

**Az.: 1 A 118/23**  
4 K 1793/19 VG Dresden



# **SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT**

**Im Namen des Volkes**

## **Urteil**

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

– Kläger –  
– Berufungskläger –

prozessbevollmächtigt:

gegen

den Landkreis Meißen  
vertreten durch den Landrat  
Brauhausstraße 21, 01662 Meißen

– Beklagter –  
– Berufungsbeklagter –

beigeladen:

Stadt N.....  
vertreten durch den Bürgermeister

wegen

Antrag auf Vorbescheid  
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Gretsche und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Frenzel auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 16. April 2026

am 4. Juni 2026

### **für Recht erkannt:**

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 15. Februar 2023 - 4 K 1793/19 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Der Kläger begehrt die Erteilung eines Bauvorbescheids zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Änderung und Erweiterung einer bestehenden Spielhalle mit einer Grundfläche von circa 96 m<sup>2</sup> mit acht Spielgeräten auf 150 m<sup>2</sup> mit zwölf Spielgeräten, hilfsweise zur Änderung und Erweiterung zu einer Spielhalle mit einer Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> mit zehn Spielgeräten.
- 2 Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Flurstück-Nr. .... (im Folgenden: Vorhabengrundstück), auf dem u. a. in einem vermieteten Gebäudeteil eine Spielhalle mit einer Grundfläche von 96 m<sup>2</sup> mit acht Spielgeräten betrieben wird. Das Vorhabengrundstück wird im Süden durch die S..... und im Norden durch den Fluss F..... begrenzt. Südlich der S....., die im Westen in die nordwestlich abknickende F..... übergeht, befindet sich von West nach Ost zunächst ein Autohaus und sodann drei Wohnhäuser, die teilweise auch gewerblich genutzt werden (.....-Versicherungsagentur, Tischlerei, „W.....“). Schließlich überspannt eine Bahnbrücke (Strecke N..... - M.....) die S..... und den Fluss F....., bevor die S..... in die T..... übergeht. Südlich der Wohngrundstücke setzt sich die genannte Bahnstrecke, die in die Anlagen des (Güter-)Bahnhofs N..... übergeht, fort. Im Gebiet nördlich der S....., welches wiederum im Norden durch den Fluss F..... begrenzt wird, befinden sich von Ost nach West ein Wohngebäude (Nr. .. bis ..), ein Getränkemarkt, ein Seminargebäude/Hotelgebäude/(Lager-)Hallen (in zweiter - zurückgesetzter - Reihe, weitere - teilweise unbewohnte (Nr. ..) - Wohngebäude (Nrn. .. und ..), ein Gewerbe-/Wohngebäude.

- 3 Am 3. Januar 2019 stellte der Kläger einen Antrag, datiert auf den 27. Dezember 2018, auf Erlass eines Bauvorbescheids zum Vorhaben „Änderung und Erweiterung der bestehenden Spielhalle mit derzeit acht Spielgeräten und einer Grundfläche von ca. 96 qm in eine Spielhalle mit zwölf Spielgeräten und einer Grundfläche von ca. 150 qm“. Er wollte im Rahmen des Vorbescheidverfahrens die baurechtliche und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Änderung und Erweiterung der bestehenden Spielhalle geklärt haben.
- 4 Nach seiner Auffassung befinde sich das Vorhabengrundstück in einem Gewerbegebiet. Selbst wenn man davon ausgehe, dass es sich bei der näheren Umgebung um ein Mischgebiet handele, sei dies überwiegend gewerblich geprägt und die erweiterte Spielhalle nicht kerngebietstypisch. Sie diene allein der Versorgung der näheren Umgebung. Eine Lärmbelästigung sei bei einer durchschnittlichen Besucherzahl von ca. 18 Personen ebenfalls nicht zu befürchten. Es befänden sich auch keine Gaststätten in der Nähe. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans vom Mai 2011, in dem das Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt sei, seien weitere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung hinzugekommen. Auch gebe es keine weitere Vergnügungsstätte in der näheren Umgebung. Für die Zuordnung einer Vergnügungsstätte in die Kategorien kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch seien die jeweiligen Umstände des Einzelfalls maßgeblich.
- 5 Nachdem die Beigeladene zunächst ihr Einvernehmen mangels Genehmigungsfähigkeit einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte in einem von ihr angenommenen Mischgebiet versagt hatte, erteilte sie mit ihrer Stellungnahme vom 1. April 2019 ihr Einvernehmen.
- 6 Mit Schreiben vom 5. April 2019 beantragte der Kläger „höchstvorsorglich hilfsweise“ die „Befreiung bzw. Ausnahme entsprechend § 31 BauGB“. Unter dem 15. Mai 2019 beantragte er zudem hilfsweise beim Beklagten einen bauplanungsrechtlichen Vorbescheid zur Frage der Zulässigkeit der Änderung und Erweiterung der bestehenden Spielhalle in eine Spielhalle mit zehn Spielgeräten und einer Grundfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>.
- 7 Mit Bescheid vom 11. Juni 2019 lehnte der Beklagte den Antrag des Klägers auf Erteilung eines Vorbescheids wegen der planungsrechtlichen Unzulässigkeit der Erweiterung der Spielhalle ab. Die nähere Umgebung zum Vorhabengrundstück sei als Mischgebiet einzuordnen, in dem eine Spielhalle mit zwölf Spielgeräten und einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> als kerngebietstypische Vergnügungsstätte nicht zulässig sei.
- 8 Den mit Schreiben vom 20. Juni 2020 eingelegten Widerspruch des Klägers wies die Landesdirektion Dresden mit Widerspruchsbescheid vom 28. September 2020 zurück.

- 9 Bereits vor Erlass des Widerspruchsbescheids, am 24. September 2019, hatte der Kläger beim Verwaltungsgericht Dresden Klage erhoben und vorgetragen, das Vorhaben solle in einem Gebiet verwirklicht werden, das im Flächennutzungsplan der Beigeladenen als Gewerbegebiet dargestellt sei. Im Gewerbegebiet sei eine Spielhalle - ob kerngebietstypisch oder nicht - ausnahmsweise zulässig. Bei den vom Beklagten als nähere Umgebung angesehenen Gebiet handele es sich fast ausschließlich um den Bereich des ehemaligen Kombinats VEB ..... Das Gebiet werde seit Jahrzehnten von der gewerblichen Nutzung dominiert. Wohnbebauung finde sich nur noch vereinzelt und verteilt. Es handele sich daher um kein Mischgebiet, sondern es liege ein Gewerbegebiet bzw. eine sogenannte Gemengelage vor. Anders als der Beklagte ausführe, gebe es zahlreiche Gewerbe, die das Wohnen wesentlich störten und im Mischgebiet gerade nicht zulässig seien. Dies gelte für den ....-Vertragshändler mit Reparaturwerkstatt sowie eine weitere Freie Autoreparaturwerkstatt, die dem .... Vertragshändler gegenüberliege, genauso wie für den Schrotthandel/-platz, die Produktionsfirma ....., die Lagerhallen, die leerstehenden Produktionshallen in den Gebäuden des VEB ..... und der Tischlerei ..... Erheblich mitgeprägt werde das Gebiet zudem durch den großen Rangierbahnhof der Deutschen Bahn. Ein Vorhaben "Spielhallenerweiterung" füge sich nach Art der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und verstoße nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Lärmbelästigungen seien nicht zu erwarten. Eine weitere Spielhalle in dem relativ kleinen Gebiet werde es nicht geben. Der Kläger sei Eigentümer fast des gesamten Gebiets und habe bereits gegenüber dem Kreisbauamt erklärt, dass er auf seinem Gebiet (ca. 80 % der näheren Umgebung) keine weitere Spielhalle gestatten werde. Unabhängig davon sei in dem mittlerweile abgeschlossenen Mietvertrag mit dem Betreiber ein Wettbewerbsverbot enthalten. Eine weitere Spielhalle würde zudem an der nach dem Glücksspielgesetz einzuhaltenden Mindestabstandsfläche scheitern. Nach der Entscheidung des Sächsischen Obergerichtes aus dem Jahr 2015 führe auch die Größenordnung von 150 m<sup>2</sup> nicht zwingend zu der Einordnung als eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Die geplante Spielhalle werde die einzige vor Ort sein und lediglich den Bedarf der näheren Umgebung in dem benachbarten Wohngebiet decken. Bei voller Belegung der Spielgeräte sei von zwölf Gästen und ca. sechs Gästen an der Theke auszugehen. Es gebe keine einheitliche Rechtsprechung mehr zu dem vor zehn Jahren entwickelten sogenannten Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Abgrenzung kerngebietstypischer und nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten. Bodenrechtliche Spannungen begründe oder löse das Vorhaben nicht aus. Eine negative Vorbildwirkung sei ausgeschlossen. In Sachsen betrage der Mindestabstand zur nächsten Spielhalle 250 m Luftlinie. Im maßgeblichen Gebiet sei daher eine weitere Spielhalle nicht zulässig und genehmigungsfähig. Auch der sogenannte Trading-Down-Effekt sei dadurch ausgeschlossen.

- 10 Der Beklagte ist der Klage wegen der Entstehung einer - unzulässigen - kerngebietstypischen Vergnügungsstätte in einem als faktisches Mischgebiet zu qualifizierendes Gebiet entgegengetreten.
- 11 Aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 26. Juli 2022 hat das Verwaltungsgericht mit Urteil am 15. Februar 2023 die Verpflichtungsklage im Haupt- als auch im Hilfsantrag als unbegründet abgewiesen. Der Kläger habe weder in der von ihm ursprünglich zur Bescheidung beantragten Variante noch in der nachträglich beantragten Hilfsvariante einen Anspruch auf die Erteilung eines Bauvorbescheids. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Die vorgefundene nähere Umgebung entspreche weder dem eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO noch dem eines Kerngebiets entsprechend § 7 BauNVO. Es könne offengelassen werden, ob der Gebietscharakter der näheren Umgebung zum Vorhabengrundstück als faktisches Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO anzusehen sei oder von einer Gemengelage ausgegangen werden müsse. Denn das Vorhaben des Klägers beinhalte in seiner Haupt- und Hilfsvariante die Entstehung einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte und füge sich nach der Art der baulichen Nutzung weder nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. mit § 6 BauNVO noch nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anzahl der höchstens möglichen Spielgeräte von zwölf und die hierzu notwendigen Flächen von zwölf m<sup>2</sup> pro Spielgerät implizierten eine kerngebietstypische Spielhalle, die auf einen größeren Einzugsbereich als den der näheren Umgebung eines begrenzten Stadtteils abziele. Denn mit den zwei Parametern Größe der Fläche und Anzahl der Spielgeräte seien das wichtigste und ein weiteres für die Einordnung der Spielhalle als kerngebietstypisch zu betrachtende Kriterium erfüllt. Hinzu komme, dass die Spielhalle nach der Erweiterung für die Entspannung und Freizeitbeschäftigung eines lediglich aus den umliegenden Gewerbebetrieben und Wohngebäuden erwarteten Publikums überdimensioniert wäre. Gleiches gelte für eine Erweiterung der bestehenden Spielhalle zu einer solchen mit einer Grundfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und zehn Spielgeräten. Das Vorhaben des Klägers in seinen beiden Varianten überschreite den aus der maßgeblichen näheren Umgebung ableitbaren Rahmen, da es in der näheren Umgebung an einem Vorbild fehle. Mit dem Entstehen einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte in den vom Kläger zur Genehmigung gestellten Varianten ginge einher, dass die dann entstehende Vergnügungsstätte Anziehungskraft auch auf Vergnügungssuchende außerhalb der umliegenden näheren Umgebung aus weiter entfernten Stadtteilen ausüben würde. Dies wäre mit entsprechenden Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnnutzung, etwa durch Verkehrslärm, verbunden. Zugleich würde die dann entstehende kerngebietstypische Vergnügungsstätte als Vorbild für andere Vorhaben dienen. Zwar fordere das Sächsische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag in § 18a Abs. 4, dass der Abstand einer Spielhalle zu einer weiteren Spielhalle oder zu einer allgemeinbildenden Schule 250 m Luftlinie nicht unterschreite. Dieser Abstandsforderung sei jedoch als Sollvorschrift ausgestaltet und lasse in § 18a Abs. 4 Satz 2

SächsGlStVAG Abweichungen zu. Mit der Möglichkeit zur Vorbildwirkung stehe zu befürchten, dass die vorgegebene Situation negativ in Bewegung gesetzt werde. Es bestehe die begründete Besorgnis, dass andere Nutzungen, die die nähere Umgebung mitprägten, abwandern oder verdrängt würden. Das Vorhaben überschreite in beiden Varianten daher nicht nur den Rahmen der vorhandenen baulichen Nutzungen, sondern bewirke auch bodenrechtliche Spannungen. Schließlich kämen aus den genannten Gründen weder eine Befreiung noch eine Ausnahme nach § 31 BauGB in Betracht.

- 12 Der Kläger hat am 14. März 2023 die Zulassung der Berufung gegen dieses ihm am 27. Februar 2022 zugestellte Urteil beantragt. Mit Beschluss vom 10. Juli 2023 - 1 A 118/23 - hat der Senat die Berufung wegen verspäteter Niederlegung des Urteils zugelassen. Der Kläger hat die Berufung innerhalb der vom Senatsvorsitzendem verlängerten Frist am 28. August 2023 begründet.
- 13 Der Kläger wiederholt im Wesentlichen seine Ausführungen in der ersten Instanz sowie aus seinem Zulassungsvorbringen.
- 14 Ergänzend begründet er seine Berufung damit, dass nicht jegliche Spielhalle mit zwölf Spielgeräten als höchstmögliche Ausstattung kerngebietstypisch sei. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung hänge die Beurteilung der Kerngebietstypik stets von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Maßgeblich für die Beurteilung der Kerngebietstypik sei, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich hätten und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar seien. Bei einer geringen Besucherzahl von 20 bis 30 Besuchern sei das Vorliegen einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte zu verneinen. Die erweiterte Spielhalle sei - insbesondere in Bezug auf die umliegenden Gewerbebetriebe und Wohngebäude - nicht überdimensioniert. Die überwiegenden Besucher der Spielhalle stammten von dem direkt - in 3 bis 5 m Luftlinie - gegenüberliegendem Hotel - S..... -, welches auch die Zielgruppe des Spielhallenbetreibers darstelle. Mithin stellten die Gäste des Hotels und der Pension den Haupteinzugsbereich dar. Die Spielhalle richte sich also an das Publikum aus der Umgebung und des Stadtteils. Der Spielhallenbetreiber sehe sich auch nicht als Wettbewerber zu den weiter entfernt liegenden Spielhallen, sondern mache nur regionale Werbung durch zwei Hinweisschilder/Werbeschilder direkt am Gebäude und beim Getränkehandel ..... sowie ansonsten nur Mund-zu-Mund-Werbung in der regionalen Umgebung, mithin in dem Stadtteil. Auf den Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> komme es wegen der Änderung der Rahmenbedingungen nicht mehr an. Maßgeblich sei allein die mögliche Besuchergesamtzahl. Bei bis zu 40 Besucherplätzen sei nicht von einer kerngebietstypischen Nutzung auszugehen.

- 15 Das Gebiet sei von der vorhandenen Bebauung und tatsächlichen Nutzung hauptsächlich von Gewerbebetrieben (störend und nichtstörend) einschließlich Produktionsstätten geprägt. Die vorhandene Wohnbebauung sei dagegen eher von untergeordneter Bedeutung, bei der es sich zudem - zum großen Teil -, um ehemalige Betriebswohnungen der Industriebranche handle.
- 16 Eine negative Vorbildwirkung der erweiterten Spielhalle könne zudem ausgeschlossen werden. Nach der einschlägigen Rechtslage und aufgrund der örtlichen Lage sowie der natürlichen Begrenzung sei eine weitere Spielhalle in 250 m Luftlinie nicht zulässig. Die abstrakte Besorgnis, dass andere Nutzungen, die die nähere Umgebung mitprägten, abwandern oder verdrängt würden - der sog. Trading-Down-Effekt -, werde nicht untersetzt. Es seien in keiner Hinsicht Anhaltspunkte oder Planungen gegeben oder ersichtlich, dass sich weitere Vergnügungsstätten in dem Gebiet ansiedelten. Bereits wegen der unattraktiven Lage, den örtlichen Gegebenheiten mit den natürlichen Barrieren, des störenden und nichtstörenden Gewerbes, der Produktionsstätten und des größeren Hotels (S.....) sei ein Abrutschen oder Wandel des Gebiets nicht zu befürchten. Keinen der anderen Nutzer/Eigentümer der näheren Umgebung störe die bisherige Nutzung als Spielhalle oder der erweiterten Nutzung mit zwölf oder zehn Spielgeräten. Vielmehr habe die „nähere Umgebung“ der Erweiterung der Spielhalle auf zwölf Spielgeräte ausdrücklich zugestimmt. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm erfolge wegen der Vorprägung mit erhöhten Geräuschemissionen ebenfalls nicht. Die erweiterte Spielhalle mit zwölf Spielgeräten und mit insgesamt 18 Besucherplätzen führe zu keiner darüber hinausgehenden Beeinträchtigung der Nachbarn, zumal die unmittelbaren Nachbarn das S..... (gegenüber) und im gleichen Gebäude die Produktionsstätte der Fa. .... GmbH seien. Auf der anderen Seite der Spielhalle befänden sich Parkplätze und eine Transformatorstation. Die Spielhalle und deren Betrieb löse keine Immissionen, die unzumutbar seien, aus.
- 17 Der Kläger beantragt,
- das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 15. Februar 2023 zu ändern und den Beklagten unter Aufhebung der entgegenstehenden Bescheide zu verpflichten, dem Kläger den unter dem 27. Dezember 2018, hilfsweise unter dem 15. Mai 2019, beantragten Bauvorbescheid zu erteilen.
- 18 Der Beklagte beantragt,
- die Berufung zurückzuweisen.
- 19 Er verteidigt das angefochtene Urteil und nimmt darauf Bezug.

- 20 Vertiefend führt der Beklagte aus, die Unterscheidung zwischen nichtkerngebietstypischen und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gehe maßgeblich darauf zurück, dass Vergnügungsstätten auf Grund ihres Benutzerkreises und der Nutzungszeit regelmäßig mit erheblichen Lärmbelastigungen einhergingen, sei es durch die Veranstaltung selbst oder/und den durch sie ausgelösten Zu- und Abgangsverkehr, der planungsrechtlich, wie auch sonst im Städtebaurecht, der Anlage zuzurechnen sei. Maßgebliche Kriterien seien daher Größe und Einzugsbereich. Für die Kerngebietstypik seien die Vergnügungsstätten kennzeichnend, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich hätten und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar seien oder jedenfalls erreichbar sein sollten. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten seien also solche, die diese Eigenschaften nicht aufwiesen, insbesondere Anlagen, die nach Umfang und Zweckbestimmung lediglich einem begrenzten Stadtteil dienen sollten und damit weniger Unruhe von außen in das Gebiet tragen.
- 21 Im Gegensatz zu anderen Arten von Vergnügungsstätten sei zu berücksichtigen, dass sich der von der Rechtsprechung entwickelte Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> an den Vorgaben der Spielverordnung orientiere, die in § 3 Abs. 2 Satz 1 vorsehe, dass in Spielhallen je 12 m<sup>2</sup> Grundfläche höchstens ein Geld- oder Warenspielgerät aufgestellt werden dürfe. Mit den zwei Parametern - Größe der Fläche und Anzahl der Spielgeräte - seien hier die wichtigsten Kriterien für die Einordnung der Spielhalle als kerngebietstypisch erfüllt.
- 22 Die mit Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 28. Februar 2022 beige ladene Stadt N....., in der das beantragte Bauvorhaben verwirklicht werden soll, hat sich im Berufungsverfahren schriftsätzlich lediglich auf die in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht getätigten Angaben bezogen und in der Berufungsverhandlung wegen fehlender Anwesenheit keinen Antrag gestellt.
- 23 Der Senat hat Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins in der mündlichen Verhandlung. Zum Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.
- 24 Der Senat hat dem Kläger durch Beschluss vom 16. April 2026 eine Schriftsatzfrist zur Erwidern auf den Hinweis des Senats zum Antrags- und Begründungserfordernisses gemäß § 67 SächsBO von drei Wochen nachgelassen.
- 25 Mit am 6. Mai 2026 nachgereichtem Schriftsatz führt der Kläger aus, dass mit Schriftsatz an die Bauaufsichtsbehörde vom 5. April 2019 und mit Einlegung des Widerspruchs mit Schreiben vom 20. Juni 2019 jeweils ein Antrag auf Erteilung einer Abweichung in Form der Befreiung sowie Ausnahme gestellt und begründet worden sei.

- 26 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakten (drei Bände), die wechselseitigen Schriftsätze samt Anlagen, die von der Beklagten überreichten Verwaltungsakten und die Protokolle zu der mündlichen Verhandlung vor dem Senat sowie vor dem Verwaltungsgericht gemäß § 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO Bezug genommen

### **Entscheidungsgründe**

- 27 A. Der nachgereichte Schriftsatz des Klägers vom 6. Mai 2026 hat dem Senat keinen Anlass gegeben, die mündliche Verhandlung wieder zu eröffnen (§ 125 Abs. 1 i. V. m. § 104 Abs. 3 Satz 2 VwGO). Nachgelassene oder nachgereichte Schriftsätze erzwingen nur dann eine Wiedereröffnung, wenn das Gericht ihnen wesentlich neues Vorbringen entnimmt, auf das es seine Entscheidung stützen will (BVerwG, Beschl. v. 12. Juli 2017 - 4 BN 9.17 -, juris Rn. 3 m. w. N.). Dies ist hier nicht der Fall. Bereits in der mündlichen Verhandlung hat der Senat darauf hingewiesen, dass Abweichungen gesondert zu beantragen und zu begründen sind. Hierzu hat der Kläger Stellung genommen. Seinen fristgerecht eingegangenen nachgelassenen Schriftsatz hat der Senat nach Maßgabe von § 173 Satz 1 VwGO i. V. m. § 283 Satz 2 ZPO bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt.
- 28 B. Der Senat kann trotz des Ausbleibens der Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung vom 16. April 2026 verhandeln und entscheiden, weil die Beigeladene unter Hinweis auf diese Möglichkeit ordnungsgemäß zur mündlichen Verhandlung geladen worden ist (§ 125 Abs. 1 i. V. m. § 102 Abs. 2 VwGO).
- 29 C. Die zulässige Berufung des Klägers ist unbegründet. Soweit die Klage - sowohl im Haupt- als auch im Hilfsantrag - auf Genehmigung der Erweiterung der Spielhalle zulässig ist, hat sie in der Sache keinen Erfolg.
- 30 I. Die Klage ist mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig, soweit der Kläger sein Verpflichtungsbegehren auf Erweiterung der Spielhalle auf eine beantragte Abweichung in Form der Befreiung sowie Ausnahme i. S. v. § 31 BauGB stützt.
- 31 Zum 3. Januar 2019 lag dem Bauaufsichtsamt der vom 27. Dezember 2018 datierende Formularantrag auf Erlass eines Bauvorbescheids zum Vorhaben „Änderung und Erweiterung der bestehenden Spielhalle mit derzeit 8 Spielgeräten und einer Grundfläche von ca. 96 qm in eine Spielhalle mit 12 Spielgeräten und einer Grundfläche von ca. 150 qm“ vor, jedoch kein gesonderter schriftlicher und mit einer Begründung versehener Abweichungsantrag, wie er nach

Maßgabe des eindeutig gefassten § 67 Abs. 2 Satz 1 SächsBO nicht nur für Abweichungen von landesrechtlichen Vorschriften, sondern auch für Ausnahmen und Befreiungen u. a. von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zwingend erforderlich ist (vgl. bereits SächsOVG, Urt. v. 5. April 2013 - 1 A 247/12 -, SächsVBl. 2014, 36, 39 = BRS 81 Nr. 112; nachfolgend BVerwG, Beschl. v. 27. August 2013 - 4 B 39.13 -, juris; Senatsurt. v. 11. März 2021 - 1 A 565/17 -, juris Rn. 37).

- 32 Der mit Schreiben vom 5. April 2019 sowie mit Widerspruchsschreiben vom 20. Juni 2019 jeweils unter Ziffer III. hilfsweise beantragten Erteilung einer Abweichung fehlt die ausdrückliche Begründung. Entgegen der Auffassung des Klägers stellen die jeweils unter Ziffer II.2. in diesen getätigten Angaben keine Begründung dar, denn sie beziehen sich - abgesehen von ihrer systematischen Stellung in den Schreiben - erkennbar nicht auf den Antrag.
- 33 II. Im Übrigen ist die Verpflichtungsklage zulässig, aber unbegründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf den von ihm beantragten Vorbescheid (§ 75 Satz 1 SächsBO) sowohl im Haupt- (zwölf Spielgeräte bei 150 m<sup>2</sup> Grundfläche) als auch im Hilfsantrag (zehn Spielgeräte bei ca. 120 m<sup>2</sup> Grundfläche). Der Bescheid der Beklagten vom 11. Juni 2019 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 28. September 2020 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die streitgegenständlichen Erweiterungen der Spielhalle sind jeweils bauplanungsrechtlich nicht zulässig.
- 34 1. Rechtsgrundlage für den beantragten Bauvorbescheid ist § 75 SächsBO. Danach ist auf Antrag des Bauherrn vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Dabei ist der Vorbescheid ein auf Rechtsfragen zum Bauvorhaben beschränkter Auszug aus der Baugenehmigung. Den Umfang der zu beantwortenden Fragestellung und damit den Umfang der bauaufsichtlichen Prüfung bestimmt der antragstellende Bauherr ausgehend von seiner Interessenlage. Mit einem Vorbescheid abklärbar sind aber nur Fragen, die in gleicher Weise auch Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens für ein Bauvorhaben wären, also Tatbestandsmerkmale von prüfungsgegenständlichen materiellen Vorschriften des öffentlichen Baurechts. Hiervon ausgehend hat der Kläger sowohl seinen Haupt- als auch seinen Hilfsantrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids auf die Fragestellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit gerichtet und beschränkt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gehört gemäß § 63 Nr. 1 SächsBO im Rahmen der Prüfung einer Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zum vorgegebenen Prüfungsumfang.
- 35 2. Das Vorhaben des Klägers ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, da es sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, aber in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) befindet. Die beantragte Änderung und Erweiterung der

bestehenden Spielhalle fügt sich nach dem vom Senat eingenommenen Augenschein aber weder in der Variante des Haupt- noch in der des Hilfsantrages nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Denn die Erweiterung beinhaltet jeweils die Entstehung einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte und verursacht städtebauliche Spannungen.

- 36 Maßstabsbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Dabei ist die nähere Umgebung für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Merkmale jeweils gesondert zu ermitteln (BVerwG, Urt. v. 8. Dezember 2016 - 4 C 7.15 -, juris Rn. 9). Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern bleiben anhand der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehen Grundstück eingebettet ist (BVerwG, Urt. v. 11. Februar 1993 - 4 C 15.92 -, juris; Senatsurt. v. 4. Juli 2018 - 1 A 150/18 -, juris Rn. 38). Ein Vorhaben fügt sich demnach in diesem Sinne ein, wenn es bezogen auf die in der Vorschrift genannten Kriterien den seiner Umgebung ableitbaren Rahmen einhält. Dabei können auch Vorhaben, die den durch ihre Umgebung gesetzten Rahmen überschreiten, sich dennoch in dieser Umgebung einfügen. Das Erfordernis des Einfügens zwingt nicht zur Uniformität und schließt es nicht schlechthin aus, etwas zu verwirklichen, was es in der Umgebung bisher nicht gibt. Vielmehr kann eine Überschreitung des Rahmens zulässig sein, wenn das Vorhaben keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen begründet oder schon vorhandene nicht erhöht (BVerwG, Urt. v. 26. Mai 1978 - 4 C 9.77 -, juris Rn. 47; Urt. v. 17. Juni 1993 - 4 C 17.91 -, juris Rn. 19; Senatsurt. v. 23. Juni 2025 - 1 A 323/23 -, juris Rn. 59 f.).
- 37 a. Der Senat geht - wie bereits das Verwaltungsgericht - nach dem durchgeführten Augenschein davon aus, dass als maßgebende Bebauung der näheren Umgebung zum Vorhaben Grundstück die nordwestlich von der die S..... und die den Fluss F..... überspannenden Bahnbrücke gelegene beidseitige Bebauung entlang der S..... bis zum weiter nordwestlich gelegenen Ende der S..... im Übergang zur F..... anzusehen ist. Dieser Bereich wird durch die von Ost nach West im Süden der S..... verlaufende Bahnlinie und dem nördlich der S..... gelegenen Fluss F..... begrenzt. Sowohl die F....., als auch die Bahnlinie bilden Einschnitte in der Örtlichkeit, die durch ihre augenfällige Präsenz verhindern, dass die weiter nördlich und südlich außerhalb des von ihnen umschlossenen Bereichs der S..... liegende Bebauung prägend über sie hinweg wirken bzw. das Baugrundstück seine Wirkung hierüber hinweg entfalten könnte. Gleiches gilt für den Bereich östlich der die S..... überspannenden Bahnlinie und für die weitere Bebauung an der sich im Westen an die S..... anschließenden F..... Das deutliche Abknicken der S..... in die

F..... führt zu einer optischen Zäsur. Es entsteht der Eindruck, dass nun etwas "Neues" beginnt. Diese Wirkung ruft auch die Bahnbrücke im Osten der S..... hervor. Unter ihr vollzieht die S..... einen Richtungswechsel, so dass sie einen optischen Toreffekt bewirkt.

- 38 b. Dieser maßgebende Bereich ist zur Überzeugung des Senats in seiner Eigenart seiner Umgebung als eine Gemengelage zu bestimmen.
- 39 Der Senat hat bei der Augenscheineinnahme sowohl Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Gebäude vorgefunden. Dabei war der westliche - flächenmäßig größere - Teilbereich der S..... überwiegend gewerblich geprägt, während östlich hiervon und vereinzelt in diesem Bereich Wohnnutzung vorzufinden war. Der Senat schließt sich der insoweit den Ausführungen des Verwaltungsgerichts (UA Seite 9, zweiter Absatz) an und macht sie sich zu eigen (§ 130b Satz 1 VwGO).
- 40 Dieser Bereich ist weder als faktisches Gewerbegebiet - entsprechend § 8 BauNVO - noch als Kerngebiet i. S. v. § 7 BauNVO zu qualifizieren. Der Einordnung als Gewerbegebiet steht bereits die vorgefundene Wohnnutzung in Wohngebäuden entgegen. Die Annahme eines faktischen Kerngebiets scheidet wegen der fehlenden Durchmischung des maßgeblichen Bereichs, wie sie gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO als charakteristisch für ein Kerngebiet angesehen wird, aus. Es fehlen die ein Kerngebiet charakterisierenden zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
- 41 Die Einordnung als faktisches Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO scheidet vorliegend ebenfalls aus. Mischgebiete sind durch ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnnutzungen und von Gewerbebetrieben gekennzeichnet, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO), wobei gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO neben Wohngebäuden (Nr. 1) insbesondere Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5) stets sowie nicht kerngebietstypische (d. h. „kleinere“) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach Maßgabe von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den Teilen des Gebiets allgemein zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Für die Beurteilung der näheren Umgebung ist zunächst alles in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt. In einem weiteren Schritt muss die Bebauung auf das Wesentliche zurückgeführt werden, indem „außer Acht gelassen“ (BVerwG, Urt. v. 15. Februar 1990 - 4 C 23.86 -, juris Rn. 13) wird, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint. „Ausgesondert“ werden bauliche Anlagen, die von ihrem „quantitativen“ Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu prägen, oder die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, jedoch als

singuläre Anlage oder „Unikat“ nach ihrer äußeren Zweckbestimmung in der näheren Umgebung einzigartig sind und die Umgebung wegen ihrer Andersartigkeit und Einzigartigkeit als „Fremdkörper“ nicht prägen. Der nach diesen Maßgaben bestimmte Gebietscharakter wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass nach der Baunutzungsverordnung in einem solchen Gebiet nur ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen vorhanden sind; eine andere Beurteilung ist jedoch dann gerechtfertigt, wenn sich diese Nutzungen nicht auf wirkliche Ausnahmefälle beschränken, sondern gerade den „Ausnahmen“ eine eigene prägende Wirkung auf die Umgebung zukommt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11. Februar 2000, Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 197; Senatsurt. v. 11. März 2021 - 1 A 444/15 -, juris Rn. 26 und Senatsurt. v. 5. April 2013 - 1 A 247/12 -, BRS 81 Nr. 112). Für die Einordnung als Mischgebiet erforderlichen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe müssen die beiden Hauptnutzungen aber nicht genau oder annähernd zu gleichen Anteilen vertreten sein; vielmehr genügt es, dass jede der Hauptnutzungsarten insgesamt noch ein angemessenes städtebauliches Gewicht entfaltet und somit keiner Nutzungsart ein deutliches Übergewicht zukommt (vgl. VGH BW, Urt. v. 16. Dezember 2020 - 8 S 1784/18 -, juris Rn. 32 m. w. N.).

- 42 Bei Anwendung dieser Maßstäbe ist die maßgebende Umgebung durch Nutzungen geprägt, deren städtebauliches Gewicht eher auf dem der Gewerbe liegen. Während im östlichen Bereich der S..... vier Wohnhäuser zu finden sind, ist der westliche Bereich weit überwiegend von Gewerbe geprägt (Autohaus, Autowerkstätten, Beherbergungsbetrieb, Spielhalle, Getränkemarkt). Ebenso befinden sich in den (zweigeschossigen) Wohnhäusern teilweise zusätzlich Gewerbebetriebe (Tischlerei, Versicherungsagentur, Wellnesslounge). Diese städtebauliche Gewichtung ist auch mit der Vergangenheit als Betriebsgelände des VEB ..... erklärbar. Nach dem im Ortstermin gewonnenen Eindruck spielt der Wohnanteil nach Überzeugung des Senats eine untergeordnete Rolle, die für ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander der Nutzungen nicht genügt.
- 43 c. Die Erweiterung der bestehenden Spielhalle überschreitet wegen ihrer Einordnung als kerngebietstypische Vergnügungsstätte den vorgegebenen Rahmen der Umgebung.
- 44 aa. Spielhallen stellen Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung dar, die Vergnügungsstätten als besondere Nutzungsart erfasst und aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausnimmt. Vergnügungsstätten können daher auch nicht als sonstige Gewerbebetriebe beurteilt und zugelassen werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 9. Oktober 1990 - 4 B 120/90 -, juris Rn 2). Die Baunutzungsverordnung unterscheidet dabei zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Dies ergibt sich aus § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Abgrenzung zu § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Zu beachten ist dabei, dass die Baunutzungsverordnung als sachverständige Konkretisierung moderner Grundsätze des

Städtebaus für die Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB nur eine Auslegungshilfe darstellt (vgl. BVerwG, Urt. v. 15. Dezember 1994 - 4 C 13/93 -, juris Rn 19).

- 45 bb. Bei der Beurteilung des Einfügens des Vorhabens des Klägers 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.
- 46 Bei der am Vorhabenstandort bereits betriebenen Vergnügungsstätte handelt es sich um eine Spielhalle, die mit ihrer Betriebsfläche von circa 96 m<sup>2</sup> mit acht Spielgeräten 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 (st. Senatsrspr.: vgl. Senatsbeschl. v. 29. November 1993 - 1 S 175/93 -, SächsVBl. 1994, 56 und Senatsbeschl. v. 9. April 2002 - 1 B 701/01 -, GewArch 2003, 213, 214 sowie Senatsurt. v. 13. August 2015 - 1 A 51/14 -, juris Rn. 19). 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 Unterhaltungsektor 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.
- 47 Soweit der Kläger unter Bezugnahme auf das Urteil des 3. Senats des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 22. Februar 2011 - 3 S 445/09 - (juris Rn. 27) ein Festhalten an dem Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche für nicht mehr sachgerecht und demgegenüber ein vorrangiges Abstellen auf die insgesamt geplanten Besucherplätze als geboten erachtet, weil sich das Störpotential einer Spielhalle durch das seit 2006 geltende Verbot der sog. Fun Games (vgl. § 6a SpielV) nicht unerheblich verändert habe, folgt der Senat dem nicht (so selbst VGH BW, Urt. v. 9. Oktober 2013 - 5 S 29/12 -, juris Rn. 51 f.). Der in der Praxis allgemein zugrunde gelegte „(Flächen-)Schwellenwert“ von 100 m<sup>2</sup> hatte sich aufgrund der nach der Spielverordnung zulässigen Geldspielgeräte und der darüber hinaus zulässigen Spielgeräte, nämlich solcher ohne Gewinnmöglichkeit herausgebildet (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.05.1990 - 4 C 49.89 -, Buchholz 406.16 Grundeigentumsschutz Nr. 52); der Einsatz illegal einsetzbarer, faktisch als Geldspielgeräte missbrauchter „Fun Games“, mit denen in der Folge die Höchstzahl der in Spielhallen nach § 3 Abs. 2 SpielV 1985 zulässigen Geräte umgangen werden

sollte, war hierfür nicht von Bedeutung. Verboten sind nach § 6a SpielV 2006 - vorbehaltlich einer Erlaubnis oder einer Bauartzulassung - auch nur solche Spielgeräte, die Gewinne oder geldwerte Vorteile gewähren (vgl. Marcks in: Landmann/Rohmer, a.a.O., § 6a SpielV RdNr. 2, § 3 SpielV RdNr. 3). Insofern bleibt es den Spielhallenbetreibern im Rahmen der Variationsbreite der ihnen erteilten Baugenehmigung nach wie vor unbenommen, auch von diesem Verbot nicht erfasste, der Unterhaltung dienende Spielgeräte aufzustellen, um so einen über die Anzahl der Geldspielgeräte hinausgehenden Besucherkreis anzusprechen. Solche sind auch durchaus geeignet, die Attraktivität einer Spielhalle zu erhöhen (vgl. insgesamt VGH BW, Urt. v. 9. Oktober 2013 - 5 S 29/12 -, juris Rn. 51 f.). Dieser Wert orientiert sich an einer bei zwei Dritteln der Nutzfläche (von 150 m<sup>2</sup>) angesetzten Schwelle, die nach der Altfassung der Spielverordnung für maximal zulässige zehn Geldspielgeräte erforderlich war (§ 3 Abs. 2 Satz 1 SpielV 1985). Bei der - naheliegenden - Übertragung dieser Schwelle auf die Neufassung der Spielverordnung von 2006 wäre der Schwellenwert sogar auf 96 m<sup>2</sup> zu reduzieren - zwei Drittel der für eine maximal zulässige Belegung mit zwölf Geldspielgeräten zulässige Grundfläche (12 m<sup>2</sup> pro Gerät), d.h. von 144 m<sup>2</sup> (vgl. VGH BW, Urt. v. 13. September 2018 - 8 S 2254/17 -, juris Rn. 48).

- 48 Ausgehend von diesen Maßstäben ist zunächst festzuhalten, dass der Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> sowohl im Haupt- als auch im Hilfsantrag nicht unwesentlich überschritten wird. Hinzu tritt, dass mit der Aufstellung von zwölf Geräten die nach der Spielverordnung höchstmögliche Anzahl an Spielautomaten erreicht wird; auch die Aufstellung von zehn Spielgeräten bleibt nicht weit unter der Maximalanzahl zurück. Mit dieser Anzahl an Geräten geht nicht nur quantitativ sondern auch qualitativ eine höhere Variationsbreite an Spielmöglichkeiten einher. Ferner ist bei der Beurteilung des vorliegenden Einzelfalls in den Blick zu nehmen, dass die vorhandene Spielhalle in einer Gemengelage liegt, so dass wegen der wenigen Wohnbebauung und damit einhergehender niedriger Einwohneranzahl ohne Weiteres davon ausgegangen werden kann, dass diese nicht der Versorgung der näheren Umgebung dient und vielmehr einen darüber hinausgehenden, größeren Einzugsbereich hat. Für die Beurteilung der Kerngebietstypik ist gerade nicht die Einwohnerzahl der Kerngemeinde der Beigeladenen zu Grunde zu legen. Es kommt auf das - oben umschriebene - maßgebende Gebiet an. Selbst der Kläger erkennt es, indem er argumentiert, die Gäste des angrenzenden Hotels nützten die dann erweiterte Spielhalle. Da eine Hotelnutzung nicht mit einer dauerhaften Wohnnutzung gleichzusetzen ist, können Hotelgäste nicht als Bewohner des Gebietes gezählt werden. Vielmehr folgt aus der Argumentation jedenfalls indirekt, dass eine Anziehung auch auf Bewohner weiter entfernter Stadtteile oder sogar anderer Orte stattfinden wird.

- 49 cc. Die vorliegende Überschreitung des Rahmens ist auch nicht ausnahmsweise unschädlich. Vielmehr bewirkt sie bodenrechtliche Spannungen. Die Entstehung einer

kerngebietstypischen Vergnügungsstätte, die eine Anziehung auch auf Bewohner weiter entfernter Stadtteile bewirkt, wäre mit entsprechenden Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnnutzung, etwa durch Verkehrslärm, verbunden. Wie der Senat im Ortstermin feststellen konnte, befindet sich östlich und südlich der Zufahrt zum Parkplatz der Spielhalle Wohnbebauung (S.....straße .. bis .., .., ..). Die - sowohl im Haupt als auch im Hilfsantrag - erweiterte Spielhalle ist dann, besonders auch in den Abendstunden, Quell- und Zielverkehr der Besucher. Es kommt zu Türeenschlagen und Gesprächen auf dem Parkplatz. Dabei berücksichtigt der Senat durchaus, dass in dem Gebiet lärmerzeugendes Gewerbe vorhanden ist. Allerdings haben diese Gewerbe wie der Getränkemarkt, Tischlerei, Versicherungsagentur und Autohaus mit Werkstatt in den Abendstunden geschlossen, so dass sie weder Emissionen verursachen noch Verkehr generieren. Eine Spielhalle kann gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 SächsGastG bis 23 Uhr geöffnet sein. Deshalb ist der An- und Abfahrtsverkehr entgegen der klägerischen Auffassung geeignet, „Unruhe in das Gebiet zu tragen“. Zudem ist noch zu beachten, dass der Betrieb der erweiterten Spielhalle zu Lärmstörungen der Hotelgäste, die sich nicht in der Spielhalle aufhalten, führen kann.

- 50 Dass nach § 18a Abs. 4 Satz 1 SächsGlüStVAG eine weitere Spielhalle nur in einem Abstand von 250 m Luftlinie genehmigt werden soll, was vorliegend aus topografischen Gründen nicht in dem umgrenzten Gebiet möglich ist, führt nicht zum Ausschluss einer (negative) Vorbildwirkung der erweiterten Spielhalle. Vielmehr begründet sie bodenbeachtliche Spannungen.
- 51 Keinesfalls kann hiergegen eingewandt werden, dass eine weitere Spielhalle schon aufgrund der landesrechtlichen Abstandsvorschriften nicht in der näheren Umgebung errichtet werden kann. Denn derartige Mindestabstände sind nicht zu zahlreichen anderen Formen von Vergnügungsstätten einzuhalten, etwa zu solchen aus dem Bereich des sexuellen Vergnügens aber auch zu Wettbüros. Dass der Kläger Eigentümer fast der gesamten näheren Umgebung (80 %) ist, schließt eine Vorbildwirkung nicht aus. Bereits auf den übrigen 20 % der Gebietsfläche könnte die Spielhalle eine negative Vorbildwirkung erzeugen.
- 52 D. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind nicht nach § 162 Abs. 3 VwGO erstattungsfähig, da die Beigeladene keinen Antrag gestellt und sich somit auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat.
- 53 E. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1 und § 167 Abs. 2 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10 Satz 1 und § 711 ZPO.
- 54 F. Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.

## Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision in diesem Urteil kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich einzureichen.

Die Schriftform ist auch bei Übermittlung als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 349, S. 10) zuletzt geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, gewährt. Verpflichtet zur Übermittlung als elektronisches Dokument in diesem Sinne sind nach Maßgabe des § 55d VwGO Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse; ebenso die nach der Verwaltungsgerichtsordnung vertretungsberechtigten Personen und Bevollmächtigten, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 3 VwGO zur Verfügung steht; ausgenommen sind nach § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 1 oder Nr. 2 VwGO vertretungsbefugte Personen. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Streitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf dieser Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:  
Meng

Gretschel

Frenzel

### **Beschluss**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 32.400 € festgesetzt.

### **Gründe**

- 1 Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG unter Berücksichtigung von Nr. 9.1.2.2 Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit, Fassung 11/2013 (SächsVBl. 2014, Heft 1, Sonderbeilage).
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
Meng

Gretschel

Frenzel