VG München, Urteil v. 15.11.2021 – M 8 K 19.3503

Titel:

Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine „mischgebietstypische Spielhalle“

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 2
BauNVO § 4

Leitsätze:

1. Der die nähere Umgebung iSd § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des zur bauaufsichtlichen Prüfung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst, wobei darauf abzustellen ist, was in der Umgebung tatsächlich vorhanden ist, sodass zur maßstabsbildenden „vorhandenen Bebauung“ auch ein qualifiziert geplantes Gebiet gehören kann. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. In der Regel gilt bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Nutzungsart in Form einer Spielhalle ist als Vergnügungsstätte anzusehen und als solche im allgemeinen Wohngebiet nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Art der baulichen Nutzung, Unzulässige Spielhalle im Allgemeinen Wohngebiet, Nutzungsänderung, nähere Umgebung, Prägung, Spielhalle, Geldspielgeräte, allgemeines Wohngebiet, Vorbescheid, Vergnügungsstätte

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für die Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine „mischgebietstypische Spielhalle“.

2
Am 4. Dezember 2018 beantragte die Klägerin die Erteilung eines baurechtlichen Vorbescheids für die Nutzungsänderung eines Ladenlokals im Bereich des Erdgeschosses im Anwesen H1. Str. 7 auf dem Grundstück FlNr. … Gemarkung … (im Folgenden: Baugrundstück). Aus den dem Antrag beigegebenen Planunterlagen und den Erläuterungen ergibt sich, dass die künftige Nutzung des Ladenlokals durch eine Spielhalle mit einer Fläche von 100,88 m² und insgesamt acht Geldspielgeräten vorgesehen ist. Im Rahmen des Vorbescheids soll nach dem Antrag folgende Frage geklärt werden: „Ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig?“

3
Mit Bescheid vom 10. Juli 2019 versagte die Beklagte den begehrten Vorbescheid (PlanNr. …). Zur Begründung wurde ausgeführt, dass sich die maßgebliche Umgebung als Mischgebiet darstelle, da es nur vereinzelt gewerbliche Nutzungen und im Übrigen eine große Zahl von Wohnungen gebe. Bei der geplanten Spielhalle handele es sich um eine Vergnügungsstätte, die nur in Kerngebieten zulässig sei. Auch als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte wäre sie im vorliegenden Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässig. Eine solche Ausnahme könne nicht erteilt werden, da die Ausnahmevorschrift eng auszulegen sei und sich

in der näheren Umgebung eine Sportanlage für die Schulnutzung und eine Kita befänden. Die Zulassung des Vorhabens würde durch seine Vorbildwirkung städtebauliche Spannungen erzeugen, da die mögliche Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten nicht mehr verhindert werden könne.

4
Mit Telefax vom 24. Juli 2019 hat die Klägerin Klage erhoben. Sie beantragt,

5
1. Der Bescheid der Beklagten vom 10. Juli 2019 wird aufgehoben.

6
2. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die beabsichtigte Nutzungsänderung des Ladenlokals H1. Str. 7 in eine Spielhalle zu genehmigen und der Klägerin den Vorbescheid zu erteilen.

7
Zur Begründung führte die Klägerin aus, dass Gegenstand des vorliegenden Antragsverfahrens keine kerngebietstypische Spielhalle sei. Vielmehr werde in der Bauvoranfrage ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine mischgebietstypische Spielhalle mit einer Konzessionsfläche von ca. 100 m² eingerichtet werden solle. Die ablehnende Entscheidung der Beklagten könne nicht aufgrund der engen Auslegung der Ausnahmevorschrift des § 6 Abs. 3 BauNVO begründet werden. Ein Trading-Down-Effekt könne nur angenommen werden, wenn dieser bereits tatsächlich eingetreten sei und durch die Zulassung des Vorhabens verstärkt werde oder wenn die Zulassung des Vorhabens einen Trading-Down-Effekt konkret einleiten würde. Die Ansiedlung einer weiteren Vergnügungsstätte auf benachbarten Grundstücken sei nach dem Glücksspielstaatsvertrag nicht möglich, da ein Abstand von 500 m eingehalten werden müsse. Durch die gewerberechtlichen Abstandsvorschriften sei eine konzentrierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Beklagte habe in der Vergangenheit bereits für diesen Bereich typische Nutzungsformen (Sexshop) zugelassen und sei nicht von einem Trading-Down-Effekt ausgegangen. Eine Kita in der Nähe des Vorhabens sei für die Beurteilung ohne Belang. Städtebauliche Spannungen seien nicht zu erwarten.

8
Die Beklagte beantragt,

9
die Klage abzuweisen.

10
Da der Schwellenwert von 100 m² erreicht sei und keinerlei Anhaltspunkte vorlägen, weshalb es sich hier nicht um eine kerngebietstypische Spielhalle handeln sollte, sei das Vorhaben zu Recht als planungsrechtlich unzulässig eingestuft worden. Auch sofern es sich nicht um eine kerngebietstypische Spielhalle handeln sollte, sei diese nur in dem Teil eines Mischgebiets zulässig, der durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt sei. Diese Voraussetzung liege hier nicht vor.

11
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins. Auf die hierbei getroffenen Feststellungen in der Niederschrift vom 15. November 2021 wird Bezug genommen. Zum weiteren Vortrag der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte verwiesen.

Entscheidungsgründe

12
Die zulässige Klage ist unbegründet.

13
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids (PlanNr. …*). Die Ablehnung des Vorbescheids mit Bescheid vom 10. Juli 2019 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

14

1. Nach Art. 71 Satz 4 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ist eine zulässige Vorbescheidsfrage positiv zu beantworten und der begehrte Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben, soweit seine Zulässigkeit mit dem Vorbescheid abgefragt wird, keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Vorbescheidsverfahren zu prüfen sind. Die auf die planungsrechtliche Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung gerichtete Frage des Vorbescheidsantrags war indes negativ zu beantworten, da dem geplanten Bauvorhaben insoweit öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Vorbescheidsverfahren zu prüfen sind, Art. 71 Satz 4 BayBO, Art. 68 Abs. 1 BayBO, Art. 59 Satz 1 Nr. 1a) BayBO i.V.m. §§ 29 ff BauGB.

15
2. Die im streitgegenständlichen Vorbescheidsantrag gestellte Frage war so auszulegen, dass damit nur die planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich der Art der Nutzung abgefragt werden sollte. Mit der Vorbescheidsfrage wird zwar allgemein nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Nutzungsänderung gefragt. Nachdem mit der in den Plänen dargestellten Nutzungsänderung keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche oder der Erschließung verbunden ist, kann sich die Frage jedoch nur auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der Art der geplanten Nutzung beziehen.

16
3. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Art der Nutzung ist im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 3 i.V.m § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, da das für die Beurteilung der Art der Nutzung maßgebliche Gebiet die erforderliche Einheitlichkeit aufweist, um es einer der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung zuzuordnen.

17
3.1 Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das geplante Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung. Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des zur bauaufsichtlichen Prüfung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - juris Rn. 33; U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - juris Rn. 10; B.v. 20.8.1998 - 4 B 79.98 - juris Rn. 7; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 9; B.v. 27.3.2018 - 4 B 60.17 - juris Rn. 7), wobei darauf abzustellen ist, was in der Umgebung tatsächlich vorhanden ist, so dass zur maßstabsbildenden „vorhandenen Bebauung“ auch ein qualifiziert geplantes Gebiet gehören kann (vgl. BVerwG, B.v. 27.3.2018 - 4 B 60.17 - juris Rn. 7; B.v. 10.7.2000 - 4 B 39.00 - juris Rn. 7; B.v. 24.11.2009 - 4 B 1.09 - juris Rn. 5). Daraus folgt, dass nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft des Baugrundstücks zu berücksichtigen ist, sondern auch die Bebauung der weiteren Umgebung insoweit berücksichtigt werden muss, als auch diese noch prägend auf das Baugrundstück einwirkt (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - juris Rn. 33). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 - 4 B 74.03 - juris Rn. 2; BayVGH, B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 21; B.v. 27.9.2010 - 2 ZB 08.2775 - juris Rn. 4). In der Regel gilt bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (vgl. BayVGH, U.v. 10.7.1998 - 2 B 96.2819 - juris Rn. 25; B.v. 27.9.2010 - 2 ZB 08.2775 - juris Rn. 4; U.v. 12.12.2013 - 2 B 13.1995 - juris Rn. 16; B.v. 30.1.2013 - 2 ZB 12.198 - juris Rn. 5; U.v. 24.7.2014 - 2 B 14.1099 - juris Rn. 20; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 16 f.; OVG Koblenz, U.v. 8.3.2017 - 8 A 10695/16 - Rn. 30; VG München, U.v. 25.1.2016 - M 8 K 14.5723 - juris Rn. 34; U.v. 22.1.2018 - M 8 K 16.3662 - juris Rn. 47 f.). Dabei ist die maßgebliche nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1997 - 4 B 172.97 - juris Rn. 5; B.v. 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Rn. 7; U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 9; BayVGH, B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 21; U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 19; B.v. 14.2.2018 - 1 CS 17.2496 - juris Rn. 13). Entscheidend ist auch hier, wie weit die wechselseitigen Auswirkungen im Verhältnis von Vorhaben und Umgebung im Einzelfall reichen (vgl. OVG Münster, U.v. 1.3.2017 - 2 A 46/16 - juris Rn. 35 m.w.N).

18
3.2 Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und auf der Grundlage der im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins getroffenen Feststellungen gelangt das Gericht zu der Überzeugung, dass das durch die H1.

straße im Westen, H1. Straße im Norden sowie die H1. Straße im Osten und Süden gebildete Geviert als maßgebliche nähere Umgebung anzusehen ist. Dieser Bereich ist durch eine einheitliche, geschlossene Blockrandbebauung gekennzeichnet, die sich durch ein vergleichbares Erscheinungsbild sowie vergleichbare Gebäudeausmaße von der jenseits der genannten Straßen vorhandenen Bebauung abhebt. Das Geviert ist im Westen durch die vielbefahrene, breite H1. straße von der Bebauung jenseits der H1. straße deutlich getrennt. Im Norden beginnt nördlich der H1. Straße eine andere Baustruktur in Form einer Sportanlage mit den entsprechenden Gebäuden. Die H1. Straße im Osten und Süden ist aufgrund ihrer Breite ebenfalls geeignet, das Geviert deutlich von der weiter östlich liegenden Bebauung zu trennen. Das so durch die Bebauungsstruktur als Einheit wahrgenommene Geviert ist vor allem auch durch eine weitgehend einheitliche Nutzung für den Geschosswohnungsbau gekennzeichnet. Es ist daher für sich genommen als maßgebliche Umgebung für die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung heranzuziehen. Die dem Vorhaben gegenüberliegende Nordseite der H1. Straße ist aufgrund der umfangreichen Freiflächen der andersartigen Bebauung und Nutzung demgegenüber für das Vorhaben nicht mehr als prägend anzusehen.

19
4. Das so abzugrenzende Gebiet stellt sich hinsichtlich der Art der Nutzung als nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilender Bereich dar, der gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet anzusehen ist.

20
Die weitgehend fünfgeschossigen Gebäude im maßgeblichen Geviert sind nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins nahezu durchgehend wohngenutzt. Angesichts des zahlenmäßigen Gewichts der Wohnnutzung ergibt sich so der Eindruck eines vornehmlich dem Wohnen dienenden Gebiets. Lediglich in den Erdgeschossen bestehen abweichende Nutzungen, die mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets indes vereinbar sind. Entlang der H1. straße finden sich im Erdgeschoss kleinere Einheiten, die nach ihrer äußerlichen Gestalt der Unterbringung von gebietsversorgenden Läden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) dienen können, im Zeitpunkt des Augenscheins jedoch entweder keine oder eine mit dem Wohnen zu vereinbarende Nutzung aufwiesen. Neben einer leerstehenden Ladenfläche im Erdgeschoss H1. straße 85 befindet sich im Anwesen H1. straße 87/87 a im Erdgeschoss eine H1.vertriebs GmbH, eine Hausverwaltung sowie eine Rechtsanwaltskanzlei und im Anwesen H1. straße 89 ein Büro eines …dienstes. Diese Nutzungen sind entweder als Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO oder als nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO anzusehen und vermögen deshalb den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets nicht in Frage zu stellen. Gleiches gilt für das im Anwesen H1. Str. 1 im Erdgeschoss befindliche …studio. Die größere Ladenfläche des …-Supermarkts im Anwesen H1. straße 93/ H1. Straße 190 erweist sich als gebietsversorgender Laden, der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

21
Auch die Nutzung des streitgegenständlichen Objekts im Anwesen H1. Str. 7 rechtfertigt keine andere Beurteilung der Gebietsart. Unabhängig davon, dass die im Verhältnis zum Gesamtgebiet geringe Fläche nicht geeignet ist, das gesamte Geviert hinsichtlich der Art der Nutzung in einem anderen als dem vorgenannten Sinne zu prägen, ist das Ladengeschäft derzeit ohne Nutzung. Zwar befand sich im Zeitpunkt des Augenscheins noch eine Werbeaufschrift „…“ am Ladeneingang, nach dem äußeren Eindruck und nach den Angaben des Geschäftsführers der Klägerin wird die zuletzt im Laden befindliche Nutzung als …shop aber seit längerer Zeit nicht mehr ausgeübt. Nach den dem Gericht von der Beklagten vorgelegten Genehmigungsakten wurde für den streitgegenständlichen Bereich ausschließlich ein Laden genehmigt. Eine Nutzung in Form eines nach der Art der Nutzung bauplanungsrechtlich abweichend von einer Einzelhandelsfläche zu beurteilenden „…shops“ ist weder nach den Genehmigungsunterlagen noch nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins festzustellen. Erst recht bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Nutzung als Vergnügungsstätte im Bestand anzunehmen wäre.

22
5. Die geplante Spielhallennutzung fügt sich nach der Art der Nutzung nicht gemäß § 34 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 4 BauNVO in die Umgebung ein.

23

Die vorgesehene Nutzungsart in Form einer Spielhalle ist unbestritten als Vergnügungsstätte anzusehen (vgl. auch Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand Mai 2021, § 6 Rn. 42). Als solche ist sie im Allgemeinen Wohngebiet nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig. Auf die zwischen den Parteien strittige Frage, ob es sich auch um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, kommt es deshalb nicht an.

24
Die Klage war nach alledem mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

25
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.