

Navigation

Rechtsgebiete

Baugenehmigung – Teil 05 – Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Autor(-en):

Olaf Buehler

Rechtsanwalt

Brennecke & Partner Rechtsanwälte Fachanwälte mbB

2.1.2.2.1.3.2 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Eine ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten kommt nur für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Betracht, soweit sie wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind solche, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten (zum Begriff des Kerngebiets s.u.) allgemein zulässig sind, insbesondere weil sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen.¹

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind im Umkehrschluss solche, die diese Eigenschaften nicht aufweisen, insbesondere Anlagen, die nach Umfang und Zweckbestimmung lediglich einem begrenzten Stadtteil dienen sollen und damit weniger Unruhe von außen in das Gebiet tragen.²

2.1.2.2.2 Mischnutzung

Nach § 1 Abs. 2 BauNVO gibt es vier Baugebietskategorien mit Mischnutzung, die Dorfgebiete nach § 5 BauNVO, die Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO, die Kerngebiete nach § 7 BauNVO sowie die urbanen Gebiete gem. § 6 a BauNVO.

In jedem dieser Gebiete darf gleichrangig mit anderen Nutzungen gewohnt werden. Des kennzeichnet die Gebiete mit Mischnutzung.³

2.1.2.2.2.1 Dorfgebiete

Nach § 5 Abs. 1 BauNVO dient das Dorfgebiet der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.⁴ Das Dorfgebiet ist ein Baugebiet, mit dem in erster Linie den Belangen der Land- und Forstwirtschaft einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung getragen werden soll. Aus diesem Grund hat die Wohnnutzung weit mehr als in anderen Gebieten Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe hinzunehmen.⁵

Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sind im Dorfgebiet Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude einschließlich der Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen sowie Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und zudem sonstige Wohngebäude allgemein zulässig.⁶ Dies gilt auch für Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, für Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallenden Einkaufszentren sowie großflächigen Handelsbetriebe⁷, ferner für Schank- und Speisewirtschaften⁸ wie auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch wenn sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen.⁹

Weiterhin sind auch sonstige Gewerbebetriebe erfasst, die nicht dorfgbietstypisch sein müssen¹⁰, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, wobei unter Gartenbaubetrieben nicht Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung schlechthin zu verstehen sind, sondern solche Betriebe, die nach Größe und Arbeitsweise mit der Zweckbestimmung des Baugebiets vereinbar sind.¹⁰

Gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.¹¹ Kerngebietstypische Vergnügungsstätten mit größerem Einzugsbereich sind im Dorfgebiet unzulässig.¹²

2.1.2.2.2.2 Mischgebiete

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie sind geplante Gemengelagen insofern, als sie als allgemein zulässige Nutzungen in solche vereinigen, die potenziell miteinander in Konflikt geraten können, ohne diesen Konflikt von vornherein zu lösen.¹³ Das Mischgebiet vereinigt damit zwei gleichrangig nebeneinander stehende Hauptnutzungen, nämlich das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben.¹⁴ Die qualitative und quantitative Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit bestimmen die Eigenart des Mischgebiets.

Daher muss der Wohnnutzer Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe hinnehmen, die nicht wesentlich stören, und der Gewerbebetrieb muss sich Einschränkungen durch Wohnnutzung gefallen lassen.¹⁵

Nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Gebiete.¹⁶

[1] Finkelburg/Orloff/Kment, Öfftl BauR I, S. 149.

[2] BVerwGE 133, 377, 379.

[3] VGH München, BRS 47 Nr. 53.

[4] vgl. VGH Mannheim, NwZ-RR 1996, 2, 3.

[5] Finkelburg/Orloff/Kment, Öfftl BauR I, S. 150.

[6] BVerwG, NwZ-RR 2002, 730, 732.

[7] VGH Mannheim, BRS 50 Nr. 64.

[8] BVerwG, NVwZ-RR 1996, 428.

[9] BVerwG, NVwZ 1996, 251.

[10] vgl. BVerwG, NwZ-RR 1997, 9, 10.

[11] VGH München, BRS 47 Nr. 52.

[12] Bönker, in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öfftl BauR, § 6 Rn. 47.

[13] Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Weiss, BauNVO Komm, § 6 Rn. 1.

[14] VGH München, BRS 73 Nr. 75.

[15] Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Weiss, BauNVO Komm, § 6 Rn. 53.

Dieser Beitrag ist entnommen aus dem Buch „Das Recht der Baugenehmigung“ von Olaf Bühler, Rechtsanwalt erschienen im Verlag Mittelstand und Recht, 2019, www.vmur.de, ISBN: 978-3-939384-90-8.

Autor(-en):

Olaf Bühler

Rechtsanwalt

Brennecke & Partner Rechtsanwälte Fachanwälte mbB

Kontakt: olaf.buehler@brennecke-rechtsanwaelte.de

Wir beraten Sie gerne persönlich, telefonisch oder per Mail. Sie können uns Ihr Anliegen samt den relevanten Unterlagen gerne unverbindlich als PDF zumailen, zufaxen oder per Post zusenden. Wir schauen diese durch und setzen uns dann mit Ihnen in Verbindung, um Ihnen ein unverbindliches Angebot für ein Mandat zu unterbreiten. Ein Mandat kommt erst mit schriftlicher Mandatserteilung zustande.

Wir bitten um Ihr Verständnis: Wir können keine kostenlose Rechtsberatung erbringen.

Über die Autoren:

Olaf Bühler, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Olaf Bühler berät und vertritt seit vielen Jahren bei Rechtsfragen um Bau- und Werkverträge. Er prüft Bauverträge, begleitet Bauvorhaben in den verschiedenen Leistungsphasen und vertritt bei Streitigkeiten um Bauleistungen. Er berät und vertritt im öffentlichen Baurecht wie im privaten Baurecht. Er ist Fachmann für VOB- wie für BGB-Verträge.

Rechtsanwalt Bühler begleitet Rechtsstreite um Baumängel über die außergerichtliche Verhandlung mit Sachverständigen über das selbständige Beweissicherungsverfahren bis hin zum Bauprozess.

Er berät Architekten, Bauunternehmen, Subunternehmer, Handwerker und Bauherren in allen Belangen wie Baugenehmigung, Bauplanung, Bauausführung sowie Bauabnahme. Er begleitet Geschäftsführer von Bauunternehmen bei Auseinandersetzungen nach dem Baugeldforderungssicherungsgesetz.

Rechtsanwalt Olaf Bühler ist Dozent für Baurecht und Architektenrecht an der DMA Deutsche Mittelstandsakademie.

Er hat im Baurecht veröffentlicht:

- „Der Bebauungsplan im öffentlichen Baurecht“, 2015, Verlag Mittelstand und Recht, ISBN 978-3-939384-19-9
- „Die Baugenehmigung“, 2015, Verlag Mittelstand und Recht, ISBN 978-3-939384-37-3

Olaf Bühler ist Dozent für Baurecht bei der DMA Deutsche Mittelstandsakademie.

Er bietet Vorträge, Seminare und Schulungen zu den Themen:

- HOAI für Architekten und Ingenieure
- Bauen im Bestand
- Die Koordinierungspflichten der am Bau Beteiligten
- Gestörter Bauablauf aus Auftraggebersicht
- Baugeldforderungssicherungsgesetz – Haftungsfälle für Geschäftsführer

Kontaktieren Sie Rechtsanwalt Olaf Bühler unter:

Mail: buehler@brennecke-rechtsanwaelte.de

Telefon: 0621-405461-90

Datenschutzerklärung

Mehr Beiträge zum Thema finden Sie unter:

[Rechtsinfos/ Sonstiges](#)

[Rechtsinfos/ Baurecht](#)

© 2002 - 2020

 [Standorte - Ihr Rechtsanwalt vor Ort](#)

 [Kontakt](#)

[Datenschutzerklärung](#)