VGH München, Beschluss v. 27.03.2026 – 9 ZB 24.2013

Titel:

Qualifizierung einer räumlich und funktional verbundenen Wettvermittlungsstelle mit angrenzender Gastronomie als bauplanungsrechtliche Vergnügungsstätte

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 2, § 34 Abs. 1, Abs. 2
BauNVO § 4
VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2, § 124a Abs. 4 S. 4, Abs. 5 S. 2

Leitsätze:

1. Die räumlich und funktional verbundene Nutzung einer Wettvermittlungsstelle mit einer unmittelbar angrenzenden Gastronomie kann als einheitliche Vergnügungsstätte zu qualifizieren sein, wenn objektive Umstände wie gemeinsamer Zugang, sich ergänzende Angebote und deckende Öffnungszeiten vorliegen. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung ist der objektive Nutzungszweck maßgeblich. Der subjektive Gestaltungswille des Bauherrn oder bloße Auflagen zur Trennung der Nutzungen können die tatsächlichen städtebaulichen Auswirkungen nicht ersetzen. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wettvermittlungsstelle, Ausschluss von Live-Wetten, Räumlich funktionale Einheit mit Gaststätte, Vergnügungsstätte, räumlichfunktionale Einheit, Verweilcharakter, Nutzungsänderung, Bauvorlagen, Stellplatzbedarf, städtebauliche Auswirkungen

Vorinstanz:

VG Ansbach, Urteil vom 14.11.2024 – AN 9 K 24.2119

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 48.360,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Geschäftsräumen in zwei Nutzungseinheiten (Gaststätte und Wettvermittlungsstelle ohne Verweilmöglichkeit im Sinne einer Annahmestelle) im Erdgeschoss des Anwesens … … … … … … … … … …

2
Das streitgegenständliche Vorhaben liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplans der Beklagten und im Geltungsbereich des festgesetzten Sanierungsgebiets … …

3
Nach den Bauvorlagen soll im Erdgeschoss rechts auf einer Nutzfläche von 42,12 m² (48,13 m² Bruttogrundfläche) eine als Wettannahmestelle mit Kioskwaren bezeichnete Einheit, ausgestattet mit vier elektronischen Quotentafeln ohne Livequoten, vier Wettterminals, zwei Stehtischen und insgesamt sechs Regalen und Schränken mit Kioskwaren, entstehen. Beide Einheiten werden durch einen gemeinsamen Windfang von der S. Straße aus betreten. Für die linke Einheit ist eine Nutzung als Gastronomie vorgesehen (Nutzfläche 88,95 m², Bruttogrundfläche 105,96 m², derzeit als „Sportsbar“ betrieben, laut Planmappe „keine Nutzungsänderung“). 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. Nach der Betriebsbeschreibung soll die Gastronomie Montag bis Sonntag von 11:00 Uhr bis 22:00 Uhr geöffnet sein und Getränke aus handelsüblichen Behältnissen und aufgewärmte Speisen anbieten. Das „Ladengeschäft mit Wettannahme“ solle täglich (mit Ausnahme von Sonn- und Feiertagen) von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr geöffnet sein; der Laden solle zum Ausarbeiten der Wetten mit Wettschein oder elektronisch am Wettterminal genutzt werden. Dem Bauantrag ist eine Verpflichtungserklärung beigefügt, wonach sich der Bauherr im Hinblick auf die zukünftige Nutzung verpflichtet, die Nutzung von Livewetten auszuschließen und diese Nutzung vom kooperierenden Wettveranstalter versperren zu lassen.

4
Die Beklagte hat mit Bescheid vom 1. Februar 2023 die Baugenehmigung versagt. Zur Begründung wurde ausgeführt, die beantragte Nutzungsänderung sei planungsrechtlich nicht zulässig. Die beantragte Nutzung sei lediglich durch einen ca. 1,5 m breiten Windfang von einer gastronomischen Nutzung getrennt; durch die Ergänzung mit der Gastronomie liege eine Vergnügungsstätte vor. Wettannahmestellen wiesen eher geringe Bruttogrundflächen von ca. 20 m² auf, hier habe allein die beantragte Nutzung ohne die direkt angrenzende gastronomische Nutzung oder den Windfang bereits eine Grundfläche von 48,13 m². Auch die vier elektronischen Quotentafeln und die vier Wettterminals sowie die Möglichkeiten der Wettabgabe überstiegen das Maß dessen, was reine Wettannahmestellen aufwiesen. Unabhängig von der direkt angrenzenden gastronomischen Nutzung befänden sich auch in der beantragten Einheit zwei Stehtische, welche eine Aufenthaltsfunktion unterstrichen. Die Öffnungszeiten von Montag bis Samstag bis 22:00 Uhr überschritten die Öffnungszeiten ladenähnlicher Nutzungen. Das Vorhaben verstoße zudem gegen Art. 47 BayBO i.V.m. Stellplatzsatzung der Beklagten. Die bereits ausgeübte, nicht genehmigte Nutzung als Wettbüro sei unanfechtbar untersagt worden.

5
Das Verwaltungsgericht hat die gegen die Versagung gerichtete Klage mit der Begründung abgewiesen, das von der Klägerin beantragte Vorhaben füge sich als kerngebietstypische Vergnügungsstätte in die als allgemeines Wohngebiet zu qualifizierende Umgebungsbebauung nach § 34 Abs. 1, 2 BauGB nicht ein. Bei dem zur Genehmigung gestellten (Gesamt-)Betrieb handle es sich um eine unzulässige kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Für eine räumlichfunktionale Einheit der beiden Nutzungen spreche das unmittelbare Nebeneinander der Räumlichkeiten, insbesondere der Zugang über den gemeinsamen Windfang, das Nebeneinanderliegen der Fensterfronten zur S. Straße sowie der gemeinsame Durchgangsflur, mit welchem die Nebenräume beider Nutzungseinheiten erschlossen würden. Beide Einheiten wiesen nach den jeweiligen Betriebsbeschreibungen sich weitestgehend überschneidende Öffnungszeiten auf, was ein weiteres Indiz für eine räumlichfunktionale Einheit darstelle. Maßgeblich erscheine 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 ergebe. Es sei davon auszugehen, dass die allgemein als „Gastronomie“ bezeichnete Einheit auch weiterhin in der Form der Sportsbar weitergeführt werde. Die Verfolgung des Sportereignisses werde aufgrund des Geldeinsatzes regelmäßig im großen Interesse des Wettenden liegen, sodass bei objektiver Betrachtungsweise davon auszugehen sei, dass eine Vielzahl der in der Annahmestelle wettenden Personen sich im Nachgang in die Gastronomie begeben würden. 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, liege aber gerade eine auf eine gewisse Dauer angelegte, gesellige Atmosphäre, mithin der für die Charakterisierung als Vergnügungsstätte maßgebliche „Verweilcharakter“. Dass das in seiner Gesamtheit als Wettbüro anzusehende Vorhaben auf Publikum aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet und deswegen als zentraler, kerngebietstypischer Betrieb einzuordnen sei, ergebe sich neben seiner Nutzfläche auch aus den weiteren aus der Betriebsbeschreibung folgenden Umständen. Das Bauvorhaben sei darüber hinaus bauordnungsrechtlich unzulässig, weil der Betrieb der Klägerin nicht über die erforderlichen Kfz-Stellplätze verfüge.

6
Mit ihrem Zulassungsantrag verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter. Die Beklagte verteidigt das Urteil.

7
Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

8
Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

9
1. Der geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO ist schon nicht hinreichend dargelegt, liegt jedenfalls nicht vor.

10
Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines Urteils i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO bestehen nur, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachen-feststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 18.3.2022 – 2 BvR 1232/20 – NVwZ 2022, 789 = juris Rn. 23 m.w.N.; Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124 Rn. 15). Das Darlegungsgebot des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO erfordert eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrunds sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substantielle Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil. Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. BayVGH, B.v. 30.11.2021 – 9 ZB 21.2366 – juris Rn. 11 ff.). „Darlegen“ bedeutet schon nach allgemeinem Sprachgebrauch mehr als lediglich einen allgemeinen Hinweis; „etwas darlegen“ bedeutet vielmehr so viel wie „erläutern“, „erklären“ oder „näher auf etwas eingehen“ (BVerwG, B.v. 9.3.1993 – 3 B 105.92 – juris Rn. 3 m.w.N.; BayVGH, B.v. 12.2.2026 – 10 ZB 25.1025 – juris Rn. 6). Welche Anforderungen an Umfang und Dichte der Darlegung zu stellen sind, hängt wesentlich von der Intensität ab, mit der die Entscheidung begründet worden ist (Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124a Rn. 64 m.w.N.). Nur mit einer Wiederholung erstinstanzlichen Vorbringens oder der Darstellung der eigenen Rechtssauffassung wird dem Darlegungsgebot nicht genügt (vgl. BayVGH, B.v. 5.5.2025 – 9 ZB 24.1100 – juris Rn. 8; B.v. 30.11.2021 – 9 ZB 21.2366 – juris Rn. 13).

11
Trotz des 93-seitigen Umfangs wird die Zulassungsbegründung den Anforderungen an das Darlegungsgebot nicht gerecht. Die umfangreichen Ausführungen zur vorgeblichen Verhinderungspolitik der Beklagten bezüglich Wettbüros im Gegensatz zu Spielhallen und einer aus Klägersicht einseitigen Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts nebst Auswertung der Bauleitplanung im Stadtgebiet der Beklagten stehen mit dem Streitgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in keinem Zusammenhang. Insgesamt entspricht das Vorbringen nahezu wortgleich dem erstinstanzlichen Vortrag; es bestehen auch weitgehende Wiederholungen zum klägerischen Vortrag im Berufungsverfahren gerichtet auf die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Wettbüro für das Vorhabengrundstück, das der Senat rechtskräftig entschieden hat (vgl. BayVGH, U.v. 8.5.2024 – 9 B 23.50 – juris Rn. 6). Mit dem Vorbringen, das streitgegenständliche Vorhaben sei bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich hinsichtlich der geforderten Stellplätze zulässig, eine funktionale Einheit könne nicht aufgrund des gemeinsamen Windfangs angenommen werden und die Behörde müsse vor der Ablehnung eines Vorhabens über Auflagen nachdenken, wiederholt die Klägerin im Wesentlichen ihren erstinstanzlichen Vortrag und ihre von den Feststellungen des Verwaltungsgerichts abweichende Rechtsauffassung; dies wird dem Darlegungserfordernis nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO nicht gerecht.

12
Die Darlegungen in der Zulassungsbegründung sind überdies nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts zu begründen. Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass das zur Genehmigung gestellte Vorhaben jedenfalls bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen und von einer weiteren Begründung abgesehen. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Vorbringen im Zulassungsverfahren Folgendes zu bemerken:

13
a) Soweit die Klägerin behauptet, bei zutreffender rechtlicher Bewertung der tatsächlichen Gegebenheiten sei ihr Vorhaben im Hinblick auf seine städtebaulichen Auswirkungen gemeinsam mit der bestehenden Gaststätte nicht als einheitliches Vorhaben und als Vergnügungsstätte anzusehen, sondern die beiden

selbständigen Nutzungseinheiten seien selbst in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, setzt sie sich nicht mit den zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgericht zu den vorliegenden Anhaltspunkten für eine räumlich und funktionale Betriebseinheit auseinander. Entgegen dem klägerischen Vorbringen, die Tatsachenannahmen des Verwaltungsgerichts widersprächen in relevanten Aspekten den tatsächlichen Gegebenheiten und nach den Erfahrungen des bestehenden Wettbüros stammten die Kunden aus der Umgebung, begegnen die Feststellungen des Verwaltungsgerichts weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht ernstlichen Zweifeln.

14
Ob ein Wettbüro 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, 3. Aufl. 2026, BauNVO § 4a, Rn. 118) und bestimmt sich nach baulichen und betrieblichfunktionellen Gesichtspunkten (BVerwG, U.v. 24.11.2005 – 4 C 8.05 – ZfBR 2006, 253 = juris Rn. 10). Im Rahmen der Gesamtschau ist neben der räumlichen Situation 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). Dies zugrunde gelegt hat das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt, dass für eine räumlichfunktionale Einheit der beiden Nutzungen das unmittelbare Nebeneinander der beiden Nutzungen, der Zugang über den gemeinsamen Windfang, das Nebeneinanderliegen der Fensterfronten, die sich weitgehend deckenden Öffnungszeiten und das sich ergänzende gastronomische Angebot spricht. Entgegen der klägerischen Auffassung setzt die Annahme einer räumlich funktionalen Einheit baulich keinen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang wie eine gemeinsamen Zugang o.ä. voraus (vgl. BayVGH, B.v. 13.4.2017, a.a.O., Rn. 11: Nebeneinander der Räumlichkeiten bei unterschiedlichen Eingängen). Das unmittelbare Nebeneinanderliegen zweier Zugänge und eine Toilettenmitbenutzung können Anzeichen für einen räumlich und funktional einheitlichen Betrieb sein (vgl. BayVGH, B.v. 13.5.2016 – 9 ZB 14.1419 – juris); soweit dies für ein unmittelbar benachbartes Vereinsheim entschieden wurde, lässt sich dies ohne weiteres auf die hier vorliegende Fallgestaltung einer benachbarten Gastronomie („Sportsbar“) übertragen. Hinzu kommt, dass nach den beantragten Bauplänen der Lagerraum für die Einheit Wettvermittlung nur über den gastronomischen Teil betreten werden kann. Der Senat stimmt insbesondere mit der Würdigung des Verwaltungsgerichts überein, dass sich beide Nutzungseinheiten ideal ergänzen und damit einheitlich Verweilcharakter begründen. Dass kein Anreiz zum Verweilen bestehen soll, überzeugt nicht. Eine Vergnügungsstätte ist ein auf kommerzielle Unterhaltung ausgerichteter besonderer Gewerbebetrieb, der in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Geselligkeitsbedürfnisses, des Spiel- oder Sexualtriebs einer bestimmten auf Gewinnerzielung gerichteten Freizeitunterhaltung gewidmet ist. Wettvermittlungsstellen fallen danach nur dann unter den Begriff der Vergnügungsstätte, wenn ihre Ausrichtung nicht lediglich darin besteht, Wetten entgegenzunehmen und weiterzuleiten sowie Gewinne auszuzahlen, sondern die Kunden dazu animiert werden sollen, sich in den Räumen aufzuhalten und beispielsweise die Sportereignisse, auf die sie gewettet haben, in Live-Übertragungen zu verfolgen (vgl. NdsOVG, B.v. 18.9.2020 – 1 ME 22/20 – juris Rn. 11). Im Hinblick auf die Fülle des Wettangebots an den vorgesehenen Wettterminals und insbesondere die Gelegenheit, in der unmittelbar anliegenden „Sportsbar“ dem Ausgang des Wettereignisses entgegenzufiebern, um Wettgewinne einzulösen und erneut weitere Wetten zu platzieren lädt das Vorhaben zu einem Verweilen ein und dient der kommerziellen Unterhaltung unter Ansprache oder Ausnutzung des Geselligkeitsbedürfnisses oder des Spieltriebs. Neben die bloße Abgabe von Wetten und das Auszahlen von Gewinnen tritt eine eigenständige Unterhaltungsfunktion hinzu, die sich auch städtebaulich auswirkt (vgl. NdsOVG, B.v. 18.9.2020, a.a.O. Rn. 12). Daran vermag auch der laut Betriebsbeschreibung vorgesehene Ausschluss von Livewetten nichts zu ändern. Für die Frage, ob eine Spielhalle mit einer Gaststätte eine betriebliche Einheit bildet, hat das Bundesverwaltungsgericht auf die durch die Gaststätte bewirkte größere Attraktivität der Spielhalle abgestellt (BVerwG, B.v. 20.10.1992 – 4 B 103.92 – juris Rn. 4); auch eine Wettvermittlungsstelle gewinnt durch die räumliche Verbindung mit einer Gaststätte an Attraktivität. Das Vorhaben ist in Übereinstimmung mit dem Verwaltungsgericht zusammen mit der „Sportsbar“ als räumlichfunktionale Einheit und als (kerngebietstypische) Vergnügungsstätte zu beurteilen, das sich in die nach seiner Art als faktisches allgemeines Wohngebiet zu beurteilende Umgebungsbebauung nicht einfügt (§ 34 Abs. 1, 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO). Im Hinblick auf den insoweit maßgeblichen typisierenden Ansatz der von einer Nutzung ausgehenden Störungen (vgl. BVerwG, U.v. 9.11.2021 – 4 C 5.20 – BVerwGE 174, 118-126 = juris Rn. 10 m.w.N.) kommt es auf die Behauptung der Klägerin nicht an, dass es in der Vergangenheit zu keinen

Beschwerden der Wohnbevölkerung gegen den bestehenden (ungenehmigten) Wettbürobetrieb kam. Die bloße Behauptung, die Besucher des bereits bestehenden Wettbüros stammten aus der Umgebung, vermag die – wiederum unter typisierender Betrachtung – vorgenommene Würdigung des Verwaltungsgerichts, dass das einheitlich als Vergnügungsstätte zu qualifizierende Vorhaben aufgrund seiner Größe und Ausstattung einen größeren Einzugsbereich anspricht, nicht in Frage zu stellen; ernstliche Zweifel ergeben sich hieraus weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht.

15
b) Ohne Erfolg rügt die Klägerin, ihr Gestaltungswille sei nicht auf eine Vergnügungsstätte gerichtet, funktional verschränkende Attribute seien nicht beabsichtigt, da laut Betriebsbeschreibung kein geselliges Mitverfolgen von Live-Übertragungen vorgesehen sei; jedenfalls seien durch behördliche Auflagen die objektiven Attribute des Vorhabens ggf. so anzupassen, dass ein Funktionszusammenhang verhindert werde und eine (genehmigungsfähige) Wettannahmestelle vorliege.

16
Zwar soll ein Bauherr über die rechtlichen und technischen Möglichkeiten aufgeklärt werden, um sein Vorhaben zu verwirklichen, und auf die Schwierigkeiten oder Hindernisse hingewiesen werden, die seinem Bauvorhaben entgegenstehen. Die Bauberatung beschränkt sich aber auf das Aufzeigen eines Weges. Die Ausarbeitung selbst obliegt dem Bauherrn oder seinem Entwurfsverfasser. Es ist nicht Sache der Bauaufsichtsbehörde, sondern des Bauherrn, eine genehmigungsfähige Planung oder eine genehmigungsfähige Art der Bauausführung zu entwickeln; die allgemeine Bereitschaft, sich Auflagen zu unterwerfen, genügt nicht (vgl. Shirvani in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Dezember 2025, Art. 65 Rn. 111). Es obliegt dem Bauherrn, durch seinen Genehmigungsantrag den Inhalt des Vorhabens i.S.v. § 29 Satz 1 BauGB festzulegen, das Gegenstand einer bauplanungsrechtlichen Beurteilung eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens sein soll (vgl. BVerwG, B.v. 6.2.2013 – 4 B 39.12 – juris Rn. 11; B.v. 29.10.1992 – 4 B 103.92 – juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 13.5.2016 – 9 ZB 14.1419 – juris Rn. 3 ff.).

17
Das Bestimmungsrecht des Bauherrn und sein in den Bauvorlagen zum Ausdruck kommender Wille zu einer getrennten Nutzung der baulichen Einheiten schränkt aber die Befugnis zur gerichtlichen Beurteilung der städtebaulichen Wirkungen des Vorhabens nicht ein und zu Feststellungen darüber, ob das Vorhaben unter Einbeziehung der gastronomischen Einheit aus tatsächlichen Gründen im konkreten Einzelfall objektivrechtlich eine betriebliche Einheit bildet (vgl. BVerwG, U.v. 20.8.1992 – 4 C 57.89 – juris Rn 21; BVerwG, B.v. 29.10.1992 – 4 B 103.92 – juris Rn. 3, 4; BayVGH, B.v. 13.5.2016 – 9 ZB 14.1419 – juris Rn. 7). Wenngleich es Sache des Bauherrn ist, die Zweckbestimmung des Bauvorhabens festzulegen, bedeutet dies aber nicht, dass auch eine Bindung an den angegebenen Nutzungszweck besteht; vielmehr ist in diesen Fällen auf den wirklichen Nutzungszweck abzustellen, wie er sich objektiv aus den Bauvorlagen ergibt (BVerwG, U.v. 29.4.1992 – 4 C 43.89 – BVerwGE 90, 140-147 = juris Rn. 15; VGH BW, U.v. 23.8.2017 – 3 S 1102/17 – juris Rn. 28). Das Gleiche gilt, wenn bereits den Bauvorlagen zu entnehmen ist, dass die angegebene Nutzung in Wahrheit nicht beabsichtigt ist, sondern nur vorgeschoben wird, um das Vorhaben genehmigungsfähig erscheinen zu lassen (vgl. VGH BW, U.v. 12.10.2022 – 5 S 520/20 – juris Rn. 40 ff.; U.v. 23.8.2017 – 3 S 1102/17 – juris Rn. 28 m.w.N.; U.v. 25.11.2021 – 8 S 3246/19 – BeckRS 2021, 59493 Rn. 26). Dies kann dann der Fall sein, wenn für ein bereits betriebenes Wettbüro zwar eine Baugenehmigung für eine „Wettvermittlungsstelle ohne Verweilcharakter“ beantragt wird, die wettbürotypische Ausstattung jedoch beibehalten wird (vgl. BayVGH, B.v. 19.7.2016 – 9 ZB 14.1147 – juris Rn. 9; VGH BW, B.v. 16.11.2023 – 8 S 1148/23 – juris Rn. 13 m.w.N.). Da der Verordnungsgeber den Regelungen der Baunutzungsverordnung insoweit eine typisierende Betrachtung der von einer Vergnügungsstätte ausgehenden Auswirkungen zugrunde gelegt hat, ist es mit Blick auf die Rechtsicherheit, Durchsetzbarkeit und Praktikabilität dieser Normen entscheidend, dass im konkreten Fall hinreichend belastbar und nachprüfbar festgestellt werden kann, ob eine oder weswegen keine Vergnügungsstätte vorliegt (OVG Berlin-Bbg, B.v. 28.7.2023 – OVG 10 N 67.19 – juris Rn. 11).

18
Dies zugrunde gelegt ist es nicht zu beanstanden, trotz der subjektiven Bestimmung des Bauherrn, die zur Genehmigung gestellte Wettvermittlungsstelle separat zu nutzen, nach den objektiven Gegebenheiten (gemeinsamer Eingang bzw. Windfang, sich weitgehend deckende Öffnungszeiten, ergänzendes gastronomisches Angebot der „Sportsbar“ für Wettannahmestelle) von einer räumlich funktionalen Einheit auszugehen und die städtebaulichen Wirkung des Vorhabens in dieser Gesamtheit zu beurteilen.

Abgesehen davon erscheint der bloße Verzicht auf Live-Wetten unter Beibehaltung des wettbürospezifischen Equipments (Wettterminals und Quotenmonitore) unter Berücksichtigung des bislang ungenehmigten Betriebs eines Wettbüros in den Räumlichkeiten nicht geeignet, im Hinblick auf die Rechtsicherheit, Durchsetzbarkeit und Praktikabilität bauplanungsrechtlicher Normen das Vorliegen einer Vergnügungsstätte hinreichend belastbar und nachprüfbar auszuschließen. Gerade im Falle einer inkohärenten Umschreibung des Vorhabens obliegt es nicht der Baugenehmigungsbehörde, durch Auflagen den Gegenstand des Bauvorhabens zu modifizieren oder auf ein (gerade noch) genehmigungsfähiges Maß zu reduzieren (vgl. OVG Berlin-Bbg, B.v. 28.7.2023 – OVG 10 N 67.19 – juris Rn. 20). Etwaige Auflagen zur Verhinderung einer räumlich funktionalen Einheit sind nicht ersichtlich und würden jedenfalls das Vorhaben verändern.

19
c) Soweit die Klägerin weiter rügt, die Beklagte hätte das Befreiungsermessen nach § 31 Abs. 2 BauGB vor Prozessbeginn (§ 114 Satz 2 VwGO) ausüben müssen, hat das Verwaltungsgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass bei einer Befreiung der Gebietscharakter als solcher tangiert wäre. Da die Zulassung des Vorhabens im Wege der Befreiung nach §§ 34 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2, 31 Abs. 2 BauGB mithin die Grundzüge der Planung berühren würde, liegen die Voraussetzungen für eine Ermessensentscheidung schon nicht vor.

20
d) Auf das weitere Vorbringen der Klägerin zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit, insbesondere die Erfüllung der Stellplatzanforderungen nach der Stellplatzsatzung (StS) der Beklagten gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO kommt es für die Ergebnisrichtigkeit des angefochtenen Urteil weiter nicht an. Abgesehen davon ist darauf hinzuweisen, dass für Vergnügungsstätten nach Nr. 7 der Richtzahlenliste Anlage zu § 2 Abs. 2 StS vom 14. Dezember 2007, zuletzt geändert am 28. Juli 2025, ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 20 m² Nettonutzfläche, wozu nach DIN 277 auch Lagerflächen zählen (hier zzgl. 63,81 m²), jedenfalls mindestens drei Stellplätze festgesetzt ist, während für Gaststätten nach Nr. 6.1 ein Stellplatz je 40 m² Gastfläche gefordert wird. Damit dürfte sich für die beantragte Nutzung ein gegenüber der genehmigten Nutzung erhöhter Bedarf ergeben. Das Vorbringen der Klägerin, wegen der vormals genehmigten Gaststättennutzung stelle sich eine Nutzungsänderung zu einer Wettvermittlungsstelle nach GaStellV wegen des weitaus strengeren Stellplatzschlüssel für Gaststätten als unproblematisch dar, vermag eine Erfüllung der Stellplatzanforderungen nicht zu belegen.

21
2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

22
Nach Auffassung der Klägerin sprenge eine zusammenfassende Prüfung der Verhinderungspolitik der Beklagten die Grenzen eines Berufungszulassungsverfahrens. Sie sei entscheidungsrelevant, insoweit sei auch von einem komplexen und schwierigen Sachverhalt im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO auszugehen.

23
Dem ist nicht beizupflichten. Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen lassen sich, soweit sie überhaupt entscheidungserheblich sind, ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Wie dargelegt, ist von einer räumlich funktionalen Einheit und einer bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens auszugehen. Besondere Schwierigkeiten im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus dem Zulassungsvorbringen nicht; die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und die Rechtsmittelführerin genügt hierfür nicht (vgl. BayVGH, B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 15; B.v. 28.4.2020 – 9 ZB 18.1493 – juris Rn. 26).

24
3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.1.2.1 und Nr. 9.1.2.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025 (anzusetzende Nutzfläche von 60,45 m²).

25
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).