VG Regensburg, Urteil v. 15.06.2021 – RN 6 K 19.1713

Titel:

Bauaufsichtliche Beseitigungsanordnung für ein gegen Denkmalschutzrecht verstoßendes planabweichend errichtetes Dachflächenfenster

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1
BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 lit. d, Art. 76 S. 1
BayDSchG Art. 6 Abs. 1, Abs. 3, Art. 15 Abs. 1 S. 2, Abs. 4
BayVwVfG Art. 40

Leitsätze:

1. Fenster 0 auch im Dachbereich – stellen aus denkmalpflegerischer Sicht ein wichtiges Kriterium des Erscheinungsbildes eines Gebäudes dar. Fenster sind als sogenannte "Augen" eines Gebäudes meist wesentliche gestalterische Merkmale.(Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für die Frage, ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dem Vorhaben entgegenstehen, ist auf die charakteristischen Merkmale des Ensembles abzustellen. Dazu gehören unter anderem auch Dächer und die Dachlandschaft.(Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
3. Mit Blick auf den hohen Rang des Denkmalschutzes und den Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums muss ein Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung seines Grundstücks verwehrt wird.(Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beseitigungsanordnung, Denkmalschutz, Ensemble, planabweichendes Bauen, Erscheinungsbild, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Dachflächenfenter, Denkmalverträglichkeit, Gründe des Denkmalschutzes, Ermessen, Rückbau

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 22.03.2022 – 15 ZB 21.3085

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen eine Anordnung der Beklagten, ein auf der Dachfläche des Gebäudes … straße … in L. (Flurnummer ... Gemarkung …) angebrachtes Fenster/Oberlicht rückzubauen.

2
Der Kläger beantragte mit Datum vom 03.03.2017 eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Rückbau von neuzeitlichen Einbauten in dem zu diesem Zeitpunkt als Einzeldenkmal geführten Gebäude. Anlässlich einer Überprüfung der Denkmaleigenschaft teilte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege dem Kläger mit, dass das Gebäude nicht mehr als Einzeldenkmal in der Denkmalliste geführt werde. In der Folge wurden verschiedene Planungsvarianten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erarbeitet.

3
Mit Bescheid vom 04.05.2018 wurde dem Kläger eine Baugenehmigung für den Neubau eines Stadthauses erteilt. Die Baugenehmigung enthält 11 Auflagen zum Denkmalschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass bei neu auftretenden Fragestellungen während der Ausführung, die ein Abweichen von dem abgestimmten Projekt erfordern, in jedem Fall eine erneute Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erforderlich sei. Gespräche mit der Unteren Denkmalschutzbehörde genügten insoweit

nicht. In der Folge stellte die Beklagte fest, dass zusätzlich zu 2 genehmigten, kleineren Dachflächenfenstern ein nicht genehmigtes größeres Dachflächenfenster auf der nach Westen hin orientierten Dachfläche des Neubaus errichtet worden sei. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies in der Folge darauf hin, dass es sich dabei um ein völlig überdimensioniertes weiteres Dachflächenfenster handle, dass weder in einem der informellen Gespräche vorbesprochen noch formell genehmigt worden sei. Es sei nicht nur von erhöhten Orten der L.er Altstadt wie etwa Kirchtürmen oder der Burg Trausnitz aus sichtbar, sondern auch vom Straßenraum gut einsehbar und stelle damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ensembles L. dar, dass aus denkmalfachlicher Sicht in keinem Fall akzeptiert werden könne. Bereits die Größe stelle eine massive Störung des Ensembles dar, auch seine Lage deutlich über der Dachfläche. Abhilfe könne auch eine aufliegende Verschattung oder eine sonstige Abdeckung nicht leisten. Die Beklagte solle auf eine Beseitigung hinwirken. Auch ein 3. kleineres Dachflächenfenster würde dazu führen, dass das Element Dachflächenfenster auf dieser Dachfläche nicht mehr als untergeordnet bezeichnet werden könnte.

4
Mit Schreiben vom 02.07.2019 wurde der Kläger aufgefordert, das nicht genehmigte Dachfenster zurückzubauen, da es nicht genehmigungsfähig sei. In der Folge wies der Kläger darauf hin, dass es sich bei dem Gebäude nicht um ein Einzelbaudenkmal handle. Für den Fall, dass sein Gebäude Teil eines denkmalschutzrechtlichen Ensembles sei, wäre eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Dachflächenfensters nur dann erforderlich, wenn sich die Veränderung des Erscheinungsbildes des Daches auf das Ensemble auswirke. Hierbei bleibe unberücksichtigt, dass es sich bei dem Gebäude um einen Neubau handle. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis dürfe nur versagt werden, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprächen. Gewichtige Gründe für eine Versagung lägen nicht vor. Das Gebäude liege allenfalls am Rande eines denkmalgeschützten Ensembles. Weiter wäre zu berücksichtigen, dass das gegenständliche Dachfenster nur von einer sehr eingeschränkten Position auf dem …platz zu sehen sei. Insoweit liege kein erheblicher Eingriff in das denkmalgeschützte Ensemble vor. Vielmehr könne man allenfalls von einer unerheblichen Beeinträchtigung des im Randbereich des Ensembles liegenden Straßenzugs sprechen, dessen Dachlandschaft nicht von einem einheitlichen Erscheinungsbild geprägt sei. In zahlreichen Dächern seien Dachflächenfenster eingebaut, welche von der Straße einsichtig seien. Zudem werde das Ensemble durch zahlreiche ebenfalls von außen ersichtliche Dachterrassen beeinträchtigt. Das gegenständliche Dachflächenfenster stelle allenfalls eine unerhebliche Beeinträchtigung des Ensembles dar. Er verweise auf ein Urteil des VG Ansbach vom 23.11.2010 - AN 9 K 10.02049.

5
Mit Bescheid vom 21.08.2019 wurde der Kläger verpflichtet, innerhalb von 4 Monaten nach Bestandskraft des Bescheides das auf der westlichen Dachfläche des Bauvorhabens … straße …, ... L., Flurnummer ..., Gemarkung … zwischen den 2 Dachflächenfenstern errichtete Oberlicht rückzubauen (Ziffer 1). Für den Fall der Nichtbefolgung der Anordnung in Ziffer 1 des Bescheides werde ein Zwangsgeld in Höhe von 800 EUR zur Zahlung fällig. (Ziffer 2).

6
Der Bescheid stütze sich auf Art. 76 Satz 1 BayBO. Der grundsätzlich gleichwertig neben Art. 76 Satz 1 BayBO anwendbare Art. 15 Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sei nur hilfsweise zu nennen, nachdem hier nicht auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands oder die Instandsetzung eines Denkmals abgestellt werde. Weil das Oberlicht in Zusammenhang mit einem Neubauvorhaben errichtet worden sei, könne sowohl in Bezug auf das Neubauvorhaben als auch in Bezug auf das betroffene Ensemble ein ursprünglicher Zustand im engeren Sinn nicht bzw. nicht mehr hergestellt werden. Hinsichtlich der Ensemblesituation, die für sich auch ein Denkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) darstelle, könnte jedoch durch einen Rückbau des Oberlichts eine ursprünglich ungestörte Ensemblesituation wiederhergestellt werden, die aber in dieser konkreten Form noch nie bestanden habe, weil der Neubau im August 2019 immer noch nicht vollständig abgeschlossen sei. Das Vorhaben befinde sich unzweifelhaft im Ensemble Altstadt L. (Art. 1 Abs. 3 BayDSchG). Von einer Randlage könne nicht die Rede sein. Die kürzeste Entfernung zwischen dem streitgegenständlichen Gebäude und dem Ende des Ensembles betrage ca. 250 m. Bei einem flächenmäßig großen Ensemble, wie das Ensemble Altstadt L., sei für die Beurteilung der denkmalschützerischen Aspekte regelmäßig nicht das gesamte Ensemblegebiet heranzuziehen, sondern primär der Nahbereich um das klägerische Anwesen. Im

konkreten Fall sei aus Sicht der Beklagten bezüglich der Ensemblewirkung vorwiegend auf den Bereich …platz und … straße abzustellen. Für die Veränderung des Ensembles sei eine Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Satz 3 BayDSchG zu bejahen. Ein Ensemble sei gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG ebenfalls als Baudenkmal einzuordnen. Der Schutzanspruch des Ensembles sei dabei nicht geringer anzusetzen als der eines Einzelbaudenkmals. Voraussetzung der Erlaubnispflicht im Ensemble sei, dass die Änderung entweder an einem Einzelbaudenkmal stattfinde (was hier nicht zutreffe) oder die Änderung Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ensembles haben könne. Zwar führe das Oberlicht nicht zu einer Veränderung einer bisher bestehenden Dachsituation, denn das Dach sei im Zuge des Neubaus erst kürzlich errichtet worden. Das Oberlicht führe aber für sich zu einer Veränderung der Ensemblesituation im Bereich … straße/ …platz. Bei dem streitgegenständlichen Gebäude … straße … sei es aufgrund seiner Lage und dem Einzelbereich innerhalb des Ensemblebereiches … straße/ …platz dem Grunde nach möglich, dass ein Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ensembles genommen werde. Es wäre bereits ausreichend, deshalb von einer Erlaubnispflichtigkeit auszugehen, weil die relevante Maßnahme am Äußeren eines Gebäudes (Oberlicht) ausgeführt worden sei. Das Oberlicht sei von großen Teilen des …platzes einsehbar. Eine Möglichkeit einer Auswirkung auf das Erscheinungsbild des Ensembles sei umso mehr zu bejahen, wenn man zusätzlich die Größe des Oberlichts im Verhältnis zur sichtbaren Dachfläche, das ungewöhnliche Fensterformat und seine festzustellende Blendwirkung berücksichtige. Der die Genehmigungspflicht auslösende Tatbestand sei generell weit auszulegen. Eine Verfahrensfreiheit der Errichtung des Oberlichts gemäß Art. 57 Abs. 1 Nummer 11 BayBO ergebe nicht, dass die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht einzuhalten seien. Die Baugenehmigung vom 04.05.2018 beinhalte die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisse. Nachdem das Oberlicht im Bauantrag nicht dargestellt und in der Baugenehmigung nicht enthalten gewesen sei, sei das Oberlicht ohne die erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis und somit im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet. Bezüglich der denkmalfachlichen Beurteilung werde auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 26.06.2019 verwiesen. Hierin werde eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ensembles durch das zusätzliche Oberlicht bestätigt. Hierfür spreche die Größe des Fensters (laut vorliegenden Planunterlagen Höhe von 2,93 m und mindestens ebenso große Breite) und seine Lage deutlich über der Dachfläche. Es entstehe zusätzlich eine grelle Glasfläche und ein Spiegelungseffekt, der die Aufmerksamkeit auf sich ziehe sowie die aus der Dachfläche heraustretende Bauweise der Oberlichtkonstruktion. Bei einer Beleuchtung des Treppenhauses in der Nachtzeit werde auf dem Dach eine Lichtfläche sichtbar werden, die in unangemessener Art und Weise die Aufmerksamkeit auf sich ziehe. Die Stadt L. habe einen Lageplan erstellt, auf dem der Bereich markiert sei, von dem aus das Oberlicht eindeutig wahrnehmbar sei. Es sei festzustellen, dass annähernd auf dem ganzen …platz das Oberlicht einsehbar sei. Der …platz mit Haupteingang der Regierung von Niederbayern sei ein gut frequentierter Platz, an dem die störende Blickrichtung von vielen, auch ortsfremden bzw. wechselnden Personen wahrgenommen werden könne. Die Argumentation des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege führe ins Leere, wenn im zu berücksichtigenden Ensemblebereich um das Anwesen … straße … kein im Wesentlichen einheitliches, historisches Erscheinungsbild und somit schützenswertes Ensemble mehr feststellbar wäre. Der Ensemblebereich um den …platz sei geprägt durch ausschließlich ziegelgedeckte Dächer mit einigen Gauben und kleineren Dachflächenfenstern. Als störend wahrnehmbare Dachterrassen und Verglasungen in der Größenordnung des rückzubauenden Oberlichtes seien nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar. In der Dachlandschaft anzutreffen seien einzelne Dachflächenfenster in einer Größe von ca. 90 × 60 cm, die das Ensemble aufgrund der Zahl und Größe nicht beeinträchtigten. In der Dachlandschaft störend wahrnehmbar sei noch ein Abluftkamin auf dem Gebäude … straße …, der aber schon älter sei und von der Dimension bei weitem nicht das Oberlicht auf dem Gebäude … erreiche. Auch eine sonstige Beeinträchtigung des zu betrachtenden Ensembles liege nicht vor. Das Gesamtensemble Altstadt L. befinde sich nicht zuletzt auch wegen der Kulissenfunktion für die alle 4 Jahre stattfindende L.er Hochzeit in einem weitgehend sehr gut erhaltenen Zustand. Der Bereich … zeige sich auch außerhalb der Dachlandschaften als noch sehr ungestört. Dazu trügen auch die besonders präsenten Gebäude des ehemaligen Dominikanerklosters (jetzt Regierung von Niederbayern) und das Gewerbehaus … bei. Im Ensemble als störend wahrnehmbar sei lediglich der dauerhafte Papiercontainerstandort der Stadt L. auf dem … mit unschönen Containern. Deren Vorhaltung stehe aber im öffentlichen Interesse. Aufgrund der Bestätigung einer erheblichen Beeinträchtigung des Ensembles durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und dem tatsächlichen Vorhandensein eines ungestörten geschlossenen Erscheinungsbildes im Ensemblebereich könne davon ausgegangen werden, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen eine Erlaubniserteilung für das Oberlicht/Dachflächenfenster sprächen. Dem

Kläger sei Gelegenheit gegeben worden, Lösungsvorschläge zur Herstellung rechtmäßiger Zustände zu erarbeiten. Diese seien vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht akzeptiert worden. Die Höhensprünge würden nach den vorgelegten Planungen weiterhin verbleiben und bei aufgesetzten Verkleidungen sogar noch verstärkt werden. Der Plan habe bestätigt, dass aufgrund der Konstruktion des Oberlichtes eine Verlagerung in die Dachhaut hinein nicht möglich sei. Eine Herstellung rechtmäßiger Zustände durch die Vorlage einer denkmalrechtlichen Erlaubnis wegen Änderungsplanung habe sich damit als nicht realisierbar herausgestellt. Die Beseitigungsanordnung sei eine Ermessensentscheidung. Zugunsten des Bauherrn sei die bessere Belichtung des Treppenhauses und der gegebenenfalls angeschlossenen Räume zu werten. Hierzu sei festzustellen, dass dem Bauherrn bei Erwerb des Grundstücks die Belichtungssituation bekannt gewesen sei. Dem Bauherrn sei in der Baugenehmigung zugestanden worden, die Höhenentwicklung des rückwärtigen Baus bis zur Straße vorzuziehen, was in der Summe mehr Wohnraum bedeute. Im Gegenzug habe man sich auf eine möglichst ruhige Dachlandschaft mit einem durchgehenden ziegelgedeckten Satteldach sowie eine detaillierte Fassadenabstimmung geeinigt. Der Beklagten sei bewusst, dass der Rückbau des großflächigen Oberlichts ungleich kostenintensiver und aufwendiger sei als ein Rückbau eines normalen Dachflächenfensters. Der Bauherr müsse sich aber vorhalten lassen, dass er das Fenster auf eigenes Risiko errichtet habe, ihm aus mehreren Besprechungen bekannt gewesen sei, dass die Beklagte bezüglich der Zustimmung zum Abbruch der Bestandsfassade und der Zustimmung zur neuen Höhenentwicklung an die Grenzen des aus denkmalrechtlicher Sicht zu vertretenden gegangen sei und daher die im Bauantrag dargestellte ruhige Dachlandschaft eine Kompensation dargestellt habe. Diese werde durch das Oberlicht ausgehebelt. Angesichts der Größe des neuen Baukörpers habe die Möglichkeit bestanden, die Belichtung optimal zu planen. Eine Notwendigkeit aus sachlichen Zwängen heraus eine Belichtung in diesem Umfang nachzurüsten sei nicht erkennbar. Der Bauherr, der im Immobiliensektor tätig sei, habe die Erlaubnisbedürftigkeit erkennen können. Nachdem im zu betrachtenden Ensemblebereich bisher keine vergleichbare Oberlichtanlage verbaut sei, stehe zu befürchten, dass ein Präzedenzfall geschaffen werde, wenn das Oberlicht verbliebe. Der Bauherr selbst habe aufgezeigt, dass im Ensemblebereich nur zu gerne auf Vergleichsfälle und Fehlentwicklungen verwiesen werde um eigene Projekte rechtfertigen zu können. Ein weithin sichtbares Oberlicht in dieser Form und Größe stelle einen Bezugsfall für weitere moderne Dachflächenfenster und auch Austritte in erheblicher Größe dar. Die Herstellung eines hinnehmbaren Zustands durch Modifizierung des Oberlichts habe sich als nicht durchführbar erwiesen. Auch wenn man abweichend von der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein in seiner Ausdehnung reduziertes Oberlicht noch als verhältnismäßig ansehen würde, wäre ein Rückbau erforderlich. Ein milderes Mittel als ein Rückbau des Oberlichtes sei daher nicht erkennbar. Das öffentliche Interesse an einer Rückführung der Dachlandschaft des Gebäudes in die mit Bescheid vom 04.05.2018 genehmigte Form und somit an der Wiederherstellung eines ungestörten Ensemblezustands sei deutlich höher einzustufen als das private Interesse des Bauherrn am Fortbestand des auf der westlichen Dachhälfte errichteten Oberlichts. Der Kläger sei als Bauherr und Grundstückseigentümer richtiger Adressat des Bescheids. Der Bescheid wurde dem Kläger am 26.08.2019 zugestellt.

7
Mit Schriftsatz eingegangen am 24.09.2019 hat der Kläger Klage gegen den Bescheid erheben lassen.

8
Entgegen der Auffassung der Beklagten befinde sich das gegenständliche Vorhaben nicht im Ensemble Altstadt L.. Weder aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege noch aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten ergebe sich, dass die … und insbesondere das Anwesen … Teil des Ensembles Altstadt L. seien. Aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Stand vom 31.01.2020 ergebe sich die Beschreibung des Ensembles Altstadt L.. Die ausführliche Beschreibung enthalte zum einen genaue Ausführungen zu den räumlichen Ausdehnungen der Stadt in verschiedenen zeitgeschichtlichen Epochen und zum anderen die Beschreibung der sich in der jeweiligen Epoche entwickelnden und den jeweiligen Raum der Stadt prägenden Gebäude. Keiner der beschriebenen räumlichen Umgriffe und keines der als typisch beschriebenen Gebäude befinde sich in der … Die … selbst sei tatsächlich ein für sich denkmalrechtlich nicht bedeutender Straßenzug, welcher als Zubringer in die Neustadt zu qualifizieren sei. Ein Ensemble müsse eine Gruppe von Gebäuden sein, welche für die städtebauliche Qualität von besonderer Bedeutung seien. Aus Ensemblegesichtspunkten bestehe für die … straße keinerlei denkmalschutzrechtliche Relevanz. Sie werde mit Ausnahme der schlichten Nennung des Dominikanerklosters in der Beschreibung der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

nicht ansatzweise genannt. Keine der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege thematisierten Stadterweiterungen beziehe sich auf die streitgegenständliche … straße, in der sich das klägerische Vorhaben befinde. Vielmehr sei die Bemerkung interessant, dass sie insbesondere im Bereich der heutigen … straße die Abgrenzung zwischen dem Altstadtkern und der Neubebauung etwas vermischt habe. In diesem Bereich befinde sich das klägerische Vorhaben. In der Umgebung des Anwesens … straße … befänden sich Gebäude, welche nicht mehr als 100 Jahre alt seien, ein Verwaltungsgebäude und renovierungsbedürftige Häuser jüngeren Datums. Das Anwesen sei nicht mehr Teil des Ensembles Altstadt L.. Es fehle jedweder städtebaulich prägender Charakter. Auch das Abstellen auf den Nahbereich generiere keine Ensemblesituation. Eine solche ergebe sich auch nicht aus der Eintragung. Auch der Vertreter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege habe in Vorgesprächen geäußert, dass er keinen Anlass für Historisierungsarchitektur sehe. Mithin habe damals das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege keinen Bezug des klägerischen Anwesens zum Ensemble Altstadt L. gesehen. Die Auflagen zum Denkmalschutz seien lediglich akzeptiert worden, weil der Kläger habe bauen wollen. Ob diese materiell rechtmäßig gewesen seien, bleibe dahingestellt. Relevant sei lediglich, dass das streitgegenständliche Oberlicht keine negative Auswirkung auf das Ensemble haben könne, da keines vorliege. Auch in den Auflagen zum Denkmalschutz sei ein solches Bauteil nicht namentlich thematisiert worden. Die Beklagte habe ausweislich der 2. Auflage im Zusammenhang mit dem Dach allein auf die Farbe und die zu verwendenden Ziegel abgestellt. Eine andere Auseinandersetzung zu den Oberlichtern bzw. Dachflächenfenstern enthalte die Baugenehmigung nicht. Es bestehe keine Erlaubnispflicht für das streitgegenständliche Dachfenster nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Satz 3 BayDSchG. Das Oberlicht sei daher nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet. Die Anordnung des Rückbaus sei auch materiell rechtswidrig. Falsch sei die Annahme der Beklagten, dass es für das Einführen von gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes ausreiche, auf die fachliche Beurteilung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege abzustellen. Darüber hinaus liege eine erhebliche bzw. relevante, negative Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Umgebung durch das Oberlicht nicht vor. Weder die Größe des Oberlichtes noch dessen Lage seien geeignet, eine erhebliche negative Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Umgebung anzunehmen. Hierbei werde auf die bauliche Situation in der …gasse verwiesen, in welcher es die Beklagte mutmaßlich seit Jahrzehnten dulde, dass ein im Ergebnis gleich großes Oberlicht durch die Anordnung von 6 Dachflächenfenstern ausgeführt worden sei. Der Spiegelungseffekt könne durch Auftragen einer Folie beseitigt werden, was das mildere Mittel zur erlassenen oder angegriffenen Rückbauverfügung darstelle und vom Kläger auch angeboten worden sei. Ganz offensichtlich ständen im Verhältnis zur Rückbauverfügung mildere Mittel zur Verfügung, um einen Zustand zu erreichen, welcher den optischen Wünschen der Beklagten entsprechen könnte, auch wenn die Beklagte hierauf keinen Rechtsanspruch habe. Der Kläger habe mehrere Vorschläge zur Verkleidung bzw. Kaschierung des Oberlichts unterbreitet. Die Beklagte ziehe zum einen einen engen räumlichen Umgriff heran, in dem nach ihrer Auffassung nur kleinere Dachflächenfenster gegeben seien, andererseits beziehe sie sich auf einen räumlich extrem weiten Umgriff des Ensembles Altstadt L.. Dies müsse dazu führen, dass zahlreiche Dachflächenfenster, Solarthermieanlagen und Dachterrassen bei der Beurteilung der materiell-rechtlichen Zulässigkeit zu berücksichtigen wären. Bei isolierter Betrachtung des …platzes fehle es bereits an einem Ensemble. Es sei widersprüchlich, wenn die Beklagte einerseits auf einen Nahbereich abstelle, wenn sie die bauliche Situation darstelle, andererseits den Ensembleschutz als solchen aus einer sehr viel größer begriffenen Fläche folgere. Ferner überzeuge es nicht, wenn die Beklagte im Zusammenhang mit dem Anwesen … auf ein Mittelalterfestival, welches alle 4 Jahre stattfinde und dessen mutmaßliches Bedürfnis nach Kulisse abstelle. In der … straße würden keine offiziellen Veranstaltungen des Festivals abgehalten. Es werde nicht klar, auf welches Ensemble abgestellt werde. Auf das Ensemble Altstadt L. mit seinem gotischen Charakter im Bereich der denkmalgeschützten Häuser aus dem 19. und 20. Jahrhundert oder auf das nicht existente Ensemble …, mit den dort errichteten Neubauten mit gotischer Dachform. Der Kläger habe keine unrechtmäßigen Zustände geschaffen. Der Kläger habe auf seine Kosten verschiedene Alternativplanungen erstellen lassen. Hierbei habe die Beklagte dem Kläger mehrfach vorgespiegelt, dass es eine Kompromisslösung geben könne. Der Kläger habe der Beklagten zahlreiche Vorschläge zur Kaschierung bzw. Überdeckung des Oberlichtes unterbreitet. Die im Bescheid getroffene Ermessensentscheidung sei rechtsfehlerhaft, teilweise nicht nachvollziehbar und im Übrigen rechtsmissbräuchlich. Nicht nachvollziehbar seien die Ausführungen der Beklagten, dass das nun verbaute Oberlicht eine geradezu überdimensionierte Belichtung darstelle. Der Kläger müsse trotz Aberkennung der Denkmaleigenschaft, Erteilen einer Abbruchgenehmigung und Erteilung einer Baugenehmigung weiterhin eine schlechte Belichtungssituation akzeptieren. Der Kläger habe das Anwesen auch unter

Berücksichtigung steuerlicher Vorschriften zum Denkmalschutz erworben. Nach Aberkennung des Denkmalstatus habe er auf diese veränderten Tatsachen etwa im Rahmen einer besseren Belichtung seines Hauses reagiert. Der Kläger habe einen Anspruch auf Erteilung der von der Beklagten erteilten Baugenehmigung gehabt. Die Auflagen der Beklagten hätten im Wesentlichen die Fassade, das Material und die Farbe der Dachziegel betroffen, nicht aber die möglichst einheitliche Dachlandschaft. Es sei nicht ersichtlich, weshalb der Kläger davon ausgehen habe müssen, dass Dachflächenfenster in diesem Umfang erlaubnisbedürftig seien. Soweit die Beklagte dem Kläger vorhalte, dass diesem bekannt gewesen sein müsse, dass die Beklagte im Bereich der Abbruchgenehmigung und der Baugenehmigung des Neubaus an die Grenzen des im Denkmalschutzrecht zu vertretenden gegangen sei, könne hieraus kein rechtliches Argument für den Rückbau des gegenständlichen Oberlichts konstruiert werden. Die Beklagte sei verpflichtet, dem Kläger die erteilte Genehmigung zu erteilen, da dieser einen Rechtsanspruch auf diese habe. Soweit die Beklagte dem Kläger vorhalte, dass diese aufgrund des Abbruchs des Bestandsgebäudes größtmögliche Planungsfreiheit gehabt habe, sei dieses ebenfalls nicht geeignet, zulasten des Klägers genutzt zu werden. Soweit dem Kläger vorgehalten werde, er sei im Immobiliensektor tätig und deshalb hätte ihm die Genehmigungsbedürftigkeit bekannt sein müssen, sei dies rechtlich irrelevant. Die dem Kläger gemachten Vorhaltungen seien in der Gesamtschau rechtlich nicht haltbar. Die Beklagte habe im Bereich des wirklichen Ensembles d. h. in der Altstadt und in der Neustadt, in der Lenzgasse und den Gassen Vergleichsfälle akzeptiert, wolle aber am Kläger nunmehr ein Exempel statuieren. Die Anordnung sei auch nicht erforderlich. Der Kläger habe mehrfach Planungsvarianten für eine Kaschierung des Oberlichtes erstellen lassen. Die Beklagte habe diese abgelehnt. In der Folge wurden bereits bestehende, vor einiger Zeit errichtete oder sogar ganz kürzlich errichtete Dachflächenfenster im Bereich des Ensembles Altstadt L. dargestellt. Diese Bauvorhaben seien nicht wie das Bauvorhaben des Klägers lediglich von einem als Parkplatz genutzten Platz einsehbar, sondern sämtlich von Orten, Plätzen, Straßen und Gassen mit hoher Aufenthaltsqualität. Zwischen den Parteien bestehe Einigkeit darüber, dass die Errichtung des Dachflächenfensters während der laufenden Errichtung des Bauvorhabens und in Bezug auf dessen tatsächliche Größe gemäß Art. 57 Abs. 1 Nummer 11 lit. d BayBO weder formell noch materiell rechtswidrig sei. Das Fenster wirke sich weder auf das Ensemble aus noch könne es dies. Die Größe für sich allein sei nicht geeignet, eine Auswirkung auf das Ensemble zu indizieren. Der Überstand über die Dachhaut sei in einem Dach mit historischer Neigung nicht ungewöhnlich. Das Dach habe eine steile gotische Neigung, deren Eindruck sich durch den Einbau des Dachflächenfensters nicht verändere. Im gegenständlichen Ensemble sei zu berücksichtigen, dass im Ensemble an zahlreichen Stellen andere großflächige Dachfenster zugelassen worden seien. Gerade die großflächigen Landschaften von Kunststoffdachflächenfenstern (zum Beispiel …) seien offenbar nicht geeignet, Auswirkung auf das Ensemble zu nehmen, weshalb bei dem streitgegenständlichen Dachflächenfenster nicht ohne erheblichen Begründungsaufwand angenommen werden könne, dieses hochwertige Fenster habe im Gegensatz zu weniger hochwertigen Dachflächenfenstern oder einer direkt benachbarten, kürzlich genehmigten Flachdachbebauung Auswirkung auf das Ensemble. Auch die von der Beklagten befürchteten nächtlichen Lichtentwicklungen seien an anderer Stelle sichtbar. Lichtemissionen aus den Dachflächenfenstern im Isargestade hätten offenbar nach Auffassung der Beklagten keine Auswirkung auf das Ensemble. Zudem könne auch die Sichtbarkeit des Dachflächenfensters von dem als Parkplatz genutzten …platz nicht zur Annahme eine Auswirkung des Fensters auf das Ensemble führen. Von einer solchen Wirkung sei immer weniger auszugehen, wenn andere denkmalschutzrechtlich unbedenkliche Baukörper gleichzeitig sichtbar seien, welche dem historischen Ensemble nicht oder jedenfalls in sehr viel geringerem Umfang gerecht würden. Auf dem …platz sei ein Bürogebäude mit Flachdach sichtbar. Soweit insbesondere das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 20.02.2020 auf Kubatur und Höhenentwicklung abstelle, überzeuge das nicht. Das Bauvorhaben des Klägers füge sich in das Ensemble ein. Die Kubatur des Bürogebäudes mit Flachdach, welches sich ca. 100 m Luftlinie in Richtung Zentrum des Ensembles befinde und kürzlich errichtet worden sei, verfüge über die Merkmale des klägerischen Bauvorhabens etwa in Form historischer Fassade, historischer Höhenentwicklung, historischer Kubatur und historischer Neigung nicht. Es stehe der Beklagten und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht frei, vorgeblich beim Kläger erstmalig Präzedenzfälle vermeiden zu wollen. Bereits aus diesem Behördenverhalten ergebe sich zwangsläufig, dass bei der Frage nach einer potentiellen Auswirkung auf das Ensemble nicht abstrakt angenommen werden könne, dass eine solche Auswirkung bei weiter Auslegung des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Alt.2 BayDSchG faktisch immer vorliege. Vielmehr müsse konkret im Einzelfall geprüft werden, ob die bauliche Anlage im Ensemble in dessen aktuellen Bestand Auswirkung auf das Ensemble haben könne. Der zu erwartende Einwand keiner Gleichbehandlung im Unrecht könne im Subordinationsverhältnis bereits

aus rechtsphilosophischen Gründen keine Geltung haben, da dann Behördenwillkür für im Einzelfall zugelassenes oder nicht beseitigtes Unrecht Tür und Tor geöffnet würde. Die Behörde müsse sich an einer langjährig geübten Praxis der aktiven oder jedenfalls passiven Zulassung von großflächigen Dachflächenfenstern im Ensemble festhalten lassen. Es zeige sich ein widersprüchliches und nicht nachvollziehbares Behördenverhalten, das willkürlich sei. Es gehe auch nicht um handelnde Personen, sondern um die Behörde selbst. Im Bauvorhaben … seien Dachflächenfenster, die nicht genehmigt eingebaut worden seien, von der Beklagten nachträglich akzeptiert worden. Denkmalschutzrechtliche Bedenken hätten damals in diesem zentralen Bereich des Ensembles nicht bestanden. Vergleichsfotos von vergleichbaren Dachflächenfenstern, die im Ortstermin nicht gemacht worden seien, würden vorgelegt. Das streitgegenständliche Dachflächenfenster sei materiell rechtmäßig. Das Gebäude befinde sich an äußerster Randlage des Ensembles und sei nicht geeignet, negative Auswirkungen auf das Ensemble zu zeitigen. Das Dachflächenfenster sei in der vorliegenden Art und Form erforderlich, um das Bauvorhaben des Klägers angemessen und wie zu Wohnzwecken erforderlich zu belichten. Das Fenster belichte das Treppenhaus, die Dachgalerie im Dachgeschoss, die Flure in den Geschossen, welche vom Treppenhaus in den Baukörper hinein zweigten, das Esszimmer im 1. Obergeschoss und das Foyer im Erdgeschoss. Um eine ausreichende Belichtung der Wohnräume mit Tageslicht zu erreichen, sei die Installation eines einfachen Dachflächenfensters nicht ausreichend. Das Dachflächenfenster sei nicht nur für die Belichtung des Treppenhauses, sondern auch als Tageslichtquelle für zahlreiche Wohn- und Aufenthaltsräume des Wohnhauses des Klägers essenziell. Zudem sei bei den Anforderungen an die Beleuchtung mit Tageslicht auch die Exklusivität des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Diese resultiere nicht zuletzt aus den gestalterischen Vorgaben der Beklagten und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Beispielsweise habe der Kläger das Garagentor mit historischen Materialien beplankt. An anderer Stelle seien fiktionale Tore aus Kunststoff keinen denkmalschutzrechtlichen Bedenken begegnet. Im Gegenzug müsse dem Kläger auch eine Belichtung des Bauvorhabens zustehen, welches im Verhältnis zur Exklusivität etwa des Garagentors stehe. Ein einfaches Dachflächenfenster stelle keine dem Wohngebäude angemessene Versorgung mit Tageslicht dar. Der Kläger habe mit dem von ihm neu errichteten Gebäude das Ensemble insgesamt aufgewertet. Das Dachflächenfenster beeinträchtige das Ensemble nicht. Man müsse den Wert der Leistung des Klägers durch den Neubau und sein Interesse an angemessener Belichtung gegen die Schwere der behaupteten Beeinträchtigung des Ensembles abwägen. Hierbei habe man die von der Beklagten in jüngster Zeit im Ensemble zugelassenen Flachdach- und Günstigstbauten, welche nicht wie der Kläger im äußeren Randbereich, sondern im Innern des Ensembles lägen, mit einzubeziehen. Dem Kläger sei im Rahmen der Interessenabwägung die angemessene Belichtung und Versorgung seines Baukörpers zuzugestehen, da dieses Interesse das Beseitigungsinteresse der Beklagten aus denkmalschutzrechtlichen Gründen überwiege. Zudem sei der angeordnete Rückbau im Verhältnis zur Verbesserung der vorgeblichen Wirkung auf das Ensemble unverhältnismäßig teuer, er werde derzeit auf 65.000 EUR geschätzt. Die Höhe dieser Kosten stände in keinem Verhältnis zum Gewinn der nicht mehr vorhandenen Auswirkung auf das Ensemble. Zudem beständen Bedenken, dass ein geeigneter Fachunternehmer für die Ausführung der Arbeiten gefunden werden könne. Der Kläger würde an einem kritischen Bauteil wie dem Dach aufgrund der erforderlichen Arbeiten und Eingriffe in ein fremdes Werk mutmaßlich Gewährleistungsansprüche gefährden oder verlieren. Zudem würde das Gebäude an sich durch den Rückbau des Dachflächenfensters erheblich an Wert verlieren. Ein Gebäude, das auch aufgrund Auflagen der Beklagten derart teuer und aufwendig geplant, gestaltet und errichtet worden sei, habe auch Anspruch darauf, dass ein den Kosten dieser Auflagen entsprechender Standard erreicht werden könne. Stockdunkle Flure oder ausschließlich künstlich zu belichtende Gebäudeteile würden ein exklusives Wohngebäude in seinem Wert enorm vermindern. Im Verhältnis zum erwarteten Minderwert steige die Qualität des Ensembles durch den angeordneten Rückbau des Dachflächenfensters nicht. In der unmittelbaren Umgebung des Gebäudes werde die Besonnung und Belichtung der Gebäude über Dachgauben teils erheblichen Ausmaßes erreicht. Solche sollten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vom Kläger nicht errichtet werden. Es könne im Ergebnis nicht sein, dass dem Kläger durch das faktische Verbot einer angemessenen Dachöffnung zur Belichtung seines Wohngebäudes versagt werde, dieses angemessen mit Tageslicht versorgen zu können. Hier sei eine Interessenabwägung zwischen gesunden Wohnverhältnissen für den Kläger und seine Familie und tatsächlich bestehenden Auswirkungen des Dachflächenfensters auf das Ensemble vorzunehmen. Die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege überzeugten nicht. Die Behauptung, dass das Dachflächenfenster vom Straßenraum und erhöhten Punkten (Kirchtürmen, Burg Trausnitz) sichtbar sei, stimme nicht. Das Dachflächenfenster sei nicht vom Straßenraum oder anderen frei zugänglichen erhöhten

Punkten sichtbar. Überprüfbar sei das für den Kläger nur in Bezug auf die Burg. In Bezug auf die angeführten Kirchtürme seien diese zunächst nicht frei zugänglich und des Weiteren aufgrund ihrer Lage zur betroffenen Dachseite von einer nicht bestehenden Sichtbarkeit auszugehen. Das Landesamt für Denkmalpflege setze sich nicht mit den tatsächlichen Auswirkungen auf das Ensemble nicht geeignet auseinander, so dass die Beklagte die Entscheidung hieraus nicht begründen könne. Auch die pauschalen Einlassungen aus dem Schriftsatz vom 20.02.2020 überzeugten nicht. Sie seien pauschal und tendenziös. Die Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sei wegen Ermessensnichtgebrauch aufzuheben. Diese sei fehlerhaft und rechtswidrig. Eine Auseinandersetzung mit der Situation erfolge nicht. Das Dachflächenfenster liege in keiner Sichtachse, in welcher es negativ auffalle. Eine Auswirkung des streitgegenständlichen Dachflächenfensters könne nur vom als Parkplatz genutzten …platz wahrgenommen werden. Diese Wahrnehmbarkeit von einem Parkplatz aus reiche nicht aus, um die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege offenbar angenommene, erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes anzunehmen. Dies gelte insbesondere deshalb nicht, weil gleichzeitig das mit einem Flachdach versehene Bürogebäude wahrnehmbar sei. Der Stellungnahme sei nicht zu entnehmen, weshalb der Genehmigung nicht zugestimmt werde. Der von der Beklagten in Bezug genommene Beschluss des BayVGH vom 08.01.2020 sei nicht geeignet, die Auffassung zu stützen. Dieser beschäftige sich ersichtlich mit von weitem als minderwertige Kunststofffenster erkennbaren Fenstern, die eine Auswirkung auf das Ensemble hätten. Ähnliche Konstellationen gebe es auch im Hoheitsgebiet der Beklagten, vor allem in der Altstadt. Beim Bauvorhaben des Klägers sei eine Materialgerechtigkeit gegeben, welche weit über den sonstigen Standards im Ensemble liege, sei es bei der Renovierung von Altbestand oder der Errichtung von Flachdachwohngebäuden. Es sei von einem Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) auszugehen, wenn eine Behörde Ermessen ohne erkennbaren Grund unterschiedlich, systemwidrig oder planlos ausübe. Dass eine derartige dem Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 GG widersprechende Ermessensausübung vorliegend im Raum stehe, sei dem Vortrag des Klägers und dem dargestellten Verwaltungshandeln zu entnehmen. Bisher sei für den Kläger nicht erkennbar, was seinen Fall von den sonstigen vergleichbaren Fällen unterscheide und worauf die unterschiedliche Ermessensausübung basiere. Eine ursprünglich ungestörte Ensemblesituation habe auf dem klägerischen Grundstück seit Jahrzehnten nicht vorgelegen. Die Voreigentümer des Klägers hätten das ehemals bestehende, vom Kläger erworbene Gebäude mit einer übergroßen Vierfachdachgaube versehen, welche durch die Baumaßnahme des Klägers beseitigt worden sei. Diese Dachgaube sei aus dem Dach tatsächlich herausgestanden, ohne dass die Beklagte einen Anlass zur Überprüfung gesehen habe. Die vom Kläger vorgenommenen Baumaßnahmen hätten die Ensemblesituation stark verbessert. Es liege jetzt ein Dach mit Neigung und Deckung vor, welche das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vorgegeben habe. Der Kläger habe die Belichtungsquelle Vierfachdachgaube beseitigt. Ihm sei eine angemessene Belichtung zuzugestehen. Der Kläger habe alle ihm zugemuteten Auflagen erfüllt und Wünsche und Anregungen der Denkmalschutzbehörde befolgt und umgesetzt. Es sei insbesondere zu beachten und in die Abwägung einzustellen, dass der Kläger keine ungestörte Situation durch die bauliche Maßnahme störe, sondern eine inakzeptable Situation maßgeblich verbessert habe. Modernes Wohnen und moderne Belichtung müsse auch in einem Baukörper ermöglicht werden, der als Neubau in ein Ensemble gesetzt werde. Insoweit sei unrichtig, dass der Kläger bei Erwerb der Immobilie die Belichtungssituation gekannt habe. Tatsache sei, dass damals die Belichtung über eine überdimensionierte Dachgaube erfolgt sei, die im Rahmen des Neubaus auf Wunsch der Denkmalschutzbehörde zugunsten einer beruhigten Dachlandschaft entfallen sollte. Die Ermessensentscheidung sei von der Beklagten damit falsch getroffen worden. Das Dachflächenfenster ziehe keine Aufmerksamkeit auf sich. Bis auf eine Zeitungsmeldung sei keine Reaktionen auf das Dachflächenfenster bekannt, es sei nur vom …platz aus sichtbar. Auf dem …platz seien neben den benannten Containern auch Dachterrassen und flach gedeckte Bürogebäude wahrnehmbar. Die von der Beklagten getroffene Ermessensentscheidung sei fehlerhaft. Ohne das Dachflächenfenster liege keine für ein Wohngebäude zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse erforderliche Belichtung mit Tageslicht vor. Insoweit gehe die Beklagte bei ihrer Ermessensentscheidung von falschen Tatsachen aus. Die Beklagte wolle keinen Präzedenzfall verhindern, da diese im Ensemble zahlreich vorlägen.

9
Die Situation auf dem …platz sei durch das vormalige Erscheinungsbild des Gebäudes über Jahrzehnte gestört gewesen. Ferner bestehe eine Störung durch einen flach gedeckten Bürozweckbau. Das Ziel der Beklagten, durch die angegriffene Beseitigungsverfügung ein ungestörtes Ensemble zu erreichen, sei nicht erreichbar. Es hätte auch die Beseitigung des Bürogebäudes verfügt werden müssen. Das Ziel des

Bescheides könne nicht erreicht werden. Das Genehmigungs-, bzw. das Duldungsverhalten der Beklagten im Bereich des Ensembles stelle eine evidente Ungleichbehandlung des Klägers dar. Auf verschiedene namentlich bezeichnete Beispielsfälle (…gasse …, … straße …, Neubauten ohne Ensemblegedanken) wird Bezug genommen. Die Beklagte habe im großen Umfang auch Öffnungen zugelassen, welche für die Belichtung der Gebäude mit Tageslicht erforderlich gewesen seien. Auf verschiedene namentlich benannte Beispiele wird ebenfalls Bezug genommen. Auch seien Dachflächenfenster unter Bezugnahme auf in der Vergangenheit bestehenden Bestand genehmigt worden. Das Ermessen der Beklagten werde ohne greifbaren Grund diametral entgegengesetzt ausgeübt. In der Neustadt akzeptiere die Beklagte seit Jahren den Betrieb einer sehr gut sichtbaren Solarthermieanlage. Durch diese Praxis sei die Beklagte an ihr bisheriges Verwaltungshandeln gebunden. Die Belichtung des Gebäudes über das Dachflächenfenster mit Tageslicht sei wesentlich. Ohne die entsprechende Belichtung wäre die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse im Gebäude des Klägers nicht möglich. Ferner sei in die Ermessensentscheidung einzustellen, von wo das Dachflächenfenster überhaupt sichtbar sei. Hierbei handele es sich allenfalls um eine Fläche von ca. 30 m² des …platzes. Das Interesse des Klägers an der Belichtung seines Wohngebäudes mit Tageslicht überwiege das Interesse der Beklagten am Ensembleschutz. Die Beseitigungsanordnung sei auch nicht verhältnismäßig, da durch den Rückbau kein zusätzlicher oder besserer Schutz des Ensembles erlangt werden könne.

10
Der Kläger beantragt,

den Bescheid der Beklagten vom 21.08.2019 aufzuheben.

11
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

12
Das Gebäude liege im Bereich des Ensembles … Altstadt L.. Zwar seien das Gebäude und auch der Straßenzug nicht namentlich im Listentext des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Blatt 47-50) erwähnt. Dies sei auch nicht notwendig, da zum einen der Umgriff im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (www.bfld. Bayern.de) bzw. (www.geoportal.bayern.de) hinterlegt sei (Blatt …) und weiterhin der Listentext auf die jeweils stadtnahen und befriedeten Bereiche der nach und nach erfolgten mittelalterlichen Stadterweiterungen abstelle. Auch heute könne der Verlauf der Stadtmauer nachverfolgt werden, sodass die … straße eindeutig dem im Mittelalter durch Stadtmauern befriedeten Stadtbereich und somit dem heutigen Ensemblebereich zugeordnet werden könne. Die Ensembleeigenschaft untermauerte weiterhin, dass im Bereich der … straße derzeit 11 und am …platz 3 Gebäude als Baudenkmäler in der Denkmalliste geführt würden. Allein diese Häufung an Einzeldenkmälern sei geeignet, das Ort-, Platz- und Straßenbild auch dann in einer aus denkmalfachlicher Sicht erhaltenswürdigen Art und Weise zu prägen, wenn nicht jede einzelne bauliche Anlage des Ensembles die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erfülle. Würden wie vorliegend innerhalb des Ensembles einzelne bauliche Anlagen im Wege der Rekonstruktion errichtet, so handele es sich um Ergänzungen, um eine Teilerneuerung des Gesamtdenkmals. Die erneuerten Teile seien zugleich Teil des Ensembles. Es entspreche nicht den Tatsachen, dass der Vertreter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege seine Zustimmung zum Abriss des ehemaligen Anwesens erteilt habe. Dieser habe bis zum Schluss die Auffassung vertreten, dass der zur Straße gewandte historische Giebel wegen seiner Bedeutsamkeit für das Ensemble nicht abgebrochen werden solle. Die Beklagte habe in ihrer Funktion als Kreisverwaltungsbehörde schließlich in einer Gesamtabwägung entschieden, dass das ehemalige Gebäude in Gänze abgebrochen werden dürfe. Ein nicht unerhebliches Abgrenzungskriterium sei unter anderem gewesen, dass nur im Falle eines Gesamtabbruches und Neubaus die vom Bauherrn präferierte Planung umgesetzt werden könne, die ohne ensembleuntypische Sprünge in der Dachlandschaft (siehe ehemaliger Bestand, Blatt 1) auskommen könne. In die mit Bescheid vom 04.04.2018 genehmigte Dachlandschaft ein Oberlicht mit diesen Ausmaßen einzubauen, konterkariere die im Baugenehmigungsbescheid enthaltene denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Ausführung der Dachlandschaft in der im Bauplan dargestellten denkmalverträglichen Art und Weise. Das ohne denkmalschutzrechtliche Erlaubnis hinzugefügte Oberlicht führe dazu, dass sich auch dem nicht fachkundigen Betrachter inmitten des historischen Umfelds der Eindruck neuzeitlicher Materialien und Dachfunktionen aufdränge und eine Situation entstehe, die als

störend empfunden werde. Zur Beurteilung einer Vergleichbarkeit sei aus Sicht der Stadt L. primär der Nahbereich um das klägerische Anwesen heranzuziehen. Es werde nicht in Abrede gestellt, dass innerhalb des sehr großen Ensemblebereichs der Altstadt von L. auch diverse Fehlentwicklungen festzustellen seien. Diese könnten aber nicht Maßstab für alle üblichen baulichen Maßnahmen sein. Es herrsche weder Gleichbehandlung im Unrecht noch sei die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, rechtswidrige Zustände zeitgleich flächendeckend anzugehen. Es stehe ihr frei, zunächst einzelne besonders störende Fälle vorwegzunehmen. Ob eine störende Wirkung auf das Ensemble ausgeübt werde, hänge vorrangig auch davon ab, ob die bauliche Anlage überhaupt von öffentlichen und privaten Aufenthaltsbereichen wahrgenommen werden könne. In der im Verhältnis zur Höhe der Bebauung sehr schmalen …gasse sei eine Einsehbarkeit von Dachflächen indes nur begrenzt möglich. Weiterhin sei es ein Unterschied, ob kleinteilige Fenster verbaut worden seien oder eine für den mittelalterlichen Baustil untypische Fenstergröße gewählt worden sei. Ein derartig großes Fenster zur Belichtung dominiere die nach Westen ausgerichtete Dachfläche des Gebäudes und ordne sich optisch über, womit es nicht dem historischen Charakter entspreche, der nach außen zu wahren sei. Beim Anwesen in der …gasse sei eine im Verhältnis zur Dachfläche und Modernisierung des Gebäudes angemessene Anzahl an kleineren Dachflächenfenstern zugelassen worden. Die dortigen Fenster seien im Verhältnis zur Gesamtdachfläche untergeordnet. Dem Bauplan sei die Anzahl und Größe der Dachflächenfenster exakt zu entnehmen. Der Kläger habe die nachträgliche Errichtung des Oberlichts mit seinem Architekten abgestimmt und von ihm planen lassen. Bei dem Planer handele es sich um einen ortsansässigen Architekten, der selbst Eigentümer eines Einzeldenkmals in L. sei. Sowohl dem Kläger als auch seinem Planer sei vorzuhalten, dass sie sehr wohl hätten erkennen müssen, dass das Vorhaben entsprechend der genehmigten Planung auszuführen wäre. Dass ihnen das Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nicht bewusst gewesen sei und sie von einer Verfahrensfreiheit für ein Oberlicht in dieser Dimension ausgegangen seien, sei bei ihrer Facherfahrenheit nicht nachvollziehbar. Selbst wenn man von einer Unkenntnis ausginge, ändere dies nichts an der Tatsache, dass das Fenster erlaubnisbedürftig sei. Das Fenster trete konstruktiv aus der Dachfläche heraus. Dieser Kasten könne durch eine Bestrebung oder sonstige Verblendung nicht kaschiert werden. Eine Verblendung einer größeren Dachfläche unter Einbeziehung des Oberlichtes sei geprüft worden. Die Darlegung der technischen Machbarkeit/Benennung eines Referenzobjekts sowie eine realistische Darstellung habe nicht erbracht werden können. Im Ergebnis sei festzustellen, dass ein derartiges Oberlicht allein aufgrund seiner schieren Größe nicht verkleidet werden könne, ohne dass sich die so geänderte Dachfläche weiter negativ auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirke. Die Beklagte habe trotz negativer Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung abgeklärt, ob mildere Mittel als ein Rückbau zur Verfügung stünden. Die aufgezeigten Varianten hätten sich alle als nicht geeignet herausgestellt. Auch bei Berücksichtigung des Wunsches des Klägers nach verbesserter Belichtung stelle sich das Fenster als nicht genehmigungsfähig dar. Der Denkmalschutz habe, um Denkmäler möglichst unverfälscht zu erhalten zum Ziel, Eingriffe, denen die Denkmäler ausgesetzt würden, auf solche zu minimieren, welche sowohl geeignet als auch notwendig seien. Diesem Leitmotiv könne das Vorhaben nicht gerecht werden. Eine für die geeignete und annehmbare Nutzung des Gebäudes notwendige Belichtung wäre bereits durch die genehmigten kleineren Fenster möglich. Es werde zurückgewiesen, dass Präzedenzfälle andernorts akzeptiert würden. Das Oberlicht stelle in dieser Form zweifellos einen Präzedenzfall dar. In der Folge wird eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.02.2020, auf die Bezug genommen wird, in Vorlage gebracht. Das Anwesen liege unzweifelhaft im Ensemble Altstadt L.. Auflagen hinsichtlich von Dachflächenfenstern seien nicht erforderlich gewesen, da im Bauantrag nur kleine Dachflächenfenster dargestellt seien, mit denen Einverständnis bestanden habe. Eine Dachverglasung dieser Größenordnung stelle eine Maßnahme dar, die mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen und für die eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bzw. eine Baugenehmigung einzuholen gewesen wäre. Es hätten am 13.09.2018, am 11.12.2018 und am 05.02.2019 Besprechungen mit dem Bauherrn und seinem Architekten stattgefunden, bei denen eine Vielzahl von Detailfragen besprochen worden seien. Vor diesem Hintergrund sei nicht nachvollziehbar, dass der Bauherr gemeint habe, eine solche Dachverglasung sei nicht gesondert abzustimmen. Eine Verkleidung oder Kaschierung der Verglasung stelle aus denkmalfachlicher Sicht keine zielführende Lösung dar. Der Rückbau des Dachflächenfensters und die Ausführung des genehmigten Entwurfs seien daher nach Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege der einzige Weg, einen ensembleverträglichen Zustand wiederherzustellen. Als Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang erfordere der Denkmalschutz, dass ein Denkmal vor Beeinträchtigungen seiner Substanz und seiner Ausstrahlungswirkung in die Umgebung hinein bewahrt

werde, wie sie von einem Vorhaben in der Umgebung des Denkmals grundsätzlich ausgehen könne und im streitgegenständlichen Fall in erheblicher Weise ausgehe. Vorhaben, welche die Denkmalwürdigkeit erheblich beeinträchtigten, dürften sowohl nur zugelassen werden, wenn das Vorhaben durch überwiegende Gründe des Gemeinwohls oder durch überwiegende private Interessen gerechtfertigt sei, als auch revidiert werden, wenn wie hier vorliegend das Dachflächenfenster jedenfalls sich auf den Gesamteindruck der schon bei der Schaffung des bayerischen Denkmalschutzgesetzes 1972/73 von herausragender Bedeutung seienden, besonders erhaltungswürdigen, überregional bedeutenden L.er Ensembles auswirken könne und - wie man leider erkennen müsse - auch tatsächlich erheblich negativ auswirke. Die Beklagte habe im angefochtenen Bescheid die für die Beseitigung sprechenden öffentlichen Interessen in nicht zu beanstandender Weise mit den privaten Interessen des Klägers abgewogen. Die Berücksichtigung des wirtschaftlichen Schadens und der Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit dürfe nicht dazu führen, dass im Ergebnis derjenige, der sich bei rechtswidrig verhalte, gegenüber dem rechtstreuen Bauherrn, der sich vor der Errichtung des Bauvorhabens durch ein entsprechendes Verfahren bei der Bauaufsicht- bzw. der Denkmalschutzbehörde vergewissere, ob das Vorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar sei, bei einem für ihn nicht positiven Ausgang des Prüfverfahrens von der Ausführung des Bauvorhabens Abstand nehme, bevorzugt werde.

13
Das Gericht hat zur Feststellung der örtlichen Verhältnisse auf dem Baugrundstück und dessen Umgebung am 10.06.2020 durch die Berichterstatterin einen Augenschein eingenommen.

14
Hinsichtlich des Sach- und Streitstands im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte, der vorgelegten Behördenakten, der Protokolle über den Ortstermin am 10.06.2020 und die mündliche Verhandlung am 15.06.2021 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15
Die zulässige Klage ist nicht begründet.

16
Der angefochtene Bescheid vom 21.08.2019 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die Voraussetzungen des Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG i.V.m. Art. 76 Satz 1 BayBO für die Anordnung einer Beseitigungsanordnung in Form einer Rückbauverpflichtung liegen vor, da es für den Einbau des Dachflächenfensters einer Erlaubnis gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG bedarf, die gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 nicht erteilt werden kann.

17
Nach Art. 76 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen anordnen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Voraussetzungen für eine Beseitigungsanordnung sind daher die seit Errichtung bzw. Änderung der Anlage fortdauernde formelle und wegen der Eingriffsintensität auch die materielle Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens (Simon/Busse/Decker, BayBO, Stand: Oktober 2018, Art. 76 Rn. 134 - beck-online). Ob und wann die Bauaufsichtsbehörde eine Beseitigungsanordnung erlässt, liegt in ihrem pflichtgemäßen Ermessen (Simon/Busse/Decker, BayBO, Stand: Oktober 2018, Art. 76 Rn. 204 - beck-online). Nach Art. 15 Abs. 4 BayDSchG kann die Untere Denkmalschutzbehörde u.a. verlangen, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird, wenn Handlungen nach Art. 6 BayDSchG ohne die erforderliche Erlaubnis durchgeführt werden.

18
Bei dem Einbau des Fensters/Oberlichts auf dem Dach des klägerischen Anwesens handelt es sich um eine Maßnahme, die nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG erlaubnispflichtig ist. Die Erlaubnispflicht entfällt nicht gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG, da sich der hier in Frage stehende Einbau des Oberlichts/Dachflächenfensters auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann. Bei dem Einbau eines Fensters insbesondere in der hier vorhandenen Größe handelt es sich um eine im Äußeren wahrnehmbare Maßnahme, die auch nicht von so geringer Auswirkung ist, dass ihr von vornherein jedwede Auswirkung auf das Erscheinungsbild des Ensembles abgesprochen werden könnte (siehe auch

Martin/Spennemann in Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Auflage, Art. 6 Rn. 22). Fenster auch im Dachbereich stellen ein wichtiges Kriterium des Erscheinungsbildes eines Gebäudes dar. Fenster sind als sogenannte “Augen“ eines Gebäudes meist wesentliche gestalterische Merkmale (Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Teil E. Denkmalrechtliche Ge- und Verbote und deren Durchsetzung I. Erlaubnisverfahren Rn. 77, beck-online).

19
Das streitgegenständliche Vorhabengrundstück gehört zum Ensemble „Altstadt L.“, das durch eine Mehrheit von baulichen Anlagen im Sinne eines Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG gebildet wird. Es befindet sich zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zu Einzeldenkmälern. Das Ensemble ist nachrichtlich in die Denkmalliste gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG eingetragen (vergleiche denkmall…00.pdf (bayern.de). Die … straße kann eindeutig dem im Mittelalter durch Stadtmauern befriedeten Stadtbereich und somit dem heutigen Ensemblebereich zugeordnet werden. In dieser Straße werden derzeit 11 und am …platz … Gebäude als Baudenkmäler in der Denkmalliste geführt. Unter den Einzeldenkmälern befinden sich die jeweils benachbarten Gebäude … straße … und … sowie im direkten Sichtbereich das markante, in die Denkmalliste eingetragene Gebäude des ehemaligen Dominikanerklosters. Das Ensemble wird auszugsweise wie folgt beschrieben: „…weitgehend verschont von den Zerstörungen der beiden letzten Weltkriege, präsentiert sich L. heute trotz aller Veränderungen in den Jahrhunderten seit seiner Gründung noch immer als eine gotische Stadt auf einem zum Teil noch romanischen Grundriss, der aber auch noch die nachfolgenden Zeiten der Renaissance, des Barocks, des Rokokos sowie des Klassizismus manch baugeschichtlich und kulturhistorisch interessanten Bau hinzugefügt haben. L. vertritt dabei den Typ einer altbayerischen Residenzstadt in reinster Ausprägung. Schon seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts hat man in L. damit begonnen, an vielen Punkten der Stadt eine Regenerierung der alten Bausubstanz in schonender Weise einzuleiten. Anstelle alter Behausungen wurden neue Wohnhäuser errichtet, die sich aber wegen der Verwendung von historischem Formengut im allgemeinen recht harmonisch in das Altstadtensemble einfügen“ (denkmall…00.pdf (bayern.de). Auch aufgrund der Inaugenscheinnahme des Anwesens sowie dessen näherer Umgebung haben sich keine durchgreifenden Gründe ergeben, die die Einstufung des Gebietes als Ensemble in Frage stellen. Insbesondere ergibt sich dies auch nicht aus der Errichtung moderner Wohngebäude im rückwärtigen Bereich des …platzes.

20
Die Beklagte hat insbesondere auch in der im gerichtlichen Verfahren vorgelegten weiteren Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege nachvollziehbar dargestellt, dass dem Ensemble eine besondere Bedeutung zukommt. Hierbei spielt es auch keine Rolle, dass das abgerissene Bestandsgebäude nicht mehr als Einzeldenkmal eingetragen ist. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht wird nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Alternative 2 BayDSchG auch ausgelöst, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen kein Baudenkmal ist, sich aber auf das Erscheinungsbild eines Ensembles auswirken kann. Da der Erhalt der bestehenden Gestalt im Vordergrund steht, kommt es für die Frage der Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds nicht darauf an, mit welcher Wahrscheinlichkeit potentielle Betrachter ihren Blick auf die Dachfläche richten (BayVGH B. v. 08.01.2020 - 1 ZB 19.1540 - juris). Unabhängig davon ergibt sich aus den im Augenscheinstermin gefertigten Lichtbildern, dass die streitgegenständliche Dachfläche vom …platz her insbesondere vom hinteren Bereich aus deutlich einsehbar ist.

21
Die Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis entfällt auch nicht gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG, da der Einbau des Dachflächenfensters/Oberlichts wohl kein baugenehmigungsbedürftiges Vorhaben darstellt. Die Beklagte geht in Übereinstimmung mit dem Kläger davon aus, dass der Einbau des Oberlichts gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 d BayBO als Einbau eines Dachflächenfensters bereits während der Bauausführung eines als einheitlich zu beurteilenden Bauvorhabens verfahrensfrei zulässig ist. Insoweit verbleibt es bei einer Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 BayDSchG. Der Kläger hat durch den Einbau des Oberlichts/Dachflächenfensters eine nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Alt.3 BayDSchG denkmalschutzrechtlich erlaubnispflichtige Veränderung herbeigeführt. Ihm wurde mittels der Baugenehmigung lediglich eine Erlaubnis zur Errichtung der dort im Plan dargestellten Dachfläche erteilt. Weicht der Bauherr in verfahrensfreier Form vom genehmigten Plan ab, bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Ginge man davon aus, dass das aufliegende Oberlicht einen genehmigungspflichtigen Dachaufbau darstellt, fehlte es an der erforderlichen Baugenehmigung, in deren

Zusammenhang gleichermaßen zu prüfen ist, ob dem Anspruch auf deren Erteilung gewichtige Gründe des Denkmalschutzes (siehe unten) entgegenständen.

22
Vorliegend ist der Einbau des in Frage stehenden Fensters/Oberlichts materiell rechtswidrig, da die Beklagte zu Recht davon ausgeht, dass das Vorhaben auch nicht nachträglich erlaubnisfähig ist. Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes, sei es in Form des genehmigten Vorlageplans bzw. des vormalig vorhandenen Daches, das im in Frage stehenden Bereich ebenfalls kein Dachflächenfenster in der gegebenen Größe aufwies. Ferner kann die Erlaubnis gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 im Fall des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.

23
Die Beurteilung der Denkmalverträglichkeit, hier ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vorliegen, ist eine Fach- und Rechtsfrage, die in jedem Einzelfall zu prüfen ist. Berufen zur Beurteilung ist in erster Linie das Landesamt für Denkmalpflege. Anders als im Baugestaltungsrecht kommt es nicht auf den sogenannten gebildeten Durchschnittsmenschen an, als auf das Empfinden jedes für ästhetische Eindrücke offenen Betrachters, da die Beurteilung ein Vertrautsein mit dem zu schützenden Baudenkmal und seiner Epoche voraussetzt (Martin/Spennemann in Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7.Auflage Art. 6 Rn. 42 unter Hinweis auf die Rechtsprechung). Die Gerichte billigen dabei der Fachbehörde de facto eine Einschätzungsprärogative zu, indem sie auf das tatsächliche Gewicht der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz verweisen. Zudem sind Gerichte gehalten, bei Abweichungen von den Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalschutz in nachvollziehbarer Weise deutlich zu machen, woher sie über das erforderliche Fachwissen verfügen (Martin/Spennemann aaO, Art. 6 Rn.43). Dabei ist im Rahmen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes auf den Wissens- und Erkenntnisstand von sachverständigen Betrachtern abzustellen, weil nur sie über die notwendigen Kenntnisse und Informationen verfügen, um in objektivierbarer Weise Gründe für ein über den persönlichen Bereich hinausgehendes Interesse an der Erhaltung eines Bauwerks oder Ensembles herauszuarbeiten (vgl. BayVGH, B. v. 13.5.2015 - 1 ZB 13.1334, BayVBl 2016, 465 - juris Rn. 5 m.w.Nachw.; a.A. für das DSchG BW VGH BW, U. v. 1.9.2011 - 1 S 1070/11 - DVBl 2011, 1418 - juris Rn. 34: Empfinden des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters (VG München U. v. 25.7.2016 - M 8 K 15.2524, BeckRS 2016, 55644, beck-online).

24
Vorliegend kommt die Kammer aufgrund der in den Akten vorhandenen Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutzes sowie der Ausführungen des Vertreters in der mündlichen Verhandlung zu dem Schluss, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes der Durchführung der Maßnahme entgegenstehen. Nach der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 26.06.2019, ergänzt durch Stellungnahme vom 20.02.2020, liegen gewichtige Gründe für eine Versagung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis vor. Neben der hier erheblichen Größe des in Frage stehenden Fensters wird darauf hingewiesen, dass es im Gegensatz zu den genehmigten Dachflächenfenstern nicht untergeordnet sei. Auf dem vorhandenen steilen Dach würden aus der Bautradition vergleichbarer Bauten in L. heraus üblicherweise Gauben gefordert. Das überdimensionierte Fenster sei auch von erhöhten Orten der L.er Altstadt aus sichtbar, ferner vom Straßenraum aus gut einsehbar und stelle damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ensembles L. da. Bereits die schiere Größe stelle eine massive Störung des Ensembles dar, auch die Lage deutlich über der Dachfläche.

25
In der Umgebung des Vorhabens sind zwar sehr vereinzelt Dachaufbauten bzw. Einschnitte vorhanden, von einer Prägung der Dachlandschaft durch solche neuzeitlichen Einbauten kann nicht ausgegangen werden. Das Oberlicht führt für sich zu einer Veränderung der Gesamtsituation im Bereich … straße/ …platz. Hierbei ist auch die Größe des Fensters im Verhältnis zur sichtbaren Dachfläche, das ungewöhnliche Fensterformat und seine etwaige Blendwirkung zu berücksichtigen. Die … straße mit den dem Bauvorhaben benachbarten Einzeldenkmälern sowie der …platz mit dem ehemaligen Dominikanerkloster liegen in einem wesentlichen Bereich des historischen Ensembles. Soweit der Kläger auf eine Randlage hinweist, greift dies bereits auf Grund der benannten Einzeldenkmäler nicht. Dass eine denkmalschutzrechtliche Veränderung vorliegt,

zeigt im Übrigen auch das Verhalten des Klägers, der den hier in Frage stehenden Neubau eng mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt hat und in weiten Bereichen durch eine hochwertige Gestaltung beispielsweise des Garagentors auf historische Bedürfnisse Rücksicht nimmt und zur Wertigkeit des Ensembles beiträgt. Einzelne im weiteren Umfeld des streitgegenständlichen Gebäudes befindliche Vorbelastungen durch bereits vorhandene Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte innerhalb des Ensembles schmälern weder dessen Schutzwürdigkeit als solches noch rechtfertigen sie weitere gleichartige Beeinträchtigungen. Gleiches gilt für einen in Bezug genommenen Neubau auf der gegenüberliegenden Seite des …platzes, der im Übrigen auf Grund der Lage und Entfernung nicht im Wahrnehmungsbereich des Dachflächenfensters liegt.

26
Für die Frage, ob gewichtige entgegenstehende Gründe des Denkmalschutzes dem Vorhaben entgegenstehen, ist auf die charakteristischen Merkmale des Ensembles abzustellen. Dazu gehören u.a. auch Dächer und die Dachlandschaft (vgl. Martin in: Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzrecht, Kommentar, Art. 6 Rn. 88; vgl. auch BayVGH, U. v. 18.11.2010, Az. 2 B 09.1497). Ein aufgeständertes Dachflächenfenster in der hier in Frage stehenden Größe wirkt allein schon auf Grund der Materialeigenschaften völlig anders als etwa eine Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln. Die spiegelnde Oberfläche wird als Fremdkörper auf dem vorhandenen Dach empfunden. Es ergibt sich ein deutlicher Kontrast zu dem Hintergrund und den übrigen, kleineren Dachflächenfenstern und Gauben auf dem Anwesen sowie in der näheren Umgebung. Besucher des …platzes sehen zumindest im hinteren Teil das Fenster. Das klägerische Anwesen liegt auch an einer Hauptroute durch L.. Die Beklagte hatte nach Abwägung aller Belange die Variante einer kompletten Neubebauung des klägerischen Gebäudes mit einer einheitlichen Fassade und durchgehenden, ruhigen und ziegelgedecktem Satteldach als genehmigungsfähig erachtet. Auf der westlichen Dachfläche wurden lediglich 2 Dachflächenfenster mit einer Höhe von 90 cm und einer Breite von 60 cm genehmigt. Das nunmehr errichtete Oberlicht hat eine Höhe von 2,93 m und eine etwa ebenso große Breite. Der Bereich um den …platz ist geprägt durch ausschließlich ziegelgedeckte Dächer mit einigen Gauben und kleineren Dachflächenfenstern. Verglasungen in der Größenordnung des hier streitgegenständlichen Dachflächenfensters/Oberlichts sind in diesem Bereich ebenso wie neuzeitliche Dacheinbauten, Dachaufbauten und Dachanbauten wie Dachflächenfenster, Satellitenschüsseln und hohe Kamine kaum bzw. nicht vorhanden. Das Altstadtensemble wird hier im Wesentlichen durch eine historische Dachlandschaft geprägt.

27
Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Gesichtspunkte kommt die Kammer zu der Auffassung, dass im Hinblick auf die genannten Auswirkungen des Dachflächenfensters auf dem klägerischen Anwesen auf das Altstadtensemble von L. gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen eine Erlaubniserteilung für das Oberlicht/Dachfenster sprechen.

28
Die Beklagte ist auch im Ergebnis zu Recht davon ausgegangen, dass die Gründe, die für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, so viel Gewicht haben, dass sie die für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belange überwiegen (BayVGH, U. v. 11.1.2011 - 15 B 10.212 - juris Rn. 26). Zwar rechtfertigt die Feststellung, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, für sich alleine nicht eine Ablehnung des Vorhabens. Je gravierender der Eingriff aus denkmalfachlicher Sicht ist, desto größere Bedeutung kommt danach bei der Abwägung den für einen unveränderten Erhalt sprechenden gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes zu, was im Einzelfall auch zur Folge haben kann, dass sich das Versagungsermessen zu einer Versagungspflicht verdichtet (VG München U. v. 25.7.2016 - M 8 K 15.2524, BeckRS 2016, 55644, beck-online). Nach Art. 40 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) ist das Ermessen dem Zweck der Ermächtigung entsprechend auszuüben. Der Zweck des Erlaubnisvorbehaltes in Art. 6 Abs. 2 BayDSchG steht unter dem Vorzeichen des gesamten Denkmalschutzrechtes, mit dessen Hilfe die Denkmäler in Bayern möglichst unverändert erhalten werden sollen. Allein das Erhaltungsinteresse kann danach, auch bei geringfügigen Eingriffen, eine Ablehnung rechtfertigen, wenn den für eine Veränderung sprechenden Belangen kein beachtliches Gewicht zukommt. Bei der Ermessensentscheidung ist im Übrigen maßgeblich die Bedeutung des Baudenkmales zu berücksichtigen und Art und Intensität des beabsichtigten Eingriffes in die Substanz des Denkmales zu den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes ins Verhältnis zu setzen (BayVGH vom 11.1.2011, a. a. O.). Hinsichtlich der Würdigung der Eigentümerinteressen ist dabei von der Sicht eines dem Denkmalschutz

aufgeschlossenen Eigentümers auszugehen (vgl. BVerfG vom 2.3.1999, BVerfGE 100, 226; BayVGH vom 27.9.2007, a. a. O.).

29
Die Ermessensentscheidung der Beklagten genügt den sich hieraus ergebenden Anforderungen. Vorliegend wurden die klägerischen Belange an einer Beibehaltung des Fensters erkannt und mit den von dem Vorhaben berührten öffentlichen Belangen unter Ziffer 3 des streitgegenständlichen Bescheids umfangreich in nicht zu beanstandender Weise abgewogen. Zwar wird im streitgegenständlichen Bescheid strukturell nicht durchgängig zwischen der Darlegung der Ermessensüberlegungen hinsichtlich der Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens sowie der Beseitigungsanordnung differenziert; dennoch wird das mindere Gewicht des klägerischen Interesses an einer Veränderung des Daches in der vorliegenden Weise ausreichend erkannt und dargelegt. Mit Blick auf den hohen Rang des Denkmalschutzes und den Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums muss ein Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung seines Grundstücks verwehrt wird. Wo die Grenze der Zumutbarkeit verläuft, ist eine Frage der Prüfung des Einzelfalls. Hierbei spielen insbesondere die Bedeutung des Denkmals, die infrage stehende Maßnahme, die Nutzungsmöglichkeiten des geschützten Objekts und auch subjektiv-individuelle Gesichtspunkte eine Rolle (Spennemann in Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 4 Rn.19 ff). Die Beklagte hat in nicht zu beanstandender Weise gewürdigt, dass dem beeinträchtigenden Eingriff in das Dach des Gebäudes mit Auswirkungen auf das Ensemble keine höher zu gewichtenden Belange des Klägers gegenüberstehen. Dem Interesse, die Wohnqualität und die Belichtung im ausgebauten Dachgeschoß zu verbessern, wurde bereits mit der Zulassung von kleineren Dachflächenfenstern in der Baugenehmigung vom 04.05.2018 Genüge getan und die Veränderung des Daches und damit der Gesamtkubatur des Gebäudes in denkmalpflegerisch vertretbarer Weise zugelassen. Die mit dem streitgegenständlichen Bauvorhaben verfolgten Ziele der - weiteren deutlichen - Verbesserung der Wohnqualität sind demgegenüber geringer zu bewerten. Dies ergibt sich insbesondere auch daraus, dass das Dach im Wesentlichen der Belichtung des Treppenhauses, von Gängen und eines Eingangsbereichs dient und die teilweise offen anschließenden Wohnräume über ausreichende weitere Belichtungsmöglichkeiten verfügen. Das vom Kläger angesprochene Verdunkeln seiner Räume ist in der von ihm befürchteten Form weder ersichtlich noch würde das Fehlen von ausreichender Belichtung durch Tageslicht im Treppenhausbereich zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung oder wesentlichen Minderung des Gebrauchswerts des Gebäudes führen. Soweit der Kläger darauf abstellt, dass ihm eine Belichtung des Bauvorhabens zugestanden werden müsste, die der „Exklusivität etwa des Garagentors“ entspreche, geht er fehl.

30
Die Beklagte weist auch zu Recht darauf hin, dass bei Zulassung bzw. Duldung des hier infrage stehenden Dachflächenfensters eine erhebliche Bezugsfallgefahr im Raum steht. Dies ergibt sich bereits aus dem eigenen Vortrag des Klägers, der vermeintliche Bezugsquellen in anderen Bereichen des Ensembles anführt. Es liegt auf der Hand, dass bei Zulassung des streitgegenständlichen Dachflächenfensters in der vorhandenen Größe der Wunsch nach vergleichbaren Dachgestaltungen auch bei anderen Bauherrn entsteht. Dies hätte längerfristig wohl eine erhebliche Veränderung der Einzeldenkmäler und auch des Ensembles zur Folge (VG München U. v. 15.10.2012 - 8 K 11.4210, BeckRS 2012, 60386, beck-online).

31
Aus vorgenannten Gründen begegnet auch die Anordnung des Rückbaus keinen Bedenken. Die entstehenden Kosten sind zwar durchaus beachtlich, aber im Hinblick auf den Zweck auch nicht unverhältnismäßig. Die Beklagte hat hierbei auch in nicht zu beanstandender Weise berücksichtigt, dass der planabweichende Einbau des Fensters ohne vorherige Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege vom Kläger zu verantworten ist und daher auch der daraus resultierende finanzielle Mehraufwand ihm zurechenbar ist. Ferner sind auch hier aus oben genannten Gründen keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Beklagte ihr Ermessen ohne erkennbaren Grund unterschiedlich, systemwidrig oder planlos ausgeübt hat. Aus den bezogen auf den flächenmäßig sehr großen Bereich des Ensembles benannten wenigen sogenannten Vergleichsfällen kann keine Selbstbindung der Verwaltung geschlossen werden. Die Beklagte hat die Gründe für eine etwaige unterschiedliche Behandlung verschiedener Fallgestaltungen nachvollziehbar dargelegt. Es gibt darüber hinaus keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Gleichheit im Unrecht und somit auf Anwendung einer rechtswidrigen Verwaltungspraxis (vgl. VGH München, U.v. 27.7.2018 - 15 B 17.1169 - juris; OVG des Saarlandes, U.v.

26.2.2002 - 2 R 3/01 - juris). Eine langjährige systematische, flächenmäßige Duldung von vergleichbaren Vorhaben, wie sie der Kläger behauptet, ergibt sich für das Gericht unabhängig davon nicht. Ein milderes Mittel, um die eingetretenen Beeinträchtigungen öffentlicher Belange zu beenden, ist nicht ersichtlich. Der Kläger hat selbst darauf hingewiesen, dass ein teilweiser Rückbau des Oberlichts auf die genehmigte Größe bereits technisch nicht möglich ist. Eine „Kaschierung“ des Fensters durch eine Folie ist nach den vorliegenden Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege nicht geeignet, um einen weitgehend denkmalschutzkonformen Zustand zu erreichen.

32
Die gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbare (vgl. § 114 Satz 1 VwGO) Ermessensentscheidung der Beklagten ist demnach nicht zu beanstanden. Die streitgegenständliche Beseitigungs- bzw. Rückbauverfügung leidet auch nicht an sonstigen Fehlern, die zu ihrer Aufhebung führen. Der Kläger war als Bauherr und Grundstückseigentümer richtiger Adressat der Anordnung. Auch die Begründung des Bescheides gemäß Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayVwVfG ist ausreichend.

33
Hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Zwangsgeldandrohung in Ziffer 2 des Bescheids bestehen keine Bedenken.

34
Nach alledem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

35
Die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).