



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 B 93/21

VG: 1 V 2276/20

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der

– Antragstellerin und Beschwerdeführerin –

Prozessbevollmächtigter:

g e g e n

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

– Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin –

Prozessbevollmächtigte:

beigeladen:

1. Herr

2. Herr

Prozessbevollmächtigter:

zu 1-2:

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch den Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts Prof. Sperlich, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Dr. K. Koch und die Richterin am Oberverwaltungsgericht Dr. N. Koch am 17. August 2021 beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts der Freien Hansestadt Bremen – 1. Kammer – vom 10. Februar 2021 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt die Antragstellerin.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren ebenfalls auf 30.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

Die Antragstellerin wendet sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Aussetzung der Vollziehung der ihr erteilten Baugenehmigung.

Die Antragstellerin ist Mieterin des Objekts K-Weg ... in Bremen, in dessen Räumlichkeiten zuletzt ein Friseursalon betrieben wurde. Sie beantragte eine Baugenehmigung nach § 64 BremLBO zum Zwecke der Nutzungsänderung des Objekts in eine Spielhalle. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ..., der das Grundstück als Mischgebiet ausweist. Dem Bauantrag beigefügt waren unter anderem ein Grundriss, eine Nutzflächenberechnung sowie eine Betriebsbeschreibung.

Mit Bescheid vom 20.03.2020 lehnte die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau den Bauantrag der Antragstellerin zunächst ab und führte zur Begründung aus, nach § 6 der BauNVO von 1977 sei das beantragte Vorhaben nicht zulässig. Auf den Widerspruch der Antragstellerin erteilte die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 01.07.2020 eine Baugenehmigung nach § 63 BremLBO für das geplante Bauvorhaben. Dem lag eine planungsrechtliche Stellungnahme vom 10.06.2020 zugrunde, die wesentlich darauf abstellte, dass die beantragte Spielhalle mit einer Nutzfläche von unter 100 m² nicht kerngebietstypisch sei und in einem seit Jahrzehnten bestehenden Ladengeschäft errichtet werden solle. Nicht kerngebietstypische Spielhallen seien im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Am 05.08.2020 bzw. 24.08.2020 erhoben der Beigeladene zu 1. und der Beigeladene zu 2. jeweils Widerspruch gegen die der Antragstellerin erteilte Baugenehmigung und beantragten, die Vollziehung der Baugenehmigung bis zur abschließenden Entscheidung zur Hauptsache auszusetzen. Der Beigeladene zu 1. ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks K-Weg ..., der Beigeladene zu 2. Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks K-Weg Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ... und – getrennt durch die Straße K-Weg – in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabengrundstücks. Zur Begründung machten die Beigeladenen unter anderem geltend, die genehmigte Spielhalle weise aufgrund ihrer Nutzfläche von über 100 m² eine Kerngebietstypik auf und sei daher im Mischgebiet planungsrechtlich unzulässig.

Mit Schreiben vom 28.08.2020 informierte die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau die Antragstellerin über einen gegen die Baugenehmigung erhobenen Nachbarwiderspruch. Mit Schreiben vom 25.09.2020 führte sie im Einzelnen auf, welche Widersprüche erhoben worden seien und setzte die Vollziehung der Baugenehmigung vom 01.07.2020 gemäß § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO bis zur abschließenden Entscheidung im Widerspruchsverfahren aus. Es bestünden ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der streitgegenständlichen Baugenehmigung. Die gegenständliche Spielhalle stelle mit mindestens 103,19 m² eine kerngebietstypische Nutzung dar. Die Ursprungsplanung weise nicht nur acht, sondern zwölf Spielgeräte auf. Neben den Spielgeräten sei ein zusätzlicher Sitzbereich mit zwei TV-Geräten eingetragen. Das nähere Umfeld des Baugrundstücks sei durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Das Mischgebiet diene dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich störten. Zur Nachtzeit, d.h. ab 22 Uhr, sei ein besonderes Ruhebedürfnis und eine Störanfälligkeit der Wohnnutzung anzuerkennen. Auf Grund der vorhandenen Siedlungsstruktur erscheine es wenig wahrscheinlich, dass die Spielhalle der lokalen Versorgung des umliegenden Gebiets diene. Das Interesse der Antragstellerin am Vollzug der Baugenehmigung müsse gegenüber dem Aussetzungsinteresse zurücktreten. Im Antragsverfahren habe die Antragstellerin falsche Angaben zur planungsrechtlich relevanten Spielhallenfläche gemacht. Es erscheine interessengerecht, die Aussetzung der Vollziehung des Bescheides bis zum Ausgang des Widerspruchsverfahrens anzuordnen.

Die Antragstellerin beantragte zunächst bei der Antragsgegnerin, die Aussetzungentscheidung aufzuheben und die Widersprüche zurückzuweisen. Die Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung sei rechtsfehlerhaft. Die Antragstellerin habe zu keinem Zeitpunkt etwas unzutreffend oder missverständlich dargestellt oder verschwiegen. Es

handele sich nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Es gebe keinen starren Schwellenwert von 100 m², die Größe der Spielhalle entscheide nicht allein darüber, ob eine Kerngebietstypik vorliege oder nicht.

Den gerichtlichen Eilantrag der Antragstellerin hat das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 10.02.2021 abgelehnt und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, die Aussetzung der Vollziehung der kraft Gesetzes gemäß § 212a Abs. 1 BauGB sofort vollziehbaren Baugenehmigung begegne in formeller und materieller Hinsicht keinen Bedenken. Ein etwaiger Anhörungsmangel sei jedenfalls entsprechend § 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BremVwVfG geheilt. Die Begründung der Aussetzungsentscheidung nach § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO sei analog § 80 Abs. 3 VwGO ordnungsgemäß erfolgt. In der Sache überwiege das Interesse der Beigeladenen daran, die Errichtung und Fertigstellung der genehmigten Spielhalle vorerst zu verhindern, das Interesse der Antragstellerin an der sofortigen Ausnutzung der ihr erteilten Baugenehmigung. Zwar könnten sich die Beigeladenen nicht auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen. Nachbarrechtliche Abwehransprüche kämen aber auf der Grundlage des Gebots der Rücksichtnahme in Betracht. Von der geplanten Spielhalle gingen Belästigungen und Störungen aus. Die beantragte Nutzung sei insbesondere gegenüber der in der Umgebung des Bauvorhabens vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung rücksichtslos. Maßgeblich hierfür sei vor allem der zeitliche Umfang der Nutzung, der eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzungen durch den bis in die Nachtstunden durchgeführten Betrieb der Vergnügungsstätte in Form von An- und Abfahrtverkehr, Geräuschmissionen befürchten lasse. Die von der Antragstellerin geplante Art der Nutzung sei bauplanungsrechtlich als kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu qualifizieren, die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1977 weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sei. Die geplante Spielhalle überschreite mit einer Größe von etwa 103,19 m² den zur Beurteilung der Kerngebietstypik von Spielhallen heranzuziehenden Schwellenwert von 100 m². Selbst wenn die Größe der Spielhalle knapp unter dem Schwellenwert von 100 m² anzusetzen wäre, stehe dies bei einer Gesamtbetrachtung nicht der Annahme entgegen, dass die Spielhalle auch für ein größeres und allgemeines Publikum, das nicht nur aus dem direkten Wohnumfeld stamme, erreichbar sein solle. Darauf deute bereits der Umstand hin, dass im Stadtteil A keine Spielhallen vorhanden seien. Hinzu komme, dass die genehmigte Spielhalle äußerst verkehrsgünstig liege. Sie könne problemlos von anderen Stadtteilen oder ... Nachbargemeinden aus erreicht werden.

Das beabsichtigte Vorhaben sei konkret geeignet, das Wohnen in der näheren Umgebung der Spielhalle so zu stören, dass von einer Gleichwertigkeit und wechselseitigen Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe nicht mehr die Rede sein könne. Die Umgebung,

auf die sich die Spielhallennutzung auswirken könne, sei nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt. Im Bereich der nördlichen Seite des K-Weg befänden sich überwiegend private Wohnbebauungen und Wohnnutzungen, auf der gegenüberliegenden Seite befänden sich Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen (Kampfsportschule, Schauräume eines Dachdeckers sowie eines Heizungslegers), das streitgegenständliche Gebäude sowie ein weiteres Wohnhaus. Im M-Weg befänden sich private Wohnnutzungen sowie eine Fleischerei mit einem Ladenlokal und ein Gesundheitszentrum mit Physiotherapie sowie eine Heilpraktiker-Praxis für Psychotherapie. Östlich hiervon schließe sich das als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzte Baugebiet des Bebauungsplans ... an. Das Baugrundstück und seine Umgebung wiesen eine hohe Dichte an Wohnnutzung auf. Die Störqualität, die zu einer Unzumutbarkeit der Störungen und Belästigungen führe, ergebe sich insbesondere aus den Öffnungszeiten der Spielhalle (werktags und an Sonn- und Feiertagen von 9:00 bis 24:00 Uhr), welche die Wohnruhe auch in den Abend- und Nachtstunden durch Besucher, den entsprechenden Kfz-Verkehr sowie andere typische Begleiterscheinungen regelmäßig stark beeinträchtige.

Hiergegen wendet sich die Antragstellerin mit der vorliegenden Beschwerde. Die Antragsgegnerin und die Beigeladenen treten der Beschwerde entgegen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakten sowie die beigezogenen Behördenakten der Antragsgegnerin Bezug genommen.

II. Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg. Die von der Antragstellerin dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat im Beschwerdeverfahren gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, rechtfertigen nicht die Änderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts vom 10.02.2021.

1. Soweit die Antragstellerin rügt, die Aussetzungsentscheidung der Antragsgegnerin sei bereits aufgrund eines Anhörungsmangels formell rechtswidrig, folgt der Senat dieser Auffassung nicht. Zutreffend hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass die Antragsgegnerin nicht verpflichtet war, die Antragstellerin vor der Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung vom 01.07.2020 wegen der für sie belastenden Wirkung anzuhören.

Die unmittelbare Anwendung des § 28 Abs. 1 BremVwVfG scheidet bereits am Wortlaut der Vorschrift, die an den Erlass eines belastenden Verwaltungsakts anknüpft. Die Aussetzung der Vollziehbarkeit stellt – wie auch die Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO – eine verfahrensrechtliche Anordnung, jedoch keinen Verwaltungsakt dar (vgl. zur Anordnung der sofortigen Vollziehung OVG Rheinl.-Pf., Beschl. v.

13.05.2014 - 8 B 10342/14, juris Rn. 14). Für eine analoge Anwendung des § 28 Abs. 1 BremVwVfG fehlt es an der hierfür erforderlichen Regelungslücke, da die formellen Anforderungen an die Aussetzung der sofortigen Vollziehung in § 80a Abs. 1 und 2, § 80 Abs. 4 VwGO abschließend normiert sind, ohne eine vorherige Anhörung des Betroffenen vor der behördlichen Aussetzung der Vollziehung vorzusehen (zur Anordnung der sofortigen Vollziehung VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 24.02.1992 - 3 S 3026/91, juris Rn. 2; anders zur Anhörung vor einer Gutachtenaufforderung im Fahrerlaubnisrecht: BayVGH, Beschl. v. 11.02.2019 - 11 CS 18.1808, juris Rn. 19). Weder aus § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO noch aus § 80 Abs. 4 VwGO ergibt sich eine solche Anhörungspflicht; mit der Möglichkeit der Aussetzung der Vollziehung muss gerechnet werden (vgl. Schoch, in: Schoch/Schneider, 40. EL Febr. 2021, VwGO § 80a Rn. 36c). Besondere Umstände, die im konkreten Fall eine Abweichung von den vorstehend dargelegten Grundsätzen rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich. Die Antragsgegnerin ist bereits mit Schreiben vom 28.08.2020 und damit fast einen Monat vor der Aussetzungsentscheidung über das Vorliegen eines Nachbarwiderspruchs informiert worden. Ferner wurde ihr Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Vor diesem Hintergrund ist ein Verstoß gegen das rechtliche Gehör der Antragstellerin nicht ersichtlich.

2. Auch die in materieller Hinsicht gegen die Aussetzungsentscheidung vorgebrachten Einwände der Antragstellerin greifen nicht durch. Die Interessenabwägung geht zulasten der Antragstellerin aus, weil sich die Widersprüche der Beigeladenen zu 1. und 2. voraussichtlich als erfolgreich erweisen werden.

a) Die Beigeladenen sind mit ihren Einwänden nicht nach § 70 Abs. 1 Satz 4 BremLBO ausgeschlossen. Ein förmliches Beteiligungsverfahren im Sinne des § 70 BremLBO wurde, soweit aus den beigezogenen Behördenakten ersichtlich, nicht durchgeführt. Dafür, dass die Widersprüche der Beigeladenen, mit denen diese zugleich die Aussetzung der Vollziehung beantragt hatten, nicht fristgerecht erhoben worden sein könnten, fehlt es an jeglichen Anhaltspunkten. Die Antragstellerin behauptet dies lediglich, ohne zu konkretisieren, woraus sie dies herleitet. Die Beigeladenen weisen in ihren anwaltlichen Widerspruchsschreiben jeweils darauf hin, dass ihnen die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht vorliegt. Weder der Behördenakte noch dem Vortrag der Antragsgegnerin lässt sich entnehmen, dass die Baugenehmigung den Beigeladenen mit einer an sie gerichteten Rechtsbehelfsbelehrung bekanntgegeben worden wäre, so dass die Widerspruchsfrist nicht in Lauf gesetzt worden ist.

b) Das Bauvorhaben der Antragstellerin verletzt voraussichtlich nachbarschützende Vorschriften.

Ein Rechtsbehelf eines Nachbarn gegen eine bauaufsichtsrechtliche Zulassungsentscheidung im Sinne des § 212a Abs. 1 BauGB kann nur erfolgreich sein, wenn die angegriffene Entscheidung rechtswidrig und der rechtsschutzsuchende Nachbar dadurch in seinen subjektiven Rechten verletzt ist. Voraussetzung des nachbarlichen Abwehrrechts ist somit, dass das Bauvorhaben gerade gegen solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften verstößt, die zumindest auch seinem Schutz zu dienen bestimmt, also drittschützend sind (vgl. BVerwG, Beschl. v. 08.07.1998 - 4 B 64.98, juris sowie Urt. v. 06.10.1989 - 4 C 14.87, juris Rn. 9; OVG Bremen, Beschl. v. 19.07.2011 - 1 B 128/11, juris Rn. 5; BayVGH, Beschl. v. 15.06.2021 - 9 CS 21.817, juris Rn. 16).

Zwar können sich die Beigeladenen nicht erfolgreich auf eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs berufen. Der Gebietserhaltungsanspruch gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen, ohne dass dies konkrete tatsächliche Beeinträchtigungen bei der Grundstücksnutzung voraussetzen würde (OVG Bremen, Urt. v. 14.06.2016 - 1 LB 115/15, juris Rn. 29). Der Abwehranspruch des Nachbarn wird in diesen Fällen grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsart unvereinbaren Vorhabens ausgelöst, weil hierdurch das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebietes eingeleitet wird (BVerwG, Beschl. v. 11.04.1996 - 4 B 51.96, juris Rn. 10 m.w.N.; OVG Bremen, Beschl. v. 20.07.2021 - 1 B 192/21, juris Rn. 18). Der Anspruch steht jedoch nur den Grundstückseigentümern und sonst dinglich Berechtigten innerhalb eines – durch Bebauungsplan festgesetzten oder faktischen (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB) – Baugebiets zu, da nur in diesem Fall die Nachbarn denselben rechtlichen Bindungen unterliegen (OVG Bremen, Beschl. v. 13.02.2015 - 1 B 355/14, juris Rn. 29). Diese Voraussetzung liegt nicht vor. Das Vorhaben Grundstück der Antragstellerin liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ..., die Grundstücke der Beigeladenen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ... Ein gebietsübergreifender Schutz des Nachbarn vor gebietsfremden Nutzungen im lediglich angrenzenden Plangebiet unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen besteht grundsätzlich nicht (BVerwG, Beschl. v. 18.12.2007 - 4 B 55/07, juris Rn. 6). Soweit die Beigeladenen geltend machen, es sei vorliegend von einem faktischen Baugebiet auszugehen, ist dies fernliegend. Denkbar wäre ein baugebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch allenfalls, wenn erkennbar wäre, dass Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach dem Willen des Plangebers ausnahmsweise auch Grundeigentümern außerhalb des Plangebiets Drittschutz vermitteln sollen (vgl. BayVGH, Beschl. v. 02.03.2020 - 22 ZB 18.893, juris Rn. 40 m.w.N.). Für eine solche Annahme fehlt es jedoch an Anhaltspunkten. Der Be-

gründung des Bebauungsplans ... ist nicht zu entnehmen, dass der Plangeber im vorliegenden Fall mit der Festsetzung des Mischgebiets im Bereich K-Weg den Schutz der nördlich angrenzenden Wohnnutzung beabsichtigt hätte.

Gebietsübergreifender Nachbarschutz kann sich jedoch aus dem in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme ergeben (OVG Bremen, Beschl. v. 13.02.2015 - 1 B 355/14, juris Rn. 29). Nach dieser Vorschrift sind die in §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten Anlagen unter anderem dann unzulässig, „wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind“. Für die maßgeblichen Belästigungen und Störungen, die von diesen Anlagen ausgehen, kommt es auf deren Auswirkungen im Baugebiet selbst und dessen Umgebung an. Insofern endet der Prüfungsmaßstab nicht an den Grenzen des jeweiligen Baugebiets (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 141. EL Febr. 2021, BauNVO § 15 Rn. 28).

Die insoweit von der Antragstellerin gegen die Würdigung des Verwaltungsgerichts vorgebrachten Einwände greifen nicht durch. Zutreffend hat das Verwaltungsgericht die streitgegenständliche Spielhalle zunächst als kerngebietstypisch eingestuft; sie ist somit im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1977 planungsrechtlich unzulässig. Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits für die Baunutzungsverordnung 1977 zwischen kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden und dabei nur die nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten als in Mischgebieten zulässig beurteilt (BVerwG, Urt. v. 25.11.1983 - 4 C 64.79, juris Rn. 12; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 141. EL Febr. 2021, BauNVO, § 6 Rn. 48). Kerngebietstypisch sind Spielhallen in der Regel dann, wenn sie nach ihrer Zweckbestimmung oder ihrem Umfang als zentrale Dienstleistungsbetriebe für ein größeres und allgemeines Publikum bestimmt sind (BVerwG, Urt. v. 21.02.1986 - 4 C 31.83, juris Rn. 10). Dient die Spielhalle nur der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil, ist sie als nicht kerngebietstypisch einzustufen (BVerwG, Beschl. v. 29.10.1992 - 4 B 103.92, juris Rn. 4; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 141. EL Febr. 2021, BauNVO § 6 Rn. 43). Bei der Beurteilung der Kerngebietstypik wird dabei nach der gefestigten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung angenommen, dass ab einem „Schwellenwert“ von 100 m² Nutzfläche, der jedoch nicht als starrer Grenzwert zu verstehen ist, regelmäßig eine kerngebietstypische Nutzung vorliegt. Es ist höchstrichterlich geklärt, dass diesem Schwellenwert die Bedeutung eines wesentlichen Anhalts zukommen kann, andere Kriterien damit aber nicht ausgeschlossen sind (BVerwG, Beschl. v. 29.10.1992 - 4 B 103.92, juris Rn. 4; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 13.09.2018 - 8 S 2254/17, juris Rn. 48 m.w.N.). Daneben sind auch die Zahl und die Art der Spielgeräte sowie die Zahl der Besucherplätze wichtige Kriterien (BVerwG,

Urt. v. 18.05.1990 - 4 C 49.89, juris Rn. 25; Stock, in: König/Roeser/Stock, 4. Aufl. 2019, BauNVO § 4a Rn. 36). Maßgeblich sind stets die Umstände des Einzelfalles (BVerwG, Beschl. v. 29.10.1992 - 4 B 103.92, juris Rn. 4; BayVGh, Beschl. v. 02.03.2021 - 9 ZB 19.793, juris Rn. 18).

Hieran gemessen erweist sich die Spielhalle der Antragstellerin voraussichtlich als kerngebietstypisch. Das Verwaltungsgericht hat zunächst ausführlich begründet, dass von einer Nutzfläche der streitgegenständlichen Spielhalle von 103,19 m² auszugehen sei. Nach ihren eigenen Bauvorlagen (Grundriss EG und Nutzflächenberechnung vom 24.10.2019) habe die Antragstellerin die „Spielfläche“ mit 96 m² und einen hiervon räumlich nicht abgegrenzten „Tresen“ für Kunden mit 7,19 m² angegeben. Es seien all diejenigen Flächen als Nutzfläche zu berücksichtigen, die bei einer Gesamtschau anhand objektiver Umstände in ihren städtebaulichen Auswirkungen eine räumlich funktionale Einheit bildeten und die bei natürlicher Betrachtungsweise der Nutzungsart – hier des Automaten Spielbetriebs – dienten. Der Tresenbereich bilde eine räumlich-funktionale Einheit mit der Spielfläche, da ihm eine zentrale Bedeutung für die gesamte Nutzung als Spielhalle zukomme und ausschließlich hier der Kontakt zwischen Kunden und Mitarbeitern stattfinde. Die Antragstellerin hat sich mit den diesbezüglichen Erwägungen des Verwaltungsgerichts nicht auseinandergesetzt, sondern lediglich pauschal behauptet, die Tresenfläche sei nicht hinzuzurechnen. Damit vermag sie keine Rechtsfehler des Verwaltungsgerichts zu begründen.

Auch inhaltlich ist die Anrechnung der Tresenfläche voraussichtlich nicht zu beanstanden. Der Senat kann dahinstehen lassen, ob die (planungsrechtliche) Flächenberechnung zur Bestimmung der Kerngebietstypik einer Spielhalle nach einem anderen Prüfungsmaßstab zu erfolgen hat als die (spielhallenrechtliche) Berechnung der Fläche für die zulässige Zahl der Spielgeräte im Sinne des § 3 Abs. 2 SpielV. In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung wird vertreten, dass die bauplanungsrechtlich maßgebliche Nutzfläche einer Spielhalle weniger nach den Vorgaben der Spielverordnung als nach einer natürlichen Betrachtungsweise zu berechnen sei, so dass alle Flächen hinzuzurechnen seien, die nach natürlicher Betrachtungsweise der jeweiligen Nutzungsart dienen (so der angefochtene Beschluss des Verwaltungsgerichts sowie VGh Kassel, Beschl. v. 18.09.2013 - 3 A 496/13.Z, juris Rn. 9; VGh München, Beschl. v. 13.04.2017 - 9 ZB 17.284, juris Rn. 9 und OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 23.06.2015 - 10 B 7.13, juris Rn. 34). Dies können auch solche Flächen sein, die bei der Berechnung der für die zulässige Zahl der Spielgeräte maßgeblichen Fläche nach § 3 Abs. 2 Satz 4 SpielV außer Ansatz zu bleiben hätten. Vorliegend spricht jedoch bereits einiges dafür, dass der baulich nicht abgetrennte Tresen, der mit Sitzgelegenheiten für Besucher ausgestattet ist, nicht als Nebenraum im Sinne des § 3

Abs. 2 Satz 4 SpielV einzustufen ist (vgl. zur Einstufung einer Aufsichtskabine als Nebenraum OVG Saarland, Beschl. v. 08.12.2020 - 1 A 202/20, juris Rn. 11). Ein Nebenraum setzt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unter anderem voraus, dass er vom Hauptraum deutlich abgegrenzt ist, dass es sich also um einen gesonderten – wenn auch nicht notwendigerweise durch Wände und Decke allseitig umschlossen – Raum handelt (BVerwG, Urt. v. 22.10.1991 - 1 C 25.90, juris Rn. 10 f.). Dies ist ausweislich der genehmigten Bauvorlagen nicht der Fall.

Keine andere Bewertung ergibt sich im Hinblick auf den von der Antragstellerin bei der Antragsgegnerin eingereichten Änderungsantrag, mit dem sie die Spielfläche aufgeteilt, die Sitzplätze am Tresen entfernt, den Bereich als „Aufsicht/Tresen“ bezeichnet und die Flurfläche erweitert hat. Die Antragstellerin berechnet die geänderte „Spielfläche“ einschließlich Tresen mit 99,54 m². Dieser Änderungsantrag wurde jedoch erst mit Schriftsatz vom 07.07.2021 und damit nach Ablauf der Antragsbegründungsfrist vorgelegt. Zudem ist die vorgelegte Änderungsplanung nicht streitgegenständlich; dies sind lediglich die mit der Baugenehmigung vom 01.07.2020 genehmigten Bauvorlagen.

Die konkreten örtlichen Gegebenheiten sowie die Zahl und die Art der vorgesehenen Spielgeräte sprechen ebenfalls für eine Kerngebietstypik. Die Antragstellerin plant einen Spielhallenbetrieb mit acht Geldspielgeräten, mithin zwei Drittel der gemäß § 3 Abs. 2 SpielV maximal zulässigen zwölf Geldspielgeräte. Wie das Verwaltungsgericht zutreffend dargelegt hat, ist diese Anzahl an Geldspielgeräten kein Beleg für eine Mischgebietsverträglichkeit, sondern spricht für die Annahme, dass die Spielhalle nicht nur der Freizeitbetätigung der Stadtteilbewohner dienen soll (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 23.06.2015 - OVG 10 B 7.13, juris Rn. 34). Hinzukommt, dass die Antragstellerin ausschließlich die Aufstellung von Geldspielgeräten plant. Zutreffend verweist das Verwaltungsgericht zudem auf die sehr gute Erreichbarkeit der Spielhalle mit der Straßenbahn und dem Pkw für bremsches und niedersächsisches Publikum. Ebenfalls attraktivitätssteigernd dürften sich die Betriebszeiten von werk-, sonn- und feiertags von 9:00 Uhr bis 24:00 Uhr sowie der Umstand auswirken, dass im Stadtteil A bisher keine Spielhallen vorhanden sind. Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist die Spielhalle nicht lediglich auf die Freizeitbedürfnisse der Stadtteilbewohner zugeschnitten, sondern hat aufgrund ihrer Größe, Ausstattung und Lage das Potential, eine größere Besucherzahl anzusprechen.

Auch soweit das Verwaltungsgericht einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme angenommen hat, greifen die Einwände der Antragstellerin nicht durch. Das Verwaltungsgericht hat insoweit maßgeblich auf das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen

abgestellt und unter detaillierter Auswertung der konkreten örtlichen Verhältnisse ausgeführt, dass die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen für die Beigeladenen voraussichtlich die Grenze des Zumutbaren überschreiten werden. Zutreffend hat es dabei berücksichtigt, dass das in § 15 Abs.1 Satz 2 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme einen angemessenen Interessenausgleich im Nachbarschaftsverhältnis gewährleisten soll und stets eine einzelfallbezogene, wertende Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit der jeweiligen Umgebung vorzunehmen ist. Bei der Frage der Unzumutbarkeit sind die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigungen, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, gegeneinander abzuwägen. Im Rahmen dieser Abwägung ist zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber in der Baunutzungsverordnung eine Wertung vorgegeben hat, wonach bestimmte Vergnügungsstätten aufgrund ihres Benutzerkreises und der Nutzungszeit regelmäßig mit erheblichen Störungen oder Belästigungen einhergehen und deshalb nur in Kerngebieten zulässig sein sollen. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind regelmäßig nicht mit den in Mischgebieten zulässigen Wohnnutzungen verträglich, sondern lösen typischerweise Bodennutzungskonflikte aus. Die gesetzgeberische Entscheidung bietet einen normativen Anhaltspunkt dafür, dass eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte in einer durch Mischgebiete (und Allgemeine Wohngebiete) geprägten unmittelbaren Umgebung gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt und sich die Auswirkungen, die mit einer solchen Nutzung regelmäßig einhergehen, für die allgemein zulässige Wohnnutzung als unzumutbar darstellen (vgl. auch OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 23.06.2015 - 10 B 7.13, juris Rn. 34). Diese gesetzgeberische Wertung war bereits in der Baunutzungsverordnung 1977 angelegt, denn das Mischgebiet diente schon damals gleichrangig dem Wohnen und solchen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (BVerwG, Urt. v. 25.11.1983 - 4 C 64.79, juris Rn. 9). Kerngebietstypische Vergnügungsstätten waren bereits nach der Baunutzungsverordnung 1977 in Mischgebieten unzulässig (BVerwG, Urt. v. 25.11.1983 - 4 C 64.79, juris Rn. 12; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 141. EL Febr. 2021, BauNVO, § 6 Rn. 48).

Daneben hat das Verwaltungsgericht die stets erforderliche einzelfallbezogene Bewertung vorgenommen und die konkreten Nutzungen in der Umgebung des Bauvorhabens erfasst und im Einzelnen dargelegt (S. 23 des angefochtenen Beschlusses), ohne dass die Antragstellerin dem substantiiert entgegengetreten wäre. Die Umgebung des Baugrundstücks weist hiernach eine hohe Dichte an Wohnnutzung auf. Die Behauptung der Antragstellerin, es sei keine Zunahme des An- und Abfahrtsverkehrs zu erwarten, ist für den Senat nicht nachvollziehbar. Das Verwaltungsgericht hat detailliert ausgeführt, dass die im Mischgebiet

K-Weg/M-Weg vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Wesentlichen tagsüber stattfinden. Demgegenüber soll die Spielhalle täglich – auch sonn- und feiertags – zwischen 9.00 Uhr und 24.00 Uhr geöffnet sein. Hinzu kommt die Ausrichtung der Spielhalle auf einen überörtlichen Einzugsbereich. Es ist nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht aufgrund dieser Faktoren mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen in den Abend- und Nachtstunden rechnet und hiervon ausgehend eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnruhe in der Umgebung annimmt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Vorgang des „Spielens“ selbst als eher ruhige und diskrete Nutzung einzustufen ist. Insgesamt spricht daher viel dafür, dass die Grenze des den Beigeladenen Zumutbaren, die aufgrund der Lage ihrer zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke auch unmittelbar von den Geräuschimmissionen betroffen sind, im konkreten Fall überschritten ist.

III. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO. Da die Beigeladenen jeweils einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass die Antragstellerin auch deren außergerichtliche Kosten trägt.

IV. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i. V. m. Ziff. 9.1.2.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Der Senat legt ebenfalls einen Streitwert für das Hauptsacheverfahren i.H.v. 60.000 EUR (600 EUR x ca. 100 m² Nutzfläche) zugrunde, den er gemäß Ziff. 1.5 des Streitwertkataloges halbiert.

Hinweis:

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez. Prof. Sperlich

gez. Dr. K. Koch

gez. Dr. N. Koch