VG Ansbach, Urteil v. 14.11.2024 – AN 9 K 24.2119

Titel:

Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Unzulässigkeit einer Vergnügungsstätte mit Wettannahmestelle und Gastronomie im unbeplanten allgemeinen Wohngebiet

Normenketten:

BauGB § 34
BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 2, § 6 Abs. 2 Nr. 8
BayBO Art. 55 Abs. 1, Art. 59 S. 1, Art. 47 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2

Leitsätze:

1. Ein Wettbüro als Vergnügungsstätte liegt vor, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung, insbesondere durch das unmittelbare Nebeneinander von Wettannahmestelle und Liveübertragung von Sportereignissen dazu animiert werden, sich dort länger aufzuhalten und die Sportereignisse, auf die sie gewettet haben, in Liveübertragungen auf Fernsehmonitoren zu verfolgen. Es kommt maßgeblich auf den "Verweilcharakter" an. Demgegenüber ist eine bloße Wettannahmestelle darauf angelegt, Wetten entgegenzunehmen und weiterzuleiten sowie Gewinne auszuzahlen. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ob eine Wettannahmestelle gemeinsam mit einer weiteren Nutzungseinheit in seinen städtebaulichen Auswirkungen als räumlichfunktionale Einheit zu bewerten ist, ist in einer Gesamtschau anhand objektiver Umstände zu beurteilen. Hierfür kann das unmittelbare Nebeneinanderliegen zweier Zugänge und eine gemeinsame Toilettenmitbenutzung sprechen. Weiter kann hierfür sprechen, wenn sich die beiden Nutzungseinheiten „in geradezu idealer Weise ergänzen“ und die Nutzung nach außen hin einheitlich in Erscheinung tritt. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
3. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind solche, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, insbesondere, weil sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen. Maßgeblich für die Beurteilung der Kerngebietstypik ist eine auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls. Als Indikator für die Bedeutung einer Vergnügungsstätte, die Größe ihres Einzugsbereichs und die Erreichbarkeit für ein größeres und allgemeines Publikum kann die Betriebsgröße herangezogen werden. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Abgrenzung Wettbüro, Wettannahmestelle, räumlichfunktionale Einheit mehrerer Nutzungseinheiten, unzureichender Stellplatznachweis, Baugenehmigung, Vergnügungsstätte, Wohngebietsunverträglichkeit, Stellplatznachweis, räumlichfunktionale Einheit, Verweilcharakter, Ablehnungsbescheid, Spielhalle

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 27.03.2026 – 9 ZB 24.2013

Tenor

1.Die Klage wird abgewiesen.

2.Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

3.Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Erteilung einer zuvor versagten Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von „Geschäftsräumen im Erdgeschoss mit baulicher Abtrennung in zwei unabhängige Nutzungseinheiten a) bereits genehmigte Gaststätte und getrennt davon und unabhängig b) Wettvermittlungsstelle ohne Verweilmöglichkeit im Sinne einer Annahmestelle mit untergeordnetem Vertrieb von Kioskwaren“ im Anwesen … in …, Grundstück Fl.Nr. … – Gemarkung … Das streitgegenständliche Vorhaben liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes der Beklagten. Zudem befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des festgesetzten Sanierungsgebiets … Mit Bescheid vom 7. Juli 2015 wurde die beantragte Nutzungsänderung von einem Laden zu einem Café/Bistro mit Geldspielgeräten (...) erteilt. Aufgrund einer Ortseinsicht des Außendienstes der Bauordnungsbehörde der Beklagten am 7. Juli 2015 waren in den zugehörigen Räumen drei Glücksspielautomaten, elf Wettterminals und 35 Monitore in Betrieb. Mit Bescheid vom 30. Oktober 2015 wurde die Nutzung gegenüber der damaligen Betreiberin untersagt.

2
Mit Formblättern vom 6. Oktober 2017 hatte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines Cafés/Bistros und eines Ladens zu einem Pferde- und Sportwettbüro sowie eines Lagers beantragt, welcher mit Bescheid vom 2. September 2021 versagt wurde. Eine hiergegen eingereichte Klage wurde mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach vom 17. Mai 2022 (AN 9 K 21.1690) abgewiesen. Die vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zugelassene Berufung wurde mit Urteil vom 8. Mai 2024 zurückgewiesen (9 ZB 23.50). Bei der maßgeblichen Umgebungsbebauung handle es sich um ein allgemeines Wohngebiet, in dem das klägerische Vorhaben, bei dem es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handle, nicht zulässig sei.

3
Mit Formblättern und Bauvorlagen vom 25. Juli 2022 beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für das streitgegenständliche Bauvorhaben. Nach den Bauvorlagen soll im Erdgeschoss rechts eine als Wettannahmestelle mit Kioskwaren bezeichnete Einheit entstehen. Diese verfügt über vier elektronische Quotentafeln ohne Livequoten, vier Wettterminals, zwei Stehtische und insgesamt sechs Regale und Schränke mit Kioskwaren mit einer Nutzfläche von 42,12 m² bzw. 48,13 m² Bruttogrundfläche. Beide Einheiten werden durch einen gemeinsamen Windfang von der .A. … aus betreten. In der linken Einheit befinden sich auf der als Gastronomie bezeichneten Fläche diverse Sitzgelegenheiten und Tische sowie eine Verkaufstheke. Eine separate Küche ist nicht vorgesehen. Als Nutzfläche sind 88,95 m² sowie als Bruttogrundfläche 105,96 m² angegeben. Im hinteren Bereich ist über einen Durchgangsflur der Zugang zu den Besuchertoiletten möglich. Über diesen Durchgangsflur wird auch der zur rechten Einheit gehörende Lagerraum im Keller und Räume im 1. OG, die der linken Einheit zugeordnet sind, betreten.

4
Dem Bauantrag beigefügt waren Betriebsbeschreibungen für beide Einheiten. Die Gastronomie solle Montag bis Sonntag von 11:00 Uhr bis 22:00 Uhr geöffnet haben und Getränke aus handelsüblichen Behältnissen und aufgewärmte Speisen zur Verfügung stellen. Das „Ladengeschäft mit Wettannahme“ solle täglich von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr geöffnet sein, jedoch an Sonn- und Feiertagen geschlossen haben. Die Kunden sollen den Laden zum Ausarbeiten ihrer Wetten mit Wettschein oder elektronisch am Wettterminal nutzen. Eine Bewirtung solle nicht stattfinden. Eine Ausgabe von Getränke erfolge nur zum Mitnehmen. Ebenso würden nur verpackte Lebensmittel zum Verzehr außerhalb angeboten. Zum Ausfüllen der Wettscheine stünden nur Stehtische zur Verfügung. Wettangebote/-quoten und Ereignisse sollen auf zwei Monitoren angezeigt und Terminals als Ausfüllhilfen aufgestellt werden. Eine Übertragung von Sportereignissen solle auf den Monitoren nicht stattfinden sowie keine „Live-Wetten“ angeboten werden. Ebenfalls beigefügt war eine vom Geschäftsführer der Klägerin unterzeichnete Verpflichtungserklärung, dass die Nutzung von Livewetten ausgeschlossen werde und lediglich Wetten von noch nicht begonnenen Wettereignissen angeboten und vermittelt werden sollen.

5
Mit Schreiben vom 4. Juli 202 teilte die Beklagte der Klägerin mit, dass eine Genehmigungserteilung nicht in Aussicht gestellt werden könne. Das Bauvorhaben stelle eine im hier vorliegenden Gebiet unzulässige Vergnügungsstätte dar. Die Wettannahmestelle und die Gastronomie seien als eine Nutzungseinheit anzusehen. Das Vorhaben widerspreche auch den Sanierungszielen der Sanierungssatzung … Ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung sei zudem nicht gestellt worden.

6
Mit Schriftsatz vom 26. Juli 2022 beantragte die Klägerin die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung und nahm umfassend zur Anhörung zu der beabsichtigten Versagung der Baugenehmigung Stellung.

7
Mit Bescheid vom 1. Februar 2023 (Az. B2-2022-498) versagte die Beklagte der Klägerin die Erteilung der beantragten Baugenehmigung (Nr. 1). Zugleich erlegte sie die Kosten des Verfahrens der Klägerin auf (Nr. 2). Zur Begründung führte die Beklagte zusätzlich zu den bereits angeführten Einwendungen gegenüber dem Vorhaben an, dass auch die notwendigen 36 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und 23 Stellplätze für Fahrräder nicht nachgewiesen worden seien. Im Übrigen wird hinsichtlich der Begründung auf den Inhalt des angefochtenen Bescheids verwiesen.

8
Gegen den am 4. Februar 2023 zugestellten Bescheid hat die Klägerin durch ihre Bevollmächtigten am 14. Februar 2023 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach erheben lassen.

9
Zur Begründung wurde vorgetragen, dass sich in dem Vorhaben Kunden nicht länger aufhalten würden und auch nicht gemeinsam bei Sportübertragungen dem Ergebnis entgegenfieberten. Aus diesem Grunde erfolgten schon gar keine Sportübertragungen. Die Behörde halte dem Vorhaben jedoch einen Nutzungszusammenhang zum benachbartem Café entgegen. Eine Zurechnung des nebenliegenden Gastronomiebetriebs sei weder funktional noch baulich angezeigt. Auch könne eine solche nicht mit Verweis auf die Entscheidung des BayVGH vom 13.4.2017 (9 ZB 17.284) gestützt werden. Die Behörde führe hier aus, dass vorliegend die beantragte Nutzung lediglich durch einen ca. 1,5 m breiten Windfang von einer gastronomischen Nutzung getrennt sei. Der BayVGH vertrete mit Entscheidung vom 13. April 2017 (9 ZB 17.284), dass eine Wettannahmestelle als Vergnügungsstätte gelte, wenn sie sich mit einem Vorhaben (wie z.B. Gastronomie) in „geradezu idealer Weise ergänze“, auch wenn keine räumliche Verbindung bestehe. Eine etwaige einheitliche Gestaltung, etwaig einheitliche Betreiber oder eine etwaige Möglichkeit der Verfolgung von Live-Sportereignissen in geselliger Atmosphäre vermöge die Klägerseite in Ansehung des beantragten Vorhabens aber schon nicht zu erkennen. Derlei funktional verschränkende Attribute seien auch nicht beabsichtigt. Beabsichtigt sei ein Vorhaben, das als ladenähnliches Geschäft auch genehmigungsfähig sei. Genau ein solches Vorhaben sei beantragt worden. Stehtische seien Ausfüllhilfen und dienten insbesondere auch der Auslage von Aufklärungsmaterial. Wenn Stehtische eine Aufenthaltsfunktion unterstreichen würden, so müssten in Nürnberg dutzende Oddset-Annahmestellen schließen, weil sie damit nicht mehr Ladengeschäfte wären. Die Möglichkeit der Wettabgabe sei wesenhaft für eine Wettannahmestelle und übersteige entgegen der Ansicht der Beklagten nie das Maß dessen, was reine Wettannahmestellen aufwiesen. Hier könne keine Rede von einer Vergnügungsstätte sein. Baurecht sei kein Verhinderungsrecht. Baubehörden hätten ein Nebenbestimmungsermessen und mithin ein Auflagenermessen. Gerade bei Mobiliar und technischen Einrichtungen könne und müsse die Behörde vor der Versagung über eine entsprechende Auflage nachdenken (z.B. Beschränkung der Zahl der Bildschirme oder Stehtische), bevor sie eine Versagung ausspreche. Die Versagung sei ultima ratio und nicht Automatismus. Dies gelte umso mehr, als vorliegend der eindeutige Wille der Bauherrin, eine geschäftsähnliche Annahmestelle und keine Vergnügungsstätte zu betreiben, nicht in Frage zu stellen sei. Gerade diese Absicht sei es, die sogar zur Pflicht der Behörde führe, etwaige Änderungen der Ausstattung auflagenbewährt zu adressieren, damit dem explizit dargelegten Willen des Bauherrn (hier: der Betrieb einer ladenähnlichen Wettannahme) Rechnung getragen werde.

10
Die Klägerin beantragt,

unter Aufhebung des Bescheids vom 1. Februar 2023 der Klägerin die beantragte Baugenehmigung zu erteilen,

hilfsweise, den Bauantrag der Klägerin unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu verbescheiden.

11
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

12
Zur Begründung führt die Beklagte aus, dass das zur Genehmigung gestellte Vorhaben sich als kerngebietstypische Vergnügungsstätte nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfüge. Darüber hinaus sei es mangels Stellplatznachweises auch aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig.

13
Zwar werde das Vorhaben im Bauantrag als „Gastronomie“ und „Wettannahmestelle mit Kioskwaren“ bezeichnet. Die Auslegung des Bauantrags ergebe allerdings, dass das von der Klägerin einheitlich zur Genehmigung gestellte Vorhaben bauplanungsrechtlich eine funktionale Einheit bilde und damit als kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzuordnen sei. Aufgrund der Vorgeschichte dränge sich im vorliegenden Verfahren eine Nutzung als Wettannahmestelle, die zusammen mit der Nutzung der Gastronomie in der linken Einheit zu einer Nutzung als Wettbüro führe, auf. Es finde zwar eine baulichräumliche Trennung der beiden Einheiten „Gaststätte“ und „Ladengeschäft mit der Annahme von Sportwetten“ statt, eine funktionale Trennung der beiden Einheiten erfolge jedoch nicht. Die „Gastronomie“ und die „Wettannahmestelle mit Kioskwaren“ seien nur durch einen ca. 1,5 m breiten Windfang voneinander getrennt und teilten sich einen gemeinsamen straßenseitigen Eingang. Die beiden Einheiten würden von der Straße aus als einheitlicher Betrieb wahrgenommen. Um von der Wettannahmestelle in die Gaststätte zu gelangen, müssten die künftigen Besucher das Haus nicht verlassen. Die Kunden der Gaststätte könnten unkompliziert die in geselligem Beisammensein ausgefüllten Wettscheine in der angrenzenden Wettannahmestelle abgeben. Diesem Zweck diene die „Gastronomie“ auch in erster Linie. Das ergebe sich schon aus der Tatsache, dass lediglich Getränke in „handelsüblichen Behältnissen“ und aufgewärmte Speisen ausgegeben werden sollten. Ob in der Gaststätte auch Bildschirme aufgestellt werden sollen, sei aus den Bauunterlagen nicht ersichtlich. Die Öffnungszeiten der Wettannahmestelle würden von der „Gastronomie“ bis auf die Zeit zwischen 10:00 Uhr – 12:00 Uhr abgedeckt. Gleichzeitig sei auch die Erklärung der Klägerin, dass keine Live-Wetten angeboten werden sollen, nicht ausreichend. An den Ausschluss von „Live-Wetten“ seien vorliegend, nicht zuletzt aufgrund der Gesamtumstände (Betrieb eines bestandskräftig untersagten „Wettbüros“ in den streitgegenständlichen Räumen durch die Klägerin) strenge Anforderungen zu stellen. Die durch die Klägerin vorgelegte Betriebsbeschreibung bzw. Erklärung genüge diesen Anforderungen nicht. Das Platzieren der Wetten solle laut Betriebsbeschreibung nicht nur per Wettschein, sondern auch am Wettterminal möglich sein. Daher sei es nicht ausreichend, wenn die Klägerin ausführe, dass keine „Live-Wetten“ angeboten würden. Vielmehr sei eine Bestätigung erforderlich, dass die eingesetzte Software hierfür ungeeignet sei. Einen solchen Nachweis habe die Klägerin bisher nicht geführt. Um eine abschließende bauplanungsrechtliche Einordnung als Gewerbebetrieb („Wettannahmestelle“) vornehmen zu können, wäre ein verbindlicher Nachweis in Form einer Bestätigung des Wettanbieters bzw. Franchisegebers oder Hard- bzw. Softwarebetreibers erforderlich, dass die bei den Terminals verwendete Software technisch nicht geeignet sei, „Live-Wetten“ durchzuführen. Dass an den Terminals keine Live-Wetten platziert werden können, ergebe sich aus der Betriebsbeschreibung nicht. Allein die Festlegung durch die Betriebsbeschreibung, dass Wettereignisse und Live-Wett-Quoten auf den Monitoren nicht angezeigt werden, genüge dafür nach Ansicht der Beklagten nicht. Der erforderliche Nachweis umfasse eine Erklärung, dass es für den Betreiber der Wettannahmestelle technisch ausgeschlossen sei, die verwendete Wettsoftware selbst (nachträglich) so einzustellen, dass „Live-Wetten“ angeboten werden können (VG München, B.v. 16.5.2018 – M 8 E 18.1233 – juris Rn. 42). Es sei der Beklagten im Vollzug der Baugenehmigung nicht zuzumuten, die Räume der Klägerin ständig daraufhin zu überprüfen, ob die Monitore und Terminals eingeschaltet seien oder waren oder welche Inhalte auf ihnen dargestellt würden oder abrufbar seien (vgl. BayVGH, B.v. 21.5.2015 – 15 CS 15.9 – juris Rn. 23). Die zur Genehmigung gestellte (kerngebietstypische) Vergnügungsstätte in Form eines Wettbüros befinde sich im unbeplanten Innenbereich. Ausgehend von der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Ansbach im Verfahren AN 9 K 21.01690 sei die Beklagte im Rahmen der Einstufung davon ausgegangen, dass sich das Vorhaben im überwiegend von Wohnnutzung geprägten Teil eines faktischen Mischgebiets befinde. Das Wettbüro als kerngebietstypische Vergnügungsstätte sei damit auch nicht entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässig bzw. nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Das Vorhaben sei darüber hinaus auch bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, weil es die erforderlichen stellplatzrechtlichen Anforderungen nicht erfülle. Für den Betrieb eines Wettbüros sei eine höhere Zahl an Stellplätzen

notwendig, als dies für den Betrieb eines Ladens und einer Gaststätte der Fall sei. Den erforderlichen Nachweis habe die Klägerin nicht erbracht.

14
Mit Schriftsatz vom 25. Oktober 2024 verzichtete die Klägerin auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung, § 101 Abs. 2 VwGO. Die Beklagte hatte ihr Einverständnis insoweit bereits mit Schriftsatz vom 22. Oktober 2024 erklärt.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Schriftsätze der Beteiligten sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge und Gerichtsakten der Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Die zulässige Klage ist unbegründet, da der Ablehnungsbescheid vom 1. Februar 2023 nicht rechtswidrig ist und die Klägerin nicht in ihren Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

17
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, weil das von der Klägerin beantragte Vorhaben bauplanungsrechtlich (I.) und bauordnungsrechtlich (II.) unzulässig ist.

18
Das Vorhaben der Klägerin ist nach Art. 55 Abs. 1 BayBO, wonach die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung bedürfen, baugenehmigungspflichtig. Eine Baugenehmigung ist nur zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlichrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO). Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 Satz 1 BayBO zu erteilen, da ihr kein Sonderbau i.S.v. Art. 2 Abs. 4 Nrn. 1 bis 20 BayBO zu Grunde liegt. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 59 Satz 1 BayBO die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, mit den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und mit den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO, beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO sowie andere öffentlichrechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

I.

19
Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig, da es sich um eine im allgemeinen Wohngebiet unzulässige, kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt.

20
1. Das Wettbüro soll in einem Bereich verwirklicht werden, für den kein qualifizierter oder einfacher Bebauungsplan besteht, der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher insoweit nach §§ 30 Abs. 3 i.V.m. 34 Abs. 1, 2 BauGB. Allerdings fügt sich der Betrieb einer Vergnügungsstätte nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

21
Die für ein Vorhaben maßgebliche nähere Umgebung i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein spezifischer den Vorhabenstandort umgebender Bereich. Die Grenzen der näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Halbsatz 1 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 (vgl. BayVGH, U.v. 24.11.2010 – 9 B 10.363 – juris). Dabei 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 beeinflusst.

22
Eine Straße kann insoweit trennendes oder verbindendes Element sein (BVerwG, U.v. 25.5.1978 – 4 C 9.77; EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauGB § 34 Rn. 36; VG Ansbach, U.v. 14.11.2018 – AN 9 K 16.641 – juris). Die Grenze der maßgeblichen näheren Umgebung kann auch so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedener Bau- und Nutzungsstruktur aneinanderstoßen (BVerwG, B.v. 28.8.2003 – 4B 74/03 – juris). Ein Baugebiet verliert oder ändert den Charakter nach der Art seiner Bebauung nicht dadurch, dass es den Auswirkungen eines angrenzenden Baugebiets ausgesetzt ist (BVerwG, U.v. 6.7.1985 – 4C 28/83 – BauR 1984, 606).

23
Entsprechend dieser Maßstäbe ist dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil vom 8. Mai 2024 (9 B 23.50) folgend die maßgebliche nähere Umgebung als allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Dabei führt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof zum einzubeziehenden Umgriff wie folgt aus:

„Zur maßstabsbildenden näheren Umgebung im Sinn von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB gehört nach dem vor Ort gewonnenen Eindruck die an der …A. … liegende beiderseitige Bebauung sowie die Bebauung im Geviert, das im Norden durch die …C. …, im Süden durch die …E. … und im Westen durch die. …B. … begrenzt ist. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsstrukturen jenseits und diesseits der .A. … sowie unter Berücksichtigung der Straßenbreite und des Verkehrs ist nach Auffassung des Senats die beiderseitige Bebauung zwischen den Hausnummern … bis … und … bis … als rahmenbildend in den Blick zu nehmen. Die Einbeziehung des Blockinnenbereichs bis zur …B. … erscheint angezeigt, weil sich der von einem Vorhaben ausgelöste Parksuchverkehr häufig um das Straßengeviert herumbewegt, in dem sich das Baugrundstück befindet. Das sich nördlich anschließende Straßengeviert ist demgegenüber nicht mehr als maßstabsbildend miteinzubeziehen. Aufgrund fehlender Sichtachsen, insbesondere zwischen dem in der …A. … bestehenden Wettbüro und dem streitgegenständlichen Vorhaben, einer nach Nutzungsauflassung fehlenden prägenden Wirkung des im gegenüberliegenden Karree gelegenen ehemaligen Fruchthauses (…A. …) sowie einer im weiteren Verlauf der …A. … in Richtung Norden vorhandenen stärkeren gewerblichen Prägung (Wettbüro Tipico …A. …, Cocktailbar A. …) steht die Bebauung im weiteren Verlauf der …A. … in keinem städtebaulichen Zusammenhang zur Umgebungsbebauung des Vorhabengrundstücks. Auch ist der Bereich nördlich der …C. … nicht in die nähere Umgebung mit einzubeziehen. Der sich in südlicher Richtung nach dem Anwesen …A. … anschließende Parkplatz des Einkaufszentrums „…“, der jedoch keine Zufahrt auf die …A. …hat, prägt die Umgebungsbebauung ebenso wenig wie das Einkaufzentrum selbst.“

24
Zur Einordnung als allgemeines Wohngebiet führt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wie folgt aus:

„Nach den im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen ist die maßgebliche Umgebungsbebauung überwiegend von Wohnnutzung geprägt; in den Straßenzügen …C. …, …B. … und …E. … gilt dies zumeist für die gesamten Gebäude, in der …A. … zumindest in den Obergeschossen. Auch die Obergeschosse des Vorhabengrundstücks werden ausschließlich zum Wohnen genutzt (laut Klingelschild 10 Wohnparteien, im Nachbargebäude A. … sind 8 Wohnparteien angezeigt). In der Erdgeschossebene im Bereich der …A. … finden sich gewerbliche Nutzungen, die sich wie das Bekleidungsgeschäft in der …A. …, das Teppich- bzw. Raumausstattungsgeschäft in der …A. …, der Waschsalon im Haus Nr. …, das anschließende Frisörgeschäft und das im Haus Nr. … befindliche Nagelstudio als nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wohngebietsverträglich darstellen. Bei der ebenfalls im Haus Nr. … vorhandenen gastronomischen Nutzung handelt es sich unter Berücksichtigung von Größe und Begrenztheit des gastronomischen Angebots nach Auffassung des Senats um eine der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Das dem Vorhaben in südöstlicher Richtung gegenüberliegende Gebäude (. …D...) tritt nach außen ausschließlich als Wohngebäude in Erscheinung. Das sich im anschließenden Gebäude …A. … im Erdgeschoss befindliche Café … erscheint unter Berücksichtigung der Größe und der Tatsache, dass in Gaststätten bis zu zwei Geldspielgeräte zulässig sind (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 SpielV), noch wohngebietsverträglich. Eine Gaststätte mit zwei Geldspielgeräten ist eine Schank- und Speisewirtschaft; die aufgestellten Geräte geben ihr kein

gaststättenfremdes Gepräge (vgl. VGH BW, U.v. 28.11.2019 – 5 S 1790/17 – juris Rn. 35 = BauR 2020, 799). Erst wenn Spielmöglichkeiten (wie beispielsweise Dart, Tischfußball, Billard oder Geldspielgeräte) einer Schankgaststätte ein insgesamt gaststättenfremdes Gepräge geben, handelt es sich um eine Vergnügungsstätte (VGH BW aaO).

Entgegen der klägerischen Auffassung stellt sich die gastronomische Nutzung „…“ in der …A. … nicht schon wegen der in der Auslage erkennbaren Pokale von Dart-Turnieren herrührend als Vergnügungsstätte dar, vielmehr deutet das gastronomische Angebot auf eine gewöhnliche Schankwirtschaft („Kneipe“/“Bar“) und das Erscheinungsbild der Gaststätte auf eine gebietsnahe Bedarfsdeckung hin. Dieser Eindruck wird bestätigt durch die von der Beklagten im Rahmen der mündlichen Verhandlung übergebenen Lichtbilder vom Gastraum (51,09 m²) und der Inneneinrichtung der Lokalität, ebenso durch die baurechtlich genehmigte Nutzung als „Gaststube“ mit festgesetzten Immissionsgrenzwerten eines allgemeinen Wohngebietes bzw. eines reinen Wohngebietes für die darüber liegende Wohnung. Allein das Vorhandensein eines Automaten und von zwei Dart-Scheiben mit turnierfähigen Monitoren in dem Lokal genügt nicht, dieses bauplanungsrechtlich als Vergnügungsstätte zu qualifizieren, diese verleihen der Schankwirtschaft kein gaststättenfremdes Gepräge.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Eine Schank- und Speisewirtschaft dient der Versorgung des Gebiets, wenn sie sich dem allgemeinen Wohngebiet, in dem sie liegt, funktional zuordnen lässt. Ein solcher Bezug fehlt, wenn die Gaststätte auf einen Personenkreis ausgerichtet ist, der nahezu zwangsläufig An- und Abfahrtverkehr mit den damit verbundenen gebietsinadäquaten Begleiterscheinungen verursacht. Die Schank- und Speisewirtschaft muss auf die Deckung eines gastronomischen Bedarfs ausgerichtet sein, der in dem so abgegrenzten Gebiet und nach den dortigen demographischen und sozialen Gegebenheiten tatsächlich zu erwarten ist, wobei auch regionale Unterschiede von Bedeutung sein können. Ist die Schank- und Speisewirtschaft auf gebietsfremde Gäste ausgerichtet, so ist sie in einem allgemeinen Wohngebiet gebietsunverträglich und damit unzulässig (BVerwG, U.v. 20.3.2019 – 4 C 5.18 – juris Rn. 16; B.v. 3.9.1998 – 4 B 85.98 – juris jeweils m.w.N.). Ein Gebietsbezug lässt sich in verdichteten großstädtischen Gebieten eher bejahen als in locker bebauten ländlichen Strukturen (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2023, BauNVO § 4 Rn. 64). Einer Schank- und Speisewirtschaft, die im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung eines allgemeinen Wohngebiets dient, kann nicht entgegengehalten werden, sie sei wegen der von ihrem Betrieb ausgehenden Störungen gebietsunverträglich (BVerwG, U.v. 20.3.2019, a.a.O., Rn. 15). Die der Gebietsversorgung dienende Schank- und Speisewirtschaft bestimmt die Baunutzungsverordnung schon tatbestandlich eher eng, erklärt sie in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten für allgemein zulässig und ordnet sie diesen Gebieten funktional zu. Die von ihnen bei typisierender Betrachtung ausgehenden Störungen hält der Verordnungsgeber für gebietsverträglich (BVerwG, U.v. 20.3.2019, a.a.O. Rn. 19).

Unter Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten, insbesondere der in der maßgeblichen Umgebungsbebauung vorherrschenden verdichteten Wohnnutzung über mehrere Stockwerke in einem städtischen Bereich stellen sich sowohl die Gaststätte „…“ in der …A. … als auch das Café … in der …A. …nach ihrer Größe und dem gastronomischen Angebot als Schankwirtschaften zur Deckung eines gebietsbezogenen Bedarfs dar. Eine gebietsübergreifende Anziehungskraft ist nach dem äußeren Erscheinungsbild dieser Einrichtungen nicht ersichtlich.

Selbst wenn man die bei der Gastwirtschaft „…“ angegebenen Öffnungszeiten von täglich 13 Uhr bis Sperrstunde als Indiz für einen Nachtbetrieb mit einer gebietsübergreifenden Anziehungskraft und damit als Vergnügungsstätte werten, und etwa auch dem … in Anbetracht seiner Öffnungszeiten eine mit einem allgemeinen Wohngebiet unverträgliche Prägung beimessen wollte, würde sich zunächst die Frage stellen, ob die bauliche Nutzung nach ihrem quantitativen Erscheinungsbild oder nach ihrer Qualität überhaupt die Kraft hat, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, oder ob sie als Fremdkörper in der überwiegend von Wohnnutzung und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen geprägten Umgebung wahrgenommen wird. Andernfalls wäre von einer Gemengelage mit überwiegender Prägung durch Wohnnutzung auszugehen.“

25

2. Es entspricht der Überzeugung des Gerichts, dass es sich beim zur Genehmigung gestellten (Gesamt-)Betrieb um eine unzulässige kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt.

26
a) Ein Wettbüro als Vergnügungsstätte und nicht lediglich eine Wettannahmestelle, welche 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 dazu animiert werden, sich dort länger aufzuhalten und die Sportereignisse, auf die sie gewettet haben, in Liveübertragungen auf Fernsehmonitoren zu verfolgen (BayVGH, B.v. 15.1.2016 – 9 ZB 14.1146 – beckonline, Rn. 7; OVG Koblenz, B.v. 14.4.2011 – 8 B 10278/11 – NVwZ-RR 2011, 635). Eines der wesentlichen Kriterien, wenn nicht gar das wesentliche Kriterium, für die Abgrenzung zwischen einer Wettannahmestelle als Ladenlokal einerseits und einem Wettbüro als Vergnügungsstätte andererseits stellt damit der „Verweilcharakter“ der Räumlichkeiten dar (VGH Mannheim, U.v. 25.11.2021 – 8 S 3246/19 – beckonline Rn. 24).

27
Ob eine Wettannahmestelle gemeinsam mit einer weiteren Nutzungseinheit in seinen städtebaulichen Auswirkungen als räumlichfunktionale Einheit zu bewerten ist, ist in einer Gesamtschau anhand objektiver Umstände zu beurteilen (Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a, Rn. 118). Nach der Rechtsprechung kann das unmittelbare Nebeneinanderliegen zweier Zugänge und eine Toilettenmitbenutzung als Anzeichen für einen räumlich und funktional einheitlichen Betrieb dienen. Im Rahmen der Gesamtschau ist neben der räumlichen Situation jedoch vor allem auch zu berücksichtigen, ob sich die beiden Nutzungseinheiten „in geradezu idealer Weise ergänzen“ und die Nutzung nach außen hin einheitlich in Erscheinung tritt (BayVGH, B.v. 13.4.2017 – 9 ZB 17.284 – beckonline Rn. 9; VG Ansbach, U.v. 21.12.2016 – AN 9 K 15.02594 – beckonline). Dass beide Einheiten durch eine funktionale Verbindung durch eine jeweils größere Attraktivität voneinander profitieren, kann für die Annahme einer Betriebseinheit in städtebaulicher Hinsicht ebenfalls von wesentlicher Bedeutung sein (BVerwG, B.v. 29.10.1992 – 4 B 103/92 – NVwZ-RR 1993, 287).

28
b) Die beantragten zwei Nutzungseinheiten stellen damit in ihrer Gesamtheit eine räumlichfunktionale Einheit dar.

29
Für eine räumlichfunktionale Einheit der beiden Nutzungen spricht im vorliegenden Verfahren das – sich aus dem Grundriss Erdgeschoss vom 25. Juli 2022 ergebende – unmittelbare Nebeneinander der Räumlichkeiten, insbesondere der Zugang über den gemeinsamen Windfang, das Nebeneinanderliegen der Fensterfronten zur …A. …sowie der gemeinsame Durchgangsflur, mit welchem die Nebenräume beider Nutzungseinheiten erschlossen werden. So stellte auch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für die Beurteilung der räumlichfunktionalen Einheit maßgeblich darauf ab, dass zwei Nutzungseinheiten eine gemeinsame Außentür aufwiesen (OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 29.1.2018 – OVG 2 S 37.17 – beckonline Rn. 11). Nach dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof könne sogar grundsätzlich bei unterschiedlichen Hauseingängen von einer räumlichfunktionalen Einheit ausgegangen werden, wenn „die Kunden die nah aneinander liegenden Eingänge betreten und verlassen können ohne Straßen zu queren oder Straßenverkehr groß beachten zu müssen“ (BayVGH, B.v. 13.4.2017 – 9 ZB 17.284 – beckonline Rn. 11).

30
Beide Einheiten sollen nach den jeweiligen Betriebsbeschreibungen auch sich weitestgehend überschneidende Öffnungszeiten aufweisen, was ein weiteres Indiz für eine räumlichfunktionale Einheit darstellt (OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 29.1.2018 – OVG 2 S 37.17 – beckonline, Rn. 10). So wurden nach der eingereichten Betriebsbeschreibung für die Wettannahmestelle Öffnungszeiten von Montag bis Samstag – ohne Feiertage – von 10.00 bis 22.00 Uhr beantragt. Die Gastronomie, welche derzeit als Sportsbar betrieben wird, soll nach der Betriebsbeschreibung ganzwöchig von 11.00 bis 22.00 Uhr geöffnet haben, sodass nahezu zu einer jeglichen Öffnungszeit der Wettannahmestelle auch die Gastronomie geöffnet sein darf.

31
Es ist zudem festzustellen, dass das mit einer Gastronomie einhergehende Getränkeangebot – auch bei einer Ausgabe der Getränke „in handelsüblichen Behältnissen“ – grundsätzlich dazu geeignet ist, das

Angebot der beantragten Nutzung zu ergänzen, welches nach der Betriebsbeschreibung nur über Getränke und Lebensmittel „zum Mitnehmen“ verfügt (so auch OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 29.1.2018 – OVG 2 S 37.17 – beckonline Rn. 10).

32
Darüber hinaus verfügt die beantragte Nutzung – nach dem Grundriss Erdgeschoss vom 25. Juli 2022 – nicht über eine eigene Kundentoilette, sondern nur über ein WC für das Personal. Es ist mithin davon auszugehen, dass Kunden der Wettannahmestelle teilweise die Toiletten der Gastronomie mitbenutzen werden.

33
Maßgeblich erscheint der Kammer insbesondere aber die ideale Ergänzung der Angebote beider Nutzungseinheiten, die sich durch die Verbindung der Wettabgabe einerseits und des Verfolgens von Live-Sportereignissen in geselliger Atmosphäre anderseits ergibt. Nach der Betriebsbeschreibung für die Wettannahmestelle sollen sich in deren Räumlichkeiten vier Quotenbildschirme für die Kunden befinden. Hierbei sollen keine Live-Wettquoten ausgestrahlt, sondern vom Wettveranstalter systematisch herausgefiltert werden, sodass nur Wettquoten von noch nicht begonnenen Sportereignissen ausgestrahlt werden sollen. Allerdings finden sich nach dem Ergebnis der Ortseinsicht des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 23. Juli 2023 in der Sportsbar sowie der Behördenakte mehrere Bildschirme und Videowände, auf denen Sportereignisse verfolgt werden können. Auch ist davon auszugehen, dass die allgemein als „Gastronomie“ bezeichnete Einheit auch weiterhin in der Form der Sportsbar weitergeführt werden soll. Hierfür spricht, dass die Klägerin von einer „bereits genehmigten Nutzung“ und daher von „keiner Nutzungsänderung“ ausgeht (vgl. nur etwa Grundriss Erdgeschoss vom 25. Juli 2022). In den Räumlichkeiten der derzeitigen „…“ finden sich zudem eine Vielzahl von Stühlen und Tischen. Auch ausweislich der zur Genehmigung gestellten Planunterlagen ist ein umfassendes Bestuhlungskonzept vorgesehen. Die Fensterbeklebungen der … und der angrenzenden Wettannahmestelle an derselben Fensterfront sowie der Zugang über den gemeinsamen Windfang laden die Kunden geradezu ein, das mit einer Wette in der Annahmestelle bedachte Sportereignis auch unmittelbar in der nachbarlichen Gastronomie zu verfolgen. Die Verfolgung des Sportereignisses wird aufgrund des Geldeinsatzes regelmäßig im großen Interesse des Wettenden liegen, sodass bei objektiver Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass eine Vielzahl der in der Annahmestelle wettenden Personen sich im Nachgang in die Gastronomie begeben werden. In der Gesamtschau der angebotenen Leistungen, zunächst die Abgabe des Wettscheines in der streitgegenständlichen Nutzung, sodann das darauffolgende Beiwohnen des Sportereignisses mit Sitzgelegenheiten und Bewirtung in der Gastronomie, liegt aber gerade eine auf eine gewisse Dauer angelegte, gesellige Atmosphäre, mithin der für die Charakterisierung als Vergnügungsstätte maßgebliche „Verweilcharakter“.

34
c) Das Vorhaben der Klägerin ist auch als kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzustufen.

35
Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind solche, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, insbesondere, weil sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen (vgl. BVerwG, U.v. 21.2.1986 – 4 C 31.83 – juris Rn. 10). Maßgeblich für die Beurteilung der Kerngebietstypik ist eine auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls (vgl. VGH Mannheim, U.v. 13.9.2018 – 8 S 2254/17 – juris Rn. 48 m.w.N.). Als Indikator für die Bedeutung einer Vergnügungsstätte, die Größe ihres Einzugsbereichs und die Erreichbarkeit für ein größeres und allgemeines Publikum kann die Betriebsgröße herangezogen werden (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1988 – 4 B 119.88 – NVwZ 1989, 50). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich der gewöhnlich herangezogene Flächenmaßstab an den Vorgaben der Spieleverordnung (SpielV) zur nutzflächenabhängigen Obergrenze für die Aufstellung von Geldspielgeräten und damit den Besonderheiten bei Spielhallen orientiert (vgl. näher VGH Mannheim, U.v. 9.10.2013 – 5 S 29/12 – juris Rn. 53) und daher nicht ohne Weiteres auf Wettbüros übertragbar ist (a.A. offenbar OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 29.1.2018 – 2 S 37.17 – juris Rn. 12; U.v. 6.10.2015 – 10 B 1.14 – juris Rn. 34). Auf die Frage der Übertragbarkeit dieses Flächenmaßstabs braucht hier allerdings nicht näher eingegangen zu werden, weil das geplante Gesamtvorhaben mit über 131 m² Nutzfläche in jedem Fall aufgrund seiner Großflächigkeit auf einen größeren Einzugsbereich hindeutet. Das Angebot auch nur einfacher Verpflegung

und Getränke soll gerade dazu dienen, Gäste zu einem längeren Aufenthalt in der „Gastronomie“ zu animieren. Dass das in seiner Gesamtheit als Wettbüro anzusehende Vorhaben auf Publikum aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet und deswegen als zentraler, kerngebietstypischer Betrieb einzuordnen ist, ergibt sich neben seiner Nutzfläche aber auch aus den weiteren aus der Betriebsbeschreibung folgenden Umständen. Dass sich das Wettangebot der Klägerin an ein größeres Publikum aus einem weiteren Einzugsbereich richten soll, ergibt sich insbesondere auch aus der vorgesehenen Ausstattung mit bis zu 20 Gastplätzen und fünf Tischgruppen im gastronomischen Teil des Gesamtvorhabens. Diese Einrichtung soll zusammen mit dem Wettangebot und dem einfachen Verpflegungsangebot und Getränken nach allgemeiner Erwartung Besucher anziehen. Damit überschreitet das geplante Gesamtvorhaben deutlich die Grenzen eines kleineren Wettannahmebetriebs (vgl. etwa zu Spielhallen: BayVGH, U.v. 24.11.2010 – 9 B 10.363 – juris Rn. 30; BayVGH, B.v. 9.2.2011 – 9 ZB 10.162 – juris Rn. 12; BayVGH, B.v. 24.3.2011 - 2 B 11.59 – juris Rn. 27).

36
d) Das klägerische Vorhaben ist auch nicht nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB befreiungsfähig, da bei einer Befreiung hinsichtlich der Art der Nutzung im Regelfall bereits der Gebietscharakter als solcher tangiert wird. Dies gilt hier in besonderem Maße, da die Vergnügungsstätte und die vorhandenen Wohnnutzungen nicht kompatibel sind.

II.

37
Das Bauvorhaben ist bauordnungsrechtlich unzulässig.

38
Der Betrieb der Klägerin verfügt nämlich nicht über die erforderlichen Kfz-Stellplätze.

39
Die Beklagte hat die Stellplatzanforderungen in ihrer Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) als örtlicher Bauvorschrift i.S.d. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO geregelt. Prüfgegenstand des hier durchgeführten vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens sind daher auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an einen ausreichenden Stellplatznachweis (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 lit. c BayBO).

40
Die Klägerin hat bislang keinen im Hinblick auf die festgestellte Vergnügungsstätte hinreichenden Nachweis nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO erbracht. Insofern steht eine detaillierte Berechnung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs hier dahin.

41
Hinzuweisen ist nur darauf, dass der Stellplatzbedarf anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln ist – ihrerseits als Anlage Bestandteil der StS der Beklagten, § 2 Abs. 1 Satz 1 StS. Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 StS i.V.m. Nr. 7.1 der Richtzahlenliste als Anlage zur StS ist für Wettbüros grundsätzlich ein Kraftfahrzeugstellplatz je 10 m^2 Bruttogrundfläche nachzuweisen. Entsprechend der Regelung aus § 2 Abs. 4 Satz 1 StS ist für das Vorhaben in der …A. … in Nürnberg aufgrund der Lage in der Zone I (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 2 StS) der Nachweis von 0,8 der errechneten Stellplätze ausreichend.

42
Die Klägerin hat eine am 5. August 2022 eingegangene Stellplatzberechnungen vorgelegt. Demnach seien nach einer Berechnung für einen Laden und einer Gastronomie gem. Ziff. 3.1 und 6.1 der Stellplatzsatzung vier Kfz-Stellplätze und sechs Fahrradstellplätze notwendig, welche bereits durch die vorhergehende Nutzung nachgewiesen seien. Ein hier erforderlicher Stellplatznachweis nach Ziff. 7.1 der Stellplatzsatzung für Vergnügungsstätten in Form eines Wettbüros erfolgte hingegen nicht.

43
Eine ausdrückliche Erklärung, unter Anrechnung des Bestands weitere Stellplätze ablösen zu wollen, ist seitens der Klägerin nicht erfolgt. Auch ansonsten wurden keine weiteren Stellplätze nachgewiesen. Über die Frage der Ablösung hat die Beklagte zudem nicht förmlich entschieden, da sie von der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens ausging. Daran ist nach dem Vorstehenden nichts zu erinnern.

44
Im Übrigen ist ein Anspruch der Klägerin auf Ablösung der Stellplatzpflicht nicht ersichtlich (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO, § 3 Abs. 1 StS). Dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof folgend (U.v. 26.5.2020 – 9 B 17.710 – juris Rn. 23-43) ist anzumerken, dass der Realnachweis (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BayBO) und die Ablösung (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) für die Erfüllung der Stellplatzpflicht zwar gleichberechtigt nebeneinanderstehen. Auch sieht die Stellplatzsatzung der Beklagten die Möglichkeit der Ablösung vor (§ 3 Abs. 1 StS). Indes kann die Beklagte nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, einen Ablösungsvertrag zu schließen (BayVGH, U.v. 25.2.2000 – 2 B 98.379 – juris Rn. 32; Molodovsky in Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand 10/2019, Art. 47 Rn. 87; BeckOK BauordnungsR Bayern/Hensel, 20. Ed. 1.11.2019, BayBO Art. 47 Rn. 96). Dabei kann die Beklagte die Ablösung für ein Bauvorhaben auch aufgrund städtebaulicher Zielsetzungen und Konzeptionen verweigern (vgl. BVerwG, B.v. 27.9.1983 – 4 B 122.83 – juris Rn. 6; BayVGH, B.v. 30.11.1992 – 26 B 89.1983 – juris, Rn. 16). Das Baurecht hindert die Gemeinde nicht, eine Nutzungsstruktur anzustreben, die mit den Mitteln des Baurechts nicht durchsetzbar wäre. Es hindert sie auch nicht, Ermessensinstrumente so einzusetzen, dass eine solche Entwicklung gefördert wird. Zu diesen Instrumenten kann auch die Schaffung von Stellplätzen gehören (vgl. BVerwG, B.v. 4.8.1986 – 4 B 186.86 – juris Rn. 4; BayVGH, U.v. 23.8.2001 – 2 B 98.2905 – juris Rn. 22).

45
Nach alledem besteht wegen bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Unzulässigkeit kein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung, so dass der Bescheid der Beklagten vom 1. Februar 2023 nicht zu beanstanden ist.

46
Nach allem konnte die Klage keinen Erfolg haben. Sie war mit der Kostenfolge nach § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

47
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.