

Titel:

Prüfung Rechtmäßigkeit der Nutzungsänderung in Sportwettbüro

Normenkette:

BayBO Art. 71

BauGB § 34 Abs. 1, Abs. 2

BauNVO § 6 Abs. 3

Leitsätze:

1. Die Annahme von Sportwetten und die zum Nutzungskonzept gehörende Möglichkeit, „in gesellschaftlicher Atmosphäre“ zu verweilen und die Sportereignisse live an Bildschirmen mitzuverfolgen, überschreiten die Variationsbreite eines typischen Ladengeschäfts. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Vergnügungsstätte und nicht lediglich eine Wettannahmestelle, die darauf angelegt ist, Wetten entgegenzunehmen und weiterzuleiten sowie Gewinne auszuzahlen, liegt 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 (Rn. 52) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsänderung in ein Sportwettbüro und Bistro, Vorbescheidsverfahren, faktisches Mischgebiet, Nutzungsänderung, Sportwettbüro, gewerbliche Nutzung, Baugenehmigung, Mischgebiet, Umgebungsbebauung, Bebauung

Fundstelle:

BeckRS 2020, 22208

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt mit der vorliegenden Klage die Erteilung eines Bauvorbescheides zur Nutzungsänderung in ein Sportwettbüro und separates Bistro als Schankwirtschaft.

2

Der Kläger ist Mieter des Anwesens im Erdgeschoss der H. Straße ..., FINr. ..., Gemarkung ..., ..., das im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. ... der Beklagten liegt. Das Grundstück ist mit einem 7-geschossigen Gebäude bebaut. Das bisher gewerblich genutzte Erdgeschoss, in dem sich mittig ein großes Treppenhaus befindet, steht derzeit leer. Die Obergeschosse werden zur Wohnnutzung genutzt. Östlich des Baugrundstücks liegt die H. Straße, die in jede Fahrtrichtung zweispurig verläuft und in deren Mitte sich auf einem getrennten Gleiskörper zwei Gleise für die Straßenbahn befinden.

3

Mit Bescheid der Beklagten vom 25. Juli 2016 wurde gegenüber dem früheren Antragsteller, Herrn, auf seinen Antrag hin im Erdgeschoss des Anwesens H. Str. ..., FINr. ..., Gemarkung ..., für das Vorhaben „Nutzungsänderung von Laden und Büro zu Bistro und Lounge“ die Baugenehmigung unter Auflagen erteilt. Entsprechend der eingereichten Betriebsbeschreibung zu der Nutzungsänderung vom 15. Juni 2016 wurde ein Bistro und Tagescafé für ca. 50 Gäste, wobei nur kalte Gerichte zubereitet werden, genehmigt mit Öffnungszeit von 10:30 bis 22:00 Uhr. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt 189,31 m².

4

Der Kläger beantragte am 4. Dezember 2017, bei der Beklagten eingegangen am 7. Dezember 2017, die Erteilung eines Vorbescheides für das Vorhaben Nutzungsänderung „Erdgeschoss in Bistro, 133 m², und Sportwettbüro, 99 m²“ auf dem oben genannten Anwesen. Entsprechend der Betriebsbeschreibung würden das Sportwettbüro und das separate Bistro als Schankwirtschaft als selbstständige Gewerbeeinheiten betrieben. Bei dem Wettbüro handele es sich um einen Gewerbebetrieb, in dem Sportwetten getätigt würden. Neben der Annahme von Wettscheinen stünde das Mitverfolgen der Wettereignisse im Mittelpunkt, wobei die aktuellen sportlichen Veranstaltungen mitverfolgt werden könnten. Zur Unterhaltung der Kunden seien im Wettbüro große Flachbildschirme vorhanden, die die aktuellen Sportereignisse live übertragen. Sitzmöglichkeiten und ein beschränktes gastronomisches Angebot gehörten zum Geselligkeitsfaktor. Die Öffnungszeiten richteten sich nach den gesetzlichen Vorgaben. Geführt werde das Wettbüro von mindestens einer Servicekraft pro Schicht. Die zweite Gewerbeeinheit betreffe die Schankwirtschaft, in der alkoholische und nicht alkoholische Getränke ausgeschenkt würden. Warme Speisen würden nicht serviert, allenfalls gebe es kleine verpackte Snacks.

5

Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes ... vom 1. Februar 2018 verweigert. Da dem Antrag keine Fragen beigefügt seien, werde angenommen, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Sportwettbüros und eines separaten Bistros erfragt werde. Der dem Antrag beigefügte Erdgeschoss-Grundrissplan sei unvollständig und mangelhaft, eine Möblisierung und/oder die eventuell beabsichtigte Aufstellung von Spielautomaten oder Ähnlichem sei nicht erkennbar. Aufgrund des Planes könne nicht erkannt werden, dass offensichtlich ein Wettbüro mit 99 m² und daneben ein Bistro mit 133 m² Fläche geplant seien, da es sich um nicht vollständig getrennte Nutzungseinheiten handele; es gebe eine Verbindungstür und gemeinsame Toiletten, sodass von einem funktionalen Zusammenhang ausgegangen werde. Aufgrund der kerngebietstypischen Vergnügungsstätte, die im Mischgebiet nicht zulässig sei, werde das planungsrechtliche Einvernehmen nicht erteilt.

6

Die Beklagte teilte am 15. Februar 2018 der Klägervertreterin mit, der eingereichte Antrag beinhalte nur rudimentäre Planvorlagen. Es fehle eine für den Vorbescheid erforderliche ausformulierte Frage. Aufgrund der offenen Verbindung und der gemeinsamen Toiletten für das Wettbüro und das Bistro könne nicht von getrennten Nutzungseinheiten ausgegangen werden, sodass die Nutzung im Erdgeschoss als kerngebietstypische Vergnügungsstätte mit weit über 100 m² gesehen werde.

7

Am 23. Februar 2018 konkretisierte die Prozessbevollmächtigte des Klägers den Bauantrag gegenüber der Beklagten dahingehend, dass es um die allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauantrages gehe. Die Einheiten seien vollständig voneinander getrennt. Die derzeit noch eingezeichnete Türe werde geschlossen. Jede Einheit werde getrennt voneinander betrieben, mit eigenen WC-Anlagen, eigenen Zugängen, eigenen Notausgängen sowie eigenen Öffnungszeiten.

8

Die Bauanfrage laute gemäß der Ziffer 6 des Antragsformulars wie folgt: „Sind planungsrechtlich in der H. Straße ..., ..., Flurstück ..., ein Wettbüro mit 99 m² und ein Bistro mit 133 m² als selbständige Gewerbeeinheiten nebeneinander zulässig?“

Am 26. Oktober 2018 unterbreitete die Prozessbevollmächtigte des Klägers der Beklagten den Vorschlag, dass sich die Bauvoranfrage ausschließlich auf das Wettbüro beziehe. Dieses werde unter 100 m² betragen und sei damit eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte; auf den Ausbau des Bistros werde ausdrücklich verzichtet.

9

Die Beklagte erließ am 10. Dezember 2018 den Vorbescheid dahingehend, dass das Vorhaben gemäß Art. 71 BayBO nach Maßgaben der Bauvorlagen (Az. ...*) nicht zulässig sei.

10

Dieser Vorbescheid wurde der Prozessbevollmächtigten des Klägers am 14. Dezember 2018 zugestellt.

11

Zur Begründung führte die Beklagte aus, das Vorhaben widerspreche insbesondere § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben liege im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. ... Im vorliegenden Fall sei die Umgebung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzustufen. Nach § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO seien in Mischgebieten Vergnügungsstätten allgemein dann zulässig, wenn sie keinen kerngebietstypischen Charakter oder Umfang hätten und sie sich in den Teilen des Gebiets befänden, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt seien. Dies sei hier nicht der Fall, da die Wohnnutzung überwiege. Sowohl das Anwesen H. Straße ... als auch die nähere Umgebung weise ab dem 1. Obergeschoss überwiegend Wohnnutzung auf. Die vorhandenen, gewerblich genutzten Einheiten wie Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und gebietsversorgender Einzelhandel seien im Mischgebiet allgemein zulässig. Eine Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO könne nicht in Aussicht gestellt werden.

12

Weiterhin sei die Vergnügungsstätte Wettbüro im Zusammenhang mit der unmittelbar nebenan gelegenen Gaststätte zu sehen. Dies gelte auch, wenn auf die ursprünglich vorgesehene Verbindungstüre zwischen den zwei Nutzungseinheiten verzichtet werde. Am 23. Februar 2018 sei zum Vorbescheidsantrag die Frage eingereicht worden, ob planungsrechtlich in der H. Straße ... ein Wettbüro mit 99 m² und ein Bistro mit 133 m² als selbständige Gewerbeeinheiten nebeneinander zulässig seien. Durch die Änderung der Vorhabensbezeichnung, die im Schreiben vom 26. Oktober 2018 mitgeteilt worden sei („Bauvoranfrage richtet sich ausschließlich auf das Wettbüro unter 100 m².“), ergebe sich kein anderer Sachverhalt, denn die Gaststätte sei genehmigter Bestand und könne daher ohne Erwähnung im Vorbescheid fortbestehen. Das beantragte Wettbüro mit 99 m² wäre auch ohne Zusammenhang mit einer Bewirtung im gleichen Haus planungsrechtlich nicht zulässig. In der Nähe, im Anwesen H. Straße ..., schräg gegenüber und in der H. Straße ... befänden sich bereits Spielhallen. Die Zulassung einer weiteren Vergnügungsstätte führe zu einer schleichenden Abwertung des Baugebietes (Trading-Down-Effekt). Erfahrungsgemäß ergäben sich bodenrechtliche Spannungen durch die fortschreitende Verdrängung der Nutzungsvielfalt zugunsten von mehr Einrichtungen des Vergnügungssektors, konkret durch den vermehrten An- und Abfahrtsverkehr oder vorkommende Belästigung der Anwohner durch das Publikum. Die Beklagte verneine daher die Zulässigkeit des Wettbüros in der Größe von 99 m², ein entsprechender Bauantrag müsste abgelehnt werden. Weitere bauordnungsrechtliche Belange seien nicht geprüft worden, da sich die Fragestellung einzig auf das Bauplanungsrecht beziehe.

13

Mit Schriftsatz seiner Prozessbevollmächtigten vom 7. Januar 2019, beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach am gleichen Tag eingegangen, erhob der Kläger Klage und beantragte,

die Beklagte zu verpflichten, den beantragten Bauvorbescheid zur Nutzungsänderung der im Erdgeschoss gelegenen Gewerbeeinheit, ehemals Laden und Büro, in ein Sportwettbüro und eine Schankwirtschaft in der H. Straße ...,

..., Gemarkung ..., FINr. ..., zu erteilen.

14

Hilfsweise wurde beantragt,

die Beklagte zu verpflichten, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu entscheiden.

15

Zur Begründung wurde ausgeführt, die zulässige Klage sei begründet, dem Kläger stehe ein Anspruch auf Erteilung des Bauvorbescheides hinsichtlich der Nutzungsänderung eines Ladens mit Büro in ein Sportwettbüro mit 99 m² und eines Bistros mit 134 m² zu. Dem Vorhaben stünden keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen. Primär sei die tatsächlich vorhandene Bebauung zu analysieren und unabhängig von der städtebaulichen Wünschbarkeit das Einfügen zu überprüfen (BayVGH, B.v. 16.08.2011 - 1 ZB 10.2244). Die Umgebungsbebauung sei mit Gewerbebetrieben bebaut, die sich überwiegend im Erdgeschoss befänden; zudem gebe es eine auffällige Tankstelle. Vorzufinden seien zudem zahlreiche verschiedene, hier aufgelistete Gewerbebetriebe. Die gesamten Gewerbebetriebe befänden sich im Erdgeschoss der vorhandenen Bebauung, teilweise auch im 1. Obergeschoss oder 2. Obergeschoss. Zudem liege das streitbefangene Grundstück an einer mehrspurigen Fahrstraße, auf der sich ebenfalls zwei Straßenbahnschienen befänden.

16

Das Vorhaben füge sich im Erdgeschoss als gewerbliche Nutzung nach Art und Maß ein, das Bestandsgebäude werde nicht erweitert und entspreche der genehmigten Größe. Auch die Nutzungsart entspreche der Umgebungsbebauung, vor allem das Bistro mit 133 m². Auch das Sportwettbüro mit 99 m² passe in die Bebauung, da es sich nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handele.

17

Aufgrund der zweispurigen Fahrbahnschienen liege eine entsprechende Vorbelastung auf dem Grundstück. Die Umgebungsbebauung entspreche einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO, in dem nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig und zu genehmigen seien. Das Bistro sei als Schank- und Speisewirtschaft in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Entgegen den Aussagen der Beklagten befinde sich das streitgegenständliche Grundstück nicht in einem Gebiet, das von der Wohnnutzung überwiegend geprägt sei. Die Erdgeschosse der Umgebungsbebauung seien ausschließlich gewerblich geprägt. Verwiesen werde auf das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 21. Oktober 2009 und die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 6. Juli 2005, wonach die Eigenart des einzelnen Baugebietes individuell nach den örtlichen Gegebenheiten zu bestimmen sei. Da unmittelbar keine Vergnügungsstätten vorhanden seien, könne eine „Häufung“ ebenfalls nicht vorgetragen werden. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete sei nicht zu erwarten. Durch die Straße und die Straßenbahntrasse könne ein „Trading Down-Effekt“ nicht angenommen werden. Die Spielhalle schräg gegenüber mit der Hausnummer 78 spiele keine Rolle, da sich das Vorhaben in der H. Straße ... befinde und nicht schräg gegenüber der Hausnummer 78. Zudem sei ein Erotikshop keine Vergnügungsstätte.

18

Von dem Sportwettbüro gingen keine Emissionen oder Immissionen aus. Das Sportwettbüro werde von 10:00 Uhr bis 23:00 Uhr geöffnet sein, der Gastronomiebetrieb von 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr. Während dieser Zeit herrsche ein reger Autoverkehr. Auch die Straßenbahnen, die in beide Richtungen verkehrten, die nahegelegene Haltestelle mit Ab- und Anfahrten prägten zudem das Gebiet. Aufgrund dessen sei der Klage umfänglich stattzugeben.

19

Die Beklagte erwiderte mit Schriftsatz vom 18. März 2019 und beantragte

Klageabweisung.

20

Zur Begründung wurde ausgeführt, der Vorbescheid sei rechtmäßig, da das Vorhaben weder allgemein (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 BauNVO) noch ausnahmsweise (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 3 BauNVO) zugelassen werden könne. Das Vorhaben sei in dem faktischen Mischgebiet unzulässig, da es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handele. Typisch für eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte sei, wenn sie als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich besitze und für ein größeres sowie allgemeines Publikum erreichbar sei oder jedenfalls erreichbar sein solle (VG Ansbach, U.v. 17.10.2017 - AN 9 K 16.01268 mit Verweis auf BVerwG, B.v. 19.11.1990 - 4 B 162.90). Es komme auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalles an. Erforderlich sei eine im Wesentlichen auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung, wobei es in erster Linie auf die Größe des Betriebes ankomme. Anerkannt sei, dass bei einer Grundfläche von mehr als 100 m² ein wesentlicher Anhalt dafür bestehe, dass der Betrieb kerngebietstypisch sei. Der bislang bei 100 m² Grundfläche (ohne Nebenräume wie Abstellräume, Flure, Toiletten, Vorräume und Treppen, vgl. § 3 Abs. 2 Satz 4 SpielV), angesetzte Schwellenwert orientiere sich an einer bei zwei Drittel der Nutzfläche (von 150 m²) angesetzten Schwelle, die nach der alten Fassung der Spielverordnung für maximal zulässige 10 Geldspielgeräte erforderlich gewesen sei, § 3 Abs. 2 Satz 1 SpielV 1985. Bei der - nach Ansicht des VGH Baden-Württemberg - naheliegenden Übertragung dieser Schwelle auf die Neufassung der Spielverordnung 2006 wäre der Schwellenwert auf 96 m² zu reduzieren (2/3 der für eine maximal zulässige Belegung mit 12 Geldspielgeräten zulässigen Grundfläche, d. h. von 144 m² (VGH Mannheim, U.v. 09.10.2013 - 5 S 29/12 und 13.09.2018 - 8 S 2254/17). Den von der Rechtsprechung für Spielhallen entwickelten Schwellenwert auch auf Wettbüros anzuwenden, erscheine sachgerecht, da auch bei ihnen durch eine größere Nutzfläche die Möglichkeit geschaffen werde, eine größere Anzahl etwa von Sitzgelegenheiten oder Wettterminals aufzustellen und so die Attraktivität und den potentiellen Einzugsbereich zu erhöhen (vgl. VG Ansbach, U.v. 17.10.2017 - AN 9 K 6.01268; U.v. 9. 4. 2014 - AN 9 K 13.01367). Aufgrund der Fläche der Räumlichkeiten

des Wettbüros handele es sich um eine kerngebietstypische Größe, die im vorliegend durch Wohnnutzung geprägten Teil des Mischgebiets nicht zulässig sei. Ausgehend von einem auf 96 m² reduzierten Schwellenwert sei die beantragte Einheit Wettbüro ohne weiteres als kerngebietstypische Vergnügungsstätte anzusehen, jedenfalls seien auch 100 m² nicht als starrer Grenzwert, sondern als Orientierung zu verstehen (BVerwG, NVwZ-RR 1993, 287; VG Augsburg, U.v. 9.3.2016 - Au 4 K 15.1371). Vorliegend werde dieser Wert nur äußerst geringfügig unterschritten, die Unterschreitung sei vor dem Hintergrund des gesamten Nutzungskonzeptes unwesentlich. Darüber hinaus bilde die beabsichtigte Nutzung als Wettbüro eine funktionale Einheit mit dem benachbarten Betrieb, die über eine Gesamtfläche von 232 m² verfüge und damit deutlich aufgrund ihrer Größe eine mutmaßliche Störung der Wohnruhe begründe. Der Kläger habe zwar mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 dargelegt, auf einen Ausbau des Bistros zu verzichten, die Nutzungsweise dieser Einheit sei jedoch bereits genehmigter Bestand und könne ohne Erwähnung im Vorbescheid fortbestehen.

21

Die beiden Nutzungsbereiche seien in ihren städtebaulichen Auswirkungen als betriebliche Einheit anzusehen, die aus einer funktionalen Verbindung folge. Sie ergänzten sich ideal mit der Folge einer gegenseitigen Attraktivitätssteigerung im Sinne der Nutzung einer Vergnügungsstätte (vgl. BayVGh, B.v. 13.4.2017 - 9 ZB 17.284; VG Ansbach, U.v. 13.7.2017 - AN 9 K 16.00632, AN 9 K 16.01552). Aus der Beschreibung des Objektes H. Straße ... ergebe sich, dass das Wettbüro nur über eingeschränktes gastronomisches Angebot verfüge, während im unmittelbar benachbarten Nutzungsbereich ein gastronomischer Betrieb zulässig sei. Bei natürlicher Betrachtungsweise sei über diesen funktionalen Zusammenhang hinaus auch ein räumlicher Zusammenhang gegeben. Gleichwohl beide Räume durch zwei verschiedene Eingangstüren betreten werden sollen, lägen diese in einem Abstand von wenigen Metern auf derselben Straßenseite und seien von Passanten und Besuchern auf einen Blick erkennbar. Das unmittelbare Nebeneinanderliegen zweier Zugänge sei ein Anzeichen für einen räumlich und funktional einheitlichen Betrieb (vgl. BayVGh, B.v. 13.5.2016 - 9 ZB 14.1419; VG Ansbach, U.v. 21.12.2016 - 9 K 15.2594; U.v. 13.7.2017 - 9 K 16.00632).

22

Das Vorhaben sei auch nicht nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig, da es sich nicht in einem überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teil des faktischen Mischgebiete befinde. Das Anwesen H. Straße ... selbst sowie die nähere Umgebung wiesen insbesondere ab dem 1. Obergeschoss überwiegend Wohnnutzung auf. Die Nutzungsweise diene ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich der Wohnnutzung, lediglich für das Erdgeschoss sei eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Als nähere Umgebung seien zunächst, aber nicht nur, die unmittelbaren Nachbargrundstücke von Bedeutung. In den umliegenden Anwesen befänden sich neben Wohnnutzung im Bereich des Erdgeschosses auch ein Friseur, Arztpraxen, ein Fitnessstudio und andere nicht störende Gewerbebetriebe. Zu den gewerblichen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zählten grundsätzlich nicht die Anlagen nach Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). In einer Gesamtschau sei eine überwiegend gewerbliche Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft zu verneinen. Selbst wenn der Vergleichsradius erweitert werde, sei augenscheinlich, dass ab dem 1. Obergeschoss quantitativ sowie bezüglich der Prägung des Gebiets allgemein überwiegend Wohnnutzung in der näheren Umgebung vorhanden sei und gerade nicht eine andernfalls erforderliche, überwiegend gewerbliche Nutzung.

23

Die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit des Vorhabens sei ermessensfehlerfrei bewertet worden. Maßgeblich seien, dem Zweck des Ausnahmetatbestandes entsprechend, allein städtebauliche Gründe, die das Interesse des Klägers überwiegen würden. Berücksichtigt werden müsse der durch die Zulassung einer weiteren Vergnügungsstätte drohende Trading-Down-Effekt. Im näheren Umkreis des Vorhabens befänden sich bereits weitere Vergnügungsstätten. In den Anwesen H. Straße ... und ... seien Spielhallen vorhanden. Durch die Zulassung einer weiteren derartigen Nutzung wäre der Ausnahmecharakter der Vergnügungsstätten im nicht überwiegend gewerblich geprägten, faktischen Mischgebiet nicht mehr gewahrt.

24

Die Prozessbevollmächtigte des Klägers erwiderte mit Schriftsatz vom 16. April 2019, die Klägerseite habe mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 lediglich einen „Vorschlag“ unterbreitet. Es habe ein

Kompromissvorschlag als eine gütliche Einigung in der Angelegenheit herbeigeführt werden sollen, um eine rechtliche Auseinandersetzung zu verhindern. Nachdem seitens der Beklagten keine Rückmeldung erfolgt sei, sei dieser Vorschlag nicht weiterverfolgt worden. Die Beklagte erkläre, dass bereits das Bistro, der Gastronomiebetrieb, Bestand habe und daher nicht zu bescheiden gewesen sei. Dem werde entgegengehalten, dass die Beklagte gerade den bestehenden Bistrobetrieb der neuen Nutzung in eine Gesamtschau stelle und daher den Bereich des Wettbüros für nicht zulässig erachte, da eine Betriebseinheit anzunehmen sei.

25

Die Lage des Wettbüros neben dem Bistro könne nicht als Betriebseinheit gesehen werden. Im vorliegenden Fall stelle sich die Frage, ob ein Teil der Gewerbefläche, die durch die gastronomische Nutzung geprägt sei, einerseits und die Nutzung des anderen Teils der Gewerbefläche als Wettbüro (Vergnügungsstätte) dazu führe, dass die gesamte Nutzungseinheit als Vergnügungsstätte mit ca. 232 m² gewertet werden müsse. Vorliegend sei davon auszugehen, dass die Betriebseinheiten vollkommen voneinander getrennt seien, selbstständig betrieben würden, mit eigenen Toiletten versehen seien, unterschiedliche Öffnungszeiten aufwiesen und sonst auch keine Überschneidungen der betrieblichen Versorgungseinrichtungen vorlägen. Die beiden Betriebseinheiten verfügten über selbstständige Eingänge und einen Thekenbereich; darüber hinaus betrieben zwei verschiedene Pächter die Betriebseinheiten.

26

Die Nutzung könne jederzeit in zwei eigenständige Anträge auf Nutzungsänderung aufgeteilt werden. Selbst die Beklagte erkläre, die Nutzungseinheit Bistro sei bereits genehmigt und könne daher als eigenständiger Betrieb weitergeführt werden. Bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Einheit sei neben dem optischen Erscheinungsbild darauf abzustellen, ob zwischen den Vorhaben eine innere Betriebseinheit bestehe (BVerwG vom 29.10.1992 - 4 B 103/92). Das Vorliegen eines „Vergnügungsbetriebes“ über 232 m² lasse sich nicht daraus ableiten, dass eine einheitliche Anfrage vorliege und die beiden Gewerbebetriebe unmittelbar nebeneinanderlägen. Das Sportwettbüro und das Bistro bildeten, wie sich aus den Planunterlagen und der Betriebsbeschreibung ergebe, baulich und funktional keine Einheit. Es bestehe kein Durchgang zwischen dem Bistro und dem Sportwettbüro, weder für das Personal noch für die Besucher. Nebenräume, zum Beispiel der Technikraum, das Lager, die Küche und die Toiletten, seien für jede Betriebseinheit selbstständig vorhanden. Beide Einheiten könnten isoliert betrachtet wirtschaftlich sinnvoll betrieben werden. Nach der Rechtsprechung des BayVGH könne das unmittelbare Nebeneinanderliegen zweier Zugänge und einer Toilettenmitbenutzung als Anzeichen für einen räumlich und funktional einheitlichen Betrieb dienen. Im Rahmen einer Gesamtschau sei neben der räumlichen Situation jedoch zu berücksichtigen, ob sich die Nutzungen beider Vorhabensbestandteile „in geradezu idealer Weise ergänzten“ und die Nutzung nach außen hin einheitlich in Erscheinung trete. Aufgrund der Planung und der tatsächlichen Gegebenheiten zeige sich, dass diese ideale Ergänzung nicht erforderlich sei, das Wettbüro als Vergnügungsstätte diene auch zum Aufenthalt von Personen und eine Bewirtung sei zulässig. Dass beide Einheiten durch eine räumlich bzw. funktionale Verbindung durch eine jeweils größere Attraktivität voneinander profitierten, könne für die Annahme einer Betriebseinheit in städtebaulicher Hinsicht von Bedeutung sein (vgl. BVerwG, B.v. 29.10.1992 - 4 B 103/92). Nach diesen Maßstäben sei von keiner räumlich funktionalen Einheit auszugehen. Das Vorhaben sei gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig.

27

Die Beklagte ergänzte ihren Vortrag am 22. Mai 2019 dahingehend, die Formulierung der Prozessvertreterin des Klägers vom 26. Oktober 2018 „Auf den Ausbau des Bistros werde ausdrücklich verzichtet.“ werde als verbindliche Änderung der Antragstellung auf Erteilung eines Vorbescheides angesehen. Letztlich würde ein anderes Verständnis dieses Schreibens zu keinem abweichenden Ergebnis führen, da die mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 zurückgezogene Fragestellung nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Erdgeschossnutzung als Bistro im streitgegenständlichen Anwesen durch die Beklagte bereits abschließend entschieden worden sei. Eine Baugenehmigung für die entsprechende Nutzung der Räume sei mit Bescheid vom 25. Juli 2016 (* ...*) erteilt worden. Im streitgegenständlichen Vorbescheid (Seite 3) werde auf diesen genehmigten Bestand der Einheit ausdrücklich Bezug genommen und die Auswirkungen der genehmigten Nutzungsweise berücksichtigt.

28

Letztlich fehle jedenfalls das Sachbescheidungsinteresse des Klägers. Ein Vorbescheid stelle einen vorweggenommenen Teil der sachlichen Prüfung des Baugenehmigungsverfahrens dar. Mit dem Vorbescheid werde über einen Teil des Gegenstandes der Baugenehmigung vor Stellung eines Bauantrages und vor Erteilung der Baugenehmigung endgültig entschieden. Ein Interesse des Klägers an einer erneuten Verbescheidung der durch die Baugenehmigung bereits verbindlich entschiedenen Fragestellungen sei nicht erkennbar. Nach Art. 71 Satz 1 BayBO sei auf Antrag des Bauherrn ein Vorbescheid „vor Einreichung des Bauantrages“ zu erteilen. Der Zweck, dem Bauherrn Arbeit und Kosten dadurch zu ersparen, dass einzelne, für die Zulässigkeit des Bauvorhabens wesentliche Fragen vorab verbindlich erklärt werden, könne nicht mehr erreicht werden, wenn der Antragsteller bereits den Bauantrag mit sämtlichen Unterlagen zur Verbescheidung eingereicht habe. Die Behörde sei nicht mehr zur sachlichen Entscheidung des Vorbescheidsantrages verpflichtet, wenn der Bauantrag selbst bei ihr eingereicht worden sei; zudem sei dieser bereits positiv verbeschieden worden.

29

Mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach vom 20. Mai 2020 wurde Beweis erhoben über die örtlichen Verhältnisse auf dem streitgegenständlichen Baugrundstück und in dessen näherer Umgebung durch Einnahme eines gerichtlichen Augenscheins am 8. Juli 2020.

30

In der mündlichen Verhandlung am 8. Juli 2020 wurde mit den Beteiligten die Sach- und Rechtslage besprochen und auf die bereits schriftlich gestellten Klageanträge Bezug genommen. Auf das Protokoll über die Augenscheinseinnahme und öffentliche mündliche Verhandlung wird verwiesen.

31

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die vorliegenden Behördenakten sowie auf die Gerichtsakte verwiesen.

Entscheidungsgründe

32

Die zulässige Klage ist unbegründet.

33

Dem Kläger steht kein Anspruch auf Erteilung des Vorbescheides für das Vorhaben Nutzungsänderung in „Sportwettbüro und separates Bistro als Schankwirtschaft“ auf dem Anwesen H. Straße ..., FINr. ..., Gemarkung ..., zu. Sowohl der Hauptantrag in Gestalt der Verpflichtungsklage nach § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO als auch der Hilfsantrag des Klägers auf Neuverbescheidung nach § 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO sind unbegründet.

34

Der Versagungsbescheid der Beklagten vom 10. Dezember 2018 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten. Die im Wege des Vorbescheids abgefragte bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist nicht gegeben, Art. 71 BayBO. Für die beantragte Nutzungsänderung im Erdgeschoss des streitgegenständlichen Anwesens in ein „Wettbüro und separates Bistro als Schankwirtschaft“ ist eine Baugenehmigung erforderlich (hierzu 1.). Die eingereichten Bauantragsunterlagen im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens sind inhaltlich nicht hinreichend bestimmt (hierzu 2.), darüber hinaus ist das beantragte Bauvorhaben planungsrechtlich nicht zulässig (hierzu 3.).

35

1. Die Baugenehmigungspflicht des beantragten Vorhabens ergibt sich aus Art. 55 Abs. 1, 57 Abs. 4 BayBO.

36

Die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreiheit nach Art. 57 Abs. 4 BayBO liegen nicht vor. An eine Nutzung als „Wettbüro und separates Bistro als Schankwirtschaft“ sind andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu stellen als an eine Nutzung als Bistro-Cafe und Lounge, wie die ursprünglich geplante Nutzung durch den vorherigen Betreiber beantragt und mit Bescheid der Beklagten vom 25. Juli 2016 genehmigt wurde. Die Annahme von Sportwetten und die zum Nutzungskonzept gehörende Möglichkeit, „in gesellschaftlicher Atmosphäre“ zu verweilen und die Sportereignisse live an Bildschirmen mitzuverfolgen, überschreiten die Variationsbreite eines typischen Ladengeschäfts. Ein Wettbüro ist gerade

geeignet, in Bezug auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Ziele der Bauleitplanung bodenrechtliche Spannungen auszulösen (vgl. VG Ansbach, U.v. - juris; VGH BW, B.v. 1.2.2007 - 8 S 2606/06 - juris Rn. 6). Überdies ergeben sich auch andere bauordnungsrechtlichen Anforderungen, vor allem im Hinblick auf die unterschiedliche Stellplatzanzahl für die Nutzung als Wettbüro.

37

Auch hinsichtlich des beantragten separaten Bistros auf nunmehr ca. 133 m² ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Die bereits durch die Beklagte erteilte Baugenehmigung für das Vorhaben „Nutzungsänderung von Laden und Büro zu Bistro-Cafe und Lounge“ im gesamten Erdgeschoss des streitgegenständlichen Anwesens zugunsten des früheren Betreibers mit Bescheid vom 25. Juli 2016 steht dem nicht entgegen.

38

Aufgrund der eingereichten Planunterlagen, insbesondere des nachgereichten Planes der Prozessbevollmächtigten des Klägers vom 23. Februar 2018 und der Betriebsbeschreibung für beide Einheiten, ist erkennbar, dass das Bistro-Cafe mit Lounge nicht in dem bisher genehmigten, insbesondere räumlichen Umfang genutzt werden soll, sondern durch Trennung der Nutzungseinheiten im Bereich der mittig angelegten Toilettenanlage der gesamte Loungebereich entfällt und zwei separate Einheiten entstehen sollen mit der Folge, dass die sanitären Anlagen durch den Wegfall des in den genehmigten Bauplänen eingezeichneten „WC Personal“ sowie auch die Stellplatzsituation für das aktuell beantragte Bistro bauordnungsrechtlich erneut überprüft werden muss, so dass sich auch hier neue bodenrechtliche Spannungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB ergeben.

39

2. Der Kläger hat darüber hinaus keinen Anspruch auf Erteilung der mit Vorbescheid beantragten Nutzungsänderung in ein Sportwettbüro und eine Schankwirtschaft auf dem streitgegenständlichen Grundstück. Die eingereichten Bauantragsunterlagen sind im für die Verpflichtungsklage entscheidungserheblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nicht inhaltlich hinreichend bestimmt. Die zu entscheidende Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit des beantragten Vorhabens nach §§ 29 ff. BauGB kann anhand der eingereichten Bauantragsunterlagen sowie des Erdgeschoss-Grundrissplanes abschließend nicht getroffen werden. Weder der konkrete Umfang des geplanten Sportwettbüros noch der des separaten Bistros als Schankwirtschaft kann dem eingereichten Vorbescheidsantrag entnommen werden.

40

Nach Art. 71 BayBO kann vor Einreichung des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Den Umfang der bauaufsichtlichen Prüfung und damit der Bindungswirkung des Vorbescheids bestimmt der Bauherr durch die Formulierung der einzelnen in der späteren Baugenehmigung zu entscheidenden Zulässigkeitsfragen, da über die vorweg entschiedenen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsfragen im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft werden.

41

Dem Vorbescheidsantrag muss aufgrund dessen sowohl das Vorhaben, dessen Zulässigkeit geprüft werden soll, als auch der Umfang, in dem die Prüfung begehrt wird, entnommen werden können. Denn nur unter diesen Voraussetzungen kann mit der gebotenen Bestimmtheit über den Antrag entschieden werden. Diesen Anforderungen wird auch entsprochen, wenn sich die Vorbescheidsfragen durch Auslegung entsprechend §§ 133, 157 BGB ermitteln lassen (vgl. BayVGH, B.v. 14.5.2007 - 1 ZB 06.225 - juris; OVG Münster, B.v. 20.2.2004 NVwZ-RR 2004, Seite 558). Der Inhalt des Bauantrages ergibt sich aus den eingereichten Bauantragsunterlagen inklusive der eingereichten Baupläne und der dazu gehörenden Betriebsbeschreibung.

42

Die Bejahung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit schließt auch die Feststellung ein, dass das - im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu beachtende - Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt ist (vgl. BayVGH, U.v. 17.07.2009 - 1 B 06.518 - juris; B.v. 24.3.2005 - 26 B 03.1776 - juris; B.v. 18.9.2008 - 1 ZB 06. 2294 - juris; B.v. 14.5.2007 - 1 ZB 06.225 - juris). Das Rücksichtnahmegebot kann aber in der Regel nicht ohne Festlegung des Standorts geprüft werden.

43

Auch wenn mit dem eingereichten Vorbescheidsantrag - in Verbindung mit dem konkretisierenden Schreiben der Prozessbevollmächtigten des Klägers vom 23. Februar 2018 - lediglich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft werden soll, müssen sich für diese Prüfung die erforderlichen Eckdaten mit der gebotenen Bestimmtheit den vorgelegten Bauunterlagen entnehmen lassen. Dies ist hier nicht der Fall.

44

Die eingereichten Antragsunterlagen sowie die ergänzenden Ausführungen der Prozessbevollmächtigten des Klägers vom 23. Februar 2018 sowie vom 26. Oktober 2018 genügen nicht, um die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens „Wettbüro und Bistro als separate Gewerbeeinheiten“ beurteilen zu können. Das Formular für den Antrag auf Erteilung des Vorbescheides ist lückenhaft und unvollständig ausgefüllt, dem beigefügten Erdgeschoss-Grundrissplan ist insbesondere nicht konkret zu entnehmen, wo die Grenze zwischen den beiden gewerblichen Nutzungseinheiten Wettbüro und Bistro verlaufen soll. Hieran ändert sich auch nichts durch die nachträgliche Schließung der Türe zwischen den beiden Nutzungseinheiten durch Eintrag der „roten Linie“, da diese mit den sonstigen Angaben in den Bauvorlagen nicht übereinstimmen kann:

45

In dem Grundrissplan ist nämlich mittels anhaftender gelber Merkzettel angegeben, dass das Wettbüro 99 m² und das Bistro 133 m² vorweisen sollen. Eine konkrete Abgrenzung der beiden Nutzungseinheiten ist weder nachvollziehbar und bestimmbar eingezeichnet worden, da lediglich der genehmigte Grundrissplan aus der von der Beklagten erteilten Genehmigung für die Nutzungsänderung von Laden und Büro in Bistro mit Lounge vom 25. Juli 2016 entnommen wurde. Insbesondere aber ist nicht nachvollziehbar, wo die 99 m² Fläche für das Wettbüro zu liegen kommen sollen, da selbst die Bruttomaße für den gesamten westlichen Teil des Erdgeschosses einschließlich des Eingangs und dem abgeteilten Treppenhaus nach der Vermessung im vorgelegten Plan maximal 7,22 m x 12 m = 86,64 m² ergeben, weshalb die zu berücksichtigende Nutzfläche deutlich geringer sein dürfte als die angegebenen 99 m².

46

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Wettbüros als Vergnügungsstätte sowie in Abgrenzung zu einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte ist demgegenüber erforderlich, dass sich der räumliche Umfang des entsprechenden Vorhabens eindeutig aus den eingereichten Planunterlagen ergibt. Insbesondere für die Beurteilung der beiden beantragten Nutzungen, zum einen als Sportwettbüro und zum anderen als Bistro, die zudem als separate Nutzungseinheiten beantragt wurden, ist zur Bestimmung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eine bestimmbare räumliche Abgrenzung zwingend erforderlich. Dies gilt vor allem hinsichtlich der Prüfung, inwieweit von einem räumlich und funktional einheitlichen Betrieb auszugehen ist.

47

Dann wenn eine feste Abgrenzung etwa auf Höhe der roten Linie erfolgen sollte - was aber nach den Flächenangaben nicht wie eingezeichnet erfolgen kann - wäre eine Zuordnung der Toiletten auf die jeweilige Nutzungseinheit erforderlich. Aufgrund der allgemein gehaltenen Darstellung im Grundrissplan des Erdgeschosses kann nicht beurteilt werden, ob es sich bei dem genannten Vorhaben um zwei vollständig getrennte Nutzungseinheiten handelt bzw. ob planungsrechtlich von einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang der beiden Einheiten auszugehen ist, der letztlich zu dem Vorliegen einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte führt, die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht zulässig ist.

48

Selbst wenn man von einer Trennung der beiden Einheiten durch die Einzeichnung der roten Linie mit ergänzendem Schreiben der Prozessbevollmächtigten des Klägers vom 23. Februar 2018 ausgeht, erschließt sich nicht mit hinreichender Bestimmtheit, an welcher Stelle die trennende Linie verläuft, da nach Angaben der Prozessbevollmächtigten des Klägers in der mündlichen Verhandlung allein die Zulässigkeit eines Wettbüros mit maximal 99 m² im Erdgeschoss abgefragt werden sollte.

49

Mangels Vorliegen der für die planungsrechtliche Prüfung erforderlichen Eckdaten kann vorliegend gerade nicht von der gebotenen Bestimmtheit der vorgelegten Bauantragsunterlagen ausgegangen werden.

50

3. Darüber hinaus ergab sich auch aus dem Bauplanungsrecht kein Anspruch des Klägers auf Erteilung des beantragten Vorbescheides für die Nutzungsänderung in ein Wettbüro und Bistro. Das beantragte Vorbescheidsvorhaben in den beiden Nutzungseinheiten Sportwettbüro und Bistro ist nach den vorgelegten Unterlagen, soweit diese eine Beurteilung zulassen, aller Voraussicht nach als einheitliches Vorhaben anzusehen und stellt sich als kerngebietstypische Vergnügungsstätte dar (hierzu 3.1). Aufgrund der durchgeführten Inaugenscheinnahme wäre das Vorhaben in der als faktisches Mischgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO zu qualifizierenden näheren Umgebung seiner Art nach bauplanungsrechtlich weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig (hierzu 3.2).

51

3.1 Das Vorhaben des Klägers wäre bei der gebotenen objektiven Betrachtung im Hinblick auf seine städtebaulichen Auswirkungen in den beiden Nutzungseinheiten Wettbüro und Bistro als einheitliches Vorhaben anzusehen, das sich in einer Gesamtbewertung bauplanungsrechtlich als kerngebietstypische Vergnügungsstätte darstellt, auch wenn eine abschließende Beurteilung eines konkreten Vorhabens wegen der mangelhaften Bauvorlagen nicht möglich ist.

52

Eine Vergnügungsstätte und nicht lediglich eine Wettannahmestelle, die darauf angelegt ist, Wetten entgegenzunehmen und weiterzuleiten sowie Gewinne auszuzahlen, liegt 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).

53

Nach diesen Vorgaben stellt das Wettbüro ungeachtet der Tatsache, dass sein genauer Umfang nicht eindeutig festgelegt ist, wohl eine Vergnügungsstätte dar. Gemäß der mit dem Vorbescheidsantrag vorgelegten Betriebsbeschreibung werden in dem Wettbüro Wettscheine angenommen und das Mitverfolgen der Wettereignisse steht im Mittelpunkt, da die aktuellen sportlichen Veranstaltungen auf großen Flachbildschirmen, die die aktuellen Sportereignisse live übertragen, mitverfolgt werden können. Die vorhandenen Sitzmöglichkeiten und das (beschränkte) gastronomische Angebot bietet Anreize zum Verweilen und stellen eine kommerzielle Unterhaltung dar, wie für eine Vergnügungsstätte typisch.

54

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).

55

Die beantragten Nutzungseinheiten Wettbüro und Bistro stellen soweit die Bauvorlagen eine Beurteilung zulassen, wohl eine räumlich funktionale Einheit dar.

56

Für eine räumlich funktionale Einheit spricht im vorliegenden Verfahren das unmittelbare Nebeneinander der Räumlichkeiten, auch wenn diese unterschiedliche Eingänge aufweisen. Beide Einheiten sollen nach den den Bauvorlagen zugrundeliegenden Betriebsbeschreibungen weitgehend identische Öffnungszeiten aufweisen. Darüber hinaus verfügen entweder die Wettannahmestelle oder der Bistrobereich wohl nicht über eigene Toiletten, so dass davon auszugehen ist, dass Beschäftigte der Wettannahmestelle und/oder des Bistros dieselben Toiletten benutzen wie diejenige in der jeweils anderen Nutzungseinheit.

57

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 den einheitlichen prägenden Treppenaufgang und das unmittelbare räumliche Nebeneinander der beiden Einheiten das Wettbüro und das 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, ungeachtet der genauen Lage einer eventuellen Trennwand.

58

Dieser Betrieb stellt sich folglich mit einer Gesamtfläche von ca. 233 m² als eine Vergnügungsstätte dar, die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wegen ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig ist, da sie mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² darauf angelegt ist, ein größeres und allgemeines Publikum aus einem weiteren Einzugsbereich anzusprechen. Das Angebot ist nicht lediglich auf einen begrenzten Stadtteil beschränkt (vgl. VG Ansbach, U.v. 09.04.2014 - AN 9 K 13.01321 - juris).

59

3.2 Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte wäre in der als faktisches Mischgebiet (§ 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB, § 6 Abs. 1 BauNVO) zu qualifizierenden näheren Umgebung des Vorhabens ihrer Art nach bauplanungsrechtlich weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

60

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben - soweit hier von Bedeutung - 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 aufgrund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung (Baunutzungsverordnung - BauNVO) bezeichnet sind, 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 Hs. 1 BauGB).

3.2.1

61

Die nähere Umgebung des Vorhabens entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO.

62

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). Die Grenzen der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Damit sind die Grundstücke in der Umgebung insoweit zu berücksichtigen, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG v. 25.5.1978, 4 C 9.77, Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 34, Rn. 36).

63

Demnach ist im vorliegenden Fall die Bebauung in dem durch die H. Straße im Osten und die ... im Süden zu begrenzen, annähernd viereckigen Gebiet, in dem auch das Baugrundstück gelegen ist, maßgeblich.

64

Die Bebauung und Nutzungen jenseits der H. Straße prägen nach Auffassung der Kammer, insbesondere auf Grund des Ergebnisses des Augenscheins, das Baugrundstück nicht in maßgeblicher Weise, da die H. Straße nach Auffassung der Kammer trennende Wirkung besitzt. Sie ist eine breit ausgebaute Hauptverkehrsstraße mit beidseitig zweispuriger Fahrbahn sowie Gehwegen. In der Mitte zwischen den Richtungsfahrbahnen befindet sich ein baulich abgesetzter Gleiskörper mit zwei Schienen der Straßenbahn. Das streitgegenständliche Gebäude wird zudem durch einen vorgelagerten Grünbereich und zwei große Bäume abgeschirmt. Es sind auch keine Fußgängerüberwege oder ähnliches in diesem Bereich vorhanden. Eine Fahrbahnquerung für Fußgänger, die von der anderen Straßenseite der H. Straße zum Vorhaben gelangen wollen, ist erst weiter südlich an der Kreuzung H. Straße/ ... durch eine Ampelschaltung möglich.

65

Es besteht daher eine funktionelle Trennung durch die H. Straße, und durch die Fahrbahnbreite und den Ausbauzustand der H. Straße und optisch durch die kleine Grünfläche sowie mehrere hochstämmige Bäume. Die als Bezugsfall genannten Vergnügungsstätten in der H. Str. ... und ... befinden sich auf der gegenüberliegenden Fahrbahn der H. Straße und sind aufgrund der trennenden Wirkung der H. Straße nicht als Bezugsfälle heranzuziehen, ebensowenig die mehrfach von der Klägerseite benannte Tankstelle.

66

Die Gebäude im nördlichen Bereich des streitgegenständlichen Anwesens mit den FINrn. ... und ..., auf denen sich nach der Augenscheinname mehrgeschossige Wohnhäuser befinden, sind angesichts der unmittelbaren Nähe zum Baugrundstück zur näheren Umgebung zu rechnen.

67

Angesichts der beim Augenschein festgestellten Nutzungen in dieser Bezugsumgebung kommt die Kammer zu der Überzeugung, dass es sich bei der hier maßgeblichen oben genannten Umgebung um das Baugrundstück um ein Mischgebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO handelt, wobei das streitgegenständliche Anwesen nicht in einem überwiegend gewerblich geprägten Teil des Mischgebietes liegt. Eine für ein Mischgebiet erforderliche Gleichwertigkeit und Gleichwertigkeit von Wohnnutzung und Gewerbenutzung bzw. eine quantitative und qualitative Durchmischung mit Wohn- und Gewerbenutzung (Ernst/Zinkahn, § 6 BauNVO, Rn. 10b m.w.N.) ist vorhanden.

68

In der unmittelbaren Bezugsumgebung überwiegt die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung. Demgegenüber sind die (auch) gewerblich genutzten Gebäude in deutlich geringerer Anzahl vorhanden, zudem findet sich Gewerbenutzung, soweit vorhanden, praktisch nur im Erdgeschoss, mit Ausnahme des rein gewerblich genutzten 7-geschossigen Gebäudes mit der FINr. ..., H. Straße ... Südlich angrenzend in der H. Straße ... sowie ... befinden sich lediglich im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise Laden etc., in den überwiegend vier Geschossen darüber findet reine Wohnnutzung statt. Im Eckgebäude ... H. Straße ist ebenfalls lediglich im Erdgeschoss ein Bastel- bzw. Hochzeitsladen, in den drei Obergeschossen sowie dem ausgebauten Dachgeschoss befindet sich Wohnnutzung. Der nördliche Bereich des Baugrundstücks ist ebenfalls überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Anwesen H. Straße ..., einem ehemaligen Tankstellengebäude, befindet sich ein kleines eingeschossiges Gebäude, das derzeit umgebaut wird und ungenutzt ist. Im nördlichen Grundstücksbereich des Anwesens H. Straße ... ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, im Erdgeschoss befindet sich die Verwaltung einer Kindertagesstätte, die weiteren neun Apartments dienen der Wohnnutzung. Für eine Wohnung wurde nach Angaben der Beklagten die Umwandlung in ein Büro baurechtlich genehmigt. Die weiteren mit einzubeziehenden Grundstücke mit der FINr. ..., H. Straße ... und ..., stellen zwei aneinandergebaute neugeschossige Wohnblocks dar mit ausschließlicher Wohnnutzung.

3.2.2

69

In einem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten zwar allgemein zulässig, wenn sie in Baugebietsteilen mit überwiegend gewerblicher Nutzung angesiedelt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO); in den übrigen

Baugebietsteilen können sie ausnahmsweise zugelassen werden (§ 6 Abs. 3 BauNVO). In beiden Fällen muss es sich allerdings um nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten handeln (vgl. VG Ansbach, U.v. 09.04.2014 - AN 9 K 13.01321 - juris).

70

Das ist hier, wie dargelegt, wohl nicht der Fall.

71

Nachdem damit die Anspruchsvoraussetzungen für den begehrten Vorbescheid nicht vorliegen, ist die Klage im Hauptsowie im Hilfsantrag erfolglos.

72

Die Klage ist daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.