

## **Verwaltungsgericht Ansbach, Urteil vom 21. Dezember 2016, Az. AN 9 K 15.02594**

### **Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v.H. des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand**

1

Die Klägerin verfolgt mit ihrer Klage die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Kfz-Ausstellungshalle in Café/Bistro und Laden mit Wettannahmestelle.

2

Die Klägerin beantragte mit Bauantrag vom 16. Juni 2015 die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer bisherigen Ausstellungsfläche zu einem Café/Bistro und einem Laden mit Wettannahmestelle auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... in .... Dem Verfahren war ein Bauantrag vom 15. Oktober 2014 für ein einheitliches Vorhaben in denselben Räumlichkeiten für eine Sportsbar bzw. ein Wettbüro mit 100,05 m<sup>2</sup> vorangegangen, der nicht weiter verfolgt wurde, nachdem seitens der Beklagten eine Ablehnung in Aussicht gestellt wurde. Nach den nunmehrigen Bauantragsunterlagen soll das Vorhaben eine Wettannahmestelle mit einer Fläche von 75,92 m<sup>2</sup> und eine Gaststätte mit 51,97 m<sup>2</sup> Fläche und 39 Gastplätzen in den Gasträumen umfassen. Nach der den Bauantragsunterlagen zugrundeliegenden Betriebsbeschreibung für die Errichtung eines Ladens mit Wettannahmestelle vom 16. Juni 2015 plant die

Bauherrin die Einrichtung eines Ladens für den Verkauf von Tabakwaren, Zeitschriften und kleinen Dingen des täglichen Bedarfs sowie einer Annahmestelle mit Wettscheinen (Sport und Lotto/Toto). Die Öffnungszeiten seien werktags, in der Zeit von 11.00 Uhr bis 23.00 Uhr, an Samstagen von 11.00 Uhr bis 22.00 Uhr, sonntags und an Feiertagen bleibe die Einrichtung geschlossen. Es sollten eine Theke für Kaffee und Annahme von Wettscheinen mit dahinter platziertem Tabakwarenangebot sowie Wandstehborde und Verkaufsregale errichtet werden. An der Rückwand sollten zwei Monitore mit den aktuellen Wettquoten angebracht werden. Die Betriebsbeschreibung für die Errichtung eines Cafés/Bistros vom 16. Juni 2015 sieht vor, dass hauptsächlich Getränke mit und ohne Alkohol und Heißgetränke serviert werden sollten, sowie Kuchen und kleine Snacks. Durch das geringe Angebot von Speisen sei keine Küche im Sinne einer Speisegaststätte notwendig. Das Aufwärmen und Herrichten von Backwaren und Snacks geschehe im Thekenbereich, wo sich auch das Kuchenangebot und kleine Lagerschränke befänden. Das Lokal werde mit 39 Sitzplätzen inklusive Theke täglich betrieben. Die Öffnungszeiten seien werktags in der Zeit zwischen 11.00 Uhr bis 23.00 Uhr, an Samstagen und Sonntagen von 11.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Es würden maximal zwei Personen für Theke und Service beschäftigt, sowie eine Teilzeitkraft für die Reinigung. Für die Übertragung von Sportsendungen des Bezahlsenders Sky würden zwei TV-Geräte angebracht. Toiletten für Damen und Herren seien im Bestand des Gebäudes vorhanden und über einen neu abgetrennten Flur erreichbar.

3

Die dem Bauantrag zugrundeliegenden Planunterlagen sehen im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes zwei abgetrennte Einheiten, abgetrennt durch Gipskartontrennwände mit separaten Zugängen vor.

4

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Zur Sicherung des Bebauungsplans Nr. ... zur Regelung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich, in ..., ... und in den Gewerbegebieten ... und ...

beschloss der Stadtrat der Beklagten am 15. Oktober 2013 eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich Innenstadt, ..., ..., ..., ... und den Gewerbegebieten ... und .... Unter § 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre vom 15. Oktober 2013 wird auf die der Satzung beiliegenden Lagepläne verwiesen. Nach § 2 der Satzung über die Veränderungssperre dürfen auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken

5

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

6

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

7

Gemäß § 3 der Satzung kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Nach § 4 der Satzung tritt sie am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft; sie tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. ... in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach zwei Jahren. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde in der Fränkischen Landeszeitung am 22. Oktober 2013 öffentlich bekanntgemacht.

8

Mit Beschluss des Stadtrates der Beklagten vom 22. September 2015 wurde die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Gemäß § 1 der am 22. September 2015 beschlossenen Satzung beginnt die Jahresfrist mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre. Gemäß § 2 tritt die Veränderungssperre am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie trete außer Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. ... zur

Regelung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich, in ..., ..., ..., ... und in den Gewerbegebieten ... und ... rechtsverbindlich geworden sei, spätestens nach Ablauf des 23. Oktober 2016. Die am 22. September 2015 beschlossene Satzung wurde in der Fränkischen Landeszeitung am 20. Oktober 2015 öffentlich bekanntgemacht.

9

Der Stadtrat der Beklagten beschloss am ... 2016 eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. ... zur Regelung von Vergnügungsstätten für das Stadtgebiet der Stadt .... Die Satzung über die Veränderungssperre hat folgenden Wortlaut:

10

„§ 1 Planung

11

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ...2016 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt ... die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

12

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

13

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Bereich des gesamten Stadtgebietes wie im Lageplan vom 22.08.2016 dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

14

§ 3 Verbote

15

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen, soweit es sich um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vergnügungsstätten handelt,

16

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

17

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

18

§ 4 Ausnahmen

19

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

20

§ 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

21

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

22

Sie tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. ... in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach dem 21.10.2017.“

23

Im Rahmen der Nachbarbeteiligung des Baugenehmigungsverfahrens erhoben zahlreiche Nachbarn Einwände gegen das geplante Bauvorhaben (im Einzelnen dazu S. 27 bis 32 der behördlichen Verfahrensakte).

24

Mit Schreiben vom 27. Juli 2015 erbat die Beklagte eine weitere Konkretisierung der Betriebsbeschreibung hinsichtlich der „Wettannahmestelle“. Die Klägerin teilte mit Schreiben vom 30. Juli 2015 mit, dass es sich bei dem ersten Monitor um einen Ticketprüfer handele, bei welchem der Kunde überprüfen könne, ob sein Wettschein gewonnen oder verloren habe. Bei dem zweiten Monitor werde lediglich angezeigt, wer in der letzten Zeit welche Gewinne erzielt habe. Des Weiteren werde auf diesem Monitor angezeigt, welche Mannschaften in naher Zukunft gegeneinander antreten würden. Auf beiden Monitoren würden keinerlei Live-Wetten übertragen.

25

Mit Schreiben vom 14. September 2015 hörte die Beklagte die Klägerin zur beabsichtigten Versagung der beantragten Baugenehmigung an.

26

Mit Bescheid vom 19. November 2015 lehnte die Beklagte die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Kfz-Ausstellungshalle in Café/Bistro und Laden mit Wettannahmestelle auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung ..., ... in ... ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, das Baugrundstück liege im Innenbereich nach § 34 BauGB, die umgebenden Nutzungen entsprächen dem Charakter einer Gemengelage. Der Bauantrag werde abgelehnt, weil dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstünden (Art. 68 Abs. 1 BayBO). Bei einer isolierten Betrachtung sei zwar das

Café/Bistro im südlichen Teilbereich des Erdgeschosses vorbehaltlich diverser Auflagen planungsrechtlich für sich allein gesehen als genehmigungsfähig zu erachten. Die Nutzung werde begrifflich dem Nutzungstyp „Schank- und Speisewirtschaft“ im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugeordnet. Im Rahmen einer anzustellenden Gesamtbetrachtung beider Einheiten sei jedoch zu erörtern, ob nicht die Voraussetzungen und Kennzeichen einer Vergnügungsstätte erfüllt seien. Keine Bedeutung habe in diesem Zusammenhang die Bezeichnung des Vorhabens. Würden Räumlichkeiten durch die Anbringung von Bildschirmen die Gelegenheit bieten, die Wettangebote und Ergebnisse live mit zu verfolgen, sei ein solcher Betrieb als Wettbüro und damit als Vergnügungsstätte zu qualifizieren. Befinde sich im selben Gebäude wie die Wettannahmestelle bzw. des Wettbüros noch ein gastronomischer Betrieb, wobei nach der Anordnung der beiden Nutzungen sowie dem Erscheinungsbild von einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang auszugehen sei, so seien die beiden Nutzungen als eine einheitliche Vergnügungsstätte zu behandeln. Das Vorhaben des Ladens bzw. einer Wettannahmestelle könne nicht isoliert betrachtet werden, sondern müsse im Zusammenhang mit dem im selben Gebäude befindlichen, direkt angrenzenden und zeitgleich geplanten Bistro/Café gesehen werden. Zwischen diesen beiden Nutzungen bestehe ein deutlicher räumlicher Zusammenhang, weil sich der Laden bzw. die Wettannahmestelle mit dem Café/Bistro große Teile des Erdgeschosses der ehemaligen Kfz-Ausstellungshalle teilten, die Zugänge nur unwesentlich auseinander lägen und die beiden Nutzungen nur durch Ständerwände getrennt seien. Eine direkte Verbindung der beiden Gewerbe sei nicht beantragt, könne aber auf Grund der Leichtbauweise nicht ausgeschlossen werden. Auch die identischen Öffnungszeiten von 11.00 Uhr bis 23.00 Uhr bzw. samstags bis 22.00 Uhr, die zudem im Hinblick auf eine Verkaufsstelle die zulässigen Ladenschlusszeiten nicht einhielten, nährten die Annahme einer Verbindung. Die Kunden könnten durch die nah aneinander liegenden Eingänge sowohl den Laden/Wettannahmestelle als auch das Café/Bistro betreten und verlassen ohne Straßen zu queren oder Straßenverkehr groß beachten zu müssen (Sackgasse). Ein Besucher der Wettannahmestelle könne so mühelos in das Café/Bistro wechseln und umgekehrt. Es liege damit nahe, dass Kunden der Wettannahmestelle die Möglichkeit nutzten, um im Café/Bistro Getränke und Essen zu sich zu nehmen, während sie auf die

Ergebnisse ihrer Wetten warteten. Auch aktuelle Sportereignisse könnten im Café/Bistro im privaten Pay-TV verfolgt werden, um entsprechend dann Wetten zu setzen, oder Gewinne einzulösen oder deren Verlauf und Ergebnisse in angenehmer, animierter Atmosphäre zu verfolgen. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens dürfe der enge räumliche und funktionale Zusammenhang der beiden gewerblichen Nutzungen daher nicht unberücksichtigt bleiben. Das Café/Bistro sei in die Betrachtung mit einzubeziehen, so dass offensichtlich eine Vergnügungsstätte vorliege, da durch das Zusammenspiel der beiden Nutzungseinheiten ein längerer Aufenthalt, insbesondere der Kunden der Wettannahmestelle, in einer als „angenehm empfundenen Atmosphäre“ im Café/Bistro erreicht werden könne und solle. Bei dem Vorhaben handele es sich daher bauplanungsrechtlich um eine Vergnügungsstätte, welche unter die Voraussetzungen der Veränderungssperre zur Regelung und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten des Bebauungsplans Nr. ... falle und daher keine positive Entscheidung zulasse. Vergnügungsstätten seien wirtschafts- und gewerberechtlich eine besondere Art von Gewerbebetrieben, die in unterschiedlicher Weise durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet seien. Das Vorhaben decke sich nicht mit den Zielsetzungen, des vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplanes zur Untersuchung von Vergnügungsstätten verträglichen und nicht verträglichen Bereichen und damit zur Regelung von Vergnügungsstätten. Sinn und Zweck der Veränderungssperre nach § 14 BauGB sei die Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit. Mit der Veränderungssperre sollten auf den im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegenden Grundstücken vorübergehend solche Veränderungen, die die geplante städtebauliche Ordnung beeinträchtigen oder gar unmöglich machen würden, verhindert werden. Der Bauantrag für die Vergnügungsstätte sei daher auf Grund der erlassenen Veränderungssperre abzulehnen.

27

Gegen den mit Einschreiben am 24. November 2015 zur Post gegebenen Bescheid hat der Klägerbevollmächtigte mit Schriftsatz vom 22. Dezember 2015 am 28. Dezember 2015 vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach Klage erhoben. Zur Begründung wird ausgeführt, die Beklagte stelle in dem angefochtenen Bescheid zunächst durchaus

zutreffend fest, dass das antragsgegenständliche Grundstück im Innenbereich liege und dass die Anträge der Klägerin genehmigungsfähig seien, öffentlich-rechtliche Belange also nicht entgegenstünden. Trotzdem gelange die Beklagte zu einem gegenteiligen Ergebnis und begründe ihren sachlich nicht haltbaren, gesinnungsorientierten, rechtsmissbräuchlichen und deshalb auch rechtswidrigen Bescheid mit einer „Gesamtbetrachtung“, wonach in dieser gefühlten Wirklichkeit die klägerischen Anträge eine Vergnügungsstätte darstellten. Dies sei unzutreffend und der angefochtene Bescheid daher aufzuheben. Die begehrten Genehmigungen seien zu erteilen, da öffentliche Belange nicht entgegenstünden. Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit bestünden schon hinsichtlich der Veränderungssperre und deren beschlossener Verlängerung. Die Beklagte habe, so die Vermutung der Klägerin, überhaupt keinen „Plan“, weshalb Ziel und Zweck der Veränderungssperre augenscheinlich nur darin bestehe, rechtsgrundlos jede bürgerliche Aktivität ein- und auszubremmen. Dazu ermächtige § 14 BauGB jedoch wohl nicht. Einen weiteren Rechtsmissbrauch sehe die Klägerin darin, dass das streitgegenständliche Objekt wohl erst durch eine Änderung der Hausnummer in ... in die Veränderungssperre hineinjongliert worden sei. Die „Gesamtbetrachtung“ stütze sich auf unsachliche und tendenzielle Erwägungen. Bistro und Laden einerseits und Gesamtfläche würden in ihrem Verhältnis unzutreffend dargestellt. Es lägen die Eingänge von Bistro/Café und Laden auch nicht etwa nebeneinander wie suggeriert werde, sondern um die Ecke. Ein unvoreingenommener Betrachter frage sich, was der Bezug auf die Gefährlichkeit einer Straßenüberquerung noch dazu in einer Sackgasse als Entscheidungskriterium für oder gegen eine Vergnügungsstätte solle. Noch eigenartiger mute an, wenn bei der Beklagten offenkundig die Vorstellung bestehe, die Ständerwände könnten direkt passiert werden, um von einem Raum in den anderen zu gelangen, nach dem Motto, „ein Mann geht durch die Ständerwand“. Der verfahrensgegenständliche Laden sei eine Wettannahmestelle und gerade kein Wettbüro. Es würden keine Live-Wetten angeboten oder vermittelt. Dies seien die maßgeblichen Kriterien. Auch wenn der Beklagten der Betrieb eines Wettbüros nicht gefalle, reiche das nicht für eine Einschränkung der Freiheit, des persönlichen Handlungsspielraums. Außerdem müsse ein Hoheitsträger, gleichgültig in welchem funktionalen oder räumlichen Zusammenhang, erst einmal die eigene, unmittelbare Gewinnsucht in den von ihm betriebenen Spielen

und Spielstätten einer kritischen Prüfung unterziehen, wenn und soweit er die freie Entfaltung seiner Bürger einschränke. Vermutungen, das Vorausempfinden angenehmer Atmosphären, „konstruierte“ räumliche und funktionale Zusammenhänge hätten nichts mehr mit sachlicher Einschätzung und einem untadeligem Ermessensgebrauch zu tun.

28

Die Klägerin beantragt,

29

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 19. November 2015 zu verpflichten, den Anträgen der Klägerin auf Nutzungsänderung hinsichtlich eines Cafés/Bistros und eines Ladens mit Wettannahme auf dem Grundstück FlNr. ...der Gemarkung ... stattzugeben, hilfsweise die Beklagte unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu verbescheiden.

30

Die Beklagte beantragt,

31

die Klage abzuweisen.

32

Zur Begründung wird ausgeführt, die Beklagte gehe davon aus, dass die zusätzliche Einrichtung eines Cafés zum Verweilen während der Sportereignisse, insbesondere bis zum Bekanntwerden von Wettergebnissen trotz getrennter Zugangstüren die Attraktivität der Wettannahmestelle erheblich steigern und somit in einer Zusammenschau zu sehen sei. Dem abgelehnten Bauantrag sei bereits ein anderes baurechtliches Verfahren vorausgegangen. Der Bauherr habe seinerzeit eine Nutzungsänderung realisieren wollen, die die einheitliche bauliche Nutzung eines Wettbüros mit gastronomischer Nutzung zum

Inhalt gehabt habe. Daraus sei ersichtlich, dass es sich im Zusammenhang mit der Umnutzung der ehemaligen Kfz-Ausstellungshalle von Beginn an um die einheitliche Nutzung von Wettannahme, Wettbüro und gastronomischer Nutzung handle. Der Bauantrag sei seinerzeit zurückgenommen und als Bauantrag mit zwei baulich durch Gipskartonwände provisorisch getrennten Nutzungseinheiten im Erdgeschoss erneut eingereicht worden. Der restliche Teil der Hallenfläche sei laut Erdgeschossplan nicht erschlossen und somit nicht erreichbar. Wie dies in der Praxis im Falle einer Baugenehmigung angedacht sei, lasse der Bauantrag offen. Eine Öffnung zum Hof hin (unmittelbar rechts neben dem Wettbürozugang) würde zu einer Verringerung des Pkw-Stellplatzbestandes führen. Die ursprüngliche Planung zeige, dass es der Klägerin offensichtlich von Beginn an darum ging, die Annahme von Sportwetten und den längeren Verbleib in den Räumlichkeiten zum Zweck der Verfolgung von Wetten oder Quoten zu vereinen. Folgerichtig sei auch der zweite Bauantrag auf eine Betriebszeit des Wettbereichs mit Ladenverkauf wochentags bis 23.00 Uhr ausgelegt worden, was bereits mit den gesetzlichen Bestimmungen über Ladenschlusszeiten nicht in Einklang zu bringen sei. Offensichtlich sei Gegenstand der neuen Bauantragstellung lediglich die Absicht, unter Umgehung der Rechtsprechung zur Annahme einer Vergnügungsstätte die beiden Betriebsteile durch Rigipsplatten provisorisch baulich zu trennen und damit die Zulassung der baulichen Nutzung im faktischen Mischgebiet zu erwirken. Der Beklagten werde unterstellt, sie habe städtebaulich keinen „Plan“, weshalb Ziel und Zweck der Veränderungssperre augenscheinlich nur darin bestünde, grundlos jegliche bürgerliche Aktivität ein- und auszubremmen. Hierzu sei festzuhalten, dass zur Weiterentwicklung der planerischen Absichten – nämlich die weitere Entwicklung der Vergnügungsstätten in der Stadt ... in einen städtebaulich verträglichen Rahmen einzubinden – ein Auftrag zur Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts an ein Fachbüro vergeben worden sei. Mit der Übergabe der Analyse an die Stadt ... sei in etwa drei Monaten zu rechnen. Die planerische Umsetzung der Ergebnisse in Form eines Textbebauungsplanes zur Regelung der Zulässigkeit derartiger Anlagen in verschiedenen Lagen der Kernstadt und einiger Stadtteile werde dann ebenfalls noch geraume Zeit in Anspruch nehmen. Mit einer Umsetzung in örtliches Recht sei somit nach derzeitigem Sachstand in der zweiten Jahreshälfte 2016 zu rechnen. Die Behauptung, dass das Anwesen erst durch die

Änderung der Hausnummer von ... in ... in die Veränderungssperre hineinjongliert worden sei, entbehre jeglicher Grundlage und beruhe auf einem Missverständnis auf Klägerseite. Durch den Bauherrn seien im Vorfeld der Bauantragstellung die Erfolgsaussichten einer Nutzungsänderung für das Anwesen ... telefonisch angefragt worden. Durch die Beklagte sei die Auskunft erteilt worden, dass das Anwesen ... (östlich der Sackgasse...) nicht im Geltungsbereich der Veränderungssperre liege. Nach Antragstellung sei jedoch dann bekanntgeworden, dass es sich nicht um das Anwesen ... (Hauptgebäude), sondern um eine dem früheren Gesamtbetrieb zugeordnete Ausstellungshalle westlich der Straße handele. Diese habe früher keine eigene Hausnummer gehabt und habe erst nachträglich die Nummer ... zugeteilt erhalten. Dieser Bereich befinde sich allerdings bereits im Geltungsbereich der Veränderungssperre. Soweit im Ablehnungsbescheid ausgeführt sei, „der Bauantrag war auf Grund der erlassenen Veränderungssperre abzulehnen“, werde hierzu angemerkt, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nicht vorlagen. Erforderlich wäre dazu gewesen, dass überwiegende öffentliche Belange einer Zulassung nicht entgegenstünden. Hiervon könne jedoch nicht ausgegangen werden. Bereits die zahlreichen Einwände der Nachbarn zeigten, dass hier ein städtebauliches Konfliktpotenzial entstanden wäre, welches die geplante bauplanerische Fortentwicklung des Bereiches nachhaltig gestört, möglicherweise sogar unmöglich gemacht hätte. Unter der Annahme, dass nämlich nach der Ausprägung der kombinierten Betriebsart eine Vergnügungsstätte unterstellt werden müsse, sei eine Ermessensentscheidung nach § 3 der Satzung nicht zu treffen gewesen. Auch wenn die Umgebungsbebauung als Gemengelage eingestuft worden sei und damit nicht unmittelbar einem der in der BauNVO beschriebenen Baugebiete gleichgesetzt wurde, habe die prägende Bebauung durch eine gewisse Tendenz zum Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Die geplante Fläche als Summe der beiden Teilräumlichkeiten übersteige bei weitem den in der Rechtsprechung entwickelten Schwellenwert für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und hätte in einem hinsichtlich des Störpotenzials für die Nachbarschaft durchaus vergleichbaren Mischgebiet weder allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieser Maßstab sei auch für die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens anzuwenden gewesen. Insoweit liege im Rahmen der Prüfung

der Zulässigkeit anhand der Satzung weder ein Ermessensfehlgebrauch noch ein Ermessensnichtgebrauch vor.

33

Mit Schriftsatz vom 18. April 2016 führt der Klägerbevollmächtigte ergänzend aus, die Beklagte versuche sich in einer Art Gesinnungsschnüffelei auf eine schlicht unfaire Art und Weise ein Ablehnungskonstrukt aufzubauen. Richtig sei, dass dem verfahrensgegenständlichen Gesuch ein Antrag auf Nutzungsänderung vorausgegangen sei, der jedoch darauf beruhe, dass nach Angaben der Beklagten das Anwesen ... gerade nicht Gegenstand der Veränderungssperre sei. Gegenstand sei im Unterschied zum streitgegenständlichen Antrag ein Wettbüro gewesen, in dem ein Kaffeeautomat und ein Getränkeautomat mit kalten Softgetränken aufgestellt hätte werden sollen. Schon das habe nichts mit dem irreführenden Begriff „Gastronomie“ zu tun gehabt. Es sei doch das gute Recht eines Bauwerbers, die ihm bekannten baurechtlichen Möglichkeiten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nutzen zu wollen. Hätte die Klägerin gewusst, dass das für die Nutzung beabsichtigte Anwesen von einer Veränderungssperre belegt sei, hätte sie den Antrag gar nicht erst gestellt. Hauptgebäude und Nebengebäude hätten eine einheitliche Hausnummer, nämlich ... gehabt. Von diesem Sachverhalt sei nicht nur die Grundstückseigentümerin, sondern seit 2013 auch die Klägerin ausgegangen. Dies habe nichts mit einem Missverständnis der Klägerin zu tun, sondern mit einer zweckorientierten Maßnahme der Beklagten. Hätte die Klägerin ihren ursprünglich gestellten Bauantrag weiterverfolgen wollen, hätte sie diesen ja nicht zurückgenommen. Statt aber nun den gestellten Bauantrag zu genehmigen, mache sich die Beklagte nun die durch eigene Fehlinformation provozierte ursprüngliche Absicht der Klägerin zunutze und unterstelle ihr, sie wolle gar nicht das, was sie wolle, sondern das, was sie ursprünglich gewollt habe. Dabei mache sich die Beklagte außerdem zumindest die mittelbar im Nachhinein vorgenommene Adressänderung zunutze. Wenn die Beklagte Bedenken hinsichtlich eines Teilaspektes eines Bauantrages habe, dann müsse der Bescheid mit einer entsprechenden Einschränkung oder Auflage erlassen werden oder der Bauwerber vorher auf eine vielleicht nicht bedachte gesetzliche Vorgabe hingewiesen werden. Stattdessen versuche die Beklagte mit der Betriebszeit zu punkten und eine

Gesinnung und Absicht der Klägerin zu unterstellen, die einfach nicht gegeben sei. Neben der Sache liege der Hinweis der Beklagten auf Rigipsplatten und der Funktion als Provisorium. Eine Rigipswand entspreche dem Stand der Technik, um Räume zu unterteilen. Die Beklagte verfare nach dem Prinzip „gutta cavat lapidem“ und meine, durch die ständige Wiederholung des Begriffs „Vergnügungsstätte“ würden irgendwann auch die anderen Verfahrensbeteiligten schon verinnerlichen, was ihnen dergestalt vorgebetet werde. Dies sei keine sachliche Argumentation. Die Beklagte behaupte, sie benötige ein Fachbüro. Mangels eigener Fachkompetenz frage sich dabei der unvoreingenommene Betrachter. Die Klägerin sei weiterhin der Auffassung, dass die Beklagte nur imaginär wisse, was sie eher nicht wollen solle. Von Einwänden irgendwelcher Nachbarn sei der Klägerin nichts bekannt. Mit Schriftsatz des Klägervertreters vom 27. April 2016 wird ergänzend darauf hingewiesen, dass nicht der Stellplatz Nr. 6 wegfallt, sondern lediglich der Stellplatz Nr. 7 nicht mehr zur Verfügung stehe.

34

Mit Schriftsatz vom 31. Oktober 2016 legte die Beklagte die Satzung vom 11. Oktober 2016 über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. ... zur Regelung von Vergnügungsstätten für das Stadtgebiet der Stadt ... vor.

35

Mit Schriftsatz vom 6. Dezember 2016 führt der Klägerbevollmächtigte ergänzend aus, die Rechtmäßigkeit der neuerlichen Satzung der Beklagten werde in formeller und materieller Hinsicht bestritten. Es ergebe sich zunehmend der Eindruck, die Beklagte missbrauche ihre Macht auf der Grundlage des Rechts auf kommunale Selbstverwaltung zu einer grundsätzlichen, konkreten oder abstrakten Verhinderung, anstatt einer Verpflichtung zu konstruktiver Entwicklung unter Wahrung der Rechte des Bürgers. Ein Plan der Beklagten und seine Verwirklichung könne der Beklagten auch bis nunmehr Oktober 2017 nicht mehr abgenommen werden. Ein weiterer Bauantrag der

Grundstückseigentümerin stehe einer Verwirklichung des streitgegenständlichen Vorhabens nicht entgegen (lt. Schriftsatz des Klägervertreters vom 2. November 2016).

36

Mit E-Mail vom 20. Dezember 2016 legte die Beklagte einen Lageplan mit Angabe der das Vorhabengrundstück umgebenden Nutzungen sowie das dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vom 11. Oktober 2016 zugrundeliegende Vergnügungsstättenkonzept vor.

37

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die vorliegende Gerichtsakte sowie die beigezogenen Verfahrensakten verwiesen. Hinsichtlich des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die hierüber gefertigte Niederschrift Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

38

Die zulässige Verpflichtungsklage ist unbegründet. Die Klägerin hat im maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung keinen Anspruch auf Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung für das Vorhaben „Nutzungsänderung von Kfz-Ausstellungshalle in Café/Bistro und Laden mit Wettannahmestelle“ für das Vorhabengrundstück FlNr. ... der Gemarkung .... Dem Vorhaben stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO).

39

Das Vorhaben der Klägerin ist eine Nutzungsänderung, die gemäß Art. 55 Abs. 1, Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO einer Baugenehmigung bedarf. Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die einer genehmigten Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird und durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung

andere bauordnungs- oder bauplanungsrechtliche Anforderungen in Betracht kommen als für die bisherige Nutzung, so dass sich die Frage der Genehmigungsfähigkeit neu stellt (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 – 4 C 10/09 – NVwZ 2011, 748/749; BayVGH, B.v. 10.6.2010 – 1 ZB 09.1971 – juris). Die streitgegenständlich beabsichtigte Nutzung des Erdgeschosses des Anwesens ..., ..., als Café/Bistro und Laden mit Wettannahmestelle bewegt sich ihrer Art nach ersichtlich nicht mehr im Rahmen der zuletzt mit Bescheid der Beklagten vom 7. Mai 1984 genehmigten Nutzung als Ausstellungshalle. Für die geplante Nutzungsänderung kommen andere bauplanungsrechtliche Anforderungen in Betracht, auch weist die beabsichtigte Nutzungsänderung die für ein Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB erforderliche bodenrechtliche Relevanz auf.

40

Dem von der Klägerin zur Genehmigung gestellten Bauvorhaben stehen bauplanungsrechtliche Vorschriften entgegen. Offen bleiben kann dabei, ob dem Vorhaben bereits die zum maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt gültige Veränderungssperre mit Satzung vom 11. Oktober 2016 entgegensteht (vgl. nachfolgend 1.). Denn das von der Klägerin zur Genehmigung gestellte Vorhaben stellt sich bei Würdigung aller Umstände und nach Maßgabe der Bauvorlagen als eine für ein Kerngebiet typische Vergnügungsstätte dar, das sich in der als faktisches Mischgebiet zu beurteilenden Umgebungsbebauung nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8, § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als unzulässig erweist (vgl. nachfolgend 2.).

1.

41

Unentschieden bleiben kann, ob dem streitgegenständlichen Vorhaben die im maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt der mündlichen Verhandlung anzuwendende Veränderungssperre durch Satzung der Beklagten vom 11. Oktober 2016 entgegensteht. Nach Auffassung der erkennenden Kammer bestehen schon im Hinblick auf den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre, die sich gemäß § 2 der Satzung auf

das gesamte Stadtgebiet der Beklagten erstreckt, erhebliche Zweifel an deren Rechtswirksamkeit.

42

Nach § 14 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Sinn und Zweck einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist die Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit. Unter Berücksichtigung dieses Charakters als Sicherungsinstrument muss eine Veränderungssperre mit ihrem räumlichen Umfang und ihrem sachlichen Inhalt der Bauleitplanung entsprechen und erforderlich sein. Die gesetzliche Voraussetzung des § 14 Abs. 1 BauGB, dass eine Veränderungssperre „zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich“ erforderlich sein muss, ist nur gegeben, wenn die mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitete Planung im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre ein Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll und eine hinreichend räumliche Bestimmtheit des künftigen Planbereichs erkennbar ist (vgl. BayVGH, B.v. 7.9.2016 – 15 ZB 15.1632 – juris, Rn. 9; OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 9.6.2016 – OVG 2 S 3.16 – juris, Rn. 15). Der räumliche Geltungsbereich einer Veränderungssperre ist nach dem Erforderlichkeitsgrundsatz zu bestimmen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Komm., § 14, Rn. 67). Wenngleich die Intention, bestimmte Gewerbebetriebe wie Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlich zu steuern, um einem Trading-Down-Effekt bzw. einer Verdrängung städtebaulich primär gewollter Nutzungen entgegenzuwirken, grundsätzlich ein sicherungsfähiges Planungsziel in einem größeren städtebaulichen Rahmen darstellt (vgl. BayVGH, B.v. 7.9.2016, a.a.O., juris, Rn. 11), und mithin bei einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB, dessen Inhalt alleine der vollständige oder teilweise Ausschluss einer bestimmten Nutzung im Plangebiet sein soll, ohne dass weitere Festsetzungen zu erfolgen hätten, an das Mindestmaß der zu sichernden Planung andere Maßstäbe anzulegen sind als bei sonstigen Bebauungsplänen (vgl. VG Ansbach, U.v. 1.7.2015 – AN 9 K 14.01140, AN 9 K 14. 00355 - juris, Rn. 62;

VG Gelsenkirchen, B.v. 2.8.2007 – 6 L 272/07 – juris, Rn. 31), ist der zu sichernde Planbereich nach der intendierten Bauleitplanung zu bestimmen. Bei einem Aufstellungsbeschluss sowie einer Veränderungssperre, die das gesamte Stadtgebiet, mithin beplante wie unbeplante Innenbereichslagen als auch Außenbereiche umfassen, lässt sich nicht erkennen, welche konkreten Gebiete unter Berücksichtigung der gesetzlichen Voraussetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB aus welchen Gründen schutzwürdig sein sollen. Der Anwendungsbereich eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB ist räumlich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB beschränkt. Ein Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB kann nicht für Gebiete mit Bebauungsplänen im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB und nicht für den Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB aufgestellt werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Komm., § 9, Rn. 243). Auch setzt eine hinreichend konkretisierte Planung voraus, dass anhand der planerischen Gestaltungsvorschriften nach § 14 Abs. 2 BauGB beurteilt werden kann, ob ein konkretes Vorhaben die gemeindliche Planung erschweren oder stören würde (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Komm., § 14, Rn. 45). Wenngleich der Erlass einer Veränderungssperre nicht voraussetzt, dass das der zu sichernden Bauleitplanung zugrunde liegende, tragende Gesamtkonzept bereits beschlossen ist und damit vorliegt, so bedarf es jedoch eines Mindestmaßes an konzeptionellen Grundvorstellungen, um im Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG die negativen Auswirkungen der Veränderungssperre zu rechtfertigen. Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG gebietet zu verhindern, dass die Entwicklung eines Grundstücks für einen nicht unbeträchtlichen Zeitraum gestoppt werden darf, obwohl für den jeweiligen Betroffenen nichts darüber zu erkennen ist, was mit der Sperre erreicht werden soll. Beabsichtigt eine Gemeinde für weite Teile ihres Gemeindegebietes einen Bebauungsplan aufzustellen, so kann diese Planung nicht durch eine Veränderungssperre gesichert werden, wenn die Bereiche, in denen unterschiedliche Nutzungen verwirklicht werden sollen, nicht einmal grob bezeichnet sind (vgl. BVerwG, U.v. 19.2.2004 – 4 CN 13/03 – juris; BayVGH, U.v. 9.10.2012 – 15 N 11.1857 – juris, Rn. 27).

43

Nach diesen Maßstäben hat die erkennende Kammer Zweifel, ob der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre, der das gesamte Stadtgebiet mithin auch beplante Gebiete und den Außenbereich mit umfasst, sich unter Berücksichtigung des Sicherungsbedürfnisses in diesem Umfang als erforderlich erweist. Wenngleich das zu fordernde Mindestmaß an Konkretisierung der Planung nicht notwendigerweise aus dem Aufstellungsbeschluss erkennbar sein muss, es vielmehr genügt, wenn sich diese aus Niederschriften der Gemeinderatssitzungen oder sonstigen Unterlagen, wie vorliegend dem vorläufigen Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt ..., ergeben, entspricht eine Erstreckung der Veränderungssperre auf das gesamte Stadtgebiet nicht mehr dem Erforderlichkeitsgrundsatz bzw. dem Übermaßverbot, da die Steuerung von Vergnügungsstätten durch Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2b BauGB die Gemeinde ausdrücklich nur zu einer Regelung für den nicht beplanten Innenbereich zum Schutz von Wohnnutzung und städtebaulichen Funktionen eines Gebietes ermächtigt (vgl. BayVGh, U.v. 29.1.2015 – 9 N 15.213 – juris, Rn. 42).

44

Darüber hinaus erscheint fraglich, ob die für den Neuerlass der Veränderungssperre zur Sicherung der bereits mit Veränderungssperre vom 24. September 2013 gesicherten Planungskonzeption erforderlichen „besonderen Umstände“ im Sinne von § 17 Abs. 2 BauGB vorliegen. Zwar kann eine Gemeinde nach § 17 Abs. 3 BauGB eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für einen Erlass fortbestehen. Zur Vermeidung der Umgehung der besonderen Anforderungen nach § 17 Abs. 2 BauGB ist unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 GG jedoch zu fordern, dass - sofern sich die Gemeinde statt einer weiteren Verlängerung für die Erneuerung der Veränderungssperre auf der Grundlage des § 17 Abs. 3 BauGB entschließt - materiell-rechtlich keine anderen Voraussetzungen gelten dürfen, als sie bei einer entsprechenden Verlängerung einer Veränderungssperre bei weitgehend identischer Planungskonzeption gelten würden. Eine die zweite Verlängerung ersetzende Erneuerung einer Veränderungssperre bei gleich

bleibender, zu sichernder Planungskonzeption ist somit nur bei Vorliegen „besonderer Umstände“ statthaft (vgl. VG Augsburg, U.v. 16.6.2016 – AU 5 K 16.271 – juris, Rn. 44). Auch wenn die Umsetzung eines Vergnügungsstättenkonzepts im Wege der Bauleitplanung auf Grund der Größe des Plangebietes und der komplexen städtebaulichen Probleme solche besonderen Umstände begründen kann, ist grundsätzlich die Gemeinde verpflichtet, ein durch Veränderungssperre gesichertes Planungsverfahren unter Einsatz ihrer Verwaltungskraft, mit der notwendigen Umsicht, vorausschauend und in intensiver Bearbeitung zu betreiben.

45

Vorliegend wurde die Bauleitplanung zur Steuerung von Vergnügungsstätten erstmalig durch Veränderungssperre vom 24. September 2013 gesichert. Der Auftrag zur Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts, was als Rahmenplan der zu sichernden Bauleitplanung zugrunde liegen sollte, wurde seitens der Beklagten jedoch erst zwei Jahre später am 22. September 2015 in Auftrag gegeben. Das Vorliegen „besonderer Umstände“ im Sinne von § 17 Abs. 2 BauGB, die eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre bzw. den Neuerlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der weitgehend identischen Planungskonzeption rechtfertigen würden, erscheint angesichts dessen zumindest fraglich.

2.

46

In Absehung der Frage, ob die Veränderungssperre dem streitgegenständlichen Vorhaben entgegensteht, erweist sich das Vorhaben jedenfalls als kerngebietstypische Vergnügungsstätte (vgl. nachfolgend 2.1) in der als faktisches Mischgebiet zu beurteilenden maßgeblichen Umgebungsbebauung nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8, § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als bauplanungsrechtlich unzulässig (vgl. nachfolgend 2.2).

2.1

47

Das Vorhaben der Klägerin ist bei der gebotenen objektiven Betrachtung im Hinblick auf seine städtebaulichen Auswirkungen in seinen beiden Bestandteilen Café/Bistro und Wettannahmestelle als einheitliches Vorhaben anzusehen, das sich in einer Gesamtbewertung bauplanungsrechtlich als Vergnügungsstätte darstellt.

48

Vergnügungsstätten sind besondere Gewerbebetriebe, die in unterschiedlicher Weise unter Ansprache des Geselligkeitsbedürfnisses, des Spiel- oder Sexualtriebs der kommerziellen Freizeitgestaltung und der Zerstreuung dienen (vgl. Röser in König/Röser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 7 Rn. 16). Eine Vergnügungsstätte und nicht lediglich eine Wettannahmestelle, die darauf angelegt ist, Wetten entgegenzunehmen und weiterzuleiten sowie Gewinne auszuzahlen, liegt demnach dann vor, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung, insbesondere durch das unmittelbare Nebeneinander von Wettannahmestelle und Liveübertragung von Sportereignissen mit gastronomischen Angebot dazu animiert werden, sich dort länger aufzuhalten, die Sportereignisse, auf die sie gewettet haben, in Liveübertragungen auf Fernsehmonitoren zu verfolgen und weiter an den angebotenen Wettspielen teilzunehmen (vgl. BayVGH, B.v. 15.1.2016 – 9 ZB 14.1146 – juris; B.v. 21.5.2015 – 15 CS 15.9 – juris, Rn. 14; B.v. 25.4.2013 – 15 ZB 13.274 – juris; OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 6.10.2015 – 10 B 1.14 – juris, Rn. 42; OVG Rheinland-Pfalz, B.v. 14.4.2011 – 8 B 10278/11 – juris). Für ein Kerngebiet typisch ist eine solche Vergnügungsstätte dann, wenn sie als zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres allgemeineres Publikum erreichbar sein soll, wobei die Größe des Betriebes eine maßgebende Rolle spielt (vgl. BayVGH, B.v. 13.5.2016 – 9 ZB 14.1419 – juris; vorgehend VG Ansbach, U.v. 9.4.2014 – AN 9 K 13.01321 – juris, Rn. 33).

49

Ob ein Vorhaben, das sich zum einen durch eine gastronomische Nutzung mit Übertragung von Sportereignissen und zum anderen aus einer Wettannahmestelle mit weiteren Angeboten wie Tabakwaren und einer Theke, die zugleich Kaffeeausschank und Annahme von Wettscheinen dient, zusammensetzt, in seinen städtebaulichen Auswirkungen als räumlich funktionale Einheit zu bewerten ist, ist in einer Gesamtschau anhand objektiver Umstände zu beurteilen. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs kann das unmittelbare Nebeneinanderliegen zweier Zugänge und eine Toilettenmitbenutzung als Anzeichen für einen räumlich und funktional einheitlichen Betrieb dienen. Im Rahmen einer Gesamtschau ist neben der räumlichen Situation jedoch vor allem auch zu berücksichtigen, ob sich die Nutzungen beider Vorhabensbestandteile „in geradezu idealer Weise ergänzen“ und die Nutzung nach außen hin einheitlich in Erscheinung tritt (vgl. BayVGH, B.v. 13.5.2016, a.a.O.). Dass beide Einheiten durch eine räumlich bzw. funktionale Verbindung durch eine jeweils größere Attraktivität voneinander profitieren, kann für die Annahme einer Betriebseinheit in städtebaulicher Hinsicht von Bedeutung sein (vgl. BVerwG, B.v. 29.10.1992 – 4 B 103/92 – juris).

50

Nach diesen Maßstäben ist im vorliegenden Verfahren von einer räumlich funktionalen Einheit von Café/Bistro einerseits und Wettannahmestelle andererseits auszugehen. Für eine räumlich funktionale Einheit spricht im vorliegenden Verfahren neben der Beantragung als einheitliches Vorhaben das unmittelbare Nebeneinander der Räumlichkeiten, auch wenn diese unterschiedliche Eingänge aufweisen mögen. Beide Einheiten sollen einem einheitlichen Betreiber unterstehen, nach den den Bauvorlagen zugrundeliegenden Betriebsbeschreibungen sollen beide Einheiten weitgehend identische Öffnungszeiten aufweisen. Darüber hinaus verfügt die Wettannahmestelle nicht über eigene Toiletten, so dass davon auszugehen ist, dass zumindest Beschäftigte der Wettannahmestelle dieselben Toiletten benutzen wie diejenige in dem Café/Bistro. Maßgeblich erscheint der Kammer vor allem die ideale Ergänzung der Angebote beider Einheiten, die sich durch die Verbindung der Wettabgabe und des Verfolgens von Live-Sportereignissen in geselliger Atmosphäre im Sinne einer jeweils gesteigerten

Attraktivität verbinden. Darüber hinaus treten durch die einheitliche Glasfassade und das unmittelbare räumliche Nebeneinander der beiden Einheiten die Wettannahmestelle und das Café/Bistro nach außen hin als betriebliche Einheit in Erscheinung. Nach den objektiven Umständen bilden die beiden Betriebsteile, insbesondere unter Berücksichtigung der idealen Ergänzung der jeweiligen Angebote, des Erscheinungsbildes nach außen und der abgestimmten Öffnungszeiten eine Einheit, die in ihrer Gesamtbewertung der kommerziellen Unterhaltung dient und als Vergnügungsstätte zu qualifizieren ist.

51

Dieser Betrieb stellt sich mit einer Gesamtfläche von 127,89 m<sup>2</sup> als eine Vergnügungsstätte dar, die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 wegen ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig ist, da sie mit einer Grundfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> darauf angelegt ist, ein größeres und allgemeines Publikum aus einem weiteren Einzugsbereich anzusprechen (vgl. BayVGH, B.v. 13.5.2016, a.a.O.).

2.2

52

Das Vorhaben ist als kerngebietstypische Vergnügungsstätte in der als faktisches Mischgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO) zu qualifizierenden näheren Umgebung des Vorhabens seiner Art nach bauplanungsrechtlich weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

53

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung (Baunutzungsverordnung – BauNVO) bezeichnet sind, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner

Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

54

Die nähere Umgebung des Vorhabens entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO, dies entspricht auch der in der mündlichen Verhandlung geäußerten Auffassung der Parteien.

55

Als für das Vorhaben der Klägerin maßgebliche „nähere Umgebung“ im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der den Vorhabenstandort umgebende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des Vorhabengrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Die Grenzen sind dabei nicht schematisch, sondern nach der jeweiligen städtebaulichen Situation zu bestimmen (vgl. BayVGH, U.v. 24.11.2010 – 9 B 10.363 – juris).

56

Die maßgebende nähere Umgebung ist vorliegend im Westen und Norden durch die ..., im Osten und Süden durch die beiderseitige Bebauung der ... begrenzt. Ausweislich der von der Beklagten vorgelegten Lageplänen finden sich in dieser - dem Gericht bekannten - Umgebung im Wesentlichen Wohnnutzungen neben verschiedenen Gewerbebetrieben und Läden sowie Handwerksbetrieben. Eine Vergnügungsstätte ist im maßgeblichen Bereich nicht vorhanden.

57

Mischgebiete dienen gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Kennzeichnend für diesen Baugebietstyp ist somit eine qualitative und quantitative gleichmäßige Durchmischung der Hauptnutzungsarten.

58

Nach diesem Maßstab entspricht die nähere Umgebungsbebauung des Vorhabens einem faktischen Mischgebiet, da es neben Wohnnutzungen, insbesondere auf dem Grundstück FlNr. ... der Gemarkung ... sowie FlNr. ... der Gemarkung ... sowie im südlichen Bereich der ... durch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen wie Weinhandlung, Metzgerei sowie eine kleine Kfz-Werkstatt geprägt ist. Für eine Einordnung der näheren Umgebung als faktisches Kerngebiet, das gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägt ist, finden sich in der maßgeblichen Umgebungsbebauung keine entsprechenden Nutzungen. Im maßgeblichen Bereich sind jedenfalls keine zentralen Einrichtungen im Sinne von § 7 Abs. 1 BauNVO gegeben. In einem Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten nur im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Dies bedeutet, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.

59

Dem streitgegenständlichen Vorhaben stehen damit öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bauplanungsrechts entgegen. Die Klage war daher abzuweisen.

3.

60

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

61

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

62

**Beschluss**

63

Der Streitwert wird auf 76.000,00 EUR festgesetzt.

64

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 GKG.

65

Die Kammer hat sich insoweit an Nr. 9.1.2.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung vom 18. Juli 2013 angelehnt und im Hinblick auf die Vergleichbarkeit von Spielhalle und Wettbüro (vgl. BayVGH, B.v. 23.4.2015 – 15 ZB 13.2377 – juris, Rn. 27 mit Verweis auf OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 11.9.2014 – 10 S 8.13 – NVwZRR 2015, 90) einen Wert von 600,00 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt. Daraus errechnet sich unter Berücksichtigung der betrieblichen Einheit von Wettannahmestelle und Café/Bistro der festgesetzte Streitwert.