

Titel:

Einstweilige Anordnung zur vorläufigen Betriebseinstellung eines Fahrgeschäftes (Riesenrad), Notwendigkeit der Einhaltung von Abstandsflächen für ein Riesenrad (fliegender Bau), Ermessensreduzierung auf Null

Normenketten:

VwGO § 123

BayBO Art. 76 S. 2, Art. 72, Art. 6

Schlagworte:

Einstweilige Anordnung zur vorläufigen Betriebseinstellung eines Fahrgeschäftes (Riesenrad),
Notwendigkeit der Einhaltung von Abstandsflächen für ein Riesenrad (fliegender Bau),
Ermessensreduzierung auf Null

Tenor

1. Die Antragsgegnerin wird im Wege der einstweiligen Anordnung verpflichtet, gegenüber dem Betrieb des Riesenrades auf dem Grundstück FINr. ... behördlich einzuschreiten und den Betrieb des Riesenrades vorläufig einzustellen.
2. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Der Streitwert wird auf 12.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes ein bauaufsichtliches Einschreiten der Antragsgegnerin gegenüber dem Beigeladenen, der ein Fahrgeschäft (Riesenrad) neben dem Anwesen des Antragstellers betreibt.

2

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ... der Gemarkung ...(* ..., ...*). Dieses liegt östlich der Stadtmauer, die die historische Altstadt umgibt, in der Nähe des Röderturms. Es ist im östlichen Bereich mit einem 1958 genehmigten Einfamilienhaus bebaut, das der Antragsteller mit seiner Ehefrau bewohnt. Im östlichen Bereich des Hauses sind nach den damaligen Bauplänen die Küche und drei Schlafzimmer ausgerichtet, Wohnzimmer und Terrasse befinden sich im Westen. Östlich benachbart ist das Vorhabengrundstück FINr. ..., das im Eigentum der Firma ... GmbH steht. Es ist als öffentlicher Parkplatz („...“) angelegt und wird regelmäßig als solcher genutzt. Zum Parkplatz hin ist das Grundstück des Antragstellers mit einer höheren Gartenmauer abgegrenzt.

3

Spätestens seit dem 27. März 2026 wird auf dem Vorhabengrundstück ein ca. 60 m hohes Riesenrad („...“) mit 42 Gondeln, das Platz bietet für rund 400 Personen und das vom Beigeladenen aufgestellt wurde, betrieben. Es ist quer zum Anwesen des Antragstellers ausgerichtet; der Fuß des Riesenrades ist nach übereinstimmenden Angaben der Beteiligten ca. 11 m von der Grundstücksgrenze entfernt, das Rad selbst ragt im Luftraum 2 m über die Grenze des Grundstücks des Antragstellers. Der Beigeladene bewirbt das Fahrgeschäft im Internet (siehe [https:// ...](https://...)) u.a. mit einem von einem Hochleistungsrechner gesteuerten Beleuchtungssystem mit über 25.000 RGB-LED Lampen und 60 RGB-LED Scheinwerfern und zahlreichen Punktbeleuchtungen.

4

Am 21. Januar 2026 nahm der Beigeladene per Email an die Antragsgegnerin (Ordnungsamt) Bezug auf eine vorherige – wohl telefonische – Ankündigung, übersandte Vorschläge zur Positionierung des Riesenrades und teilte als vorgesehenen Betriebszeitraum Mitte März bis Anfang Juli 2026 mit.

5

Ab 17. März 2026 kam es angesichts des Aufbaus des Riesenrades zu telefonischen Kontaktaufnahmen von Nachbarn mit der Antragsgegnerin, darunter auch durch die Ehefrau des Antragstellers, die u. a. zu befürchtende Einblicke in den Gartenbereich rügte. Der Beigeladene teilte der Antragsgegnerin auf ihre Rückfrage mit, dass das Riesenrad idealerweise von 10 Uhr bis 22 Uhr in der Zeit von 23. März bis Anfang Juli 2026 betrieben werden solle. Es sei eine Hintergrundmusikbeschallung geplant. Üblicherweise würden die Besucher in die Ferne und nicht direkt nach unten schauen und sei der Blick nach unten auch durch z.B. Bäume verdeckt. Am 23. März 2026 fand ein Gespräch der Anwohner mit Vertretern des Ordnungsamtes, des Bauamtes und des Rechtsamtes der Antragsgegnerin statt, bei dem auch Fragen des baurechtlichen Abstandsflächengebots und Immissionsfragen besprochen wurden. Nach rechtlicher Einschätzung durch die Stadtverwaltung benötige das Riesenrad als fliegender Bau eine Ausführungsgenehmigung nach Art. 72 BayBO, aber keine Baugenehmigung und keine Sondernutzungsgenehmigung, auch seinen ordnungs- bzw. sicherheitsrechtliche Eingriffsbefugnisse nicht gegeben und müsse das Riesenrad keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten. Am 25. März 2026 stellte der Beigeladene zudem einen Antrag nach § 12 GastG zum Ausschrank von Wein und Bier vor Ort und teilte mit, dass der Betrieb vom 27. März bis 26. Juni 2026 vorgesehen sei.

6

Mit Schreiben der Prozessbevollmächtigten vom 24. März 2026 beantragte der Antragsteller bei der Antragsgegnerin ein unverzügliches behördliches Einschreiten zur Einstellung bzw. Untersagung des Betriebs des Riesenrades und dessen sofortigen Abbau, weil nachbarliche Rechte unzumutbar beeinträchtigt seien. Der Fuß des Riesenrades sei ca. 11 m von der Grundstücksgrenze entfernt, bis zum Wohnhaus des Antragstellers seien es ca. 15 m. Die Gondeln werden im Luftraum des Antragstellergrundstücks hängen und fahren. Das Vorhaben verletze bau-, immissionsschutz-, sicherheits- und ordnungsrechtliche Vorschriften, insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme. Fahrgäste erhielten unmittelbaren Einblick in die Privaträume und den Garten des Antragstellers. Weder Abstandsflächen würden eingehalten noch Brandschutz beachtet. Es sei auch nicht ausgeschlossen, dass Gegenstände aus den Gondeln auf das Grundstück des Antragstellers fielen oder Gondeln herabfielen.

7

Mit Schreiben vom 25. März 2026 an die Antragstellerseite verwies die Antragsgegnerin auf die Besprechung vom 23. März 2025 und führte aus, dass eine Behörde nur einschreiten könne, wenn eine öffentlichrechtliche Eingriffsbefugnis bestehe. Das Vorhaben sei nicht baugenehmigungspflichtig, sondern nur anzeigepflichtig nach der Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 8. November 2012, Az. IIB7-4115.121-001/12, zum Vollzug des Art. 72 BayBO. Vor der Inbetriebnahme habe eine Gebrauchsabnahme zu erfolgen, im Rahmen derer neben statischkonstruktiven Fragen auch brandschutzrechtliche Fragen und Maße und Abstandsregeln anhand der Angaben des Prüfbuches betrachtet würden. In bauordnungsrechtlicher Hinsicht werde insoweit entsprechend der gesetzlichen Regelung verfahren. Soweit ein immissionsschutzrechtliches Vorgehen angemahnt werde, werde darauf hingewiesen, dass anlagenbezogener Immissionsschutz unabhängig von der Frage der Genehmigungspflichtigkeit von der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beurteilen und zu prüfen sei. Allgemeine sicherheitsrechtliche Befugnisse seien subsidiär. Es werde vorgeschlagen, zunächst die Gebrauchsabnahme abzuwarten.

8

Die Gebrauchsabnahme fand am 26. März 2026 statt. Es wurde festgehalten, dass der Sicherheitsabstand von 1 m nach Nr. 7.1.1. der genannten Bekanntmachung eingehalten sei. Die Gondeln würden jedoch im Luftraum ca. 2 m auf das Grundstück des Antragstellers ragen. Eine Gefährdung von Leib und Leben sei aus öffentlichrechtlicher Sicht jedoch nicht zu besorgen. Der Beigeladene habe versichert, die Immissionsrichtwerte zu kennen und einzuhalten.

9

Mit beim Verwaltungsgericht Ansbach am 31. März 2026 gegen 16 Uhr eingegangenem Schriftsatz beantragte die Antragstellerbevollmächtigte im Wege der einstweiligen Anordnung,

die Antragsgegnerin zu verpflichten, gegenüber dem Betrieb des Riesenrades auf dem Grundstück mit der FINr. ... behördlich einzuschreiten und den Betrieb des Riesenrades vorläufig einzustellen.

10

Zur Begründung wurde darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengrundstück im unbeplanten Innenbereich, in einem Gebiet, das durch Wohnbebauung geprägt sei, befinde. Wenn man das Haus verlasse, müsse man unter den Gondeln durchlaufen. Bei der Benutzung des Gartens sei man den Blicken und Beobachtungen der Riesenradbesucher ausgesetzt. Diese fertigten Foto und Filme und versuchten durch Winken und Rufen Kontakt mit den Bewohnern aufzunehmen. Die Ehefrau des Antragstellers leide unter Panikattacken, Angstgefühlen, extremen Schlafstörungen und Schwindel, stehe dauerhaft unter Anspannung und habe Psychopharmaka verschrieben bekommen. Sie schlafe nicht mehr im einsichtigen Schlafzimmer. Es gebe keinen Rückzugsort mehr auf dem eigenen Grundstück. Es bestehe eine dauerhafte Geräuschkulisse durch Motorengeräusche und Quietschen. Eine Messung der Lärmwerte habe 70 dB(A) und mehr an der Haustüre ergeben. Bei anderen Nachbarn komme es zur Störung des Fernsehempfangs, Flackern des Lichtes und Abfall des Wasserdrucks. Ein Anspruch aus Einschreiten ergebe sich aus Art. 76 BayBO. Es sei von formeller Illegalität auszugehen, weil eine Baugenehmigung erforderlich sei, weil ein Betriebszeitraum von mehr als drei Monaten angekündigt worden sei. Jedenfalls seien öffentlichrechtliche Vorschriften nicht eingehalten. Es seien Abstandsflächen einzuhalten, weil es sich bei dem Riesenrad um eine Anlage gebäudegleicher Wirkung handle, die eine Vielzahl von Immissionen wie Beschattung, Beschallung und Einblick bzw. Störung der Privatsphäre auslöse. Bei einem Maß von 0,4 H seien 24 m Abstand notwendig. Der Sicherheitsabstand nach der genannten Bekanntmachung diene lediglich dem Riesenrad und seinen Nutzern, nicht aber den Nachbarn. Zudem liege ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Es liege ein nicht gerechtfertigter Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht vor bei einem Betrieb von täglich zwölf Stunden. Da der Standort unmittelbar an der Stadtmauer liege, sei auch ein Verstoß gegen Denkmalschutzrecht und die städtische Gestaltungssatzung gegeben. Außerdem seien durch die Lichtverschmutzung Fledermäuse und Störche gestört. Es liege auch ein Verstoß gegen den drittschützenden § 22 BImSchG i.V.m. der TA Lärm vor. Die Eingriffsbefugnis des Art. 76 BayBO sei von der Antragsgegnerin übersehen worden. Ermessen sei nicht ausgeübt worden. Auch Art. 54 Abs. 4 BayBO greife ein, da durch herabfallende Gegenstände Verletzungen hervorgerufen werden könnten und durch die starke Beleuchtung und den Lärm Gesundheitsgefahren bestünden. Ein Abwarten der Hauptsacheklage sei nicht zumutbar. Eidesstattliche Erklärungen, Fotos und Tonaufnahmen wurden mit der Antragstellung eingereicht.

11

Die Antragsgegnerin beantragte mit Schriftsatz vom 1. April 2026, den Antrag abzulehnen.

12

Sie verwies zur Begründung darauf, dass es sich bei dem ...Parkplatz um ein ehemaliges Fabrikgelände handle und heute teilweise auf dem Gelände noch eine gewerbliche Prägung bestehe (Disothek, Imbissbetrieb, Gaststätten, Praxis, nicht mehr betriebener Supermarkt). Das Gebiet sei als gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet einzustufen. Eine Baugenehmigungspflicht bestehe für den fliegenden Bau angesichts der Aufstellungszeit von nicht mehr als drei Monaten nicht, sondern benötige es eine Ausführungsgenehmigung, die vorgelegt worden sei. Von einer gebäudegleichen Wirkung sei angesichts der durchlässigen Konstruktion des Riesenrades und der temporären Aufstellung nicht auszugehen. Die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Belichtung und Belüftung) seien nicht berührt. Materielles Baurecht gelte zwar grundsätzlich auch für fliegende Bauten, auch Abstandsflächen könnten bei gebäudegleicher Wirkung eine Rolle spielen. Nach der Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 8. November 2012 können gem. Art. 54 Abs. 3 BayBO weitergehende Anforderungen gestellt werden. Die Richtlinie über den Bau und den Betrieb fliegender Bauten (FIBauR) bestimme den Mindestabstand von 1 m. Dies sei eine spezielle Bestimmung, die den Abstand regle. Die sicherheitsrechtlichen Anforderungen seien eingehalten. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot und eine Ermessensreduzierung auf Null lägen nicht vor. Über die gaststättenrechtliche Erlaubnis sei noch nicht entschieden worden.

13

Der Beigeladene stellte keinen Antrag und äußerte sich mit Schreiben vom 1. April 2026 gegenüber der Antragsgegnerin. Er verwies auf die nur temporäre Aufstellung auf einem Veranstaltungs- bzw. Parkplatz und darauf, dass die Anforderungen an einen fliegenden Bau, insbesondere der Sicherheitsabstand, eingehalten seien. Eine pauschale Übertragung der klassischen Abstandsflächenregelungen für Gebäude sei nicht richtig.

II.

14

Der Antrag auf einstweilige Anordnung nach § 123 Abs. 1 VwGO, gerichtet auf die vorläufige Verpflichtung der Antragsgegnerin, gegen das Riesenrad bauaufsichtlich einzuschreiten und dessen Nutzung vorläufig zu untersagen ist zulässig und begründet.

15

1. Der Antrag nach § 123 Abs. 1 VwGO zulässig.

16

Nach § 123 Abs. 1 VwGO kann das Gericht auch vor einer Klageerhebung eine einstweilige Anordnung in Bezug auf den Streitgegenstand treffen, wenn die Gefahr besteht, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung eines Rechts des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert wird (Satz 1) oder – hier einschlägig – zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis, um wesentliche Nachteile abzuwenden (Satz 2). Ist in der Hauptsache eine Verpflichtungsklage nach § 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO zu erheben – was bei der Forderung nach bauaufsichtlichem Einschreiten der Fall ist; hierbei kann für das Eilverfahren dahinstehen, ob diese in der Form der Versagungsgegenklage oder der Untätigkeitsklage zu erheben wäre –, handelt es sich beim Antrag auf einstweilige Anordnung um den statthaften Eilrechtsschutz, vgl. § 123 Abs. 5 VwGO.

17

Der Antragsteller macht mit der Verletzung von Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO und des Gebots der Rücksichtnahme potentiell nachbarschützende Belange und durch den fortwährenden täglichen Betrieb des Riesenrades eine Dringlichkeit (fortwährende Rechtsverletzung) geltend und ist damit antragsbefugt nach § 42 Abs. 2 VwGO analog. Da der Antragsteller über seine Bevollmächtigte vor der Antragstellung beim Verwaltungsgericht, einen entsprechenden klaren und konkreten Antrag bei der Antragsgegnerin gestellt hat, der erfolglos geblieben ist, fehlt es dem Antrag nach § 123 Abs. 1 VwGO auch nicht am Rechtsschutzbedürfnis. Der Antrag an die Behörde war neben anderem klar auch auf Unterlassung des Betriebs gerichtet und ist insoweit mit dem gerichtlichen Antrag identisch. Dem Erfordernis, sein Begehren zunächst an die zuständige Verwaltungsbehörde zu richten, ist damit Genüge getan.

18

Der gerichtliche Antrag ist auch ausreichend bestimmt gefasst. Es ist klar auf die vollständige Einstellung des Betriebs des Riesenrads gerichtet. Der Antrag auf Verpflichtung der zuständigen Behörde zum Einschreiten gegenüber dem Beigeladenen entspricht dem öffentlichrechtlichen Verhältnis der Beteiligten untereinander und stellt eine korrekte Antragstellung dar. Ob in besonders eiligen Konstellationen auch eine Einstellung des Betriebs direkt durch das Gericht ausgesprochen werden kann, kann dahinstehen. Die Verpflichtung auf vorläufige Betriebseinstellung durch die Antragsgegnerin stellt jedenfalls ein mögliches Begehren dar, eine Einstellung durch das Gericht keinesfalls das einzig mögliche und auch kein vorrangiges Begehren.

19

2. Der Antrag ist auch begründet. Der Antragsteller hat sowohl einen Anordnungsanspruch (Anspruch auf Betriebseinstellung) als auch einen Anordnungsgrund (Dringlichkeit) glaubhaft gemacht i.S.v. § 123 Abs. 3 i.V.m. § 920 Abs. 2 ZPO

20

a) Der Antragsteller hat einen Anspruch darauf, dass der Betrieb des Riesenrads eingestellt wird. Die begehrte Betriebseinstellung ist rechtlich als Nutzungsuntersagung zu qualifizieren. Eine solche kann nach Art. 76 Satz 2 BayBO dann ausgesprochen werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften genutzt werden. Dies ist hier der Fall; es sind die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 76 Satz 2 BayBO sämtlich erfüllt und es liegt auch – was für den Erlass einer einstweiligen Anordnung erforderlich ist – eine Ermessensreduzierung auf Null in Hinblick auf die Nutzungsuntersagung vor.

21

Das für drei Monate stehende Riesenrad stellt eine bauliche Anlage i.S.v. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO und damit eine Anlage i.S.v. Art. 76 S.2 BayBO dar, Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO. Eine bauliche Anlage zeichnet sich dadurch aus, dass sie aus Bauprodukten hergestellt und mit dem Erdboden verbunden ist. Die Ortsfestigkeit bzw. die Verbindung mit dem Erdboden ist auch dann gegeben, wenn die Anlage für einen

nicht nur ganz unerheblichen Zeitraum am gleichen Standort verbleiben soll und dort aufgrund einer Verankerung oder sonst mit dem Erdboden stabil verbunden ist. Hierunter fallen dementsprechend auch fliegende Bauten BayBO, die Art. 72 Abs. 1 BayBO als besondere bauliche Anlagen definiert. Nicht entscheidend ist, dass eine Anlage zerlegbar und transportabel ist, auch auf die Dauer der Verbindung mit dem Boden kommt es grundsätzlich nicht an; lediglich bei einem ganz unbedeutenden Zeitraum der Aufstellung, ist nicht von einer baulichen Anlage auszugehen (vgl. Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand Dez. 2025, Art. 2 Rn. 37 ff.).

22

Ein Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften i.S.v Art. 76 S. 2 liegt bei baugenehmigungspflichtigen Anlagen bereits dann vor, wenn die erforderliche Baugenehmigung nicht vorliegt (formelle Illegalität). Der Antragsgegnerin und dem Beigeladenen ist allerdings insoweit beizupflichten, dass für die Aufstellung eines fliegenden Baus – jedenfalls soweit der Aufstellungszeitraum von drei Monaten nicht überschritten wird – nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegt. Fliegende Bauten bedürfen stattdessen einer Ausführungsgenehmigung nach Art. 72 Abs. 2 BayBO, über die der Beigeladene – wohl unstreitig – verfügt. Ebenso liegt die Gebrauchsabnahme nach Art. 72 Abs. 6 BayBO zwischenzeitlich vor. Weitere Genehmigungen sind nicht erforderlich, so dass von formeller Illegalität der Anlage nicht auszugehen ist.

23

Auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen haben jedoch die materiellen baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Ist dies nicht der Fall, ist eine Nutzungsuntersagung aus diesem Grund möglich (materielle Illegalität).

24

Zu den einzuhaltenden materiellrechtlichen Vorgaben gehört Art. 6 BayBO. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind Abstandsflächen von Gebäuden – und nach Abs. 1 Satz 2 von anderen Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung – einzuhalten. Diese sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen (Abs. 2) und dürfen sich nicht mit den Abstandsflächen benachbarter Gebäude überdecken (Abs. 3). Nach Abs. 4 und Abs. 5 ist eine Tiefe von 0,4 der Wandhöhe einzuhalten. Als Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung sind auch technische Anlagen wie Antennen, Mobilfunkanlagen und Windenergieanlagen anerkannt (Busse/Kraus, Art. 6 Rn. 40 m.w.N.). Auch Fahrgeschäfte kommt regelmäßig gebäudegleiche Wirkung zu (Busse/Kraus, Art. 6 Rn. 41). Für ein Riesenrad mit der erheblichen Höhe von 60 m ist dies jedenfalls der Fall. Es werden durch das Riesenrad die Schutzziele des Abstandsflächenrecht, nämlich die Belange Belichtung, Beschattung und Besonnung für die umliegende Bebauung tangiert; auch wenn eine mehr oder weniger lichte Konstruktion vorliegt, kommt es zu Schattenwurf. Weiter ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Schutzzweck der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO auch der Wohnfriede bzw. der Sozialabstand ist (Busse/Kraus, Art. 6 BayBO Rn. 4; BayVGH, U.v. 3.12.2014 – 1 B 14.819 – juris). Dieser Belang ist durch den Betrieb des Riesenrades in unmittelbarer Nähe zum Grundstück des Antragstellers mit Gondeln, die in unmittelbarer Nähe des Grundstücks schweben und zum Teil – unstreitig – sogar über dem Grundstück massiv tangiert. Es wird durch das Fahrgeschäft ein erheblicher Einblick auf das Grundstück des Antragstellers durch eine Vielzahl von (fremden) Personen geschaffen und so die Privatsphäre der Bewohner – für immerhin eine Dauer von drei Monaten – massiv beeinträchtigt. Der bisher vor Blicken geschützte Rückzugsraum der Bewohner wird freigegeben. Der Garten und der Zugang zum Grundstück des Antragstellers liegen geradezu auf dem Präsentierteller der Fahrgeschäftsnutzer. Dass der Blick der Gondelfahrer nach unten möglich ist und nicht konstruktiv ausgeschlossen, räumt auch der Beigeladene ein. Dass die Nutzer üblicherweise in die Ferne und nicht direkt nach unten schauen würden, kann so nicht nachvollzogen werden. Der Blick auf das Grundstück des Antragstellers ist bei einer fünfminütigen Gondelfahrt vielmehr durchaus zu erwarten. Der Belang des Wohnfriedens ist ganz erheblich berührt. Das Vorhaben ist abstandsflächenpflichtig, der Abstand von 24 m (0,4 H bei einer Höhe von 60 m) ist nicht annähernd eingehalten.

25

Die Regelung des Sicherheitsabstandes nach Nr. 7.1.1. der Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 8. November 2012, Az. IIB7-4115.121-001/12, zum Vollzug des Art. 72 BayBO, wonach Fahrgeschäfte mit bewegten und/oder ausschwingenden Teilen einen Sicherheitsabstand von mindestens 1 m von anderen baulichen Anlagen und festen Gegenständen einzuhalten haben, stellt keine spezialgesetzliche Regelung dar, die dem Abstandsflächenrecht vorgeht und dieses unanwendbar macht. Der dort genannte Abstand vom 1 m ist allein sicherheitsrechtlicher Natur.

Er soll Gefahren – in erster Linie wohl für die Nutzer des Riesenrades – vorbeugen, dient aber ersichtlich nicht der Sicherstellung des Sozialabstands und der Belichtung und Besonnung der nachbarlichen Grundstücke. Die Regelung stellt somit keine speziellere Regelung dar, sondern nur eine zusätzliche Bestimmung für Fahrgeschäfte. Dieser Bestimmung kommt auch durchaus ein eigenständiger Anwendungsbereich zu und spielt z.B. gegenüber baulichen Nebenanlagen wie Garagen oder Gartenmauern, denen gegenüber keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden müssen, eine über das Abstandsflächenrecht hinaus gehende Rolle. Im Übrigen wäre eine ministerielle Vollzugsanweisung, die keine Rechtsnorm darstellt, auch nicht in der Lage die gesetzliche Regelung des Art. 6 BayBO abzuändern bzw. außer Kraft zu setzen.

26

Offenbleiben kann hier in der Situation der Verletzung des nachbarschützenden Abstandsflächenrechts, ob der Betrieb des Riesenrades weiteren öffentlichrechtliche Vorschriften widerspricht, insbesondere ob vom Betrieb für die Antragstellerseite auch unzumutbare Lärm- und/oder Lichtimmissionen ausgehen, so dass das bauplanungsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unter Nachbarn verletzt ist. Der Anwendungsbereich des Art. 76 S. 2 BayBO ist allein aufgrund der Abstandsflächenproblematik eröffnet.

27

Liegen die Voraussetzung der Eingriffsnorm des Art. 76 Satz 2 BayBO vor, steht der Behörde ein Ermessen zu, ob und gegebenenfalls wie gegen den Rechtsverstoß einschreitet. Der auf die Nutzungsuntersagung bzw. Betriebseinstellung gerichtliche Eilantrag nach § 123 Abs. 1 VwGO ist aber nur dann erfolgreich, wenn keine andere Entscheidungsoption bleibt, als die Nutzung einzustellen, wenn sich also eventuelle anderen Maßnahmen als nicht möglich oder nicht ausreichend und deshalb ermessensfehlerhaft darstellen würden. Eine Ermessensreduzierung auf Null liegt dann vor, wenn die von der rechtswidrigen baulichen Anlage ausgehende Beeinträchtigung des Nachbarn einen erheblichen Grad erreicht und die Abwägung mit dem Schaden des Bauherrn ein deutliches Übergewicht der nachbarlichen Interessen ergibt (vgl. BayVGh, B.v. 9.9.2009 – 15 ZB 08.3355 – juris Rn. 9; B.v. 23.1.2008 – 15 ZB 06.3020 – juris). Davon ist insbesondere auszugehen, wenn eine unmittelbare, auf andere Weise nicht zu beseitigende Gefahr für hochrangige Rechtsgüter wie Leben oder Gesundheit droht oder – wie hier – sonstige unzumutbare Belästigungen abzuwehren sind (BayVGh, B.v. 18.6.2008 Az. 9 ZB 07.497 – juris). Die Kammer hält die Ermessensreduzierung auf Null dahingehend, dass aktuell nur die vollständige Einstellung des Riesenradbetriebs die fortwährende und erhebliche Rechtsverletzung für den Antragsteller stoppen kann, für gegeben. Die Hinnahme des Betriebs über einen Zeitraum von drei Monaten ist dem Antragsteller und seiner Ehefrau nicht zumutbar. Bei drei Monaten handelt es sich um einen erheblichen und nicht hinnehmbaren Zeitraum, zumal dieser in die Frühlings- und Sommerzeit fällt, in der der eigene Garten regelmäßig genutzt wird. Auch die tägliche Betriebszeit von 10 bis 22 Uhr (12 Stunden tägliche Betriebszeit) stellt einen Zeitraum dar, der die Gartennutzung faktisch nahezu komplett ausschließt. Eigenmaßnahmen des Antragstellers zum Schutz vor Einblicken der Fahrgäste erscheinen angesichts der kolossalen Höhe des Fahrgeschäfts nicht möglich, ebenso wenig besteht die Möglichkeit einer Anordnung an den Betreiber zur Verhinderung oder Eindämmung der Verletzung der Privatsphäre durch Einsichtnahme. Das Riesenrad soll den Fahrgästen den Blick von oben über die nähere und weitere Umgebung gerade bieten, eine Einschränkung der Sicht, falls dies konstruktiv überhaupt möglich wäre, steht dem Fahrgegnuss entgegen und stellt sich faktisch ebenfalls als Betriebseinstellung und damit als keine realistische und keine weniger eingreifende Maßnahme dar. Es sind tatsächlich keine wirksamen Maßnahmen erkennbar – und von der Antragsgegner- oder der Beigeladenenseite auch nicht angeboten worden –, die den Eingriff verhindern oder jedenfalls so minimieren würden, dass den Bewohnern des Anwesens die Hinnahme über drei Monate zugemutet werden könnte. Dass eine Versetzung des Riesenrades soweit möglich ist, dass die ganz massive Verletzung des Abstandsflächenrechts ausgeschlossen oder spürbar verbessert wird, erscheint aufgrund der Platzgröße unrealistisch und würde angesichts des erheblichen tatsächlichen Aufwands und des Eingriffs in den Baubestand auch keine mildere Maßnahme darstellen. Realistischerweise verhindert einzig die Betriebseinstellung die erhebliche Rechtsverletzung der Bewohner.

28

Eine Abstandsflächenverletzung bleibt zwar auch bei Einstellung der Nutzung bestehen, da der Abstand dadurch nicht verringert wird. Die Betriebseinstellung führt jedoch zu einer erheblichen Verbesserung der Situation für die Bewohner, nämlich die Verhinderung der entscheidenden erheblichen Privatsphärenverletzung.

29

Der Ermessensreduzierung auf Null kann hier auch nicht mit dem Hinweis auf ein – daneben eventuell auch mögliches – privatrechtliches Vorgehen des Antragstellers gegenüber dem Beigeladenen begegnet werden. Die Antragsgegnerin war in den Aufstellungsprozess des Riesenrades von Anfang an involviert und hat dem Beigeladenen die Aufstellung „erlaubt“ und Bedenken hinsichtlich der Abstandsflächen nicht geltend gemacht. In dieser Situation wäre ein Verweis auf den Privatrechtsweg unangemessen und unbillig. Im Übrigen sind eine Vielzahl von öffentlichrechtlichen Fragen tangiert und eine Mehrzahl von Anwohner betroffen, was ein öffentlichrechtliches Vorgehen nahelegt. Letztlich hat die Antragsgegnerin den Anspruch des Antragstellers auch mit dem Hinweis darauf abgelehnt, dass keine Eingriffsnorm zum Einschreiten zur Verfügung steht, was nicht korrekt ist.

30

b) Da der Fortbetrieb des Fahrgeschäftes eine ständige, fortwährende Verletzung der Privatsphäre des Antragstellers und seiner Mitbewohner darstellt, ist auch von einem Anordnungsgrund auszugehen. Die sofortige Unterbindung der Rechtsverletzung ist dringlich. Jedes Aufschieben stellt eine weitere erhebliche Rechtsverletzung dar.

31

Die ausgesprochene Verpflichtung zur Betriebseinstellung stellt sich – jedenfalls zum Teil – als Vorwegnahme der Hauptsache dar. Grundsätzlich dürfen im Wege der einstweiligen Anordnung nicht bereits endgültige Zustände geschaffen werden bzw. schon das zugesprochen werden, was Gegenstand der Hauptsacheklage ist. Bei erheblichen und fortwährenden Rechtsverletzungen (keine Gartennutzung möglich, ständige und starke Verletzung der Privatsphäre durch Einsichtnahmemöglichkeiten) und einer hohen Wahrscheinlichkeit für ein Obsiegen in der Hauptsache fordert jedoch Art. 19 Abs. 4 GG ausnahmsweise das Zusprechen des Rechts bereits im Wege der einstweiligen Anordnung.

32

3. Die Kostenentscheidung des damit erfolgreichen Antrags ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Der Beigeladene hat im Gerichtsverfahren keinen Antrag gestellt und auch nur mittelbar über die Antragsgegnerin zum Verfahren Stellung genommen. Ihm können deshalb gem. § 154 Abs. 3 VwGO keine Kosten auferlegt werden.

33

4. Der Streitwert wird gem. 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Ziffer 9.6.1 des aktuellen Streitwertkatalogs unter Berücksichtigung, dass es sich um eine gewerbliche Anlage handelt, auf 12.500,00 EUR festgesetzt. Eine Halbierung des Streitwerts aufgrund des Eilverfahrens nach Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs erfolgt angesichts der faktischen Vorwegnahme der Hauptsacheklage nicht.