

Titel:

Versagung der Baugenehmigung für Umnutzung einer Kleiderfabrik in Vergnügungsstätte

Normenkette:

BauGB § 1 Abs. 3, § 30, § 34

BauNVO § 4, § 6 Abs. 2 Nr. 8, Abs. 3

SpielV § 3 Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Bauleitpläne sind nicht erforderlich iSd § 1 Abs. 3 BauGB, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

2. Wenn eine Spielhalle mit jeweils 12 Geldspielgeräten den Rahmen der zulässigen Anzahl von 12 Geldspielgeräten (§ 3 Abs. 2 S. 1 SpielV) ausschöpft und jeweils deutlich den Schwellenwert von ca. 100 qm Grundfläche überschreitet, ist sie in der Regel als kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu werten. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung bezüglich Nutzungsänderung in eine Spielhalle, Wirksamkeit des Bebauungsplans O.S. bejaht, insbesondere keine Verhinderungsplanung vorliegend, trennende Wirkung einer Straße, Vorliegen einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte, Spielhalle, Geldspielgeräte

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 06.02.2023 – 9 ZB 22.75

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für die Umnutzung einer Kleiderfabrik in eine Vergnügungsstätte mit Spielhalle und Schankwirtschaft.

1.

2

Unter dem 3. Mai 2019 stellte der Kläger einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung betreffend einer Nutzungsänderung einer ehemaligen Kleiderfabrik in eine Vergnügungsstätte mit einer Spielhalle und einer Schankwirtschaft auf dem Grundstück Fl.Nr. ...7 der Gemarkung ... O... S... ..., 6... M.... Ausweislich der mit dem Bauantrag eingereichten Planunterlagen soll allein der Gastraum der Spielhalle 158,70 qm groß sein und dort 12 Geldspielgeräte aufgestellt werden. Hinsichtlich der Einzelheiten des geplanten Vorhabens wird auf die mit dem Bauantrag eingereichten Planunterlagen Bezug genommen. Das Baugrundstück lag zum Zeitpunkt der Antragstellung im unbeplanten Innenbereich.

3

Mit Beschluss der G... M... vom 21. Oktober 2019 verweigerte die Beigeladene ihr Einvernehmen zum geplanten Vorhaben und leitete den Bauantrag an das Landratsamt M. weiter, wo dieser am 31. Oktober 2019 einging. Am 9. Dezember 2019 beschloss der Gemeinderat der Beigeladenen, für den betroffenen

Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und beschloss zudem, eine entsprechende Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre wurde am 13. Dezember 2019 bekannt gemacht.

4

Mit Bescheid vom 3. April 2020 lehnte daraufhin das Landratsamt M. den Antrag auf Baugenehmigung ab. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass am 13. Dezember 2019 eine Veränderungssperre der Beigeladenen in Kraft getreten sei, die das Baugrundstück mit der Fl.Nr. ...7 umfasse. Die Beigeladene habe mit Schreiben vom 7. April 2020 mitgeteilt, dass sie keine Ausnahme von der Veränderungssperre erteile und zudem beabsichtige, in einem künftigen Bebauungsplan für den betroffenen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen und Vergnügungsstätten dort auszuschließen. Der vorgenannte Bescheid wurde dem Kläger am 29. April 2020 zugestellt.

2.

5

Mit Schriftsatz seiner Bevollmächtigten vom 27. Mai 2020, eingegangen bei Gericht am selben Tag, ließ der Kläger Klage gegen den Bescheid des Landratsamts M. vom 3. April 2020 erheben und sinngemäß beantragen,

Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids des Landratsamts M. vom 3. April 2020 verpflichtet, dem Kläger die unter dem 3. Mai 2019 beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

6

Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass der Kläger einen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung habe. Die erlassene Veränderungssperre stehe dem Vorhaben nicht entgegen, da diese rechtswidrig und damit unwirksam sei. Fraglich sei dabei schon das ordnungsgemäße Zustandekommen der Veränderungssperre. Diese sei zudem auch materiell rechtswidrig, da sie eine reine Verhinderungsplanung darstelle, was unzulässig sei. Es fehle insoweit an einem Mindestmaß an positiven Planvorstellungen bzw. an einer ausreichenden Konkretisierung der entsprechenden Planungen. Eine reine Verhinderungsplanung lasse sich bereits daran erkennen, dass allein das Vorhabengrundstück von den Planungen erfasst werde. Da die Veränderungssperre dem Vorhaben somit nicht entgegengehalten werden könne, sei es bauplanungsrechtlich zulässig. Das Grundstück liege im unbeplanten Innenbereich. Bei der näheren Umgebung handle es sich um ein faktisches Mischgebiet, da der O... S... keine trennende Wirkung zukomme. Das Vorhaben sei daher gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig, zumal es keine starre 100 qm-Grenze hinsichtlich der Frage des Vorliegens einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte gebe.

3.

7

Mit Schriftsatz des Landratsamts M. vom 16. Juli 2020 beantragt der Beklagte,

die Klage abzuweisen.

8

Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass der ablehnende Bescheid rechtmäßig sei. Die formellen und materiellen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperren seien gegeben. Insbesondere sei der Aufstellungsbeschluss nachträglich ordnungsgemäß bekanntgemacht worden.

4.

9

Die Beigeladene hat sich im Verfahren schriftsätzlich nicht geäußert und auch keinen Sachantrag gestellt.

5.

10

Am 31. Juli 2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „O... S... ..“ vom 9. Dezember 2019 sowie die zuvor beschlossene Veränderungssperre erneut bekanntgemacht. Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 25. Januar 2021. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. Februar 2021 bis 17. März 2021 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit wurden auch die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange beteiligt. Mit Beschluss des Gemeinderats der Beigeladenen vom 26. April 2021 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 15. April 2021 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 6. Mai 2021 ausgefertigt, der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 7. Mai 2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird ebenfalls seit 7. Mai 2021 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

11

Der Bebauungsplan „O... S... ...“, der sich im Wesentlichen auf das Grundstück mit der Fl.Nr. ...7 der Gemarkung M... bezieht, sieht für das Grundstück hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Zulässig sind danach: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und 3. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Anlagen für Verwaltungen und 2. Gartenbaubetriebe. Wegen des Inhalts des Bebauungsplans im Übrigen wird auf diesen Bezug genommen.

6.

12

Mit Schriftsatz vom 25. Mai 2021 ergänzte die Klägerseite ihr Vorbringen dahingehend, dass auch der Bebauungsplan „O... S... ...“ dem Vorhaben des Klägers nicht entgegenstehe. Es werde bestritten, dass der entsprechende Aufstellungsbeschluss formell ordnungsgemäß erfolgt sei. Gleiches gelte hinsichtlich der ordnungsgemäßen Bekanntmachung dieses Beschlusses sowie hinsichtlich des Aufstellungsbeschlusses vom 26. April 2021. Auch das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Bekanntmachung des Bebauungsplans werde bestritten. Schließlich sei der Bebauungsplan auch materiell rechtswidrig, da es sich bei diesem um eine reine Verhinderungsplanung handele. Insoweit werde auf die Begründung bezüglich der zuvor erlassenen Veränderungssperre Bezug genommen. Die insoweit vorgetragenen Einwände seien auf den Bebauungsplan übertragbar und führten auch zu dessen Unwirksamkeit.

7.

13

Aufgrund Beschlusses vom 25. Januar 2021 erhob die Kammer am 6. Juli 2021 Beweis über die örtlichen und baulichen Verhältnisse im Bereich des Baugrundstücks durch die Einnahme eines Augenscheins. Auf das Protokoll über den Augenschein und die bei diesem Termin angefertigten Lichtbilder wird verwiesen.

8.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

Über die Klage konnte ohne mündliche Verhandlung entschieden werden, weil die Beteiligten hierauf im Rahmen des Augenscheintermens bzw. die Klägerseite mit Schriftsatz vom 23. Juli 2021 verzichtet haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).

16

Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf die von ihm beantragte Baugenehmigung. Der Bescheid des Landratsamts M. vom 3. April 2020 ist zum hier maßgeblichen Zeitpunkt im Ergebnis rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Maßgeblicher Zeitpunkt bei einer Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung ist dabei der Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung (vgl. nur BVerwG, U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – juris Rn. 8 m.w.N.; BayVGh, B.v. 27.3.2017 – 9 ZB 14.626 – juris Rn. 16 a.E.).

1.

17

Die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung in eine Vergnügungsstätte aus Spielhalle und Schankwirtschaft ist nicht genehmigungsfähig, da der hier mittlerweile einschlägige Bebauungsplan „O... S... ...“, in Kraft getreten am 7. Mai 2021, für das Vorhabengrundstück ein allgemeines Wohngebiet

vorsieht. Vergnügungsstätten sind dort nach den insoweit eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise (vgl. hierzu auch § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

18

Das Gericht hat auch keine durchgreifenden Bedenken an der Wirksamkeit des hier einschlägigen Bebauungsplans „O... S... ...“.

19

Formelle Fehler sind weder substantiiert geltend gemacht, noch sind solche Fehler ersichtlich. Insbesondere wurde entgegen der bloßen klägerischen Behauptung sowohl der entsprechende Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 9. Dezember 2019 am 31. Juli 2020 im Amts- und Mitteilungsblatt der Beigeladenen bekannt gemacht (vgl. Amts- und Mitteilungsblatt M... Nr. ... vom 2020, S. 4; abrufbar auch im Internet unter: <https://www.m...de/buergerservice/amtsblatt/>). Gleiches gilt hinsichtlich der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 1 BauGB (vgl. Amts- und Mitteilungsblatt M... Nr. ... vom 2021, S. 4).

20

Sonstige formelle Fehler sind weder substantiiert vorgetragen noch ersichtlich.

21

Der Bebauungsplan ist auch materiell rechtmäßig. Insbesondere verstößt dieser weder gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB noch handelt es sich bei diesem um eine reine Negativ- oder Verhinderungsplanung, was mit § 1 Abs. 3 BauGB nicht vereinbar wäre.

22

Ein materieller Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt – entgegen der diesbezüglichen klägerischen Behauptung – nicht vor, weil im einschlägigen Flächennutzungsplan der Bereich östlich der O... S... ..., in dem das Vorhabengrundstück liegt, als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Insoweit wird auf den in den Behördenakten befindlichen Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bezug genommen (vgl. Blatt ... der Behördenakte der Beigeladenen sowie Seite 4 der Begründung des Bebauungsplans „O... S... ...“).

23

Darüber hinaus handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan auch nicht um eine mit § 1 Abs. 3 BauGB unvereinbare Negativ- oder Verhinderungsplanung.

24

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind Bauleitpläne nicht erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken; unzulässig ist auch ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen nicht vollziehbar ist (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – juris Rn. 5; BayVGh, U.v. 20.5.2014 – 15 N 12.1454 – juris Rn. 31). Eine solche Verhinderungsplanung liegt aber nicht schon deswegen vor, weil die Gemeinde die Planung aus Anlass eines konkreten, bisher zulässigen Vorhabens betreibt, das sie verhindern will, oder weil sie das Ziel verfolgt, eine Ausweitung bestimmter bisher zulässiger Nutzungen zu verhindern, selbst wenn dies jeweils den Hauptzweck einer konkreten Planung darstellt (vgl. BVerwG, B.v. 8.9.2016 – 4 BN 22.16 – BeckRS 2016, 52853 Rn. 5).

25

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist hier eine mit § 1 Abs. 3 BauGB unvereinbare Verhinderungsplanung nicht gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan dient der rechtssicheren Zuordnung des vorliegenden Vorhabengrundstücks zu einer konkreten baulichen Nutzungsart. Hiergegen ist schon deswegen nichts einzuwenden, weil ein Regelungsbedürfnis aufgrund des Umstandes, dass die ehemalige gewerbliche Nutzung des Baugrundstücks als Kleiderfabrik in einem gewissen Spannungsverhältnis zur ansonsten östlich der O... S... vorhandenen und das Vorhabengrundstück umgebenden Wohnbebauung stand, nicht von der Hand zu weisen ist. Gleiches gilt hinsichtlich des Umstandes, dass im Anschluss an die Nutzung des Gebäudekomplexes als Kleiderfabrik in dem Gebäude unterschiedliche (ungenehmigte) Nutzungen vorgelegen haben (vgl. hierzu Blatt 30 der Akten der Bauaufsichtsbehörde). Dass die Beigeladene mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche (Fort-)Entwicklung schaffen wollte (so ausdrücklich auf Seite 3 der Begründung zum Bebauungsplan), ist damit nachvollziehbar

und auch nicht lediglich vorgeschoben. Im Übrigen sind die planerischen Vorstellungen der Beigeladenen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung auf diesem Grundstück hinreichend konkret dargestellt. Allein der Umstand, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans hier im Grunde allein auf das Grundstück Fl.Nr. ...7 der Gemarkung M... bezieht, vermag schon unter Berücksichtigung der Regelungen des § 12 und § 30 Abs. 2 BauGB eine Verhinderungsplanung nicht zu begründen. Gleiches gilt für den Umstand, dass Anlass des vorliegenden Bebauungsplans wohl erst der Bauantrag des Klägers war, wie bereits die Regelungen der §§ 14 ff. BauGB deutlich machen.

26

Sonstige materiell-rechtliche Mängel des Bebauungsplans „O... S... ...“ sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Der Bebauungsplan ist damit wirksam. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Genehmigung der vom Kläger beantragten Nutzungsänderung somit entgegen.

2.

27

Die Wirksamkeit des Bebauungsplans kann letztlich jedoch dahinstehen bzw. diese Frage muss nicht abschließend geklärt werden, da das Vorhaben des Klägers selbst bei Unwirksamkeit des Bebauungsplans vorliegend nicht genehmigungsfähig wäre.

28

Die Genehmigungsfähigkeit würde sich dann nach § 34 BauGB richten.

29

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es hinsichtlich dieser vier Kriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Auch ein den Rahmen überschreitendes Bauwerk kann ausnahmsweise zulässig sein, wenn es trotz der Überschreitung keine städtebaulichen Spannungen hervorruft (vgl. nur BVerwG, U.v. 26.5.1978 – BVerwGE 55, 369 ff.).

30

Als nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist dabei der Bereich anzusehen, innerhalb dessen sich einerseits das Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirkt (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369 ff., BayVGH, U.v. 24.11.2010 – 9 B 10.363 – juris m.w.N.). Die Grenzen sind dabei nicht schematisch, sondern nach der jeweiligen städtebaulichen Situation zu bestimmen. Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der Merkmale des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gesondert zu ermitteln, weil die wechselseitige Prägung unterschiedlich weit reichen kann.

31

Hinsichtlich der hier streitigen Art der baulichen Nutzung ist bezüglich der näheren Umgebung nach den im Augenschein gewonnenen Erkenntnissen auf den Bereich östlich der O... S... ..., im Norden bis auf Höhe der S... und im Süden bis auf Höhe der M... reichend, abzustellen. Denn innerhalb dieses Bereichs kann sich das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung auswirken und wirkt sich andererseits diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend aus, wie die Erkenntnisse des Augenscheins ergeben haben.

32

Dagegen ist der Bereich westlich der O... Straße/ ... nicht mehr in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einzubeziehen, da der O... S... ... dort trennenden Wirkung zukommt. Zwar kann eine Straße innerorts sowohl trennende als auch verbindende Wirkung haben (vgl. BayVGH, U.v. 28.7.2004 – 2 B 03.54 – juris Rn. 21 a.E.; aus der Literatur vgl. hierzu etwa Söfker in E/Z/B/K, BauGB, Stand 05/2021, § 34 Rn. 24). Vorliegend hat die O... S... 4.. im hier maßgeblichen Abschnitt aufgrund ihrer Breite aber bereits optisch gesehen trennende Wirkung (siehe zu diesem Aspekt etwa BVerwG, U.v. 6.7.1984 – 4 C 28.83 – NJW 1985 – 1569). Insoweit wird auf die beim Augenscheintermin angefertigten Lichtbilder Bezug genommen. Für eine trennende Wirkung spricht zudem das hohe Verkehrsaufkommen auf der O... S... als Bundesstraße (siehe zu diesem Aspekt etwa BVerwG, U.v. 15.12.1994 – 4 C 13.93 – juris; BVerwG, B.v. 19.7.2018 – 4 B 27.18 – juris), wie das Gericht ebenfalls im Rahmen des Augenscheintermins feststellen konnte. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um Durchgangsverkehr und nicht um Verkehrsaufkommen

vom oder zum westlich der O... S... gelegenen Gewerbegebiet. Darüber hinaus kommt der O... S... im hier relevanten Bereich schließlich auch deswegen eine trennende Funktion zu, weil die Bebauung auf der jeweiligen Straßenseite völlig unterschiedliche Nutzungsstrukturen aufweist (siehe zu diesem Aspekt etwa BVerwG, U.v. 6.7.1984 – 4 C 28.83 – NJW 1985 – 1569; BVerwG, B.v. 29.4.1997 – 4 B 67.97 – NVwZ-RR 1998, 94; OVG Münster, U.v. 25.4.2018 – 7 A 165.16 – juris). Während der Bereich westlich der O... S... dort durch großflächige Gewerbebetriebe geprägt ist (dort befindet sich u.a. eine No...-F..., Z... mehrere Autohändler, B... M ...), ist der Bereich östlich der O... S... ganz überwiegend durch Wohnbebauung geprägt (vgl. hierzu erneut die beim Augenscheintermin angefertigten Lichtbilder). Auch dieser Umstand spricht daher dafür, dass bei der O... S... im hier relevanten Bereich die prägende Wirkung der unterschiedlichen Nutzungen jeweils an der Straße endet.

33

Unter Berücksichtigung dieser Umstände und der im Augenscheintermin gewonnenen Erkenntnisse über die örtlichen und baulichen Verhältnisse vor Ort ist davon auszugehen, dass die hier maßgebliche nähere Umgebung einem (faktischen) allgemeinen Wohngebiet entspricht. Da das Baugrundstück im faktischen Wohngebiet liegt, ist gem. § 34 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauNVO eine Spielhalle als Vergnügungsstätte aber weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

34

Ein Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung stünde dem Kläger auch in diesem Fall, also wenn man von einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans „O... S...“ ausgehen wollte, nicht zu.

3.

35

Und selbst wenn man entgegen der Auffassung des Gerichts auch nicht von einer trennenden, sondern einer verbindenden Wirkung der O... S... ausgehen wollte, und die nähere Umgebung daher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB einzustufen wäre, wäre das Vorhaben des Klägers gleichwohl nicht genehmigungsfähig.

36

Denn nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, zulässig. Unabhängig von der Frage der Kerngebietstypik der Vergnügungsstätte scheidet auch in diesem Fall ein Anspruch des Klägers auf die beantragte Baugenehmigung schon deswegen aus, weil das Vorhabensgrundstück östlich der O... S... und damit in dem Gebiet liegt, das ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, wie der Augenschein ergeben hat.

37

Darüber hinaus handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben des Klägers um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte, so dass auch aus diesem Grund das Vorhaben am geplanten Ort unzulässig wäre.

38

Die Unterscheidung zwischen nichtkerngebietstypischen und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten geht maßgeblich darauf zurück, dass Vergnügungsstätten auf Grund ihres Benutzerkreises und der Nutzungszeit regelmäßig mit erheblichen Lärmbelastigungen einhergehen, sei es durch die Veranstaltung selbst oder/und den durch sie ausgelösten Zu- und Abgangsverkehr, der planungsrechtlich, wie auch sonst im Städtebaurecht, der Anlage zuzurechnen ist. Dies ist auch der wesentliche Grund für die Einführung des eigenständigen bauplanungsrechtlichen Begriffs der Vergnügungsstätte durch die BauNVO 1990 gewesen. Maßgebliche Kriterien sind daher Größe und Einzugsbereich. Für die Kerngebietstypik sind kennzeichnend Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar ist oder jedenfalls erreichbar sein sollen (vgl. BVerwG NVwZ 1989, 50 – Spielhalle mit über 200 qm Nutzfläche; BeckRS 1990, 31228212 – Diskothek; OVG Lüneburg NordÖR 2009, 472: Tanzgaststätte mit das gesamte Stadtgebiet umfassendem Einzugsbereich, die sich als eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte darstellt; VGH München BeckRS 2017, 104067 – Erotik-Videothek mit G... H...-Videokabinen; VG Darmstadt BauR 2013, 129 = BeckRS 2012, 57728 – Swinger-Club). Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind also solche, die diese Eigenschaften nicht aufweisen, insbesondere Anlagen, die nach Umfang und Zweckbestimmung lediglich einem

begrenzten Stadtteil dienen sollen und damit weniger Unruhe von außen in das Gebiet tragen (vgl. zum Vorstehenden etwa Hornmann in BeckOK BauNVO, 27. Ed. 15.10.2021, § 6 Rn. 72).

39

Eine Spielhalle ist dabei ein Unternehmen oder Teil eines Unternehmens, das ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten im Sinne des § 33c Abs. 1 Satz 1 GewO dient. Wenn eine Spielhalle mit jeweils 12 Geldspielgeräten den Rahmen der zulässigen Anzahl von 12 Geldspielgeräten (§ 3 Abs. 2 S. 1 Spielverordnung) ausschöpft und jeweils deutlich den in der Rechtsprechung entwickelten Schwellenwert von ca. 100 qm Grundfläche überschreitet, ist sie in der Regel als kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu werten (vgl. BVerwG NVwZ-RR 1993, 287; VGH Mannheim VBIBW 1988, 476 = BRS 48 Nr. 39; NVwZ-RR 1992, 465; BauR 2007, 1373 = BRS 70 Nr. 72; VGH München BeckRS 2012, 52949; OVG Münster ZfBR 2012, 682 = BauR 2013, 59; VGH Kassel NVwZ-RR 2014, 89).

40

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist vorliegend von einer kerngebietstypischen Spielhalle auszugehen. Denn bei der geplanten Spielhalle des Klägers ist bereits der Gastraum 158.70 qm groß und es sollen dort 12 Geldspielgeräte aufgestellt werden (vgl. hierzu insb. Blatt 7, 8 und 160 der Behördenakte). Berücksichtigt man zudem, dass die beigelegene Gemeinde insgesamt nur knapp 5.000 Einwohner hat (vgl. hierzu Bay. Landesamt für Statistik, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes zum 21.12.2020, abrufbar unter: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=ergebnistabelleUmfang&levelindex=2&levelid=1638369382457&downloadname=12111-101r#abreadcrumb>) ist nicht davon auszugehen, dass die Spielhalle nur dem Einzugsbereich des Gemeindegebiets diene, sondern einen größeren, selbst über die Gemeindegrenzen der Beigeladenen hinausragenden Einzugsbereich hätte und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar wäre oder jedenfalls erreichbar sein sollte.

41

Da es sich demnach beim geplanten Vorhaben um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, wäre das Vorhaben auch nicht ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig.

42

Die Klage war aus den vorgenannten Gründen abzuweisen.

4.

43

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da die Beigeladene keinen eigenen Sachantrag gestellt hat und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO).

5.

44

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