

Brutto-Grundfläche (Abs. 6; s. unten Rn. 1199 ff, 1208 ff, 1248 ff) zu berechnen.

cc) Hinweise

– § 33 i GewO

973

Der gewerbsmäßige Betrieb einer Sporthalle bedarf der gewerbe-rechtlichen Erlaubnis (§ 33 i Abs. 1 Satz 1 GewO)

– § 33 c ff GewO

– Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmög-lichkeit (Spielverordnung – SpielV) i. d. F. d. Bek v. 27. 1. 2006 (BGBl. I S. 280).

10. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Un-terbringung oder Pflege von Personen (Abs. 4 Nr. 9)

a) Allgemeines

Nach Abs. 4 Nr. 9 sind Sonderbauten Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen.

Die Nr. 9 erfasst – wie auch die Nr. 10, 11, 12 – Nutzungsarten, bei denen stets mit einer größeren Anzahl von Personen zu rechnen ist,

die hilf-, betreuungs- oder erhöht schutzbedürftig sind (Begründung der Musterbauordnung 2002; vgl. oben Rn. 4).

Nr. 9 BayBO 2008 „fasst die bisher in **Nrn. 8 und 9 a. F.** enthalte-nen Pflege- und Betreuungseinrichtungen redaktionell gestrafft und präzisiert ohne Änderungen in der Sache zusammen“ (Gesetzesbegrün-dung, Landtags-Drucksache Nr. 15/77161, Seite 40, von 15. 1. 2007).

S. jedoch auch unten Rn. 977.

Nach dem – durch die Novelle 1998 zum 1. 1. 1998 eingefügten – 976

Abs. 4 Satz 2 **Nr. 9** BayBO 1998 waren Sonderbauten

– Heime für Kinder, Behinderte und alte Menschen

– Tageseinrichtungen für Kinder, Behinderte und alte Menschen

– Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen

– Kindergärten mit mehr als zwei Gruppen oder mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses.

Nr. 9 BayBO 1998 enthielt also 4 Fallgruppen.

Ordnet man diese **4 Fallgruppen** – zur Übersicht – nach dem **Alter**

der sie aufnehmenden Personen, ergibt sich:

– **Heime für Kinder, Behinderte jeden Alters, alte Menschen**

– **Tageseinrichtungen für Kinder, Behinderte jeden Alters, alte Menschen**

– **Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Perso-nen jeden Alters**

– **Kindergärten für Kinder vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Beginn der Schulpflicht.**

Darüberhinaus werden die **übrigen Altersgruppen nicht erfasst**

(z. B. bei **Heimen** Jugendliche, Volljährige außer alte Menschen).

– **Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Perso-nen jeden Alters**

– **Kindergärten für Kinder vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Beginn der Schulpflicht.**

Darüberhinaus werden die **übrigen Altersgruppen nicht erfasst**

(z. B. bei **Heimen** Jugendliche, Volljährige außer alte Menschen).

– **Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Perso-nen jeden Alters**

– **Kindergärten für Kinder vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Beginn der Schulpflicht.**

Darüberhinaus werden die **übrigen Altersgruppen nicht erfasst**

(z. B. bei **Heimen** Jugendliche, Volljährige außer alte Menschen).

Die Einrichtungen der Nr. 9 BayBO 1998 wurden in den Katalog der Sonderbauten aufgenommen, weil sie wegen ihrer **Rettungsweg-problematik** einer präventiven Kontrolle (vgl. nimmehr Art. 60, 68) bedürfen. Bei Kindergärten wurde die Sonderbautenschwelle niedrig angesetzt, da bei noch nicht schulpflichtigen Kindern besonders strenge Anforderungen an die Vorkehrungen zur Personenerhaltung zu stellen sind, insbesondere ein eigenes aktives Rettungsverhalten (noch) nicht erwartet werden kann (Gesetzesbegründung BayBO 1998, Landtags-Drucksache Nr. 13/7008, Seite 27, vom 22. 1. 1997).

978 Nach dem – durch die Novelle 1998 zum 1. 1. 1998 eingefügten – Abs. 4 Satz 2 Nr. 8 BayBO 1998 waren Sonderbauten „Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime, Pflegeeinrichtungen“.

Diese Einrichtungen wurden in den Katalog der Sonderbauten aufgenommen, weil sich die in ihnen aufhaltenden Personen in besondere Gefahrensituationen (z. B. Brand) in der Regel nicht oder nur erschwert aus ihnen entfernen können.

979 Bei den Einrichtungen der Nr. 9 BayBO 2008 (Krankenhaus, Heim, sonstige Einrichtung) kann es sich um **Gebäude** (Art. 2 Abs. 2) oder auch nur um Teile von Gebäuden (**Räume**, s. oben Rn. 795 ff; z. B. kleine Privatklinik im Obergeschoss eines Gebäudes) handeln.

Auch die **Größe** der Einrichtung ist unerheblich (z. B. kleine Pflegeeinrichtung in einem im Übrigen als Wohnhaus genutzten Gebäude).

980 Der **Träger** kann ein **öffentlicher** (z. B. Staat, Bezirk, Landkreis, Gemeinde, Zweckverband, Bundeswehr, Polizei, Universität) oder **privater** (z. B. Einzelperson, Gesellschaft, GmbH, AG) sein.

981 **Allgemein** zu Sonderbauten s. oben Rn. 778 ff.

b) Krankenhaus

982 Ein „**Krankenhaus**“ ist – nach der Begriffsbestimmung in § 2 Nr. 1 des Gesetzes zur wirtschaftlichen Sicherung der Krankenhäuser und zur Regelung der Krankenhauspflegesätze (Krankenhausfinanzierungsgesetz – KHG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 10. 4. 1991 (BGBl. I S. 886) – eine „**Einrichtung**, in der durch ärztliche und pflegerische Hilfeleistung Krankheiten, Leiden oder Körperschäden festgestellt, geheilt oder gelindert werden sollen oder Geburtshilfe geleistet wird und in der die zu versorgende Personen untergebracht und versorgt werden können.“

Zum Begriff der Einrichtung s. unten Rn. 988.

983 Das Krankenhaus kann ein **allgemeines** oder **Spezialkrankenhaus** (z. B. Entbindungs-, Säuglings-, Kinderkrankenhaus, psychiatrisches Krankenhaus, Rehabilitationsklinik, Tuberkulosekrankenhaus) sein.

Auch auf den Anlass einer **Unterbringung** kommt es nicht an (z. B. Krankenhaus im Straf- oder Maßregelvollzug, zwangsweise Unterbringung psychisch Kranker in einem psychiatrischen Krankenhaus).

Der **Träger** kann ein **öffentlicher** (z. B. Staat, Bezirk, Landkreis, Gemeinde, Zweckverband, Bundeswehr, Polizei, Universität) oder **privater** (z. B. Einzelperson, Gesellschaft, GmbH, AG) sein.

Dazu, dass auch „**Räume**“ als Teil eines Gebäudes (Abs. 2) ein **Sonderbau** sein können, s. oben Rn. 795 ff.

Allgemein zu Sonderbauten s. oben Rn. 778 ff.

c) Heim

aa) Begriff

Verallgemeinert man – da es unangebracht ist, für die BayBO einen eigenen bauordnungsrechtlichen Begriff zu entwickeln – den in § 1 Abs. 1 Satz 1, 2 Heimgesetz (HeimG) i. d. F. v. 5. 11. 2001 (BGBl. I S. 2970, abgedr. Anh. 330a) enthaltenen Begriff des Heimes, der speziell auf die Regelungsgegenstände des HeimG zugeschnitten ist, so ist ein „**Heim**“ eine **Einrichtung**, die zum Zweck der Unterbringung von Personen betrieben wird und die in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl ihrer Bewohner unabhängig ist.

Eine „**Einrichtung**“ in diesem Sinne ist die organisatorische Zusammenfassung sächlicher und personeller Mittel unter Verantwortung eines Trägers (vgl. Bundestags-Drucksache 11/5120 zum HeimG 1990). Der Begriff der „Einrichtung“ setzt also nicht bloß ein Gebäude voraus.

Eine **Wohngemeinschaft** Behinderteter oder älter Menschen ist daher i. d. S. keine Einrichtung noch ist sie personenneutral, sodass sie nicht als **Heim** qualifiziert werden kann.

Die **Aufnahmedauer (vorübergehend, auf Dauer)** in dem Heim ist – entsprechend der sicherheitsrechtlichen Zielsetzung der Nr. 9 – gleichgültig. Es darf sich also nur nicht – zeitlich gesehen – um eine „**Tageseinrichtung**“ handeln (s. hierzu Abs. 4 Nr. 10, unten Rn. 1012 ff, 1016). Daher fallen auch „**Kurzzeiteime**“ darunter.

Der Begriff des „**Heimes**“ ist nicht auf eine **bestimmte Zahl** der Bewohner festgelegt. Jedoch folgt aus dem sprachlichen Inhalt des Wortes „Heim“, dass nicht nur ein einzelner, sondern eine **Gruppe**, die von **jeweiligen** zahlenmäßigen Bestand unabhängig ist, aufgenommen wird. Die Begrenzung in § 1 HeimMindBauV (in der Regel mindestens 6 Personen, abgedr. Anh. 330) kann für den Heimbegriff nicht herangezogen werden, da sie nur die Funktion hat, ab einer bestimmten Grenze auf Heime die verschärften Bestimmungen der HeimMindBauV anzuwenden. Eine Familie also, die verwannte oder verschwägerte oder einzelne andere Personen aufnimmt, ist kein „Heim“, S. hierzu Kunz/Ruf/Wiedemann, Heimgesetz, 8. Auflage, § 1 Rn. 2.

Das „**Heim**“ kann **unentgeltlich** (z. B. von einer Kirche) oder **entgeltlich** (z. B. von einem öffentlichen Träger, gewerblich) betrieben werden.

Ein Pflegeheim ist ein „Heim“ (zum Begriff s. oben Rn. 995), in dem Personen, die wegen Krankheit, Gebrechlichkeit oder Behinderung **pflegebedürftig** sind, volle Unterkunft, Verpflegung und Betreuung sowie **Pflege** erhalten (vgl. Kunz/Ruf/Wiedemann, Heimgesetz, 8. Auflage, § 1 Rn. 6).
Ein Unterfall des Pflegeheimes ist das **Altenpflegeheim**, also ein Pflegeheim für „alte Menschen“ (zu diesem Begriff s. oben Rn. 995).

1000 – Schwesternheim

– ~~Studentenheim~~

1001 – Unter Nr. 9 fällt nicht das **betreute Wohnen**.

1002 – **Allgemein** zu Sonderbauten s. oben Rn. 778 ff.

bb) Hinweise zu Heimen

1003 – Auf folgende **Rechts- und Verwaltungsvorschriften** zu Heimen ist hinzuweisen, wobei der jeweilige **spezielle Anwendungsbereich** der Vorschrift zu beachten ist:

– Zum **barrierefreien Bauen** s. Art. 48

– **Planungsrechtlich (§§ 29 ff BaugB)** setzt der Begriff des „**Wohngebäudes**“ keine „Wohnung“ (s. auch oben Rn. 832) voraus. Wohngebäude sind also auch **Altenheime** (s. oben Rn. 830), die nach ihrer Begriffsbestimmung keine Wohnungen enthalten. **Altenwohnheime**, die nach ihrer Definition abgeschlossene Wohnungen enthalten (s. oben Rn. 1076), sind – weil sie einzelne Wohnungen enthalten – ebenfalls Wohngebäude. Zu den nach § 2, § 3 Abs. 2, §§ 4-7 **BauNVO 1990** zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die **ganz oder teilweise** (vgl. „Räume“ i. S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO) der **Betreuung und Pflege** ihrer Bewohner dienen, z. B. **reine Pflegeheime** und **reine Altenpflegeheime**; seit der BauNVO 1990 sind diese Gebäude also in allen Baugebieten zulässig; in denen Wohngebäude zulässig sind (**vor der BauNVO 1990** waren diese Gebäude – wie sich aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ergibt – nicht Wohngebäude, sondern planungsrechtlich Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke; dementsprechend ist ihre planungsrechtliche Zulässigkeit zu beurteilen, also z. B. bei **Bebauungsplänen** vor BauNVO 1990).

– **Heimgesetz** (HeimG) i. d. F. Bek v. 5. 11. 2001 (zu dessen Anwendungsbereich s. dessen § 1), abgedr. Anh. 330a

– Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für **Altenheime, Altenwohnheime** und **Pflegeheime für Volljährige (Heimmindestbauverordnung – HeimMinDBauV)** v. 3. 5. 1983, abgedr. Anh. 330 (zu deren Anwendungsbereich s. deren § 1)

– Landesverordnung über den gewerbsmäßigen Betrieb von **Altenheimen, Altenwohnheimen** und **Pflegeheimen** (Heimverordnung – HeimV → v. 23. 8. 1968 (GVBl. S. 319, BayRS 2170-5-1-A)

– **Bayerisches Behindertengleichstellungsgesetz** – BayBGG – v. 9. 7. 2003, abgedr. Anh. 338
– **Behindertengleichstellungsgesetz** – BGG – v. 27. 4. 2002, abgedr. Anh. 339
– Weitere **Hinweise** zu Heimen s. **Anh. 334**.

d) Sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen

Sonderbauten sind nach Abs. 4 Nr. 9 sonstige, also nicht Krankenhäuser und Heime, Einrichtungen zur **Unterbringung** oder **Pflege** von Personen. 1004

Eine „Einrichtung“ ist die „organisatorische **Zusammenfassung** sächlicher und personeller Mittel unter der Verantwortung eines **Trägers**“ (vgl. Bundestag-Drucksache 11/5120 zum HeimG 1990). Der Begriff der „Einrichtung“ geht also über den Begriff des Gebäudes hinaus. 1005

Der **Träger** kann ein **öffentlicher** (z. B. Staat, Bezirk, Landkreis, Gemeinde, Zweckverband, Bundeswehr, Polizei, Universität) oder **privater** (z. B. Einzelperson, Gesellschaft, GmbH, AG) sein. 1006

Das **Alter** der unterzubringenden oder zu pflegenden Personen ist unerheblich. 1007

Einrichtungen zur vorübergehenden (nicht auf Dauer) Unterbringung sind Einrichtungen für **Asylanter, Aus- und Übersiedler** (so die Gesetzesbegründung, Landtagsdrucksache Nr. 13/7/008, S. 27, v. 22. 1. 1997) und **ähnliche** Einrichtungen (z. B. **Obdachlosenheime, Frauenhäuser**). 1008

Einrichtungen zur „Unterbringung“ sind nicht **Justizvollzugsanstalten** und bauliche Anlagen für den **Maßregelvollzug**, da diese unter Abs. 4 Nr. 12 (s. unten Rn. 1050 ff) fallen. 1009

„Einrichtungen zur **Pflege**“ sind Einrichtungen (s. oben Rn. 988) zur Betreuung durch **Pflegepersonen**. 1009

Darunter fällt nicht das **betreute Wohnen**.

Dazu, dass auch „**Räume**“ als Teil eines Gebäudes (Abs. 2) ein **Sonderbau** sein können, s. oben Rn. 795 ff. 1010

Allgemein zu Sonderbauten s. oben Rn. 778 ff. 1011

11. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen (Abs. 4 Nr. 10)

a) Allgemeines

Nach Abs. 4 Nr. 10 sind Sonderbauten, „Tageseinrichtungen für **1012** Kinder, behinderte und alte Menschen“.

Die Nr. 10 erfasst – wie auch die Nr. 9, 11, 12 – Nutzungsgarten, bei **1013** denen stets mit einer größeren Anzahl von Personen zu rechnen ist,