VG München, Urteil v. 27.04.2026 – M 1 K 23.572

Titel:

Genehmigungsbedürftigkeit und bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit der Nutzungsänderung von Gaststätte zu Wohnzwecken im Gemeinbedarfsgebiet und unbeplanten Innenbereich

Normenketten:

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 5, § 14 Abs. 1, § 29 Abs. 1, § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 1, Abs. 2, § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 2, Abs. 3a S. 1

BauVorlV § 1 Abs. 1 S. 1, § 3 Nr. 1, § 7 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 13

BauNVO § 6 Abs. 1

BayBO Art. 6 Abs. 2 S. 1, Abs. 4 S. 2, Art. 12, Art. 31, Art. 47, Art. 55 Abs. 1, Art. 57 Abs. 4 Nr. 1, Art. 59 S. 1 Nr. 1 lit. a, lit. b, lit. c

VwGO§ 55a Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, § 55d, § 113 Abs. 5 S. 1, § 154 Abs. 1, Abs. 3, § 124, § 124 a Abs. 4, § 162 Abs. 3, § 167

Leitsätze:

1. Eine Nutzungsänderung von Gaststätte zu Wohnzwecken ist genehmigungsbedürftig, wenn der neuen Nutzung eine qualitativ andere Zweckbestimmung zukommt und andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu prüfen sind. (Rn. 17 – 20) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für Gemeinbedarf liegt und die geplante Wohnnutzung den Grundzügen der Planung widerspricht; eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheidet aus. (Rn. 24 – 27) (redaktioneller Leitsatz)

3. Im unbeplanten Innenbereich ist eine Wohnnutzung nicht genehmigungsfähig, wenn sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung nicht in die durch öffentliche Einrichtungen geprägte Eigenart der näheren Umgebung einfügt. (Rn. 28 – 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsänderung, Bebauungsplan, Bestandsschutz, Abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung, Genehmigungspflicht, Abstandsflächenprüfung, Bauvorlagenmangel, Gemeinbedarfsfläche, Einfügen in Umgebung, Gaststätte, Wohnzwecke, Grundzüge der Planung, Genehmigungsbedürftigkeit, Zweckbestimmung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Gaststätte zu Wohnzwecken auf FlNr. 377/2, Gem. … (im Folgenden: Baugrundstück).

2
Sie ist Eigentümerin des mit einer genehmigten ehemaligen Sportgaststätte im Erdgeschoss nebst Betriebsleiterwohnung und einer Wohneinheit im Obergeschoss bebauten Baugrundstücks. Dieses liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „… …“ vom 8. Juni 1978 (im Folgenden: Bebauungsplan), der für den betreffenden Bereich Flächen für den Gemeinbedarf festsetzt. Das Baugrundstück ist von dem im Eigentum der Beigeladenen stehenden Grundstück FlNr. 377 umgeben. Auf diesem befindet sich nördlich des Grundstücks der Klägerin das „… … Erlebnis & Wellnessbad“ mit

integrierter Gaststätte. Südöstlich grenzt an das Baugrundstück eine Eishalle an. Im Westen verbindet ein Verbindungsbau die Gaststätte unmittelbar mit der Schulturnhalle der Grund- und Mittelschule. Das Schulgebäude schließt sich westlich im selben Gebäudekomplex an. Nördlich der Schulturnhalle und des Schulgebäudes befinden sich Parkflächen. Weiter östlich und südöstlich verläuft die S* …straße, an die sich Wohngebäude sowie vereinzelt Beherbergungsbetriebe anschließen.

3
Mit Formblattantrag vom 19. Oktober 2022 beantragte die Klägerin eine Baugenehmigung „Nutzungsänderung und Umbau der bisherigen Gaststättenräume in zwei Wohnungen“. Im Erdgeschoss sollen zwei Wohneinheiten entstehen und hierfür drei Stellplätze vorgehalten werden.

4
Mit Beschluss vom 8. November 2022 verweigerte die Beigeladene das gemeindliche Einvernehmen.

5
Mit Bescheid vom 19. Januar 2023, zugestellt am 25. Januar 2023, wurde der Antrag der Klägerin abgelehnt. Das Vorhaben widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB könne nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt seien.

6
Hiergegen ließ die Klägerin am *. Februar 2023 Klage zum Verwaltungsgericht München erheben. Sie beantragt,

1. Der Bescheid des Landratsamts … vom 19. Januar 2023 wird aufgehoben.

2. Die von der Klägerin beantragte Nutzungsänderung der bisherigen Gaststättenräume in zwei Wohnungen wird genehmigt.

7
Im Erdgeschoss des Baugrundstücks sei über längere Zeit die Gaststätte „… …“ betrieben worden, die aus wirtschaftlichen Gründen habe aufgegeben werden müssen. Dies sei auch darauf zurückzuführen, dass die Beigeladene entgegen früherer Vereinbarungen im Frei- und Hallenbad „… …“ eine eigenständige Gastronomie eingerichtet habe. Da die Beklagte den Bebauungsplan aufgrund eines Formfehlers für unwirksam halte, sei die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die beabsichtigte Änderung der bisherigen Gaststättenräume zu zwei Wohnungen sei genehmigungsfähig, da bereits eine Wohnung sowie eine Betriebsleiterwohnung genehmigt worden seien und somit weder eine erstmalige Wohnnutzung noch die Schaffung eines unzulässigen „Fremdkörpers“ vorliege. Zudem seien die Voraussetzungen des § 34 Abs. 3a BauGB für die beabsichtigte Nutzungsänderung erfüllt. Die von der Behörde angeführte fehlende schalltechnische Verträglichkeit sei lediglich spekulativ, da bislang weder entsprechende Untersuchungen durchgeführt noch gefordert worden seien. Im Übrigen bestünden technische Möglichkeiten, einen ausreichenden Schallschutz sicherzustellen. Auch die benachbarte Wohnbebauung entfalte eine prägende Wirkung. Die erforderlichen Stellplätze könnten nachgewiesen werden. Im Übrigen sei die gemeindliche Stellplatzsatzung nichtig. Entgegen der Annahme des Beklagten seien zwei Wohneinheiten beantragt.

8
Der Beklagte beantragt am 28. Februar 2023,

die Klage abzuweisen.

9
Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens beurteile sich nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung werde maßgeblich durch verschiedene lärmintensive Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Sporthalle, Eishalle und Erlebnisbad sowie einen großen Parkplatz geprägt. Sie lasse sich keinem Gebietstyp der BauNVO eindeutig zuordnen. Die vorhandene Wohnnutzung sei vielmehr ein Fremdkörper und könne daher nicht durch zusätzliche Wohneinheiten erweitert werden. Eine prägende Wirkung der weiter nordwestlich gelegenen Wohnbebauung bestehe aufgrund der dazwischenliegenden Schule, Sporthalle und des Parkplatzes sowie der Entfernung von etwa 100 m ebenfalls nicht. Zusätzliche Wohnungen würden zudem erheblichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt und könnten städtebauliche Spannungen verstärken.

Unabhängig davon wären für acht Wohneinheiten nach der Stellplatzsatzung der Beigeladenen zwölf Stellplätze zuzüglich zehn Prozent Besucherstellplätze erforderlich. Mittlerweile habe die Beigeladene eine Veränderungssperre erlassen.

10
Am … Januar 2024 lässt die Klägerin vortragen, das Vorhaben füge hinsichtlich Art und Maß in die nähere Umgebung ein. Dabei sei nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft, sondern auch die weitergehende Umgebung zu berücksichtigen, soweit diese noch prägende Wirkung entfalte. In der Umgebung des Grundstücks befänden sich mehrere Wohnhäuser und Beherbergungsbetriebe, insbesondere an der S* … Straße und im M* … Diese Wohnbereiche seien trotz der dazwischenliegenden Schule und Eishalle als zusammenhängendes Siedlungsgebiet zu betrachten, sodass eine Wohnnutzung im näheren Umfeld bereits vorhanden und prägend sei.

11
Die Beigeladene stellt keinen Antrag. Sie trug im Wesentlichen vor, dass die Veränderungssperre nicht mehr gültig sei.

12
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten, auch in den Verfahren M 1 K 22.5616, M 1 K 23.5127 und M 1 K 23.5333, sowie die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 27. April 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13
Die zulässige Klage hat keinen Erfolg.

14
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Gaststätte im Erdgeschoss zu Wohnzwecken,

§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

15
Maßgeblicher Zeitpunkt für die Frage der Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Aspekten ist jeweils der Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts (vgl. BayVGH, U.v. 26.5.2020 – 9 B 17.710 – juris Rn. 22; U.v. 25.11.2014 – 9 B 13.1401 – juris Rn. 21; Schübel-Pfister in Eyermann, VwGO, 17. Aufl. 2026, § 113 Rn. 57, 63). Auf die Rechtmäßigkeit der mittlerweile wegen Zeitablaufs außer Kraft getretenen Veränderungssperre der Beigeladenen vom 19. Februar 2024 (sowie der 1. Änderung vom 31.3.2025) nach § 14 Abs. 1 BauGB kommt es daher nicht an. Sie ist nach dem Vortrag der Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung am 27. April 2026 ausgelaufen und nicht verlängert worden. Dies deckt sich auch mit § 3 Abs. 2 der Veränderungssperre, wonach die Satzung nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft tritt.

16
Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht nach Art. 55 Abs. 1 BayBO (I.) und verstößt gegen zu prüfende öffentlichrechtliche Vorschriften, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a und b BayBO (II.).

I.

17
Das Vorhaben ist genehmigungsbedürftig. Nach Art. 55 Abs. 1 BayBO bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 nichts anderes bestimmt ist. Eine Nutzungsänderung im bauordnungsrechtlichen Sinn liegt hierbei vor, wenn die jeder Nutzung eigene tatsächliche Variationsbreite überschritten wird und der neuen Nutzung aus dem Blickwinkel der maßgeblichen öffentlichrechtlichen Vorschriften eine andere Qualität zukommt als der bisherigen Nutzung. Eine Nutzungsänderung liegt auch dann vor, wenn der Anlage eine andere, eine zusätzliche oder wenigstens eine teilweise andere Zweckbestimmung gegeben wird. Ob eine bestimmte Nutzung gegenüber einer früheren Nutzung eine baurechtlich bedeutsame Nutzungsänderung darstellt, ist danach zu beurteilen, welche Nutzung genehmigt worden ist (vgl. BayVGH, B.v. 7.1.2020 – 15 ZB 19.1642

– juris Rn. 6; B.v. 17.8.2018 – 1 CS 18.930 – juris Rn. 15 m.w.N.; vgl. auch BayVGH, B.v. 19.5.2016 – 15 CS 16.300 – juris Rn. 32 m.w.N.).

18
1. Die beantragte Änderung der genehmigten Nutzung der im Erdgeschoss befindlichen ehemaligen Gaststätte in Wohnnutzung stellt eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung in diesem Sinne dar. Maßgeblich ist insoweit die zuletzt genehmigte Nutzung, hier die Nutzung als Gaststätte. Durch die Umwandlung in Wohnnutzung wird der Anlage eine eigenständige und gegenüber der bisherigen Nutzung qualitativ andere Zweckbestimmung gegeben. Während die genehmigte Gaststättennutzung auf den Betrieb eines der Allgemeinheit zugänglichen gastronomischen Gewerbebetriebs und damit insbesondere auf den Aufenthalt wechselnder Gäste, den Publikumsverkehr sowie die damit verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen ausgerichtet war, dient die Wohnnutzung dem dauerhaften Aufenthalt und der privaten Lebensführung eines abgegrenzten Personenkreises. Die Wohnnutzung überschreitet damit die der bisherigen Gaststättennutzung eigene tatsächliche Variationsbreite und weist eine andere Qualität auf.

19
2. Die Nutzungsänderung ist auch nicht verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO, da sich andere öffentlichrechtliche Anforderungen im Sinne von Art. 60 Satz 1 BayBO im vorliegenden Fall für den Wechsel von gewerblicher zu privater Wohnnutzung aus verschiedenen Vorschriften des Bauordnungsrechts ergeben. Nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO ist die Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlichrechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, wobei andere öffentlichrechtliche Anforderungen in diesem Sinne die Verfahrensfreiheit unberührt lassen, soweit die neue Nutzung gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist und kein Sonderbau betroffen ist (vgl. hierzu ausführlich VG München, B.v. 3.7.2026 – M 11 S 26.3217 – juris Rn. 37 ff.). Es sind auch dann, wenn – wie hier – kein Sonderbau vorliegt, zwar alle, aber auch nur solche Anforderungen zu berücksichtigen, die gemäß Art. 60 Satz 1 BayBO Prüfgegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein können; es kommt nicht darauf an, ob diese Anforderungen in dem Genehmigungsverfahren für die konkrete Nutzungsänderung tatsächlich zu prüfen wären (BayVGH, B.v. 28.6.2016 – 15 CS 15.44 – juris Rn. 18; B.v. 28.2.2014 – 15 CS 13.1863 – juris Rn. 15; VG München, B.v. 3.7.2026 – M 11 S 26.3217 – juris Rn. 39).

20
Demzufolge können für die Nutzungsänderung von gewerblicher Gaststättennutzung zu privater Wohnnutzung andere öffentlichrechtliche Anforderungen in Betracht kommen, namentlich die zwischen den Beteiligten im Einzelnen streitigen, möglicherweise anderen Stellplatzanforderungen nach Art. 47 BayBO und ggf. der Stellplatzsatzung der Beigeladenen, wie auch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 BayBO), des Brandschutzes (Art. 12 BayBO) oder der Rettungswege (Art. 31 BayBO). Die beantragte Nutzungsänderung ist demnach nicht verfahrensfrei und unterliegt der Genehmigungspflicht.

II.

21
Das im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfende Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig, da es bauplanungsrechtlich unzulässig (1.) und aufgrund einer abstandsflächenrechtlich vorzunehmenden Neubeurteilung nicht genehmigungsfähig ist (2.).

22
1. Nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO ist Gegenstand des Prüfverfahrens die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB. Die Nutzungsänderung ist zwar ein Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB (a), verstößt aber gegen bauplanungsrechtliche Vorgaben (b).

23
a) Es handelt sich um ein Vorhaben i.S.v. § 29 Abs. 1 Alt. 3 BauGB, für das die §§ 30 ff. BauGB gelten. Eine Nutzungsänderung in diesem Sinne liegt vor, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die einer genehmigten Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird und durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, so dass sich die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichem Aspekt neu stellt (stRspr; vgl. BVerwG, B.v. 7.11.2002 – 4 B

64/02 – juris Rn. 6; HessVGH, B.v. 15.5.2018 – 3 A 395/15 – juris Rn. 37). Vorliegend kann die streitgegenständliche Nutzungsänderung zumindest die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) betreffen, weswegen – über das zuvor festgestellte Verlassen der ursprünglichen Variationsbreite – auch bodenrechtliche Relevanz zu bejahen ist.

24
b) Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans kommt es nicht an (aa), denn das Vorhaben ist auch bei unterstellter Nichtigkeit der Satzung bauplanungsrechtlich unzulässig (bb).

25
aa) Die Gültigkeit des Bebauungsplans der Beigeladenen kann dahingestellt bleiben. Im Falle seiner Wirksamkeit steht der Klägerin ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Nutzungsänderung von Gaststätte in Wohnen nicht zu, weil eine solche Nutzungsänderung in Widerspruch zum Bebauungsplan steht (§ 30 Abs. 1 BauGB). Wie sich aus der zeichnerischen Festsetzung ergibt, befindet sich das Vorhaben in einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, dem die geplante Wohnnutzung offenkundig widerspricht. Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

26
Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Mit den Grundzügen der Planung umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugrunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt (vgl. BVerwG, B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris Rn. 3). Hierzu gehören die Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen insoweit verfolgten Interessenausgleich und damit für das Abwägungsergebnis maßgeblich sind (vgl. BayVGH, U.v. 30.3.2009 – 1 B 05.616 – juris Rn. 59). Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Veränderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Weg der (Um-)Planung möglich ist. Ob eine Befreiung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen (BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris Rn. 37).

27
Gemessen an diesen Vorgaben würde eine Befreiung die Grundzüge der Planung berühren. Es steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Befreiung nicht mehr im Bereich dessen läge, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung erkannt hätte (vgl. BVerwG, U.v. 4.8.2009 – 4 CN 4.08 – juris Rn. 12). Die Festsetzung erschöpft sich nicht in der bloßen Ausweisung einer einzelnen Grundstücksnutzung, sondern ist erkennbarer Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts des Bebauungsplans. Dies zeigt sich bereits aus der Planzeichnung, da die Gemeinbedarfsfläche einen erheblichen und zentral gelegenen Teil des Plangebiets einnimmt und zusammen mit den dort vorgesehenen Einrichtungen, insbesondere den schulischen und sonstigen öffentlichen Nutzungen, einen funktionalen Mittelpunkt des Plangebiets bildet. Die Planung verfolgt damit ersichtlich das Konzept, innerhalb des ansonsten im Norden durch Wohn- und im Osten durch Grünflächen geprägten Gebiets einen eigenständigen Bereich für Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorzusehen und diese Nutzungen räumlich zu bündeln. Eine Abweichung berührt folglich die Grundzüge der Planung und kann daher nicht im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

28
bb) Im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans – von dem die Beteiligten wegen eines vorgetragenen Ausfertigungsmangels übereinstimmend ausgehen, der Beklagte aber grundsätzlich nicht zur Verwerfung der Norm befugt ist (vgl. BayVGH, U.v. 9.6.2021 – 15 N 20.1412 – juris Rn. 55) – ergibt sich nichts anderes. Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Es fügt sich dort nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (aaa) und ist auch nicht ausnahmsweise nach § 34 Abs. 3a BauGB zulässig (bbb).

29

aaa) Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und fügt sich nicht ein. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung beurteilt sich vorliegend nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung (BVerwG, B.v. 16.7.2018 – 4 B 51.17 – juris Rn. 6; Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 34 Rn. 22). Das Vorhaben ist – neben der Wohn- und Betriebsleiterwohnnutzung im Obergeschoss – umgeben von öffentlich zugänglichen Einrichtungen. Nördlich des Baugrundstücks befindet sich das „… … Erlebnis & Wellnessbad“ mit integrierter Gaststätte, im Westen die unmittelbar angrenzende Schulturnhalle der Grund- und Mittelschule und ein Parkplatz. Südöstlich grenzt das Baugrundstück an eine Eishalle an. Aus diesen aufgrund des frei zugänglichen Kartenmaterials (Google Maps und BayernAtlas) sowie dem Vortrag der Beteiligten feststellbaren örtlichen Verhältnissen ergibt sich für das Gericht, dass das Vorhaben (nur) von diesen Anlagen geprägt ist. Es befindet sich innerhalb eines eigenständigen städtebaulichen Funktionsbereichs, der durch eine hohe Konzentration öffentlicher, gemeinschaftlicher und freizeitorientierter Nutzungen gekennzeichnet ist. Diese Nutzungen stehen nicht lediglich zufällig nebeneinander, sondern bilden aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und ihrer funktionalen Zusammengehörigkeit eine eigenständige städtebauliche Einheit. Das Baugrundstück ist nahezu inselartig von einem Bereich umfasst, dessen städtebauliche Eigenart gerade durch die Einrichtungen sowie die damit verbundenen Verkehrsflächen bestimmt wird. Es ist daher ersichtlich nicht Bestandteil eines durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichs. Die vorhandene Wohnbebauung (insbesondere S* …straße, M* … und B* … Straße) befindet sich demgegenüber außerhalb dieses Funktionszusammenhangs und ist durch die dazwischenliegenden Verkehrs-, Stellplatz- und Freiflächen sowie durch die Eishalle und das Schulgebäude mit Turnhalle räumlich und funktional abgesetzt. Für die Bestimmung des bodenrechtlichen Charakters des Baugrundstücks ist daher nicht entscheidend, dass sich innerhalb eines weiteren Betrachtungsraums Wohngebäude befinden. Entscheidend ist, ob diese Wohnbebauung gerade für das Baugrundstück noch eine hinreichende städtebauliche Prägungswirkung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entfaltet, was hier zu verneinen ist. Gleiches gilt für die im Obergeschoss der Anlage befindliche Betriebsleiterwohnung und Wohneinheit, die sich letztlich als Fremdkörper im zu betrachtenden Bereich erweisen und daher ebenso keine prägende Wirkung entfalten können. Mangels in Betracht kommender Wohnnutzung von entsprechendem Gewicht scheidet daher ein faktisches Mischgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO – wie von der Klägerseite vorgetragen – aus, da ein solches dem Grunde nach von einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung ausgeht (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO; OVG NW, U.v. 27.11.2014 – 7 D 35/13.NE – juris Rn. 45). Dies ist nach obigen Ausführungen gerade nicht der Fall, es fehlt an entsprechender gewichtiger Wohnbebauung.

30
Nach alldem handelt es sich um ein Vorhaben im Bereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, in den es sich, weitere Wohnnutzung verdichtend, der Art der baulichen Nutzung nach nicht regelmäßig einfügt und weitere bodenrechtliche Spannungen auslösen würde (vgl. zu den Grundsätzen Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 34 Rn. 31 m.w.N.), beispielsweise durch mögliche Konflikte zwischen Wohn- und womöglich wechselseitig störenden Nutzungen (insb. Eishalle, Freibad) oder zusätzlichem Zu- und Abgangsverkehr.

31
bbb) Das Vorhaben ist auch nicht ausnahmsweise nach § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB zulässig. Hiernach kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies scheitert vorliegend bereits daran, dass der zuvor betriebene Gaststättenbetrieb endgültig aufgegeben wurde (vgl. VG Cottbus, U.v. 20.9.2018 – 3 K 1273/16 – juris Rn. 39). Ein Ausnahmetatbestand bzw. eine Regelung des aktiven Bestandsschutzes wie § 34 Abs. 3a BauGB kann nicht aus einer über einen erheblichen Zeitraum (hier über vier Jahre) aufgegebenen Nutzung, die damit nicht mehr fortwirkt, entspringen. Im Übrigen scheidet eine Heranziehung des § 34 Abs. 3a BauGB zur Genehmigung eines unzulässigen Vorhabens aus, wenn erkennbar ist, dass eine vergleichbare Abweichungslage noch wiederholt auftreten könnte (OVG LSA, B.v. 25.6.2021 – 2 M 42/21 – juris Rn. 38 f.). Dies ist vorliegend jedenfalls nicht von der Hand zu weisen, da nach Aufgabe der

Gaststätte im Erdgeschoss für die Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss keine Bezugsgrundlage mehr besteht. Insofern ist bei Zulassung der Wohnnutzung im Erdgeschoss mit einer weiteren – betriebsunabhängigen – Wohnnutzung im Obergeschoss zu rechnen. Die Nutzungsänderung ist daher aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig.

32
2. Das Vorhaben ist auch nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO nicht genehmigungsfähig. Es unterliegt einer abstandsflächenrechtlichen Neubeurteilung (a), für die die Bauvorlagen zu unbestimmt sind (b).

33
a) Bei einer Nutzungsänderung – hier Änderung der Art der Nutzung von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung – ist die bauliche Anlage gemäß § 29 BauGB in ihrer geänderten Funktion als Einheit zu prüfen (vgl. BVerwG, B.v. 15.9.2021 – 4 B 16.21 – juris Rn. 4; U.v. 17.6.1993 – 4 C 17.91 – juris Rn. 16). Mit der Änderung der Funktion wandelt sich das Vorhaben nicht nur zum Teil. Vielmehr entzieht die Änderung dem ursprünglichen Vorhaben die Identität. Gegenstand der erneuten Beurteilung ist die bauliche Anlage in ihrer geänderten Funktion. Der Bestandsschutz deckt die bauliche Anlage nur in ihrer jeweiligen Funktion (vgl. BVerwG, U.v. 15.11.1974 – IV C 32.71 – juris Rn. 13). Dieser planungsrechtliche Grundsatz hat auch Auswirkungen auf die bauordnungsrechtliche Prüfung. Ob eine derartige Änderung den bisherigen Interessenausgleich in Frage stellt und die Situation nicht unerheblich verschlechtert, bemisst sich nach den mit der Abstandsflächenregelung verfolgten Zielen (i.W. Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz). Hält das bestehende Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein, ist zu prüfen, ob eine Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen gewährt werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 29.4.2019 – 9 ZB 15.2606 – juris Rn. 14; B.v. 4.8.2016 – 1 ZB 15.2619 – juris Rn. 4).

34
Gemessen hieran ist vorliegend eine Neubeurteilung der Abstandsflächen in Bezug auf das gesamte Gebäude vorzunehmen. Insbesondere durch die grenzständige Bauweise und die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen können die oben genannten Ziele der Abstandsflächenregelung betroffen sein. Die Identität des Gebäudes wandelt sich letztlich von Sportgaststätte mit – untergeordneter – Wohnnutzung im Obergeschoss zu einem reinen Mehrfamilienhaus. Dieses Ergebnis ergibt sich auch daraus, dass durch die beantragte Nutzung der Aufenthalt von Personen im Gebäude dahingehend intensiviert wird, als dass nunmehr ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen in zwei zusätzlichen Wohneinheiten vorgesehen ist. Darüber hinaus kann mit der Schaffung neuer Wohneinheiten der Schutzzweck des nachbarlichen Wohnfriedens (vgl. zum Streitstand: BayVGH, B.v. 6.4.2018 – 15 ZB 17.36 – juris Rn. 23; VG München, B.v. 12.8.2025 – M 1 SN 25.4082 – juris Rn. 23 m.w.N.) berührt werden.

35
b) Die von der Klägerin vorgelegten Bauvorlagen sind für die Beurteilung der Abstandsflächen zu unbestimmt. Gemäß Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO sind mit dem Bauantrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. § 1 Abs. 1 Satz 1 BauVorlV konkretisiert den Begriff der Bauvorlagen als einzureichende Unterlagen, die für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlich sind. Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauVorlV muss der eingereichte Lageplan (vgl. § 3 Nr. 1 BauVorlV) die katastermäßigen Flächen, Flurstücknummern und die Flurstückgrenzen des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke enthalten. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 13 BauVorlV muss der Lageplan, soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist, die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu anderen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den benachbarten Grundstücken, zu den Nachbargrenzen sowie die Abstandsflächen der geplanten baulichen Anlagen und der bestehenden Anlagen auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken enthalten. Die vorgelegten Bauvorlagen und die in ihnen enthaltenen Angaben müssen vollständig, richtig und eindeutig sein (vgl. Gaßner/Reuber in Busse/Kraus, BayBO, Stand: 161. EL Februar 2026, Art. 64 Rn. 75). Stellt sich bei der Prüfung durch die Behörde heraus, dass die Bauvorlagen inhaltlich unrichtige Angaben enthalten bzw. widersprüchlich oder sonst als Entscheidungsgrundlage für die Baugenehmigung ungeeignet sind, darf die Baugenehmigung nicht erteilt werden (vgl. Gaßner/Reuber in Busse/Kraus, BayBO, Stand: 161. EL Februar 2026, Art. 64 Rn. 80).

36
Hieran fehlt es vorliegend. Die eingereichten Bauvorlagen machen keine Angaben zu den Abständen der Anlage zu anderen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den benachbarten Grundstücken, zu

den Nachbargrenzen sowie den Abstandsflächen der Anlagen und der bestehenden Anlagen auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken.

37
Auch aus den in den Behördenakten befindlichen Planunterlagen zu den früheren Genehmigungen, mithin nicht von der Klägerin vorgelegten Bauvorlagen, lässt sich eine Berechnung der benötigten Abstandsflächen nicht ohne weiteres vornehmen oder deren Einhaltung zweifelsfrei bejahen. Aus den Bauzeichnungen der Baugenehmigung vom 6. Juli 1982 (Aufstockung des Verbindungshauses) lässt sich die Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) auf ca. 6 m festlegen. Im Zusammenspiel mit § 2 der Satzung der Beigeladenen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO (vgl. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO) über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, wonach abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO die Abstandsfläche 0,7 H, mindestens jedoch drei Meter, beträgt, ergäbe sich eine einzuhaltende Abstandsflächentiefe von 4,2 m. Ob diese Abstandsfläche in westlicher und südlicher Richtung auf der Grundstücksfläche der Klägerin (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO) eingehalten werden kann, ist zumindest fraglich und kann anhand der Bauvorlagen nicht weitergehend beurteilt werden.

38
Nach alldem war die Klage abzuweisen. Auf die Frage einer etwaigen Immissionskonfliktlage oder der Anzahl der benötigten Stellplätze kam es für die Entscheidung nicht mehr an.

III.

39
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 und 3 VwGO. Da die Beigeladene keinen Antrag gestellt hat, trägt sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst, § 162 Abs. 3 VwGO.

IV.

40
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.