

Verwaltungsgericht Augsburg, Urteil vom 8. Dezember 2016, Az. Au 5 K 16.998

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat die Klägerin zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt mit ihrer Klage die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines derzeitigen Leerstandes in ein Büro für Sportwetten.

2

Die Klägerin ist Pächterin der Räume im Erdgeschoss des Grundstückes Fl.Nr. ... der Gemarkung ... (...).

3

Mit Formblatt vom 22. Dezember 2015 beantragte die Klägerin bei der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung zur Einrichtung eines Büros für Sportwetten im Erdgeschoss des Grundstückes Fl.Nr. ... der Gemarkung In der beigefügten Betriebsbeschreibung ist ausgeführt, dass es sich um ein Büro zur Annahme von Sportwetten mit TV-Monitoren für die Übertragung von Live-Wetten und Sportveranstaltungen handle. Das Büro solle werktags in der Zeit von 11.00 Uhr bis 23.00 Uhr, an den Wochenenden von 10.00 Uhr bis 23.00 Uhr betrieben werden. Es werde eine Theke für die Annahme der Wettscheine und Bürotätigkeiten errichtet. Weiterhin sei ein Aufenthaltsraum für das Personal geplant. Ein WC für Herren sei im Bestand vorhanden, ein WC für Damen werde im unteren Erdgeschoss eingerichtet. Es würden nicht-alkoholische Getränke mittels Automaten verkauft. Die ehemaligen Verkaufsflächen des unteren Erdgeschosses würden nicht genutzt, hier sei lediglich der Zugang zu den WCs geplant. Die Gesamtfläche der Gasträume solle 101,66 m² betragen.

4

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des am 7. Oktober 2016 in Kraft getretenen einfachen Bebauungsplanes Nr. ... „...“ der Beklagten. Eine zunächst zur Sicherung dieser Planung beschlossene Veränderungssperre wurde nicht verlängert und

ist am 3. August 2014 ausgelaufen. Der Bebauungsplan Nr. ... setzt für den maßgeblichen Bereich ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Nach Ziffer C.2 § 4 Abs. 2 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind u.a. Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen. In der Begründung des Bebauungsplans ist in Ziffer D.3.4 u.a. ausgeführt, dass das Plangebiet als „Tabubereich“ im Sinne des Grundsatzbeschlusses der Beklagten zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros anzusehen sei, da es sich um ein überwiegend durch Wohnen geprägtes Mischgebiet handle, bei dem darüber hinaus negative Veränderungen des Stadtbildes mit Trading-Down-Effekten zu erwarten bzw. bereits eingetreten seien. Es handle sich weiter um einen „Konfliktbereich“ im Sinne des Grundsatzbeschlusses. Das Plangebiet sei Bestandteil des Stadtteilzentrums ... und zudem ein innenstadtnahes Mischgebiet. Auf den weiteren Inhalt des Bebauungsplanes Nr. ... der Beklagten und dessen Begründung wird Bezug genommen.

5

Mit Beschluss vom 25. Februar 2016 hat die Beklagte für das Gebiet ..., in dem auch das streitgegenständliche Grundstück liegt, das Sanierungsgebiet ... Nr. ... „...“ als Satzung beschlossen. Zum Sanierungsgebiet ist in § 2 Abs. 1 der Satzung festgelegt, dass bei den vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „...“ städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) festgestellt worden seien, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Flächen. Die vorbezeichnete Sanierungssatzung ist am 11. März 2016 in Kraft getreten. Als Sanierungsziel wurde ausgegeben, die Vielfalt der ... zu erhalten und weiterzuentwickeln. Verdrängungsmechanismen oder Tendenzen hin zu einer einseitigen Nutzungsausrichtung in den Erdgeschossen solle Einhalt geboten werden. Positive Entwicklungen sollten unterstützt werden, unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.

6

Auf den übrigen Inhalt der Sanierungssatzung für das Gebiet ... Nr. ... „...“ wird Bezug genommen.

7

Mit Bescheid der Beklagten vom 13. Juni 2016 (Gz.: ...) wurde der Antrag der Klägerin abgelehnt. Zur Begründung ist ausgeführt, dass das Vorhaben baugenehmigungspflichtig im Sinne von Art. 55 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) sei und daneben einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 Abs. 1 BauGB bedürfe. Verfahrensfreiheit im Sinne des Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO bestehe nicht, weil für die neue Nutzung als Vergnügungsstätte andere öffentlich-rechtliche Anforderungen in Betracht kämen als für die frühere Nutzung als Ladengeschäft. Das gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet zu beurteilende Baugrundstück befinde sich im Geltungsbereich der seit dem 11. März 2016

rechtskräftigen Festlegung der Satzung zum Sanierungsgebiet ... Nr. ... „...“. Diese Satzung lege die Grundstücke in ihrem Geltungsbereich als förmliches Sanierungsgebiet fest. Anlässlich der erfolgten vorbereitenden Untersuchungen für das Quartier sei als ein wesentlicher städtebaulicher Missstand festgestellt worden, dass die ... durch Trading-Down-Effekte ihre Funktion als Versorgungsstandort zunehmend verliere. Um dieser Abwärtsspirale zu begegnen, habe der Stadtrat der Beklagten als Ziel der Sanierung vorgegeben, die Vielfalt der ... zu erhalten und weiterzuentwickeln. Sanierungsziele seien unter anderem der Erhalt der wohngepprägten Mischgebietsstruktur und Vielfalt des innenstadtnahen Wohnens in weiterentwickelten Nachbarschaften, Stärkung und Sicherung der allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie die Aufwertung der Straßen, Plätze und Innenhöfe durch baugestalterische Maßnahmen. Die im Erdgeschoss des Baugrundstücks geplante Nutzungsänderung sei mit diesen Zielen nicht vereinbar. In Literatur und Rechtsprechung sei anerkannt, dass Wettannahmestellen wie auch Spielhallen einen Trading-Down-Effekt im Sinne einer Niveausenkung durch die Außenwirkung des Vorhabens auslösen oder auch verstärken könnten, der den Satzungszielen zuwiderlaufen würde. Es werde ein Verdrängungsmietwettbewerb einsetzen, bei dem die sonstigen, planerisch erwünschten Nutzungen der finanzkräftigeren Nutzung der Vergnügungsstätten weichen müssten. Zudem bestehe die Gefahr, dass die Beklagte bei Zulassung des Vorhabens im Baugebiet wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes auch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten im Sanierungsgebiet zulassen müsse. Nachdem die Voraussetzungen des § 145 Abs. 2 BauGB für die eine Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung gegeben seien, könne die beantragte Baugenehmigung nicht erteilt werden. Der Antrag sei daher abzulehnen.

8

Auf den weiteren Inhalt des Bescheides der Beklagten vom 13. Juni 2016 wird ergänzend verwiesen.

9

Die Klägerin hat gegen den vorbezeichneten Bescheid mit Schriftsatz vom 12. Juli 2016 Klage erhoben und beantragt:

10

1. Der ablehnende Bescheid der Beklagten vom 13. Juni 2016 wird aufgehoben.

11

2. Die Beklagte wird verpflichtet, entsprechend dem Antrag der Klägerin die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zur Errichtung eines Büros für Sportwetten auf dem Grundstück ..., Fl.Nr. ... der Gemarkung ... zu erteilen.

12

Zur Begründung ist im Wesentlichen ausgeführt, dass die Klägerin einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung habe. Der von der Beklagten beschlossene Bebauungsplan Nr. ... „...“ sei weder zwischenzeitlich in Kraft getreten, noch sei die Veränderungssperre verlängert worden. Im hier streitgegenständlichen Bescheid verweise die Beklagte auf eine vermeintlich notwendige sanierungsrechtliche Genehmigung, die nicht erteilt werden könne. Die geplante Nutzungsänderung sei mit den Zielen der Satzung nicht vereinbar. Es sei jedoch nicht ersichtlich und auch nicht konkret im ablehnenden Bescheid ausgeführt, warum das konkret beantragte Bauvorhaben diesen benannten Zielen entgegenstehen solle. Es dürfe darauf hingewiesen werden, dass auch Vergnügungsstätten allgemein zulässige Nutzungen in Mischgebieten seien, soweit diese gewerblich geprägt seien. Auch unter Berücksichtigung des Baurechts dürfe keine „Sperrzone“ errichtet werden, die auch als Berufsausübungsregelung einen unverhältnismäßigen und damit ungerechtfertigten Eingriff in Art. 12 Abs. 1 Grundgesetz (GG) darstellen würde. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die zu enge Auslegung/Anwendung entsprechender baurechtlicher Normen auf Seiten der Beklagten führten dazu, dass in weiten Teilen keine Wettvertriebsstätten mehr zulässig seien. Innerhalb des der Baubehörde im Rahmen eines Bauantragsverfahrens eingeräumten Bewertungsspielraums, insbesondere auch im Rahmen der Auslegung/Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe, sei eine weite Auslegung und Anwendung zu Gunsten der Ansiedlung solcher Gewerbebetriebe geboten. Es sei nicht erkennbar, dass die Beklagte derartige Überlegungen zu Gunsten der Klägerin in ihre Entscheidung habe einfließen lassen. Die baurechtliche Genehmigung sei zu erteilen. Es sei auch nicht zu erkennen, dass vom beantragten Vorhaben Wirkungen ausgehen könnten, die die Nutzungen der umliegenden Grundstücke in irgendeiner Weise beeinträchtigen könnten. Insbesondere sei nicht erkennbar, dass sich etwas anderes aus dem baurechtlichen Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ergeben könne. Auch das Argument eines sogenannten „Trading-Down-Effektes“ vermöge im vorliegenden Fall nicht dazu führen, dass sich das beantragte Vorhaben nicht einfüge, weil es dem Gebot der Rücksichtnahme nicht hinreichend Rechnung trage. Im Hinblick auf die Vielfältigkeit der gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung des Vorhabens sei eine solche Gefahr ausgeschlossen.

13

Auf den Klageschriftsatz der Klägerin vom 12. Juli 2016 wird ergänzend verwiesen.

14

Die Beklagte ist der Klage mit Schriftsatz vom 10. August 2016 entgegengetreten und beantragt,

15

die Klage abzuweisen.

16

Zur Begründung wurde auf den angegriffenen Bescheid Bezug genommen.

17

Unter dem 5. Oktober 2016 hat die Klägerin nochmals ergänzend ausgeführt, dass innerhalb eines Mischgebietes nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur in den Teilen zulässig seien, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt seien. Nicht jede Betriebsstätte, für die ein Verweilcharakter angenommen werde, könne als Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne qualifiziert werden. „Vergnügungsstätte“ sei ein besonderer städtebaulicher Nutzungsbegriff, der einem besonderen Gebietstypus Rechnung trage. Vergnügungsstätten stellten eine besondere Nutzungsart dar. Dabei habe der Gesetzgeber auf eine gesetzliche Definition der Vergnügungsstätte verzichtet. Es sei zweifelhaft, ob bei einer Wettvertriebsstätte mit Verweilcharakter von einer Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne gesprochen werden könne. Die Argumentation der Beklagten lasse hierfür eine ausreichende Begründung vermissen. Dabei dürfe sich die Beklagte nicht ausschließlich an sanierungsrechtlichen oder ordnungsrechtlichen Zielvorgaben orientieren. Es sei nicht ersichtlich, worin die städtebaulich nachteiligen Auswirkungen bestünden, die von der Betriebsstätte der Klägerin ausgingen und eine Kategorisierung als Vergnügungsstätte rechtfertigten. Wolle man dennoch von einer Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne ausgehen, wäre eine Abgrenzung zwischen kerngebietstypischer und nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätte notwendig im Hinblick auf § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO. Dabei sei grundsätzlich davon auszugehen, dass die bisherige „Faustformel“, wonach eine Vergnügungsstätte mit einer Nutzfläche von über 100 m² als kerngebietstypisch zu qualifizieren sei, nicht ausreichend sei, um eine abschließende Qualifizierung vorzunehmen. Es bestünden Bedenken gegen die Übertragbarkeit des Schwellenwertes von 100 m² auf Wettvertriebsstätten. Diese seien mit dem Störpotenzial „klassischer Vergnügungsstätten“ wie Diskotheken, Entertainment-Center (Mehrfachspielhallen), Multiplex-Kinos und Flatrate-Bordellen nicht vergleichbar. Das Störpotenzial sei eher mit einer gewöhnlichen Schank- und Speisewirtschaft vergleichbar. Mithin liege vorliegend allenfalls eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte vor. Auf den weiteren Inhalt des Schriftsatzes der Klägerin vom 5. Oktober 2016 wird ergänzend verwiesen.

18

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. ... der Beklagten hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 14. November 2016 ergänzend vorgetragen, dass die Beklagte eine städtebaulich unzulässige Sperrzone erlassen habe. Durch das Bauplanungsrecht dürfe nicht eine unzulässige „Glücksspielpolitik“ betrieben werden, die die gesetzlichen Vorgaben unterlaufe. Die benannte Struktur der ... entspreche einer solchen, die nach dem Grundverständnis der BauNVO eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorsehe und erlaube. Auf das weitere Vorbringen im klägerischen Schriftsatz vom 14. November 2016 wird verwiesen.

19

Am 27. Oktober 2016 fand die mündliche Verhandlung statt. Für den Hergang der Sitzung wird auf die hierüber gefertigte Niederschrift verwiesen. Wegen dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. ... der Beklagten wurde der Klägerin in der mündlichen Verhandlung Schriftsatzfrist bis zum 16. November 2016 gewährt. Die Beteiligten haben darüber hinaus übereinstimmend auf weitere mündliche Verhandlung verzichtet und sich mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt.

20

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte und die von der Beklagten vorgelegte Verfahrensakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21

Die Kammer konnte über die Klage der Klägerin ohne weitere mündliche Verhandlung entscheiden, da die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung vom 27. Oktober 2016 auf die Durchführung einer weiteren mündlichen Verhandlung nach Gewährung einer Schriftsatzfrist für die Klägerin verzichtet haben (§ 101 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO).

22

Die zulässige Verpflichtungsklage ist nicht begründet.

23

Die Klägerin hat in der Sache keinen Anspruch auf die von ihr begehrte Baugenehmigung. Der ablehnende Bescheid der Beklagten vom 13. Juni 2016 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin daher nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

24

Der Klägerin kann die begehrte Baugenehmigung nicht erteilt werden, weil dem zur Zulassung gestellten Bauvorhaben Vorschriften des Bauplanungsrechts entgegenstehen.

25

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 BayBO darf die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. Nach Art. 59 Satz 1 BayBO prüft die Bauaufsichtsbehörde außer bei Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) nach Nr. 1 insbesondere die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den § 29 bis 38 Baugesetzbuch (BauGB) und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO.

26

Vorliegend verstößt das Bauvorhaben der Klägerin bereits gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... der Beklagten. Demnach ist die Erteilung einer Baugenehmigung bereits aufgrund der Vorschrift des § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO ausgeschlossen (1.). Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht (2.). Im Rahmen der hier anhängigen Verpflichtungsklage in Gestalt der Versagungsgegenklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO) können die Festsetzungen des maßgeblichen einfachen Bebauungsplanes Nr. ... dem Bauvorhaben der Klägerin auch entgegengehalten werden, da im Rahmen einer Verpflichtungsklage für das Bestehen eines Rechtsanspruches grundsätzlich auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bzw. den Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung nach § 101 Abs. 2 VwGO abzustellen ist (vgl. Kopp/Schenke, VwGO, 22. Aufl. 2016, § 113 Rn. 217 m.w.N.).

27

1. Dem Vorhaben der Klägerin steht die in Ziffer C.2. § 4 Abs. 2 getroffene textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. ... der Beklagten zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet entgegen. Die von der Klägerin beabsichtigte Nutzungsänderung eines derzeitigen Leerstandes in ein Büro der Sportwettenvermittlung widerspricht dem Willen des Planungsgebers, Vergnügungsstätten im maßgeblichen Plangebiet (vollständig) auszuschließen.

28

a) Der einfache Bebauungsplan Nr. ... der Beklagten mit dem in Ziffer C.2. § 4 Abs. 2 getroffenen städtebaulichen Ausfluss von Vergnügungsstätten ist wirksam. Formelle Mängel im Hinblick auf das Zustandekommen des Bebauungsplanes sind nicht ersichtlich. Insbesondere begegnet die Wahl des Verfahrens nach § 13 BauGB und die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes im Amtsblatt der Beklagten Nr. 39-40/2016 am 7. Oktober 2016 keinen rechtlichen Bedenken. Nach Aussagen der Beklagten lag darüber hinaus bei Unterzeichnung des Bebauungsplanes am 5. Oktober 2016 ein Vertretungsfall im Sinne des Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) vor, so dass die Unterzeichnung der Satzungsurkunde durch die zweite Bürgermeisterin der Beklagten unbeanstandet bleibt.

29

b) Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im streitgegenständlichen Bebauungsplan Nr. ... ist auch inhaltlich wirksam, die von der Klägerin hiergegen erhobenen Einwendungen greifen im Ergebnis nicht durch. Vielmehr wurde nach Auffassung der Kammer der Ausschluss von Vergnügungsstätten zulässig auf § 1 Abs. 5 BauNVO gestützt.

30

Ein Mischgebiet, wie es vorliegend von der Beklagten planerisch festgesetzt wurde (Ziffer C.2. § 4 Abs. 1 des Bebauungsplanes Nr. ...), dient nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem derartigen Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 auch sogenannte nicht kerngebietstypische (vgl. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. Ob es sich vorliegend nach den Planunterlagen der Klägerin um eine kerngebietstypische oder eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, bedarf hier keiner abschließenden Entscheidung. Die Beklagte hat in Ziffer C.2. § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nämlich sämtliche Arten von Vergnügungsstätten im maßgeblichen Plangebiet an der ... ausgeschlossen.

31

Dieser Ausschluss begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt darüber hinaus, dass, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Auch derartige Festsetzungen müssen notwendig sein im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Der gänzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten erfolgt nach § 1 Abs. 5 BauNVO, während für weitergehende Differenzierungen (etwa nach der Art des jeweiligen Vergnügungsangebots) § 1 Abs. 9 BauNVO anzuwenden ist (vgl. BVerwG, B.v. 3.5.1993 – 4 NB 13.93, – Buchholz 406.12, § 1 BauNVO Nr. 16; Urteil vom 26.3.2009 – 4 C 21.07 –, DVBl. 2009, 910). Daneben kann nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den § 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Danach kann sowohl der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten als auch derjenige von Wettbüros Gegenstand einer Festsetzung des Bebauungsplanes sein (vgl. BayVGH, B.v. 16.11.2009 – 1 ZB 07.345 –, juris Rn. 16; B.v. 25.4.2013 – 15 ZB 13.274 –, juris Rn. 4).

32

Die Kammer ist der Auffassung, dass es § 1 Abs. 5 BauNVO der Beklagten gestattet, im Mischgebiet an sich allgemein oder ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlich auszuschließen (vgl. hierzu Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. 2008, § 4a Rn. 22.2). Der von der Beklagten gewählte vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet begegnet rechtlich vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, keinen Bedenken. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der jeweiligen Gemeinde. Ausgefüllt wird der Begriff der Erforderlichkeit insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierfür setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebiets zur Unterbringung von Vergnügungsstätten zur Verfügung stellt. Wünscht sie an einem bestimmten Standort aufgrund planerischer Erwägungen keine Vergnügungsstätten, so ist es ihr unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht verwehrt, auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ein Mischgebiet unter Ausschluss dieser Nutzungsart festzusetzen. Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sie eine städtebauliche Begründung anführen kann, die sich aus der jeweiligen Planungssituation ergibt und die die Abweichung von den in der BauNVO vorgegebenen Gebietstypen durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohbelange in nachvollziehbarer Weise rechtfertigt (vgl. BVerwG, U.v. 26.3.2009, a.a.O.). Zum einen ist die Gemeinde mithin grundsätzlich ermächtigt, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren Ordnungsvorstellungen entspricht, andererseits muss ein schlüssiges Plankonzept vorliegen und muss der Nutzungsausschluss geeignet sein, dieses Plankonzept der Gemeinde umzusetzen (vgl. VGH BW, U.v. 28.1.2005 – 8 S 2831/03 –, NVwZ – RR 206, 11). Ferner ist das Gewicht eines Konzepts als abwägungsrelevanter Belang umso geringer, je häufiger und umfangreicher das Konzept in der Vergangenheit bereits durchbrochen worden ist (BVerwG, U.v. 29.1.2009 – 4 C 16.07 –, NVwZ 2009, 1103).

33

Dies zugrunde gelegt, bleibt der weitreichende Ausschluss von Vergnügungsstätten im maßgeblichen Bebauungsplan Nr. ... der Beklagten ohne Bedenken. In der Begründung des Bebauungsplanes ist das Ziel der Beklagten, mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten die vorhandene Mischgebietsstruktur zu erhalten und zu stärken, hinreichend zum Ausdruck gelangt. Ebenfalls hat die Beklagte darauf verwiesen, dass sie einem bereits einsetzenden Trading-Down-Effekt in den oftmals leerstehenden Räumen der Gebäude entlang der ... mit der Festsetzung entgegenwirken wolle. Weitere städtebauliche Argumente finden sich mit dem Verweis auf die Innenstadtnähe des Plangebiets. Damit hat die Beklagte gerichtlich unbeanstandet in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. ... auf städtebauliche Allgemeinwohbelange verwiesen, die aus ihrer

Sicht den vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet rechtfertigen. Vor diesem Hintergrund kann die Erforderlichkeit der konkreten Planung nicht in Frage gestellt werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten bleibt auch die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes, wie sie in § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO und den dort genannten allgemein zulässigen Nutzungen zum Ausdruck gelangt, ohne weiteres gewahrt.

34

c) Ist aber der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. ... der Beklagten inhaltlich wirksam, schließt dies einen Anspruch der Klägerin auf die von ihr begehrte Baugenehmigung aus. Bei der von der Klägerin beabsichtigten zukünftigen Nutzung der Erdgeschossräume des Gebäudes ... handelt es sich nach den im Verfahren vorgelegten Planunterlagen um eine Vergnügungsstätte. Ob diese hingegen kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch ist, bedarf keiner Entscheidung.

35

Wettbüros können je nach konkreter Ausgestaltung als Vergnügungsstätte zu bewerten sein (vgl. BayVGH, B.v. 25.4.2013, a.a.O.; Hess.VGH, B.v. 19.9.2006 – 3 TG 2161/06 –, juris Rn. 4). Insbesondere gilt dies in Fällen, in denen ein Wettbüro nicht lediglich darauf angelegt ist, ähnlich einer bloßen Lotto-Toto-Annahmestelle, Wetten entgegen zu nehmen und weiterzuleiten sowie Gewinne auszuzahlen. In Fällen, in denen Kunden animiert werden sollen, sich während der Sportveranstaltungen in den Räumen des Wettbüros aufzuhalten und die Sportereignisse, auf die sie gewettet haben, in Live-Übertragungen auf den angebrachten Fernsehmonitoren zu verfolgen, steht das jeweilige Gemeinschaftserlebnis im Sinne einer Vergnügungsstätte im Vordergrund (vgl. zum ganzen OVG Rheinland-Pfalz, B.v. 14.4.2011 – 8 B 10278/11 –, NVwZ-RR 2011, 635 ff.). Kennzeichen von Vergnügungsstätten ist es nämlich, dass bei diesen in unterschiedlicher Ausprägung die kommerzielle Unterhaltung der Kunden bzw. Besucher im Vordergrund steht. Im Unterschied zu einem Ladengeschäft, in dem Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, kommt es den Besuchern eines Wettbüros typischerweise nicht auf die bloße Auswahl und den Erwerb eines Produkts an. Anders als etwa in Lotto-Toto-Annahmestellen, die an eine Verkaufsstelle angegliedert sind, will der typische Besucher eines Wettbüros eben nicht bloß seine Wette einreichen und einen eventuellen Gewinn kassieren bzw. abholen. Der Reiz des Besuchs eines Wettbüros besteht zu einem wesentlichen Anteil darin, sich dort aufzuhalten, um sich nach Möglichkeit mit anderen auszutauschen und die Zeit bis zum Eintritt des Wetterergebnisses in einer als angenehm empfundenen Weise und Umgebung zu nutzen. Wettbüros ziehen daher ähnlich wie Spielhallen oder Geschäfte mit erotischer Ausrichtung und abweichend von bloßen Lotto-Toto-Annahmestellen, ein anderes Publikum an als ein bloßes Ladengeschäft (vgl. VGH Baden- Württemberg, U.v. 3.5.2005 – 3 S 1524/04 –, BauR 2005, 1892; VG Sigmaringen, Beschluss vom 20.10.2006 - 9 K 790/06 –, juris Rn. 8).

36

Dies zugrunde gelegt, unterfällt die von der Klägerin geplante Nutzung und die Ausgestaltung des zukünftigen Wettbüros dem Begriff einer Vergnügungsstätte. Nach den im Verfahren vorgelegten Planunterlagen sollen sich in dem als Wettbüro eingerichteten Hauptraum sieben TV-Bildschirmmonitore, auf denen die jeweiligen Sportereignisse verfolgt werden können, installiert werden. Darüber hinaus sind größere Sitzgruppen geplant, die darauf ausgerichtet sind, die jeweiligen Sportereignisse bequem zu verfolgen. Weiter ist geplant, nicht-alkoholische Getränke mittels Automaten zu verkaufen. Schließlich sprechen auch die Öffnungszeiten an sieben Tagen in der Woche von 10.00 Uhr bzw. 11.00 Uhr bis 23.00 Uhr gegen einen bloß kurzfristigen Aufenthalt der jeweiligen Besucher. Gleiches gilt für die geplanten Toiletten. Mit der ins Auge gefassten Ausstattung bzw. Gestaltung des Wettbüros wird den Besuchern jedenfalls ein deutlicher Anreiz zum Verbleib und zur Verfolgung der jeweiligen Sportereignisse, auf die sie gewettet haben, angeboten. Vor diesem Hintergrund hat die Kammer keine Zweifel, dass es sich bei der von der Klägerin geplanten Nutzung um eine Vergnügungsstätte handelt (vgl. hierzu auch VGH BW, B.v. 15.10.2013, a.a.O.; OVG RhPf, B.v. 14.4.2011 – 8 B 10278/11 –, NVwZ – RR 2011, 634; OVG Saarl, B.v. 24.4.2009 – 2 B 265/09 –, BauR 2010, 449; BayVGH, B.v. 23.4.2015 – 15 ZB 13.2377 –, juris Rn. 15; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Stand August 2016, § 6 BauNVO Rn. 43; Fickert/Fieseler, a.a.O., § 4a Rn. 23.69).

37

Damit steht aber der wirksame Ausschluss in Ziffer C.2 § 4 Abs. 2 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. ... der von der Klägerin begehrten Baugenehmigung entgegen und war diese daher zu versagen. Ausgehend vom maßgeblichen Zeitpunkt für die gerichtliche Beurteilung der anhängigen Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung bedarf es nach dem wirksamen Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. ... der Beklagten am 7. Oktober 2016 keiner gerichtlichen Entscheidung mehr über die Frage, ob die Versagung der streitgegenständlichen Baugenehmigung im Bescheid der Beklagten vom 13. Juni 2016 ausschließlich auf die von der Beklagten angenommene fehlende Möglichkeit der Klägerin, eine sanierungsrechtliche Erlaubnis nach der maßgeblichen Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet ... Nr. ... „...“ zu erhalten und damit auf ein fehlendes Sachbescheidungsinteresse gestützt werden konnte. Zwar ist es in Fällen paralleler Genehmigungsverfahren (zum Verhältnis einer Baugenehmigung zur sanierungsrechtlichen Genehmigung vgl. VGH BW, U.v. 21.6.1994 – 5 S 2105/93 –, juris Rn. 46) durchaus denkbar, einen Bauantrag wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses abzulehnen, sofern die andere (hier die sanierungsrechtliche) Genehmigung für das Vorhaben unter keinen Umständen erteilt werden kann (vgl. VGH BW, B.v. 12.9.2002 – 8 S 1571/02 –, ZfBR 2003, 47 ff.; BayVGH, B.v. 21.9.2000 – 9 B 96.1114 –, juris Rn. 33). Ob diese strengen Voraussetzungen für die Ablehnung eines Bauantrages wegen fehlenden Antrags bzw. Sachbescheidungsinteresses hier im Zeitpunkt der Versagung der Genehmigung vorlagen, bedarf nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. ... der Beklagten keiner gerichtlichen Entscheidung mehr.

38

2. Das Vorhaben der Klägerin kann aber auch nicht im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden. Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, u.a. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

39

Bei der Frage, ob ein den planerischen Festsetzungen widersprechendes Vorhaben im Wege einer Befreiung zugelassen werden kann, ist der Rechtsnormcharakter des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans zu beachten. Der Gesetzgeber stellt mit § 31 Abs. 2 BauGB ein Instrument zur Verfügung, das trotz der Bindung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Interesse einer Einzelfallgerechtigkeit und der Wahrung der Verhältnismäßigkeit für Vorhaben, die den Festsetzungen zwar widersprechen, sich mit den planerischen Vorstellungen aber gleichwohl in Einklang bringen lassen, ein Mindestmaß an Flexibilität schafft. Nur Planfestsetzungen, die ein Mindestmaß an Abstraktion oder Verallgemeinerungen enthalten, rechtfertigen die Erteilung einer Befreiung (vgl. BVerwG, U.v. 20.2.2004 – 10 A 4840/01 –, BRS 67 Nr. 84).

40

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die jeweilige Bauverwaltung grundsätzlich strikt verbindlich. Durch das Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung stellt der Gesetzgeber sicher, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht beliebig durch Verwaltungsakt im Einzelfall außer Kraft gesetzt werden dürfen.

41

Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt entscheidend davon ab, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwider läuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB) nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist. Die Befreiung darf nicht als Instrument dafür eingesetzt werden, eine von der Gemeinde städtebaulich getroffene planerische Regelung beiseite zu schieben (vgl. OVG NRW, U.v. 20.2.2004 – 10 A 4840/01 –, BRS 67 Nr. 84).

42

Wenn die planerischen Festsetzungen, von denen befreit werden soll, für die Plankonzeption tragend sind, sind sie nicht befreiungsfähig, was vor allem für Festsetzungen in einem Bebauungsplan gilt, die den Gebietscharakter nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung betreffen (vgl. BVerwG, B.v. 19.5.2004 – 4 B 45.04 –, juris). Ausgehend von diesen Grundsätzen berührt die geplante Errichtung eines Büros für die Sportwettenvermittlung zweifelsohne die Grundzüge der Planung. Denn eine

solche Nutzung ist mit dem städtebaulichen Schwerpunkt im Bebauungsplan auf der Freihaltung des Plangebietes von Vergnügungsstätten nicht vereinbar.

43

3. Die Klage war demnach abzuweisen.

44

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Als im Verfahren unterlegen hat die Klägerin die Kosten des Verfahrens zu tragen.

45

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 Zivilprozessordnung (ZPO).

Beschluss

Der Streitwert wird auf 60.600,00 EUR festgesetzt.

Gründe

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) i.V.m. Nr. 9.1.2.2 der Empfehlungen des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (BayVBl Sonderbeilage Januar 2014) in entsprechender Anwendung. Die Kammer sieht das geplante Büro zur Sportwettvermittlung einer in den Empfehlungen des Streitwertkatalogs explizit genannten Spielhalle in ihren Auswirkungen vergleichbar. Bei einer in den Planunterlagen von der Klägerin angegebenen Netto-Nutzfläche von ca. 101 m² errechnet sich demnach der festgesetzte Streitwert in Höhe von 60.600,00 EUR.