

--- kein Dokumenttitel vorhanden ---

Vorbescheid für Spielhalle im Gewerbegebiet; Verpflichtung zur Erteilung einer Ausnahme; Eigenart des Baugebiets; Trading-down-effekt

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 1. Senat, Beschluss vom 05.12.2012, 1 ZB 11.2688

§ 31 Abs 1 BauGB, § 8 Abs 3 Nr 3 BauNVO, § 15 Abs 1 S 1 BauNVO

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Unter Abänderung des Streitwertsbeschlusses des Verwaltungsgerichts München vom 29. September 2011 wird der Streitwert für beide Rechtszüge auf jeweils 180.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. ... Gemarkung G..., in dem vier Spielhallen mit jeweils 150 m² Nettospielfläche untergebracht werden sollen.
- 2 Das Baugrundstück liegt im als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzten Teil des Bebauungsplans der Beklagten „Gewerbegebiet G...-... – 1. Abschnitt“ vom 5. Juni 2007. Die Beklagte lehnte mit Bescheid vom 28. Oktober 2010 die Erteilung des Vorbescheids ab, weil die für die Zulassung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB erforderliche Ausnahme wegen der erheblichen städtebaulichen Auswirkungen auf das vorhandene Gewerbegebiet nicht erteilt werden könne. Mit Urteil vom 29. September 2011 hob das Verwaltungsgericht München auf die Verpflichtungsklage des Klägers hin den Bescheid der Beklagten auf und verpflichtete sie, den begehrten Vorbescheid zu erteilen. Die Beklagte habe die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Die nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem maßgeblichen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässige Spielothek müsse ausnahmsweise zugelassen werden, denn das in § 31 Abs. 1 BauGB vorgesehene Ermessen sei in Ermangelung städtebaulicher Gründe, die der Zulassung des Vorhabens entgegenstünden, auf Null reduziert. Das Vorhaben sei nicht nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig, weil es nicht nach Anzahl, Umfang und seiner Zweckbestimmung der Eigenart des festgesetzten Gewerbegebiets widerspreche und zumindest der Zulassung einer ersten Spielhalle auch in qualitativer Hinsicht städtebauliche Gründe nicht entgegenstünden.

- 3 Die Beklagte beantragt, gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts die Berufung zuzulassen, weil ernstliche Zweifel an seiner Richtigkeit bestünden, die Rechtsache besondere tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten aufweise und ihr außerdem grundsätzliche Bedeutung zukomme.
- 4 Der Kläger hat sich im Zulassungsverfahren nicht geäußert.

II.

- 5 Der zulässige Antrag, die Berufung zuzulassen, hat keinen Erfolg (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO), weil die geltend gemachten Zulassungsgründe (§ 124 Abs. Nrn. 1, 2 und 3 VwGO) nicht vorliegen.
- 6 1. Die Darlegungen des Zulassungsvorbringens sind nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Beurteilung des Verwaltungsgerichts hervorzurufen.
- 7 Der zutreffende Hinweis der Beklagten, Vergnügungsstätten seien im Gewerbegebiet wegen der mit ihnen typischerweise verbundenen städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich nicht zugelassen, führt nicht weiter. Im angefochtenen Urteil wird nämlich umfassend begründet, warum die konkret beantragte Spielhalle im Gewerbegebiet „G...-...“ keinen städtebaulichen Gründen begegnet, die ihrer Zulassung im Wege einer Ausnahmeerteilung (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB) entgegenstehen könnten; in dieser Situation bleibt kein Raum für eine ablehnende Ermessensentscheidung (VGH BW vom 19.11.2003 BauR 2004, 1909). Zu Unrecht beharrt die Beklagte auf der Unterscheidung zwischen einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte mit einer Spielfläche von insgesamt über 100 m² - wie im vorliegenden Fall - und einer Spielhalle mit einer unter 100 m² betragenden Spielfläche; das Verwaltungsgericht hat unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts diese Unterscheidung im Rahmen des § 8 BauNVO zu Recht für nicht maßgeblich gehalten. Auch die Behauptung, der Bebauungsplan weise keine „Merkmale eines Vergnügungsviertels“ auf, weshalb Spielhallen mit einer Nettospielfläche von mehr als 100 m² unzulässig seien, findet keine Stütze im Gesetz.
- 8 Das beantragte Vorhaben widerspricht nicht „nach Anzahl, Lage...oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets“ (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Das Verwaltungsgericht hat im Hinblick auf diese Vorschrift nicht festgestellt, dass eine nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung immer dann zugelassen werden müsse, wenn es sich um die erste Ausnahme dieser Art handle; es hat lediglich festgestellt, dass bei der ersten Vergnügungsstätte in einem Gewerbegebiet und bei Fehlen städtebaulicher Gründe (noch) nicht von einem Widerspruch zur Eigenart des festgesetzten Gewerbegebiets gesprochen werden könne. Dem setzt die Beklagte lediglich ihre eigene gegenteilige Ansicht entgegen; dabei lässt sie unberücksichtigt, dass für die Prägung des Gewerbegebiets auch die beiden großen Einzelhandelsbetriebe in den unmittelbar südlich anschließenden Sondergebieten mit in den Blick zu nehmen sind.
- 9 Im Übrigen betrachtet das angefochtene Urteil durchaus die von der Beklagten vermissten „qualitativen Auswirkungen der ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätte“ auf das Gewerbegebiet in seiner bestehenden Form, indem es konkrete Ausführungen zur Art der Spielothek anstellt (UA S. 13, letzter Absatz bis S. 15 1. Absatz). Insbesondere weist das Verwaltungsgericht darauf hin, dass sowohl das Gewerbegebiet als auch die beiden südlich gelegenen Sondergebiete wegen ihrer Lage unmittelbar an der Bundesstraße einen erheblichen Besucherverkehr aufnehmen können und auf einen überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet sind. Welche Bedeutung der Hinweis der Beklagten auf den Kundenkreis der Spielhalle, der sich vom „üblichen, in einem Gewerbegebiet anzutreffenden Kundenverkehr“ unterscheidet,

haben soll, erschließt sich nicht. Durch die ausnahmsweise Zulassung des beantragten Vorhabens - auch bei Betrachtung der Nettospielfläche von insgesamt immerhin 600 m² - wird jedenfalls das Wesen des festgesetzten Gewerbegebiets nicht verändert. Die von der Beklagten ins Feld geführte Befürchtung, es komme über die „Gebietsabwertung“ zu einem „Verdrängungsmechanismus zu Lasten des produzierenden Gewerbes“ und zu einem „Mietpreisverfall“, erscheint schon angesichts des Umstandes, dass das Gewerbegebiet bisher trotz seiner bereits 2007 erfolgten Ausweisung bis auf ein weiteres Grundstück immer noch unbebaut ist (Niederschrift über den Augenschein der 11. Kammer am 29.9.2011, S. 2), als nicht stichhaltig. Das Verwaltungsgericht stellt die Berechtigung der genannten Befürchtungen vor dem Hintergrund, dass ein sog. trading-down-Effekt im Gewerbegebiet allenfalls in einer extremen Ausnahmesituation eintreten könne, in Frage (vgl. BayVGH vom 15.12.2010 NVwZ-RR 2011, 514). Die Beklagte führt nicht aus, warum diese Beurteilung falsch sein sollte. Auch ihre pauschale Behauptung, an das Gewerbegebiet angrenzende Wohngebiete seien durch die ausnahmsweise Zulassung der Spielothek beeinträchtigt, vermag keine ernstlichen Zweifel an der angefochtenen Entscheidung hervorzurufen.

- 10 Ob und inwieweit die nach der Betriebsbeschreibung vom 9. Juli 2010, die zusammen mit den Anträgen auf Vorbescheid und Baugenehmigung bei der Beklagten eingereicht wurde, angestrebte tägliche 23-stündige Öffnungszeit der Spielothek der Eigenart des konkreten Baugebiets widerspricht (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO), bleibt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Betriebsbeschreibung war nicht Gegenstand des Antrags auf Vorbescheid.
- 11 2. Die Rechtssache weist auch nicht die geltend gemachten besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) auf, die die Beklagte mit einem weitgehend zu § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO identischen Sachvortrag darzulegen versucht; es kann daher auf die vorstehenden Ausführungen Bezug genommen werden.
- 12 3. Eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO), die eine Zulassung der Berufung rechtfertigen könnte, hat die Beklagte ebenfalls nicht dargetan. Insbesondere hat das Verwaltungsgericht keinen Grundsatz aufgestellt, dass bei der Beurteilung des Merkmals „Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets“ allein auf die Größe der Baukörper und das Maß der baulichen Nutzung abzustellen ist und „qualitative Auswirkungen gänzlich unberücksichtigt bleiben“ können. Grundsätzlicher Klärung bedarf auch nicht die Frage, welche Rolle die Tatsache spielt, dass es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um eine kerngebietstypische Spielhalle handelt (BVerwG vom 20.8.1992 NVwZ-RR1993, 66).
- 13 4. Die Beklagte hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen, weil ihr Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (§ 154 Abs. 2 VwGO).
- 14 Die Streitwertfestsetzung basiert auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 3, Abs. 1 Satz 1 sowie § 52 Abs. 1 GKG.
- 15 Der vom Verwaltungsgericht angesetzte Streitwert in Höhe von 120.000 Euro (Nettospielfläche 4 x 150 m² = 600 x 600 Euro = 360.000 Euro x 1/3 = 120.000 Euro) war auf 180.000 Euro zu erhöhen. Nach Nummer 9.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit vom 7. Juli 2004 soll der Streitwert für einen Vorbescheid mindestens in hälftiger Höhe des sich für eine entsprechende Baugenehmigung (hier: aus Nummer 9.1.5 des Streitwertkatalogs) ergebenden Streitwerts angesetzt werden, hier also 360.000 Euro x 1/2 = 180.000 Euro. Die Befugnis zur Abänderung der

Streitwertentscheidung des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus § 63 Abs. 3 GKG.

- 16 Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).