

Titel:

Baugenehmigung für Nutzungsänderung in eine Spielhalle

Normenketten:

BauNVO 1977 § 9 Abs. 1, Abs. 2

VwGO § 124 Abs. 2, § 124a Abs. 4, Abs. 5

BauGB § 30 Abs. 1, § 36 Abs. 1

BayBO Art. 58 Abs. 1, Art. 64 Abs. 1

GG Art. 28 Abs. 2

BV Art. 11 Abs. 2

Leitsätze:

1. Erst mit der Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 wurden Vergnügungsstätten unabhängig von ihrer Größe im Industriegebiet unzulässig. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine nicht kerngebietstypische Spielhalle konnte nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977 im Industriegebiet planungsrechtlich zulässig sein. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)
3. Erfolgt ein Bauvorhaben in Übereinstimmung mit den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans, haben die Länder sicherzustellen, dass die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung entscheiden kann; dem wird regelmäßig durch Einreichung der Bauantragsunterlagen bei der Gemeinde Rechnung getragen. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Spielhalle im Industriegebiet, nicht kerngebietstypisch, Beteiligung der Gemeinde, gemeindliches Einvernehmen, Vergnügungsstätte, kommunale Planungshoheit, Bauantragsunterlagen

Vorinstanz:

VG Würzburg, Urteil vom 20.12.2018 – 5 K 17.422

Tenor

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.
- III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 15.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin wendet sich gegen die Erteilung einer Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung von „Empfang und Information“ (später geändert in „Lager“) in eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von 97,46 m² durch das Landratsamt Würzburg mit Bescheid vom 24. März 2017 an die Beigeladene. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet am Kirschberg“ der Klägerin vom 17. Mai 1967, in der Fassung der vierten Änderung vom 12. September 1979, geändert am 16. September 1981 und in Kraft getreten am 28. Juni 1982, der hier ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO 1977 festsetzt. Das Verwaltungsgericht Würzburg hat die Klage mit Urteil vom 20. Dezember 2018 abgewiesen. Zur Begründung wurde insbesondere ausgeführt, dass die Spielhalle den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans entspreche und deshalb das von der Klägerin geltend gemachte Einvernehmen nicht erforderlich gewesen sei. Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

2

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

3

Der zulässige Antrag bleibt ohne Erfolg. Es liegen weder die von der Klägerin geltend gemachten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts vor (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), noch hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). Auch eine Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) ist nicht gegeben.

4

1. Die Berufung ist nicht nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen.

5

Ob ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was der Kläger innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel hier nicht.

6

a) Die Klägerin ist der Ansicht, das Urteil des Verwaltungsgerichts verletze ihre kommunale Planungshoheit, weil die genehmigte Spielhalle im hier festgesetzten Industriegebiet nach § 9 BauNVO 1977 unzulässig sei und es deshalb für deren Zulassung ihres gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedurft hätte. Dies trifft jedoch nicht zu.

7

Das hier festgesetzte Industriegebiet dient nach § 9 Abs. 1 BauNVO 1977 ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977 u.a. Gewerbebetriebe aller Art, zu denen nach dieser älteren Fassung der BauNVO auch Vergnügungsstätten, wie die hier vorliegende Spielhalle (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.1990 - 4 C 49.89 - juris Rn. 24; B.v. 28.7.1988 - 4 B 119.88 - juris Rn. 3 f.), zählen können (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 - 4 C 23.98 - juris Rn. 11; U.v. 25.11.1983 - 4 C 64.79 - juris Rn. 8, 12; U.v. 8.11.2001 - 4 C 18.00 - juris Rn. 16). Voraussetzung hierbei ist jedoch, dass es sich um eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt (vgl. VGH BW, B.v. 27.6.1989 - 8 S 477/89 - juris Rn. 4; SaarlOVG, B.v. 27.11.2019 - 2 A 287/19 - juris Rn. 14 f.; Pützenbacher in Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Auflage 2018, § 9 Rn. 62, § 8 Rn. 151; Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Auflage 2019, § 9 Rn. 5; Ziegler in Brügemann, BauGB, Stand Oktober 2020, § 9 BauNVO Rn. 38). Maßgeblich für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 9 BauNVO 1977 war demnach die Differenzierung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (vgl. BVerwG, U.v. 20.8.1992 - 4 C 54.89 - juris Rn. 12; Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Auflage 2019, § 9 Rn. 7.21), denn erst mit der Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 wurden Vergnügungsstätten unabhängig von ihrer Größe im Industriegebiet unzulässig (vgl. BVerwG, U.v. 20.8.1992 a.a.O.; BayVGH, B.v. 21.4.2015 - 9 ZB 12.1912 - juris Rn. 17; U.v. 28.6.2012 - 9 B 10.2279 - juris Rn. 18; Fickert/Fieseler, a.a.O., § 9 Rn. 7.2).

8

Hiervon ist das Verwaltungsgericht zutreffend ausgegangen. Zwar sind Industriegebiete nach der Wertung des Verordnungsgebers nicht für Erholung und Vergnügen bestimmt und bestätigen die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1990, nach denen Vergnügungsstätten im Industriegebiet generell ausgeschlossen sind, als „Auslegungshilfe“ die Interpretation älterer Fassungen der Baunutzungsverordnung (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 a.a.O. Rn. 12); maßgeblich für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 9 BauNVO 1977 bleibt jedoch, ob es sich um eine für das Kerngebiet typische und deshalb in anderen Baugebieten nicht allgemein zulässige Vergnügungsstätte handelt (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1988 a.a.O. Rn. 5; Saarl-OVG, B.v. 27.11.2019 - 2 A 287/19 - juris Rn. 14). Das Verwaltungsgericht ist deshalb zu Recht davon ausgegangen, dass eine nicht kerngebietstypische Spielhalle im Industriegebiet nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977 planungsrechtlich zulässig sein kann. Soweit die Klägerin ernsthafte Zweifel aus den Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofs vom 13. Februar 1996 (Az. 14 CS 95.3591) und vom 19. Oktober 2015 (Az. 1 B 15.886) herleiten will, übersieht sie, dass beide Entscheidungen zu

kerngebietstypischen Gewerbebetrieben ergangen sind, während das Verwaltungsgericht hier von einer nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätte ausgegangen ist.

9

b) Soweit die Klägerin vorträgt, der vom Verwaltungsgericht für die Beurteilung der Kerngebietstypik zugrunde gelegte Schwellenwert von 100 m² sei kein starrer Wert, sondern ein Orientierungswert, der hier nach unten zu korrigieren sei, bleibt der Antrag ebenfalls erfolglos.

10

Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Kerngebietstypik von der Größe des Betriebs unter Berücksichtigung des Schwellenwertes von 100 m² und den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängt (vgl. BayVGH, B.v. 12.12.2014 - 9 ZB 11.2567 - juris Rn. 11 m.w.N.). Es hat den Schwellenwert ausweislich der Urteilsbegründung auch nicht als starren Wert verstanden, sondern hat - trotz der Unterschreitung des Schwellenwertes mit der hier vorliegenden Nutzfläche von 97,46 m² - eine Gesamtbetrachtung der Umstände des Einzelfalls vorgenommen (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1988 - 4 B 1119.88 - juris Rn. 5; B.v. 29.10.1992 - 4 B 103.92 - juris Rn. 4). Das Verwaltungsgericht ist dabei unter Würdigung der konkreten örtlichen Verhältnisse zu dem Ergebnis gekommen, dass hier keine Anhaltspunkte dafür bestehen, die eine besondere Attraktivität der genehmigten Spielhalle begründen und damit die Annahme rechtfertigen würden, das Vorhaben sei auf ein größeres und allgemeines Publikum gerichtet (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 - 4 C 23.98 - juris Rn. 10). Dem tritt das Zulassungsvorbringen, das neben dem Schwellenwert ansonsten keine weiteren einzelfallbezogenen Aspekte benennt, nicht substantiiert entgegen.

11

c) Die Klägerin kann sich nicht auf eine Verletzung ihrer kommunalen Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 BV berufen.

12

Das Verwaltungsgericht ist - wie oben ausgeführt - zu Recht davon ausgegangen, dass die hier genehmigte Spielhalle den Festsetzungen des Bebauungsplans der Klägerin entspricht und nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977 planungsrechtlich zulässig ist. Dementsprechend kann sich die Klägerin nicht auf § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB berufen, wonach über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden wird (vgl. SaarlOVG, B.v. 18.6.2018 - 2 B 104/18 - juris Rn. 10).

13

Soweit die Klägerin darauf abstellt, dass sie unabhängig davon, ob das Vorhaben einer Befreiung oder des Einvernehmens bedurft hätte, zu beteiligen gewesen wäre, bleibt der Antrag ebenfalls erfolglos. Richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben - wie hier - nach § 30 Absatz 1 BauGB, weil das Bauvorhaben in Übereinstimmung mit den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfolgt, haben die Länder gemäß § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB sicherzustellen, dass die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 BauGB entscheiden kann. Dem wird regelmäßig durch die Einreichung der Bauantragsunterlagen bei der Gemeinde nach Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO - bzw. wie hier im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5, Abs. 4 BayBO - Rechnung getragen; die Einreichung der Unterlagen ist hier seitens der Beigeladenen bei der Klägerin am 4. Dezember 2016 erfolgt. Spätestens ab diesem Zeitpunkt hatte die Klägerin somit Kenntnis von einer beabsichtigten Nutzungsänderung der Beigeladenen von einem Lager zu einer Spielhalle in dem Industriegebiet. Zwar hat die Klägerin den Bauantrag - entgegen Art. 58 Abs. 4 Satz 3 BayBO - an die Beigeladene zurückgegeben, sie wurde jedoch nach Einreichung des Bauantrags durch die Beigeladene unmittelbar beim Landratsamt Würzburg am 17. Januar 2017 von diesem unter dem 20. Januar 2017 über dessen Eingang und dessen rechtliche Würdigung informiert. Das Landratsamt hat hierbei auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es von der Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags und einer Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriegebiet am Kirschberg“ ausgeht. Die Klägerin war dementsprechend zum Zeitpunkt der Entscheidung des Landratsamts über den Bauantrag mit Bescheid vom 24. März 2017 ausreichend lange Zeit informiert und hätte ohne weiteres die entsprechenden planungsrechtlichen Maßnahmen ergreifen können (vgl. SaarlOVG, B.v. 18.6.2018 - 2 B 104/18 - juris Rn. 11 f.). Eine Reaktion seitens der Klägerin auf die Benachrichtigung durch das Landratsamt erfolgte jedoch nicht.

14

2. Die Rechtssache hat nicht die von der Klägerin geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).

15

Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGh, B.v. 4.5.2020 - 9 ZB 18.2339 - juris Rn. 20). Dem wird das Zulassungsvorbringen, das schon keine konkreten Fragen formuliert, nicht gerecht.

16

a) Soweit die Klägerin vorträgt, streitentscheidend sei, ob das Vorhaben der Beigeladenen als kerngebietstypisch einzustufen sei, ist höchstrichterlich geklärt, dass hierfür eine Gesamtbetrachtung der Umstände des Einzelfalls maßgeblich ist (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1988 - 4 B 119.88 - juris Rn. 5). Das Verwaltungsgericht hat hier unter tatrichterlicher Würdigung die genehmigte Spielhalle als nicht kerngebietstypisch eingestuft und insbesondere darauf abgestellt, dass die örtliche Situation keine Anhaltspunkte dafür hergibt, die eine besondere Attraktivität der Spielhalle begründen könnten. Ob dieser Beurteilung zu folgen ist, stellt keine Frage von grundsätzlicher Bedeutung dar (vgl. BVerwG, B.v. 29.10.1992 - 4 B 103.92 - juris Rn. 4).

17

b) Entgegen der Ansicht der Klägerin ist die Frage, ob sie zwingend am Baugenehmigungsverfahren hätte beteiligt werden müssen, nicht von grundsätzlicher Bedeutung. Die Frage lässt sich unmittelbar aus dem Gesetz beantworten. Sie ist außerdem abhängig von der rechtlichen Bewertung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB und damit einer verallgemeinerungsfähigen Beantwortung hier nicht zugänglich. Eine darüberhinausgehende Klärungsbedürftigkeit zeigt das Zulassungsvorbringen nicht auf.

18

c) Aus dem Vortrag, es sei bedeutend, ob der Schwellenwert exakt bei 100 m² liegen müsse, ergibt sich keine Klärungsbedürftigkeit. Vielmehr ist höchstrichterlich geklärt, dass dem Schwellenwert die Bedeutung eines wesentlichen Anhalts zukommen kann, dieser aber keinen starren Wert darstellt (vgl. BVerwG, B.v. 29.10.1992 - 4 B 103.92 - juris Rn. 4). Im Übrigen kommt es für die Beurteilung der Kerngebietstypik - wie bereits ausgeführt - auf eine Gesamtbetrachtung der Umstände des Einzelfalls an.

19

3. Die Berufung ist nicht wegen Divergenz nach § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO zuzulassen.

20

Der Zulassungsgrund des § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO setzt voraus, dass das angefochtene Urteil mit einem seine Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz von einem eben solchen Rechtssatz eines in der Vorschrift genannten Gerichts abweicht und hierauf die Entscheidung beruht (vgl. BayVGh, B.v. 4.5.2020 - 9 ZB 18.2339 - juris Rn. 22). Im Zulassungsantrag muss ein abstrakter Rechtssatz des angefochtenen Urteils herausgearbeitet und einem Rechtssatz des anderen Gerichts unter Darlegung der Abweichung gegenübergestellt werden (vgl. BVerwG, B.v. 5.7.2016 - 4 B 21.16 - juris Rn. 5).

21

Soweit das Zulassungsvorbringen geltend macht, das Urteil des Verwaltungsgerichts weiche „von der Ansicht des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zur Problematik kerngebietstypischer Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der BauNVO von 1977 ab“, kommt eine Divergenz schon nicht in Betracht, weil das Verwaltungsgericht hier zutreffend davon ausgeht, dass die genehmigte Spielhalle keine kerngebietstypische Vergnügungsstätte darstellt. Eine Abweichung vom angeführten Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs vom 13. Februar 1996 (Az. 14 CS 95.3591) liegt schon deswegen nicht vor, weil

die Ausführungen, auf die sich die Klägerin stützt, nicht entscheidungserheblich waren (vgl. B.v. 1.12.2020 - 2 B 52.20 -juris Rn. 27); der Entscheidung lag vielmehr eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte zugrunde. Aus dem gleichen Grund besteht auch keine Divergenz zum Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 19. Oktober 2015 (Az. 1 B 15.886). Das Verwaltungsgericht stellt in den Urteilsgründen darauf ab, dass die Entscheidung zu einem kerngebietstypischen Betrieb erging. Gegenteiliges lässt sich im Hinblick auf den dort streitgegenständlichen Bordellbetrieb mit zwölf Zimmern weder der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs noch dem Zulassungsvorbringen entnehmen.

22

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da die Beigeladene im Zulassungsverfahren keinen rechtlich die Sache förderlichen Beitrag geleistet hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

23

Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG. Sie orientiert sich an Nr. 9.10 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

24

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).