

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

Tatbestand

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage an der seitlichen Hauswand eines Wohnhauses [REDACTED].

Das auf der westlichen Seite der [REDACTED] Straße gelegene Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In unmittelbarer Nähe finden sich auf derselben Straßenseite neben Wohnhäusern eine Spielothek, eine Sportsbar und eine Tischlerei. Der dem Vorhabengrundstück – östlich der [REDACTED] Straße - gegenüberliegende Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. [REDACTED], der für die Straßenrandbebauung als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1977 festsetzt. Dort befinden sich unter anderem ein Hotel und ein Massagesalon. Außerdem fällt vom Vorhabengrundstück aus im nord-östlichen Blickwinkel auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Fremdwerbetafel an einer Hauswand in das Blickfeld des Betrachters.

Mit Antrag vom [REDACTED] beantragte der Kläger bei der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer beleuchteten, einseitigen Plakatanschlagtafel mit den Maßen 3,864 x 2,998 m an der südlichen Hauswand des Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück. Die Werbeanlage soll in einem Abstand von 3,39 m zur [REDACTED] Straße errichtet werden. Die angezeigte Werbung soll im 10 bzw. 12 Tagesrhythmus gewechselt werden. Beworben werden sollen sowohl ortsansässige als auch landesweite Unternehmen sowie ihre Dienstleistungen und Handelsgüter.

Mit Schreiben vom [REDACTED] hörte die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Beklagten den Kläger zur beabsichtigten Ablehnung des Antrags an. Ein Bebauungsplan sei für das Vorhabengrundstück nicht vorhanden. Die Beurteilung erfolge deshalb gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Einschätzung des Gebietscharakters würde gemäß der Baunutzungsverordnung in ein allgemeines Wohngebiet erfolgen. Gemäß § 10 Abs. 4 Nr. 1 BremLBO seien

Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das geplante Vorhaben sei damit planungsrechtlich nicht zulässig.

Mit Schreiben vom [REDACTED] nahm der Kläger zur beabsichtigten Ablehnung Stellung. Das Vorhabengrundstück befände sich in einem faktischen Mischgebiet, wo das Vorhaben allgemein zulässig sei. Der Vorhabenstandort sei umgeben von gewerblichen Hauptnutzungen, die den Gebietscharakter prägten. Es befänden sich entlang der [REDACTED] Straße bereits mehrere Werbeanlagen für Fremdwerbung im Euroformat ([REDACTED]).

Mit Bescheid vom [REDACTED] lehnte die Beklagte den Bauantrag ab. Zur Begründung trug sie vor, die Werbeanlage sei planungsrechtlich nicht zulässig und verwies insoweit auf die im Anhörungsschreiben enthaltene Begründung.

Den hiergegen erhobenen Widerspruch wies die Beklagte mit Bescheid vom 14.09.2023 zurück. Die lange Hauptstraße „[REDACTED] Straße“ entfalte hinsichtlich der näheren Umgebung vorliegend eine trennende Wirkung, da sie mit der westlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. [REDACTED] zusammenfalle, der für die dortigen Anliegergrundstücke die Nutzungsart Mischgebiet festsetze, während auf der gegenüberliegenden Straßenseite, auf der sich auch das Vorhabengrundstück befände, von einer vorherrschenden Wohnnutzung auszugehen sei. Zudem fände sich auf der Vorhabenseite der „[REDACTED] Straße“ eine nur zweigeschossige, offene Bauweise, während die Straßenrandbebauung im Bebauungsplangebiet, zumindest abschnittsweise durch eine dreigeschossige, geschlossene Bebauung gekennzeichnet sei, was den Grenzcharakter der Hauptverkehrsstraße „[REDACTED] Straße“ unterstreiche. Weiterhin sei nach den vorstehendgenannten Maßstäben anzunehmen, dass sich die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks lediglich auf die näheren, seitlich benachbarten Grundstücke „[REDACTED] Straße Nr. [REDACTED]“ beschränke, so dass die in der Widerspruchsbegründung angeführten, weiter entfernt liegenden Grundstücke „[REDACTED] Straße [REDACTED]“ nicht mehr zu der näheren Umgebung zählten, zumal die „[REDACTED] Straße“, auf der Seite des Vorhabengrundstücks in Richtung fallender Straßennummern zunehmend gewerbelastiger werde. Nach Aktenlage seien die in nördlicher Richtung unmittelbar benachbarten Gebäude ausschließlich Häuser mit Wohnnutzung [REDACTED]. Abweichend hiervon gestalte sich die Situation bezüglich der sich in südlicher Richtung anschließenden Gebäude auf den Grundstücken [REDACTED]. Dort seien im Erdgeschoss der beiden Gebäude jeweils ein Gewerbebetrieb untergebracht. In dem Gebäude auf dem Grundstück [REDACTED], das sich südlich unmittelbar an das Vorhabengrundstück

anschließt, befände sich ein kleiner Gartenbaubetrieb, während in dem hierzu benachbarten (übernächsten) Gebäude auf dem vorderen Grundstücksteil [REDACTED] eine Gaststätte bzw. eine Bar ansässig ist. In dem Bereich des in zweiter Reihe gelegenen Gebäudes [REDACTED] sei im Erdgeschoss eine kleine Spielothek angesiedelt. Aufgrund der zurückgezogenen, rückwärtigen Lage der Spielothek übe diese keine prägende Wirkung auf den Gebietscharakter der näheren Umgebung aus. Die vorhandene Spielhalle habe nicht das Gewicht den Gebietscharakter des hier anzunehmenden allgemeinen Wohngebiets entscheidend zu verändern bzw. zu prägen. Denn hätte die Spielhalle eine hinreichende prägende Wirkung auf die nähere Umgebung wäre kein Hinweisschild im Bereich der Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil erforderlich, um den auf der [REDACTED] Straße fließenden Verkehr auf den Spielbetrieb aufmerksam zu machen. Darüber hinaus werde das erste Obergeschoss des Gebäudes [REDACTED], in dem die Spielothek untergebracht sei, nach Aktenlage gleichfalls zu Wohnzwecken genutzt. Mit Ausnahme der Spielothek seien die übrigen gewerblichen Nutzungen in dem hier gegebenen allgemeinen Wohngebiet zulässig. Zusammenfassend sei festzustellen, dass in der für das Vorhaben maßgeblichen näheren Umgebung das Wohnen als Art der baulichen Hauptnutzung nach § 34 BauGB eindeutig überwiege. Das Gebiet, in das das Vorhabengrundstück [REDACTED] eingebettet sei, sei somit als ein faktisches (allgemeines) Wohngebiet nach Maßgabe von § 4 Abs. 1 BauNVO einzustufen.

Der Kläger hat am [REDACTED] Klage erhoben. Zur Begründung trägt er im Wesentlichen vor, der Vorhabenstandort sei umgeben von gewerblichen Hauptnutzungen, die den Gebietscharakter prägten. Die [REDACTED] Straße entfalte hier keine trennende Wirkung. Zudem befände sich auf derselben Straßenseite wie das beantragte Vorhaben und nur zwei Häuser weiter die baurechtlich genehmigte [REDACTED] Spielhalle [REDACTED]. Die Spielhalle wäre in einem WA-Gebiet nicht allgemein und auch nicht ausnahmsweise zulässig. Selbst in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO seien Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nur in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Das hieße, die Beklagte sei bei der baurechtlichen Genehmigung der Spielhalle nicht nur von einem Mischgebiet, sondern von einer Lage in einem Teil des Gebiets, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sei, ausgegangen. Für das hier in Rede stehende Baugrundstück der beantragten Werbetafel gelte dies ebenfalls. Zudem befände sich auf dem Grundstück [REDACTED] eine Gärtnerei, die in einem WA-Gebiet nicht allgemein zulässig wäre. Die Vergnügungstätte (Spielothek) präge das Vorhabengrundstück ebenso gewerblich wie der Gartenbaubetrieb. Die Spielothek und die Gärtnerei prägten bereits durch ihre Werbeschilder den Gebietscharakter und wären zudem aufgrund des durch sie

entstehenden massiven An- und Abfahrtsverkehrs (auch zur Nachtzeit) in einem WA-Gebiet gebietsunverträglich. Zudem befänden sich entlang der [REDACTED] Straße [REDACTED] bereits mehrere Werbeanlagen für Fremdwerbung im Euroformat. Diese seien zwar nicht zugleich mit der beantragten Werbeanlage sichtbar, prägten aber die Bebauung der Umgebung gewerblich.

Der Kläger beantragt schriftsätzlich,

die Beklagte, unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom [REDACTED] in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom [REDACTED], zu verpflichten, dem Kläger die mit Bauantrag vom [REDACTED] beantragte Baugenehmigung für die Errichtung einer statischen, einseitigen, beleuchteten Werbetafel am Standort [REDACTED] [REDACTED] zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung trägt sie im Wesentlichen vor, nach Google-Maps seien folgende Gewerbebetriebe auf den westlich gelegenen Grundstücken der [REDACTED] Straße in dem Bereich der näheren Umgebung vorhanden: Büro eines Landschaftsplaner (nicht störender Handwerksbetrieb), eine Gaststätte (der Versorgung des Gebiets dienende Schankwirtschaft), ein Bäcker mit kleinem Lebensmittelgeschäft, [REDACTED] (der Versorgung des Gebiets dienender Laden), ein Kiosk (der Versorgung des Gebiets dienender Laden) und das Restaurant [REDACTED] (der Versorgung des Gebiets dienende Speisewirtschaft). Diese Gewerbebetriebe befänden sich jeweils im Erdgeschossbereich von Wohngebäuden. Zudem seien diese Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet auch allgemein zulässig. Lediglich die Spielothek auf dem Grundstück [REDACTED] sei in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Dieser eine Gewerbebetrieb, der nur in einem gewerbelastigen Mischgebiet zulässig wäre, könne aber den Bereich der näheren Umgebung nicht prägen; zumal er auf den ersten Blick auch nicht sofort in das Auge des Betrachters falle. Auf dem östlich gelegenen Teil der [REDACTED] Straße seien alle Gewerbebetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO zulässig, wobei nur das in der [REDACTED] Straße [REDACTED] befindliche Hotel [REDACTED] ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Zwar seien die Gewerbebetriebe auf den Erdgeschossbereich [REDACTED] konzentriert, dieses könne aber nicht dazu führen ein faktisches Mischgebiet anzunehmen, weil diese Nutzungen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären und der Bereich der näheren Umgebung sich nicht nur auf diese Gewerbebetriebe begrenzen ließe. Durch die Konzentrierung der

Gewerbebetriebe werde vielmehr deutlich, dass es sich um ein fußläufiges Angebot an die Bewohner des Gebiets handele. Ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben - was in einem Mischgebiet vorausgesetzt werde - könne nach Ansicht der Beklagten in dem hier maßgeblichen Bereich der näheren Umgebung gerade nicht abgelesen werden. Nach Ansicht der Beklagten dominiere optisch das Wohnen in dem maßgeblichen Straßenbereich. Der Bereich stellt sich sehr wohnlastig dar, sodass dass der Eindruck entstünde, das in Rede stehende Gebiet diene vorwiegend dem Wohnen und die vorhandenen Gewerbebetriebe dienten der Versorgung des Gebiets.

Die zuständige Berichterstatterin hat die Örtlichkeit im Rahmen eines Erörterungstermins mit den Beteiligten in Augenschein genommen. Hinsichtlich des Ergebnisses wird auf die Niederschrift über die Ortsbesichtigung und den Erörterungstermin vor Ort vom [REDACTED] Bezug genommen.

Die Beteiligten haben einer Entscheidung des Gerichts durch Urteil ohne mündliche Verhandlung am [REDACTED] zugestimmt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie auf den Inhalt der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

1. Die Entscheidung ergeht gemäß § 6 Abs. 1 VwGO durch die Einzelrichterin, da dieser der Rechtsstreit durch die Kammer zur Entscheidung übertragen worden ist. Die Einzelrichterin kann durch Urteil ohne mündliche Verhandlung entscheiden, weil die Beteiligten zugestimmt haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).

2. Die zulässige Klage ist begründet. Der angefochtene Bescheid vom [REDACTED] in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom [REDACTED] ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten. Der Kläger hat einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für die von ihm beantragte Werbeanlage (§ 113 Abs. 5 VwGO).

Nach § 72 Abs. 1 Satz 1 BremLBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Bei der beantragten Werbeanlage – beleuchtete, einseitige Plakatanschlagtafel – handelt es sich gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 9 BremLBO um eine bauliche Anlage, deren Errichtung gemäß § 59 Abs. 1 Satz 1 BremLBO der Baugenehmigung bedarf, soweit in den §§ 60 bis 62 und 76

BremLBO nichts anderes bestimmt ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall; insbesondere ist die Werbeanlage nicht nach einer der Regelungen des § 61 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. a bis k BremLBO genehmigungsfrei.

Das geplante Bauvorhaben verstößt weder gegen Bauplanungsrecht noch gegen Bauordnungsrecht, soweit es Prüfungsgegenstand im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 Abs. 1 BremLBO ist. Bauordnungsrechtliche Bedenken wurden von der Beklagten nicht vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich.

Bei der streitgegenständlichen Werbeanlage handelt es sich um eine bauplanungsrechtlich relevante bauliche Anlage im Sinne des § 29 BauGB, weil sie städtebauliche Relevanz besitzt. Angesichts ihrer Größe ist sie nämlich geeignet, ein Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen. Steht eine Werbeanlage in einem Funktionszusammenhang zu einem im Baugebiet gelegenen Grundstück, kann sie zwar eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO darstellen. Fehlt es jedoch – wie hier – an einem derartigen Funktionszusammenhang, so stellt eine so genannte Fremdwerbung eine eigenständige „Hauptnutzung“ gewerblicher Art dar, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Werbeanlage danach richtet, ob im fraglichen Bereich von der Art der Nutzung her eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, wobei den Gemeinden im Hinblick auf die Zulassung gewerblicher Nutzungen die Steuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO zur Verfügung stehen (vgl. BVerwG, Urt. v. 03. Dezember 1992 - 4 C 27/91-, juris Rn. 26).

Mangels Vorliegens eines Bebauungsplans und weil sich das Vorhabengrundstück unstreitig im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils befindet, richtet sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, § 34 Abs. 2 BauGB.

Die für die Beurteilung des Gebietscharakters nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 f. BauNVO maßgebliche nähere Umgebung wird dadurch ermittelt, dass in zwei Richtungen, nämlich in Richtung vom Vorhaben auf die Umgebungsbebauung sowie in Richtung von der Umgebung auf das Vorhaben geprüft wird, wie weit die jeweiligen Auswirkungen reichen (stRspr, vgl. zuletzt BVerwG, Urt. v. 8. Dezember 2016 – 4 C 7/15 –, juris Rn. 9 m.w.N). Bei der für die Prüfung erforderlichen Bestandsaufnahme ist grundsätzlich alles

tatsächlich Vorhandene mit in den Blick zu nehmen (BVerwG, Beschl. v. 13. Mai 2014 – 4 B 38/13 –, juris Rn. 13 m.w.N.). Es darf dabei nicht nur diejenige Bebauung als erheblich angesehen werden, die gerade in unmittelbarer Nachbarschaft des Baugrundstücks überwiegt, es muss auch die Bebauung der weiteren Umgebung insoweit berücksichtigt werden, als sie noch prägend auf das Vorhabengrundstück einwirkt. Wie weit die wechselseitige Prägung - und damit die nähere Umgebung - reicht, ist eine Frage des Einzelfalls (Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 10. März 2016 - 7 A 409/14 -, juris Rn. 35 m. w. N.). Die Eigenart des Gebiets kann auch - wie hier - durch Vorhaben bestimmt sein, die in einem angrenzenden, nach § 30 Abs. 1 zu beurteilendem Gebiet mit Bebauungsplänen errichtet wurden (Söfker/Hellriegel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 157. EL November 2024, § 34 BauGB Rn. 36).

Die nähere Umgebung des streitgegenständlichen Vorhabens lässt sich zur Überzeugung der Einzelrichterin hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Fall nicht auf das auf das Gebiet westlich der [REDACTED] Straße beschränken. Ob eine Straße ein trennendes oder verbindendes Element ist und ob die Bebauung jenseits der Straße noch prägend ist für die Bebauung diesseits einer Straße und umgekehrt, ist nicht allein nach dem optischen Eindruck zu beurteilen, wenn die Bebauung beidseitig der Straße unterschiedliche Nutzungen aufweist und der Eindruck der Gleichartigkeit nur dadurch entsteht, dass die unterschiedlichen Nutzungsarten von außen nicht ohne weiteres erkennbar sind (BVerwG, Urt. v. 6. Juli 1984 – 4 C 28.83; entschieden für den Fall, dass auf der einen Straßenseite Gewerbebetriebe und Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorhanden sind und auf der anderen Seite eine allgemeine Wohnnutzung besteht).

Vorliegend entfaltet die [REDACTED] Straße im Bereich des Vorhabengrundstücks bei optischer Betrachtung keine trennende Wirkung. Die Straße ist einspurig und erzeugt daher von der Größe her keine optische Trennung; auch sonst ist kein trennendes Element zu erkennen. Dieses entsteht auch nicht durch die zum Teil unterschiedliche Bauweise. Denn diese erscheint im Sichtbereich des Vorhabengrundstücks insgesamt diffus. Auf beiden Seiten befinden sich eingeschossige als auch dreigeschossige Gebäude unterschiedlicher Bauweisen. Somit besteht auf keiner Seite der Straße ein einheitliches Bild im Hinblick auf die Geschossigkeit und die Höhen der Gebäude, so dass die Straße auch insoweit keine trennende Wirkung entfaltet. Auch bei Betrachtung der tatsächlichen Nutzungen erscheint die [REDACTED] Straße als verbindendes und nicht trennendes Element. Im Bereich der [REDACTED] sind beidseits der Straße Wohngebäude als auch anderweitige Nutzungen zu erkennen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Vorhabengrundstücks setzt der maßgebliche Bebauungsplan ausschließlich für die

Straßenrandbebauung als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1977 fest, während für den rückwärtigen Bereich ein Allgemeines beziehungsweise Reines Wohngebiet festgesetzt wird. Diese Abgrenzung spiegelt sich auf der gegenüberliegenden, nicht beplanten Seite wider. Auch dort befinden sich im Gegensatz zur Straßenrandbebauung in den Seitenstraßen und rückliegenden Straßen in westlicher Richtung ausschließlich Wohnhäuser. Die Straßenrandbebauung der [REDACTED] Straße im Bereich des Vorhabengrundstücks erweckt hingegen den Eindruck der Gleichartigkeit zur gegenüberliegenden Straßenrandbebauung und insbesondere mit Blick auf die Spielothek [REDACTED] und die Tischlerei, deren Vorhandensein im Rahmen des Ortstermins im rückwärtigen Gebäudeteil des Grundstücks [REDACTED] [REDACTED] festgestellt werden konnte, auf den Nachbargrundstücken des Vorhabengrundstücks wird deutlich, dass auch auf der Seite des Vorhabengrundstücks - im Gegensatz zum rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung - keine ausschließliche Wohnnutzung stattfindet. Zur näheren Umgebung gehört damit die beidseitige Straßenrandbebauung entlang der [REDACTED] Straße jedenfalls von der Einmündung in die Straße [REDACTED] bis zur Einmündung in die Straße [REDACTED] weil dieser vom Vorhabengrundstück in Sichtweite liegende Bereich prägend auf das Vorhabengrundstück einwirkt.

Von den in der Baunutzungsverordnung in § 2 bis 9 genannten Baugebieten kommt aufgrund der Prägung des Gebiets durch Wohnnutzung, wohngebietsverträgliche Nutzungen, aber auch gewerbliche Nutzungen wie der Tischlerei und einer Plakatanschlagtafel im Euroformat an der Hauswand auf dem Grundstück [REDACTED] [REDACTED] sowie der Spielothek allenfalls ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Betracht. Sofern die Einordnung als faktisches Mischgebiet ausscheidet, wäre die nähere Umgebung als Gemengelage zu qualifizieren.

Der Betrieb einer Tischlerei ist ungeachtet des Umfangs der betrieblichen Tätigkeiten ein störender Handwerksbetrieb i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und deshalb in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO nicht zulässig (vgl. OVG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 7. Juni 1999 – 1 M 119/98 -, juris Rn. 5; VG Regensburg, Beschl. v. 7. Oktober 2024 – RO 7 S 24.1892 -, juris Rn. 59 m.w.N.; VG Würzburg, Urt. v. 9. Oktober 2014 - W 5 K 13.140 -, juris Rn. 27). Die Tischlerei prägt das Vorhabengrundstück nachhaltig gewerblich, so dass die Einordnung als faktisches Wohngebiet ausscheidet und nur die Möglichkeit der Einordnung als Mischgebiet oder Gemengelage bleibt. Die Spielhalle wirkt ebenfalls prägend auf die nähere Umgebung. Insbesondere ist der Eingang zur in zweiter Reihe liegenden Spielhalle von der Straße aus sichtbar, weil er sich nach links versetzt zum in erster Reihe stehenden Gebäude befindet. Die Eigenwerbung im vorderen Bereich des Grundstücks verstärkt die prägende Wirkung der Spielothek. Bei der Frage, ob die

tatsächlich vorhandene Spielothek im Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre, käme es darauf an, ob es sich um eine Vergnügungsstätte handelt, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig wäre (§ 6 Abs. 2 Nr. 8, Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Einem Kerngebiet entspricht die nähere Umgebung jedenfalls nicht, weil es an zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur fehlt, so dass bei Unzulässigkeit der Spielothek in einem Mischgebiet eine Gemengelage anzunehmen wäre. Eine Entscheidung darüber, ob die Spielhalle im konkreten Fall im Mischgebiet zulässig wäre und damit von einem faktischen Mischgebiet ausgegangen werden könnte, kann aber dahinstehen, weil unabhängig davon, ob die derart vorgeprägte nähere Umgebung als faktisches Mischgebiet i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO oder aber als Gemengelage i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB zu qualifizieren ist, das auf dem Vorhabengrundstück zu betrachtende Bauvorhaben angesichts der vorhandenen gewerblichen Vorbilder in unmittelbarer Nachbarschaft nach der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein. Es liegt innerhalb des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung vorgegebenen Rahmens. Da Werbeanlagen bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe zu behandeln sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 3. Dezember 1992 – 4 C 27.91 –, juris Rn. 25 f.; BayVGh, Beschl. v. 22. Januar 2004 – 1 ZB 03.294 –, juris Rn. 10; Urt. v. 11. Dezember 2007 – 14 B 06.2880 –, juris Rn. 14), fügen sich diese grundsätzlich ein, wenn gewerbliche Nutzung in der näheren Umgebung vorhanden ist. In einem faktischen Mischgebiet oder aber einer alternativ anzunehmenden Gemengelage, in der sich jedenfalls auch eine weitere Werbeanlage, ein Gewerbebetrieb (Tischlerei) und eine Vergnügungsstätte (Spielothek) befinden, fügt sich die unter die gewerbliche Nutzung fallende Werbeanlage der Art nach ein.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann die Zulassung der Berufung beantragt werden.

Der Antrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim

Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen,
(Tag-/Nachtbriefkasten Justizzentrum Am Wall im Eingangsbereich)

einulegen. In dem Antrag ist das angefochtene Urteil zu bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen, einzureichen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch einen Rechtsanwalt oder eine sonst nach § 67 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 Sätze 4 und 7 VwGO zur Vertretung berechnigte Person oder Organisation vertreten lassen. Dies gilt auch für den Antrag, durch den ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird.

Dr. Schmidt