VG München, Urteil v. 19.11.2025 – M 9 K 21.6056

Titel:

Erfolgreiche Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro mit einer Hauptnutzfläche von ca. 72 m² im Gewerbegebiet

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1
BauNVO 1977 § 8 Abs. 2 Nr. 1, § 15 Abs. 1
BauGB § 30 Abs. 1

Leitsätze:

1. Auch wenn die Übergangsregelungen in §§ 25a ff. BauNVO dem Wortlaut nach nur für Bauleitpläne gelten, ist anerkannt, dass sie mittelbar auch für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Einzelfall Anwendung finden. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Festlegung eines Schwellenwerts von 100 m² dient als Anhaltspunkt, ab welcher Größenordnung eines Wettbüros typischerweise mit Störungen zu rechnen ist, die sich mit dem Charakter eines Gewerbegebiets iSv § 8 Abs. 1 BauNVO 1977 nicht mehr vereinbaren lassen, sondern von einem Kerngebiet aufzunehmen sind. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei typisierenden Betrachtungsweise sind Vergnügungsstätten dann als kerngebietstypisch anzusehen, wenn sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar und attraktiv sein sollen. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wettbüro (Vergnügungsstätte), Zulässigkeit als Regelnutzung im Gewerbegebiet (nach BauNVO 1977) als das Wohnen nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb (bejaht), Typisierende Betrachtungsweise, Heranziehung des sog. Schwellenwerts (100 m²), Baugenehmigung, Nutzungsänderung, Vergnügungsstätte, Kerngebietstypik, Schwellenwert, Rücksichtnahmegebot, Lärmimmissionen, Unzulässigkeit im Einzelfall (verneint), Wettbüro, Gewerbegebiet, Übergangsregelung, erheblich belästigender Gewerbebetrieb, Schwellenwert für Grundfläche, typisierende Betrachtungsweise, An- und Abfahrtsverkehr, Gebot der Rücksichtnahme, Immissionen, Mittelwertbildung, akustisches Fachgutachten, Feindifferenzierung

Tenor

I. Der Bescheid des Landratsamts P. vom 22.10.2021 mit dem Az. … … … … wird aufgehoben. Das Landratsamt P. wird verpflichtet, die beantragte Baugenehmigung zur Umnutzung einer Ladenfläche in ein Wettbüro auf dem Grundstück FlNr. …2 Gemarkung … vom 14.5.2021 (Az. … … … …) zu erteilen.

II. Der Beklagte und der Beigeladene haben die Kosten des Verfahrens jeweils zur Hälfte zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe

I.

1
Der Kläger begehrt die Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung. Der Bauantrag enthält als Vorhabenbezeichnung „Umnutzung Ladenfläche in Wettbüro“ (Bl. 10 d. Behördenakte – i. F. BA –). Als Betriebszeit weist die Betriebsbeschreibung vom 14. Mai 2021 eine tägliche Betriebszeit von 10:00 bis 23:00 Uhr aus (Bl. 26ff. d. BA); es soll kein genehmigungspflichtiger gastronomischer Betrieb erfolgen. Für Kunden besteht die Möglichkeit, Heißgetränke und alkoholfreie Kaltgetränke an Automaten zu erwerben (Bl. 26 d. BA). Neben der Kasse an der Theke sind vier SB-Terminals zur eigenständigen Durchführung des Wettvorgangs geplant. Die Kunden können die Übertragung von Sportereignissen an TV-Bildschirmen mitverfolgen. Darüber hinaus sollen ein PC im Thekenbereich (mit 5,4 m² geplant) für die Servicekraft sowie

16 TV-Bildschirme (auch zur Quotendarstellung) auf der Hauptnutzfläche (mit 71,49 m² geplant) angebracht werden. In Verbindung mit einem Abstellraum (3,1 m²), einem Flur (4,38 m²) und den WC-Flächen (9,81 m²) ergibt sich damit eine Gesamtfläche von 94,18 m². Zudem sind für das Vorhaben sechs Stellplätze vorgesehen, zwei unterirdisch und vier auf dem Parkplatz vor dem Gebäudekomplex.

2
Das Vorhaben befindet sich in einem Gebäudekomplex in der M …straße 18-20 in … … gemeinsam mit einem Ärztehaus (MediCenter …) und einer Apotheke auf dem Grundstück FlNr. …2 der Gemarkung … (im Folgenden Baugrundstück). Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans Nr. … „W …“ (§ 30 Abs. 1 BauGB) aus dem Jahr 1987 des Beigeladenen. Für das Baugrundstück ist im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches südwestlich, westlich, nördlich und nordöstlich an ein im selben Bebauungsplan festgesetztes allgemeines Wohngebiet direkt angrenzt.

3
In den im näheren Umkreis belegenen Städten I … (ca. 10 km), P … … … … (ca. 20 km), N … … … … (ca. 30 km) und S … (ca. 35 km) befinden sich bereits mehrere Wettbüros.

4
Der Bauantrag datiert vom 14. Mai 2021 (Bl. 11 d. BA; Eingang am 16. Juni 2021, Bl. 6 d. BA). Mit Stellungnahme vom 9. Juni 2021 (Bl. 15 d. BA) verweigerte der Beigeladene das gemeindliche Einvernehmen.

5
Mit Schreiben vom 28. Juli 2021 wurde der Kläger bezüglich der beabsichtigten Ablehnung des Bauantrags angehört (Az. … … … ; Bl. 55 d. BA) .

6
Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 22. Oktober 2021 (Az. …), zugegangen am 30. Oktober 2021, wurde der Bauantrag abgelehnt (Bl. 1, 77 d. BA). Das geplante Vorhaben sei als kerngebietstypische Vergnügungsstätte im festgesetzten Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig. Dabei werde Bezug genommen auf ein entsprechendes Urteil des Verwaltungsgerichts Köln vom 15.08.2017, Az. 2 K 5567/15. Der von der Rechtsprechung auch auf Wettbüros übertragbare „Schwellenwert“ von 100 m² Grundfläche, ab welcher eine Kerngebietstypik vorliege, werde nur knapp unterschritten. Zudem verbiete sich eine schematische Betrachtung, vielmehr sei auf den Einzelfall abzustellen. Die Definition des Gewerbegebietes in der BauNVO 1977 zeichne ein klares gesetzgeberisches Bild, das eine deutliche Abgrenzung zu Gewerbebetrieben mit überregionalem Einzugsbereich – wie dem streitgegenständlichen Wettbüro – gebiete. Die täglichen Betriebszeiten auch an Sonn- und Feiertagen, sowie die Ausstattung und die Nähe zur B16, die für eine besonders gute Erreichbarkeit sorge, würden für ein – im Vergleich zur direkten Umgebung – erhöhtes Wettaufkommen sorgen. Durch die damit auch einhergehende überörtliche Bedeutung sei von einer im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässigen, kerngebietstypischen Vergnügungsstätte auszugehen. Auf den Bescheid im Übrigen wird Bezug genommen.

7
Der Klägerbevollmächtigte hat mit Schriftsatz vom 19. November 2021 Klage erhoben. Er beantragt,

8
unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 22.10.2021 den Beklagten dazu zu verpflichten, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung zur Umnutzung einer Ladenfläche in ein Wettbüro auf dem Baugrundstück Flurnr. …2 der Gemarkung … (M …str. 18- 20, … …) zu erteilen.

9
Der Kläger ist der Ansicht, dass bei einer Grundfläche von weniger als 100 m² nicht von einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte auszugehen sei. Das sei nur der Fall, sofern konkrete Hinweise dafür vorlägen, dass das jeweilige Wettbüro sich an ein Kundenpublikum aus einem überörtlichen Einzugsbereich richte. Aus der Lage beziehungsweise einer leichten Erreichbarkeit allein könne bei einem mittelgroßen Betrieb keine Kerngebietstypik hergeleitet werden. Dies widerspreche der typisierenden Betrachtungsweise, die dem Schwellenwert zugrunde liege. Allein die Nähe zur B16 begünstige auch keine „zufälligen“ Wettbürobesuche. Soweit Wettinteressierte aus benachbarten Gemeinden nach … kommen sollten, würden sie sich durch eine weniger verkehrsgünstige Lage nicht abhalten lassen. Die Grundfläche

sei der wichtigste Indikator dafür, ob sich eine Spielhalle oder auch ein Wettbüro an ein Kundenpublikum aus einem überörtlichen Einzugsbereich richte. Eine Abweichung hiervon sei auch in Anbetracht der konkreten Ausstattung und der Nutzungszeiten des gegenständlichen Vorhabens nicht angebracht. Der größere Teil der TV-Bildschirme sei zudem nicht für Livesport, sondern zur bloßen Anzeige von Wettquoten vorgesehen. Zudem betrage die tatsächliche Nutzfläche des Vorhabens, auf die allein abzustellen sei, nur 71 m². Eine etwaige Verletzung des Rücksichtnahmegebots gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (wg. Lärmimmissionen) könne sich ohnehin nur auf ein einziges Haus beziehen, von dem das Wettbüro aber deutlich entfernt sei. Relevant sei dies zudem nur für die Öffnungszeiten nach 22:00 Uhr für eine Stunde und könne nur an wenigen Tagen gerechnet aufs Jahr greifen. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz vom 21. Juli 2023 Bezug genommen.

10
Der Beklagte beantragt,

11
die Klage abzuweisen.

12
Der Beklagte ist der Ansicht, dass das geplante Vorhaben aufgrund der Einstufung als kerngebietstypische Vergnügungsstätte im festgesetzten Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig sei und der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1977 widerspreche. Ein Wettbüro sei zwar eine Vergnügungsstätte und damit ein Gewerbebetrieb aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977. Vorliegend handle es sich aber um eine im konkreten Gewerbegebiet unzulässige kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Die Betriebsgröße gelte dabei – neben weiteren Umständen des Einzelfalls – nur als Anhaltspunkt zur Unterscheidung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Entscheidend sei nicht eine schematische Betrachtung sondern ob das konkrete Vorhaben im Einzelfall, seiner Konzeption nach von besonders herausgehobener Bedeutung sei und als zentrale Einrichtung in ein Kerngebiet gehöre. Aus der Definition des Gewerbegebiets in der BauNVO 1977 könne geschlossen werden, dass der Gesetzgeber ein bestimmtes Bild von Vergnügungsstätten vor Augen gehabt habe, welches sich von demjenigen anderer Gewerbebetriebe vor allem durch den größeren Einzugsbereich unterscheiden solle [s.o.]. Das geplante Bauvorhaben sei mit Blick auf seine Ausstattung so ausgerichtet, dass eine Vielzahl und damit eine das normale Wettaufkommen in der direkten Umgebung übersteigende Anzahl an Wettvorgängen durchgeführt werden könnten. Durch das hohe Wettaufkommen und die ausgedehnten Öffnungszeiten sei bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung von einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte auszugehen. Das Wettbüro sei zudem in der Nähe der B16 gelegen und mittels PKW von der naheliegenden Bundesstraße schnell und unkompliziert zu erreichen, was den Einzugsbereich über … hinaus vergrößere. Auf den Schriftsatz vom 22. Januar 2025 (Az. …) wird Bezug genommen.

13
Die Bevollmächtigte des Beigeladenen beantragt ebenfalls,

14
die Klage abzuweisen.

15
Der Beigeladene ist im Wesentlichen ebenfalls der Auffassung, dass es sich bei dem Vorhaben um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handle. Diese sei in dem durch Bebauungsplan Nr. 14 „W …“ festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in der Fassung von 1977 unzulässig. Aus dem Gesamtkonzept werde deutlich, dass das Vorhaben ein größeres überörtliches Publikum anziehen solle. Insbesondere die angegebenen Öffnungszeiten von 10:00 Uhr bis 23:00 Uhr (auch an Sonn- und Feiertagen) sowie der Umstand, dass – anders als bei Spielhallen – keine Beschränkungen hinsichtlich der angebotenen Unterhaltungsmöglichkeiten und der Dichte der Wettterminals bestünden, seien in die Bewertung der Kerngebietstypik als schwellenwertunabhängige Einzelfallumstände miteinzubeziehen.

16
Darüber hinaus sei das Vorhaben jedenfalls durch eine Verletzung des in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf die davon ausgehenden Lärmemissionen und der dabei

zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unzulässig. Der Kläger habe keinen Nachweis vorgelegt, aus dem hervorgehe, dass die einschlägigen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten würden.

17
Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Beigeladenen im Baugenehmigungsverfahren vom 09. Juni 2021 (Bl. 15 d. BA) sowie den Schriftsatz vom 18. November 2025 Bezug genommen.

18
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins am 19. November 2025. Auf das Protokoll wird Bezug genommen.

19
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend Bezug genommen auf die Gerichtssowie die beigezogene Behördenakte, insbesondere auf das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 19. November 2025.

II.

20
Die zulässige Klage ist begründet.

21
Der Kläger hat einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO. Nach der zugrunde zu legenden Fassung der Baunutzungsverordnung von 1977 (1.) handelt es sich bei dem Bauvorhaben um einen regelhaft zulässigen, sonstigen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb (2.), dem weder § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (3.) noch § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO entgegenstehen (4.).

22
1. Der Genehmigungsanspruch des Klägers bestimmt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „W …“ der Beigeladenen i. V. m. § 8 BauNVO 1977 (Gewerbegebiet). Da das Baugrundstück in einem festgesetzten Gewerbegebiet liegt, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung der Verordnung. Anzuwenden ist die Baunutzungsverordnung in der zum 1. Oktober 1977 in Kraft getretenen Fassung (BGBl. S. 1763 – BauNVO 1977). Die Anwendung der BauNVO 1977 folgt aus § 25c BauNVO. Auch wenn die Übergangsregelungen, §§ 25a ff. BauNVO, dem Wortlaut nach nur für Bauleitpläne gelten, ist anerkannt, dass sie mittelbar auch für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Einzelfall Anwendung finden (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand: 160. EL August 2025, Vorb. Rn. 4). Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1987 öffentlich in der Gemeinde bekannt gemacht.

23
2. Das Bauvorhaben ist ein Gewerbebetrieb, der nach typisierender Betrachtungsweise unter Einbeziehung aller Einzelfallumstände keine Kerngebietstypik aufweist. Das Bauvorhaben ist damit unter Geltung der BauNVO 1977 als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb und damit als Regelnutzung im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977 einzuordnen.

24
a) Der streitgegenständliche Betrieb ist unter Zugrundelegung der hierzu ergangenen Rechtsprechung eine Vergnügungsstätte (vgl. bspw. BayVGH B. v. 18.03.2019 – 15 ZB 18.690 – juris Rn. 22; BayVGH B. v. 15.06.2021 – 9 ZB 19.2484 – juris Rn. 12), da es sich nicht um einen bloßen Annahmeschalter von Wettscheinen handelt, sondern Terminalgeräte für die Wetteingabe von Live-Wetten während verschiedener Sportevents zur Verfügung stehen und Medienwände mit entsprechenden Live-Übertragungen „zum Verweilen einladen“ sollen.

25
Im Gegensatz zur heute geltenden Fassung der BauNVO, in welcher Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können, gehörten Vergnügungsstätten vor der Änderungsverordnung 1990 bauplanungsrechtlich zu Gewerbebetrieben aller Art, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig waren (Söfker/Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, 160. EL August 2025, § 8 Rn. 47 zur alten Rechtslage;

vgl. hierzu auch „Bordell als Vergnügungsstätte als Gewerbebetrieb aller Art“, BVerwG, U.v. 25.11. 1983 – 4 C 21.83 –, BVerwGE 68, 213-220, VG München, U.v. 28.3.2011 – M 8 K 10.1030 – juris Rn. 23f; BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 23.98 – juris Rn. 11: „(…) können nach den älteren Fassungen [vor der Fassung vom 23. Januar 1990] der Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten grundsätzlich auch als „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig sein [m. w. N.]. Maßgeblich ist vielmehr, ob bei typisierender Betrachtung kerngebietstypische Vergnügungsstätten mit der Zweckbestimmung des [dort] Industriegebiets vereinbar sind“).

26
b) Es handelt sich hier nicht um eine „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“. Das Wettbüro ist daher unter Heranziehung der BauNVO 1977 – im festgesetzten Gewerbegebiet – als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb einzuordnen (Söfker/Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, 160. EL August 2025, § 8 Rn. 47).

27
Dies folgt daraus, dass – als erster Anhaltspunkt – der von der Rechtsprechung herausgearbeitete und ständig angewandte 100 m²-Schwellenwert (aa) unterschritten ist (bb) und auch die (sonstigen) Einzelfallumstände im vorliegenden Fall nicht auf eine Kerngebietstypik des Betriebs schließen lassen (cc).

28
aa) Der Schwellenwert von 100 m² ist anerkannter Bestandteil höchstrichterlicher Rechtsprechung in diesem Zusammenhang. So hat das Bundesverwaltungsgericht die Heranziehung dieses Schwellenwertes von 100 m² Grundfläche für Spielhallen und auch Wettbüros durch die jeweiligen Vorinstanzen vielfach bestätigt (BVerwG, B.v. 29.10.1992 – 4 B 103.92 – juris Rn. 4; siehe auch bspw. BayVGH B.v. 12.12.2014 – 9 ZB 11.2567 – juris Rn. 11).

29
Die Festlegung eines Schwellenwerts dient so auch vorliegend als Anhaltspunkt, ab welcher Größenordnung eines Wettbüros typischerweise mit Störungen zu rechnen ist, die sich mit dem Charakter eines Gewerbegebiets, § 8 Abs. 1 BauNVO 1977, nicht mehr vereinbaren lassen, sondern von einem Kerngebiet aufzunehmen sind. Eine derartige Schwelle zumindest als Anhaltspunkt heranzuziehen, ist für die typisierten Tatbestände der BauNVO unproblematisch, solange dieser Orientierungswert nicht schematisch angewandt wird (VG München, U.v. 8.5.2019- M 9 K 18.1488 – juris Rn. 28). Nach höchstrichterlicher Wertung ist die Größe der Anlage generell ein maßgebliches Kriterium zur Unterscheidung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (z.B.: BVerwG, B.v. 19.11.1990 – 4 B 162.90 – juris Rn. 8 m.w.N.; U.v. 21.2.1986 – 4 C 31.83 – juris Rn. 13; BayVGH, B.v. 21.5.2015 – 15 CS 15.9 – juris Rn. 15). Eine Einschränkung auf Spielhallen findet entgegen einzelner anderer Ansichten nicht statt (vgl. m. w. N. VG Köln, U.v. 15.8.2017 – 2 K 5567.15 – juris Rn. 47f.), weshalb es auch möglich ist, für Wettbüros eine bestimmte Größe als ersten Anhalt festzumachen (vgl. VG München, U.v. 8.5.2019 – M 9 K 18.1488 – juris Rn. 28 m.w.N.).

30
Der Schwellenwert kann daher bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Wettbüros auch herangezogen werden, wenngleich nicht letztverbindlich, sondern nur als Anhaltspunkt (BVerwG, B.v. 29.10.1992 – 4 B 103.92 – juris Rn. 4; vgl. für ein Café mit Wettannahmestelle aus der Rechtsprechung BayVGH, B.v. 13.4.2017 - 9 ZB 17.284 – juris Rn. 13 m.w.N.; VG München, U.v. 8.5.2019 – M 9 K 18.1488 – juris Rn. 25 m.w.N).

31
bb) Der Schwellenwert von 100 m² ist vorliegend jedenfalls unterschritten. Nebenräume wie Abstellräume, Flure, Toiletten etc. sind dabei außer Betracht zu lassen (VG München, U.v. 8.5.2019 – M 9 K 18.1488 – juris Rn. 24.; Marcks in Landmann/Rohmer GewO, 94. EL Januar 2025, SpielV § 3 Rn. 7, wenngleich auf die – anders als bei Wettbüros gegebene – Höchstzahl an Gewinnspielgeräten abgestellt wird, welche an die dem Spielbetrieb dienende Grundfläche anknüpft). Damit sind beide Toilettenräume (Herren 6,28 m², Damen 3,53 m²), der Flur (4,38 m²) sowie der Abstellraum (3,1 m²) nicht zu berücksichtigten. Maßgeblich sind die Bauvorlagen. Nach dem Ergebnis des Augenscheins bestehen auch keine Zweifel an einer plangemäßen Nutzung. Zugrunde zu legen ist damit eine Grundfläche von 76,89 m² (Theke 5,4 m² + Hauptnutzfläche 71,49 m²) und damit deutlich weniger als der Schwellenwert von 100 m². Selbst wenn man, wie teilweise vertreten wird, auch die übrigen Räumlichkeiten mit in die Grundflächenberechnung

miteinbeziehen würde, läge nur eine Gesamtfläche von 94,18 m² vor. Diese liegt zwar wesentlich knapper, aber im Ergebnis dennoch unter dem Schwellenwert von 100 m² was eine Kerngebietstypik mithin ausschließt.

32
cc) Aber auch, wenn man die 100 m² Grundfläche bei Wettbüros nur als flexible Obergrenze betrachtet (weil im Gegensatz zu Spielhallen die Anzahl der zulässigen Terminals bei Wettbüros nicht an die Flächengröße gekoppelt ist), ändert dies nichts am Ergebnis. Denn auch die sonstigen, schwellenwertunabhängigen Einzelfallumstände deuten nicht auf eine Kerngebietstypik des klägerischen Betriebs hin. Dieser Umstand in Verbindung mit einem Unterschreiten des Schwellenwertes spricht insgesamt in jedem Fall gegen eine Kerngebietstypik.

33
Auch unter Berücksichtigung sonstiger, schwellenwertunabhängiger Einzelfallumstände (vgl. bspw. OVG NRW, B.v. 15.6.2012 – 2 A 2992/11 – ZfBR 2012, 682f.) liegt keine Kerngebietstypik des klägerischen Betriebs vor.

34
Nach der dabei anzulegenden typisierenden Betrachtungsweise „(…) sind Vergnügungsstätten als kerngebietstypisch anzusehen, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar und attraktiv sein sollen. Dabei kommt es nach der einhelligen Rechtsprechung u. a. auf die Größe der Anlage [s.o. 100 m² Schwellenwert] an“ (m.w.N. VG München, U.v. 8.5.2019 – M 9 K 18.1488 – juris Rn. 33).

35
Es ist bei dieser Einordnung weiter zu prüfen, ob es sich um eine nicht erheblich belästigende Vergnügungsstätte handelt, § 8 Abs. 1 BauNVO 1977. Ein Gewerbebetrieb ist als unzulässig einzustufen, wenn Betriebe seines Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne erhebliche Belästigungen hervorrufen können. Gegenstand der Betrachtung sind die Auswirkungen, die typischerweise von einem Vorhaben der beabsichtigten Art, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten ausgehen; auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen kommt es (anders bei dem nach § 15 Abs. 1 BauNVO zu behandelnden Einzelfall s.u.) nicht an (Pützenbacher in Bönker/Bischopink, 3. Auflage Edition 2, 2026 BauNVO § 8 Rn. 63; BVerwG, U.v. 25.11.1983 – 4 C 21.83 –; VG München, U.v. 8.05.2019 – M 9 K 18.1488 – juris Rn. 33). Maßgebend sind demnach hier vor allem die Öffnungszeiten der Anlage, ob Alkohol ausgeschenkt wird oder die Verbindung mit einem anderen, die Attraktivität steigernden Betrieb (vgl. für ein Wettbüro im Mischgebiet VG München, U.v. 8.5.2019 – M 9 K 18.1488 – juris Rn. 33). Bei der Beurteilung ist von der Vorhabenbezeichnung und von den Bauvorlagen auszugehen.

36
Dies zugrunde gelegt ist der streitgegenständliche Betrieb nach den aufgezeigten Kriterien nicht als erheblich belästigend einzuordnen, § 8 Abs. 1 BauNVO 1977. Es sind nur vier Wandterminals plus dem Wettschalter an der Theke auf lediglich 76,89 m² (bzw. 94,18 m²) geplant, an denen gleichzeitig gewettet werden kann; weiter stehen nur maximal 20 Besucher- bzw. Sitzplätze an lediglich fünf Tischen zur Verfügung. Eine Genehmigung für einen gastronomischen Betrieb oder gar der Ausschank von Alkohol oder weitere Vergnüglichkeiten sind weder beantragt noch in Planung. Diese Faktoren sprechen bereits für sich genommen und unabhängig von absoluten Schwellenwerten dagegen, dass ein Betrieb wie der klägerische als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (vgl. VG München, U.v. 8.5.2019 – M 9 K 18.1488 – juris Rn. 35, für ein Wettbüro mit 8 Terminals und 32 Sitzplätzen in einem Mischgebiet mit strengeren Anforderungen). Es handelt sich um eine vergleichsweise allenfalls durchschnittlich große Anlage, wie auch der Augenschein bestätigt hat. Der Betrieb lädt mit seiner eher spärlichen Ausstattung und dem kargen Verpflegungsangebot nicht zum Verweilen oder Vorbeischauen ein, wenn man ihn nicht einzig aus dem Grund aufsucht, eine Wette zu platzieren. Auch zum bloßen Anschauen von Sportveranstaltungen finden sich angenehmere Örtlichkeiten.

37

Weiter findet nach den maßgeblichen Bauvorlagen (vgl. Bl. 27 d. BA) in den besonders sensiblen Nachtstunden kein Betrieb statt. Das Wettbüro schließt um 23:00 Uhr und damit eine Stunde nach Beginn des Nachtzeitraums. Übertragungen bspw. der amerikanischen NBA (Basketball) finden in Deutschland aufgrund der Zeitverschiebung oftmals erst nach Mitternacht statt. Ähnliches gilt für die NHL (Eishockey), die MLB (Baseball) und auch ein erheblicher Anteil der NFL-Übertragungen (American Football) erstreckt sich bis weit nach Mitternacht. Internationale Spiele der UEFA Champions League (Fußball) werden oftmals erst um 21:00 Uhr angepfiffen, so dass sich deren Endzeiten (ca. 105 Minuten plus Nachspielzeit) gerade mit dem Betriebsschluss ausgehen dürften, sofern es nicht in eine Verlängerung geht. Der Betrieb verfügt weiter nicht über eine angeschlossene Gaststätte, in der die Gäste bewirtet werden könnten (vgl. oben); an der sog. Theke hält sich nur die Aufsicht auf und es können die „analogen“ Tippscheine abgegeben werden. Mit den in den Räumlichkeiten befindlichen Getränke-, Zigaretten- und Snackautomaten wird letztlich nur das bereitgestellt, was auch ein normales Laden-/Schreibwarengeschäft mit Oddset-Annahmen bietet. Insgesamt eröffnet ein Betrieb wie der klägerische kein Angebot, das bspw. einer Sportsbar vergleichbar wäre.

38
Auch der mit einem Vorhaben wie dem klägerischen verbundene An- und Abfahrtsverkehr ist unproblematisch (vgl. dazu auch VGH Baden-Württemberg, U.v. 22.2.2011 – 3 S 445/09 – juris Rn. 31). Vier oberirdische Stellplätze sind nicht viel mehr als mittlerweile bei einer modernen Wohnnutzung zu erwarten sind. Hinzu kommen zwei weitere genehmigte Tiefgaragenstellplätze. Gerade im Bereich von Gewerbebetrieben handelt es sich bei sechs Stellplätzen im Vergleich um keine Besonderheit, die eine erhebliche Störung mit Blick auf den Gebietscharakter nahelegt.

39
Es ist nicht ersichtlich, dass es sich bei einem Betrieb wie dem klägerischen um ein Vorhaben handelt, das typischerweise als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar und attraktiv sein soll. In Anbetracht immer zahlreicherer und komfortablerer Online-Wettmöglichkeiten einerseits und Oddset-Angeboten andererseits ist nicht zu erwarten, dass ein Betrieb wie der klägerische ohne besondere Attraktivität ein größeres und allgemeines Publikum anziehen kann. Vielmehr ist ein solcher Betrieb typischerweise nur darauf ausgerichtet, (bestenfalls) der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Gebiet zu dienen. Der einzige naheliegende Grund, heutzutage Wetten vor Ort anstatt online abzuschließen, ist die Möglichkeit, Sportereignisse vor Ort an den Monitoren mitzuverfolgen, wofür es sonst zumeist eines kostenpflichtigen Abonnements bedarf. Wie dargelegt wird sich die Attraktivität des klägerischen Betriebs insofern schon angesichts der Betriebszeiten in sehr eingeschränktem Rahmen halten. Nach alledem stellt das Bauvorhaben bei typisierender Betrachtung einen nicht erheblich störenden Gewerbebetrieb dar, der in dem Gebiet als Regelnutzung zulässig ist.

40
3. Dem Bauvorhaben steht auch § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht entgegen. Das Vorhaben widerspricht weder der Anzahl, der Lage, der Zweckbestimmung noch des Umfangs nach der Eigenart des vorliegenden Gewerbegebiets.

41
Der Betrieb ist von seiner Lage her nicht ausnehmend gut situiert bzw. widerspricht nicht seiner Lage nach der Eigenart des Baugebiets. Eine besondere, spezifisch für den Betrieb geltende Nähe zur B16 kann nicht zugrunde gelegt werden, da diese südlich an der ganzen Marktgemeinde … entlang verläuft. Mit Blick auf die Größe … ist von der B16 aus vielmehr jeder Standort in … praktisch gleich gut zu erreichen. Selbst wenn man aber auf eine besondere Nähe zur Bundesstraße B16 ab- und weiter unterstellen wollte, dass tatsächlich Besucher auch von außerhalb des Gemeindegebiets den Betrieb aufsuchten, so wäre dies bezogen auf § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unschädlich; allein ein – unterstellt – auch übergemeindlicher Kundenstamm macht eine Einrichtung sodann nicht zu einer zentralen kerngebietstypischen Einrichtung (BVerwG U.v. 21.2.1986 – 4 C 31.83 –). Dass die Annahme eines solchen Einzugsbereichs ohnehin unrealistisch ist, ergibt zudem ein Verweis auf die in den Nachbarstädten bereits vorhandenen Wettbüros (I …, P …, N … S …).

42

Auch die Öffnungszeiten von bis 23:00 Uhr auch an Sonn- und an Feiertagen führen nicht zu einem Widerspruch hinsichtlich der Zweckbestimmung oder des Umfangs zu der Eigenart des Gewerbegebiets. Ein Verstoß gegen Satz 1 läge nur vor, wenn die Nutzung als Wettbüro bis 23:00 Uhr eine derartige Unruhe in das Gebiet tragen würde, die den Charakter als Gewerbegebiet grundlegend infrage stellen würde. Dies ist hier nicht ersichtlich. Zwar weicht die Betriebszeit bis 23:00 Uhr von den übrigen ansässigen Gewerbebetrieben ab, jedoch führt dies nicht zu einer gebietsunverträglichen Unruhe. Der entstehende Lärm beschränkt sich nämlich im Wesentlichen auf das Schließen von Fahrzeugtüren und auf Abfahrtsgeräusche auf den lediglich vier genehmigten Stellplätzen. Da dieses Geschehen aller Voraussicht nach zudem zeitlich gebündelt unmittelbar nach Spielende oder vor Spielbeginn auftritt und somit nur einen kurzen Zeitraum umfasst, wird die funktionale Prägung des Gewerbegebiets nicht gesprengt. Die zeitliche Abweichung allein macht eine ansonsten zulässige gewerbliche Nutzung nicht „gebietswidrig“.

43
4. Das Bauvorhaben verstößt auch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

44
Das Gewerbegebiet grenzt vorliegend unmittelbar an ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA), was zu einer gesteigerten Pflicht zur Rücksichtnahme führt. Dies führt dazu, dass die Bewohner des allgemeinen Wohngebiets im Randbereich zum Gewerbegebiet unter Umständen ein leicht geringeres Schutzniveau reklamieren können und damit höhere Immissionswerte als in einem isolierten WA hinnehmen müssen. In einer solchen Gemengelage ist für die Bestimmung der Zumutbarkeit von Lärmimmissionen ein Mittelwert zu bilden, der sich an der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets (MI) orientiert (Mittelwertbildung bei Gemengelagen). Realistischerweise betroffen könnte zudem allenfalls das Gebäude in der A …straße 28 ½, … … (FlNr. …82) sein, welches seinerseits aber bereits durch eine an der Ostgrenze des Baugrundstücks über die Südgrenze verlaufende Gabionenwand gegen Lärm von dem bereits vorhandenen östlich gelegenen Parkplatz der Apotheke und des Ärztehauses (ebenfalls FlNr. …2) abgeschirmt ist. Zwar ist die Gabionenwand im streitgegenständlichen Verfahren außer Betracht zu lassen, da die Genehmigung aus sich heraus rechtmäßig sein muss ohne etwaige Vorsorgemaßnahmen Privater zu berücksichtigen. Dennoch überschreiten die mit Betrieb bis 23:00 Uhr verbundenen Immissionen die Zumutbarkeitsschwelle im Bereich der vorhandenen Gemengelage nicht. Da lediglich vier Stellplätze genehmigt sind und es sich um einen allenfalls durchschnittlich großen Betrieb handelt (maximal 20 Sitzplätze), bleibt das Verkehrsaufkommen in einem engen, überschaubaren Rahmen. Der punktuell auftretende Lärm durch zuschlagende Fahrzeugtüren – insbesondere vor Spielbeginn und nachts nach Spielende – ist in der konkreten Situation – auch unter Berücksichtigung der lediglich einstündigen Inanspruchnahme der Nachtzeit (22:00 bis 23:00 Uhr) – von der Nachbarschaft hinzunehmen.

45
Auch im Übrigen und unter Berücksichtigung der Ausführungen der Beteiligten, sowie der konkreten Verhältnisse vor Ort ist weder substantiiert vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass es durch das streitgegenständliche Vorhaben zu einer Überschreitung der Immissionswerte kommen kann. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots durch das streitgegenständliche Vorhaben ist nach alledem mithin nicht zu befürchten.

46
Nach den in der Rechtsprechung anerkannten Berechnungsgrundlagen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. Aufl. 2007) ist bei Pkw-Stellplätzen für das Einzelereignis des Türenschließens von einem mittleren Spitzenpegel von ca. 70 dB(A) in 7,5 m Entfernung auszugehen. Unter Berücksichtigung der physikalischen Pegelabnahme über die Distanz zum angrenzenden Wohngebiet und der lediglich vier genehmigten Stellplätze ist eine Überschreitung der für die Nachtzeit maßgeblichen (in der Gemengelage erhöhten) Immissionswerte – auch im Hinblick auf kurzzeitige Geräuschspitzen – nicht zu erwarten. Eines gesonderten akustischen Fachgutachtens bedurfte es hierzu nicht. Dies gilt hier auch deshalb, weil die Störungen nicht kontinuierlich, sondern aller Voraussicht nach gerade zur Nachtzeit nur kurzzeitig gebündelt nach Spielende auftreten. Selbst wenn man vom schlechtmöglichsten Fall ausginge, dass sich Schlafzimmer im südöstlichsten Gebäudeteil des Wohnhauses auf der FlNr. …82 (Gem. …) befänden, wäre der maßgebliche Messort nach 2.3 TA Lärm, Anhang A.1.3 der TA Lärm: „(…) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen

schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 (…)“ und damit entsprechend einer Herausmessung aus dem Bayernatlas über 15 m von den beantragen Stellplätzen entfernt.

47
Soweit zudem auf die weiteren Parkmöglichkeiten verwiesen wird, führt dies zu keiner anderen Bewertung. Gegenstand der Verpflichtungsklage und damit der rechtlichen Beurteilung ist der konkrete Bauantrag und damit ausweislich der eingereichten Bauvorlagen lediglich vier Stellplätze (+ zwei in der Tiefgarage). Nur der von diesen Stellplätzen ausgehende Lärm ist dem Vorhaben zuzurechnen. Eine etwaige faktische Nutzung der übrigen, nicht dem Vorhaben zugeordneten Stellflächen durch Kunden des Wettbüros wäre eine Frage des bauaufsichtlichen Vollzugs, berührt jedoch nicht die Nachbarverträglichkeit des genehmigten Vorhabens selbst. Selbst unter der Annahme, dass weitere Parkplätze auf dem Baugrundstück genutzt würden, weist der streitgegenständliche Betrieb wie oben bereits dargestellt keine Größe und Konzeption auf, bei der ernsthafte Bedenken bestehen, dass es zu einer unzumutbaren Lärmbelastung für die Anwohner infolge von An- und Abfahrtslärm kommt. Der Anfahrtslärm, der vor allem zur Tagzeit und nicht gegen Spielende stattfinden wird, dürfte in Anbetracht der Vorbelastung durch die bereits vorhandene Parkplatznutzung (Arztpraxis, Wohngemeinschaft, Apotheke) zu vernachlässigen sein; wie auch die Feststellungen vor Ort bereits nahegelegen.

48
Die mit der Nutzung der Stellplätze verbundenen Immissionen sind zudem als sozialadäquat einzustufen. Werden – wie hier im Gewerbegebiet – Nutzungen genehmigt, die zwangsläufig mit Kundenverkehr verbunden sind, so sind die dadurch verursachten fahrzeugbezogenen Geräusche als gebietstypisch und damit als hinnehmbar anzusehen. Dies gilt insbesondere in einer Gemengelagensituation wie der vorliegenden, in der die Nachbarschaft aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet mit einer gewerblichen Nutzung rechnen muss, die über die Ruhezeiten eines reinen Wohngebiets hinausgeht. Da das Vorhaben mit lediglich vier Stellplätzen ein nur sehr geringes Verkehrsaufkommen generiert, überschreitet die zeitlich begrenzte Nutzung bis 23:00 Uhr nicht das Maß dessen, was in einem modernen, durch Mischnutzung geprägten Umfeld als zumutbare Begleiterscheinung des Wirtschaftslebens zu tolerieren ist. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots scheidet daher aus. Nach alledem besteht ein Anspruch des Klägers auf die Erteilung der beantragen Nutzungsänderungsgenehmigung.

49
Leidglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass, hätte der Beigeladene derartige Vergnügungsstätten aus seinem Gemeindegebiet „heraushalten wollen“, er hätte planerisch tätig werden müssen. Es wird auf die Möglichkeiten einer Feindifferenzierung verwiesen, § 1 Abs. 4 ff. BauNVO 2013, insbesondere auf § 1 Abs. 9 BauNVO (vgl. zur Realisierbarkeit BayVGH, B.v. 25.4.2013 – 15 ZB 13.274 – BeckRS 2013, 52287; Fickert/Fieseler, BauNVO, Stand: 13. Auflage 2019, § 4a Rn. 23.69, S. 648 m. w. N.: „ohne weiteres möglich“).

50
Der Kostenentscheidung liegen die §§ 154 Abs. 1, Abs. 3 Hs. 1, 162 Abs. 3 VwGO zugrunde; der Beigeladene hat einen Antrag gestellt und sich damit in ein Kostenrisiko begeben, das sich nach der Entscheidung billigerweise realisiert hat. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit basiert auf § 167 Abs. 1 und Abs. 2 VwGO i. V. m. §§ 708 f. ZPO.