Titel:

Beseitigung von Seecontainern

Normenkette:

BayBO Art. 6, Art. 63, Art. 76 S. 1

Leitsätze:

1. Bei einer Anfechtungsklage gegen eine Beseitigungsanordnung ist zwar grundsätzlich auf die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung abzustellen. Wegen der der Anordnung zukommenden Dauerwirkung muss die Behörde eine noch nicht erfüllte bzw. nicht vollzogene Beseitigungsanordnung allerdings während eines Verwaltungsstreitverfahrens weiterhin „unter Kontrolle" halten; wenn die Anordnung infolge einer Änderung der Sach- oder Rechtslage nicht mehr rechtmäßig ist, darf nicht an ihr festgehalten werden. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Zulassung einer Abweichung von Anforderungen des Bauordnungsrechts erfordert Gründe, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die etwa bewirkte Einbußen an geschützten Nachbarrechtspositionen vertretbar erscheinen lassen (sog. ungeschriebenes Merkmal der „Atypik"). (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beseitigungsanordnung, grenzständige Errichtung einer Containeranlage zu gewerblichen Lagerzwecken, Containeranlage, Abstandsflächen, Änderung der Sach- oder Rechtslage, Abweichung, Atypik, schutzwürdige Nachbarinteressen, Ermessen

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 18.03.2025 – 1 ZB 24.142

Fundstelle:

BeckRS 2023, 38410

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Kläger wenden sich mit ihrer Klage gegen eine Beseitigungsanordnung.

2
Im Rahmen einer Baukontrolle stellte das Landratsamt … (im Folgenden: Landratsamt) am 20. Juli 2018 fest, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. …, Gemarkung …, (Baugrundstück) zwei Seecontainer aufeinander an der südlichen Grundstücksgrenze aufgestellt worden seien. Die Container mit einer Länge von 12,20 m, einer Breite von 2,45 m, und einer Höhe von 5,80 m stünden auf einem betonierten Fundamentsockel und dienten augenscheinlich als Lagerraum für die auf dem Grundstück von den Klägern betriebene Autowerkstatt.

3
Nach Anhörung der Kläger und Durchführung einer weiteren Baukontrolle gab das Landratsamt den Klägern mit Bescheid vom 26. April 2019 unter Androhung eines Zwangsgeldes i.H.v. 15.000,- EUR auf, die auf dem Baugrundstück errichteten beiden Seecontainer spätestens nach Ablauf von zwei Monaten ab Bestandskraft des Bescheids vollständig und dauerhaft zu beseitigen. Zur Begründung der auf Art. 76 Satz

1 BayBO gestützten Beseitigungsanordnung wurde ausgeführt, die Errichtung der baulichen Anlage habe aufgrund des Bruttorauminhalts von ca. 173 m³ einer Baugenehmigung bedurft, welche weder beantragt noch erteilt sei. Eine nachträgliche Legalisierung scheide aus, weil die erforderlichen Abstandsflächen zur südlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten würden. Bemühungen des Landratsamts zur Verlegung der Container an einen baurechtlich zulässigen Standort hätten bei den Klägern kein Gehör gefunden. Ein Bestandsschutz bestehe nicht. Die Seecontainer müssten die regulären Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einhalten. Nach den baulichen Verhältnissen auf dem Baugrundstück und der Eigenart der näheren Umgebung ergäben sich keine Anhaltspunkte, wonach in diesem Bereich aus bauplanungsrechtlichen Gründen an die Grenze gebaut werden dürfe oder müsse. Die Art der Nutzung als gewerbliche Lagerfläche sowie die Länge und Höhe der Anlage führten dazu, dass die Containeranlage auch nicht gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO an die Grenze gebaut werden dürfe. Ferner habe die Eigentümerin des Nachbargrundstücks Fl.Nr. … dem Landratsamt telefonisch mitgeteilt, dass eine Abstandsflächenübernahme nicht erklärt werde. Im Rahmen der Ermessensausübung gehe das Landratsamt davon aus, dass die Beseitigung von Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden seien, regelmäßig im öffentlichen Interesse liege. Daneben spreche im vorliegenden Fall auch ein besonderes öffentliches Interesse für eine Beseitigung, weil einem Belassen der Seecontainer ohne Einhaltung der Abstandsflächen unweigerlich Bezugsfallwirkung zukomme. Das Interesse der Kläger an einer ungeschmälerten Ausübung ihres Eigentums- bzw. Nutzungsrechts an dem Grundstück bzw. den baulichen Anlagen müsse hinter dem Interesse der Allgemeinheit an der Beseitigung des rechtswidrigen Zustands zurückstehen. Die Einhaltung der Abstandsflächen sei als drittschützende Norm besonders hoch zu bewerten. Die Beseitigungsanordnung sei erforderlich und verhältnismäßig, ein milderes Mittel stehe nicht zur Verfügung. Der Bescheid wurde dem Kläger zu 1) am 11. Mai 2019 zugestellt; ob der Bescheid auch dem Kläger zu 2) zugestellt wurde, lässt sich der Behördenakte nicht entnehmen.

4
Die Kläger haben durch ihren Bevollmächtigten am 11. Juni 2019 Klage erhoben (damaliges Az.: M 11 K 19.2818) und beantragt,

5
den Bescheid des Landratsamts vom 26. April 2019 aufzuheben.

6
Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 25. Juli 2019 im Wesentlichen vorgetragen: Das Gelände, auf dem die Kläger ein Autohaus samt Reparaturwerkstatt und Tankstelle betreiben würden, sei aufgrund der baulichen Umstände relativ beengt. Wie nahezu jedes Autohaus biete auch die Firma der Kläger die Möglichkeit an, gewechselte Reifen einzulagern. Dafür seien entsprechende Lagerkapazitäten notwendig. Zur Lösung dieses Problems seien vor einigen Jahren zwei Seecontainer angeschafft worden. Diese befänden sich an einer Stelle, die von der Haupteingangsseite des Autohauses und von der Tankstelle an der Hauptstraße nicht eingesehen werden könne. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. …) befinde sich ein langgestrecktes Gebäude, welches mit seiner Giebelwand ebenfalls unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehe. Innerhalb der Nordfassade dieses Gebäudes gebe es keinerlei Fenster oder sonstige Öffnungen, auch werde der nördliche Gebäudeteil nicht zu Wohnzwecken genutzt. Das Wohnhaus auf dem südlich angrenzenden Grundstück befinde sich so versetzt, dass die Container auf das Wohnen keinen störenden Einfluss hätten. In den Containern finde keine eigene gewerbliche Tätigkeit statt, sie dienten lediglich der Einlagerung von Reifen und sonstigem Werkstattmaterial. Dieser Zustand existiere seit mehreren Jahren beanstandungsfrei. Zuzugeben sei, dass für die Containeranlage eine Baugenehmigung erforderlich und bislang nicht beantragt worden sei. Allerdings sei aus Gründen des Bestandsschutzes davon auszugehen, dass für ein Vorhaben, das zwar nicht genehmigt, aber jederzeit genehmigungsfähig sei, ein Abriss nicht angeordnet werden könne. Vorliegend könnten die Container notfalls unter Gewährung einer Ausnahme genehmigt werden. Zwar würden die Container die Abstandsflächen zum südlich angrenzenden Grundstück nicht einhalten. Zu berücksichtigen sei allerdings, dass das Gebäude auf dem südlich angrenzenden Grundstück die Abstandsflächen ebenfalls nicht einhalte, sondern die nördliche Giebelwand auf der Grundstücksgrenze errichtet worden sei. Eine Abstandsflächenübernahme existiere nicht, sodass davon auszugehen sei, dass auch das südlich angrenzende Gebäude gegen Art. 6 BayBO verstoße. Wenn ein nachbarlicher Verstoß gegen Abstandsflächen vorliege, könne dieser Nachbar nicht verlangen, dass sein Gegenüber die Abstandsflächen einhalte. Da in der Giebelwand des südlich angrenzenden Gebäudes keine Fenster vorhanden seien, sei auch nicht davon auszugehen, dass durch die

Container eine irgendwie geartete Störung stattfinde. Für die Gewährung einer Ausnahme von Art. 6 BayBO sei insbesondere auf den Sinn und Zweck der Regelungen abzustellen. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke werde durch die Containeranlage nicht beeinträchtigt. Ferner sei zu berücksichtigen, dass das Gebäude auf der Fl.Nr. … ebenfalls auf der Grenze errichtet worden sei. Der soziale Wohnfriede könne nicht gestört werden, da die Container keinen Wohnzwecken dienten. Zu berücksichtigen sei auch, dass die Container für den Gewerbebetrieb der Kläger von entscheidender Bedeutung seien, weil eine sonstige Lagerkapazität auf dem gesamten Grundstück nicht bestehe und die Reifenlagerung in unmittelbarer Nähe zum Werkstattbetrieb erfolgen müsse. Der Gewerbebetrieb der Kläger sei auf die Container nahezu zwingend angewiesen. Es sei deshalb unverhältnismäßig, einen Abriss oder eine Umsetzung der Container zu verlangen. Vielmehr sei davon auszugehen, dass für die Containeranlage eine Ausnahme von Art. 6 BayBO im Wege des Art. 63 Abs. 1 BayBO gewährt werden könne.

7
Der Beklagte trat der Klage mit Schriftsatz vom 5. August 2019 entgegen. Die Container würden als Lagerstätte eine baurechtliche Relevanz aufweisen. Ob in den Containern selbst (dauerhaft) gearbeitet werde oder nicht, könne insoweit dahingestellt bleiben. Die Eigentümerin des Nachbargrundstücks Fl.Nr. … habe sich bereits im Herbst 2017 telefonisch an das Landratsamt gewandt und nach der Rechtmäßigkeit der Container erkundigt. Gleichzeitig habe sie mitgeteilt, dass sie das Bauvorhaben auf keinen Fall toleriere. Eine Einleitung bauaufsichtlicher Maßnahmen sei bisher nicht erfolgt, da die Kläger dem Landratsamt signalisiert hätten, dass man sich nachbarschaftlich einigen werde. Von einer derartigen Vereinbarung sei dem Landratsamt bisher nichts bekannt geworden. Für das Grenzgebäude (Landmaschinenabstellraum) auf der Fl.Nr. … existiere eine bestandskräftige Baugenehmigung aus dem Jahr 1965, sodass es sich dabei im Gegensatz zur streitgegenständlichen Containeranlage um ein rechtmäßig errichtetes Bauvorhaben handele. Der gerügte Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz sei folglich unzutreffend. Für eine Abweichung von den Abstandsflächen sei kein Raum. Dies sei in erster Linie dadurch bedingt, dass die Containeranlage mit einer Höhe von bis zu 5,80 m zzgl. Sockel die nachbarliche Grenzgarage weit überrage. Darüber hinaus berge eine Abweichung für gewerblich genutzte Grenzgebäude unweigerlich die Gefahr der Bezugsfallbildung. Allein schon vor diesem Hintergrund sei eine Ermächtigung zur Nichteinhaltung drittschützender Normen kritisch zu sehen. Eine nachträgliche Legalisierung des baurechtswidrigen Zustands durch Erteilung einer Baugenehmigung sei daher nicht absehbar. Die betriebliche Notwendigkeit von zusätzlichen Lagerkapazitäten könne nicht automatisch dazu führen, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften übergangen würden; vielmehr sei eine Betriebserweiterung an einem baurechtlich zulässigen Standort anzustreben.

8
Mit Schriftsatz vom 8. März 2021 trug der Bevollmächtigte der Kläger weiter vor, dass es sich beinahe bei nahezu allen Gebäuden in der Umgebung um Grenzbebauung handele, wobei insbesondere bei den Nebenanlagen zweifelhaft sei, ob diese tatsächlich genehmigt seien. Das Landratsamt habe versäumt, in seiner Ermessensentscheidung darauf einzugehen, dass die gesamte Umgebung von Grenzbebauung geprägt sei und sich die Containeranlage daher in nicht störender Art und Weise einfüge. Die Beseitigungsanordnung erweise sich daher als ermessensfehlerhaft.

9
Die Kammer hat am 11. März 2020 Beweis über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Kammer wies in der Verhandlung darauf hin, dass nach ihrer vorläufigen Rechtsauffassung Anhaltspunkte dafür bestünden, dass ein Fall vorliegen könnte, wonach planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden dürfe. Auf Antrag der Beteiligten wurde das Ruhen des Verfahrens angeordnet. Für den Fall der Fortsetzung des Verfahrens erklärten sich die Beteiligten mit einer Entscheidung ohne weitere mündliche Verhandlung einverstanden. Wegen der weiteren beim Augenschein getroffenen Feststellungen und des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Augenscheins- und Sitzungsniederschrift verwiesen.

10
Mit Schriftsatz vom 7. Juni 2023 beantragte der Bevollmächtigte der Kläger die Fortsetzung des Verfahrens, da eine angestrebte Lösung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne Ergebnis verlaufen sei. Unter Verweis auf die Feststellung des Augenscheins wurde vorgetragen, dass ein Fall des Art. 6 Abs. 1

Satz 3 BayBO vorliege und das Vorhaben daher genehmigungsfähig und die Beseitigungsanordnung rechtswidrig sei.

11
Das Verfahren wurde daraufhin unter dem Az. M 11 K 23.2831 fortgeführt.

12
Mit Schriftsatz vom 14. Juni 2023 beantragte der Beklagte,

13
die Klage abzuweisen.

14
Es wurde mitgeteilt, dass dem Landratsamt seit dem Gerichtstermin keine Schritte von Seiten der Kläger oder der Gemeinde für ein Bauleitplanverfahren oder eine anderweitige Lösung bekannt geworden seien.

15
Mit Schreiben vom 19. Oktober 2023 bat die Klagepartei vor dem Hintergrund der jahrelangen Rechtsunsicherheit um eine zeitnahe Entscheidung. Die Gemeinde habe bereits Anfang 2022 die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Auftrag gegeben, nunmehr würden die Planer jedoch davor zurückscheuen, eine Grenzbebauung in dem Umfang, den die streitgegenständlichen Seecontainer einnähmen, planerisch zuzulassen.

16
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

17
Die Klage bleibt ohne Erfolg.

18
1. Das Gericht konnte über die Klage ohne Durchführung einer weiteren mündlichen Verhandlung entscheiden, da die Beteiligten gem. § 101 Abs. 2 VwGO übereinstimmend auf die Durchführung einer solchen verzichtet und sich mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt haben.

19
2. Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. Die angefochtene Beseitigungsanordnung ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

20
Nach Art. 76 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Beseitigung von Anlagen anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Der Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften in diesem Sinne erfordert dabei neben der formellen auch eine materielle Illegalität der Anlage (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 151. EL Aug. 2023, Art. 76, Rn. 79 ff.). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

21
Die streitgegenständliche Containeranlage wurde zunächst ohne die erforderliche Baugenehmigung und damit im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet. Die formelle Illegalität der Anlage wird auch von Seiten der Kläger nicht bestritten. Entgegen der Auffassung der Klagepartei erweist sich die Containeranlage ferner auch als nicht genehmigungsfähig und damit materiell baurechtswidrig.

22
2.1 Die Containeranlage wurde unmittelbar grenzständig zum Grundstück Fl.Nr.81/2 errichtet und hält die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen nicht ein.

23
Das Landratsamt ist im streitgegenständlichen Bescheid zunächst zutreffend davon ausgegangen, dass bereits aufgrund der Abmessungen der Containeranlagen die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr.

1 BayBO a.F. (= Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO in der seit dem 1. Februar 2021 geltenden Fassung – n.F.) nicht gegeben sind. Dies wird auch von Klägerseite nicht bestritten.

24
Ferner wurde im streitgegenständlichen Bescheid zutreffend darauf hingewiesen, dass auch die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO (a.F. = n.F.) nicht vorliegen. Soweit die Kammer in der mündlichen Verhandlung vom 11. März 2020 erwogen hat, dass angesichts der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Grenzbebauung ein Fall vorliegen könnte, wonach planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden dürfe, führte die abschließende Kammerberatung zu dem Ergebnis, dass ein solcher Fall gerade auch in Hinblick auf das jeweilige Ausmaß der konkret vorhandenen Umgebungsbebauung nicht angenommen werden kann. Ausweislich der Lagepläne und Luftbildaufnahmen des Bayern Atlas, welche der gerichtliche Augenschein vom 11. März 2020 bestätigt hat, finden sich in dem maßgeblichen Geviert zwar auf nahezu allen Grundstücken Gebäude mit Haupt- und teils auch Nebennutzungen, welche zu einer seitlichen Grundstücksgrenze hin grenzständig errichtet wurden. Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass dies jeweils in wechselseitig verträglicher Art und Weise erfolgt. Dies gilt insbesondere für die Anwesen auf den Grundstücken Fl.Nr. …, …, …, …, …, … und …, aber ebenso für die Anwesen auf den Fl.Nrn. …, …, … und … Auch soweit es sich bei den seitlich aneinander gebauten Anwesen insoweit nicht um klassische Doppel- oder Reihenhäuser handelt, sind Art und Ausmaß der jeweiligen Grenzbebauung erkennbar aufeinander bezogen und erfolgen jeweils in einem in quantitativer und qualitativer Hinsicht wechselseitig verträglichen Umfang. Dies gilt bislang auch für das Baugrundstück und das südliche Nachbargrundstück Fl.Nr. …, da auf dem Baugrundstück bereits eine grenzständige Autowaschanlage besteht, die dem von der Klägerseite angesprochenen Grenzgebäude auf der Fl.Nr. … in quantitativer und qualitativer Weise (noch) vergleichbar erscheint; durch eine zusätzliche Grenzbebauung auf dem Baugrundstück würde der Rahmen einer wechselseitigen Verträglichkeit mit der beiderseitig vorhandenen Grenzbebauungen demgegenüber verlassen (s.a. nachfolgend Rn. 33).

25
Angesichts dieser in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung ist die Rechtsauffassung des Beklagten, dass die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO vorliegend nicht gegeben sind, nicht zu beanstanden.

26
2.2 Ebenso hat der Beklagte im Ergebnis zutreffend angenommen, dass die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO vorliegend nicht in Betracht kommt, sodass die streitgegenständliche Anlage auch auf diesem Wege nicht in Einklang mit dem materiellen Recht gebracht werden kann.

27
Zwar neigt die Kammer der Auffassung zu, dass die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens nicht schon entfällt, wenn kein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung besteht, sondern erst dann, wenn auch keine Möglichkeit der ermessensgerechten Genehmigungserteilung besteht (vgl. OVG Schleswig U.v. 23.11.1994 – 1 L 110/93, BeckRS 1994, 14237 Rn. 13 f.; a.A. wohl: BayVGH, B.v. 2.9.2002 – 2 ZB 02.1700, BeckRS 2002, 27178 sowie B.v. 18.3.2002 – 2 ZB 98.2816, BeckRS 2002, 31360). Dessen ungeachtet scheidet die Erteilung einer Abweichung von den einzuhaltenden Abstandsflächen vorliegend jedoch schon deshalb aus, weil es an der erforderlichen Tatbestandsvoraussetzung einer atypischen Grundstückssituation fehlt.

28
Maßgeblich ist Art. 63 BayBO in der ab dem 1. August 2023 geltenden Fassung vom 7. Juli 2023 (nachfolgend: Art. 63 BayBO n.F.). Bei einer Anfechtungsklage gegen eine Beseitigungsanordnung ist zwar grundsätzlich auf die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung abzustellen ist. Wegen der der Anordnung zukommenden Dauerwirkung muss die Behörde eine noch nicht erfüllte bzw. nicht vollzogene Beseitigungsanordnung allerdings während eines Verwaltungsstreitverfahrens weiterhin „unter Kontrolle“ halten; wenn die Anordnung infolge einer Änderung der Sach- oder Rechtslage nicht mehr rechtmäßig ist, darf nicht an ihr festgehalten werden (ständ. Rspr., vgl. etwa BayVGH, U.v. 28.6.2010 – 1 B 09.1911 – juris Rn. 67).

29
Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO n.F. soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen des Bauordnungsrechts zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und

unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar sind.

30
Es entspricht dabei der ständigen Rechtsprechung des für die Kammer zuständigen 1. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, dass die Zulassung einer Abweichung Gründe erfordert, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die etwa bewirkte Einbußen an geschützten Nachbarrechtspositionen vertretbar erscheinen lassen. An dieser Rechtsprechung, der die Kammer folgt, hat der Senat auch nach der BayBO-Novelle 2021 festgehalten (vgl. BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26, ebenso: 15. Senat: BayVGH, U.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22). Der Rechtsprechung zum sog. ungeschriebenen Merkmal der „Atypik“ liegt dabei die grundsätzliche Erwägung zugrunde, dass bei bautechnischen Anforderungen der Zweck der Vorschriften vielfach auch durch eine andere als die gesetzlich vorgesehene Bauausführung gewahrt und im Wege der Abweichung zugelassen werden kann, während die Zwecke des Abstandsflächenrechts regelmäßig nur dann erreicht werden, wenn die Abstandsflächen in dem gesetzlich festgelegten Umfang eingehalten werden. Jede Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 BayBO hat damit zur Folge, dass die Ziele des Abstandsflächenrechts nur unvollkommen verwirklicht werden (vgl. statt vieler nur BayVGH, U.v. 16.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn.16). Dies gilt nach Auffassung der Kammer erst recht, nachdem im Zuge der BayBO-Novelle 2021 zumindest für den Regelfall eine deutliche Reduzierung der einzuhaltenden Abstandsflächen ermöglicht wurde und von Bauherren häufig ohnehin nur noch der gesetzliche Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist (vgl. dazu bereits Beschluss der Kammer vom 2.11.2023 – M 11 SN 23.3745 – juris). Soweit der 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris) für Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO in der vom 1. Februar 2021 bis zum 31. Juli 2023 geltenden Fassung angenommen hat, der Gesetzgeber habe nunmehr selbst definiert, unter welchen Voraussetzungen eine Abweichung erteilt werden solle, bleibt abzuwarten, ob sich diese Rechtsprechung auf die deutlich ausgeweiteten Regelbeispiele des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO n.F. übertragen lässt. Für die hier vorliegende Fallkonstellation kommt es hierauf indes nicht entscheidungserheblich an, da für die Errichtung der streitgegenständlichen Containeranlage ersichtlich keine der Fallgruppen des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO vorliegt und zwar weder in der aktuellen noch in der vorangegangenen Fassung.

31
Soweit in der Rechtsprechung anerkannt ist, dass sich eine Atypik aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation, wie der Lage in einem historischen Ortskern ergeben kann, vermag die Kammer eine solche Lage vorliegend nicht zu erkennen. Das Baugrundstück ist – von kleinen Ausläufern in der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksecke abgesehen – nahezu rechteckig geschnitten und dürfte flächenmäßig bereits eines der größten Grundstücke in dem Geviert darstellen. Der darauf befindliche Gewerbebetrieb der Kläger, welcher sich bis auf die im Norden angrenzende Fl.Nr. … erstreckt, stellt nach den Ermittlungen des Beklagten mit einer Grundfläche von ca. 840,42 m^2 bereits jetzt die größte bauliche Anlage in der näheren Umgebung dar (vgl. hierzu Lageplan mit Flächenangaben, Bl. 12 d.BA). Der Umstand, dass die Kläger ihren Betrieb um weitere Lagerflächen erweitern und hierzu den aufgrund des vorhandenen Baubestands vergleichsweise beengten, rückwärtigen Grundstücksbereich noch weiter ausnutzen möchten, vermag eine atypische Situation nicht zu rechtfertigen.

32
Selbst wenn auf das Erfordernis einer Atypik verzichtet würde, lägen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung nicht vor. Denn bei der Frage, ob eine Abweichung zugelassen werden kann, bleibt zu prüfen, ob sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Der Zweck des Abstandsflächenrechts besteht darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, die Sicherung des sozialen Wohnfriedens und den Brandschutz zu gewährleisten (vgl. Dhom/Simon in Busse/Kraus, BayBO, 151. EL Aug. 2023, Art. 63, Rn. 42). Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Festlegung der einzuhaltenden Abstandsflächen auf einer gesetzgeberischen Interessenbewertung und nicht auf naturwissenschaftlichen Grundsätzen beruht. Den nachbarlichen Belangen kommt insoweit schon deshalb ein gewisser Vorrang zu, weil sie auf einem Interessenausgleich beruhen, den der Gesetzgeber im Regelfall für sachgerecht angesehen hat (vgl. Dhom/Simon a.a.O., Rn. 33 und 43). Auch wenn eine Reduzierung der Abstandsflächen noch nicht zu Sicherheitsgefahren führt, darf der vom Gesetzgeber

vorgegebene Schutzstandard nicht nach Belieben durch die Bauaufsichtsbehörde korrigiert werden. Zudem gibt es, wie ausgeführt, im Abstandsflächenrecht im Regelfall keine Möglichkeit, dessen Ziele auf andere Weise zu erreichen. Eine Reduzierung der Abstandsflächen verschlechtert regelmäßig die Belichtung und die Belüftung oder belastet den sozialen Wohnfrieden (vgl. Dhom/Simon, a.a.O., Rn. 43).

33
Daran gemessen wäre die Erteilung einer Abweichung unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Zwar ist neben dem Umfang der Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange auch deren Schutzwürdigkeit zu überprüfen. Entgegen der Auffassung der Klägerseite entfällt die Schutzwürdigkeit der nachbarlichen Interessen betreffend das Anwesen auf der Fl.Nr. … jedoch nicht schon deshalb, weil sich dort ebenfalls ein grenzständiges und wohl gewerblich genutztes Gebäude befindet. Denn auch der Betrieb der Kläger verfügt bereits bislang über eine grenzständig zum Grundstück Fl.Nr. … errichtete Autowaschanlage. Diese von den Klägern betriebene Autowaschanlage und das grenzständige Gebäude auf der Fl.Nr. … stellen in quantitativer Hinsicht eine in etwa vergleichbare Grenzbebauung dar. In qualitativer Hinsicht spricht sogar einiges dafür, dass mit dem Betrieb der unmittelbar grenzständigen Autowaschanlage nachteiligere Auswirkungen auf das Nachbargrundstück verbunden sein dürften, als dies umgekehrt bei dem grenzständigen Gebäude auf der Fl.Nr. … der Fall ist; die Kläger haben insbesondere selbst darauf hingewiesen, dass sich in der grenzständigen Giebelwand des Nachbargebäudes keinerlei Fenster oder sonstige Öffnungen befinden. Selbst bei Annahme (auch) einer qualitativen Vergleichbarkeit der auf beiden Grundstücken bislang (ohne Containeranlage) vorhandenen Grenzbebauung würde der bisherige Rahmen durch die Zulassung weiterer Grenzbebauung auf dem Baugrundstück jedenfalls in quantitativer Hinsicht überschritten. Dies gilt dabei nicht nur in Bezug auf die Länge der auf dem Baugrundstück klägerseits begehrten Grenzbebauung, sondern auch in Bezug auf deren Höhe. Das Landratsamt hat insoweit zutreffend angemerkt, dass die Containeranlage das Grenzgebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück der Höhe nach deutlich übersteigt (vgl. dazu auch Foto, Bl. 5 d.BA).

34
Selbst wenn durch die Errichtung der Containeranlage keine Gefahrenlage entstehen sollte – wobei eine brandschutzrechtliche Überprüfung wohl noch erfolgen müsste (vgl. hierzu auch die Mail der Gemeinde vom 6. Juli 2018, Bl. 9 d.BA) – ist damit nicht ersichtlich, dass die schutzwürdigen Nachbarinteressen hinter den Wunsch der Kläger nach einer zusätzlichen Erweiterung ihres Betriebs zurücktreten müssten. In Bezug auf den Zweck des Abstandsflächenrechts und die Vereinbarkeit einer Abweichung mit den öffentlichen Belangen bleibt vielmehr anzumerken, dass sich die Argumentation der Kläger auf eine Vielzahl anderer Grundstücke übertragen ließe, welche bei kleineren Grundstücksflächen erst Recht ein Bedürfnis für Grenzbauten anführen könnten. Völlig zu Recht hat das Landratsamt daher auch auf eine Bezugsfallwirkung des Vorhabens hingewiesen. Letztlich würde eine Zulassung des Vorhabens die künftige Durchsetzung der Zwecke des Abstandsflächenrechts in der näheren Umgebung damit insgesamt in Frage stellen.

35
3. Rechtlich nicht zu beanstanden ist schließlich auch die Ausübung des dem Beklagten durch Art. 76 Satz 1 BayBO eingeräumten Ermessens.

36
Insbesondere ist die Anordnung zur Beseitigung der Containeranlage nicht etwa deshalb unverhältnismäßig, weil die Anlage für den Werkstattbetrieb der Kläger dienlich oder gar zwingend betriebsnotwendig wäre. Es obliegt vielmehr den Klägern, ihren Gewerbebetrieb so zu organisieren und zu betreiben, dass dies in einem rechtlich zulässigen Umfang möglich ist. Sollte das auf dem Baugrundstück nicht zu verwirklichen sein, werden sich die Kläger möglicherweise (erneut) mit einer (Teil-)Verlagerung ihres Betriebs zu befassen haben. Das Landratsamt hatte den Klägern dabei bereits Gelegenheit zur Prüfung einer etwaigen Verlegung der Containeranlage gegeben, was von den Klägern jedoch nicht genutzt wurde.

37
Ebenso ist in Hinblick auf die in der Umgebung bereits vorhandene Grenzbebauung kein ermessensfehlerhaftes Vorgehen des Landratsamts erkennbar. Zutreffend ist zwar, dass auf nahezu allen Grundstücken in der näheren Umgebung Grenzbebauung vorhanden ist. Wie bereits ausgeführt, stellt sich

diese – im Gegensatz zu der streitgegenständlichen Containeranlage – jedoch als jeweils wechselseitig verträglich dar. Mangels Vergleichbarkeit etwaiger Bezugsfälle, hat das Landratsamt einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz damit zu Recht verneint. Im Übrigen wurde bereits im streitgegenständlichen Bescheid darauf hingewiesen, dass bei Bekanntwerden vergleichbarer Bezugsfälle ebenfalls eingeschritten werde.

38
4. Die in Ziff. II des angegriffenen Bescheids ausgesprochene Zwangsgeldandrohung entspricht den Vorschriften des Art. 29 Abs. 1 und 2 Nr. 1, Art. 30, 31 und 36 VwZVG und ist daher ebenfalls rechtmäßig. Angesichts des ganz erheblichen wirtschaftlichen Interesses der Kläger an der Belassung der Container ist insbesondere die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes nicht zu beanstanden. Einwände wurden auch von Klägerseite nicht erhoben.

II.

39
Aus den dargestellten Gründen war die Klage mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.