup>. Obwohl die umfangreicheren Novellen in den Jahren 1968, 1977 und 1990 jeweils eine Neuerung der städtebaulichen Grundansichten darstellten, wurden die konstitutiven Gedanken der BauNVO nicht angetastet<sup>54</sup>. Im Zuge der 2017er Novellierung kam es zum ersten Mal seit 40 Jahren zum Einfügen eines neuen Baugebiets in die BauNVO<sup>55</sup>.

Mit der Einführung des urbanen Gebiets (§ 1 Absatz 2 Nummer 7, § 6a BauNVO) als neue eigenständige Kategorie in den Baugebietskatalog der BauNVO<sup>56</sup> wurde den Kommunen an der Schnittstelle von Städtebau- und Immissionsschutzrecht ein Instrumentarium zur Verfügung gestellt, welches das Planen und Bauen in innerstädtischen Gebieten erleichtern soll. Mit der Konzentration auf Innenentwicklungspotentiale entsteht v. a. durch die heranrückende Wohnbebauung eine zunehmende Verdichtung in Innenstadtlagen, welche wiederum Nutzungskonkurrenzen, konfligierende Nutzungsansprüche und Lärmschutzkonflikte hervorrufen kann. Der Zweck dieser Vorschrift liegt in der Erweiterung der kommunalen bauplanungsrechtlichen Handlungsspielräume, um diesen Konfliktlagen Rechnung zu tragen. Planerische Zielsetzung ist die Verwirklichung der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, um „moderne Urbanität in einer die wechselseitigen Ansprüche nicht wesentlich störenden Form planbar“<sup>57</sup> zu machen. Dieses neue Baugebiet ermöglicht somit in stark verdichteten städtischen Gebieten - unter Berücksichtigung des grundsätzlich hohen Lärmschutzniveaus - ein Mehr an Flexibilität. Zugleich soll es einen Beitrag zur Reduzierung der Neuinanspruchnah-

---

<sup>52</sup> Vgl. online: Fachkommission Städtebau der ARGEBAU: Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs, S. 3.

<sup>53</sup> Vgl. *Finkelburg/Orloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 15.

<sup>54</sup> Vgl. *König* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO Einl Rn. 5.

<sup>55</sup> Vgl. *Mundt, Stefan / Reidt, Olaf*: Gewerbelärm und passiver Schallschutz – Das Konzept des „Hamburger Fensters“ als planerische Konfliktlösungsmöglichkeit, UPR 11+12/2017, S. 499.

<sup>56</sup> Vgl. *Battis/Reidt/Mitschang*, NVwZ 12/2017, S. 823.

<sup>57</sup> *Schink, Alexander*: Die neue Baugebietskategorie: Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO, NVwZ 22/2017, S. 1642.

me geplanter Siedlungs- und Verkehrsflächen von maximal 30 Hektar täglich leisten.<sup>58</sup>

Das „Urbane Gebiet“ (MU)<sup>59</sup> gehört nach allgemeiner Art der baulichen Nutzung zu den gemischten Bauflächen (M) gemäß § 1 Absatz 1 Nummer 2 BauNVO und ähnelt rechtlich dem Dorfgebiet (MD) (§ 1 Absatz 2 Nummer 5, § 5 BauNVO), Mischgebiet (MI) (§ 1 Absatz 2 Nummer 6, § 6 BauNVO) sowie Kerngebiet (MK) (§ 1 Absatz 2 Nummer 8, § 7 BauNVO)<sup>60</sup>.

Seine Normenstruktur gleicht jener, die auch den anderen Gebietstypen (außer den Sondergebieten) zu Grunde liegt: § 6a Absatz 1 BauNVO beschreibt die Zweckbestimmung. In § 6a Absatz 2 werden die im urbanen Gebiet allgemein und in § 6a Absatz 3 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen genannt. § 6a Absatz 4 BauNVO beinhaltet unterschiedliche Möglichkeiten der Differenzierung, welche über die des § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO hinausgehen.<sup>61</sup>

### **3.2.2 Zweck und Besonderheiten der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“**

Bei dem urbanen Gebiet handelt es sich um einen Baugebietstyp, welcher eine neue Form der Hauptnutzungsmischung zulässt. Unterschieden werden das Wohnen sowie das nicht wesentlich störende Gewerbe in Ergänzung sozialer, kultureller und anderer Einrichtungen (§ 6a Absatz 1 Satz 1 BauNVO).

Vergleichend zum Typus Mischgebiet (§ 6 BauNVO)<sup>62</sup> sieht das urbane Gebiet eine breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Es erlaubt eine räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport. Mit ihm soll das Entstehen eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert wie auch eine Vermeidung bzw. Verringerung von Verkehr erreicht werden.

Die neue Gebietskategorie könnte insbesondere für die Strukturen von Großstädten geeignet sein<sup>63</sup>. Ausschlaggebend für die Anwendbarkeit des neuen Gebietstyps ist jedoch nicht die Größe der Kommune, sondern das Wahren seiner Zweckbestimmung. Somit wäre § 6a BauNVO bei der Planung erstmaliger Bebauung oder Überplanung bebauter Bereiche, sog. gewachsene Gemengela-

---

<sup>58</sup> Vgl. Online: BT Drucksache 18/10942, S. 29 ff.

<sup>59</sup> Im Rahmen der Bauplanungsrechtsnovellierung 2017 wurde mittels entsprechender Anpassung der PlanZV für das „Urbane Gebiet“ in Nummer 1.2.3 der Anlage zur PlanZV das Planzeichen MU vergeben. Im B-Plan ist eine schwarz-weiße Darstellung ebenso möglich wie die Farbe „Braun mittel“. (vgl. *Battis/Reidt/Mitschang*, NVwZ 12/2017, S. 825).

<sup>60</sup> Vgl. *Schink*, NVwZ 22/2017, S. 1642.

<sup>61</sup> Vgl. *Scheidler*, UPR 11+12/2017, S. 475.

<sup>62</sup> Details zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO unter der Überschrift 5.3.1.6.

<sup>63</sup> Vgl. *Schink*, NVwZ 22/2017, S. 1646.

gen<sup>64</sup>, verwendbar. Hierbei kann auf das Erhalten bzw. das Entwickeln einer entsprechenden Mischung der Nutzungen, möglicherweise verbunden mit einer hohen Baudichte, welche sich vom Misch-, Kern- wie allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 1 Absatz 2 Nummer 3, § 4 BauNVO) abgrenzt, abgestellt werden.<sup>65</sup> Durch die Festsetzung des urbanen Gebiets in einem B-Plan wird nach § 1 Absatz 3 Satz 2 BauNVO die Vorschrift des § 6a BauNVO Bestandteil eben jenes B-Plans<sup>66</sup>.

§ 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO verdeutlicht, dass die Nutzungsmischung im urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein muss. Abhängig von der konkreten städtebaulichen Zielstellung der planenden Gemeinde eröffnet sich hieraus die Option, eine wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung oder soziale, kulturelle und andere Einrichtungen gebietsbezogen hervorzuheben.<sup>67</sup>

Sowohl vom Zweck her als auch nach den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 6a Absatz 1, 2 und 3 BauNVO) richtet sich das urbane Gebiet am Mischgebiet aus. Hingegen orientiert es sich im Hinblick der zugunsten der Wohnnutzung modifizierenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 6a Absatz 4 BauNVO) am Kerngebiet sowie am besonderen Wohngebiet (WB) (§ 1 Absatz 2 Nummer 4, § 4a BauNVO).<sup>68</sup>

Im Gegensatz zu den anderen Baugebietstypen weist das urbane Gebiet eine höhere Obergrenze für die Bebauungsdichte auf. Nach § 17 Absatz 1 BauNVO liegt die obere Schwelle für die Grundflächenzahl (GRZ)<sup>69</sup> bei 0,8 und jene für die Geschossflächenzahl (GFZ)<sup>70</sup> bei 3,0. Eine GFZ von 3,0 gewährleistet somit eine Bebauungsdichte wie in einem Kerngebiet, welche sich deutlich über jener von der maximal zulässigen GFZ von 1,2 eines Mischgebiets befindet.<sup>71</sup>

Des Weiteren erforderte die Schaffung des urbanen Gebiets Ergänzungen jener Regelwerke, welche für die einzelnen BauNVO-Gebietstypen Immissionsrichtwerte beinhalten. Einerseits betraf dies die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), andererseits die Sportanlagenlärmschutzverordnung

---

<sup>64</sup> Vgl. *Schink*, NVwZ 22/2017, S. 1646.

<sup>65</sup> Vgl. online: Fachkommission Städtebau der ARGEBAU: BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, S. 11 f.

<sup>66</sup> Vgl. *Scheidler*, UPR 11+12/2017, S. 475.

<sup>67</sup> Vgl. *Battis/Reidt/Mitschang*, NVwZ 12/2017, S. 824.

<sup>68</sup> Vgl. *Battis/Reidt/Mitschang*, NVwZ 12/2017, S. 823.

<sup>69</sup> Gemäß § 19 Absatz 1 BauNVO gibt die GRZ an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter (überbaubarer) Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist dabei der Anteil des Baugrundstücks, welcher von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Absatz 2 BauNVO).

<sup>70</sup> Gemäß § 20 Absatz 2 BauNVO gibt die GFZ an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter (überbaubarer) Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ermittelt sich gemäß § 20 Absatz 3 Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

<sup>71</sup> Vgl. *Schink*, NVwZ 22/2017, S. 1641 f.

(18. BImSchV).<sup>72</sup> Um auch in verdichteten städtischen Bereichen eine Nutzungsmischung zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch einer Verdrängung nicht wesentlich störender, geräuschvoller Nutzungen wie Gewerbe bzw. Sportausübung an die Stadtränder gegenzusteuern, sehen sowohl die TA Lärm Nummer 6.1 Buchstabe c als auch die 18. BImSchV § 2 Absatz 2 Nummer 1a Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) am Tag (um 3 dB(A) höher als für das Dorf-, Misch-, Kerngebiet)<sup>73</sup> und von 45 dB(A) in der Nacht (für das Dorf-, Misch-, Kerngebiet identisch)<sup>74</sup> vor.<sup>75</sup>

Für den Fall, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet nach § 6a BauNVO entsprechen könnte, gilt § 34 Absatz 2 BauGB gemäß § 245c Absatz 3 BauGB als nicht anwendbar. Damit existieren keine faktischen urbanen Gebiete.<sup>76</sup>

---

<sup>72</sup> Vgl. *Scheidler*, UPR 11+12/2017, S. 479.

<sup>73</sup> Siehe hierzu TA Lärm Nummer 6.1 Buchstabe d und 18. BImSchV § 2 Absatz 2 Nummer 2.

<sup>74</sup> Siehe hierzu TA Lärm Nummer 6.1 Buchstabe d und 18. BImSchV § 2 Absatz 2 Nummer 2.

<sup>75</sup> Vgl. online: Fachkommission Städtebau der ARGEBAU: BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, S. 12.

<sup>76</sup> Vgl. *Battis/Reidt/Mitschang*, NVwZ 12/2017, S. 825.

## 4 Bauplanungsrechtliche Definitionen und Begriffsabgrenzungen

### 4.1 Vorhaben und bauliche Anlage

#### 4.1.1 Der Begriff des Vorhabens

Der nach Bauplanungsrecht bestimmte Vorhabenbegriff ist in § 29 Absatz 1 BauGB enthalten. Er unterscheidet sich von jenem i. S. d. landesrechtlichen Bauordnungen. Hiernach wird nicht das Vorhaben als Einzelprojekt hinsichtlich Gefahrenabwehr und Gestaltung, sondern aus städtebaulicher Sicht betrachtet.<sup>77</sup> Ziel ist die Steuerung möglicher Nutzungskonflikte des Baugeschehens<sup>78</sup>. Als Einstieg für die Normen über die städtebauliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§§ 30 bis 37 BauGB) regelt § 29 Absatz 1 BauGB im Einzelnen, für welche planungsrechtlich relevanten Vorhaben diese Vorschriften gelten. Auf die Frage, ob ein Bauvorhaben einer Baugenehmigung bedarf, kommt es bei dem Begriff des Vorhabens gemäß § 29 Absatz 1 BauGB nicht an.<sup>79</sup>

Die städtebauliche Begriffsbestimmung des Vorhabens umfasst zum einen in tatsächlicher Hinsicht eine zukünftige Tätigkeit (ein Tun, eine Absicht, einen Plan). Zum anderen bezeichnet es - über den üblichen Sprachgebrauch des Wortes hinaus - den wahrnehmbaren Zustand (abgeschlossenen Vorgang, die bereits durchgeführte Maßnahme) eines bestehenden Bauwerks unter Einschluss der dem Vorhaben jeweils zugeordneten Funktion (Zweck, Benutzung).<sup>80</sup>

Nach § 29 Absatz 1 BauGB gibt es zwei verschiedene Arten von Vorhaben. Sie unterscheiden sich in ihrem inhaltlichen Regelungstatbestand. Bei Vorhaben nach § 29 Absatz 1 Halbsatz 1 BauGB handelt es sich um bauliche Anlagen, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Gegenstand haben. Vorhaben nach § 29 Absatz 1 Halbsatz 2 BauGB, die in dieser Arbeit nicht näher betrachtet werden, sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.<sup>81</sup>

Ausführlicheres zum Begriff des Vorhabens resp. der baulichen Anlage nach § 29 Absatz 1 Halbsatz 1 BauGB folgt unter dem nächsten Gliederungspunkt.

---

<sup>77</sup> Vgl. *Reidt* in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB § 29 Rn. 1.

<sup>78</sup> Vgl. *Koch, Hans-Joachim / Hender, Reinhard*: Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 2015, S. 581.

<sup>79</sup> Vgl. *Scheidler, Alfred*: Der Einstieg in die bauplanungsrechtliche Prüfung – eine Betrachtung des § 29 BauGB, ZfBR 02/2016, S. 116.

<sup>80</sup> Vgl. *Büchner, Hans / Schlotterbeck, Karlheinz*: Baurecht Band 1, 2008, S. 153.

<sup>81</sup> Vgl. *Reidt* in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB § 29 Rn. 7 f.

#### 4.1.2 Der bundesrechtliche Anlagenbegriff

Eine Definition des Begriffs „bauliche Anlage“ existiert im BauGB nicht. Auch kann die landesbaurechtliche Begriffsbestimmung<sup>82</sup> nicht übernommen werden, weil hier ein eigenständiger bundesrechtlicher Terminus vorliegt, welcher die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gemäß den §§ 30 bis 37 BauGB zu steuern hat.<sup>83</sup>

Der bundesrechtliche Terminus setzt sich aus zwei Elementen zusammen, die auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) zurückzuführen sind<sup>84</sup>: dem Element des „... verhältnismäßig weiten Begriff[s] des Bauens und [jenem des] einschränkenden Merkmal[s] (möglicher) bodenrechtlicher Relevanz“<sup>85</sup>. I. S. v. § 29 Absatz 1 BauGB gehören zu einer baulichen Anlage somit „alle Anlagen, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden werden und infolgedessen die in § 1 [Absatz 5, Absatz 6 und § 1a] BauGB genannten Belange in einer Weise berühren können, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen“<sup>86</sup>.

Beim Element des Bauens im weiten Sinne werden Anlagen dadurch geschaffen, dass sie „in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind“<sup>87</sup>. Hierbei maßgebliches Kriterium ist die beabsichtigte Dauerhaftigkeit der Anlage, nicht jedoch die beabsichtigte oder tatsächliche Dauer ihrer Benutzung. Jene bestimmt sich hauptsächlich nach der vom Eigentümer beigemessenen Funktion der Anlage. Erst durch das Merkmal der Dauerhaftigkeit wird eine Anlage ortsfest und unterliegt der Geltung der §§ 29 ff. BauGB. Unwesentlich sind dagegen die Art der Bodenverbindung, das Material, die Größe oder die konstruktive Beschaffenheit der Anlage.<sup>88</sup>

Ferner ist die (mögliche) planungsrechtliche Relevanz einer geschaffenen oder zu schaffenden Anlage erforderlich. Sie liegt vor, „wenn das Vorhaben die in § 1 [Absatz 5] und [Absatz 6] sowie in § 1a BauGB aufgeführten Belange in einer Weise berühren kann, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen“<sup>89</sup>. Jene, den weiten Begriff des Bauens korrigierende Einschränkung gewährleistet, dass mit dem bo-

---

<sup>82</sup> Siehe hierzu die bauordnungsrechtliche Definition der baulichen Anlage in § 2 Absatz 1 Sächsische Bauordnung (SächsBO).

<sup>83</sup> Vgl. *Reidt* in *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB § 29 Rn. 9.

<sup>84</sup> Vgl. *Koch/Hendler*: Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, S. 581.

<sup>85</sup> BVerwG, Urteil vom 31. August 1973 - IV C 33.71 Rn. 20 -, juris.

<sup>86</sup> *Stürer, Bernhard*: Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2005, S. 852.

<sup>87</sup> BVerwG, Urteil vom 31. August 1973 - IV C 33.71 Rn. 20 -, juris.

<sup>88</sup> Vgl. *Reidt* in *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB § 29 Rn. 10 f.

<sup>89</sup> *Scheidler*, ZfBR 02/2016, S. 119.



denrechtlich-bundesrechtlichen Terminus der baulichen Anlage lediglich das berücksichtigt wird, was innerhalb der Trennung von Bauordnungs- und Bodenrecht mit Rücksicht auf das konkrete Ziel des Bodenrechts von den §§ 30 ff. BauGB auch erfasst werden soll.<sup>90</sup>

Auf die landesbaurechtliche Verfahrensfreiheit oder -pflichtigkeit der baulichen Anlage kommt es für die planungsrechtliche Relevanz nicht an. Ebenso irrelevant ist, ob die bauliche Anlage ein Gebäude ist und somit von Menschen betreten werden kann.<sup>91</sup>

## **4.2 Rechtliche Unterscheidung der Begriffe Wohnen, Wohngebäude und Wohnung**

### **4.2.1 Der Begriff des Wohnens**

In der BauNVO kommt das „Wohnen“ oder die „Wohnnutzung“ in unterschiedlichen Variationen vor und findet sich zunächst in den Vorschriften zu den reinen, allgemeinen und besonderen Wohn- sowie den Dorf-, Misch- und urbanen Gebieten (§ 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1, § 4a Absatz 1, § 5 Absatz 1 Satz 1, § 6 Absatz 1 sowie § 6a Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 Nummer 1 BauNVO). Zudem kennt die Verordnung im Rahmen der Gebietsbestimmung sowohl die Termini „Wohngebäude“ (§ 2 Absatz 1, 2 und 3, § 3 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 4, § 4 Absatz 2 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 1, § 5 Absatz 2 Nummer 1, 2 und 3, § 6 Absatz 2 Nummer 1 sowie § 6a Absatz 2 Nummer 1 BauNVO) als auch „Wohnung“ (§ 2 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 4 Nummer 1 und 2, § 5 Absatz 2 Nummer 1, § 6a Absatz 4 Nummer 2 und 3, § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7, Absatz 3 Nummer 2, Absatz 4 Nummer 1 und 2, § 8 Absatz 3 Nummer 1, § 9 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO). Allen Rechtsbegriffen liegt dabei eine Begriffsbestimmung des BVerwG zugrunde.<sup>92</sup>

Für den Terminus „Wohnen“ bzw. „Wohnnutzung“ existiert weder im Bauplanungsrecht noch in den Bauordnungen der Länder eine gesetzliche Definition. In der Literatur und Rechtsprechung bezeichnet der Wohnnutzungsbegriff „eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts“<sup>93, 94</sup>

---

<sup>90</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 31. August 1973 - IV C 33.71 Rn. 21 -, juris.

<sup>91</sup> Vgl. *Scheidler*, ZfBR 02/2016, S. 119.

<sup>92</sup> Vgl. *Lippert, André / Kindler, Lars*: Boardinghouses, Serviced Apartments, Aparthotels – moderne Wohn- und Beherbergungsformen im Lichte des Baurechts, ZfBR 03/2016, S. 220.

<sup>93</sup> BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 - 4 B 302/95, Rn. 12 -, juris.

<sup>94</sup> Vgl. *Pfeffer, Gerd*: Ferienwohnungen im Wohngebiet – Ende oder Wende, NVwZ 11/2016, S. 730.

Rechtlich darf „Wohnen“ nicht mit anderen Erscheinungsformen verwechselt werden - wie bspw. dem Unterkommen, Untergebrachtsein, Verwahren<sup>95</sup> „unter gleichzeitiger Betreuung, der bloßen Schlafstätte oder anderen Einrichtungen, die nicht als Wohngebäude, sondern als soziale Einrichtungen einzustufen sind“<sup>96</sup>. Entwickelt aus der Abgrenzung zu anderen bauplanungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Unterbringung im Heim oder Formen der sozialen Betreuung und Pflege) soll der Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensführung angesehen werden<sup>97</sup>. „Gemeint ist damit die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens `in den eigenen vier Wänden´, die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und keinem anderen in der [BauNVO] vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinem Erwerbszweck dient“<sup>98</sup>.

Um eine sachgerechte Abgrenzung des Wohnbegriffs zu anderen Nutzungsarten herstellen zu können, bedarf es im Einzelnen einer eingehenden Betrachtung aller drei Umstände der o. g. BVerwG-Defintion zum Wohnen<sup>99</sup>.

#### **Tabelle 4.2-1: Die drei Kriterien des Wohnens i. S. d. BauNVO**

(Eigene Darstellung in Anlehnung an *Schmidt-Eichstaedt, Gerd: Städtebaurecht, 2005, S. 225.*)

Der Begriff des Wohnens bzw. der Wohnnutzung ist gekennzeichnet durch ...	
<b>(1)</b>	eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
<b>(2)</b>	Eigengestaltung der Häuslichkeit und des häuslichen Wirkungskreises sowie
<b>(3)</b>	Freiwilligkeit des Aufenthalts.
(vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 - 4 B 302/95, Rn. 12 -, juris)	

Zu (1): Das Merkmal der auf einer gewissen Kontinuität angelegten Häuslichkeit<sup>100</sup> nützt u. a. der Abgrenzung des Wohnens von unterschiedlichen Erscheinungsformen des übergangsweisen (nicht „alltäglichen“), einem begrenzten Zweck dienenden<sup>101</sup> resp. provisorischen Unterkommens. „Mit der Dauerhaftigkeit des Wohnens verbindet sich nicht der Gegensatz von längerer und kürzerer oder von unbestimmter und befristeter Dauer der Nutzung“<sup>102</sup>. Eine mit einer

<sup>95</sup> Vgl. *Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 8.*

<sup>96</sup> BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 - 4 B 302/95, Rn. 12 -, juris.

<sup>97</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 2004 - 4 B 15/04, Rn. 4 -, juris.

<sup>98</sup> BVerwG, Beschluss vom 25. März 2004 - 4 B 15/04, Rn. 4 -, juris.

<sup>99</sup> Vgl. *Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 16.*

<sup>100</sup> Vgl. *Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 16.*

<sup>101</sup> Vgl. *Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 17.*

<sup>102</sup> *Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 17.*

bestimmten Mindestzeit versehene Aufenthaltsdauer lässt sich nicht festlegen<sup>103</sup>. Zulässig ist somit „eine von vornherein vorübergehende, nicht auf unbestimmte Zeit angelegte Wohnnutzung in objektiv zum Wohnen geeigneten und bestimmten Aufenthaltsräumen“<sup>104</sup>. Als Abgrenzungskriterien zur Unterscheidung von anderen, nicht dem Wohnen zuzuordnenden Nutzungsarten gewinnen auch immer mehr besondere Zwecke an Bedeutung. Unerheblich ist, ob ein Wohngebäude oder eine Wohnung vom Eigentümer selbst bzw. einem Mieter bewohnt wird.<sup>105</sup>

Zu (2): Eine nicht fremdbestimmte Haushaltsführung setzt die ein privates Leben erlaubende Raumaufteilung voraus. Selbstbestimmtes, häusliches Leben liegt vor, wenn rechtlich, wenigstens aber tatsächlich hinreichend ein baulich abgeschlossener Raum vorhanden ist, welcher den Lebensbereich wirksam als Rückzugsraum gegen die Verfügungsgewalt Dritter abschirmt<sup>106</sup> und eine Privatsphäre ermöglicht<sup>107</sup>. Den häuslichen Gestaltungsmöglichkeiten werden hierbei keine allzu strengen Anforderungen beigemessen<sup>108</sup>. Grundsätzlich unbeachtlich sind die Bewohneranzahl und Belegungsdichte einer Wohneinheit. So gehört „verdichtetes“ Wohnen (z. B. Familien mit vielen Kindern) unter den aufgeführten Bedingungen zum Wohnen i. S. d. Rechts. Dem Kernelement der Eigengestaltung der Häuslichkeit steht jedoch das in derselben Räumlichkeit und mit Zwang durchgesetzte Unterbringen von Einzelnen oder Familien mit fremden Personen entgegen.<sup>109</sup>

Zu (3): Kennzeichen des Wohnens ist i. d. R. ebenso die Freiwilligkeit des Aufsuchens sowie Beibehaltens eines Wohngebäudes oder einer Wohnung. In der Praxis ist dieses Merkmal vorwiegend im Rahmen der Unterbringung von Asylbewerbern diskutabel. Sie sind kraft Gesetzes einem Aufenthaltsort und somit einer Unterkunft zugewiesen. Zudem unterliegen ihre Aufenthaltsbedingungen im Einzelnen öffentlich-rechtlichen Regelungen, weshalb eine Freiwilligkeit als nicht gegeben angenommen werden kann. Da sich das BVerwG zur Bedeutung der Freiwilligkeit des Aufenthalts bislang nicht näher geäußert hat, kann keine vollständige städtebauliche Bewertung aller Umstände erfolgen.<sup>110</sup>

---

<sup>103</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 17.

<sup>104</sup> *Stock* in Ernst, Werner / Zinkahn, Willy / Bielenberg, Walter / Krautzberger, Michael: BauGB Kommentar, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 39.

<sup>105</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 39.

<sup>106</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 38.

<sup>107</sup> Siehe hierzu u. a. OVG Hamburg, Urteil vom 10. April 1997 - Bf II 72/96 -, juris.

<sup>108</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 38.

<sup>109</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 19.

<sup>110</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 20.

Gemäß BVerwG ist für die Erfüllung des Wohnbegriffs sowohl das Nutzungskonzept als auch seine grundsätzliche Verwirklichung maßgeblich und „nicht das individuelle [sowie] mehr oder weniger spontane Verhalten einzelner Bewohner“<sup>111</sup>. Maßgebend für die Zweckbestimmung ist im Grundsatz somit die Baugenehmigung, welche auf Grundlage der vom Bauherrn beabsichtigten - im Bauantrag nach Bauordnungsrecht angegebenen - Zweckbestimmung des Vorhabens basiert. Bei bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei gestellten Vorhaben (§ 62 SächsBO) der Gemeinde obliegt die Bestimmung der Zweckbestimmung eines Vorhabens dem objektiven Inhalt der Bauherrnmitteilung.<sup>112</sup>

Dem Wohnbegriff sind alle die mit der Führung des häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten zuzurechnen<sup>113</sup>. Zum Inbegriff des Wohnens im planungsrechtlichen Sinne zählen beispielhaft

- das Betreuen von Kindern durch Freunde oder Nachbarn (das Angebot der Betreuung darf sich jedoch nicht über den privaten Kreis hinaus an die Allgemeinheit richten),
- ein Telearbeitsplatz und ein herkömmliches Arbeitszimmer in der eigenen Wohnung, wenn dieses nicht der Nutzung als betrieblicher Mittelpunkt mit städtebaulich relevanter Außenwirkung (Kunden-/Lieferantenverkehr) ausgesetzt ist (indem eine solche Nutzung städtebaulich neben dem Wohnen in Erscheinung tritt und die Eigenschaft als Wohnraum in Frage stellt, weist sie planungsrechtlich ein eigenständiges Gewicht auf und befindet sich nicht mehr in der Bandbreite des Wohnbegriffs)<sup>114</sup>,
- das Benutzen eines Kfz zum Erledigen Unternehmungen außer Haus im Rahmen der Häuslichkeit (u. a. Fahrten zur Arbeitsstätte, Tätigen von Einkäufen)<sup>115</sup> sowie
- das nichtgewerbliche, dem Wohnen zu- und untergeordnete Halten von Haustieren in Wohnräumen<sup>116</sup>, welche nach Art und Größe üblicherweise in Wohnungen gehalten werden (womit die für das Halten in Wohnräumen potentiellen Tierarten im Gegensatz zu den in untergeordneten Nebenanlagen zulässigen

---

<sup>111</sup> BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 - 4 B 302/95, Rn. 12 -, juris.

<sup>112</sup> Vgl. *Stock* in *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 42.

<sup>113</sup> Vgl. *Fickert, Hans Carl / Fieseler, Herbert*: BauNVO Kommentar, 2014, BauNVO § 3 Rn. 1.1.

<sup>114</sup> Siehe hierzu BayVGH, Urteil vom 10. Juni 2010 - 15 BV 09.1491 Rn. 20 -, juris.

<sup>115</sup> Vgl. *Fickert/Fieseler*, BauNVO § 3 Rn. 1.1.

<sup>116</sup> Siehe hierzu u. a. OVG NRW, Urteil vom 18. Februar 2016 - 10 A 985/14 -, juris; OVG MV, Beschluss vom 17. Mai 2017 - 3 L 186/14 -, juris.

gerweise untergebrachten Kleintieren gemäß § 14 Absatz 1 Satz 2 BauNVO<sup>117</sup> deutlich begrenzt sind).<sup>118</sup>

Ebenso fallen in einzig zu Wohnzwecken vermieteten Räumen nach mietrechtlicher Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff „Wohnen“ ausschließlich solche beruflichen Tätigkeiten des Mieters, welche nach außen in einer nicht in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden (z. B. die Telearbeit, Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, Tätigkeit eines Schriftstellers, der Empfang bzw. die Bewirtung von Geschäftsfreunden, jedoch nicht die freiberufliche Erteilung von Gitarrenunterricht<sup>119</sup>)<sup>120</sup>. Ferner umfasst der städtebauliche Begriff des Wohnens das (körperlich-sportliche) Betätigen zwecks gesundheitlicher Vorsorge oder zum Ausgleich der beruflichen Arbeit sowie die den persönlichen Neigungen entsprechende ideelle freizeitgestalterische Beschäftigung. Dies betrifft z. B. Einrichtungen innerhalb des Wohngebäudes, im Außenwohnbereich auf dem Grundstück selbst (Terrasse, Hausgarten, Kinderspielplatz, Swimming-Pool, Sauna, andere Grün-/Freianlagen) und die Balkonnutzung.<sup>121</sup>

#### 4.2.2 Der Begriff des Wohngebäudes

Der Begriff „Wohngebäude“ ist im Bauplanungsrecht (BauGB, BauNVO) nicht näher ausgeführt<sup>122</sup>. Bauordnungsrechtlich handelt es sich bei Wohngebäuden in einigen Bundesländern<sup>123</sup> um Gebäude, welche überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer den eigentlichen Wohnungen bestenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume beinhalten. Dabei hat die Wohn- oder wohnähnliche Nutzung auf mehr als der Hälfte der genutzten Gebäudefläche zu erfolgen.<sup>124</sup>

Der Terminus „Gebäude“ ist im Bauplanungsrecht ein Unterfall des in § 29 Absatz 1 BauGB enthaltenen Anlagenbegriffs und i. S. d. BauNVO durch die tatsächliche selbstständige Benutzbarkeit charakterisiert<sup>125</sup>. Eine nähere Beschrei-

---

<sup>117</sup> Kleintiere sind Nutz- und Hobbytiere wie z. B. Katzen, Hunde, Vögel, Hühner, Gänse, Puten, Enten, Hasen, Kaninchen, Schafe, Ziegen, Schweine; jedoch nicht Kühe, Pferde, Ponys, Raubtiere, Schlangen und Krokodile. (vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 14 Rn. 30).

<sup>118</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 40a f.

<sup>119</sup> Siehe hierzu BGH, Urteil vom 10. April 2013 - VIII ZR 213/12 -, juris.

<sup>120</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 40a.

<sup>121</sup> Vgl. *Fickert/Fieseler*, BauNVO § 3 Rn. 2.1.

<sup>122</sup> Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 06. Juli 2006 - OVG 2 S 2.06, Rn. 8 -, juris.

<sup>123</sup> Siehe hierzu bspw. die Landesbauordnungen von Baden-Württemberg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen. (vgl. *Pfeffer*, NVwZ 11/2016, S. 735).

<sup>124</sup> Vgl. *Pfeffer*, NVwZ 11/2016, S. 730.

<sup>125</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 13 Rn. 35.

bung des städtebaurechtlich nicht bestimmten Begriffs „Gebäude“ kann der im Bauordnungsrecht für den Freistaat Sachsen verwendeten Legaldefinition in § 2 Absatz 2 SächsBO entnommen werden. Hiernach sind Gebäude selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.<sup>126</sup>

Für eine inhaltliche Festlegung ergeben sich aus jenen bauordnungsrechtlichen Begriffsbestimmungen allerdings nur Anhaltspunkte. Wegen den verschiedenen Regelungstatbeständen kann es zu keiner direkten Übertragung auf das Städtebaurecht kommen.<sup>127</sup>

Wohngebäude sind die dem dauernden Wohnen dienenden Gebäude, wobei in selbigen nicht zwingend Wohnungen enthalten sein müssen. Ebenso kann der Nutzungsbegriff Wohngebäude nicht mit dem Begriff des Gebäudes mit Wohnungen gleichgesetzt werden.<sup>128</sup>

Da Wohngebäude nach Anlage und Ausstattung dem Wohnen dienen<sup>129</sup>, bezieht sich der Begriff des Wohnens „auf die baulich-räumliche Ausgestaltung und Ausstattung des Gebäudes sowie auf seine objektive Zweckbestimmung“<sup>130</sup>. Somit bestimmt sich die Nutzung eines Vorhabens „nach der objektiven Eignung der baulichen Anlage unter Einschluss der ihr zugeordneten Funktion“<sup>131</sup>. Zu den Ausstattungskriterien für Wohngebäude zählen ein entsprechender Grundriss, eine Küche oder Kochgelegenheit mit Wasserversorgung und Ausguss sowie eine Toilette<sup>132</sup>. In Bezug auf die in Wohngebäuden vereinzelt vorkommenden Wohneinheiten schließt das Fehlen einer eigenen Kochgelegenheit oder Toilette in jenen Wohneinheiten den Rechtsterminus des Wohnens nicht aus, wenn - wie bspw. in Schüler-/Lehrlings-/Studierendenwohn-, Altenwohn-, Altenpflege- und Seniorenheimen - Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden sind. Auch wird die Eigenschaft von Altbauten, bei denen sich die gemeinschaftlichen Toiletten außerhalb der Wohnungen auf der Halbetage befinden, als Wohngebäude nicht angezweifelt.<sup>133</sup>

---

<sup>126</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 35.

<sup>127</sup> Vgl. *Pfeffer*, NVwZ 11/2016, S. 730.

<sup>128</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 34.

<sup>129</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 16.

<sup>130</sup> *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 37.

<sup>131</sup> *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 37.

<sup>132</sup> Siehe hierzu BVerwG, Beschluss vom 23. Dezember 1981 - 4 B 196/81 Rn. 5 -, juris.

<sup>133</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 37.

### 4.2.3 Der Begriff der Wohnung

Wie bereits oben angesprochen, ist der eigenständige planungsrechtliche<sup>134</sup> Begriff des Wohngebäudes nicht mit jenem der Wohnung identisch<sup>135</sup>. Unter „Wohnung“ ist eine selbstständige Wohneinheit<sup>136</sup>, ein abgeschlossener Raum zu verstehen, welcher Wohnzwecken dient<sup>137</sup>. Demnach hat jene Wohneinheit von fremden Räumen und anderen Wohnungen baulich abgeschlossen zu sein sowie einen eigenen, abschließbaren Zugang direkt vom Freien, von einem Flur, einem Treppenraum oder einem anderen Vorraum zu haben. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen in Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen. Nicht ausschließlich dem Wohnen dienende Wohnungen in Gebäuden müssen grundsätzlich einen besonderen Zugang aufweisen.<sup>138</sup>

Zur Mindestausstattung des planungsrechtlichen Begriffs „Wohnung“ gehört nach BVerwG neben einer Kochgelegenheit<sup>139</sup> mit Wasserversorgung und Ausguss eine Toilette<sup>140, 141</sup>. Auch bauordnungsrechtlich muss jede Wohnung wenigstens eine Küche oder Kochnische, ein Bad mit Badewanne oder Dusche sowie Toilette vorweisen<sup>142</sup>. Hiernach können mit Gemeinschaftsküchen ausgestattete Wohnheime Wohngebäude sein, aber nicht aus Wohnungen bestehen<sup>143</sup>.

Eine für die Auslegung der BauNVO erforderliche Fragestellung ist, ob die Verwendung des Wohnungsbegriffs die Zulässigkeit von Wohngebäuden tatsächlich ausschließen soll. Hinsichtlich der Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO sowie der betriebsgebundenen Wohnungen<sup>144</sup> in Kern-, Gewerbe- (GE) (§ 1 Absatz 2 Nummer 9, § 8 BauNVO) und Industriegebieten (GI) (§ 1 Absatz 2 Nummer 10, § 9 BauNVO) gilt in der Literatur als anerkannt, dass der Terminus Wohnung den des Wohngebäudes mit einschließt. Da der Nutzungsbegriff weder die zulässige Wohneinheitenzahl noch Anlagengröße benennt - beides ist durch das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff. BauNVO) bestimmt -, sind diesem z. B. große Mehrfamilienhäuser, Heime usw. zuzurechnen. Wohnheime mit Wohnungen und andere Wohnformen sind dann unzulässig, wenn durch Festsetzung im

---

<sup>134</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 3 Rn. 15.

<sup>135</sup> Vgl. *Lippert/Kindler*, ZfBR 03/2016, S. 220.

<sup>136</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 3 Rn. 21.

<sup>137</sup> Vgl. *Söfker* in *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, 126. EL August 2017, BauNVO § 7 Rn. 39.

<sup>138</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 7 Rn. 22.

<sup>139</sup> Siehe hierzu u. a. BVerwG, Urteil vom 29. April 1992 - 4 C 43/89 Rn. 16 -, juris.

<sup>140</sup> Siehe hierzu Ausstattungskriterien eines Wohngebäudes unter Gliederungspunkt 4.2.2.

<sup>141</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 23. Dezember 1981 - 4 B 196/81 Rn. 5 -, juris.

<sup>142</sup> Vgl. § 48 SächsBO.

<sup>143</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 3 Rn. 21.

<sup>144</sup> Eine Definition der „Betriebswohnung“ sowie Ausführungen dazu können unter 5.3.2.1 nachgelesen werden, außerdem sind Anmerkungen dazu in 5.3.1.8 und 5.3.2.2 zu finden.

B-Plan die Wohnungsanzahl in Wohngebäuden (§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB) begrenzt wurde und sie die damit beabsichtigte Wohndichte nicht einhalten.<sup>145</sup>

Im Zusammenhang mit Unterkünften für größere Menschenzahlen ist insbesondere die Abgrenzung zu Anlagen für soziale Zwecke sowie Betrieben der Beherbergung problematisch. Die rechtliche Einordnung von Heimen sowie bestimmten anderen Misch- bzw. Übergangsformen zwischen Wohnen, Untergebrachtsein und Beherbergen unterliegt sowohl der Abhängigkeit des Nutzungskonzepts als auch der konkreten Ausgestaltung der Anlage.<sup>146</sup>

Die im Anhang hinterlegten Darstellungen fassen - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - die Erscheinungsformen des Wohnens und Nicht-Wohnens beispielhaft zusammen. Tabelle A1-1 bietet einen Überblick über die zulässigen Erscheinungsformen des Wohnens. Eine Abgrenzung des Terminus „Wohnen“ zu anderen selbstständigen Nutzungsarten der Nicht-Wohnnutzung i. S. d. BauNVO kann im Einzelnen der Tabelle A1-2 entnommen werden.

---

<sup>145</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 21.

<sup>146</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 43.



## 5 Die Zulässigkeit von Wohnnutzung in den einzelnen Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung

### 5.1 Allgemeines über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach der Art der baulichen Nutzung

Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sind im ersten Abschnitt der BauNVO (§§ 1 bis 15 BauNVO) enthalten. Die Grundregeln über die Bestimmung der Nutzungsart finden sich in § 1 BauNVO wieder<sup>147</sup>. Jener Einstiegsnorm, welche in den Absätzen 1 und 2 eine abschließende Auflistung der in Betracht kommenden Flächen nach der allgemeinen und der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zum Inhalt hat, folgen in den §§ 2 bis 11 BauNVO Details zu den einzelnen Baugebietstypen.<sup>148</sup> Diese werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung beschrieben, wobei zwischen den „Vorschriften der klassischen Baugebietsausweisungen“<sup>149</sup> (§§ 2 bis 9 BauNVO) und jenen der Sondergebiete (§§ 10, 11 BauNVO) zu differenzieren ist. Die nachgehenden §§ 12 bis 14 BauNVO ergänzen die Baugebietsregelungen um einen allgemeinen Teil und bilden erst im Zusammenhang mit diesen das Nutzungsspektrum. § 15 BauNVO regelt die zwingenden allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen für bauliche sowie sonstige Anlagen, welche für alle Baugebiete Gültigkeit besitzen.<sup>150</sup>

Das mit der Typologie verbundene Zuordnen von Nutzungen zu Baugebieten konkretisiert sowohl die an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellenden Anforderungen als auch das Bevölkerungsinteresse an einer verbrauchernahen Versorgung, um die oft konträren Ziele i. S. überlegter bauplanungsrechtlicher Politik schonend auszugleichen<sup>151</sup>.

Mithilfe der Typisierung baulicher Nutzungsarten wird formuliert, „welcher Raumnutzung diese Gebietstypen dienen sollen“<sup>152</sup>. Die BauNVO gibt der planenden Gemeinde vor, welche Gebäude resp. Nutzungen in welchem der zwölf Baugebiete zulässig und ausnahmsweise zulässig sind. Es erfolgt somit eine Beurteilung über die Verträglichkeit einzelner Nutzungen zueinander, welche anhand der städtebaulichen Intention, der Schutzbedürftigkeit einzelner Nutzungen und Immissionen zu bewerten ist. Aufgrund der räumlichen Segmentierung nicht mit-

---

<sup>147</sup> Vgl. *Scheidler, Alfred*: Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach § 1 BauNVO – Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinde, *KommJur* 5/2017, S. 161.

<sup>148</sup> Vgl. *Scheidler*, *KommJur* 5/2017, S. 165.

<sup>149</sup> *Birk, Hans-Jörg*: Bauplanungsrecht in der Praxis, 2007, S. 137.

<sup>150</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, *BauNVO* § 1 Rn. 6.

<sup>151</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, *BauNVO* § 1 Rn. 1.

<sup>152</sup> *Lippert/Kindler*, *ZfBR* 03/2016, S. 220.

einander konformer Nutzungen schafft das Bauplanungsrecht eine gebietstypische sowie verträgliche Nutzungsstruktur.<sup>153</sup>

Die einzelnen Baugebietsvorschriften ohne Sondergebiete (§§ 2 bis 9 BauNVO) folgen einem systematisch-einheitlichen Aufbau:

- In Absatz 1 wird in typisierender Betrachtungsweise die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Gebiets (Gebietscharakter) beschrieben.
- Absatz 2 benennt im Einzelnen und abschließend die im Gebiet allgemein („im Regelfall“<sup>154</sup>) zulässigen Nutzungen („sog. Regelbebauung“<sup>155</sup>).
- Absatz 3 führt die im jeweiligen Baugebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf („sog. Ausnahmebebauung“<sup>156</sup>), deren Zulassung (§ 31 Absatz 1 BauGB) generell im Ermessen der Baubehörden steht<sup>157, 158</sup>.

Grundsätzlich kann dem typisierenden Ansatz der §§ 2 bis 9 BauNVO (ohne Sondergebiete) entnommen werden, dass die Zulässigkeit eines Einzelvorhabens danach zu bestimmen ist, ob jenes der Vereinbarkeit mit dem in den Absätzen 1 der Baugebietsvorschriften beschriebenen Gebietscharakter unterliegt und nicht nur einer der in den Absätzen 2 genannten Nutzungen entspricht<sup>159</sup>.

Kapitel 5.3 dieser Bachelor-Arbeit widmet sich detailliert oben beschriebener Regelungsstruktur der einzelnen Baugebietsparagrafen und bezieht sich hierbei im Speziellen auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen i. S. d. BauNVO in den Baugebietstypen.

## **5.2 Die Festsetzung von Baugebietskategorien und mögliche Abweichungen von der festgesetzten Art der Nutzung**

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hat sich die planende Gemeinde dem Typenzwang nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauNVO zu beugen. Dieser schreibt ihr vor, sich lediglich den in § 1 Absatz 2 BauNVO niedergeschriebenen Baugebieten zu bedienen und keine eigenen Gebietstypen zu entwickeln. Ihr obliegt demnach kein „Festsetzungsfindungsrecht“.<sup>160</sup>

Über § 1 Absatz 3 Satz 2 BauNVO werden durch die Festsetzung von Baugebieten in einem verbindlichen Bauleitplan die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des B-Plans, soweit nicht in den Absätzen 4 bis 10 des § 1 BauNVO

---

<sup>153</sup> Vgl. *Lippert/Kindler*, ZfBR 03/2016, S. 220.

<sup>154</sup> *Bönker* in Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, S. 143.

<sup>155</sup> *Finkelburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 140.

<sup>156</sup> *Finkelburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 140.

<sup>157</sup> Vgl. *Bönker* in Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, S. 144.

<sup>158</sup> Vgl. *Birk*, Bauplanungsrecht in der Praxis, S. 137 f.

<sup>159</sup> Vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 5 Rn. 9.

<sup>160</sup> Vgl. *Finkelburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 139.

etwas anderes bestimmt ist<sup>161</sup>. Sie bilden somit die Basis für die Entscheidung der für das Bauwesen zuständigen Behörden<sup>162</sup> über die städtebauliche Zulässigkeit eines Einzelvorhabens im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Plans. Nach § 30 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Für den Fall, dass eine bauliche Nutzung nach den §§ 2 bis 14 BauNVO oder nach besonderen Festsetzungen entsprechend § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig ist, kann gemäß § 31 Absatz 1 BauGB für ein Vorhaben eine Ausnahme erteilt werden.<sup>163</sup> Eine weitere Abweichungsmöglichkeit von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sieht § 31 Absatz 2 BauGB vor, welcher den Bauaufsichtsbehörden<sup>164</sup> eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans gewährt. § 15 BauNVO lässt Einschränkungen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zu.<sup>165</sup> Während § 31 Absatz 2 BauGB den § 30 BauGB durch die Befreiung von B-Plan-Festsetzungen einer Erweiterung unterzieht, sorgt § 15 BauNVO durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Vorhaben gegenüber den Festsetzungen des B-Plans für eine Verengung. Gemäß § 30 BauGB liegt ein unzulässiges Vorhaben bereits dann vor, wenn es von den B-Plan-Festsetzungen abweicht und keine Befreiung erteilt wird. Eine Anwendung des § 15 BauNVO ist somit ausgeschlossen. Im umgekehrten Fall kann für ein nach § 15 BauNVO unzulässiges Vorhaben keine Befreiung von den in diesem für das Einzelvorhaben aufgeführten Voraussetzungen erteilt werden.<sup>166</sup>

Die in einem B-Plan getroffenen Festsetzungen von Baugebieten (§§ 2 bis 11 BauNVO) sowie die für alle Gebietstypen gleichermaßen geltenden §§ 12 bis 15 BauNVO „gewähren den Eigentümern der [in einem] festgesetzten Baugebiet liegenden Grundstücke einen Anspruch auf Einhaltung [dieser] Festsetzungen und damit auf Wahrung des Gebietscharakters“<sup>167</sup>. Jener aus den §§ 2 bis 14 BauNVO folgende allgemeine Gebietserhaltungsanspruch verfügt über eine nachbarschützende Wirkung. Er sichert allen Grundstückseigentümern im Bau-

---

<sup>161</sup> Vgl. *Scheidler*, KommJur 5/2017, S. 165.

<sup>162</sup> Für den Freistaat Sachsen ergibt sich aus § 57 Absatz 1 Satz 1 SächsBO ein dreistufiger Verwaltungsaufbau der Bauaufsichtsbehörden. Die sachliche Zuständigkeit und damit der Vollzug der landesrechtlichen Bauordnung obliegt den unteren Bauaufsichtsbehörden nach § 57 Absatz 1 Satz 2 i. V. m. Satz 1 Nummer 3 SächsBO. Soweit nichts anderes bestimmt ist, sind dies i. d. R. die zehn sächsischen Landkreise sowie drei Kreisfreien Städte. Die Regelung über die örtliche Zuständigkeit findet sich in § 3 Absatz 1 Nummer 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG). (vgl. *Bieneck*, Öffentliches Baurecht, S. 56).

<sup>163</sup> Vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 1 Rn. 34.

<sup>164</sup> Weitere Bezeichnungen sind Baugenehmigungs- oder Bauordnungsbehörden.

<sup>165</sup> Vgl. *Finkelnburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, S. 141.

<sup>166</sup> Vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 15 Rn. 1.

<sup>167</sup> *Aschke* in Ferner/Kröninger/Aschke, BauNVO § 1 Rn. 2.

gebiet ein Abwehrrecht zu, obwohl keine konkrete Beeinträchtigung des jeweiligen Nachbargrundstücks notwendig ist, und verlangt „eine typisierende Betrachtung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Gebietscharakter“<sup>168</sup>. Ergänzt wird der allgemeine Gebietserhaltungsanspruch durch den besonderen (§ 15 Absatz 1 Satz 1 BauNVO). Das für den Nachbarschutz relevante und in § 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO enthaltene Rücksichtnahmegebot ist auf das Abwehren spezieller Störungen ausgerichtet. Bspw. kann mit diesem Gebot ein „am anderen Ende“ eines Baugebiets liegendes und sich in Gestalt von Lärm gar nicht auf das eigene Grundstück auswirkendes unzulässiges Vorhaben verhindert werden. Der Anspruch auf Wahrung des Gebietscharakters ermöglicht somit bereits eine Abwehr der Einleitung einer städtebaulichen Entwicklung mit der voraussichtlich langfristigen Folge eines „Umkippens“ des Gebietscharakters.<sup>169</sup>

Als ein Instrument des planungsrechtlichen Korregierens und Steuerns schützt § 15 BauNVO vor Beeinträchtigungen durch bauliche Vorhaben, welche nach Art der baulichen Nutzung gemäß den §§ 2 bis 14 BauNVO im Regelfall zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, im konkreten Einzelfall allerdings einen Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets darstellen und/oder eine unzumutbare Störung der Umgebung verursachen<sup>170</sup>. Diese Vorschrift ermöglicht den Baugenehmigungsbehörden, die Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Anlagen auch dann festzustellen, wenn ein bestehendes oder geplantes Vorhaben zwar nach der abstrakten Festsetzung der Gebietskategorien im B-Plan eine zulässige Nutzung darstellt, jedoch der Eigenart des Baugebiets in seiner konkreten Ausgestaltung und Entwicklung im Einzelfall entgegensteht. Mit ihr besteht die Option, sowohl einer nicht erwünschten baulichen Entwicklung im Baugebiet entgegenzuwirken als auch im Einzelfall die von der planenden Gemeinde mit der Festsetzung des Baugebiets beabsichtigten städtebaulichen Ziele abzusichern. Die Bauaufsichtsbehörde besitzt bei der Anwendung dieser Norm allerdings nicht die Kompetenz, eigene planerische Entscheidungen zu treffen oder gar die planerischen Festsetzungen der Gemeinde zu missachten bzw. zu ändern.<sup>171</sup>

Abbildung 5.2-1 bereitet das unter den Überschriften 4.1, 5.1 und 5.2 Beschriebene in darstellender Form zusammenfassend auf.

---

<sup>168</sup> *Aschke* in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 1 Rn. 2.

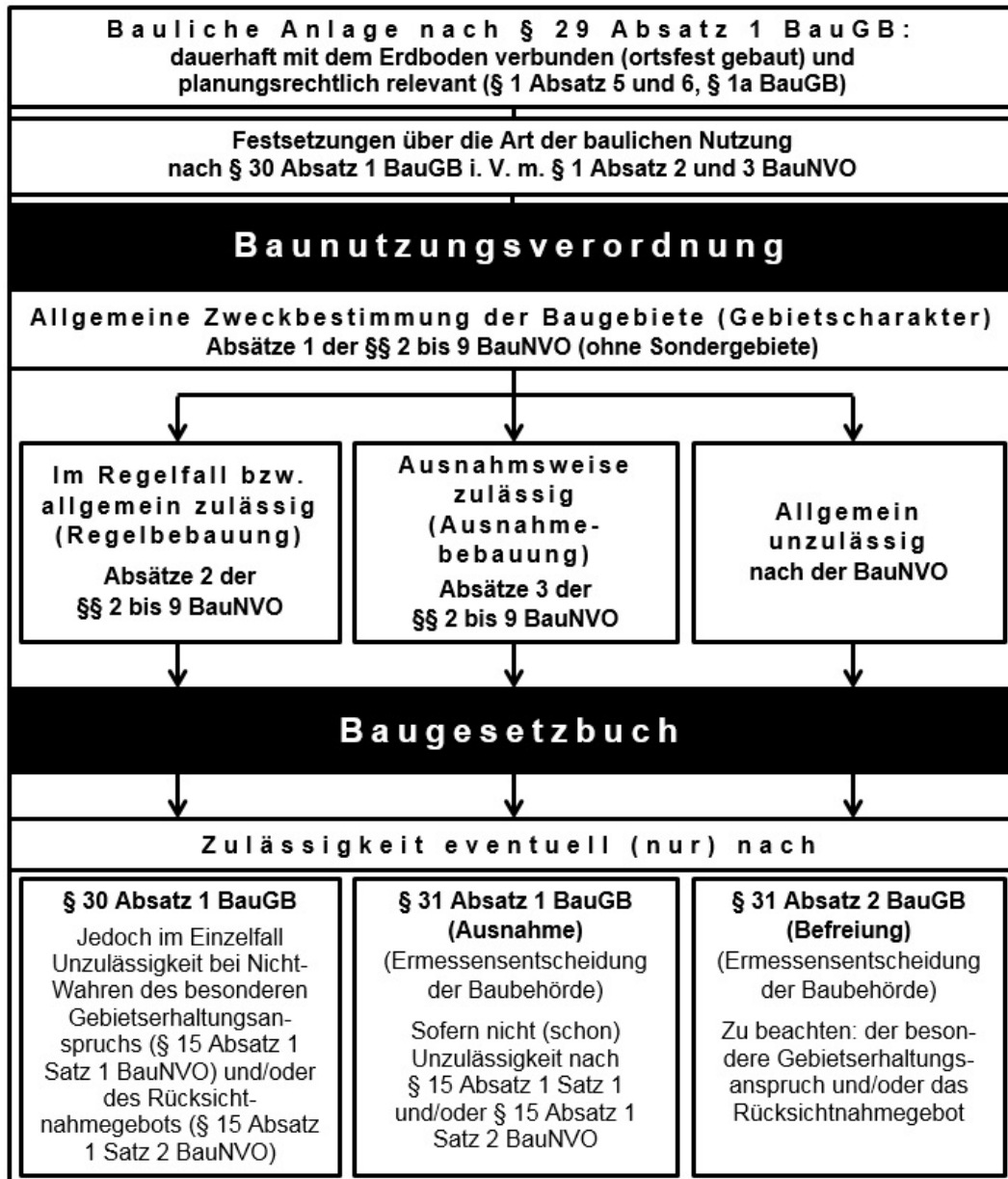
<sup>169</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 1 Rn. 2.

<sup>170</sup> Vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 15 Rn. 1.

<sup>171</sup> Vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 15 Rn. 5.

**Abbildung 5.2-1: Übersicht zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsstruktur baulicher Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

(Eigene Darstellung)



## **5.3 Bauplanungsrechtliche Einordnung der Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen anhand der Typisierung**

### **5.3.1 Die Wohnnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung als Regelbebauung**

#### **5.3.1.1 § 2 Baunutzungsverordnung: Kleinsiedlungsgebiete**

Kleinsiedlungsgebiete (WS) nach § 2 BauNVO sind zwar Wohngebiete, allerdings besonderer Art. Ihre spezifische Prägung als aufgelockerte Wohngebiete erhalten sie aus der im Zusammenhang mit dem Wohnen<sup>172</sup> begrenzten landwirtschaftlich-gartenbaulichen Bodennutzung<sup>173</sup>. Kerngedanke dieses Baugebietstypus ist die den Lebensunterhalt der Bewohner ergänzende Möglichkeit des eigenen Erzeugens von Lebensmitteln und Haltens von Kleintieren, wobei - im Gegensatz zum Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO - die Landwirtschaft eine Beschränkung auf Nebenerwerbsstellen erfährt.<sup>174</sup>

Aufgrund des gestiegenen Wohlstands und der sich geänderten Lebensgewohnheiten kam es in „alten“ Kleinsiedlungsgebieten zu einem strukturellen Wandel in Richtung reiner oder allgemeiner Wohngebiete, womit die in der praktischen Planung neu festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete<sup>175</sup> nahezu bedeutungslos geworden sind<sup>176</sup>. So wird die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebiets als funktionslos betrachtet, wenn sich die gartenbaumäßige Bodennutzung in einem festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet dauerhaft zu einer Grundstücksnutzung ausformt, in welcher neben dem Wohnen auf den Freiflächen lediglich freizeitgestalterische Tätigkeiten stattfinden. Dieser Annahme kann i. d. R. gefolgt werden, wenn die Rückkehr zu einer kleinsiedlungstypischen Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln durch Gartenbewirtschaftung nicht mehr erwartet werden kann und sich die Bewohner erkennbar mit dieser Situation arrangiert haben.<sup>177</sup>

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung nach § 2 Absatz 1 BauNVO dienen WS vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden<sup>178</sup> mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Beide Hauptnutzungsarten sind für jenes Gebiet gleichermaßen charakteristisch und kennzeichnen somit das Erscheinungsbild des kleinsiedlungsartigen Wohngebiets.

---

<sup>172</sup> Eine Erläuterung des Rechtsbegriffs „Wohnen“ ist dem Gliederungspunkt 4.2.1 zu entnehmen.

<sup>173</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 2 Rn. 1.

<sup>174</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröninger/Aschke, BauNVO § 2 Rn. 1.

<sup>175</sup> Hierzu VG München, Urteil vom 12. Oktober 2015 - M 8 K 14.1489 -, juris: „Unwirksamkeit einer Kleinsiedlungsgebietsausweisung, wenn mit einer Realisierung der Planung nicht zu rechnen ist“.

<sup>176</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 2 Rn. 1.

<sup>177</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 2 Rn. 5.

<sup>178</sup> Unter Punkt 4.2.2 ist der Terminus des Wohngebäudes explizit bestimmt.

Durch die typischerweise mit den beiden Hauptnutzungsarten sowie den gemäß § 2 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Betrieben verbundenen Störungen hat sich der hinnehmbare Störgrad am zu schützenden Anspruch des Wohnens zu orientieren. Jedoch unterliegt letzterer der Einschränkung, die damit einhergehenden Störungen grundsätzlich hinzunehmen. Folglich obliegt das Wohnen im Kleinsiedlungsgebiet vergleichend zum reinen Wohngebiet einem geringeren Schutzniveau.<sup>179</sup>

Nach § 2 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO sind in diesen Gebieten Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten zulässig. Der Kleinsiedlungsbegriff ist planungsrechtlich gesetzlich unbestimmt, fand sich aber wohnungsbaurechtlich im am 1. Januar 2002 außer Kraft getretenen II. WoBauG (Zweites Wohnungsbaugesetz) unter § 10 Absatz 1<sup>180</sup> wieder. Dessen inhaltliche Ausprägung bildet aber nach wie vor einen Anknüpfungspunkt für die rechtliche Auslegung des § 2 BauNVO.

Maximal zulässig sind in dem zur Siedlerstelle gehörenden Wohngebäude zwei Wohnungen<sup>181</sup>, eine für den Kleinsiedler sowie eine Einliegerwohnung<sup>182</sup>. Als Wohngebäude sind nach § 3 Absatz 4 BauNVO in Kleinsiedlungen ebenso solche Gebäude einzustufen, welche teilweise oder ganz der Pflege und Betreuung seiner Bewohner dienen. Für Wohngebäude einer Siedlerstelle nach § 2 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO ist dies auch in dem durch den Terminus der Kleinsiedlung gesetzten Rahmen zutreffend.<sup>183</sup>

Zwar ist ein Wohnhaus für die gemeinsam mit Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unter § 2 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe<sup>184</sup> kein zwingender Bestandteil dieses Landwirtschaftszweiges, doch wird die Zulässigkeit eines Wohngebäudes nach herrschender Meinung für Kleinsiedlungsgebiete zu Recht bejaht.<sup>185</sup>

---

<sup>179</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 2 Rn. 3 ff.

<sup>180</sup> „Eine Kleinsiedlung ist eine Siedlerstelle, die aus einem Wohngebäude mit angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Die Kleinsiedlung soll einen Wirtschaftsteil enthalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht. Das Wohngebäude kann neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine Einliegerwohnung enthalten.“

<sup>181</sup> Eine Erläuterung des Nutzungsbegriffs „Wohnung“ findet sich unter Punkt 4.2.3.

<sup>182</sup> Die Legaldefinition der Einliegerwohnung war im früheren § 11 II. WoBauG enthalten: „Eine Einliegerwohnung ist eine in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung enthaltene abgeschlossene oder nicht abgeschlossene zweite Wohnung, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist.“

<sup>183</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 2 Rn. 8 ff.

<sup>184</sup> I. S. d. BauNVO zählt Gartenbau zur Landwirtschaft und umfasst Obst- und Gemüseanbau sowie das Züchten von Kulturpflanzen (z. B. Blumen, Bäumen, Sträuchern). Der Begriff ist aber nicht mit jenem der gartenbaulichen Erzeugung in § 201 BauGB identisch. (vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 2 Rn. 22).

<sup>185</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 2 Rn. 25.

Nach § 2 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO können in dieser Gebietskategorie sonstige - „gewöhnliche“, nicht an zusätzliche landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gekoppelte - Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Der Ermessenstatbestand ist durch die Begrenzung auf Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen für Ein- oder Zweifamilienhäuser ausgelegt. Um die Wohndichte niedrig zu halten, sind somit der Geschosswohnungsbau oder andere Wohnformen wie Wohnheime mit mehr als zwei Wohneinheiten ausgeschlossen. Unter dieser Einschränkung darf das Wohngebäude gemäß § 3 Absatz 4 BauNVO auch der Betreuung und Pflege seiner Bewohner dienen.

Aufgrund des Fehlens kleinsiedlungstypischer baulicher Anlagen und Einrichtungen für die Gartenbewirtschaftung unterscheidet sich jenes Wohngebäude von den nach § 2 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO - einer Kleinsiedlung gleichgestellten - zulässigen Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten. Diese Regelung verdeutlicht die Differenz zu den anderen drei, dem allgemeinen Wohnen wenigstens vorwiegend dienenden und mit Wohngebäuden als Hauptnutzungsart ausgestatteten Wohngebieten. Zudem genießen die Bewohner der sonstigen Wohngebäude in diesem Gebiet nicht denselben hohen Schutz vor gebietsadäquaten Störungen durch andere Nutzungen. Des Weiteren würde eine Häufung von Wohngebäuden der Gebietseigenart widersprechen und wäre unzulässig.<sup>186</sup>

### **5.3.1.2 § 3 Baunutzungsverordnung: Reine Wohngebiete**

Nach § 3 Absatz 1 BauNVO dienen reine Wohngebiete (WR) dem Wohnen. Ihrer allgemeinen Zweckbestimmung und dem allgemein zulässigen Nutzungskatalog (§ 3 Absatz 2 BauNVO) nach charakterisieren neben Wohngebäuden - einschließlich der zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienenden Gebäude (§ 3 Absatz 4 BauNVO) - einzig Kinderbetreuungsanlagen<sup>187</sup> diesen Baugebietstyp. Das reine Wohngebiet grenzt sich von den sonstigen Baugebieten und vornehmlich den anderen Wohngebieten nicht nur durch eine vorwiegende, sondern durch eine schlicht, inhaltlich i. S. v. ausschließlich, dem Wohnen dienende Hauptnutzungsart ab. Die für andere Wohngebiete typische, jeweils verschieden akzentuierte Mischung unterschiedlicher Nutzungen ist diesem Gebietstypus fremd. Keine Bedeutungen haben gewerbliche Nutzungen.<sup>188</sup>

---

<sup>186</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 2 Rn. 41 ff.

<sup>187</sup> Hierzu VGH Hessen, Beschluss vom 25. Februar 2017 - 3 B 107/17 -, juris.

<sup>188</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 3 Rn. 1 und 8.



Die Dominanz der Funktion des Wohnens bestimmt den Charakter des reinen Wohngebiets so stark, dass sich andere Nutzungen dem Wohnen unterzuordnen haben und diese lediglich als vereinzelte Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Aus § 3 Absatz 1 BauNVO folgt zwar, dass die beherrschende Stellung der Wohnnutzung die Voraussetzung der Gebietseigenart - auch in Hinblick auf den zulässigen Störgrad - darstellt, jedoch ebenfalls Gebäude, in welchen nicht gewohnt wird, möglich sind. § 3 Absatz 3 BauNVO ermöglicht somit dem Bedürfnis der Gebietsbewohner entsprechende Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur.<sup>189</sup>

Verglichen zu anderen Baugebietstypen bietet das WR trotz der Anlagen zur Kinderbetreuung durch den niedrigsten zulässigen Störgrad den umfassendsten Schutz der Wohnruhe. Bei der Zulassung von Ausnahmen gilt es deshalb zu beachten, dass bereits die durch andere Nutzungen verursachten, vergleichsweise geringfügigen Belästigungen oder Störungen der Wohnruhe mit der allgemeinen Zweckbestimmung unvereinbar sind.

Das die Wohnnutzung schützende gebietsadäquate Immissionsniveau dieser Gebietsart kann bspw. durch bereits vorhandene bestandsgeschützte emittierende Anlagen, die Lage am Rande von Verkehrsadern bzw. in Nachbarschaft eines Baugebiets mit niedrigerer Schutzwürdigkeit, eine geringe Baugebietsgröße, die Aufnahme von Ausnahmen in die allgemeine Zulässigkeit oder die Zulassung von Ausnahmen (gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO) zu Lasten des Wohnens sinken. Denn dem Grunde nach hat das Wohnen im Nähebereich jener belastenden Faktoren solche Störungen hinzunehmen. Jedoch können sich im Interesse der Wohnnutzung für störintensivere Nutzungen gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aus dem Nebeneinander auch Einschränkungen ergeben.<sup>190</sup>

Die nach § 3 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude stellen die Hauptnutzungsart des WR dar. Der in den §§ 2 bis 6a BauNVO verwendete Nutzungsbegriff „Wohngebäude“ bezeichnet eine „zum dauernden Wohnen [geeignete sowie bestimmte Anlage]“<sup>191</sup> und wurde bereits im Kapitel 4.2.2 ausführlich definiert, weshalb an dieser Stelle keine Begriffsbestimmung erfolgt.

---

<sup>189</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 3 Rn. 9.

<sup>190</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 3 Rn. 10 f.

<sup>191</sup> OVG SH, Beschluss vom 07. September 2017 - 1 MB 11/17 Rn. 8 -, juris.

Von praktischer Bedeutsamkeit ist das unbedingte Trennen zwischen Wohngebäuden und Anlagen für soziale Zwecke sowie kleinen<sup>192</sup> Beherbergungsbetrieben, welche im reinen Wohngebiet lediglich den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zuzuordnen sind. Weitere Relevanz kommt der Differenzierung bei den Wohnnutzungen hinsichtlich Anlagenzweckbestimmung („normales“, betriebsbezogenes, Ferien-<sup>193</sup> bzw. Wochenend-Wohnen) und - wie bei den Kleinsiedlungsgebieten nach § 2 BauNVO - ergänzenden Zulässigkeitsvoraussetzungen zu.<sup>194</sup>

Wohngebäude i. S. d. § 3 Absatz 4 BauNVO sind auch die der vollständigen oder teilweisen Nutzung zur Betreuung bzw. Pflege von Menschen dienenden Gebäude, wenn sie ein gewisses Maß an selbstbestimmtem Wohnen ermöglichen. Somit erfüllt bspw. ein zur ambulant betreuten Wohngemeinschaft für intensivpflegebedürftige Menschen umgebautes Gebäude die bauplanungsrechtliche Definition des Wohngebäudes nach dieser Vorschrift, wenn alle Kriterien des Wohnbegriffs gegeben sind<sup>195</sup> (ebenso die Nutzungsänderung eines Wohnhauses in betreutes Wohnen in einem reinen Wohngebiet<sup>196</sup>). Mit der Anwendbarkeit dieser Regelung sollen vornehmlich die reinen Wohngebiete für Pflege- und Betreuungsheime geöffnet werden.<sup>197</sup>

Liegt im Einzelfall kein Verstoß gegen § 15 Absatz 1 BauNVO vor, ist die Zulässigkeit von Wohngebäuden in reinen Wohngebieten unproblematisch. Bspw. als Wohnnutzungsformen zulässig sind Betriebswohnungen, kleine Personalheime von Seniorenheimen und zahlreiche Wohneinheiten in einem Gebäude, falls durch die Gemeinde keine Festlegung einer höchstzulässigen Wohnungszahl vorgenommen worden ist.

Da die Nutzungsarten i. S. v. § 2 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO in reinen Wohngebieten nicht vorgesehen sind, ist das Wohnen in Kleinsiedlungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ebenso unzulässig wie Studierendenwohnheime in besonders ruhigen Wohnlagen, wenn Störungen durch erheblichen An- und Abfahrtsverkehr und den Lebensrhythmus der Studierenden zu erwarten sind. Ein Ausschluss von Wohnheimen als Unterart von Wohngebäuden in die-

---

<sup>192</sup> „Klein“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und stellt auf die Einzelfallverhältnisse ab. (vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 41).

<sup>193</sup> Hierzu: Ferienwohnungen sind von dem bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohngebäudes nicht umfasst, weshalb sie in einem WR regelmäßig unzulässig sind. Da ebenso Gebäude mit Ferienwohnungen keine Wohngebäude i. S. d. Städtebaurechts darstellen, sind sie daher im WR nicht gemäß § 3 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässig. (vgl. OVG MV, Urteil vom 19. Februar 2014 - 3 L 212/12 Rn. 37 ff. -, juris).

<sup>194</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 15.

<sup>195</sup> Vgl. OVG SH, Beschluss vom 07. September 2017 - 1 MB 11/17 Rn. 8 -, juris.

<sup>196</sup> Hierzu OVG NRW, Urteil vom 23. November 2016 - 7 A 775/15 -, juris.

<sup>197</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 30.

sem Gebiet kann nach § 1 Absatz 9 BauNVO erfolgen<sup>198</sup> oder durch die Festsetzung einer niedrigen Maximalzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB erreicht werden.<sup>199</sup> Auch unzulässig ist allerdings der Ausschluss der Wohnnutzung nach § 1 Absatz 5 BauNVO und das Herabstufen auf einen Ausnahmestatus<sup>200</sup>.

Die in § 3 Absatz 3 BauNVO in zwei Nummern zusammengefassten sowie i. S. v. § 31 Absatz 1 BauGB ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe gewährleisten in speziellem Rahmen eine Auflockerung und Ergänzung der in dieser Gebietsart dominierenden Wohnnutzungsfunktion. Ohne die Erteilung einer Befreiung oder vorherigen Änderung des B-Plans kann im Einzelfall eine breite Palette an wohnungsnaher öffentlicher und privater Infrastruktur in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll, im Prinzip störungsfrei integrierbar und damit als Ausnahmebebauung genehmigungsfähig werden. Gleichwohl unzulässig ist dennoch eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen, z. B. Einzelhandelsbetriebe, Schank-/Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten.

Da die Ausnahmebebauung nach allgemeinen Grundsätzen die allgemeine Zweckbestimmung einer Baugebietskategorie nicht zu beeinflussen hat, darf die Zulassung einer Ausnahme keine Beeinträchtigung der Eigenart des reinen Wohngebiets hervorrufen. Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO können die Ausnahmen durch besondere Festsetzung ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zulässige Anlagen und Betriebe unterliegen nicht nur einem hohen Immissionsschutzniveau, sondern müssen auch dem Anspruch der Hauptnutzungsart „Wohnen“ genügen. In Kontrast zu den Zulässigkeitskatalogen anderer Wohngebiete ergibt sich hier die Notwendigkeit, eine Versorgung der gebietsansässigen Bevölkerung grundsätzlich durch außerhalb des reinen Wohngebiets gelegene Anlagen und Betriebe zu gewährleisten.<sup>201</sup>

### **5.3.1.3 § 4 Baunutzungsverordnung: Allgemeine Wohngebiete**

Als die bauplanungsrechtlich bedeutsamsten Wohngebiete sind allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen gewidmet und erlauben - im Unterschied zu den WR-Gebieten - ein breiteres Spektrum der die Wohnnutzung ergänzenden, aber nicht störenden gewerblichen Nutzung<sup>202</sup>. Wenngleich in § 4 Absatz 1 BauNVO nur das Wohnen genannt ist, erlangt das WA seine charakte-

---

<sup>198</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 3 Rn. 14.

<sup>199</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 3 Rn. 31.

<sup>200</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 3 Rn. 14.

<sup>201</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 3 Rn. 35 f.

<sup>202</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 4 Rn. 1.

ristische Prägung erst durch die Verknüpfung von Wohngebäuden mit den nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BauNVO ebenfalls allgemein zulässigen Anlagen und Betrieben, ohne hierbei die vorherrschende Stellung der Wohnnutzung zu verlieren. Im Übrigen kann es gegensätzlich zum infrastrukturärmeren reinen Wohngebiet<sup>203</sup> über eine vollständige eigene Infrastruktur verfügen.

Der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechend muss ein zahlenmäßiges Übergewicht an Wohngebäuden sowie Wohnungen vorhanden und der Wohncharakter im Verhältnis zu anderen zulässigen Anlagen und Betrieben deutlich erkennbar sein. Keineswegs sind, wie in den Mischgebieten (MI), die vielen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nicht-Wohnnutzungen als gleichwertig gegenüber der Wohnnutzung anzusehen. Vielmehr ordnen sich diese als Ergänzung des Wohnens demselben unter.<sup>204</sup> Trotz der eindeutigen Vorrangigkeit des Wohnens würde eine Gemeinde den WA-Gebietscharakter durch einen im gesamten Baugebiet nach § 1 Absatz 5 BauNVO festgesetzten Ausschluss aller unter § 4 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen verletzen<sup>205</sup>.

Grundsätzlich soll das in allgemeinen Wohngebieten im Wesentlichen von der störepfindlichen Hauptnutzungsart „Wohnen“ geprägte Bedürfnis nach Ruhe nicht durch andere, gebietsunübliche Nutzungen gestört werden, wobei jenes jedoch der nach Immissionsschutzrecht notwendigen Lärmbelastung oder sonstiger Unruhe (z. B. Zu- und Abgangsverkehr) unterliegen kann.

Da § 4 Absatz 1 BauNVO zwar ein relativ hohes Maß an Wohnruhe gewährt, das WA allerdings nur vorwiegend dem Wohnen dient und somit gebietsinternen Störquellen Raum bietet, stecken die Immissionen zulässiger sowie ausnahmsweise zulässiger Anlagen und Betriebe den hinzunehmenden Rahmen ab. Der zulässige Störgrad hat keinen so hohen Schutz wie in reinen Wohngebieten und könnte mit dem in Kleinsiedlungsgebieten verglichen werden, obschon ein Gleichsetzen aufgrund der verschiedenartigen Nutzungsstrukturen und Störquellen nicht gelingen kann.

Verstärkt wird die Schutzwürdigkeit der Wohnruhe durch die nach § 12 Absatz 2 und 3 Nummer 2 BauNVO geltende Zulässigkeitsvorschrift für Stellplätze und Garagen, welche als dem Wohnen untergeordnete Anlagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.<sup>206</sup>

Als Hauptnutzungsart sind Wohngebäude i. S. d. § 4 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO und nach der Vorschrift des § 3 Absatz 4 BauNVO, welche ebenso für WA

---

<sup>203</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 1.

<sup>204</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4 Rn. 5 f.

<sup>205</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröninger/Aschke, BauNVO § 4 Rn. 1.

<sup>206</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4 Rn. 7.

gültig ist, allgemein zulässig (Beispiele: Ein-/Mehrfamilienhäuser, Wohnheime für Studierende oder geistig behinderte Menschen, Betreuungs-/Pflegeheime). Da Ferienwohnungen<sup>207</sup> oder Ferienhäuser keine Wohngebäude i. S. d. § 4 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO darstellen, handelt es sich bei der Nutzung eines Wohngebäudes als Ferienhaus nicht um eine Wohnnutzung i. S. d. § 4 Absatz 1 BauNVO<sup>208</sup>. Über Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB können Gemeinden im B-Plan aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl von sich in Wohngebäuden befindlichen Wohnungen beeinflussen.<sup>209</sup> § 1 Absatz 9 BauNVO erlaubt, einzelne Unterarten von Wohngebäuden auszuschließen oder in Ausnahmen umzuwandeln. Generell haben abweichende Festsetzungen der allgemeinen Zweckbestimmung des WA zu entsprechen, weshalb die Zulässigkeit von Wohngebäuden nicht ausschließbar ist oder zur Ausnahme gemacht werden kann.

Sich lediglich auf eine oder wenige sonstige Nutzungsart(en) erstreckende, nach Planungsrecht begründete differenzierende Festsetzung(en) tastet (tasten) den Gebietscharakter i. d. R. nicht an. Nicht störende Gewerbebetriebe können hier nach als Regelbebauung und Anlagen für Einzelzwecke nach § 4 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO als Ausnahmebebauung festgesetzt werden.

Mit der WA-Eigenart unvereinbar wäre das Festlegen eines allein für Wohngebäude zulässigen Gebiets, das Herabstufen aller nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässigen Anlagen als Ausnahmefälle oder das gebietsweite allgemeine Aufwerten der unter § 4 Absatz 3 BauNVO aufgelisteten Ausnahmetatbestände.<sup>210</sup>

Von Wohngebäuden und der dazugehörigen Anlagentechnik selbst können im Einzelfall Belästigungen bzw. Störungen für das nähere Umfeld ausgehen. Ursächlich hierfür sind z. B. der Betrieb an der Hauswand angebrachter oder freistehender Klimaanlage oder von Anlagen zur Strom-/Wärme-(Rück-)Gewinnung für die eigene Wohnnutzung. Gemäß § 15 Absatz 1 Satz 2 Alternative 1 BauNVO darf das Betreiben haustechnischer Anlagen keine in diesem Wohngebiet nach seinem Gebietscharakter unzumutbaren Belästigungen oder Störungen hervorrufen - unwesentlich ist dabei, ob ein unselbstständiges Wohngebäudebestandteil oder -zubehör, eine untergeordnete Nebenanlage (§ 14 Absatz 1 Satz 1, Ab-

---

<sup>207</sup> Die planungsrechtliche Legaldefinition der Ferienwohnung findet sich in § 13a BauNVO.

<sup>208</sup> Vgl. SH VG, Urteil vom 22. März 2017 - 8 A 25/16 Rn. 29 -, juris; zur Unzulässigkeit der Ferienwohnnutzung im WA siehe OVG MV, Beschluss vom 28. Dezember 2007 - 3 M 190/07 -, juris; zur Nutzungsuntersagung einer Ferienwohnung im WA siehe OVG MV, Beschluss vom 30. April 2015 - 3 M 116/14 -, juris.

<sup>209</sup> Vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4 Rn. 11.

<sup>210</sup> Vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4 Rn. 10.

satz 3 BauNVO) oder gewerbliche Nutzung (§ 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO) vorliegt.

Wäre ein Wohnbauvorhaben an seinem ausgewählten Standort den dort nach dem Gebietscharakter unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, kann es wegen des § 15 Absatz 1 Satz 2 Alternative 2 BauNVO unzulässig sein, wobei im Einzelfall eine immissionsmindernde Anordnung in Gestalt passiver Schallschutzmaßnahmen die Unzumutbarkeit ausschließen könnte.<sup>211</sup>

Bezüglich der Hauptnutzungsart „Wohnen“ wird auf die Ausführungen unter dem Gliederungspunkt 4.2 und hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohngebäuden auf jene unter 5.3.1.2 verwiesen.

#### **5.3.1.4 § 4a Baunutzungsverordnung: Besondere Wohngebiete**

Bei Verordnungserlass noch kein Bestandteil wurde der § 4a BauNVO erst im Jahr 1977 in den Baugebietskatalog integriert. Gedacht sind die Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, kurz besonderen Wohngebiete (WB), für besondere städtebauliche Situationen - v. a. vorkommend in größeren Städten - sowie für bestehende innerstädtische (Alt-)Baugebiete, in welchen die ausgeübte Wohnnutzung in für Wohngebieten untypischer Weise mit vielen und häufig kleinteiligen gewerblichen und anderen Nutzungen durchzogen ist. Planungsrechtlich zielt dieser Wohngebietstyp auf den Erhalt vorhandener urbaner Wohnquartiere sowie das Entwickeln eines typisch städtischen und attraktiven Wohnens ab, indem unter Vermeidung neuer Wohngebietsausweisungen zu Lasten des Außenbereichs (§ 35 BauGB) mit Grund und Boden sparsam sowie schonend umgegangen wird.<sup>212</sup>

Ein Kennzeichen des WB ist die deutliche Unterscheidung sowohl von den Baugebietsvorschriften der §§ 2 bis 4, 5 bis 9 BauNVO als auch von jenen der Sondergebiete (§§ 10, 11 BauNVO) aufgrund seiner Bedingungen im Hinblick vorhandener Bebauung sowie der Vorgabe planungsrechtlicher Erhaltungs- und Fortentwicklungsziele der Wohnnutzung. Weitere Besonderheiten gegenüber den anderen Baugebietstypen stellen die zwei unterschiedlichen, in § 4a Absatz 1 BauNVO enthaltenen Bezeichnungen eines Gebietscharakters dar: Nach § 4a Absatz 1 Satz 1 BauNVO ist die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets an das Existieren eines überwiegend bebauten Gebiets, welches eine besondere

---

<sup>211</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 4 Rn. 11a.

<sup>212</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 4a Rn. 1.

Eigenart aufzuweisen hat, geknüpft (tatsächliche Festsetzungsvoraussetzung<sup>213</sup>). § 4a Absatz 1 Satz 2 BauNVO wiederum beschreibt den zukünftigen durch das Baugebiet nach der Festsetzung als WB anzunehmenden Gebietscharakter (allgemeine Zweckbestimmung).<sup>214</sup>

Die als ein Planungsziel auftretende Wohnnutzungserhaltung sowie -fortentwicklung (§ 4a Absatz 1 Satz 1 BauNVO), die das WB von den anderen Baugebieten - vornehmlich dem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) - abgrenzt, verlangt von der Gemeinde, den im Gebiet vorgefundenen Anteil der Wohnfunktion zu sichern und ihn quantitativ auszuweiten. Allerdings darf die Fortentwicklung der Wohnnutzung wohnverträgliche andere Nutzungsstrukturen, welche bei der Bestimmung des Gebietscharakters voraussetzende Bedingung sind, nicht verdrängen. Das Ziel der Planung gibt der Gemeinde auf, eine Fortentwicklung der Wohnnutzung ebenso unter Einschluss der sonstigen Nutzungen zu erreichen, wobei sie nicht der Pflicht unterliegt, das Planungsziel mit den in § 4a Absatz 2 Nummer 2 bis 5 BauNVO genannten sonstigen Anlagen und Betrieben zu schaffen. Da § 4a BauNVO kein die sonstige (Nicht-Wohn-)Nutzung stärkendes Instrument bereithält, kommen bestehende WR oder WA für die Erhaltung und Fortentwicklung des Wohnens nicht in Betracht.<sup>215</sup> Obwohl die allgemeine Zweckbestimmung einen ausdrücklichen Vorbehalt wohnnutzungskonformer anderer Anlagen und Betriebe beinhaltet und sich in dem festzusetzenden Plangebiet die in § 4a Absatz 2 bzw. 3 BauNVO aufgelisteten und mit dem Wohnen als unvereinbar erscheinenden Nutzungen befinden, ist eine Festsetzung als besonderes Wohngebiet im Grundsatz nicht beeinträchtigt, soweit diese wegen ihres städtebaulichen Gewichts die gebietliche Eigenart nicht mitprägen und deswegen auf absehbare Zeit das Planungsziel des § 4a Absatz 1 Satz 1 BauNVO sowie die Realisierung der allgemeinen Zweckbestimmung nicht ausgeschlossen sind<sup>216</sup>.

Seinem Zweck nach ermöglicht § 4a BauNVO ein situationsgerechtes Überplanen von (fast) vollständig bebauten Altbau- oder Bestandsgebieten, nicht jedoch das Planen eines neu zu bauenden Gebiets. Da § 4a BauNVO keine Vorgaben über das zeitliche Entstehen der Gebiete macht, sind Festsetzungen als besondere Wohngebiete auch für erst nach dem Inkrafttreten der BauNVO am 1. August 1962 entstandene Baugebiete unproblematisch.<sup>217</sup>

---

<sup>213</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4a Rn. 11.

<sup>214</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 4a Rn. 2 f.

<sup>215</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4a Rn. 11 f.

<sup>216</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4a Rn. 10.

<sup>217</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4a Rn. 4 f.

Planerisch dient nicht jedes überwiegend bebaute Gebiet der WB-Entwicklung. Gekennzeichnet ist die in § 4a Absatz 1 Satz 1 BauNVO enthaltene und auf die tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse abgestellte Voraussetzung „Aufweisen einer besonderen Gebietseigenart“ eines gemäß § 4a BauNVO festzusetzenden Gebiets durch eine Mischstruktur aus „Wohnen“ und i. S. d. § 4a Absatz 2 BauNVO sonstigen allgemein zulässigen Anlagen und Betrieben, weshalb die allgemeine Zweckbestimmung in § 4a Absatz 1 Satz 2 BauNVO inhaltlich und funktional nicht mit der besonderen Eigenart einhergeht.<sup>218</sup>

Nach ihrer Hauptnutzungsart dienen WB wie allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen (§ 4a Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO) und sind somit ein planungsrechtlich vorrangig durch die Wohnnutzung charakterisiertes Baugebiet. Nebenbei ermöglichen die besonderen Wohngebiete - sofern eine Vereinbarkeit von Gebietseigenart mit Wohnfunktion besteht - die Unterbringung einer Vielzahl gewerblicher und anderer Nutzungen i. S. d. § 4a Absatz 2 und 3 BauNVO, da die Nicht-Wohnnutzungen der allgemeinen Zweckbestimmung in untergeordneter Weise anhängen und nicht wie die WS, WR sowie WA der einengenden Belastung des Gebietsversorgungserfordernisses ausgesetzt sind.<sup>219</sup>

Die Beurteilung des zulässigen Störgrades des § 4a BauNVO obliegt wegen der größeren Individualität und Bandbreite des Gebietscharakters keinem typisierenden Standard. Grundsätzlich existiert für das WB kein bestimmter Immissionsgrenz- bzw. Immissionsrichtwert. Es gibt lediglich einen schalltechnischen Orientierungswert für die städtebauliche Planung. Da sich die Schutzwürdigkeit des Wohnens anhand der im Gebiet von der Mischstruktur ausgehenden spezifischen Verhältnisse bewertet, wird dem tatsächlichen Emissionsverhalten der sonstigen Anlagen und Gewerbebetrieben eine höhere Bedeutung beigemessen. Deshalb kann die Frage der Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens noch stärker als bei anderen Gebietskategorien erst im Einzelfall beantwortet werden. So gesehen kann aus dem eher eingeschränkten Schutz der Wohnruhe geschlossen werden, dass Anlagen und Betriebe in besonderen Wohngebieten hinsichtlich der Gebietsstöranfälligkeit zulässig sein könnten, wenn sie dies auch in WR bzw. WA wären. Allerdings erweist es sich bei dem auf die spezielle Eigenart des besonderen Wohngebiets abstellenden Ausgangspunkt als schwierig, hinsichtlich der Wohnruhe eine zulässige Stöbergrenze allgemein festzulegen. Zur Bestimmung der mit dem Wohnen in diesem Gebiet einhergehenden Konformität

---

<sup>218</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 4a Rn. 6.

<sup>219</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 4a Rn. 13.



anderer Nutzungen bedarf es der Berücksichtigung von Beeinträchtigungsart, -dauer und -zeitpunkt.<sup>220</sup>

Ein über die Verhältnisse des § 3 BauNVO hinausgehend festgesetzter Komplettausschluss gewerblicher oder sonstiger Nutzungen, was eine im gesamten WB vorherrschende ausschließliche Zulässigkeit von Wohngebäuden bedeuten würde, wahrt die allgemeine Zweckbestimmung offensichtlich nicht und wäre damit als problematisch anzusehen<sup>221</sup>.

Für die nach § 4a Absatz 2 Nummer 1 sowie § 3 Absatz 4 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude gilt das unter den Gliederungspunkten 4.2, 5.3.1.2 und 5.3.1.3 Dargelegte entsprechend. Auf nähere Erläuterungen über die Festsetzung von Wohngeschossen, Mindestquoten und Mindestflächen für Wohnungen (§ 4a Absatz 4 BauNVO) zur Sicherung und zum Ausbau des Wohnens in auch zu anderen als Wohnzwecken genutzten Gebäuden wird an dieser Stelle verzichtet.<sup>222</sup>

### **5.3.1.5 § 5 Baunutzungsverordnung: Dorfgebiete**

Der Terminus des Dorfgebiets ist ausnahmslos bauplanungsrechtlich zu verstehen, umfasst jedoch nicht unbedingt das gesamte Gebiet einer ländlichen Gemeinde. Geprägt durch das Nebeneinander von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnnutzung, Gewerbe und Handwerk sowie durch die „Vorrangklausel“ des § 5 Absatz 1 Satz 2 BauNVO stellen Dorfgebiete (MD) im Konzept der Baugebietstypen ländliche Mischgebiete dar, deren Pendant die städtischen Mischgebiete nach § 6 BauNVO sind<sup>223, 224</sup>. Mit dem Dorfgebiet knüpft das Regelwerk an historisch gewachsene planungsrechtliche Strukturen des traditionellen Dorfes an, welche städtebaulich positiv zu bewerten sind und die es zu erhalten gilt<sup>225</sup>.

Die Vorschrift des § 5 Absatz 1 Satz 2 BauNVO beschreibt den ausdrücklichen Vorrang land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gegenüber anderen Nutzungen und geht als speziellere Norm dem Rücksichtnahmegebot aus § 15 Absatz 1 BauNVO vor. Ihr kann entnommen werden, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots durch einen für ein bestimmtes Dorfgebiet typischen

---

<sup>220</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 4a Rn. 14 ff.

<sup>221</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 4a Rn. 19 f.

<sup>222</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 4a Rn. 21.

<sup>223</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 5 Rn. 1.

<sup>224</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 5 Rn. 4.

<sup>225</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 6 Rn. 2.

Landwirtschaftsbetrieb<sup>226</sup> mit traditioneller Tierhaltung zu Lasten der umgebenden und neu heranrückenden Wohnbebauung lediglich unter ganz außergewöhnlichen Umständen gegeben ist. Anknüpfend an die Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme hinsichtlich der von Betrieben ausgehenden Emissionen wollte der Verordnungsgeber den Betrieben damit ein höheres Maß an Standortgarantie gewähren<sup>227</sup>. Letztlich sichert die Regelung den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft<sup>228</sup> die Rücksichtnahme hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten zu, weil konkret absehbare Betriebs Erweiterungen oder -umstellungen geschützt werden können.<sup>229</sup>

Die Vorrangregel der land- und forstwirtschaftlichen Belange bedeutet für diese Betriebe aber kein uneingeschränktes, gegenüber der sonstigen oder Wohnnutzung rücksichtsloses Privileg zur Durchsetzung ihrer Interessen einschließlich beliebigem Erweitern im Dorfgebiet. Vielmehr basiert das Rücksichtnahmegebot nach wie vor auf Gegenseitigkeit und „fordert einen angemessenen Ausgleich der Gestaltungs- und Verschonungsinteressen“<sup>230</sup>. Dieser Ausgleich hat sich sowohl am Maßstab des Gebietscharakters zu orientieren als auch die im Dorfgebiet geltende Gleichrangigkeit zum sonstigen Wohnen zu beachten. Nach dem Prinzip der „architektonischen Selbsthilfe“<sup>231</sup> müssen beiderseits die heranrückende Wohnnutzung und der sich entwickelnde Betrieb zur Reduzierung belastender Gerüche für das Wohnen geeignete sowie zumutbare bauliche resp. betriebliche Maßnahmen ergreifen.<sup>232</sup>

Der Gebietscharakter bestimmt die Störanfälligkeit des Dorfgebiets, weshalb die üblicherweise von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben emittierenden Tiergeräusche und Geruchsentwicklungen, welche generell zeitlich keiner Begrenzung unterstehen, oder der Maschinenlärm, welcher sonn- bzw. feiertags und in der Erntezeit auch in der Nacht möglich ist, gebietstypisch sowie von den anderen Nutzungen - insbesondere der Wohnnutzung - zu akzeptieren sind. Folge ist ferner die allgemeine Zulassung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Hie-

---

<sup>226</sup> Der Terminus „landwirtschaftlicher Betrieb“ kann nicht uneingeschränkt mit der Legaldefinition der Landwirtschaft unter § 201 BauGB gleichgesetzt werden. Landwirtschaft i. S. d. § 201 BauGB umfasst u. a. Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau und Weinbau sowie die berufsmäßige Imkerei und Binnenfischerei. (vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 5 Rn. 11).

<sup>227</sup> Vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 5 Rn. 4.

<sup>228</sup> Eine gesetzliche Begriffsbestimmung der Nutzungsart „Forstwirtschaft“ gibt es nicht. Sie umfasst mit dem Ziel der Holzgewinnung das Bewirtschaften, planmäßige Anbauen, Pflegen und Abschlagen von Hoch-, Mittel- oder Niederwald. (vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 5 Rn. 16).

<sup>229</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 5 Rn. 6.

<sup>230</sup> *Aschke* in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 5 Rn. 7.

<sup>231</sup> BVerwG, Urteil vom 29. November 2012 - 4 C 8/11 -, juris.

<sup>232</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 5 Rn. 7.

raus ergibt sich jedoch nicht, dass die anderen Nutzungsarten bzw. das „sonstige Wohnen“ im MD komplett ohne Schutz auskommen müssten. Solange keine Gesetze oder anderweitige rechtlich konkretisierende Festlegungen existieren, können insbesondere die Grenzwerte für die Bewertung der zumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnruhe in Dorfgebieten erst nach umfassender Würdigung aller Einzelfallumstände sowie der speziellen Schutzwürdigkeit dieser Gebietskategorie bestimmt werden. Äußerste Grenze der stets von subjektiven Empfindungen abhängigen und hinzunehmenden Zumutbarkeit von Geruchsbelästigungen bildet jedoch stets das Erreichen einer gesundheitsgefährdenden Schwelle.<sup>233</sup>

§ 5 BauNVO schreibt kein bestimmtes Mischungsverhältnis zwischen Betrieben der Land- und Forstwirtschaft sowie sonstiger Wohnnutzung vor. Nicht der numerische Vergleich, sondern die städtebauliche Prägung bestimmen das „richtige“ Verhältnis von Landwirtschaft und Wohnen im MD. Ein Landwirtschaftsbetrieb greift in seinen Wirkungen wegen der größeren Baukörper und der ihm eigenen Emissionen weiter in die unmittelbare Nachbarschaft ein, weshalb ihm gegenüber einem einzelnen Wohngebäude ein großes Gewicht zukommt.<sup>234</sup>

Mit dem Gebietscharakter des Dorfgebiets unvereinbar ist gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO ein vollständiges Ausschließen<sup>235</sup> land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie „bäuerlicher Nutzung“. Hingegen kann nach § 1 Absatz 4 BauNVO ein Dorfgebiet in jener Weise (horizontal) gegliedert werden, dass in einem ausschließlich von Wohnbebauung beherrschten und im Einwirkungsbereich von Belästigungen liegenden Teil des MD (nur besonders störende) Landwirtschaftsbetriebe ausgeschlossen werden und in einem anderen, von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägten Teilgebiet lediglich landwirtschaftliche Betriebe zulässig sind. Voraussetzung hierfür ist die Darstellung des überplanten Gebiets insgesamt als städtebauliche Einheit und die daraus folgende Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung.<sup>236</sup>

Gemäß § 5 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO sind die zu Wirtschaftsstellen<sup>237</sup> land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gehörenden Wohnungen und Wohngebäude allgemein zulässige Nutzungsarten. Hierunter zählen die Wohnungen der Betriebsinhaber, ihrer Familien sowie auf dem Betriebsgelände wohnende Ange-

---

<sup>233</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 5 Rn. 7 f.

<sup>234</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 5 Rn. 4.

<sup>235</sup> Hierzu: Die Festsetzung eines Baugebiets als Dorfgebiet bei Unmöglichkeit der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung des § 5 BauNVO nicht vereinbar. (vgl. BVerwG, Urteil vom 23. April 2009 - 4 CN 5/07 -, juris).

<sup>236</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 5 Rn. 11.

<sup>237</sup> Zum weit gefassten und vielfältig gestaltbaren Begriff „Wirtschaftsstelle“ gehören, neben Wohnungen und Gebäuden für die Wohnnutzung, Wirtschaftsgebäude inklusive aller dem Betrieb dienenden baulichen Anlagen und Wirtschaftsflächen. (vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 5 Rn. 12).

stellte. Die Wohnungen können dabei innerhalb von Betriebsgebäuden oder in separaten Gebäuden untergebracht sein.<sup>238</sup>

Im Regelfall zulässig sind nach § 5 Absatz 2 Nummer 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Näheres hierzu ist unter dem Punkt 5.3.1.1 „§ 2 Baunutzungsverordnung: Kleinsiedlungsgebiete“ zu finden.

Ebenso wie in WR und WA gehören sonstige Wohngebäude (§ 5 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO) der Regelbebauung an<sup>239</sup>. Diese bezeichnen einzig jene Wohngebäude, welche weder mit den Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe noch mit den Kleinsiedlungen des § 5 Absatz 2 Nummer 1 bzw. 2 BauNVO einhergehen. Da in Dorfgebieten die erweiterte Definition für Wohngebäude des § 3 Absatz 4 BauNVO ebenfalls anzuwenden ist wie § 13 BauNVO, kann hiernach ein Gebäude nicht nur für den Wohnzweck, sondern auch zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger bzw. Gewerbetreibender ähnlicher Art zulässig sein. Ferner sind die in Verbindung mit den gewerblichen Nutzungen stehenden Mischformen des § 5 Absatz 2 Nummer 4 bis 9 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber/-leiter) zulässig. Wochenend- und Ferienhäuser resp. Dauercampingplätze zählen nach § 5 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO nicht zu sonstiger Wohnbebauung. Die Details zum Wohngebäudebegriff sind dem Kapitel 4.2.2 zu entnehmen.<sup>240</sup>

### **5.3.1.6 § 6 Baunutzungsverordnung: Mischgebiete**

Mischgebiete (MI) vereinen verschiedene, in ihren Schutzbedürfnissen gegenläufige Nutzungsarten<sup>241</sup>. Nach § 6 Absatz 1 BauNVO dienen sie sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dem im ersten Absatz des § 6 BauNVO enthaltenen Gebietscharakter kann entnommen werden, dass zwischen der Wohn- und gewerblichen Nutzung kein Rangverhältnis besteht, weshalb das MI nach seiner typischen Eigenart für beide Nutzungsformen gleichermaßen offen steht.<sup>242</sup> Größter Vorteil dieser konflikträchtigen Mischnutzung ist das räumlich nahe Zusammenkommen der wesentlichen humanitären Bedürfnisse (Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Gestalten der Freizeit). Allerdings erwachsen hieraus zugleich Nachteile für beide Hauptnutzungsarten, welche dem Umfeld unterschiedliche Anforderungen

---

<sup>238</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 5 Rn. 10.

<sup>239</sup> Siehe hierzu VG München, Beschluss vom 23. Juni 2017 - M 11 SN 17.1933 -, juris.

<sup>240</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 5 Rn. 18 f.

<sup>241</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröninger/Aschke*, BauNVO § 6 Rn. 1.

<sup>242</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 6 Rn. 3.

stellen: Das Wohnen soll möglichst frei von Immissionen gehalten werden, das Gewerbe bringt aber gerade solche, die Wohnruhe beeinträchtigende Emissionen in teils erheblichen Ausmaß mit sich.<sup>243</sup>

Kennzeichen des Mischgebiets ist die wechselseitige Verträglichkeit beider Hauptnutzungen, in dem keine die andere deutlich überwiegen soll. Seine normativ bestimmte besondere Funktion unterscheidet das MI von den anderen Baugebieten und macht gleichzeitig dessen Eigenart aus, welche sich aus der sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ergibt.<sup>244</sup> Insbesondere hinsichtlich des quantitativen Verhältnisses von Wohnnutzung und Anlagen, die dem Gewerbebetrieb dienen, ist nach Anzahl und Umfang im Baugebiet abzustellen. Nicht erforderlich ist ein Vertretensein beider Nutzungsformen zu exakt oder annähernd gleichen Anteilen. Problematisch wird vielmehr ein nach Anzahl und/oder Umfang auftretendes eindeutiges Übergewicht einer Nutzungsart. Aufgrund der schwierigen Bestimmung des quantitativen Mischungsverhältnisses - selbst eine Bewertung der jeweiligen Grundflächen nach Prozentsätzen wäre hier nicht ausreichend<sup>245</sup> - obliegt dessen Beurteilung aller in Betracht zu ziehenden tatsächlichen Umstände im Einzelfall.<sup>246</sup> Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das Wohnen sowohl ein einzelner Gewerbebetrieb, der unzumutbare Störungen abgibt (Qualität), als auch eine gegenüber der Wohnnutzung übergewichtige gewerbliche Nutzung (Quantität) im Rahmen des § 6 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO als unzulässig abgewehrt werden kann<sup>247</sup>.

Bedingung für das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungen, welche den im Mischgebiet zulässigen Störgrad bestimmt, ist eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen auf die andere Nutzungsart sowie deren Bedürfnisse („typisierende Betrachtungsweise“<sup>248</sup>). Da im Grundsatz die im MI liegenden Grundstücke mit jeder der nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässigen Nutzungsart bebaut werden können, geht die in diesem Gebiet zu erwartende Wohnruhe nicht mit jener in einem WR oder WA einher und hat demzufolge die von gebietstypischen Gewerbebetrieben<sup>249</sup> ausgehenden Emissionen regelmäßig zu tolerieren. Obwohl im Einzelfall über § 15 BauNVO Korrekturen vorgenommen werden kön-

<sup>243</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 6 Rn. 1.

<sup>244</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 6 Rn. 4.

<sup>245</sup> Hierzu VG Leipzig, Urteil vom 28. Oktober 2015 - 4 K 647/13 Rn. 25 ff. -, juris.

<sup>246</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 6 Rn. 4.

<sup>247</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 6 Rn. 32.

<sup>248</sup> *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 6 Rn. 13.

<sup>249</sup> Generell in einem Mischgebiet ausgeschlossen und damit kein gebietstypischer Gewerbebetrieb sind bordellartige Nutzungen. Bspw. ist die Errichtung eines Tantra-Massagestudios in einem Mischgebiet als bordellartiger Betrieb anzusehen und unzulässig. (vgl. VG Leipzig, Urteil vom 03. Mai 2017 - 4 K 399/15 Rn. 24 ff. -, juris).

nen, steht das Wohnen im MI keineswegs schutzlos da. Einerseits unterstehen zulässige Gewerbebetriebe den allgemein geltenden nächtlichen sowie sonn- und feiertäglichen Ruhezeiten, andererseits können diejenigen Betriebe, die den gemäß § 6 Absatz 1 BauNVO zulässigen Störgrad überschreiten, für unzulässig erklärt werden. Umgekehrt kann aber auch die Gewerbenutzung gegenüber zunehmender Wohnbebauung Rücksichtnahme ihrer Belange einfordern.<sup>250</sup>

Wie in den bisher angesprochenen Gebietstypen sind nach § 6 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO jegliche (Unter-)Arten und Größen von Wohngebäuden (vgl. hierzu die Ausführungen unter den entsprechenden Kapiteln), einschließlich jener (Neben-)Nutzungen, welche nach § 3 Absatz 4 und § 14 Absatz 1 BauNVO dazugehören<sup>251</sup>, allgemein zulassungsfähig. Aufgrund der allgemeinen Gebietsstruktur kann somit auch das einzelne Gebäude eine Nutzungsmischung aufweisen.<sup>252</sup>

Ausnahmsweise zulässig nach § 6 Absatz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Absatz 1 BauGB sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i. S. v. § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Gebietsteile. Eine Wohnnutzung muss in diesen Teilen des Gebiets nicht überwiegen.<sup>253</sup>

Bei der planerischen Feinsteuerung des Mischgebiets hat die Gemeinde jedoch zu beachten, dass die allgemeine Zweckbestimmung eine nach § 1 Absatz 4 BauNVO horizontale Gliederung in Wohnen und gewerbliche Nutzung mit der Zielstellung einer stringenten Raumtrennung wegen der fehlenden Durchmischung nicht zulassen würde. Weiterhin zu berücksichtigen gilt, dass zwar nicht auf allen Grundstücken jede im Gebiet zulässige Nutzung möglich sein muss, eine in Teilgebiete (§ 1 Absatz 8 BauNVO) separierte Nutzung aber die Durchmischungsforderung im Ganzen zu erhalten hat. Obwohl nach § 1 Absatz 5 BauNVO Vergnügungsstätten oder bestimmte Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden können, ist ein völliges Ausschließen oder ausnahmsweises Zulassen des Wohnens oder der gewerblichen Nutzung unzulässig. Gemäß § 1 Absatz 7 BauNVO kann das vertikale Gliedern ein die Eigenheit des Gebietscharakters förderliches Instrument darstellen, welches im Erdgeschoss Gewerbe- und in den oberen Geschossen Wohnnutzung vorsieht.<sup>254</sup>

---

<sup>250</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 6 Rn. 6.

<sup>251</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 6 Rn. 13.

<sup>252</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 6 Rn. 7 f.

<sup>253</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 6 Rn. 29 ff.

<sup>254</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 6 Rn. 5.

Außer als Pufferzone zwischen Wohn- und Gewerbegebieten finden sich für das Ausweisen neu zu bebauender Mischgebiete kaum stichhaltige städtebauliche Gründe. Sie kämen allenfalls als Werkzeug zur Überplanung bestehender Gemengelage von Wohnnutzung und gewerblicher bzw. gar industrieller Nutzung in Frage, um städtebauliche Missstände planerisch zu bewältigen.<sup>255</sup>

### **5.3.1.7 § 6a Baunutzungsverordnung: Urbane Gebiete**

Kapitel 3 dieser Arbeit, speziell Gliederungspunkt 3.2, befasst sich bereits eingehend mit dem 2017 neu in die BauNVO eingeführten Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ (MU). Unter dieser Überschrift findet keine Wiederholung, eher eine Präzisierung, des dort Dargestellten statt, zumal u. a. schon der Zweck sowie die Besonderheiten des § 6a BauNVO angesprochen worden sind. Eher werden nachfolgend noch die Zulässigkeit von Wohngebäuden und weiterführende relevante Differenzen zu den anderen Baugebieten beleuchtet.

Nach § 6a Absatz 1 BauNVO sind neben dem Wohnen selbst die die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung gilt als gewahrt, wenn das Gebiet von beiden Hauptnutzungsarten geprägt ist.

Im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO könnte im MU ein Überwiegen der Wohnnutzung gegenüber den übrigen Nutzungen durchaus zulässig sein, weil keine gleichgewichtige Nutzungsmischung erforderlich ist (§ 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO)<sup>256</sup>. Kommt einer der beiden Hauptnutzungen insoweit im urbanen Gebiet noch eine städtebauliche mitprägende - d. h. eine die gebietsprägende gemischte Eigenart insgesamt erhaltende - Funktion zu, so ist auch bei einseitigem „Übergewicht“ des Wohnens oder der gewerblichen Nutzung, ergänzt durch kulturelle, soziale und andere Einrichtungen, der gebietstypische Charakter gewahrt. Ein nach Rängen sortiertes Verhältnis existiert nicht.<sup>257</sup>

Ein weiterer Unterschied des § 6a BauNVO zum MI ist, dass das urbane Gebiet nicht nur die beiden Hauptnutzungsarten „Wohnen“ und „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ kennt, sondern sein Nutzungskatalog darüber um „soziale, kulturelle und andere Einrichtungen“ erweitert ist. Diese Ergänzung betont die Offenheit des urbanen Gebiets und ermöglicht ein Mehr an Nutzungsmischungen. Als Gemeinsamkeit belastet beide Vorschriften die Verpflichtung der Wohn-

---

<sup>255</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 6 Rn. 2.

<sup>256</sup> Vgl. *Blechsmidt* in *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, 126. EL August 2017, BauNVO § 6a Rn. 12.

<sup>257</sup> Vgl. *Blechsmidt* in *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, 126. EL August 2017, BauNVO § 6a Rn. 14.

funktion, Beeinträchtigungen durch andere Nutzungen zu dulden<sup>258</sup>. Ein bestimmtes Maß an nicht wesentlich störenden Beeinträchtigungen ist von den in urbanen Gebieten schutzbedürftigen Nutzungen hinzunehmen, weil solche für den Gebietstypus charakteristisch sind und meist von den zulässigen Nutzungen - auch unter Berücksichtigung sonstiger Gewerbebetriebe - verursacht werden<sup>259</sup>.

Das urbane Gebiet und das besondere Wohngebiet (§ 4a BauNVO) haben grundsätzlich ähnliche Gemengelagen im Blick. Jedoch ist das urbane Gebiet nicht nur um Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung bemüht, sondern ebenso um die Gewerbenutzung. Außerdem enthält § 6a BauNVO gegenüber dem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO keine zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung oder Kultur.<sup>260</sup>

Gemäß § 6a Absatz 2 Nummer 1 BauNVO sind Wohngebäude in urbanen Gebieten im Allgemeinen zulässig, wobei auch hier dem Wohngebäudebegriff derselbe Bedeutungsgehalt wie in den übrigen Baugebietsvorschriften zukommt und die Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen nach § 3 Absatz 4 BauNVO als Wohnnutzung zu qualifizieren sind. Da der Terminus „Wohngebäude“ eine Mischnutzung erlaubt, können sich in einem solchen ebenso Büros, Betriebe des Einzelhandels, Gaststätten oder Ferienwohnungen befinden. Die für diese Nutzungsarten jeweils geltenden Festsetzungen bestimmen deren (Un-)Zulässigkeit.

Die unter dem vierten Absatz des § 6a BauNVO aufgeführten möglichen differenzierenden Festsetzungen können eine kleinteilige gemischte Nutzung dahingehend ermöglichen, dass die Zone des Erdgeschosses einen maßgeblichen Anteil zur Belebung des Straßenraumes sowie zum Erscheinungsbild als gemischtes Quartier leistet. Mithin trägt ein Ausschluss der Wohnnutzung im straßenseitigen Bereich des Erdgeschosses dem Gewerbe- und Verkehrslärm Rechnung.<sup>261</sup>

Für das urbane Gebiet käme sowohl das erstmalige Ausweisen dieser Baugebietskategorie als auch ein Überplanen vorhandener Orte bzw. Ortsteile in Betracht. Aufgrund der Neuartigkeit des Gebietstypus wird eine erstmalige Ausweisung nicht den planungspraktischen Regelfall darstellen. Interessant sein dürfte es vornehmlich für die direkte Nachbarschaft von Misch- und Gewerbegebieten

---

<sup>258</sup> Vgl. *Blechtschmidt* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 6a Rn. 16.

<sup>259</sup> Vgl. *Blechtschmidt* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 6a Rn. 75.

<sup>260</sup> Vgl. *Blechtschmidt* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 6a Rn. 13.

<sup>261</sup> Vgl. *Blechtschmidt* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 6a Rn. 23 f.



sowie für von einem Siedlungsbereich umgebene innerstädtische Brachflächen. Hingegen würde es sich an Stadträndern bei angrenzenden Einfamilienhaussiedlungen aufgrund der Vorrangigkeit der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB) eher nicht anbieten. Für das Überplanen bestehender Orte resp. Ortsteile kämen einerseits nach § 34 Absatz 1 BauGB zu beurteilende und aufgrund ihres Bestandes zu sichernde (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB) Gebiete in Frage, wenn jene zumindest Prägungen des Wohnens sowie gewerblicher und sonstiger Nutzungen vorweisen. Des Weiteren sind Überplanungen für bisherige Misch- und/oder Gewerbegebiete ins Auge zu fassen.<sup>262</sup>

#### **5.3.1.8 § 7 Baunutzungsverordnung: Kerngebiete**

Der Ausdruck „Kerngebiet“ suggeriert zunächst die jeweilige Stadtmitte, den Ortskern oder den historischen Mittelpunkt einer Gemeinde<sup>263</sup>. Jedoch sind Kerngebiete (MK) weder auf das Stadtzentrum oder den Ortskern beschränkt, noch gibt es zwingend in der Ortsmitte jeder Gemeinde ein MK. Während für kleine Gemeinden Kerngebiete eher die Ausnahme bilden, kann es hingegen in Großstädten und großen Gemeinden, welche im Zuge von kommunalen Gebietsreformen entstanden sind und deshalb zahlreiche Ortszentren aufweisen können, mehrere Kerngebiete geben. Allerdings käme für das Ortszentrum kleiner Städte sowie größerer Gemeinden ebenfalls die Festsetzung eines Mischgebiets in Frage.<sup>264</sup>

Nach § 7 Absatz 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Im Wortlaut des ersten Absatzes des § 7 BauNVO kommen die gewerblichen Nutzungen lediglich mit einem ausgewählten Segment vor, das „Wohnen“ ist gar nicht benannt<sup>265</sup>. Aber auch MK dienen in beschränktem Umfang der Nutzungsart „Wohnen“<sup>266</sup>. Deshalb ist der gebietstypische Charakter nur im Zusammenhang der allgemeinen Beschreibung in § 7 Absatz 1 BauNVO mit dem allgemein zulassungsfähigen Nutzungskatalog nach § 7 Absatz 2 BauNVO zu sehen. Als Zentren des wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Lebens sind in Kerngebieten ebenso das innerstädtische Wohnen wie verschiedenste Einrichtungen zur Freizeitbetätigung möglich. Daher stehen sie den

---

<sup>262</sup> Vgl. *Blechs Schmidt* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 6a Rn. 18.

<sup>263</sup> Vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 7 Rn. 1.

<sup>264</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröninger/Aschke, BauNVO § 7 Rn. 1.

<sup>265</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröninger/Aschke, BauNVO § 7 Rn. 2.

<sup>266</sup> Vgl. BayVGH, Urteil vom 05. Juli 2017 - 2 B 17.824 Rn. 43 -, juris.

Mischgebieten näher als den Gewerbe- oder gar Industriegebieten.<sup>267</sup> Verglichen mit dem Kerngebiet ist die Wohnnutzung im Gewerbegebiet lediglich für den „privilegierten“ Kreis von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Ein Unterschied zum Mischgebiet besteht darin, dass mit der Formulierung „vorwiegend“ in § 7 Absatz 1 BauNVO keine Gleichwertigkeit bzw. Gleichgewichtigkeit der Hauptnutzungsarten ausgedrückt wird wie zwischen den unter § 6 Absatz 1 BauNVO aufgezählten. Als weiteren Abgrenzungspunkt gegenüber dem MI bietet das MK den Ort für die Unterbringung zentraler (inklusive überregionaler) Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen. Innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges kommen diesem Baugebiet somit zentrale Funktionen<sup>268</sup> „mit vielfältigen Nutzungen sowie einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs“<sup>269</sup> zu.<sup>270</sup>

Der in Kerngebieten zulässige Störgrad bestimmt sich vornehmlich durch den Handels- und Geschäftsbetrieb, Straßenverkehr und die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Sollte die Wohnnutzung in diesem Gebietstyp allgemein zugelassen werden, haben sie und andere schutzbedürftige Einrichtungen jene Beeinträchtigungen hinzunehmen. Dabei ist das Wohnen aufgrund der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht schutzlos zu stellen, insbesondere in der Nacht muss die Wohnruhe hinreichend gewahrt sein.<sup>271</sup>

Gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO sind Wohnungen<sup>272</sup> für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen<sup>273</sup> sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulassungsfähig. Da in einem MK solche Wohnungen dem jeweiligen Gewerbebetrieb nicht zugeordnet sein müssen, ist es nicht erforderlich, dass sie sich in dem ihm zugeordneten Betriebsgebäude befinden. Somit kann ebenso ein räumlich abgetrenntes Gebäude zur Aufnahme solcher zweckgebundenen Wohnungen dienen. Die Wohnungen haben jedoch in einer ihrer funktionalen Zuordnung

---

<sup>267</sup> Vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 7 Rn. 1.

<sup>268</sup> Vgl. BVwVG, Urteil vom 25. November 1983 - 4 C 64/79 Rn. 11 -, juris.

<sup>269</sup> BayVGh, Urteil vom 05. Juli 2017 - 2 B 17.824 Rn. 43 -, juris.

<sup>270</sup> Vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 7 Rn. 5.

<sup>271</sup> Vgl. *Roeser* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 7 Rn. 6.

<sup>272</sup> Die Definition von „Wohnung“ wurde bereits unter 4.2.3 abgehandelt. Weitere Einzelheiten, insbesondere eine Begriffsbestimmung zur „Betriebswohnung“, sind dem Kapitel 5.3.2.1 sowie 5.3.2.2 zu entnehmen.

<sup>273</sup> Darunter sind Personen wie Nachtportiers, Nachtwächter, Hausmeister, Pförtner, technische Spezialisten für Produktionsabläufe, aber auch Bedienungspersonal, Personal für die Annahme von außerhalb der üblichen Arbeitszeiten eingehende Waren sowie Wach- und Sicherheitspersonal zu verstehen, welche durch ständige Erreichbarkeit einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten haben. (vgl. *Aschke* in Ferner/Kröninger/Aschke, BauNVO § 7 Rn. 10 und *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 8 Rn. 46).

gerecht werdenden Nähe zum Betriebsgrundstück zu liegen. Ferner müssen speziell Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf oder nahe dem Betriebsgrundstück unter Berücksichtigung von Betriebsart und -größe aus Betriebsgründen objektiv sinnvoll sein. Zudem dürfen nicht schon Wohnungen existieren, welche von dieser Personengruppe (zumutbar) genutzt werden könnten. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des B-Plans (§ 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO) sind im Gegensatz zu Wohnungen des § 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO mit keinem Zweck verbunden und stellen solche für jedermann dar. Ihre Zulässigkeit wiederum ergibt sich aus der in § 1 Absatz 3 Satz 2 BauNVO enthaltenen allgemeinen Festsetzung des MK im B-Plan sowie - das ist dem Wortlaut „nach Maßgabe“ zu entnehmen - einer weitergehenden Festsetzung. Unter Geltung des § 7 Absatz 2 Nummer 7 der BauNVO-Fassungen 1968/1977 sind die festzusetzenden Möglichkeiten sonstiger Wohnungen im Erdgeschoss auf Basis dieser B-Pläne unzulässig. In den am oder nach dem 27. Januar 1990 öffentlich ausgelegten B-Plänen sind nun auch Festsetzungen sonstiger Wohnungen im Erdgeschoss möglich, weshalb unter Geltung solcher B-Pläne Grundstücke im MK allein der Wohnnutzung dienen können. Jedoch sind Festsetzungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO, welche das gesamte Kerngebiet erfassen, wegen Verletzung der allgemeinen Zweckbestimmung nicht mit dem Charakter des MK vereinbar. Diese entsprechenden Festsetzungen im B-Plan bedeuten für die hiervon betroffenen Geschosse allerdings nicht, dass dort ausschließlich das Wohnen zulässig und die übrigen in § 7 Absatz 2 BauNVO bezeichneten Nutzungen ausgeschlossen wären. Möglich wird diese Art von Festsetzung durch die Bestimmungen in § 7 Absatz 4 BauNVO.<sup>274</sup> Zu Gunsten der Wohnnutzung nach § 7 Absatz 4 BauNVO im B-Plan festgesetzte Festlegungen ermöglichen einen nachbarschützenden Charakter sowie eine Erhöhung der Schützwürdigkeit des Wohnens in dem betreffenden Gebietsteil gegenüber anderen Nutzungsformen. Für den Einzelfall sind die Maßstäbe des § 15 BauNVO bedeutend.<sup>275</sup> Im Übrigen genießt § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO als Spezialermächtigung Vorrang vor der Regelung des § 1 Absatz 7 BauNVO und den dort genannten Beschränkungen<sup>276</sup>.

Außerdem können Wohnungen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 BauNVO fallen, sowie Wohngebäude nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ermessensregelung kann nur im Einzelfall zur Anwendung kommen. Sie darf nicht als Ersatz für die von der pla-

---

<sup>274</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 7 Rn. 22 ff.

<sup>275</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 7 Rn. 36.

<sup>276</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 7 Rn. 11.

nenden Gemeinde unterlassenen Festsetzungen über eine Wohnnutzung nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 und Absatz 4 BauNVO fungieren. Daher ist das Umwandeln von gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen über § 1 Absatz 6 Nummer 2 und § 1 Absatz 7 Nummer 3 BauNVO in eine allgemein zulassungsfähige Nutzungsart unzulässig.<sup>277</sup>

### **5.3.2 Die Wohnnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung als Ausnahmebebauung**

#### **5.3.2.1 § 8 Baunutzungsverordnung: Gewerbegebiete**

Die Vorschrift des § 8 BauNVO über die Gewerbegebiete (GE) stellt zusammen mit jener zum Industriegebiet (§ 9 BauNVO) im systematischen Konzept der Baugebiete das Pendant zu den Wohngebieten dar<sup>278</sup>. Sie zeichnen sich in ähnlicher Weise durch eine einseitige Nutzungsstruktur aus wie die Regelungen in den §§ 2 bis 4a BauNVO. Die Verordnung berücksichtigt mit den Gewerbegebieten die Interessen und Bedürfnisse der Wirtschaft (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe a BauGB), da diese vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen (§ 8 Absatz 1 BauNVO). Unter Ausschluss der Wohnnutzung übernimmt das GE die Funktion, vielfältige Erscheinungsformen gewerblicher Nutzung unterzubringen, welche keiner Verweisung in die Industriegebiete unterliegen.

Die gewerblichen Nutzungsarten haben das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebiets in qualitativer sowie quantitativer Hinsicht ersichtlich, i. S. e. Vorherrschens, zu prägen. Dies bestimmt schon der Wortlaut der Norm („vorwiegend“). Das Vorwiegen bezieht sich gemäß § 8 Absatz 1 BauNVO auf nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, welche den gebietstypischen Charakter bestimmen und somit die Obergrenze des in GE adäquaten sowie hinnehmbaren Störniveaus festlegen. Demzufolge gehören Betriebe mit hohem Immissionsgrad nicht zum Wesen des Gewerbegebiets, sondern fallen unter § 9 BauNVO.

Im Allgemeinen gilt, dass der zulässige Störgrad einzuhalten ist, aber alle im Gewerbegebiet ansässigen Anlagen den durch einzelne Betriebe ausgeschöpften planmäßig zugelassenen Immissionsgrad zu dulden haben.<sup>279</sup>

Neu geplante Gewerbegebiete sind wegen der Störanfälligkeit des Wohnens von Wohngebieten so weit entfernt festzusetzen, wie unzumutbare Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche, Staub oder andere Beeinträchtigungen) reichen kön-

---

<sup>277</sup> Vgl. Roeser in König/Roeser/Stock, BauNVO § 7 Rn. 31.

<sup>278</sup> Vgl. Aschke in Ferner/Kröninger/Aschke, BauNVO § 8 Rn. 1.

<sup>279</sup> Vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 8 Rn. 1 ff.

nen. Festsetzungen uneingeschränkter Gewerbegebiete neben WR oder WA unterliegen i. d. R. ohne weitere schützende Vorkehrungen Abwägungsfehlern. Zwar sind in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten festgesetzte GE nicht ausnahmslos abwägungsfehlerhaft, jedoch müssen die zum Schutz der Wohnruhe erforderlichen Vorkehrungen - bspw. durch das Einhalten genügender Abstände, das Ausschließen störender Betriebsarten in der Nachbarschaft zu Wohngebäuden oder sonstige immissionsmindernde Maßnahmen - getroffen werden. Um einen als Pufferzone dienenden Bereich zwischen schutzwürdigen Wohngebieten und Gewerbegebieten festzusetzen, können dem Rand des GE betriebsgebundene Wohnungen vorbehalten sein.<sup>280</sup>

Unter strengen Voraussetzungen sind nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter eine ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungart. Sie tragen dem verbreiteten Bedürfnis der Betriebe nach ununterbrochener Anwesenheit von Personen Rechnung, welche in leitender Position Verantwortung für den Betrieb innehaben oder aus besonderen Betriebsgründen auf dem Betriebsgrundstück bzw. in seiner Nähe Aufsichts- resp. Bereitschaftsdienst erbringen müssen. Insoweit obliegt die Zulässigkeit betriebsgebundener Wohnungen einem dem Betrieb zugeordneten Abhängigkeitsverhältnis.

Da die Immissionsbelastung im GE nicht immer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB) genügt, können betriebsnotwendige Wohnungen demzufolge nur in den Ausnahmetatbestand eingeordnet werden. Diese haben die gewerbegebietstypischen Störungen hinzunehmen und genießen lediglich geminderte Schutzwürdigkeit<sup>281</sup>. Betriebswohnungen sind nicht genehmigungsfähig, wenn an einem für sie vorgesehenen Standort ungesunde Wohnverhältnisse vorherrschen. Der Gebietscharakter sowie zulässige Störgrad erfährt durch die Zulassung solcher Wohnungen keine Beeinflussung.<sup>282</sup>

Betriebliche Wohnungen<sup>283</sup> sind sowohl von der allgemeinen Wohnnutzung als auch von Gewerbebetrieben mit ihren Bestandteilen zu differenzieren. Sie bilden als Hauptanlagen eine eigenständige Nutzungsart. Für die in den Vorschriften zum Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet ausdrücklich geregelte Zulässigkeit

---

<sup>280</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 8 Rn. 11.

<sup>281</sup> Hierzu: Wer als Betriebseigentümer/-leiter mit seiner Familie eine Betriebsinhaber- bzw. Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet bewohnt, hat keinen Abwehranspruch gegen einen Gewerbebetrieb auf dem Nachbargrundstück. Da die Wohnnutzung hier einen Fremdkörper darstellt, kann lediglich der dem Gewerbegebiet entsprechende Schutzstatus gegen gewerbliche Nutzung beansprucht werden. (vgl. VG München, Urteil vom 12. Juli 2017 - M 9 K 16.3340 Rn. 15 ff. -, juris).

<sup>282</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 8 Rn. 40.

<sup>283</sup> Siehe hierzu auch die Kapitel 4.2.3, 5.3.1.8 und 5.3.2.2.

von Betriebswohnungen ist diese planungsrechtliche Selbstständigkeit des betrieblichen Wohnens stets zu beachten. Oftmals erfolgt eine Integration der Betriebswohnung(en) in das gewerblich genutzte Gebäude. Nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ist aber auch ein speziell für die Aufnahme von einer bzw. mehreren betriebsnotwendigen Wohnung(en) - für eine oder mehrere Personen - errichtetes Gebäude erlaubt.

Tatbestandliche Voraussetzungen des § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO sind die räumliche und funktionale Zuordnung der Wohnung zum Gewerbebetrieb sowie das Zurverfügungstehen einzig für bestimmte betriebsgebundene Personen. Die räumliche Zuordnung ist gewahrt, wenn die Wohnung entweder auf dem Betriebsgrundstück untergebracht ist oder in räumlicher Nähe zum Betrieb liegt. Funktional zugeordnet bedeutet, dass sich Wohnung und Betrieb im Gewerbegebiet befinden müssen sowie dass einer der beiden in der Regelung aufgeführten Personenkreise in der Wohnung wohnt. Betriebsinhaber und Betriebsleiter benötigen für eine durchgehende Anwesenheit aufgrund ihrer betrieblichen Gesamtverantwortung keinen Nachweis zwingender Gründe. Jedoch müssen sie für die Einrichtung der Wohnung je nach Betriebsart und -größe vernünftige sachliche, betriebsbezogene Gründe vorlegen.<sup>284</sup>

Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen unterstehen strengeren Anforderungen. Nur wenn dieser Personenkreis aus Gründen der Sicherheit, aufgrund der Betriebsart oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen fortwährend erreichbar sein muss, sind Wohnungen für Mitarbeiter objektiv sinnvoll.<sup>285</sup>

Um dem Missbrauch der Zulassungsmöglichkeit sowie späteren Beschwerden über Immissionen vorzubeugen, erfordern Betriebswohnungen ein angemessenes Unterordnen gegenüber dem Gewerbebetrieb nach Baumasse und Grundfläche - in Anknüpfung an das Maß der baulichen Nutzung - sowie nach den Umständen des Einzelfalls<sup>286</sup>.

### **5.3.2.2 § 9 Baunutzungsverordnung: Industriegebiete**

Industriegebiete (GI) sind ausschließlich der gewerblichen Nutzung dienende Baugebiete und tragen als Standorte für erheblich belästigende Gewerbebetriebe den Belangen der Wirtschaft am stärksten Rechnung. GI weisen im Unterschied zu den GE eine geringere Bandbreite möglicher Nutzungsstrukturen auf, weil sie

---

<sup>284</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 8 Rn. 41 ff.

<sup>285</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 8 Rn. 46.

<sup>286</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 8 Rn. 47.

exklusiv der Gewerbenutzung gewidmet sind. Des Weiteren ist das in Industriegebieten zulässige Immissionsverhältnis - aufgrund der Auffangfunktion des GI für anderswo unzulässige Betriebe - das höchste aller Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 BauNVO.<sup>287</sup> Da es für den zulässigen Störgrad von Gewerbebetrieben in Industriegebieten keine tatbestandliche Obergrenze gibt, eignet sich dieses Baugebiet vorrangig für industrielle Großunternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes (z. B. chemische und Schwerindustrie<sup>288</sup>), welche sehr großen Flächenbedarf aufweisen und mit den von ihnen ausgehenden Emissionen (Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen) erhebliche Belästigungen und Störungen für die in den übrigen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten - besonders das Wohnen - hervorrufen würden<sup>289</sup>. Einschränkungen erfolgen im Einzelfall mittels Anwendung des Rücksichtnahmegebots (§ 15 BauNVO). Munitionsfabriken, Lagerstätten für hochgiftige bzw. radioaktive Stoffe oder Anstalten für die Tierkörperbeseitigung erfordern als besonders gefährliche und immissionsträchtige Betriebe i. d. R. eine Ausweisung in speziell für solche Betriebe vorgesehenen Sondergebiete oder Unterbringung im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 Nummer 4 und 7 BauGB. Ob ein Vorhaben mit dem GI-Charakter vereinbar ist, bestimmt sich außerdem nach dessen Empfindlichkeit gegenüber Störungen. Die Gebietsverträglichkeit der in § 9 Absatz 3 BauNVO bezeichneten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist nur dann gegeben, wenn diese nicht störempfindlich sind und es keinen Konflikt mit dem Hauptzweck des Industriegebiets (§ 9 Absatz 1 BauNVO) geben kann.<sup>290</sup> Wegen des gebietstypisch hohen Immissionsniveaus unterliegt in Industriegebieten die störintensive gewerbliche Nutzung der Schutzwürdigkeit und nicht die störempfindliche Nutzung<sup>291</sup>.

Da nach § 9 Absatz 1 BauNVO Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten (v. a. in Gewerbegebieten) unzulässig sind, führt der Katalog allgemein zulässiger Nutzungsarten (§ 9 Absatz 2 BauNVO) nur gewerblich betriebene Anlagen auf und schließt somit unter § 9 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO alle Arten von Gewerbebetrieben ein<sup>292</sup>.

„Normales, ungebundenes“ Wohnen gehört in Industriegebieten zur unzulässigen Nutzungsform. Lediglich die Nutzungsart „betriebsabhängiges Wohnen“ ist unter Beachtung der Mindestanforderungen für gesunde Wohnverhältnisse aus-

---

<sup>287</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 9 Rn. 1.

<sup>288</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 9 Rn. 2.

<sup>289</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 9 Rn. 2.

<sup>290</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 9 Rn. 1.

<sup>291</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 9 Rn. 28.

<sup>292</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 9 Rn. 6.

nahmsweise zulassungsfähig (zur Erteilung einer Baugenehmigung für Wohnbebauung in einem faktischen Industriegebiet sowie zum Umfang des nachbarrechtlichen Schutzanspruchs<sup>293</sup>).<sup>294</sup> Unter zum Gewerbebetrieb parallelen Bedingungen können nach § 9 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahmebebauung zugelassen werden, weshalb hier auf die Anmerkungen unter den Überschriften 4.2.3, 5.3.1.8 und 5.3.2.1 verwiesen wird. Da jedoch die Zumutbarkeit des zulässigen Störgrades in GI deutlich über jener in Gewerbegebieten liegt, ergeben sich hieraus für die Wohnnutzung erhebliche, bis an die Grenze zur Gesundheitsgefahr reichende Beeinträchtigungen.<sup>295</sup> Zur Ermittlung aller Beeinträchtigungen für Betriebswohnungen hat eine Gesamtlärbewertung zu erfolgen. Die Zulässigkeit von betriebszugeordneten Wohnungen kann dann gerechtfertigt sein, wenn lediglich ein unabweisbares Betriebsbedürfnis nach permanenter Anwesenheit oder kurzfristiger Erreichbarkeit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern/-leitern besteht. Maß für die objektive Erforderlichkeit einer betrieblich zugeordneten Wohnung bildet die überzeugende betriebliche Notwendigkeit. Aufgrund der herausgehobenen Stellung von Betriebsinhabern und Betriebsleitern sowie ihrer gesteigerten Verantwortung für den Betrieb können Wohnungen für diese Personengruppe unter weniger strengen Bedingungen eine Genehmigung erhalten, sofern keine ungesunden Wohnverhältnisse entgegenstehen. Das Umwandeln solcher Wohnungen in frei verfügbaren Wohnraum ist unzulässig.<sup>296</sup>

### **5.3.3 Die Sondergebiete nach § 10 und § 11 Baunutzungsverordnung**

#### **5.3.3.1 Allgemeines zu den Sondergebieten**

Wie bereits oben angesprochen (Kapitel 5.1), sind die Vorschriften über die in §§ 2 bis 9 BauNVO enthaltenen Baugebietstypen von jenen der in §§ 10 und 11 BauNVO deutlich zu differenzieren. Die Verordnung verlässt hierbei die „übliche“ Systematik der §§ 2 bis 9 BauNVO und geht zu einer zweiten, in § 1 Absatz 2 Nummer 11 BauNVO unter dem Oberbegriff „Sondergebiete“ (SO) firmierenden Gruppe über<sup>297</sup>. Deren Regelungsstruktur und -dichte unterscheidet sich „durch ihre Konkretisierungsbedürftigkeit [im Hinblick] der besonderen Zweckbestim-

---

<sup>293</sup> Hierzu VG Gelsenkirchen, Urteil vom 28. April 2016 - 5 K 1866/14 -, juris.

<sup>294</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 9 Rn. 2.

<sup>295</sup> Vgl. *Aschke* in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 9 Rn. 7.

<sup>296</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 9 Rn. 24.

<sup>297</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 10 Rn. 1.



mung des konkreten Sondergebiets [sowie] der Art der baulichen Nutzung nach den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen“<sup>298</sup>. Die planenden Gemeinden können und müssen die nähere Zweckbestimmung von SO und die zulässigen Nutzungsarten weitgehend eigenständig festlegen. D. h., die Vorschriften über SO bewegen sich in einem von den Gemeinden zwingend selbst zu konkretisierendem Rahmen. Der Typenzwang der BauNVO erfährt somit eine Auflockerung. Zudem erhalten die Gemeinden mit den beiden SO zusätzliche Instrumentarien - neben jenem der planerischen Feinsteuerung - für die Bewältigung städtebaulich atypischer Konfliktlagen.<sup>299</sup> Allerdings sind auch die §§ 10 und 11 BauNVO keinem einheitlichen System zuzuordnen<sup>300</sup>.

### **5.3.3.2 § 10 Baunutzungsverordnung: Sondergebiete, die der Erholung dienen**

Das Erholungsgebiet nach § 10 BauNVO bezweckt die Berücksichtigung des menschlichen Bedürfnisses nach Erholung<sup>301</sup> und nimmt zwischen den §§ 2 bis 9 BauNVO und dem § 11 BauNVO eine Art Zwischenstellung ein. Mit ihm können die Gemeinden Sondergebiete festsetzen, welche ausschließlich der Erholung dienen sollen. Der Oberbegriff „Erholung“ umschreibt in Gestalt eines begrenzenden Rahmens die möglichen Gebietszweckbestimmungen und listet unter dem ersten Absatz des § 10 BauNVO mit den Wochenendhaus-, Ferienhaus- sowie Campingplatzgebieten sogleich drei Regelbeispiele für die der Erholung dienenden Gebiete auf. Ihnen gemein ist stets die Möglichkeit des wohnartigen Aufenthalts zum Zwecke des Erholens. Demnach verbinden Erholungsgebiete „Erholung mit einer spezifisch auf den Erholungszweck ausgerichteten Wohnform“<sup>302, 303</sup> Dem § 10 Absatz 1 BauNVO kann zudem entnommen werden, dass die Gemeinden zusätzliche Erholungssondergebietstypen konzipieren können. § 10 Absatz 2 Satz 1 BauNVO regelt für alle Fallgestaltungen, dass eine Darstellung sowie Festsetzung der Sondergebietszweckbestimmung und der Art der baulichen Nutzung zu erfolgen hat, wobei § 10 Absatz 2 Satz 2 BauNVO die Gemeinden ermächtigt (nicht verpflichtet), Regeln für die Zulässigkeit weiterer gebietskonformer Anlagen im B-Plan festsetzen zu können. Die in den Absätzen 3 bis 5 des § 10 BauNVO als gebietstypische Beispiele näher ausgestalteten, aber unter § 10 Absatz 1 BauNVO nicht abschließend aufgezählten Erholungs-

<sup>298</sup> Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 10 Rn. 1.

<sup>299</sup> Vgl. Aschke in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 10 Rn. 1.

<sup>300</sup> Vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 10 Rn. 1.

<sup>301</sup> Vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 10 Rn. 2.

<sup>302</sup> Aschke in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 10 Rn. 3.

<sup>303</sup> Vgl. Aschke in Ferner/Kröniger/Aschke, BauNVO § 10 Rn. 1 ff.

gebiete werden zum Teil durch „Festsetzungsermächtigungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie Festsetzungspflichten zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt“<sup>304, 305</sup>.

Das allen Erholungssondergebieten gemeinsame Merkmal des zeitweiligen Freizeitwohnens ist nicht mit dem „normalen“ Wohnen identisch. Da die Wochenend-, Ferienhaus- und Campingplatznutzung gegenüber der allgemeinen Wohnfunktion eine „städtebaulich relevante eigenständige [Nutzungsart]“<sup>306</sup> darstellt, zählen Baugebiete für das dauernde Wohnen nicht in den Anwendungsbereich des § 10 BauNVO. Als unwirksame Sondergebietsfestsetzung ist anzusehen, wenn in einem dem Erholungszweck dienenden Gebiet Wohnnutzung über einen vorhandenen Bestand hinaus allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist<sup>307, 308</sup>. Das Problem des baurechtswidrigen Umstrukturierens eines Wochenendhausgebiets zur dauerhaften Wohnnutzung stellt eine nicht genehmigungsfähige Nutzungsänderung dar, die jedoch in der Praxis schwer zu verhindern ist<sup>309</sup>. Gemäß § 10 Absatz 2 BauNVO kann jedoch festgesetzt werden, dass Betriebswohnungen als betriebsbezogene Dauerwohnungen in Wochenendhaus- sowie Campingplatzgebieten<sup>310</sup>, aber nicht in Ferienhausgebieten, lediglich in sehr engen Grenzen mit der allgemeinen Zweckbestimmung dieses Gebietstyps vereinbar sein sollen<sup>311</sup>.

Im Übrigen wurde im Zuge der Städtebaurechtsnovellierung 2017 mit der Ergänzung des BauGB um § 12 Absatz 7 BauGB eine klarstellende Regelung geschaffen, welche ein planerisches Auseinandersetzen mit der Problematik des schwer durch die Bauaufsichtsbehörden zu kontrollierenden Dauerwohnens in bisherigen Erholungssondergebieten ermöglicht<sup>312</sup>. Konzeptionell ist zwar in den Erholungs-sondergebieten nach § 10 BauNVO lediglich „das gelegentliche Wohnen während der Freizeit“<sup>313</sup> vorgesehen, doch kann das Aufstellen eines vorhabenbezogenen B-Plans gemäß § 12 BauGB eine Option sein, insbesondere die Wohnnutzung in bisherigen der Erholung dienenden Sondergebieten oder einem Teil dieser zuzulassen. Da die planende Gemeinde nach § 12 Absatz 3 Satz 2

---

<sup>304</sup> *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 10 Rn. 2.

<sup>305</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 10 Rn. 2.

<sup>306</sup> BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 - 4 CN 7/12 Rn. 11 -, juris.

<sup>307</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 - 4 CN 7/12 Leitsatz -, juris.

<sup>308</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 10 Rn. 8.

<sup>309</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 10 Rn. 19.

<sup>310</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 10 Rn. 34.

<sup>311</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 10 Rn. 22.

<sup>312</sup> Vgl. *Krautzberger* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauGB § 12 Rn. 164.

<sup>313</sup> BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 - 4 CN 7/12 Rn. 11 -, juris.

BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans<sup>314</sup> bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie die BauNVO gebunden ist, kann für diese Gebiete die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken geregelt werden.<sup>315</sup>

### 5.3.3.3 § 11 Baunutzungsverordnung: Sonstige Sondergebiete

Aus der Vorschrift der sonstigen Sondergebiete (§ 11 BauNVO) ergibt sich für die Gemeinden, dass diese nur solche Baugebiete festsetzen dürfen, welche nicht von den in §§ 2 bis 10 BauNVO ausformulierten Baugebieten erfasst werden und sich von jenen wesentlich abheben. Für diejenigen planerischen Situationen und Befürfnisse, welche vom Kanon der Baugebietsvorschriften der §§ 2 bis 10 BauNVO abweichen, erfüllt der § 11 Absatz 1 und 2 BauNVO eine Auffangfunktion. Die Planungsträger können somit in besonders weiter gestalterischer Freiheit die Eigenschaften des festzusetzenden sonstigen Sondergebiets eigenständig bestimmen. Im Übrigen besteht der Einsatz von Sondergebieten zur Bestandssicherung. Einzig Festsetzungen zur individuellen Nutzung sind unzulässig. Ein nicht abschließender Beispielkatalog wichtiger sonstiger Sondergebietsarten findet sich in § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO. Hingegen enthält § 11 Absatz 3 BauNVO keine Ermächtigung zur Festsetzung von Sondergebieten, sondern einen für die Planungspraxis wichtigen Zulässigkeitstatbestand für Einkaufszentren, Einzelhandelsgroßbetriebe und sonstige Handelsgroßbetriebe sowie eine die Zulässigkeitskataloge der §§ 2 bis 9 BauNVO ergänzende restriktive Sonderregelung für diese Betriebstypen.<sup>316</sup>

Nach § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO kann grundsätzlich jede (Unter-)Art einer in der BauNVO bezeichneten Nutzung Gegenstand eines Sondergebiets werden, solange sie i. S. d. § 11 Absatz 1 BauNVO wesentlich von den Baugebietseigenarten der §§ 2 bis 10 BauNVO zu unterscheiden ist<sup>317</sup>. Bspw. beurteilt der Ordnungsgeber großflächige Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen für miteinander gebietsverträgliche Nutzungen. Daher kann die Frage, ob ein großflächiger Einzelhandel und Wohnen in einem am Ortsrand gelegenen Sondergebiet als abstrakt verträglich anzusehen ist, ohne weiteres bejaht werden. Weil ein Ne-

---

<sup>314</sup> Der Terminus „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ist in § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB definiert. Danach handelt es sich um einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Sein Vorliegen ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen B-Plans. (vgl. *Krautzberger* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauGB § 12 Rn. 45).

<sup>315</sup> Vgl. online: Fachkommission Städtebau der ARGEBAU: BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, S. 11.

<sup>316</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 11 Rn. 1 ff.

<sup>317</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 11 Rn. 28.

beneinander von großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzung in einem Kerngebiet (§ 7 Absatz 2 Nummer 7 und Absatz 4 BauNVO) zulässig ist, kann eine solche Nutzungskombination dem Grunde nach ebenso in einem Sondergebiet festgesetzt werden.<sup>318</sup>

Bei der Festsetzung eines Einkaufszentrums nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauNVO können Betriebswohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsleiter - sofern sie den betrieblichen Erfordernissen Rechnung tragen - sowie Wohnungen in den oberen Geschossen i. S. v. sonstigen Anlagen zulässige Nutzungen sein, wenn sie vorab ausdrücklich im B-Plan festgesetzt worden sind<sup>319</sup>.

Des Weiteren ist bspw. die Zulässigkeit der Nutzungsart „Wohnen mit Pferden“ in der Nachbarschaft eines Schweinehaltungsbetriebs im Außenbereich, bei der die Pferdehaltung gleichgewichtiger Bestandteil des Gebiets sein soll, als Sondergebiet festzusetzen und kann nicht mit der Festsetzung eines WA, MD oder gar MI verwirklicht werden<sup>320</sup>.

Zudem liegt im Einzelfall eine unzulässige Kombination von Dauerwohnen und Erholungswohnen dann nicht vor, wenn in einem B-Plan für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO jeweils eine Wohnung zu Zwecken des Ferienwohnens in ansonsten dauerbewohnten Wohnhäusern zugelassen wird<sup>321</sup>.

---

<sup>318</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 02. Februar 2010 - 4 BN 4/10 Rn. 5, 11 -, juris.

<sup>319</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 11 Rn. 51.

<sup>320</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 22. Dezember 2008 - 1 MN 194/08 Rn. 16 f. -, juris.

<sup>321</sup> Vgl. OVG MV, Urteil vom 04. April 2017 - 3 K 253/15 Rn. 25 ff. -, juris.

## 6 Fazit

Die normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO (§ 11 BauNVO ermöglicht ohne Vorgabe der Zweckbestimmung die Festsetzung sonstiger Sondergebiete<sup>322</sup>) unterscheiden sich voneinander nach ihrer Art der baulichen Nutzung aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung und weisen für sich individuell typische Prägungen auf<sup>323</sup>.

Charakteristisch für das gesamte Baugebietssystem der BauNVO ist das Bestreben, aufgrund ihrer Typisierung untereinander konfligierende Nutzungsarten unterschiedlichen Gebietskategorien zuzuordnen und somit eine räumliche Segmentierung vorzunehmen<sup>324</sup>. Folglich erhält in den meisten Baugebieten - das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgenommen - eine Nutzung Vorrang vor einer anderen<sup>325</sup>. Das Telos der Normen wird insbesondere dann erreicht, wenn die vom Verordnungsgeber für die jeweiligen Baugebiete der §§ 2 bis 9 BauNVO (die Vorschriften der §§ 10, 11 BauNVO fallen nicht darunter) festgelegte allgemeine Zweckbestimmung den Gebietscharakter eingrenzend bestimmt. Aus diesem typisierenden Ansatz der Baugebietsvorschriften ergibt sich einerseits das ungeschriebene Erfordernis der Gebietsverträglichkeit eines Vorhabens - insbesondere hinsichtlich Immissionen -, welches atypische, die Gebietseigenart störende Nutzungen zu vermeiden versucht, und andererseits die in einem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten.<sup>326</sup>

Der bauplanungsrechtlich nicht definierte Terminus der Wohnnutzung stellt eine von vielen in der BauNVO genannten Erscheinungsformen baulicher Nutzungen dar. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung des BVerwG kennzeichnen das „Wohnen“ drei Kriterien<sup>327</sup>, wodurch dieser Begriff sachgerecht von anderen Nutzungsformen wie bspw. dem Unterkommen, der Unterbringung oder dem Ferien- bzw. Wochenendwohnen abgegrenzt werden kann.

Die Wohnnutzung ist ausdrücklich in der allgemeinen Zweckbestimmung der §§ 2 bis 6a BauNVO benannt. Dabei dienen jene Gebiete entweder ausschließlich (§ 3 BauNVO), vorwiegend (§§ 2, 4, 4a BauNVO) oder in Gestalt von gleichrangigen bzw. nicht gleichrangigen Nutzungskombinationen (§§ 5 bis 6a BauNVO) dem Wohnen. Nach dem Katalog allgemein zulässiger Nutzungen sind die in den Absätzen 2 der §§ 2 bis 7 BauNVO bezeichneten Arten des Wohnens re-

---

<sup>322</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 11 Rn. 1.

<sup>323</sup> Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 11 Rn. 1.

<sup>324</sup> Vgl. *Aschke* in *Ferner/Kröniger/Aschke*, BauNVO § 6 Rn. 1.

<sup>325</sup> Vgl. *Roeser* in *König/Roeser/Stock*, BauNVO § 6 Rn. 1.

<sup>326</sup> Vgl. BayVGH, Urteil vom 05. Juli 2017 - 2 B 17.824 Rn. 42 -, juris.

<sup>327</sup> Siehe hierzu BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 - 4 B 302/95, Rn. 12 -, juris.

gelmäßig zulassungsfähig. Insoweit gehören auch die als Unterarten in § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 BauNVO enthalten Wohnnutzungen trotz fehlender Bestimmung in § 7 Absatz 1 BauNVO der Definition des dauernden Wohnens an. Im Übrigen können Wohngebäude und Wohnungen in sehr engen Grenzen einzelfallbezogen und unter Wahrung des Gebietscharakters auch in den Baugebieten der §§ 2, 7 bis 11 BauNVO als Ausnahmebebauung zugelassen werden. Obwohl die Wohnnutzung insbesondere im Gewerbe-, Industrie- und in den Sondergebieten mit deren Gebietscharakter unvereinbar ist, können bei ausdrücklicher Festsetzung im B-Plan Ausnahmen der Wohnnutzung, z. B. Betriebswohnungen, in diesen Gebieten zulassungsfähig sein.

Abschließend wird hierbei auf die im Anhang hinterlegten Übersichten verwiesen, die zum einen die Nutzungsart des Wohnens und zum anderen die Zulässigkeit der Wohnnutzung bzw. von Wohngebäuden und Wohnungen nach der BauNVO nochmals zusammenfassen.

## Thesen

1. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bauplanungsrechts bieten den Städten und Gemeinden als Planungsträger sowohl für ihr gesamtes Gemeindegebiet als auch für kleine Teile davon Instrumentarien zur geordneten Gestaltung, Entwicklung und Sicherung der städtebaulichen Bodennutzung durch Bauvorhaben.
2. Im Gefüge des Rechts der Stadtplanung bzw. der gemeindlichen Bauleitplanung kommt der aufgrund des § 9a BauGB erlassenen BauNVO eine besondere Bedeutung zu. Die Bestimmungen der BauNVO stellen den Kommunen ein breites Spektrum an vorgefertigten Komponenten zur städtebaulichen Planung bereit.
3. Die BauNVO komplettiert die im BauGB bezeichneten Regelungen über die Bauleitplanung sowie über die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben und bestimmt die für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen durch die Gemeinden zu beachtenden bauplanungsrechtlichen Grenzen.
4. Die Novellierung des Bauplanungsrechts im Mai 2017 verfolgt das gesetzliche Ziel, dem Wachstum der Städte sowie der Nachfrage an Wohnraum durch innerstädtische Nachverdichtung und einfacheren Bau von Anlagen zu Wohnzwecken am Rand von Innenstadtlagen Rechnung zu tragen. Insbesondere mit dem Einfügen des eigenständigen Gebietstypus „Urbane Gebiete“ (§ 6a BauNVO) in den Baugebietskatalog der BauNVO sollen die städtebaurechtlichen Handlungsspielräume der Kommunen erweitert werden.
5. Die Baugebietskategorie des § 6a BauNVO dient der Reduktion bzw. Vermeidung von in Innenstadtlagen zahlreich auftretenden Ansprüchen und vorherrschenden Konkurrenzen um bauliche Nutzungen sowie von durch Emissionen hervorgerufenen Konflikten.
6. Der planungsrechtliche Begriff der Wohnnutzung umfasst das dauernde Wohnen in dafür vorgesehenen Gebäuden und Räumlichkeiten. Die Termini „Wohngebäude“ und „Wohnung“ sind nicht identisch.
7. Die Nutzungsart „Wohnen“ ist störepfindlich und obliegt der Schutzwürdigkeit sowie Schutzbedürftigkeit, weshalb sie grundsätzlich lediglich in exklusiv von der BauNVO bezeichneten Baugebieten als Regelbebauung bzw. Ausnahmebebauung zugelassen werden kann.

8. Die BauNVO bestimmt durch die Typisierung der Art der baulichen Nutzung die in jedem Baugebiet zulassungsfähigen Nutzungsformen. Mit dieser räumlichen Trennung werden zwischen den Gebieten klare Abgrenzungen der Nutzungsstrukturen geschaffen und innerhalb dieser gebietsunverträgliche Nutzungen ausgeschlossen.
9. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung in einem Baugebiet beurteilt sich in Anschauung ihrer Art der baulichen Nutzung danach, ob sie nach dem vom gebietstypischen Charakter bestimmten Zweck in diesem Baugebiet allgemein zulässig ist. Unter besonderen Voraussetzungen und unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann die Wohnnutzung im Einzelfall in nicht dem Wohnen dienenden Baugebieten ausnahmsweise zulässig sein.
10. Nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauNVO sind lediglich in diesen Gebietskategorien Wohngebäude und Wohnungen im Regelfall zuzulassen. Die Nutzungsform des dauernden Wohnens kann jedoch durch ausdrückliche Festsetzung im B-Plan auch unter Wahrung der Gebietseigenart sowie unter sehr engen Grenzen in den Gebieten der §§ 2, 7 bis 11 BauNVO als Ausnahmebebauung zugelassen werden.



# Anhang

## Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Zulässige Erscheinungsformen des Wohnens i. S. d. BauNVO .....	XII
Anhang 2: Keine Wohnnutzung i. S. d BauNVO .....	XIV
Anhang 3: Die Nutzungsart „Wohnen“ nach dem Gebietscharakter in den Baugebieten der BauNVO.....	XVI
Anhang 4: Die Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen nach der BauNVO .....	IX

## Anhang 1: Zulässige Erscheinungsformen des Wohnens i. S. d. BauNVO

### Tabelle A1-1: Übersicht über die zulässigen Erscheinungsformen des Wohnens

(Eigene Darstellung in Anlehnung an *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 33 bis 57 und *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 15 bis 27.)

Erscheinungsformen des Nutzungsbegriffs „Wohnen“	ergänzende Hinweise
<b>Wohngebäude</b>	
<p>Wohnheime            ... für Schüler, Lehrlinge, Studierende            ... für Personal/Arbeitnehmer (z. B. Schwesternwohnheime) oder Gastarbeiter            ... für geistig behinderte Menschen<sup>328</sup></p>	<p>= Mischung aus gemeinschaftlich nutzbaren Räumen (Küche, Waschräume, Toilette, Aufenthaltsräume) und Wohnräumen zur Einzelnutzung            = Wohngebäude bei Vorliegen der Voraussetzungen des Wohnbegriffs (Gebäude ist nach seinem Nutzungskonzept (Ausgestaltung und Ausstattung der Räumlichkeiten) objektiv zum dauernden sowie selbstbestimmten Wohnen geeignet und dazu auch bestimmt)            auch dann:            Wohnheimbewohner haben eigenes möbliertes Zimmer mit Waschbecken, aber etagenweise gemeinschaftliche Nutzung von Küche, Aufenthaltsraum, Dusche und Toilette</p>
<p>Altenwohnheime mit (un-)möblierten Apartments/Wohnungen oder Zimmern zur selbstbestimmten und Eigengestaltung der Haushaltsführung</p>	<p>Kochgelegenheit in Wohnung oder im Zimmer nicht notwendig (ausreichend ist eine nahe gelegene Küche oder sonstige Kochgelegenheit)            auch dann:            bei Heimträgerangebot von Gemeinschaftsverpflegung oder Betreuungsdiensten</p>
<p>Altenheime für nicht pflegebedürftige Menschen</p>	<p>eine überwiegend selbstbestimmte Haushaltsführung ist ausreichend; i. d. R. Gemeinschaftsverpflegung, weil oft keine eigene Kochgelegenheit</p>
<p>Altenpflegeheime</p>	<p>wenn diese nach § 3 Absatz 4 BauNVO ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen</p>
<p>ein mit dem Nutzungskonzept auf „betreutes Wohnen“ ausgerichtetes Wohnstift</p>	<p>wenn dieses nach § 3 Absatz 4 BauNVO ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dient bzw. dienen (soll)<sup>329</sup></p>
<p>Sterbehospize</p>	<p>im Einzelfall, wenn die Nutzungskonzepte der Gebäude die Bandbreite der Elemente von Wohn-, Alten- oder Pflegeheimen erfüllen</p>

<sup>328</sup> Vgl. *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4 Rn. 11.

<sup>329</sup> Vgl. BayVGh, Urteil vom 22. Mai 2006 - 1 B 04.3531 Rn. 37 -, juris.

<b>Wohnnutzungen bzw. Wohnungen</b>	
Wohnartig ausgestattete Apartments	
Zweitwohnungen <sup>330</sup>	
Wohngemeinschaften ... von Studierenden	freiwilliger Zusammenschluss von Mietparteien (Mitbenutzung von Gemeinschaftsräumen) und keine Überbelegung der Wohnung
... von ausländischen Arbeitnehmern	im Einzelfall zulässig, wenn Schlafräume nur von jeweils zwei Personen belegt sind und zwischen den Bewohnern eine persönliche Bindung existiert <sup>331</sup>
Werk(s)-, Dienstwohnungen	bei Vorliegen der Voraussetzungen des Wohnbegriffs (wenn das Gebäude nach dem Nutzungskonzept ein auf Dauer angelegtes, selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht und dazu auch bestimmt ist)
Amts- oder Dienstwohnungen (z. B. für Pfarrer, Pastoren, Aufsichtspersonal, Hausmeister)	keine Berührung des freiwilligen Aufenthalts und Wohncharakters durch die Residenzpflicht des Bewohners
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter ...	... in Kerngebieten als Regelbebauung zulassungsfähig (§ 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO), in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässig (§ 8 Absatz 3 Nummer 1, § 9 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO)
Wohnraum der Wohnfürsorge zum dauernden Wohnen für besondere Personengruppen	z. B. obdachlos gewordene Familien oder Einzelpersonen keine Verwechslung mit Übergangsheimen
Inanspruchnahme von Wohnraum Dritter	z. B. behördliche Wiedereinweisung gekündigter und zur Räumung verurteilter Mieter in die bisherige Wohnung
Sozialwohnungen	behördliche Einweisung wohnungsloser Familien
Kinderstagespflege	= Betreuung von Kindern in der Wohnung einer Tagespflegeperson oder des Personensorgeberechtigten

<sup>330</sup> Vgl. *Blechsmidt* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 13a Rn. 21.

<sup>331</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 18. September 2015 - 1 ME 126/15 Rn. 10 -, juris.

## Anhang 2: Keine Wohnnutzung i. S. d. BauNVO

### Tabelle A1-2: Übersicht über die Nicht-Wohnnutzung i. S. d. BauNVO

(Eigene Darstellung in Anlehnung an *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 3 Rn. 33 bis 57 und *Stock* in König/Roeser/Stock, BauNVO § 3 Rn. 15 bis 27.)

<b>Nicht-Wohnnutzung i. S. d. BauNVO (ergänzende Hinweise)</b>
Anlagen für gesundheitliche Zwecke: u. a. Krankenhäuser, (Poli-)Kliniken, Unfallstationen, Kurheime, Sanatorien und andere Rehabilitationseinrichtungen, Heilbäder, Untersuchungslabore, Heil- und Pflegeanstalten, ambulante Drogenhilfestationen mit ärztlicher Betreuung <sup>332</sup>
Beherbergungsbetriebe: u. a. Hotels, Motels, Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, Fremdenheime, tageweises Vermieten möblierter Zimmer in der Wohnung des Vermieters an Messebesucher <sup>333</sup>
Boardinghouse/ Serviced Apartment (streitig; einzelfallabhängig; nach Auffassung des DEHOGA Bundesverbandes ein Beherbergungsbetrieb: i. d. R. für Langzeitnutzer in städtischer Umgebung bestimmt; Zimmerausstattung ähnelt der von Privatwohnungen; Bandbreite an angebotenen Serviceleistungen sehr unterschiedlich <sup>334</sup> )
Doppelbelegung von Schlafräumen, wenn keine persönlichen Beziehungen zwischen den Bewohnern bestehen (keine Wahrung der Privatsphäre; auch unzulässig bei engem Freundschaftsverhältnis oder Verwandtschaft)
Ferien-, Freizeit-, Kinder-, Jugend-, Schullandheime
Ferienwohnungen und -häuser nach § 13a BauNVO (= eigenständige, vom Wohnen zu unterscheidende Nutzungsart)
Frauenhäuser (= Anlagen für soziale Zwecke: gewähren für eine Übergangszeit vorrangig Schutz, Fürsorge und Obdach)
Freigängerhäuser (= Gebäude im Rahmen des gelockerten Strafvollzugs)
Gebäude und Räume für freiberufliche Tätigkeiten nach § 13 BauNVO
Heime, Übergangs- und Notunterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge (Unterbringung in Aufnahmeeinrichtungen oder Gemeinschaftsunterkünften: hohe Belegungsdichte; begrenzte Verweildauer; bauliche Verhältnisse, die ein selbstbestimmtes Leben und Privatsphäre nicht zulassen; gemeinschaftliche Küchen- und Sanitäranlagenutzung; gewisses Maß an Betreuung und Überwachung)
Internate (einschließlich der zugehörigen Wohngebäude für die Schüler) (= Anlagen für kulturelle Zwecke)
Jugendherbergen (= Einrichtungen zur vorübergehenden Beherbergung und Verköstigung (nicht auf dauernde Wohnnutzung ausgelegt))
Jugendhilfeeinrichtungen (= Anlagen für soziale Zwecke)
Justizvollzugs-/Haftanstalten
Kasernen (= befristete Unterbringung von Soldaten in Gemeinschaftsunterkünften)

<sup>332</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 4 Rn. 99.

<sup>333</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 4 Rn. 110 ff.

<sup>334</sup> Vgl. online: DEHOGA Bundesverband: Definition der Betriebsarten: Boardinghouse (Serviced Apartments).

Kindertageseinrichtungen (Kindergärten/-krippen/-tagesstätten/-horte) <sup>335</sup>
Kleinsiedlungen nach § 2 BauNVO (obwohl Wohngebäude, welche nicht mehr als zwei Wohnungen für den Kleinsiedler enthalten dürfen, notwendige Bestandteile von Kleinsiedlungen sind → Kleinsiedlungsgebiet: Verbindung des Wohnens mit eingeschränkter landwirtschaftlich-gartenbaulicher Bodenbewirtschaftung <sup>336</sup> → Wohngebiet besonderer Prägung: nicht entscheidend ist das Vorherrschen von Wohngebäuden, sondern die Verbindung von Wohnen mit landwirtschaftlich-gartenbaulicher Nutzung <sup>337</sup> )
landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (= Siedlerstelle mit einem Wohngebäude - welches nicht mehr als zwei Wohnungen für den Siedler enthalten darf -, Wirtschaftsteil und einer Landzulage zur weitgehenden Selbstversorgung des Siedlers <sup>338</sup> )
Notaufnahmелager (z. B. für Opfer von Naturkatastrophen)
nur als Schlafstätte geeignete, einfach ausgestattete, räumlich beengte Unterkünfte für Monteure mit Ein- und Mehrbettzimmern sowie Gemeinschaftsbädern und -küchen ohne sonstige Aufenthaltsräume (= keine Wohnnutzung, weil konkrete Ausprägung der Räumlichkeiten keine hinreichende Eigengestaltung der Haushaltsführung und des dauerhaften häuslichen Wirkungskreises möglich macht) <sup>339</sup>
Obdachlosenunterkünfte/-heime (Übergangsheime als Schlafstätten für Nichtsesshafte) (= Anlagen für soziale Zwecke: dienen einer vorläufigen Unterbringung und vorübergehenden Fürsorge)
Säuglingsheime
Unterbringung einander völlig fremder Personen in einem Schlafräum, welche durch einen gemeinsamen Arbeitgeber oder eine gemeinsame Baustelle verbunden sind (kein Rückzug des Einzelnen in das Private möglich)
Unterbringung von Tagungs-, Aus-, Fort- oder Weiterbildungsteilnehmer in einem Schulungsheim lediglich für die Dauer einer kurzen Unterrichtsperiode ohne Kochgelegenheiten
Wochenendhäuser nach § 10 Absatz 3 BauNVO (dienen der Nutzung zum zeitweiligen Freizeitwohnen; weisen baulich-technische Beschränkungen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen und evtl. den getroffenen Festsetzungen zur Ausstattung auf; auch wenn sie trotz ihrer baulich-technischen Beschränkungen zum dauernden Wohnen tatsächlich (noch) geeignet sein könnten, stehen sie hinsichtlich ihrer Anforderungen den Wohngebäuden nicht gleich <sup>340</sup> )
Wohngemeinschaften von ausländischen Arbeitnehmern mit doppelt belegten Schlafräumen, wenn keine persönlichen Beziehungen zwischen den Bewohnern bestehen (es bedarf keiner engen Freundschafts- oder Verwandtschaftsverhältnisse) <sup>341</sup>

<sup>335</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 4 Rn. 93 und 96.

<sup>336</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 13 Rn. 39.

<sup>337</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 2 Rn. 1 f. und 19.

<sup>338</sup> Vgl. *Stock* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 2 Rn. 50 f.

<sup>339</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 11. Mai 2015 - 1 ME 31/15 Rn. 20 f. -, juris.

<sup>340</sup> Vgl. *Söfker* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauNVO § 10 Rn. 24.

<sup>341</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 18. September 2015 - 1 ME 126/15 Rn. 10 f. -, juris.

### Anhang 3: Die Nutzungsart „Wohnen“ nach dem Gebietscharakter in den Baugebieten der BauNVO

Tabelle A1-3: Übersicht über die Nutzungsart „Wohnen“ nach dem Gebietscharakter in den Baugebieten der BauNVO

(Eigene Darstellung.)

Bauflächen nach § 1 Absatz 1 BauNVO										
Wohnbauflächen (W)			Gemischte Bauflächen (M)				Gewerbliche Bauflächen (G)			Sonderbauflächen (S)
Baugebietstypen nach § 1 Absatz 2 BauNVO										
Kleinsiedlungsgebiete (WS)	Reine Wohngebiete (WR)	Allgemeine Wohngebiete (WA)	Besondere Wohngebiete (WB)	Dorfgebiete (MD)	Mischgebiete (MI)	Urbane Gebiete (MU)	Kerngebiete (MK)	Gewerbegebiete (GE)	Industriegebiete (GI)	Sondergebiete (SO)
A	B	A	A	C	D	E	F	G	G	H I
<p><b>Legende:</b></p> <p>A dienen vorwiegend</p> <p>B dienen ausschließlich</p> <p>C dienen gleichgewichtig neben anderen Nutzungen (Mischnutzung), aber unter Beachtung der Vorrangklausel (§ 5 Absatz 1 Satz 2 BauNVO)</p> <p>D dienen gleichgewichtig neben anderen Nutzungen (Mischnutzung)</p> <p>E dienen mit anderen Nutzungen (gleichgewichtige Mischnutzung muss nicht sein)</p> <p>F nicht ausdrücklich in der allgemeinen Zweckbestimmung formuliert, dienen sie im Zusammenhang mit dem allgemein zulassungsfähigen Nutzungskatalog aber ebenfalls dem dauernden Wohnen; im Einzelfall zudem als Ausnahmebebauung zulassungsfähig</p> <p>G dauerndes Wohnen nicht vorgesehen → unzulässig; nur für Personengruppen mit betrieblichem Abhängigkeitsverhältnis aufgrund besonderer Voraussetzungen und unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ausnahmsweise zulässig</p> <p>H dauerndes Wohnen grundsätzlich nicht vorgesehen → unzulässig; aber nach § 12 Absatz 7 BauGB ermöglicht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans nach § 12 BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzung; zudem sind bei vorheriger Festsetzung im B-Plan unter sehr engen Grenzen lediglich betriebsbezogene Wohnungen in Wochenendhaus- und Campingplatzgebieten mit dem Gebietscharakter vereinbar</p> <p>I dauerndes Wohnen grundsätzlich nicht vorgesehen; Wohnnutzung bei vorheriger Festsetzung im B-Plan im Einzelfall jedoch möglich</p>										

## Anhang 4: Die Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen nach der BauNVO

### Tabelle A1-4: Übersicht über die Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen nach der BauNVO

(Eigene Darstellung.)

Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO	Abschließender Katalog der Baugebietstypen nach § 1 Abs. 2 BauNVO	Wohngebäude und Wohnungen	
		im Regelfall/allgemein zulässig (Regelbebauung)	ausnahmsweise zulässig (Ausnahmebebauung)
Wohnbauflächen (W)	Kleinsiedlungsgebiete (WS) § 2 BauNVO	-Wohngebäude als notwendige Bestandteile von Kleinsiedlungen mit maximal zwei Wohneinheiten -Wohngebäude zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner mit maximal zwei Wohneinheiten	-sonstige Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten
	Reine Wohngebiete (WR) § 3 BauNVO	-Wohngebäude -Wohngebäude zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner	
	Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO	-Wohngebäude -Wohngebäude zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner -Wohnungen in auch zu anderen als Wohnzwecken genutzten Gebäuden durch besondere Festsetzungen nach § 4a Absatz 4 BauNVO	
	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB) § 4a BauNVO	-die zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gehörigen Wohnungen und Wohngebäude -Wohngebäude als notwendige Bestandteile von Kleinsiedlungen mit maximal zwei Wohneinheiten -sonstige Wohngebäude -Wohngebäude zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner	
Gemischte Bauflächen (M)	Dorfgebiete (MD) § 5 BauNVO	-Wohngebäude -Wohngebäude zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner	
	Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO	-Wohngebäude -Wohngebäude zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner	
	Urbane Gebiete (MU) § 6a BauNVO	-Wohngebäude -Wohngebäude zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner	
	Kerngebiete (MK) § 7 BauNVO	-Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter -sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des B-Plans -Wohngebäude zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner	-Wohnungen, die keine Betriebswohnungen und keine sonstigen Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des B-Plans sind (z. B. Wohngebäude zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner)
Gewerbliche Bauflächen (G)	Gewerbegebiete (GE) § 8 BauNVO		-Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
	Industriegebiete (GI) § 9 BauNVO		-Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
Sonderbauflächen (S)	Sondergebiete (SO)		-bei vorheriger Festsetzung im B-Plan sind unter sehr engen Grenzen lediglich Betriebswohnungen in Wochenendhaus- und Campingplatzgebieten mit dem Gebietscharakter vereinbar -§ 12 Absatz 7 BauGB; das Aufstellen eines vorhabenbezogenen B-Plans (§ 12 BauGB) kann eine Wohnnutzung zulassen
	Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 BauNVO Sonsige Sondergebiete § 11 BauNVO		-Wohnnutzung bei vorheriger Festsetzung im B-Plan im Einzelfall möglich

## Literaturverzeichnis

- Battis, Ulrich / Krautzberger, Michael / Löhr, Rolf-Peter:** Baugesetzbuch - BauGB : Kommentar. 13. Aufl. München : Verlag C. H. Beck, 2016
- Battis, Ulrich / Reidt, Olaf / Mitschang, Stephan:** Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BauGB-Novelle 2017). In: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ), Heft 12/2017, 15.06.2017, 36. Jahrgang, S. 817-904. München : Verlag C. H. Beck, 2017
- BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.** (Hrsg.): Höfling, Franco: Mitglieder-Information „Bauplanungsrechtsnovelle aktuell“. Berlin : Stand: 04.04.2017, URL: <https://www.bfw-bund.de/api/downloads/view/18781> [Zugriff am: 05.09.2017, 21:40 Uhr]
- Bieneck, Heinz G.:** Öffentliches Baurecht. In: Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden (Hrsg.): Sächsischer Lehrbrief 11 aus der Reihe „Sächsische Lehrbriefe“. 5. Aufl. Wiesbaden : Kommunal- und Schul-Verlag, 2015
- Birk, Hans-Jörg:** Bauplanungsrecht in der Praxis : Handbuch für Planungs- und Genehmigungsverfahren und zur Überprüfung von Bebauungsplänen. 5., überarbeitete Aufl. Stuttgart : Richard Boorberg Verlag, 2007
- Boeddinghaus, Gerhard / Dieckmann, Jochen:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke : Baunutzungsverordnung – BauNVO – Kommentar. 3. vollständig überarbeitete und erweiterte Aufl. Essen : Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen / Verlag für Verwaltungspraxis Franz Rehm, 1995
- Büchner, Hans / Schlotterbeck, Karlheinz:** Baurecht Band 1 : Städtebaurecht einschließlich örtlicher Bauvorschriften. 4. Aufl. Stuttgart : Verlag W. Kohlhammer, 2008
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB),** Presse- und Informationsstab (Hrsg.): Die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Berlin : Stand: 04.05.2017, URL: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/baunutzungsverordnung/> [Zugriff am: 21.11.2017, 18:58 Uhr]
- Bunzel, Arno:** Neues Städtebaurecht im Planspieltest – die Novelle 2016/2017. In: Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR), Heft 03/2017, 01.03.2017, 40. Jahrgang, S. 211-312. München : Verlag C. H. Beck, 2017



**Deutscher Bundestag (BT) Drucksache 18/10942**, 18. Wahlperiode, 23.01.2017: Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“. Berlin : Stand: 23.01.2017, URL: <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/18/109/1810942.pdf> [Zugriff am: 31.01.2018, 14:40 Uhr]

**Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e. V. (DEHOGA Bundesverband)**: Definition der Betriebsarten : Beherbergungsgewerbe - Boarding-house (Serviced Apartment). Berlin, URL: <https://www.dehoga-bundesverband.de/zahlen-fakten/betriebsarten/> [Zugriff am: 10.02.2018, 17:21 Uhr]

**Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB)**: Positionspapier Statement zur Wohnungspolitik „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“. Berlin : Stand: 18.12.2017, URL: <https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publikationen/Positionspapier-Wohnungsbau%20forcieren%20%E2%80%93%20Bestand%20st%C3%A4rken/PP%20Bezahlbaren%20Wohnraum%20schaffen%2018.12.2017.pdf> [Zugriff am: 15.02.2018, 10:40 Uhr]

**Ernst, Werner / Zinkahn, Willy / Bielenberg, Walter / Krautzberger, Michael**: Baugesetzbuch (BauGB) Band I bis Band VI : Kommentar. 126. Ergänzungslieferung (EL) August 2017, Stand: 1. August 2017. München : Verlag C. H. Beck, 2017

**Fachkommission Städtebau der ARGEBAU**: Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass). In: Muster-Einführungserlass zur BauGB-Novelle 2017. vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin : Stand: Dezember 2017, URL: [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/09\\_kontakt/Themenfelder\\_VV/Staedtebau-Bauordnungsrecht-Raumordnung/Muster-Einfuehrungserlass\\_BauGB\\_2017.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/09_kontakt/Themenfelder_VV/Staedtebau-Bauordnungsrecht-Raumordnung/Muster-Einfuehrungserlass_BauGB_2017.pdf) [Zugriff am: 29.01.2018, 11:24 Uhr]

**Ferner, Hilmar / Kröniger, Holger / Aschke, Manfred [Hrsg.]**: Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung : Handkommentar. 3. Aufl. Baden-Baden : Nomos Verlagsgesellschaft, 2013

**Fickert, Hans Carl / Fieseler, Herbert**: Baunutzungsverordnung (BauNVO) : Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12., grundlegend überarbeitete und ergänzte Aufl. Stuttgart : Verlag W. Kohlhammer, 2014

**Finkelburg, Klaus / Ortloff, Karsten Michael / Kment, Martin**: Öffentliches Baurecht : Band I: Bauplanungsrecht. 6., neu bearbeitete Aufl. München : Verlag C. H. Beck, 2011

- Hoppe**, Werner / **Bönker**, Christian / **Grotefels**, Susan: Öffentliches Baurecht : Raumordnungsrecht, Städtebaurecht, Bauordnungsrecht. 4. Aufl. München : Verlag C. H. Beck, 2010
- Jäde**, Henning / **Dirnberger**, Franz / **Weiß**, Josef: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) : Kommentar. 7., überarbeitete Aufl. Stuttgart : Richard Boorberg Verlag, 2013
- Koch**, Hans-Joachim / **Hendler**, Reinhard [Hrsg.]: Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht : Hand- und Studienbuch. 6., aktualisierte und erweiterte Aufl. Stuttgart : Richard Boorberg Verlag, 2015
- König**, Helmut / **Roeser**, Thomas / **Stock**, Jürgen: BauNVO : Baunutzungsverordnung Kommentar. 3. Aufl. München : Verlag C. H. Beck, 2014
- Lippert**, André / **Kindler**, Lars: Boardinghouses, Serviced Apartments, Aparthotels – moderne Wohn- und Beherbergungsformen im Lichte des Baurechts. In: Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR), Heft 03/2016, 01.03.2016, 39. Jahrgang, S. 211-312. München : Verlag C. H. Beck, 2016
- Mundt**, Stefan / **Reidt**, Olaf: Gewerbelärm und passiver Schallschutz – Das Konzept des „Hamburger Fensters“ als planerische Konfliktlösungsmöglichkeit. In: Umwelt- und Planungsrecht (UPR) – Zeitschrift für Wissenschaft und Praxis, Heft 11+12/2017, Dezember 2017, 37. Jahrgang, S. 475-534. Heidelberg : Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, 2017
- Pfeffer**, Gerd: Ferienwohnungen im Wohngebiet – Ende oder Wende?. In: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ), Heft 11/2016, 01.06.2016, 35. Jahrgang, S. 713-792. München : Verlag C. H. Beck, 2016
- Prognos**: Studie Wohnungsbautag 2017 „Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten“ : Endbericht. Stuttgart/Freiburg : Stand: 31.05.2017, In: Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“, URL: [http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/user\\_upload/Prognos\\_Studie\\_Wohnungsbautag\\_2017.pdf](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/user_upload/Prognos_Studie_Wohnungsbautag_2017.pdf) [Zugriff am: 15.02.2018, 10:51 Uhr]
- Rabe**, Klaus / **Pauli**, Felix / **Wenzel**, Gerhard: Bau- und Planungsrecht : Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, Allgemeines Städtebaurecht, Städtebauliche Sanierung und Entwicklung, Bauordnungsrecht, Bauaufsichtliche Maßnahmen, Baurechtlicher Nachbarschutz. 7., aktualisierte Aufl. Stuttgart : Deutscher Gemeindeverlag und Verlag W. Kohlhammer, 2014
- Scheidler**, Alfred: Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach § 1 BauNVO – Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinde. In: Zeitschrift Kommunaljurist (KommJur), Heft 5/2017, 01.05.2017, 14. Jahrgang, S. 161-200. Baden-Baden : Nomos Verlagsgesellschaft, 2017

- Scheidler**, Alfred: Anpassung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an den neuen Baugebietstypus Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO). In: Umwelt- und Planungsrecht (UPR) – Zeitschrift für Wissenschaft und Praxis, Heft 11+12/2017, Dezember 2017, 37. Jahrgang, S. 475-534. Heidelberg : Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, 2017
- Scheidler**, Alfred: Der Einstieg in die bauplanungsrechtliche Prüfung – eine Betrachtung des § 29 BauGB. In: Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR), Heft 02/2016, 01.02.2016, 39. Jahrgang, S. 107-208. München : Verlag C. H. Beck, 2016
- Schink**, Alexander: Die neue Baugebietskategorie: Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO. In: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ), Heft 22/2017, 15.11.2017, 36. Jahrgang, S. 1641-1720. München : Verlag C. H. Beck, 2017
- Schmidt-Eichstaedt**, Gerd: Städtebaurecht : Einführung und Handbuch mit allen Neuerungen des Europarechtsanpassungsgesetzes EAG Bau 2004 sowie des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005. 4., überarbeitete und erweiterte Aufl. Stuttgart : Verlag W. Kohlhammer, 2005
- Sponer**, Wolf-Uwe / **Tostmann**, Ralf: Kommunalrecht. In: Sächsisches Kommunales Studieninstitut Dresden (Hrsg.): Sächsischer Lehrbrief 5 aus der Reihe „Sächsische Lehrbriefe“. 7. Aufl. Wiesbaden : Kommunal- und Schul-Verlag, 2016
- Stange**, Gustav-Adolf: Baunutzungsverordnung : Kommentar. Wiesbaden : Kommunal- und Schul-Verlag, 2011
- Stür**, Bernhard: Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts : Planung – Genehmigung – Rechtsschutz. 3. Aufl. München : Verlag C. H. Beck, 2005

## Rechtsprechungsverzeichnis

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (BayVGH)**, Urteil vom 05. Juli 2017 - 2 B 17.824 -, juris

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (BayVGH)**, Urteil vom 10. Juni 2010 - 15 BV 09.1491 -, juris

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (BayVGH)**, Urteil vom 22. Mai 2006 - 1 B 04.3531 -, juris

**Bundesgerichtshof (BGH)**, Urteil vom 10. April 2013 - VIII ZR 213/12 -, juris

**Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)**, Beschluss vom 02. Februar 2010 - 4 BN 4/10 -, juris

**Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)**, Beschluss vom 25. März 2004 - 4 B 15/04 -, juris

**Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)**, Beschluss vom 25. März 1996 - 4 B 302/95 -, juris

**Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)**, Beschluss vom 23. Dezember 1981 - 4 B 196/81 -, juris

**Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)**, Urteil vom 11. Juli 2013 - 4 CN 7/12 -, juris

**Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)**, Urteil vom 29. November 2012 - 4 C 8/11 -, juris

**Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)**, Urteil vom 23. April 2009 - 4 CN 5/07 -, juris

**Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)**, Urteil vom 29. April 1992 - 4 C 43/89 -, juris

**Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)**, Urteil vom 25. November 1983 - 4 C 64/79 -, juris

**Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)**, Urteil vom 31. August 1973 - IV C 33.71 -, juris

**Hamburgisches Oberverwaltungsgericht (OVG Hamburg)**, Urteil vom 10. April 1997 - Bf II 72/96 -, juris

**Hessischer Verwaltungsgerichtshof (VGH Hessen)**, Beschluss vom 25. Februar 2017 - 3 B 107/17 -, juris

**Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg**, Beschluss vom 06. Juli 2006 - OVG 2 S 2.06 -, juris

**Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg**, Beschluss vom 18. September 2015 - 1 ME 126/15 -, juris

- Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg**, Beschluss vom 11. Mai 2015 - 1 ME 31/15 -, juris
- Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg**, Beschluss vom 22. Dezember 2008 - 1 MN 194/08 -, juris
- Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern (OVG MV)**, Beschluss vom 17. Mai 2017 - 3 L 186/14 -, juris
- Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern (OVG MV)**, Beschluss vom 30. April 2015 - 3 M 116/14 -, juris
- Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern (OVG MV)**, Beschluss vom 28. Dezember 2007 - 3 M 190/07 -, juris
- Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern (OVG MV)**, Urteil vom 04. April 2017 - 3 K 253/15 -, juris
- Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern (OVG MV)**, Urteil vom 19. Februar 2014 - 3 L 212/12 -, juris
- Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW)**, Urteil vom 23. November 2016 - 7 A 775/15 -, juris
- Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW)**, Urteil vom 18. Februar 2016 - 10 A 985/14 -, juris
- Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein (OVG SH)**, Beschluss vom 07. September 2017 - 1 MB 11/17 -, juris
- Schleswig-Holsteinisches Verwaltungsgericht (SH VG)**, Urteil vom 22. März 2017 - 8 A 25/16 -, juris
- Verwaltungsgericht (VG) Gelsenkirchen**, Urteil vom 28. April 2016 - 5 K 1866/14 -, juris
- Verwaltungsgericht (VG) Leipzig**, Urteil vom 03. Mai 2017 - 4 K 399/15 -, juris
- Verwaltungsgericht (VG) Leipzig**, Urteil vom 28. Oktober 2015 - 4 K 647/13 -, juris
- Verwaltungsgericht (VG) München**, Beschluss vom 23. Juni 2017 - M 11 SN 17.1933 -, juris.
- Verwaltungsgericht (VG) München**, Urteil vom 12. Juli 2017 - M 9 K 16.3340 -, juris
- Verwaltungsgericht (VG) München**, Urteil vom 12. Oktober 2015 - M 8 K 14.1489 -, juris

## Rechtsquellenverzeichnis

**Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV)** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen - Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

**Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien - Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)** vom 24. Juni 2004 (BGBl. Jahrgang 2004 Teil I Nr. 31 S. 1359 bis 1382)

**Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt** vom 4. Mai 2017 (BGBl. Jahrgang 2017 Teil I Nr. 25 S. 1057 bis 1064)

**Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG)** vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347)

**Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten** (ABl. L 124 vom 25. April 2014, S. 1 bis 18)

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

**Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

**Verfassung des Freistaates Sachsen - Sächsische Verfassung (SächsVerf)** vom 27. Mai 1992 (SächsGVBl. S. 243), geändert durch das Gesetz vom 11. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 502)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745)

**Zweites Wohnungsbaugesetz - Wohnungsbau- und Familienheimgesetz (II. WoBauG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), außer Kraft getreten am 1. Januar 2002 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)

## Eidesstattliche Versicherung

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die gedruckte und digitalisierte Version der Arbeit sind identisch.

Die Arbeit oder Teile daraus wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.



Belgern, 17. März 2018

Thomas Haase