VG Ansbach, Urteil v. 24.03.2026 – AN 9 K 25.2759

Titel:

Beseitigungsanordnung für Imbiss

Normenketten:

BauGB Art. 144

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 4, Art. 47, Art. 55, Art. 63, Art. 76 S. 1

Leitsätze:

1. Art. 6 Abs. 1 S. 4 BayBO dispensiert lediglich solche Außenwände von der Einhaltung der Abstandsflächen, die an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Vorschrift findet auf eine Bebauung mit geringen Grenzabständen keine entsprechende Anwendung. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Für eine Abweichung von den Abstandsflächen bedarf es einer atypischen Grundstückssituation. (Rn. 32 – 35) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Festsetzung eines Bebauungsplanes kann wegen Funktionslosigkeit außer Kraft treten, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf absehbare Zeit ausschließt. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beseitigungsanordnung, Baurechtswidrigkeit, Abstandsflächen, Stellplatznachweis, Verhältnismäßigkeit, Ermessensausübung, Adressatenauswahl, Anfechtungsklage gegen die Anordnung der Beseitigung eines Imbisswagens und eines Imbisscontainers (abgewiesen), Verstoß gegen Abstandsflächenrecht, wenn bei offener Bauweise seitliche Abstandsflächen einzuhalten sind., Eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von den Abstandsflächen setzt nach wie vor als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal das Vorliegen einer atypischen Grundstückssituation („Atypik“) voraus., Voraussetzungen für die Unwirksamkeit einer Festsetzung in einem Bebauungsplan, Um in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet die Beseitigung baulicher Anlagen auf einen Verstoß gegen die Sanierungsziele stützen zu können, müssen diese ausreichend konkretisiert sein., Baugenehmigung, Grundstücksgrenze, Abweichung, Atypik, Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans, Sanierungssatzung, Ermessen

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt mit seiner Klage Rechtsschutz gegen eine von der Stadt N. verfügte Beseitigungsanordnung.

2
Das streitgegenständliche Grundstück FlNr. … der Gemarkung … in der … in N. steht im Eigentum von Herrn … Es weist eine Grundfläche von etwa 405 m² auf und ist mit einem fünfgeschossigen Wohnhaus bebaut. Der einheitliche Baukörper erstreckt sich über das genannte und das nordwestlich angrenzende Nachbargrundstück FlNr. …, welches ähnliche Abmessungen aufweist. Östlich des Gebäudes befindet sich an der Ecke … eine Freifläche von etwa 70 m². Nordwestlich des Baukörpers stehen mehrere Garagen. Südwestlich der beiden Grundstücke öffnet sich das Areal. Hier befindet sich ein A.-Markt mit vorgelagertem Parkplatz. Auch das nordwestlich angrenzende Grundstück FlNr. … ist unbebaut und wird als Parkplatz für den A.-Markt genutzt. Südwestlich ist an das Marktgebäude ein längeres achtgeschossiges Wohngebäude direkt angebaut. Weiter südwestlich befindet sich an der … die hier in die …übergeht, ein weiterer

geschlossener Wohnblock mit Innenhof, der aus mehreren Gebäudeteilen mit unterschiedlich vielen Geschossen besteht. Im weiteren nordwestlichen Verlauf der …stehen mehrgeschossige Wohngebäude als Teil einer Blockrandbebauung. Die Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. … der Stadt N., der für den Bereich Baugrenzen und fünf Vollgeschosse festsetzt, und im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „…“. Die genaue Grundstückssituation wird durch das Luftbild verdeutlicht:



3
Bei einer Ortseinsicht am 28. Februar 2025 stellten Mitarbeiter der Beklagten fest, dass auf der Freifläche auf dem Grundstück FlNr. … an der Ecke … ein Container und ein Anhänger aufgestellt worden waren, die als Imbissbude genutzt wurden. Zwischen diesen Anlagen ist auf den vorgelegten Bildern eine kleine Freifläche mit einem Stehtisch zu erkennen. Aus einem in der Akte befindlichen Vermerk vom 13. März 2025 geht hervor, dass der Imbisstand Abmessungen von 2,10 m x 4,09 m, eine Grundfläche von 10,29 m² und ein Volumen von 25,73 m³ aufweist. Der Container hat Abmessungen von 4,85 m x 6,05 m, eine Grundfläche von 29,34 m² und ein Volumen von 85,97 m³. Die Anlagen befänden sich seit ca. 2023 an diesem Ort. Der Inhaber, der Kläger des vorliegenden Verfahrens, sei angetroffen worden und habe mitgeteilt, dass der Anhänger langfristig entfernt werden solle, da er nur angemietet sei. Nach Anpassungsarbeiten im Inneren wolle er nur noch den Container betreiben.

4
Laut Stellungnahme des Stadtplanungsamtes der Beklagten befinde sich das Vorhaben in dem Gebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. …, welcher an dieser Stelle Baugrenzen und fünf Vollgeschosse festsetze. Im Übrigen richte sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Der Gebietscharakter entspreche einem Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO, die Imbissnutzung sei grundsätzlich planungsrechtlich

zulässig. Allerdings befänden sich Imbissstand und Container vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Dies sei an dieser präsenten Stelle im städtischen Raum städtebaulich nicht vertretbar. Eine Befreiung könne nicht in Aussicht gestellt werden. Die Bezugsbebauung sei zudem von der offenen Bauweise geprägt. Die seitlichen Abstandsflächen würden jedoch von dem Imbisscontainer, bei dem es sich um eine Hauptnutzung handle, nicht eingehalten. Die offene Bauweise bleibe daher nicht gewahrt. Das Vorhaben sei planungsrechtlich insgesamt unzulässig.

5
Mit Schreiben jeweils vom 15. April 2025 forderte die Beklagte den Grundstückseigentümer Herrn … und den Kläger auf, die Anlagen bis zum 31. Juli 2025 zu beseitigen und gab ihnen jeweils Gelegenheit zur Stellungnahme.

6
Mit Schriftsatz vom 24. Juni 2025 zeigte der Prozessbevollmächtigte des Klägers sein Mandat an und trat der Forderung der Beklagten entgegen.

7
Mit Bescheid vom 8. September 2025 verpflichtete die Beklagte den Grundstückseigentümer Herrn …, die Beseitigung des Imbissstandes und des Imbisscontainers auf dem Grundstück in der … zu dulden und drohte jeweils Zwangsgelder an. Dieser Bescheid wurde – soweit ersichtlich – nicht mit Rechtsmittel angegriffen.

8
Mit Bescheid vom 8. September 2025 verpflichtete die Beklagte den Kläger, den Imbissstand (Ziffer 1) und den Imbisscontainer (Ziffer 2) jeweils innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Unanfechtbarkeit dieses Bescheides zu beseitigen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Fristen wurde ein Zwangsgeld von 2.000,00 EUR angedroht (Ziffer 3), wobei 1.000,00 EUR auf den Stand und 1.000,00 EUR auf den Container entfielen. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Beseitigungsanordnung habe ihre Rechtsgrundlage in Art. 76 BayBO, dessen Voraussetzungen erfüllt seien, da die Anlage im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften errichtet worden sei. Sie liege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. …, welcher an dieser Stelle Baugrenzen festsetze. Imbissstand und -container lägen vollständig außerhalb derselben. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB könne nicht in Aussicht gestellt werden, da die Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an dieser präsenten Lage im städtischen Raum städtebaulich nicht vertretbar sei. Die Bezugsumgebung sei geprägt von der offenen Bauweise. Der Imbisscontainer halte aber keine seitlichen Abstandsflächen und somit die offene Bauweise nicht ein. Das Vorhaben befinde sich zudem im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „…“ gemäß § 142 BauGB und stehe im Widerspruch zu den im städtebaulichen Entwicklungskonzept festgelegten Sanierungszielen nach den §§ 136 ff. BauGB, insbesondere § 142 BauGB. Diese beinhalteten unter anderem die städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes, die gestalterische Aufwertung der Straßenräume sowie die Vermeidung provisorischer oder nicht ortsbildverträglicher baulicher Anlagen. In das bestehende Stadtbild füge sich der Container nicht ein, er entspreche nicht den Anforderungen an eine hochwertige Gestaltung. Insbesondere die exponierte Lage an einer Straßenkreuzung verlange ein hohes Maß an gestalterischer Sorgfalt und Dauerhaftigkeit. Der Standort an einer hochfrequentierten Kreuzung berge zudem Risiken für den ruhenden und fließenden Verkehr. Die Vergrößerung der überdachten Aufenthaltsflächen führe mit großer Sicherheit zu einer höheren Verweildauer. Die parkenden Fahrzeuge würden die ohnehin gestresste öffentliche Parkplatzsituation daher noch verschärfen und zu Behinderungen führen. Eine Genehmigung nach § 144 BauGB könne nicht erteilt werden. Da demnach eine nachträgliche Baugenehmigung nicht erteilt werden könne und auch auf andere Weise keine rechtmäßigen Zustände geschaffen werden könnten, sei die Anordnung der Beseitigung nach pflichtgemäßem Ermessen geboten. Heranzuziehen sei nach Art. 9 LStVG der Kläger als Betreiber und Handlungsstörer.

9
Dieser Bescheid wurde dem Prozessbevollmächtigten des Klägers gegen Empfangsbekenntnis, welches sich nicht in der vorgelegten Behördenakte befindet, zugestellt. Der Bescheidsentwurf trägt den Vermerk, wonach der Bescheid am 11. September 2025 versandt worden sei. Der vom Klägervertreter vorgelegte Bescheid trägt den Eingangsstempel der Kanzlei vom 18. September 2025.

10

Mit Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 7. Oktober 2025, bei Gericht am selben Tag eingegangen, erhob der Kläger gegen diesen Bescheid Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach. Zur Begründung wird vorgetragen, der angefochtene Bescheid sei rechtswidrig und verletze den Kläger in seinen Rechten. Er habe einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Imbissstand und -container seien verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO, da sie einen Brutto-Rauminhalt von weniger als 75 m³ hätten. Sie widersprächen nicht öffentlichrechtlichen Vorschriften. Der Kläger habe den Stand bereits im Januar 2023 auf dem Grundstück in der … aufgestellt und eine ordnungsgemäße Gewerbeanmeldung abgegeben. Ordnungsamt und Gesundheitsamt der Beklagten seien vor Ort gewesen und hätten keine Beanstandungen vorgebracht, die Beklagte dulde die Anlagen also seit über zweieinhalb Jahren. Ein Verstoß gegen § 30 Abs. 1 BauGB liege nicht vor. Es gehe vorliegend nämlich nicht um eine Bebauung, sondern nur um die Aufstellung eines Imbissstandes und eines Imbisscontainers auf ebener Erde und es werde nicht mehrgeschossig gebaut. Der Bebauungsplan sei daher nicht einschlägig. Selbst dann könnten aber rechtmäßige Zustände hergestellt werden. Aufgrund ihrer Ebenerdigkeit wirkten die streitgegenständlichen Anlagen nicht störend, sodass sie einer Befreiung zugänglich seien. Gerade im städtischen Raum setze die Beklagte auf Nachverdichtung. Soweit die seitlichen Abstandsflächen nicht eingehalten seien, sei das kein Verstoß gegen § 34 BauGB, vielmehr füge sich die Anlage ein, da von einer geschlossenen Bauweise auszugehen sei. Die Gebäude im Bereich um die …seien größtenteils Giebel an Giebel gebaut. Es handle sich um eine untergeordnete Nebenanlage nach § 14 BauNVO, was die Beklagte nicht berücksichtigt habe. Auch ein Verstoß gegen § 142 BauGB könne nicht erkannt werden. Die von der Beklagten angeführten Sanierungsziele, namentlich die städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes, die gestalterische Aufwertung der Straßenräume und die Vermeidung provisorischer oder nicht ortsbildverträglicher Anlagen, seien zu vage und nicht konkret formuliert. Auch begründe der angefochtene Bescheid nicht, warum der Imbissstand und der Imbisscontainer diesen Zielen widersprächen. Die bestehenden Gebäude wiesen selbst kein hohes Maß an gestalterischer Sorgfalt und Dauerhaftigkeit auf und seien nicht von hochwertiger Gestaltung. Der Imbisscontainer sei hingegen durch seine klaren Formen hochwertig gestaltet, kaschiere die plakatierte Giebelfassade des Anwesens … und werte das Areal auf. Der Kläger sei zudem bereit, den Container gegebenenfalls farblich anders zu gestalten. Gefahren für den ruhenden und fließenden Verkehr bestünden nicht, da die Gäste auf dem angrenzenden A.-Parkplatz parken könnten. Die Stellplätze seien mit dem Grundstückseigentümer abgesprochen worden, die Nachbarn hätten keine Einwände erhoben. Dem Kläger stehe zudem aus Gründen der Gleichbehandlung ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung zu. Es werden mehrere Imbissstände, unter anderem in Fürth, in Wendelstein und im Stadtgebiet N. benannt.

11
Der Kläger beantragt zuletzt,

Der Bescheid der Beklagten vom 8. September 2025 wird aufgehoben.

12
Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

13
Zur Begründung wird vorgetragen, die Beseitigungsanordnung sei von Art. 76 Satz 1 BayBO gedeckt, da der Imbissstand und der Imbisscontainer öffentlichrechtlichen Vorschriften widersprächen und nicht nachträglich legalisiert werden könnten. Die Anlagen stellten eine bauliche Anlage gemäß § 29 BauGB, Art. 2 Abs. 1 BayBO dar, da sie ortsfest aufgestellt und mit dem Boden verbunden seien, eine stabile Konstruktion hätten, städtebauliche Relevanz aufwiesen und dauerhaft ortsfest genutzt würden. Eine Ortsfestigkeit sei indes auch dann zu bejahen, wenn der Wagen zwar nur durch die natürliche Schwerkraft mit dem Grundstück verbunden sei, aber die ihm von dem Verfügungsberechtigten zugewiesene Funktion deutlich mache, dass er an Stelle eines anderen, üblicherweise mit dem Boden fest verbundenen Vorhabens treten solle. Das streitgegenständliche Vorhaben befinde sich auf dem Gebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. …, der an dieser Stelle Baugrenzen und fünf Vollgeschosse festsetze. Der Gebietscharakter entspreche einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die Bezugsumgebung sei durch die offene Bauweise geprägt. Imbissstand und -container befänden sich vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, was aufgrund der präsenten Lage im städtischen Raum städtebaulich nicht vertretbar sei. Es handle sich zudem um eine Hauptnutzung, welche grundsätzlich innerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen sei. Das Vorhaben halte die offene Bauweise nicht ein, da es keine seitlichen Abstandsflächen einhalte. Bei dem streitgegenständlichen Grundstück und seiner Bebauung habe es sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine freistehende Hausgruppe gehandelt, die überplant worden sei. Die aktuelle Grundstücksteilung sei erst später erfolgt. Dem streitgegenständlichen Container fehle es am wechselseitig abgestimmten „Gegenspieler“ auf dem Nachbargrundstück. Dort existiere keine Grenzbebauung. Eine Befreiung nach § 31 BauGB könne nicht erteilt werden, da dies städtebaulich nicht vertretbar sei und die Grundzüge der Planung berührt würden. Da schon die Tatbestandsvoraussetzungen der Norm nicht vorlägen, sei die Beklagte hinsichtlich der Befreiungsentscheidung gar nicht erst zu einer Ermessensausübung gekommen. Es lägen auch sanierungsrechtliche Verstöße gegen die §§ 136 ff. BauGB vor. Die Anlagen stünden im Widerspruch zum städtebaulichen Entwicklungskonzept, welches als Sanierungsziel die städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes, die gestalterische Aufwertung der Straßenräume und die Vermeidung provisorischer oder nicht ortsbildverträglicher baulicher Anlagen festlege. Die streitgegenständlichen Anlagen werteten das bestehende Stadtbild nicht auf, sondern wirkten eher wie Fremdkörper und seien nicht ortsbildverträglich. Sie fügten sich nicht in das vorhandene Straßenbild ein und wiesen keine – aufgrund der exponierten Lage erforderliche – hochwertige Gestaltung auf. Zur potentiellen Verkehrsgefährdung wird ergänzend ausgeführt, dass die A.-Parkflächen im Privatbesitz der Firma A. stünden und für andere Zwecke als das Parken für einen Einkauf in der Filiale eigentlich nicht zugelassen seien. Sie könnten außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes auch gesperrt werden und dürften daher nicht als Parkplatznachweis für den Imbissstand herangezogen werden. Die aufgezählten Imbissbuden könnten nicht als Bezugsfälle herangezogen werden, da sie sich in einer anderen planungsrechtlichen Situation befänden. Die Gewerbeanmeldung durch den Kläger ersetze nicht die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften. Eine Duldung durch die Bauordnungsbehörde der Beklagten habe zu keinem Zeitpunkt stattgefunden. Sie habe erst am 13. März 2025 Kenntnis von den streitgegenständlichen Anlagen erlangt und sei anschließend sofort tätig geworden.

14
In der mündlichen Verhandlung am 24. März 2026 waren die Beteiligten anwesend und verhandelten zur Sache.

15
Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten, die Gerichtsakte und auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

17
Der streitgegenständliche Bescheid der Stadt N. vom 8. September 2025 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

18
1. Die mit der Klage angegriffene Beseitigungsanordnung ist formell und (im Ergebnis) materiell rechtmäßig. Sie findet ihre Rechtsgrundlage in Art. 76 Satz 1 BayBO, dessen Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind, wahrt den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und wendet sich gegen den richtigen Adressaten. Die Beklagte hat zudem in nicht zu beanstandender Weise von dem ihr zustehenden Ermessen Gebrauch gemacht. Im Einzelnen ist Folgendes auszuführen:

19
Nach Art. 76 Satz 1 BayBO kann die zuständige Behörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen verlangen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert worden sind und wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Erforderlich ist zum einen, dass im Falle einer genehmigungsbedürftigen Anlage diese formell baurechtswidrig ist. Darüber hinaus muss sie materiell baurechtswidrig sein, also auch keiner (nachträglichen) Baugenehmigung zugänglich sein. Dies kommt in Art. 76 Satz 1 BayBO darin zum Ausdruck, dass die Beseitigung nur angeordnet werden darf, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände geschaffen werden können (vgl. BayVGH, B.v. 20.1.2003 – 20 ZB 99.3616 – juris Rn. 3). Bei

verfahrensfreien (Art. 57 BayBO) oder genehmigungsfreigestellten (Art. 58 BayBO) Vorhaben ist nur materielle Illegalität denkbar und daher ausreichend (vgl. Decker in: Busse/Kraus, BayBO, 150. EL, Art. 76 Rn. 89 f.).

20
Vorliegend sind die zu beseitigenden Anlagen formell und materiell baurechtwidrig.

21
a) Sowohl bei dem Imbisscontainer als auch bei dem Imbissstand handelt es sich um Anlagen i.S.d. Art. 76 Satz 1 BayBO. Die Vorschrift spricht nicht explizit von baulichen Anlagen, sondern lediglich von Anlagen. Eine Befassung mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen Anlagen, die nicht zugleich baulichen Anlagen sind, von Art. 76 Satz 1 BayBO erfasst werden, kann hier unterbleiben. Der Imbisscontainer ist aus Bauprodukten hergestellt und schon aufgrund seines Gewichtes und der Tatsache, dass man ihn nicht einfach wegfahren kann, fest mit dem Erdboden verbunden und stellt daher eine bauliche Anlage i.S.d. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO dar. Sollte man hieran Zweifel haben, würden der Imbisscontainer und der Imbissstand jedenfalls nach Art. 2 Abs. 1 Satz 3 BayBO als bauliche Anlagen gelten. Nach den übereinstimmenden Angaben des Klägers und der Beklagten stehen beide Anlagen seit dem Jahr 2023 auf dem Grundstück in der A. Straße 115 und werden dort betrieben. Sie sind daher ersichtlich nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt, überwiegend ortsfest benutzt zu werden (vgl. Art. 2 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

22
b) Der Imbisscontainer ist formell rechtswidrig, da seine Errichtung bzw. Aufstellung nach Art. 55 Satz 1 BayBO einer Baugenehmigung bedurft hätte, die jedoch weder beantragt noch erteilt worden war. Eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO (Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³) scheidet aus, da der Imbisscontainer einen Brutto-Rauminhalt von 85,97 m³ aufweist.

23
Formell rechtswidrig ist auch der Imbissstand. Er weist zwar einen Brutto-Rauminhalt von lediglich 25,73 m³ auf und bleibt damit unter der Obergrenze von 75 m³ in Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO. Die Vorschrift stellt ihrem Wortlaut nach auf das einzelne Gebäude ab. Daher ist es möglich, dass in einem Fall wie dem vorliegenden von zwei nebeneinanderstehenden Gebäuden eines baugenehmigungspflichtig ist und eines nicht. Gefordert wird jedoch, dass die verschiedenen Gebäude nicht eine baulich und funktional einheitliche Gesamtanlage, mithin ein Gesamtvorhaben darstellen (vgl. Weinmann in: Spannowsky/Manssen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 35. Ed. 1.2.2026, BayBO, Art. 57 Rn. 30). Nach dem Vortrag des Klägervertreters in der mündlichen Verhandlung ist es wohl möglich, sowohl im Imbisscontainer als auch im Imbissstand Speisen herzustellen, sodass beide getrennt voneinander genutzt werden können. Die Lichtbilder und der bisherige Vortrag legen indes die Annahme nahe, dass Imbisscontainer und Imbissstand gemeinsam genutzt werden, sodass von einer zusammengehörenden Gesamtanlage auszugehen ist.

24
c) Beide Anlagen sind materiell baurechtswidrig und damit keiner nachträglichen Baugenehmigung zugänglich. Sie verstoßen gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften, namentlich die Abstandsflächenvorschriften in Art. 6 BayBO und die in Art. 47 BayBO normierte Pflicht zum Nachweis von Kfz-Stellplätzen. Eine Abweichung von diesen Vorschriften nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO wurde nicht beantragt und kommt rechtlich auch nicht in Betracht.

25
aa) Der Imbisscontainer verstößt – unabhängig von der Frage, ob es sich bei beiden Anlagen um eine Gesamtanlage handelt – gegen Art. 47 Abs. 1 BayBO. Nach dieser Norm sind für Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Nach Art. 47 Abs. 2 Satz 1 BayBO legt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Anzahl der Stellplätze durch Rechtsverordnung fest. Legt eine kommunale Satzung eine geringere Anzahl fest, ist nach Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO die geringere Anzahl maßgeblich. Im vorliegenden Fall bestimmt § 20 Satz 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) i.V.m. Ziffer 6.1 der Anlage zu § 20 GaStellV, dass bei Gaststätten 1 Kfz-Stellplatz je 10 m² Gastfläche erforderlich ist. § 2 Abs. 2 Satz 1 der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen der Stadt N. vom 14. Dezember 2007, zuletzt geändert

durch Satzung vom 28. Juli 2025, (Stellplatzsatzung – StS) bestimmt hingegen, dass die Anzahl der notwendigen Stellplätze anhand der Richtzahlenliste (Anlage zur Satzung) zu ermitteln ist. Ziffer 6.1 der Richtzahlenliste bestimmt, dass bei Gaststätten pro 40 m² Gastfläche 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen ist. Maßgeblich ist insofern nach Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO die geringere Anzahl nach der städtischen Satzung. Bei einer Grundfläche des Imbisscontainers von 29,34 m² dürften vorsichtig geschätzt mindestens 20 m² zum Aufenthalt von Gästen nutzbar sein, sodass eine Berechnung (20 m² Gastfläche geteilt durch 40 m²) einen Stellplatzbedarf von 0,5 ergibt, was nach § 2 Abs. 2 StS auf 1 zu runden ist. Auch bei anderem Verständnis von Ziffer 6.1 der Richtzahlenliste, nämlich dass pro angefangenen 40 m² ein Stellplatz erforderlich ist, kommt man auf einen Bedarf von einem Kfz-Stellplatz. In der – hier einschlägigen – Zone 2 außerhalb des Rings der Bundesstraße 4R sind Kraftfahrzeugstellplätze in der rechnerisch ermittelten Anzahl voll nachzuweisen (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 4 StS).

26
Dieser Stellplatz ist nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. § 3 Abs. 1 StS entweder auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt N. rechtlich gesichert ist. Beide Alternativen scheiden im vorliegenden Fall aus. Das Areal vor dem Gebäude in der … ist für die Schaffung eines Stellplatzes ersichtlich zu klein. Ein Stellplatznachweis dürfte dort auch daran scheitern, dass eine Zufahrt aufgrund des Kreuzungsbereichs und der dort befindlichen Ampelanlage von der … und erst recht von der … nicht auf eine den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügende Weise möglich wäre. Auch auf der verbleibenden Freifläche des Grundstücks FlNr. … und des Nachbargrundstücks FlNr. … kann nach den Angaben des Klägervertreters in der mündlichen Verhandlung kein Stellplatz untergebracht werden. Die Nutzung des angrenzenden A.-Parkplatzes mag zwar faktisch möglich sein, ist rechtlich aber nicht gesichert. Die verbleibende Möglichkeit, den Stellplatz nach § 3 Abs. 2 StS abzulösen, scheidet ebenfalls aus, da die Vertreter der Beklagten (zuletzt in der mündlichen Verhandlung) die Zustimmung der Stadt N. zu einem solchen Ablösevertrag nicht in Aussicht stellen konnten.

27
Dem Verstoß gegen die Stellplatzpflicht könnte auch nicht durch die Erteilung einer Abweichung begegnet werden. Die Stellplatzpflicht ist zwar grundsätzlich einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO zugänglich. In § 6 StS ist dies ausdrücklich bestimmt. Die Entscheidung hierüber steht jedoch im Ermessen der Beklagten. Angesichts der Lage der streitgegenständlichen Anlagen an einer stark befahrenen Straße, erscheint ein „wildes“ Parken der Kunden kaum hinnehmbar zu sein. Es dürfte daher ausgeschlossen sein, dass das Ermessen der Beklagten bei der Entscheidung über eine Abweichung auf Null reduziert sein könnte, sodass der Kläger erkennbar keinen Anspruch auf eine Abweichung von der Stellplatzpflicht hätte.

28
bb) Der Imbisscontainer und der Imbissstand verstoßen gegen Abstandsflächenrecht. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten, die gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen und sich nach Art. 6 Abs. 3 BayBO nicht mit anderen Abstandsflächen überdecken dürfen. Gleiches gilt nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO für bauliche Anlagen, denen gebäudegleiche Wirkung zukommt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 b) BayBO i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Satzung der Stadt N. über die Tiefe der Abstandsflächen vom 11. Juli 2016 (Abstandsflächensatzung – AFS) das 0,4-fache der Wandhöhe, wobei letztere gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder – im Fall eines Flachdaches – bis zum oberen Abschluss der Wand bezeichnet. Das Mindestmaß der Abstandsflächen beträgt gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in jedem Fall 3 m.

29
Im vorliegenden Fall müssen der Imbisscontainer und der Imbissstand Abstandsflächen einhalten. Die Anlagen sind als Gebäude i.S.d. Art. 2 Abs. 2 BayBO anzusehen, da sie selbständig benutzbar und (durch ein Dach) überdeckt sind und von Menschen betreten werden können. Sie lösen daher grundsätzlich Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO aus. Auch wenn man die Gebäudeeigenschaft der Anlagen bezweifeln wollte, würden der Imbisscontainer und der Imbissstand nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO Abstandsflächen auslösen, da den Baukörpern aufgrund ihrer Massivität gebäudegleiche Wirkung zukommt.

30
Die Einhaltung der Abstandsflächen ist nicht aus Gründen des Bauplanungsrechts entbehrlich. Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO bestimmt, dass eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Im vorliegenden Fall enthält der einfache Bebauungsplan Nr. …, der aus dem ursprünglichen Baulinienplan des Katasterblattes Nr. … übergeleitet wurde, keine ausdrücklichen Festsetzungen zur Bauweise. In den von der Beklagten vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan, die in deren Geoportal auch öffentlich abrufbar sind, findet sich für das genannte Katasterblatt lediglich unter der Überschrift „Zum Beb.-Plan Nr. …“ die Festsetzung „Art der Bebauung: 1. Offene Bauweise“. Die zeichnerischen Festsetzungen der Baugrenze auf dem damals noch ungeteilten Grundstück mit den Gebäuden … und …, die einen deutlichen Abstand zu allen umgebenden Grundstücksgrenzen einhalten, legen jedenfalls den Schluss nahe, dass ein direkter Anbau an diese Gebäude vom Plangeber nicht gewollt war. Gleiches gilt, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Wirksamkeit mehr entfalten sollten und die zulässige Bauweise aus der Eigenart der näheren Umgebung abzuleiten wäre. Das Doppelhaus … und … weist aufgrund der deutlichen räumlichen Trennung ersichtlich keinen Bezug zu der weiter nordwestlich befindlichen Blockrandbebauung und den aneinandergebauten Gebäuden südwestlich des A.-Marktes mehr auf. Das Doppelhaus selbst ist nicht an die umgebenden Grundstücksgrenzen gebaut, sodass sich nicht der Schluss ergibt, man dürfe bauplanungsrechtlich direkt an die Südostseite des Gebäudes …anbauen. Des Weiteren ist zu beachten, dass Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO lediglich solche Außenwände von der Einhaltung der Abstandsflächen dispensiert, die an die Grundstücksgrenze gebaut werden (vgl. BayVGH, B.v. 26.3.2028 – 2 ZB 15.2670 – juris). Die Vorschrift findet auf eine Bebauung mit geringen Grenzabständen keine entsprechende Anwendung (vgl. BayVGH, B.v. 2.4.2014 – 1 ZB 13.2536 – beckonline). Im vorliegenden Fall befindet sich zwischen dem Imbisscontainer und dem Imbissstand einerseits und dem Gebäude in der …andererseits überhaupt keine Grundstücksgrenze und es wurde auch nicht direkt an dieses Gebäude gebaut, sondern ein (kleiner) Abstand eingehalten. Die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO sind insofern nicht erfüllt.

31
Die somit einzuhaltenden Abstandsflächen betragen 3 m und werden im vorliegenden Fall gegenüber dem Wohngebäude in der …nicht eingehalten, vielmehr überdecken sie sich mit dessen eigenen Abstandsflächen, was einen Verstoß gegen Art. 6 Abs. 3 BayBO darstellt. Die Ausnahme von dieser Regel in Art. 6 Abs. 3 Hs. 2 Nr. 3 BayBO für „Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind“, ist vorliegend nicht einschlägig. Bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, werden in Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO aufgezählt. Der Imbisscontainer und der Imbissstand fallen nicht hierunter.

32
Eine Legalisierung des Abstandsflächenverstoßes durch Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO scheidet aus, da es bereits an der hierfür erforderlichen Atypik fehlt. Die Kammer hält an ihrer bisherigen Rechtsprechung fest, wonach es für eine Abweichung von den Abstandsflächen einer atypischen Grundstückssituation bedarf. Im Einzelnen ist hierzu auszuführen:

33
Von der Rechtsprechung wurde in der Vergangenheit für Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 63 BayBO das Vorliegen des ungeschriebenen Tatbestandsmerkmals einer atypischen Grundstückssituation („Atypik“) gefordert, also das Vorliegen besonderer Gründe, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die die Einbuße an den Schutzgütern des Art. 6 BayBO (ausreichende Belichtung, Besonnung, Belüftung, sozialer Wohnfriede) gerechtfertigt erscheinen lassen (vgl. BayVGH, U.v. 14.12.1994 – 26 B 93.4017; B.v. 22.7.2003 – 15 ZB 02.1223 – juris). In der Regel wird es sich um Grundstückssituationen handeln, die vom Gesetzgeber, der notwendigerweise typisierende Regelungen erlassen muss, so nicht vorhergesehen worden sind und insofern gleichsam im Randbereich der typisierenden Norm liegen, also atypisch sind. Eine solche Atypik kann sich – außer aus den in Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO beispielhaft genannten und hier ersichtlich nicht vorliegenden Sachverhalten – etwa aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation, wie der Lage des Baugrundstücks in einem historischen Ortskern, ergeben (vgl. BayVGH, B.v. 16.7.2007 – 1 CS 07.1340 – BauR 2007, 1858). Am Erfordernis der Atypik hält die Kammer auch nach den im Folgenden dargestellten

Gesetzesänderungen fest und schließt sich insoweit der Rechtsprechung des 1. und des 15. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes an (vgl. BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22; B.v. 18.3.2025 – 1 ZB 24.142 – juris Rn. 17; a.A. BayVGH, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 10).

34
Mit Änderungsgesetz vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) wurde Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO a.F. neu eingeführt. Der inhaltsgleiche Satz bildet mittlerweile Art. 6 Abs. 1 Satz 5 BayBO und lautet: „Art. 63 bleibt unberührt“. Zur Gesetzesbegründung wurde damals ausgeführt, dass ein sachlich oder rechtlich nachvollziehbarer Grund für die Forderung der Rechtsprechung nach einer atypischen Situation nicht bestehe. Dies stelle der neue Art. 6 Abs. 1 Satz 4 ausdrücklich klar (vgl. Bayerischer Landtag, 17. Wahlperiode, LT-Drs. 17/21574, S. 13; entsprechend vertritt auch Kraus in: Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 6 Rn. 74 ff. die Auffassung, dass eine atypische Grundstücksituation nicht mehr erforderlich sei). Dem ist die Rechtsprechung nicht geschlossen gefolgt (vgl. BayVGH, B.v. 18.3.2025 – 1 ZB 24.142 – juris Rn. 17; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22; VG Ansbach, U.v. 25.3.2025 – AN 9 K 24.335 – juris; U.v. 21.10.2025 – AN 17 K 24.826 – juris; VG München, U.v. 24.7.2019 – M 9 K 18.5334 – juris; a.A. BayVGH, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – beckonline). Ausdrücklich ist zwar der Gesetzesbegründung zu entnehmen, dass der Gesetzgeber das Erfordernis der Atypik entfallen lassen wollte. Für die Auslegung kommt es indes auf den objektivierten Willen des Gesetzgebers an (vgl. BVerwG, U.v. 22.8.2000 – 1 C 9.00 – juris), der im Normtext seinen Niederschlag gefunden haben muss (vgl. HessVGH, U.v. 23.3.2017 – 6 A 414/15 – juris m.w.N. zur Rspr. des BVerwG). Dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung selbst ist die vom Gesetzgeber beabsichtigte Rechtsfolge, dass Abweichungen von den Abstandsflächen keiner Atypik mehr bedürfen sollen, nicht ausdrücklich und auch sonst nicht klar zu entnehmen. Der Gesetzgeber wäre nicht gehindert gewesen, dies ausdrücklich so zu normieren. Der Satz, wonach Art. 63 BayBO unberührt bleibe, erscheint überflüssig, bestenfalls klarstellend, da Abweichungen nach Art. 63 BayBO auch schon vor Einführung von Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO (2018) möglich waren. Insofern hat es der Gesetzgeber schlicht unterlassen, seinen Willen, dass das Erfordernis der Atypik entfallen solle, hinreichend konkret im Gesetz abzubilden (vertiefend Weinmann in: BeckOK, Bauordnungsrecht Bayern, 34. Ed. 1.1.2025, Art. 63 BayBO Rn. 44 ff.).

35
Im Zuge der Novelle der Bayerischen Bauordnung von 2018 fügte der Bayerische Gesetzgeber mit Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO einen Katalog von Regelbeispielen ein und erweiterte diesen zwischenzeitlich. Dies bestätigt die fortbestehende Notwendigkeit der Atypik nochmals und lässt den Schluss auf eine Streichung der Atypik als Voraussetzung für eine Abweichung gerade nicht zu. Durch die Schaffung von Regelbeispielen hat der Gesetzgeber gerade bestimmte atypische Situationen konkret benannt, unter denen eine Abweichung von den Abstandsflächen zugelassen werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 15.4.2024 – 15 CS 24.337 – juris Rn. 15). Die 2023 vorgenommene Ausgestaltung von Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO als Soll-Vorschrift betrifft ausschließlich die Rechtsfolgenseite, auf der das bisherige „kann“ durch ein „soll“ ersetzt wurde (vgl. Bayerischer Landtag, 18. Wahlperiode, Drs. 18/28882, S. 34: „Bei inhaltlich unveränderten tatbestandlichen Voraussetzungen wird der Ermessensspielraum der unteren Bauaufsichtsbehörden gegenüber der bisherigen „Kann-Vorschrift“ zugunsten der Antragsteller eingeschränkt.“). Das bis dahin von der Rechtsprechung geforderte ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Atypik wurde hierdurch also nicht erkennbar berührt.

36
Im vorliegenden Fall kann eine atypische Grundstückssituation nicht erkannt werden. Die Aufstellung des Imbisscontainers und des Imbissstandes in unmittelbarer Nähe zu dem angrenzenden Gebäude unter Verstoß gegen die Abstandsflächen begründet sich alleine mit der Absicht des Klägers, den kleinen Grundstücksstreifen wirtschaftlich auszunutzen. Ob die weiteren Voraussetzungen von Art. 63 Abs. 1 BayBO vorliegen, kann dahinstehen.

37
cc) Ohne dass es hierauf noch ankäme, wird ausgeführt, dass sich die streitgegenständliche Beseitigungsanordnung wohl nicht darauf stützen lässt, dass sich der Imbisscontainer und der Imbissstand außerhalb der Baugrenzen befinden. Eine solche wird in dem Bebauungsplan Nr. … zwar festgesetzt. Es spricht allerdings einiges dafür, dass diese Festsetzung unwirksam geworden ist.

38
Dass Bebauungspläne – insgesamt oder in einzelnen Festsetzungen – ihre Gültigkeit sowohl durch die Bildung derogierenden Gewohnheitsrechts als auch wegen eines funktionslos gewordenen Inhalts einbüßen können, ist höchstrichterlich anerkannt (vgl. BVerwG, U.v. 10.3.1967 – IV C 87.65 – BVerwGE 26, 282 (284 f.); U.v. 29.4.1977 – IV C 39.75; B.v. 9.10.2003 – IV B 85.03 – juris), hieran werden jedoch hohe Anforderungen gestellt. Die Festsetzung eines Bebauungsplanes kann wegen Funktionslosigkeit außer Kraft treten, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf absehbare Zeit ausschließt. Bei der Prüfung ist nicht isoliert ein einzelnes Grundstück zu betrachten, sondern es ist die Festsetzung in ihrer gesamten Reichweite und in ihrer Bedeutung für den Plan in seiner Gesamtheit zu würdigen. Hinzutreten muss eine bestimmte Offenkundigkeit des Mangels, die einem in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1977 – IV C 39.75 – juris). Die Schwelle ist dann überschritten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan seine Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung in die ursprünglich beabsichtigte Richtung zu steuern (vgl. BVerwG, B.v. 9.10.2003 – IV B 85.03; BayVGH, B.v. 4.11.2009 – 9 CS 09.2422 – juris).

39
Im vorliegenden Fall zeigt eine Gegenüberstellung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. … mit aktuellen Luftbildern (etwa auf google maps oder BayernAtlas), dass die tatsächliche bauliche Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte in dem Geviert, das im Norden durch die …, im Osten durch die …, im Süden durch den … und im Westen durch die … und die …begrenzt wird, von den festgesetzten Baugrenzen ganz wesentlich abgewichen ist. Der A.-Markt überschreitet die Baugrenzen deutlich. Das an den A.-Markt angebaute achtgeschossige Wohngebäude befindet sich vollständig außerhalb der Baugrenzen. An der Stelle weiter südwestlich, wo sich heute der aus einer Vielzahl von mehrgeschossigen Gebäuden bestehende Wohnblock befindet, setzte der Bebauungsplan ursprünglich zwei einzelne Baufenster fest, die zueinander einen Abstand einhielten. Auch westlich der … waren ursprünglich drei einzelne Baufenster festgesetzt. Heute befindet sich dort – über die drei Baufenster hinweg – ein einzelnes langgezogenes Gebäude. Nahezu alle heute vorhandenen Gebäude weisen mehr Geschosse auf, als im Bebauungsplan festgesetzt sind. Eine Verwirklichung der ursprünglichen Festsetzungen würde die Beseitigung eines Großteils der vorhandenen Bebauung voraussetzen und erscheint somit vollständig ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund spricht einiges dafür, dass die Festsetzung der Baugrenzen – jedenfalls in dem dargestellten Geviert – unwirksam geworden ist und sich die Beseitigungsanordnung nicht damit begründen lässt, die streitgegenständlichen Anlagen stünden außerhalb der Baugrenzen.

40
dd) Auch auf einen Verstoß gegen die Ziele der Sanierungssatzung „…“ lässt sich die Beseitigungsanordnung – ohne dass es hierauf entscheidungserheblich ankommen würde – wohl nicht stützen. In einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet bedarf die Errichtung einer baulichen Anlage nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde, die hier nicht eingeholt wurde. Diese darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Hieran bestehen Zweifel. Die Kammer verkennt nicht, dass die Entwicklung eines Sanierungsgebietes – zumal eines so großen wie der N. Weststadt – einen langwierigen Prozess darstellt, in dessen Verlauf viele städteplanerische Ideen entworfen und diskutiert werden, und dass sich Sanierungsziele erst im Lauf dieses Prozesses konkretisieren. Die Rechtsprechung stellt daher bei der Überprüfung der Rechtmäßigkeit einer Sanierungssatzung keine zu hohen Anforderungen an die konkrete Ausarbeitung der Sanierungsziele (vgl. BVerwG, B.v. 27.05.1997 – 4 B 98/9 – NVwZ-RR 1998, 216). Etwas anderes muss gelten, wenn die Beklagte – wie hier – eine Beseitigungsanordnung, die einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht in Art. 14 Abs. 1 GG darstellt, auf einen Verstoß gegen die Sanierungsziele stützen will. Hier ist schon aus Gründen der Rechtssicherheit ein gewisses Maß an Konkretisierung zu verlangen.

41
Im vorliegenden Fall finden sich zum Sanierungsgebiet „…“ zahlreiche Publikationen auf den Internetseiten der Stadt N., unter anderem das sogenannte Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept („INSEK“). Dieses

beinhaltet vor allem eine sehr detaillierte Beschreibung des Ist-Zustandes des …, etwa der Nutzungs-, Arbeits- und Bevölkerungsstruktur, der vorhandenen Bausubstanz, der Nahversorgung, der Struktur des öffentlichen Personennahverkehrs, der vorhandenen Verkehrswege und vieles mehr. Es werden Vorschläge für die weiteren Planungsabläufe, die Durchführung von Gesprächsrunden, Workshops und Bürgersprechstunden gemacht. Zu den Zielen der Sanierung finden sich Ausführungen wie im Folgenden: „Gebraucht wird ein konzeptionelles Planungsinstrument, das langfristige Strategien formuliert, schrittweise Verbindlichkeit erlangt und auf Dynamiken gleichermaßen reagiert. Ziel ist es, durch neue Partnerschaften und Kooperationen die …nachhaltig zu entwickeln, perspektivisch zu stabilisieren und sie als Modell für eine aktivierende Stadtplanung und Stadtentwicklung zu qualifizieren (INSEK, S. 79).“ An anderer Stelle heißt es: „Ein weiterer Baustein ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Stadtplätzen sowie Straßenräumen und damit einhergehend die gezielte Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes durch die gestalterische Aufwertung stadtteilverbindender Straßenzüge (INSEK, S. 81).“ Die von der Beklagten im Verfahren angeführten Ziele „städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes, gestalterische Aufwertung der Straßenräume sowie Vermeidung provisorischer oder nicht ortsbildverträglicher baulicher Anlagen“ finden sich wörtlich nicht im Stadtteilentwicklungskonzept. Die Vertreter der Beklagten räumten in der mündlichen Verhandlung ein, dass man diese Ziele vielmehr aus dem Stadtteilentwicklungskonzept abgeleitet habe. Es spricht somit einiges dafür, dass die noch sehr am Anfang stehenden Gedanken zur Weiterentwicklung der … noch viel zu wenig konkret sind, um damit die Beseitigung von baulichen Anlagen zu rechtfertigen. Hierauf kommt es aber – aufgrund der oben dargestellten bauordnungsrechtlichen Verstöße des Imbisscontainers und des Imbissstandes – nicht entscheidungserheblich an.

42
d) Der angefochtene Bescheid erweist sich auch im Übrigen als rechtmäßig. Die Adressatenauswahl begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Der Kläger wurde als Handlungsstörer, der den Imbisswagen und den Imbissstand selbst aufgestellt hat, zurecht in Anspruch genommen. Die Anordnung wahrt auch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Da die Anlagen nicht nachträglich legalisiert werden können, gibt es kein milderes Mittel zur Herstellung rechtmäßiger Zustände als deren Beseitigung. Die Androhung der Zwangsgelder, deren Höhe und die Umsetzungsfrist von drei Monaten ab Unanfechtbarkeit des Bescheides sind ebenfalls nicht zu beanstanden. Nach Art. 31 Abs. 1 VwZVG kann ein Zwangsgeld angedroht werden, um den Pflichtigen zur Erfüllung einer Handlungspflicht anzuhalten.

43
Ermessensfehler der Beklagten (auf deren Nachprüfung das Gericht nach § 114 Satz 1 VwGO beschränkt ist) können nicht erkannt werden. Die Ausführungen zum Ermessen im streitgegenständlichen Bescheid sind zwar äußerst kurz und gehen kaum auf den konkreten Einzelfall ein. Sie lassen aber doch ausreichend erkennen, dass die Beklagte das ihr eingeräumte Ermessen erkannt und davon Gebrauch gemacht hat. Gerade angesichts der Tatsache, dass sich der Imbisscontainer und der Imbissstand nicht nachträglich legalisieren lassen und dass die Existenz baurechtswidriger Anlagen immer die Gefahr der Nachahmung mit sich bringt, durften die Ermessenserwägungen im Bescheid kurz ausfallen. Einen Ermessensfehler stellt es auch nicht dar, dass die Beklagte die streitgegenständlichen Anlagen beseitigen lässt, die vom Klägervertreter benannten Imbissbuden im Stadtgebiet hingegen nicht. Die genannten Anlagen befinden sich in ganz anderen Gebieten und sind mit den streitgegenständlichen Anlagen daher nicht vergleichbar. Auch war das Ermessen der Beklagten nicht dadurch eingeschränkt, dass sie gegen die streitgegenständlichen Anlagen über einen längeren Zeitraum nicht bauaufsichtlich eingeschritten ist. Auch wenn das Ordnungsamt und das Gesundheitsamt der Beklagten in der Vergangenheit keine Einwände gegen den Imbissbetrieb gehabt haben sollten, bindet dies die Beklagte nicht in baurechtlicher Hinsicht. Eine baurechtliche Überprüfung fand erstmalig im Jahr 2025 statt.

44
Die Klage war nach alledem abzuweisen.

45
2. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO, wonach der unterliegende Teil die Kosten des Verfahrens trägt.

46
3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.