

## **Sächsisches Obergerverwaltungsgericht, Urteil vom 13. August 2015, Az. 1 A 51/14**

### **Tenor**

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 20. August 2012 - 7 K 1011/11 - wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

1

Die Klägerin begehrt die Erteilung eines baurechtlichen Vorbescheids.

2

Sie ist gewerbliche Automatenaufstellerin und beantragte unter dem 26. August 2009 bei der Beklagten, ihr einen Vorbescheid zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit - mit Ausnahme der Erschließung - der Nutzungsänderung einer Gaststätte zu zwei Spielhallen gemäß § 33i GewO mit je acht Geldspielgeräten sowie für eine separate Einzelhandelseinheit mit einer Größe von 35 m<sup>2</sup>. Für die Spielhallen war eine gemeinsame Theke und Aufsicht mit einer bereits vorhandenen Spielhalle vorgesehen. Die Grundfläche der geplanten baulichen Anlagen wurde mit ca. 209 m<sup>2</sup> angegeben.

3

Mit Bescheid vom 5. November 2009 lehnte die Beklagte die Erteilung des Vorbescheides in Bezug auf die beantragten zwei Spielhallen ab. Das Vorhaben sei nur in Bezug auf das beantragte Teilvorhaben einer Verkaufsstätte mit Grundrissänderungen bauplanungsrechtlich zulässig, soweit die Grundrissänderungen die Verkaufsstätte direkt betreffen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sei auf der Grundlage von § 34 BauGB

zu beurteilen. Im Hinblick auf die beantragten Spielhallen füge sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Letztere könne nicht eindeutig einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden. Entlang der P... Allee erstrecke sich auf der Ostseite eine reine Wohnbebauung aus 10- und 17-geschossigen Gebäuden in Plattenbauweise. Auch in der Rücklage der Westseite der P... Allee sei eine solche Bebauung prägend. Entlang der Verkehrsanlagen der P... Allee befinde sich ein gewerblich genutzter Kern, dem auch das Vorhaben der Klägerin räumlich wie nutzungsstrukturell zuzuordnen sei. Dieser besitze jedoch kein ausreichendes Gewicht, um ein eigenes Baugebiet zu begründen. Im selben Gebäudekomplex seien nach Aktenlage eine soziale Einrichtung, ein Ladengeschäft, eine Bankfiliale, ein Restaurant sowie eine Spielothek mit einer Fläche von 125,70 m<sup>2</sup> sowie drei Billardtischen, fünf Unterhaltungsgeräten und sieben Gewinnspielautomaten genehmigt. Inhalt des vorliegenden Verfahrens sei die Umnutzung der Speisegaststätte in zwei weitere Spielhallen zu je etwa 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und je acht Geldgewinnspielgeräten sowie in ein Ladengeschäft. Die beantragten Spielhallen besäßen den Antragsunterlagen zufolge eine gemeinsame Theke mit der bereits genehmigten Einrichtung sowie gemeinsame Sanitäreanlagen. Sie sollten vom vorhandenen Personal zusätzlich beaufsichtigt betrieben werden. Es handle sich daher nicht um selbstständige, wirtschaftlich unabhängige Vorhaben, sondern um die Erweiterung der bestehenden Spielothek um ca. 200 m<sup>2</sup>. Trotz der scheinbaren Trennung in Einzelvorhaben sei der Antragsgegenstand als kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzuordnen. Für eine solche Einrichtung sei kein Beispiel in der maßgeblichen näheren Umgebung vorhanden. Diese entspreche auch nicht einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO. Die erstmalige Zulassung könne andere Bauherren anregen, gleiche oder ähnliche Vorhaben zu realisieren, die aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht versagt werden könnten. Es würde eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die in der Folge bodenrechtlich beachtliche Spannungen erwarten lasse. Die Ansiedlung gleichartiger oder ähnlicher Betriebe könne zum „Kippen“ der Gebietscharakteristik und zur Beeinträchtigung der Wohnqualität des Gebiets führen.

Die Klägerin erhob am 7. Dezember 2009 Widerspruch. Die Beklagte sei zutreffend davon ausgegangen, dass die Eigenart der näheren Umgebung keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspreche. Es liege eine typische Gemengelage vor, die geprägt werde durch das Nebeneinander einer kerngebietstypischen gewerblichen Kernbebauung und einer diese umgebende reinen Wohnbebauung. Die Umgebungsbebauung sei hier geprägt durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, Ladenlokale, teilweise Büros, einer Speisegaststätte sowie einer Spielhalle. Die vorhandene Spielhalle habe eine Spielnutzfläche von 125,70 m<sup>2</sup>. Da nach gefestigter Rechtsprechung der sogenannte Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche die Grenze zwischen kerngebietstypischer und nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätte bilde, sei die bereits vorhandene Spielhalle zweifellos kerngebietstypisch, so dass sich in der maßgeblichen näheren Umgebung ein Vorbild finde, hinter dem die Größe jeder der beiden beantragten Spielhallen noch zurückbleibe. Selbst wenn beide Spielhallen zusammen betrachtet würden, sei ein Vorbild vorhanden, so dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Die Beklagte half dem Widerspruch nicht ab und begründete dies im Vorlagebericht an die Widerspruchsbehörde damit, dass mit dem Vorhaben eine Erweiterung der vorhandenen Spielhalle auf 334,47 m<sup>2</sup> stattfinde. Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte sei zwar bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Mit der beantragten Erweiterung werde jedoch das Gebot der Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnbebauung verletzt.

5

Die damalige Landesdirektion Dresden wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 6. Juni 2011 zurück. Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Gemengelage von Nutzungen und der bereits vorhandenen kerngebietstypischen Vergnügungsstätte füge sich das Vorhaben zwar ein. Es verhalte sich aber rücksichtslos gegenüber der unmittelbaren Nachbarschaft, die durch das Wohnen geprägt sei. Das Vorhaben führe dazu, dass zusammen mit der bereits vorhandenen Spielhalle ein Gesamtbetrieb entstehe mit einer Nutzfläche von 324,47 m<sup>2</sup> und der Unterbringung von 26 Geldspielgeräten. Als große Spielhalle würde ein zentraler Dienstleistungsbetrieb in Gestalt einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte entstehen. Die bei der Prüfung des Gebots der

Rücksichtnahme zu berücksichtigende Vorbelastung führe nicht dazu, dass das Vorhaben von der angrenzenden und damit störanfälligen Wohnbebauung hingenommen werden müsse. Im Themenstadtplan der Beklagten werde für den fraglichen Bereich weder tags, abends noch nachts eine signifikante Lärmbelastung durch den Straßenverkehr dargestellt. Auch wenn die P... Allee als größere Straße angelegt worden sei, stelle sie sich als reine Erschließungsstraße für das Umfeld dar, so dass als einzige Vorbelastung der Ziel- und Quellverkehr der bereits vorhandenen Spielhalle bleibe. Diese sei zwar ebenfalls als kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzuordnen, liege mit 125 m<sup>2</sup> aber nur knapp über dem Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup>, so dass sie noch in hohem Maße von Kunden profitiere, die im unmittelbaren Umfeld wohnten. Mit dem neuen Vorhaben entstünde ein Komplex von Spielhallen, der das Vorhandene um das Zweieinhalbfache übersteige und für einen rentablen Betrieb wesentlich mehr Ortsfremde anlocken müsse, was mit Lärmbelästigungen verbunden sei.

6

Die von der Klägerin erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 20. August 2012 - 7 K 1011/11 - abgewiesen. Den Bauvorlagen lasse sich unzweifelhaft entnehmen, dass nicht zwei neue kleine Spielhallen errichtet werden sollten, sondern eine vorhandene um 200 m<sup>2</sup> erweitert werden solle, so dass die Zulassung einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte begehrt werde. Entgegen der Auffassung der Klägerin sei es unergiebig, in der vorhandenen Spielhalle ein Vorbild für das Vorhaben zu sehen, da sie selbst Gegenstand des Baugesuchs sei und bereits begrifflich nicht als Beispiel für weitere in der Umgebung vorhandene Anlagen taue. „Selbstredend“ präge sie zwar die Umgebung mit, allerdings nur in dem Umfang, in dem sie sich in genehmigter oder zumindest geduldeter Form darstelle. Der Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> sei zwar überschritten, es seien aber in der Rechtsprechung „mitunter auch Spielhallen bis 150 m<sup>2</sup> noch als mischgebietsverträglich gebilligt“ worden. Die Größe stelle nur eines von mehreren Merkmalen der Kerngebietstypik dar. Es gebe keine Veranlassung, wegen einer Überschreitung des von der Rechtsprechung entwickelten Schwellenwerts nun von einer Vorbildwirkung als „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“ und damit einer

Zulässigkeit jeglicher im Kerngebiet zulässigen Nutzung auszugehen. Es handle sich hier auch nicht um eine maßvolle Erweiterung der zugelassenen Anlage.

7

Auf den Antrag der Klägerin hat der Senat mit Beschluss vom 20. Januar 2014 - 1 A 635/12 - die Berufung wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils zugelassen.

8

Die Klägerin trägt vor, das Verwaltungsgericht habe die nähere Umgebung zwar zutreffend eingegrenzt und sei richtigerweise davon ausgegangen, dass deren Eigenart keinem der Gebietstypen der Baunutzungsverordnung entspreche. Es habe aber die falschen Rückschlüsse gezogen. Die geplanten Spielhallen mit einer Nutzfläche von je 100 m<sup>2</sup> fügten sich nach ihrer Art in die nähere Umgebung ein, da sie bereits auf ein Vorbild träfen. Entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts sei die bereits vorhandene, kerngebietstypische Spielhalle mit einer Spielnutzfläche von 125 m<sup>2</sup> ein solches Vorbild. Dahinstehen könne daher, ob die Annahme des Verwaltungsgerichts zutreffe, dass es sich bei dem Vorhaben um einen einheitlichen Spielhallenbetrieb mit einer Gesamtnutzfläche von 325 m<sup>2</sup> handle, da dies nichts daran ändere, dass die Spielhalle mit 125 m<sup>2</sup> Spielnutzfläche bereits vorhanden sei. Das Bauplanungsrecht kenne lediglich sogenannte mischgebietsverträgliche Spielhallen, die eine Nutzfläche von bis zu ca. 100 m<sup>2</sup> aufwiesen, und sogenannte kerngebietstypische Spielhallen mit einer Spielnutzfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup>. Weitere Unterscheidungen zwischen den Größen von Spielhallenbetrieben kenne das Bauplanungsrecht nicht. Sei in einer Gemengelage bereits eine kerngebietstypische Spielhalle vorhanden, fänden sowohl zwei einzelne Spielhallen mit jeweils 100 m<sup>2</sup> Spielnutzfläche als auch eine hieraus neu zu bildende Spielhalle mit einer ebenfalls kerngebietstypischen Spielnutzfläche ein entsprechendes Vorbild.

9

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 20.08.2012 - 7 K 1011/11 – wird abgeändert und die Beklagte unter Aufhebung des Bescheides vom 05.11.2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheides der Landesdirektion Dresden vom 06.06.2011 verpflichtet, der Klägerin auf ihren Antrag vom 26.08.2009 einen Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Gaststätte zu zwei Spielhallen mit jeweils acht Geldspielgeräten und einer Spielnutzfläche von jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> im Gebäude P... Allee 6 in D... zu erteilen.

10

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

11

Entgegen der Auffassung der Klägerin könne in der vorhandenen Spielhalle kein Vorbild für das begehrte Vorhaben gesehen werden. Der in der obergerichtlichen Rechtsprechung angenommene Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> sei keine feste Größe. Es werde dort immer wieder darauf hingewiesen, dass für die Zuordnung einer Vergnügungsstätte in die Kategorie „kerngebietstypisch“ oder „nicht kerngebietstypisch“ die jeweiligen Umstände des Einzelfalls maßgeblich seien, d. h. die Beurteilung im Wesentlichen auf der Einschätzung der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort beruhe. Der Schwellenwert könne je nach den konkreten Gebietsgegebenheiten sowohl nach oben als auch nach unten korrigiert werden. Die Bestandssituation weise vorliegend die Besonderheit auf, dass die vorhandene Spielhalle die einzige vor Ort sei und im Umfeld in dem benachbarten Wohngebiet ca. 15.000 Einwohner lebten. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass die bestehende Spielhalle den Bedarf des Gebiets der näheren Umgebung decke und nicht, wie dies bei kerngebietstypischen Vergnügungsstätten der Fall sei, einen Sogcharakter auf weiter entfernt liegende Stadtteile entfalte. Ziele die Vergnügungsstätte nicht auf einen größeren Einzugsbereich, sei sie nicht kerngebietstypisch. Mit dem

klägerischen Vorhaben werde eine nicht kerngebietstypische in eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte geändert, so dass es sich nicht einfüge. Eine Spielhalle mit einer Spielfläche von 325 m<sup>2</sup> sprengte den vorhandenen Rahmen deutlich, gebe der Umgebung ein verändertes Gepräge und erzeuge bodenrechtliche Spannungen. Selbst bei Zuordnung der bestehenden Spielhalle in die Kategorie „kerngebietstypisch“ sei das Vorhaben im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme abzulehnen. Vergnügungsstätten sei eigen, dass sie eine gesteigerte (Lärm-)Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirkten. Es liege in deren Natur, dass sie dem Wohnen abträgliche Begleiterscheinungen mit sich brächten und die Wohnruhe störten. Die umliegende Wohnbebauung werde durch die Vergrößerung der vorhandenen Spielhallennutzfläche um fast das Zweieinhalbfache unzumutbar gestört.

12

Der Senat hat den Verwaltungsvorgang der Beklagten zu der bereits vorhandenen Vergnügungsstätte beigezogen, die mit Baugenehmigung vom 27. Mai 1999 genehmigt worden war.

13

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte (1 Band) sowie die Verwaltungsvorgänge (2 Heftungen, 1 Aktenkonvolut) Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

### **Entscheidungsgründe**

14

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

15

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf den von ihr beantragten Vorbescheid (§ 75 Satz 1 SächsBO). Der angefochtene Bescheid der Beklagten in der Gestalt des

Widerspruchsbescheids der damaligen Landesdirektion Dresden ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Das Verwaltungsgericht hat die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen, weil das streitgegenständliche Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

16

Das Vorhaben der Klägerin ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, da es sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, aber unstreitig in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) befindet. Die beantragte Umnutzung der Gaststätte fügt sich dabei nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

17

Der Senat geht mit dem Verwaltungsgericht davon aus, dass die Klägerin die bereits bestehende Spielhalle mit sieben Geldspielgeräten erweitern möchte und die Aufteilung des Vorhabens in zwei (weitere) Spielhallen mit je acht Geldspielgeräten dem Zweck dienen soll, den von der Rechtsprechung für die Abgrenzung von mischgebietsverträglichen und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten entwickelten Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> einzuhalten und zwei „nicht kerngebietstypische“ Spielhallen zur Prüfung zu stellen, sowie auf die Regelung in § 3 Abs. 2 Satz 1 SpielV zielt, wonach in Spielhallen die Gesamtzahl der Geldspielgeräte 12 nicht überschreiten darf. Die mit dem Vorhaben beantragten zwei Spielhallen sollen ausweislich der Bauvorlagen über eine gemeinsame Theke und Aufsicht mit der bereits vorhandenen Spielhalle verfügen und sehen eine bauliche Verbindung der drei Einheiten über einen innen liegenden „neutralen Bereich“ vor, der auch sanitäre Anlagen für die Besucher aller drei Spielhallen enthält, so dass das streitgegenständliche Vorhaben bauplanungsrechtlich als Erweiterung der bereits vorhandenen und genehmigten Spielhalle anzusehen ist. Bei der durch die Erweiterung entstehenden Vergnügungsstätte mit insgesamt über 330 m<sup>2</sup> (Spiel-)Nutzfläche handelt es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügt.

18

Die nähere Umgebung des Vorhabens, die unstreitig mit dem Abschnitt der P... Allee zwischen der N... Straße und dem J...- W...-Platz zu bestimmen ist, besteht zum einen aus reiner Wohnbebauung in Plattenbauweise sowie einen gewerblichen Kern, in dem sich neben der schon vorhandenen Spielhalle eine soziale Einrichtung, ein Ladengeschäft, eine Bankfiliale sowie eine - von dem streitgegenständlichen Vorhaben einer Nutzungsänderung betroffene - Gaststätte befindet. Der Senat kann offen lassen, ob - wovon die Beklagte ausgegangen ist - allein der Umstand, dass in dem betroffenen Gebiet nach Angaben der Beklagten ca. 15.000 Einwohner leben und zu versorgen sind, eine Bestimmung des Gebietscharakters als faktisches allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausschließt und von einer Gemengelage ausgegangen werden muss, denn das Vorhaben der Klägerin, das die Entstehung einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte beinhaltet, fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung weder nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO noch nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

19

Bei der Beurteilung des Einfügens des Vorhabens der Klägerin nach der Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestimmt sich der Rahmen der zulässigen Nutzungen nach den bereits vorhandenen Anlagen der näheren Umgebung. Zu diesen zählt auch die bereits vorhandene und genehmigte Spielhalle, wobei es - entgegen der in dem angefochtenen Urteil offenbar vertretenen Rechtsauffassung - nicht darauf ankommt, ob diese Teil des (Erweiterungs-)Vorhabens ist, sondern als Bestand zu berücksichtigen ist. Bei der von der Klägerin am Vorhabenstandort bereits betriebenen Vergnügungsstätte handelt es sich um eine Spielhalle, die trotz ihrer Betriebsfläche von 125,70 m<sup>2</sup> nicht als kerngebietstypische Vergnügungsstätte anzusehen ist. Zwar hängt die Bewertung, ob eine Spielhalle kerngebietstypisch ist, auch von der Betriebsgröße ab und kommt dem von der Rechtsprechung entwickelten Schwellenwert einer Betriebsfläche von 100 m<sup>2</sup> (vgl. VGH BW, Urt. v. 22. Februar 2011 - 3 S 445/09 -, juris Rn. 23 ff.) insoweit die Bedeutung

eines wesentlichen Anhaltspunktes zu (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 23. Juni 2015 - 10 B 7.13 -, juris Rn. 34). Die Beurteilung der Kerngebietstypik ist gleichwohl stets von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängig (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29. Oktober 1992 - 4 B 103.92 -, juris Rn. 4). Kerngebietstypische Vergnügungsstätten zeichnen sich entsprechend dem allgemeinen Charakter von Kerngebieten (§ 7 BauNVO) dadurch aus, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar sind oder sein sollen. Davon zu unterscheiden sind Vergnügungsstätten, die nur der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil oder Stadtviertel dienen. Letzteres trifft - wovon auch das Verwaltungsgericht ohne jegliche Begründung ausgegangen ist - auf die bestehende Spielhalle zu. Diese wurde ausweislich der grün gestempelten Bauvorlagen 1999 als „Billardhalle mit Spielautomaten“ genehmigt mit drei Billardtischen, sechs Geldspielautomaten und fünf Unterhaltungsgeräten, und wird heute mit sieben Geldspielgeräten betrieben. Bei der Bewertung der Größe der Betriebsfläche der bestehenden Spielhalle ist zu berücksichtigen, dass diese zum einen über drei vergleichsweise viel Fläche benötigende Billardtische verfügt. Zum anderen wird aber auch der Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> eingehalten, wenn er auf die Anzahl der für die Aufstellung der Geldspielgeräte benötigten Fläche bezogen wird (vgl. VGH BW a. a. O., Rn. 26); dies gilt sowohl für die sechs Geldspielgeräte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 SpielV in der bei Erteilung der Baugenehmigung im Jahr 1999 geltenden Fassung (15 m<sup>2</sup> pro Gerät), als auch die sieben Geldspielgeräte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 SpielV in der seit dem 1. Januar 2006 geltenden Fassung (12 m<sup>2</sup> pro Gerät). Ferner ist bei der Beurteilung des vorliegenden Einzelfalls in den Blick zu nehmen, dass die vorhandene Spielhalle in einem Wohngebiet mit einer Größenordnung von 15.000 Einwohnern liegt, so dass ohne Weiteres davon ausgegangen werden kann, dass diese der Versorgung der näheren Umgebung dient und keinen darüber hinausgehenden, größeren Einzugsbereich hat. Demgegenüber würde die mit dem streitgegenständlichen Vorhaben beabsichtigte Vergrößerung der Betriebsfläche auf nahezu das Dreifache (mehr als 330 m<sup>2</sup>) und die Erhöhung der Anzahl der Geldspielgeräte auf insgesamt 23 die Entstehung einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte bewirken und eine Anziehung auch auf

Bewohner weiter entfernter Stadtteile ausüben, die mit entsprechenden Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnnutzung, etwa durch Verkehrslärm, verbunden wäre. Das Vorhaben der Klägerin überschreitet daher nicht nur den Rahmen der vorhandenen baulichen Nutzungen, sondern bewirkt auch bodenrechtliche Spannungen. Es fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist bauplanungsrechtlich unzulässig.

20

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

21

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.

### **Beschluss**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 60.000,00 € festgesetzt.

### **Gründe**

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG.

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).