VG Ansbach, Beschluss v. 30.04.2021 – AN 9 S 19.01207

Titel:

Nutzungsuntersagung - Nutzungsänderung von Produktions- zu Minigolfanlage

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5
BayBO Art. 55, Art. 76 S. 2

Leitsätze:

1. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet beim Ausspruch einer Nutzungsuntersagung nach pflichtgemäßem Ermessen; letzteres gebraucht sie regelmäßig in zweckentsprechender Weise, wenn sie bei rechtswidrig errichteten oder genutzten Anlagen die Benutzung untersagt, da nur so die Rechtsordnung wiederhergestellt werden kann; das Ermessen ist intendiert. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. Es wäre unverhältnismäßig, eine offensichtlich materiell rechtmäßige Nutzung zu untersagen, ohne den Bauherrn zuvor vergeblich zur Stellung eines Bauantrags aufgefordert zu haben. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
3. Offensichtlich genehmigungsfähig ist ein Vorhaben, wenn es sich gewissermaßen aufdrängt, dass das Vorhaben die materiell-rechtlichen Anforderungen erfüllt und die Nicht-Erteilung der Baugenehmigung fast willkürlich erscheint. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine Nutzungsuntersagungsverfügung beinhaltet nicht nur das Gebot, die beanstandete Nutzung (einmalig) einzustellen, sondern auch das Verbot, auf Dauer dieselbe oder eine vergleichbare Nutzung wiederaufzunehmen. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsuntersagung, genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, Fehlen offensichtlicher Genehmigungsfähigkeit., Fehlen offensichtlicher Genehmigungsfähigkeit, intendiertes Ermessen, Dauerverwaltungsakt, Nähe zu Störfallbetrieb, Stellplätze

Tenor

1. Der Antrag wird abgelehnt.

2. Der Antragssteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

3. Der Streitwert wird auf 2.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller wendet sich gegen den Sofortvollzug einer Verfügung der Antragsgegnerin, die ihm die Nutzung des Anwesens … in … als … mit 3D-Minigolf-Anlage, 3D-Mal-Aktionen, „…“ und für Feierlichkeiten untersagt.

2
Der Antragsteller ist Mieter des mit drei Gebäuden bebauten „…“, Fl.-Nrn. … …, … und …, … in … Dieses Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans … der Antragsgegnerin. Dieser Plan setzt für die genannten Grundstücke ein Industriegebiet fest, zudem enthält er Baugrenzen, Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen sowie eine Grundflächen- und eine Baumassenzahl. Nach unwidersprochenen Angaben der Antragsgegnerin wurde die Errichtung der bestehenden Gebäude genehmigt, wobei die Baugenehmigung als Nutzungsart „Produktion“ vorsieht.

3
Im Rahmen einer Ortseinsicht am 7. Juni 2017 stellte die Beklagte in Bau 3 des „…“ auf dem Grundstück Flurnr. …, … den Betrieb der sogenannten „…“ fest; wie der Antragsteller bestätigte, ist er deren Betreiber. Im Kern handelt es sich bei der „…“ um eine aus 18 Bahnen bestehende Minigolfanlage. Die Besonderheit

liegt darin, dass das Golfspiel im Dunkeln stattfindet und die Spieler eine spezielle Brille tragen, durch die die künstlerisch gestalteten Kulissen der Minigolfbahnen dreidimensional erscheinen; neben klassischem Minigolf bietet der Antragsteller auch „Pit-Pat“ an - eine Kombination aus Billard und Minigolf. Daneben besteht die Möglichkeit, dort selbst „3D-Kunst“ zu erstellen. Zuletzt können Kunden die Anlage für bewirtete Feierlichkeiten buchen.

4
Luftlinie liegt das Betriebsgrundstück der „…“ 265 m vom westlich gelegenen Grundstück … in … - Flur-Nr. … - entfernt. Auf letztgenanntem Grundstück befindet sich ein Betrieb der Firma … Dort werden unter anderem toxische Gase gelagert. Daher ist der Betrieb als Störfallbetrieb unterer Klasse im Sinne der Störfallverordnung eingestuft. Nach Berechnungen eines Gutachters der … und des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist vom Störfallbetrieb wegen der Gefahr der Freisetzung von Arsen- bzw. Phosphorwasserstoff ein Radius von 310 m als Achtungsabstand einzuhalten. Etwa ein Viertel der Grundfläche der Gebäude auf dem „…“ befindet sich innerhalb des Achtungsabstands.

5
Vor Aufnahme der Nutzung der „…“ hatte die Beklagte keine Baugenehmigung erteilt. Erst mit Datum vom 15. Juni 2017 beantragte die Grundstückseigentümerin die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des Baus 3 von Produktion zu einer Minigolfanlage.

6
Jeweils mit Schreiben vom 15. August 2017 informierte die Antragsgegnerin den Grundstückseigentümer und den Antragsteller und Betreiber der „…“, dass die nötige Baugenehmigung für die in der Aufnahme des Betriebs der „…“ liegende Nutzungsänderung von Produktion zu Minigolfanlage nicht erteilt werden könne.

7
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans … widerspreche. Der geltende Bebauungsplan … setze für die Grundstücke der „…“ ein Industriegebiet fest. Letztere dienten nach § 9 der Baunutzungsverordnung der Fassung von 1968 ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben - vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig seien. Ausnahmsweise seien Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Bei der „…“ handele es sich aber um eine Vergnügungsstätte - es werde dort unter Ansprache des Spiel- und Geselligkeitstriebes eine gewinnbringende Freizeitaktivität betrieben. Vergnügungsstätten seien in Industriegebieten nie zulässig. Der Zulässigkeit der Nutzung als „…“ stehe aber auch § 15 BauNVO entgegen: Danach seien bauliche Anlagen unter anderem unzulässig, wenn sie unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt seien. Die … sei etwa 240 Meter vom Betriebsbereich der … in der … in … entfernt. Als Konsequenz der Rechtsprechung des EuGH und des BVerwG habe die Antragsgegnerin im baurechtlichen Verfahren dafür Sorge zu tragen, dass nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie ein angemessener Abstand zwischen Störfallbetrieben und schutzbedingten Nutzungen gewahrt bleibe.

8
Zugleich forderte die Antragsgegnerin vom Grundstückseigentümer und vom Antragsteller im Schreiben vom 15. August 2017, die Nutzung als „…“ aufzugeben. Dabei räumte sie beiden die Möglichkeit ein, zu den in Aussicht genommenen förmlichen Bescheiden über die Versagung der Baugenehmigung und der Nutzungsuntersagung Stellung zu nehmen.

9
Daraufhin trug der Antragsteller im Wesentlichen vor, der Radius des Achtungsabstands zum Betriebsgelände der … … von 310 Metern erreiche das Gebäude der … nur an einer Ecke - noch dazu dort, wo die Fenster nicht geöffnet werden könnten. Auch die Toiletten, die Lüftungsanlage, der Zugang sowie das Treppenhaus lägen außerhalb des Radius. Der Prozessbevollmächtigte des Grundstückseigentümers und des Antragstellers führte daneben aus, die Minigolfanlage sei eine zulässige Nutzung nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Es handele sich um eine kulturelle Einrichtung, die Kultur- und Sportinteressierten Kreativräume für deren selbstgestalterische Betätigen anbiete. Ferner handele es sich um eine 3D-Schwarzlichtkunstausstellung in Verbindung mit dem Sport Minigolf. Ferner betrage die Entfernung zwischen der … und den gefährlichen Tanks im hinteren Bereich des Betriebsbereichs der … 377,20 m. Sofern der Betrieb der … eine Gefahrensituation schaffe, habe zuvorderst dieser Sicherheitsvorkehrungen

zu treffen. Schließlich bestehe auch insofern kein Gefahrenpotential, als die Anlage der … tagsüber an Werktagen, die „…“ hingegen abends und an den Wochenenden betrieben werde.

10
Bei weiteren Ortseinsichten am 9. Januar 2018 und am 26. Juni 2018 stellte die Antragsgegnerin die Fortführung des Betriebs der „…“ fest. Am 28. Juni 2018 forderte die Antragsgegnerin vom Grundstückseigentümer die Aufgabe der Nutzung der „…“ spätestens bis zum 13. Juli 2018.

11
Bei einer Ortseinsicht vom 26. Februar 2019 wurde festgestellt, dass die … weiter geöffnet war. Daher forderte die Antragsgegnerin am 21. März 2019 den Antragsteller als Betreiber der „…“ auf, den Betrieb der „…“ bis spätestens zum 21. April 2019 aufzulassen.

12
Mit Bescheid vom 24. Mai 2019 untersagte die Antragsgegnerin dem Antragsteller die Nutzung des Anwesens … als „…“ mit 3D-Minigolfanlage, 3D-Mal-Aktionen, „…“ und für Feierlichkeiten und verfügte, dass er die Nutzung innerhalb von zwei Monaten ab Zustellung des Bescheides aufzulassen habe (Ziff. 1). Zugleich drohte ihm die Antragsgegnerin für den Fall der Nichteinhaltung der Untersagungsverfügung innerhalb der zweimonatigen Frist ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000 EUR an (Ziff. 2). Daneben ordnete die Beklagte die sofortige Vollziehung der Nutzungsuntersagung aus Ziff. 1 an (Ziff. 3).

13
Zur Begründung führte sie aus, eine Nutzungsuntersagung setze zuvorderst voraus, dass das betreffende Vorhaben - wie hier die „…“ - baurechtlich nicht genehmigt sei. Ob das Vorhaben materiell baurechtswidrig sei, sei nicht entscheidend; nur im Fall offensichtlicher Genehmigungsfähigkeit einer Nutzung scheide eine Nutzungsuntersagung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit regelmäßig aus. Die Genehmigungsfähigkeit der „…“ lehnte die Antragsgegnerin mit denselben Erwägungen wie im Schreiben vom 17. August 2017 ab.

14
Zur Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit führte die Antragsgegnerin aus, die Verhinderung der Ausübung unzulässiger Nutzungsänderungen liege im öffentlichen Interesse. Die Fortführung der Nutzung schüfe schwer zu beseitigende, vollendete Tatsachen. Das wirtschaftliche Interesse des Bauherrn an der Nutzung der Anlage wiege nicht schwerer, als das öffentliche Interesse an der Schaffung rechtmäßiger Zustände. Ferner würde die nötige Ordnung im Bauwesen untergraben, wenn bei Einlegung des möglichen Rechtsbehelfs gegen die Nutzungsuntersagung die der Bauordnung widersprechende Nutzung weitergeführt werden könnte. Im Übrigen bedürfe es der Nutzungsuntersagung zur Vorbeugung der Gefahr, dass unbeteiligte Dritte annehmen könnten, das Vorhaben sei baurechtlich genehmigt worden. Der beanstandeten Nutzung komme große Breiten- und Nachahmungswirkung zu. Ein Zuwarten bis zur Unanfechtbarkeit würde bewirken, dass die rechtswidrige Nutzung als „…“ als Bezugsfall für vergleichbare Nutzungen dienen werde. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung einer Nutzungsuntersagung liege regelmäßig im besonderen öffentlichen Interesse, da eine Verfestigung baurechtswidriger Zustände zu befürchten sei. Schließlich könne nur eine Nutzungsuntersagung dem, der ein Bauwerk illegal nutzt, den ungerechtfertigten Vorteil entziehen, den dieser gegenüber Bauherren habe, die eine Nutzung erst nach Genehmigungserteilung aufnähmen.

15
Eine Entscheidung über den Bauantrag zur Nutzungsänderung erfolgte bisher nicht.

16
Gegen die Nutzungsuntersagung vom 24. Mai 2019 erhob der Antragsteller am 21. Juni 2019 Klage. Gleichzeitig hat er im Wege einstweiligen Rechtsschutzes beantragt,

Betreffend der in Ziffer 3) angeordneten Sofortvollziehung wird die aufschiebende Wirkung der Klage angeordnet.

17
Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus, der Bau 3 des „…“ liege nicht innerhalb des Gefahrenkreises der … von 310 m. Ferner merkt er an, dass die Satzung der Antragsgegnerin über die Herstellung und Bereitstellung von Kraftfahrzeugabstellplätzen für die Stellplätze des „…“ nicht gelte. Ein Antrag auf Prüfung der Standsicherheits- und der Feuerwiderstandsfähigkeit sei nicht nötig. Dies wäre nur

der Fall, wenn an eine nutzungsgeänderte Anlage andere bautechnische Anforderungen zu stellen wären, als dies zuvor der Fall gewesen sei. Hier sei durch die neue Nutzung aber sogar eine Reduktion der Lasten eingetreten. Die heutige Belastung sei weit geringer, als unter der früheren Nutzerin, die tonnenschwere Industriemaschinen und Paletten aufgestellt haben soll. Außerdem behauptet er, dass die Feuerwiderstandsfähigkeit unverändert sei, da kein Eingriff in tragende Bauteile erfolgt sei. Schließlich sei die … planungsrechtlich zulässig. Im Übrigen weist er darauf hin, dass die „…“ aufgrund des SARS-CoV-2-bedingten Lockdown nicht betrieben werde.

18
Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage abzulehnen.

19
Zur Begründung verweist sie darauf, die Grundstückseigentümerin habe mit Datum vom 15. Juni 2017 die Baugenehmigung für verschiedene Nutzungsänderungen auf dem „…“ beantragt. Der Antrag habe auch das Gebäude der „…“ umfasst. Über den Bauantrag habe die Antragsgegnerin bislang aber wegen fehlender Bauvorlagen nicht entscheiden können. Zwar halte die Antragsgegnerin die „…“ bauplanungsrechtlich nunmehr für zulässig; es werde insoweit nicht mehr von einer im Industriegebiet unzulässigen Vergnügungsstätte, sondern von einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1968 ausgegangen. Zur Bewältigung des Konflikts aus möglichen Störfällen des nahegelegenen Störfallbetriebes bedürfe es aber eines bislang nicht vorgelegten Sicherheitskonzepts. Nötig sei eine Betriebsbeschreibung zu vorhabenspezifischen Faktoren wie dem Verhältnis ortsfremder zu ortsunkundiger Personen (Betreuungsschlüssel), der Dichtigkeit des Gebäudes gegenüber stofflicher Exposition etc. Aus der Betriebsbeschreibung seien Sicherheitsmaßnahmen für den Fall eines Störereignisses im Störfallbetrieb abzuleiten. Auch weitere Unterlagen seien nicht vorgelegt worden, etwa die nötige Prüfbescheinigung zur Statik oder eine Nutzungsbeschreibung, aus der ein Stellplatznachweis abgeleitet werden könne.

20
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Schriftsätze der Beteiligten und den Inhalt der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen.

II.

21
Der vom Antragsteller am 21. Juni 2019 begehrte Rechtsschutz nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Var. 2 VwGO bleibt ohne Erfolg. Der Antrag ist zwar zulässig, jedoch unbegründet.

22
1. a) Streitgegenstand des vorliegenden Antrags vom 21. Juni 2019 ist allein die in Ziffer 1 des Bescheides vom 24. Mai 2019 verfügte Nutzungsuntersagung. Damit greift der anwaltlich vertretene Antragsteller nicht auch das in Ziffer 2 des Bescheides vom 24. Mai 2019 angedrohte Zwangsgeld an. Die in der Hauptsache diesbezüglich erhobene Klage vom gleichen Tag hat wegen des unter Ziff. 2 des Bescheides vom 24. Mai 2019 angeordneten Sofortvollzugs der Nutzungsuntersagung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO keine aufschiebende Wirkung.

23
b) Dabei beantragt der Antragsteller zwar die „Anordnung“ der aufschiebenden Wirkung, die nur für die Fälle des gesetzlich angeordneten Entfallens der aufschiebenden Wirkung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1-3 VwGO statthaft ist. Der Antrag ist aber nach § 88 VwGO analog dahin auszulegen, dass es dem Antragsteller um das Bestehen der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegen den Bescheid vom 24. Mai 2019 geht. Dementsprechend ist von einem Antrag auf Wiederherstellung eben dieser Wirkung auszugehen.

24
2. Das Gericht der Hauptsache kann nach § 80 Abs. 5 S. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung einer Anfechtungsklage im Fall eines behördlich angeordneten Sofortvollzugs wiederherstellen. Dabei trifft es eine eigene originäre Ermessensentscheidung. Entscheidend ist, ob nach der sich zur Zeit der gerichtlichen Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage die für den sofortigen Vollzug oder die für die

Aussetzung des Vollzugs sprechenden Interessen höher zu gewichten sind. Im Rahmen dieser Abwägung sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen: Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich Erfolg haben, wird regelmäßig die aufschiebende Wirkung anzuordnen sein - an der Vollziehung voraussichtlich rechtswidriger Verwaltungsakte besteht kein besonderes öffentliches Interesse. Wird die Hauptsache hingegen voraussichtlich erfolglos sein, ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Eilantrages. Sind die Erfolgsaussichten offen, ist auf Basis einer allgemeinen Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen zu entscheiden (vgl. BayVGH, B.v. 6.2.2019 -15 CS 18.2459 - juris Rn. 25).

25
Darüber hinaus muss das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts im Sinne des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO in Ziffer 2. des Bescheides vom 24. Mai 2019 ordnungsgemäß begründet worden sein - was hier nicht in Zweifel zu ziehen ist. Gegen die formelle Rechtmäßigkeit der Sofortvollzugsanordnung sprechende Gründe trug weder der Antragsteller vor, noch sind solche für das Gericht ersichtlich.

26
3. Nach diesen Grundsätzen erweist sich der Bescheid vom 24. Mai 2019 voraussichtlich als rechtmäßig. Eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte des Antragsstellers ist nicht ersichtlich.

27
a) Die Anfechtungsklage gegen Ziffer 1 des Bescheides vom 24. Mai 2019 wird sich voraussichtlich als unbegründet erweisen.

28
aa) Die in Ziffer 1 des Bescheides der Antragsgegnerin vom 24. Mai 2019 verfügte Nutzungsuntersagung auf der Grundlage von Art. 76 Satz 2 BayBO ist aller Voraussicht nach rechtmäßig.

29
Nach Art. 76 Satz 2 BayBO kann die Nutzung einer Anlage untersagt werden, wenn sie öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Dabei ist es der Zweck der Nutzungsuntersagung, den Bauherrn auf das Genehmigungsverfahren zu verweisen. Insofern liegt der genannte Widerspruch gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften bei genehmigungspflichtigen Vorhaben generell vor, wenn das Vorhaben ohne Baugenehmigung ausgeführt wird (formelle Baurechtswidrigkeit). Dem Grunde nach ist nicht zu prüfen, ob das Vorhaben gegen materielles Recht verstößt.

30
Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet beim Ausspruch einer Nutzungsuntersagung nach pflichtgemäßem Ermessen. Letzteres gebraucht sie regelmäßig auf dem Zweck des Gesetzes entsprechende Weise, wenn sie bei rechtswidrig errichteten oder genutzten Anlagen die unzulässige Benutzung untersagt, da nur so die Rechtsordnung wiederhergestellt werden kann; das Ermessen ist intendiert (Busse/Kraus/Decker, 140. EL Februar 2021, BayBO Art. 76 Rn. 301). Jedoch darf eine formell rechtswidrige Nutzung nicht untersagt werden, wenn sie evident genehmigungsfähig ist. Es wäre unverhältnismäßig wäre, eine offensichtlich materiell rechtmäßige Nutzung zu untersagen, ohne den Bauherrn zuvor vergeblich zur Stellung eines Bauantrags aufgefordert zu haben, Art. 76 Satz 3 BayBO (vgl. etwa BayVGH, U.v. 19.5.2011 - 2 B 11.353 - BayVBl. 2012, 86 = juris Rn. 30 ff.; U.v. 16.2.2015 - 1 B 13.648 - NVwZ-RR 2015, 607 = juris Rn. 22; B.v. 23.04.2015 - 15 ZB 13.2378 - juris Rn. 5 f.; B.v. 8.6.2015 - 2 ZB 15.61 - juris Rn. 3; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 140 EL Februar 2021, Art. 76 Rn. 282 m.w.N.).

31
Offensichtlich genehmigungsfähig ist ein Vorhaben dabei, wenn es sich gewissermaßen aufdrängt, dass das Vorhaben die materiell-rechtlichen Anforderungen erfüllt - wenn die Nicht-Erteilung der Baugenehmigung fast willkürlich erscheint.

32
Dabei ist die Nutzungsuntersagung ein Dauerverwaltungsakt. Daher ist für die Beurteilung ihrer Rechtmäßigkeit die Sach- und Rechtslage zur Zeit der gerichtlichen Entscheidung maßgeblich (vgl. BayVGH, U. v. 16.2.2015 - 1 B 13.648 - juris, Rn. 24). Für die Rechtmäßigkeit einer Nutzungsuntersagungsverfügung ist daher nicht entscheidend, ob die Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben

für genehmigungsfähig hält, sondern, ob das Vorhaben evident genehmigungsfähig ist (BayVGH, B.v. 19.5.2016 - 15 CS 16.300 -, Rn. 21-22, juris). Das Gericht kann aber nicht das nötige Genehmigungsverfahren vorwegnehmen; mithin gilt auch für seine Prüfung die Maßgabe der offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit.

33
Im Übrigen beinhaltet eine Nutzungsuntersagungsverfügung nicht nur das Gebot, die beanstandete Nutzung (einmalig) einzustellen, sondern auch das Verbot, auf Dauer dieselbe oder eine vergleichbare Nutzung wiederaufzunehmen (zum Ganzen: Decker in Busse/Kraus, 140. EL Februar 2021, BayBO Art. 76 Rn. 292 m.w.N). Insofern tritt mit Blick auf eine Nutzungsuntersagung jedenfalls keine Erledigung i.S.d. Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG ein, wenn die Nutzung, deren Aufgabe verfügt wurde, nur vorübergehend eingestellt worden ist. bb)

34
Danach ist die streitgegenständliche Nutzungsuntersagung nicht zu beanstanden. Die Nutzung der streitgegenständlichen Räume als „…“ widerspricht öffentlich-rechtlichen Vorschriften, da es sich um eine genehmigungspflichtige, aber nicht genehmigte Nutzungsänderung handelt. Die Anordnung der Nutzungsuntersagung erging ermessensfehlerfrei; insbesondere ist sie verhältnismäßig, da die geänderte Nutzung nicht offensichtlich genehmigungsfähig ist. Auch die Auswahl des in Anspruch genommenen Adressaten ist nicht zu beanstanden.

35
(1) Wie die Beteiligten ist auch das Gericht der Ansicht, dass die Nutzungsänderung des Grundstücks Flur-Nummer …, Gemarkung …, Anwesen … in … von Produktion zu Minigolfanlage nach Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig ist. Die typische Variationsbreite der genehmigten Nutzung „Produktion“ wird verlassen. Die „…“ kann als spezielle Minigolfanlage evident andere, in einem Genehmigungsverfahren zu prüfende Anforderungen stellen: So ist ein Produktionsstandort etwa weniger auf häufigen und kurzfristigen Publikumsverkehr ausgerichtet. Mithin ist schon die Frage der notwendigen Stellplätze oder auch des Vorhaltens sanitärer Einrichtungen neu zu prüfen. Indes wurde das genehmigungspflichtige Vorhaben hier zu keiner Zeit baurechtlich genehmigt.

36
(2) Schließlich sind keine Fehler in der Ermessensausübung i.S.d. § 114 Satz 1 VwGO ersichtlich.

37
Insbesondere ist die Nutzungsänderung von Produktion zu Minigolfanlage nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Vielmehr konnte die Antragsgegnerin über die Erteilung der bereits beantragten Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Produktion zur „…“ als spezieller Minigolfanlage aufgrund fehlender Bauvorlagen nicht entscheiden.

38
Zwar sieht die Antragsgegnerin die Nutzung der „…“ bauplanungsrechtlich nunmehr als zulässige Ausnahme im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO an. Auch liegt das eigentliche Betriebsgebäude der „…“ wohl nicht innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 Abs. 5c BImSchG zum Störfallbetrieb der … im Anwesen … in … Jedoch liegt das als Zugang zur „…“ dienende Gebäude 2 jedenfalls zum Teil innerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes von 310 m. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass sich auch Besucherströme innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bewegen werden. Insofern kann von einer offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit nicht die Rede sein. Vielmehr kann § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO einer Genehmigung weiterhin entgegenstehen. Dementsprechend ist nachvollziehbar, dass die Antragsgegnerin zur endgültigen Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit auch im Hinblick auf die relative Nähe zum Störfallbetrieb der … die oben näher bezeichnete aussagefähige Betriebsbeschreibung zu vorhabensspezifischen Faktoren gefordert hat. Das gleiche gilt für die Beurteilung der notwendigen Stellplätze im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können, Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO. Die abschließende Beurteilung verlangt die Vorlage aussagefähiger Nutzungsbeschreibungen des Bauwerbers zu einer beantragten Nutzung. Solche hat der Antragsteller aber schon nach seinem eigenen Vortrag nicht vorgelegt.

39
Der pauschale Hinweis, die Stellplatzsatzung der Antragsgegnerin gelte nicht für das „…“, geht ins Leere. Als örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO greift die Satzung auch für das Vorhaben der Antragstellerin. Ebenso wenig hilft dem Antragsteller der Hinweis auf Urteil VG München, U.v. 18.1. 2016 - M 8 K 14.2445 -, juris, in dem eine Stellplatzauflage für rechtswidrig erachtet wurde. Anders als dort kann vorliegend der Stellplatzbedarf aufgrund des Fehlens aussagekräftiger Beschreibungen für das gesamte „…“ noch nicht ermittelt werden. Insofern kann der etwaige Zusatzbedarf gegenüber dem Stellplatzbestand noch nicht festgestellt werden.

40
Schon die beiden ausgeführten Aspekte rechtfertigen es, die „Offensichtlichkeit“ der etwaigen Genehmigungsfähigkeit abzulehnen. Auf die weiteren von der Antragsgegnerin angedeuteten Aspekte wie die Prüfbescheinigung zur Statik kommt es deshalb hier nicht mehr an.

41
Im Übrigen ist die gesetzte Frist zur Nutzungsaufgabe von zwei Monaten ab Zustellung des Bescheides nicht zu beanstanden - zumal es sich bei der Aufgabe der Nutzung der „…“ um eine bloße Unterlassungspflicht handelt. Sonstige Ermessensfehler sind ebenfalls nicht ersichtlich.

42
(3) Der Antragsteller ist tauglicher Adressat der Nutzungsuntersagung. Als Betreiber der nicht genehmigten Nutzung ist er der sachnächste Störer im Rechtssinn. Es sind keine Gründe ersichtlich, dass eine Heranziehung des Grundstückseigentümers effektiver wäre.

43
(4) Im Ergebnis ist die Nutzungsuntersagung ebenso aller Voraussicht nach rechtmäßig.

44
Dabei ist nach den obigen Ausführungen irrelevant, dass die Nutzung der … aktuell nach § 11 Abs. 1 Satz 1 der 12. Bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnung ohnehin untersagt ist. Denn insoweit handelt es sich um eine nur zeitweise Einstellung des Betriebs. Grundsätzlich wurde die Nutzung nicht aufgegeben - zumal dies auch die Räumung der Betriebsgebäude beinhalten würde, für die aber keine Anhaltspunkte vorliegen. Vielmehr soll die Nutzung nach dem Vortrag des Antragstellers künftig fortgesetzt werden - im Übrigen spricht bereits die Homepage der „…“ gegen eine Nutzungsaufgabe.

45
4. Nach alledem war der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid abzulehnen.

46
Die Kostenfolge ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

47
Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1, Abs. 2 GKG in Verbindung mit Ziffer 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013.