

Titel:

Belange des Denkmalschutzes, Abwägung Aufstellung, Bebauungsplan

Normenketten:

BayBO Art. 71 S. 1

BayDSchG Art. 6 Abs. 2

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 5

BauGB § 30 Abs. 1

BauNVO § 16 Abs. 2

Schlagworte:

Belange des Denkmalschutzes, Abwägung Aufstellung, Bebauungsplan

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 19.09.2022 – 1 ZB 22.625

Tenor

I. Der Bescheid des Beklagten vom 27. Februar 2018 wird in Ziff. 1 insoweit aufgehoben, als der beantragte Vorbescheid für die Fragen 1, 3 und 5 abgelehnt wurde.

Der Beklagte wird verpflichtet den mit Antrag vom 27. Juni 2017 beantragten Vorbescheid für die Fragen 1, 3 und 5 zu erteilen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Von den Kosten des Verfahrens trägt der Kläger 2/5 und der Beklagte und die Beigeladene 3/5. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Kläger begehren die Erteilung eines Vorbescheids zur Errichtung von drei Mehrparteienhäusern auf den Grundstücken mit den FINrn. .../19 und .../20 der Gemarkung ... (Vorhabenstandort).

2

Die beiden Grundstücke liegen südlich der G.-straße und sind bislang nicht mit Wohngebäuden bebaut. An das Grundstück mit der FINr. .../19 grenzt südlich das Grundstück mit der FINr. .../4 an. Dieses ist mit einem Wohngebäude (H.R.-Straße ...) bebaut, welches als zweigeschossige Villa mit Schopfwalmdach mit Zeltdachturm in die Denkmalliste eingetragen ist. Südlich des Grundstücks mit der FINr. .../20 befinden sich die Grundstücke mit den FINrn. .../3 und .../22. Auf dem Grundstück mit der FINr. .../3 befindet sich ein Wohnhaus, welches als zweigeschossige Villa mit Walmdach und Eckquaderung in die Denkmalliste eingetragen ist. Im südlichen Teil der FINr. .../3 befindet sich ein zweigeschossiger Flachdachbau, welcher als Garage und Atelier genutzt wird und teilweise auf dem Grundstück mit der FINr. .../22 steht. Das Gelände fällt von Norden nach Süden in Richtung des ...sees ab. Die Grundstücke liegen im Bereich des Bebauungsplans „G.-straße“.

3

Unter dem 27. Juni 2017 beantragten die Kläger für den Vorhabenstandort einen Vorbescheid für die Errichtung von drei Mehrparteienhäusern mit jeweils vier Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen einschließlich Zufahrtsbauwerk sowie sechs oberirdischen Stellplätzen. Die Grundfläche der Gebäude soll jeweils 195 m² betragen. Sie verfügen jeweils über ein Kellergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes Staffelgeschoss. Die maximale Wandhöhe bis zum Abschluss des zweiten Vollgeschosses beträgt 7,9 m und die oberirdische Kubatur jeweils 1.505 m³. Hierzu wurde die Zulässigkeit

des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Frage 1), des Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundfläche, Höhe und Geschossigkeit (Frage 2), der Bauweise (Frage 3), der überbaubaren Grundstücksfläche (Frage 4) und der denkmalrechtlichen Zulässigkeit (Frage 5) abgefragt.

4

Am 18. September 2017 beschloss die Beigeladene u.a. für den Bereich des Vorhabenstandorts die Aufstellung eines Bebauungsplans. Ziel des Plans solle sein, die Neubebauung maximal weit von den denkmalgeschützten Villenanwesen abzurücken und deren charakteristische Grünumgebung zu respektieren. Die weitere Bebauung in diesem Bereich solle sich hinsichtlich des Bauvolumens und der Höhenentwicklung den Villen unterordnen. Durch Festlegung von Bauräumen solle dem Erhalt des schützenswerten Baumbestandes Rechnung getragen werden. Ferner wurden der Erlass einer Veränderungssperre für die beiden Grundstücke des Vorhabenstandorts sowie die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens im Hinblick auf den beantragten Vorbescheid beschlossen.

5

Mit Schreiben vom 17. Oktober 2017 unter Bezugnahme auf eine Stellungnahme vom 30. Januar 2017 nahm die Untere Denkmalschutzbehörde zu dem beantragten Vorhaben Stellung. Die zur Genehmigung gestellte Planung widerspreche den denkmalpflegerischen Zielsetzungen. Es sei unbedingt erforderlich, im Bereich der denkmalgeschützten Villen, den wesensprägenden Grünumgriff zu erhalten. Es sei erforderlich, dass die neuen Bauvorhaben von den Villengebäuden in nördliche Richtung abrücken und sich diesen hinsichtlich Bauvolumen und Höhenentwicklung unterordnen.

6

Mit Schreiben vom 20. Oktober 2017 wurden die Kläger zu einer möglichen Ablehnung ihres Antrags angehört.

7

Hierzu nahmen diese mit Schreiben vom *. November 2017 Stellung und beantragten eine Ausnahme von der erlassenen Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Hierzu wurde im Wesentlichen vorgetragen, dass die Hauptrichtung der Denkmäler nach Süden in Richtung des ...sees liege. Die Umgebung sei zudem bereits weitestgehend mit Baukörpern bebaut, sodass eine Überformung des ursprünglichen Wirkungsbereichs der Denkmäler bereits stattgefunden habe. Die Forderung nach der Unterordnung der auf der seeabgewandten Seite geplanten Neubauten sei nicht nachvollziehbar.

8

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2017, dem Beklagten zugewandt am 14. Dezember 2017, stimmte die Beigeladene der beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre nicht zu.

9

Mit Bescheid vom 27. Februar 2018, den Klägern zugestellt am 7. März 2018, lehnte der Beklagte den beantragten Bauvorbescheid ab. Die Ablehnung wurde mit der bestehenden Veränderungssperre begründet. Das beantragte Vorhaben widerspreche hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Lage, des Bauvolumens und der Höhenentwicklung den Planzielen, welche mit der Veränderungssperre geschützt werden sollten. Eine Ausnahme von der rechtmäßigen Veränderungssperre sei daher nicht möglich. Dies wurde näher ausgeführt.

10

Hiergegen erhoben die Kläger am ... März 2018 Klage. Mit Schriftsatz vom *. Juli 2019 wurde beantragt,

11

1. Der Ablehnungsbescheid des Landratsamtes Starnberg vom 27. Februar 2018 wird aufgehoben.

12

2. Der Beklagte wird verpflichtet, den beantragten Vorbescheid vollumfänglich positiv zu verbescheiden.

13

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Veränderungssperre unwirksam sei, jedenfalls bestehe ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahme. Es liege kein positives Planungsziel vor, sondern es bestehe der Verdacht einer reinen Verhinderungsplanung. Dies wurde näher ausgeführt. Insbesondere bestehe keine hinreichend bestimmte planerische Konkretisierung. Soweit auf eine charakteristische Grünumgebung der Villengebäude abgestellt werde, sei eine solche im völlig verwilderten ungepflegten Baum- und

Strauchbereich des Vorhabenstandorts nicht erkennbar. Es sei überdies nicht ersichtlich, welcher schützenswerte Baumbestand sich auf den Baugrundstücken befinden solle. Soweit die Beigeladene auf den Schutz des wesensprägenden Grünumgriffs der Villen abstelle, sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Villengrundstücke selbst nicht in den Bereich der Veränderungssperre einbezogen worden seien. Soweit als planerisches Ziel im Aufstellungsbeschluss das „maximale Abrücken“ der geplanten Neubebauung von den Villenanwesen nach Norden zur G.-straße hin verfolgt werde, entbehre dies jeder denkmalfachlichen und städtebaulichen Grundlage. Der Wirkungsbereich der Baudenkmäler richte sich nach Süden in Richtung des ...sees. Eine Beeinträchtigung durch eine nördlich hinter den Denkmälern liegende Bebauung sei nicht zu besorgen. Ferner sei der Wirkungsbereich der Baudenkmäler selbst in Richtung des ...sees aufgrund des in der Umgebung vorhandenen Baubestands in erheblichem Umfang beeinträchtigt bzw. sogar gänzlich aufgehoben. Die umgebenden Baukörper seien in erheblichem Umfang in den unmittelbaren Nahbereich der Villen vorgerückt. Insbesondere auf dem Denkmalgrundstück FINr. .../3 selbst sei ein zweigeschossiges Gebäude in der Sichtachse zum See errichtet worden. Es sei daher nicht ersichtlich, inwieweit die geplanten Baukörper zu einer weiteren Beeinträchtigung des Wirkungsbereichs der bestehenden Baudenkmäler beitragen sollten. In der ursprünglichen Konzeption des Bereichs der bestehenden Denkmäler sei bereits im Jahr 1900 angedacht gewesen, diese um drei weitere Baukörper im Bereich des Vorhabenstandorts zu ergänzen. Das Ziel des „maximalen Abrückens“ laufe auf eine Nichtbebaubarkeit der betroffenen Grundstücksflächen hinaus, wobei nicht ersichtlich sei, welcher positive denkmalpflegerische Effekt hierdurch noch erzielt werden solle. Auch das Planungsziel der Unterordnung der Neubebauung gegenüber den Bestandsgebäuden sei weder städtebaulich erforderlich noch rechtmäßig. Die Hauptblickrichtung der Denkmäler in Richtung See sei durch weit größere Baukörper bereits vollständig überformt worden. Die Baugrundstücke lägen dagegen auf der seeabgewandten Seite der Denkmalgrundstücke, weshalb nicht nachvollziehbar sei, dass in diesem Bereich keine weitere Überformung möglich sein solle. Ferner bestehe kein Grundsatz dahin, dass sich Neubauvorhaben im Umfeld von Denkmälern hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung per se unterordnen müssten. Dies gelte nur soweit sich eine spezifische, denkmalfachlich erhebliche Beeinträchtigung ergäbe. Eine solche sei jedoch vorliegend weder dargetan noch ersichtlich. Insgesamt füge sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gerade auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und sei damit bauplanungsrechtlich zulässig.

14

Die Beigeladene beantragte mit Schriftsatz vom 23. Juli 2019,

15

die Klage abzuweisen.

16

Hierzu führte sie mit Schriftsatz vom 9. September 2019 zur Begründung aus, dass die Veränderungssperre inhaltlich wirksam und die Erteilung einer Ausnahme für das beantragte Vorhaben nicht möglich sei. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Sinne des Baugesetzbuches seien bundesrechtlich eigenständige Belange, welche von den Regelungen des landesrechtlichen Denkmalschutzes zu unterscheiden seien. Soweit klägerseits mit Aspekten des Denkmalschutzes argumentiert werde, beziehe sich dies ausschließlich auf Fragen des landesrechtlichen Denkmalschutzes, welche durch eine Bauleitplanung gerade nicht geregelt werden könnten. Insbesondere das Abrücken einer neuen Bebauung stelle einen städtebaulichen Gesichtspunkt dar, aus welchem sich ein positives Planungsziel ergebe, um die Grünumgebung der Villen zu respektieren. Auch der Erhalt schützenswerten Baumbestandes stelle ein positives Planungsziel dar.

17

Mit Schriftsatz vom 8. August 2019 trat der Beklagte der Klage entgegen und beantragte,

18

die Klage abzuweisen.

19

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die erlassene Veränderungssperre rechtmäßig und die Erteilung einer Ausnahme nicht möglich sei. Die Veränderungssperre stelle insbesondere keine Verhinderungs- oder Negativplanung dar. Dies wurde näher ausgeführt.

Am 7. Juni 2021 beschloss die Beigeladene den Bebauungsplan „G.-straße“, welcher am 9. Juni 2021 bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan sieht für den Vorhabenstandort ein reines Wohngebiet vor und weist für diesen drei mögliche durch Baugrenzen bestimmte Standorte für Wohnhäuser aus. Danach ist jeweils für die Gebäude eine Grundfläche von 180 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m und die Firsthöhe 10 m. Für jedes Gebäude sind bis zu vier Wohneinheiten und zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Dächer sind als Sattel-, Mansard- oder Walmdach zulässig.

Mit Schriftsatz vom ... September 2021 begründeten die Kläger ihre Klage hinsichtlich des neu in Kraft getretenen Bebauungsplans. Dieser sei unwirksam. Es fehle im Bebauungsplan hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche an der Festsetzung eines jeweils auf das Baugrundstück bezogenen Summenmaßes. Zwar enthalte der Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie zur absoluten flächenmäßigen Zulässigkeit der Tiefgarage, eine auf das jeweilige Baugrundstück bezogene Festlegung des Summenmaßes sei jedoch nicht getroffen worden. Damit wäre bei einem entsprechenden Grundstückszuschnitt entgegen der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs und den Vorgaben der Baunutzungsverordnung eine vollständige Versiegelung des jeweiligen Baugrundstücks möglich. Damit liege keine wirksame Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche vor, was eine Mindestvoraussetzung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung darstelle. Dies führe regelmäßig und auch im vorliegenden Fall zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans. Ferner liege dem Bebauungsplan ein Abwägungsmangel zugrunde, welcher ebenfalls zu dessen Unwirksamkeit führe. Das beantragte Bauvorhaben würde sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Der nunmehr erlassene Bebauungsplan reduziere dieses ursprüngliche Baurecht ohne sachlich rechtfertigenden Grund erheblich. Dies gelte insbesondere hinsichtlich der möglichen Höhenentwicklung sowie der Geschossanzahl der Baukörper. Soweit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans auf denkmalfachliche Belange abgestellt worden sei, seien diese nicht geeignet, die Beschneidung des Baurechts der Kläger zu tragen. Die streitgegenständlichen Bauvorhaben seien aus der maßgeblichen Umgebungsbebauung heraus entwickelt worden. Die Erforderlichkeit einer Reduzierung zum Schutz der benachbarten Denkmäler erschließe sich demnach nicht. Soweit mit Rücksicht auf denkmalfachliche Belange eine Beschränkung der zulässigen Dachformen auf Sattel-, Mansard- und Wahldächer vorgenommen worden sei, bliebe unberücksichtigt, dass sich im unmittelbaren Umfeld der Denkmäler und bei einem Denkmal selbst Flachdächer finden würden. Der Ausschluss von Flachdächern sei auch insbesondere deshalb nicht nachvollziehbar, weil in jüngerer Vergangenheit auf einem der Denkmalgrundstücke (FINr. .../3) selbst ein Flachdachbungalow zugelassen worden sei. Soweit sich die Beigeladene darauf zurückziehe, dass dieses Gebäude dem Bestandsschutz geschuldet sei, stelle sich die Frage, weshalb dieses Gebäude durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege im unmittelbaren Nahbereich und der Hauptsichtachse der beiden Denkmäler zugelassen worden sei. Ferner sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Bebauungsplan für dieses Gebäude eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit über den Bestand hinaus und die Umsetzung einer Wohnnutzung in Fortentwicklung der aktuellen Nutzung als Nebengebäude vorsehe. Diese Zulassung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 75 m², zwei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6 m in der Hauptwirkachse eines Denkmals stehe im groben Widerspruch zur Beschneidung des Baurechts der Kläger im rückwärtigen Bereich der Baudenkmäler. Die Planung erscheine vor dem Hintergrund der Zulassung des Gebäudes in der Hauptwirkachse auch insoweit widersprüchlich, als für die streitgegenständlichen Gebäude auf ein Abrücken von den Bestandsgebäuden Wert gelegt werde. Ferner sei bei der Erstellung des Bebauungsplans ersichtlich davon ausgegangen worden, dass eine deutliche Unterordnung der auf den klägerischen Grundstücken vorgesehenen Baukörper unter die vorgelagerten Denkmäler zwingend sei. Es fehle jedoch an einer tragfähigen Begründung, weshalb die Gebäude in der beantragten Form zu einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Denkmäler führen sollten. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden erheblichen Beeinträchtigung durch heranrückende Baukörper im Bereich der Hauptsicht- und Wirkachse erschließe sich nicht, wie durch das streitgegenständliche Vorhaben, welches die südliche Hauptwirkachse nicht berühre, eine weitere Beeinträchtigung entstehe. Die geplanten Gebäude würden hinter den Baudenkmälern und im Schutz des vorhandenen Baumbestandes umgesetzt und wären daher in ihrer maßgeblichen Ausprägung weder wahrnehmbar noch würden sie zu einer gravierenden Beeinträchtigung des äußeren Wirkungsbereichs der Denkmäler führen. Die fachliche Stellungnahme des Bayerischen

Landesamts für Denkmalpflege bringe keinen weiteren Erkenntnisgewinn. Die Stellungnahme reduziere sich auf unsubstantiierte Feststellungen ohne fachlich tragfähige Gründe anzugeben. Hinsichtlich des Gartenumfelds und der angegebenen „historischen Villengärten“ sei ein Denkmalwert nicht erkennbar und durch das Landesamt auch nicht entsprechend vorgetragen. Vielmehr habe es historisch belegt sogar Planungsabsichten zu einer Bebauung des Vorhabenstandorts gegeben.

22

Der Beklagte erwiderte hierauf mit Schriftsatz vom 9. September 2021. Das geplante Vorhaben widerspreche dem nunmehr geltenden Bebauungsplan hinsichtlich der Grundfläche, Wandhöhe, Firsthöhe, Zahl der Vollgeschosse, der Dachform sowie der Stellplatzzahl und der Zufahrt. Die Erteilung einer Befreiung sei weder beantragt noch könne sie in Aussicht gestellt werden, da Grundzüge der Planung berührt würden.

23

Die Beigeladene nahm mit Schriftsatz vom 14. September 2021 Stellung. Entgegen der Auffassung der Kläger setze der Bebauungsplan in ausreichender Art und Weise ein Summenmaß für die Grundfläche fest. Dies erfolge zunächst über die Festsetzung einer bauraumbezogenen maximal zulässigen Grundfläche. Durch die textliche Festsetzung Ziff. 1.2.2 werde eine gesamte maximal zulässige Grundfläche für jedes Baugrundstück ausgewiesen. Die Baugrundstücke seien im Bebauungsplan durch eine entsprechende „Abkettlung“ dargestellt. Ferner sei eine Festsetzung erfolgt, wonach das höchstzulässige Summenmaß im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden dürfe. Abwägungsfehler seien nicht erkennbar. Die Reduzierung von bestehendem Baurecht sei grundsätzlich abwägungsgerecht möglich. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ergäben sich die für die vorliegende Bauleitplanung sprechenden Belange. Bezweckt werde eine maßvolle Entwicklung eines Wohngebiets unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange, welche die charakteristische Grünumgebung der Villen respektiere. Damit lasse sich aus der Begründung eine ausreichende städtebauliche Rechtfertigung für die Einschränkung des Baurechts nach § 34 BauGB entnehmen.

24

Die Kammer hat am 16. September 2021 Beweis über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der beim Augenschein getroffenen Feststellungen sowie des weiteren Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift verwiesen.

25

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

Entscheidungsgründe

26

I. Die zulässige Klage ist im tenorierten Umfang begründet.

27

Der Bescheid des Beklagten vom 27. Februar 2018 ist hinsichtlich der Ablehnung zu den Fragen 1, 3 und 5 rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten, da sie insoweit Anspruch auf den begehrten Bauvorbescheid haben. Im Übrigen ist der Bescheid rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 VwGO).

28

1. Dem abgefragten Bauvorhaben stehen hinsichtlich der Fragen 1, 3 und 5 keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegen, welche im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind (Art. 71 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 68 und Art. 59 BayBO).

29

1.1 Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des abgefragten Vorhabens richtet sich hier nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „G* ... straße“ (Bebauungsplan), der am 7. Juni 2021 beschlossen und am 9. Juni 2021 ortsüblich bekannt gemacht wurde (Art. 59 Satz 1 Nr. 1a BayBO, § 30 Abs. 1 BauGB).

30

1.2 Rechtliche Bedenken gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplans bestehen nicht.

31

1.2.1 Die Beigeladene hat bei der Aufstellung nicht gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen.

32

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung selbst unterliegt nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird (nur dann) verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität) (BayVGH, U.v. 17.1.2020 - 15 N 19.107 - juris Rn. 13). Einen derartigen Abwägungsfehler vermag die Kammer vorliegend nicht zu erkennen. Innerhalb des dargestellten Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (BayVGH, U.v. 15.9.2021 - 1 N 20.151 - juris Rn. 18).

33

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 - 4 B 71.17 - juris Rn. 5). Die Gemeinde kann dann durch ihre Bauleitplanung unter Abwägung aller maßgeblichen ermittelten Belange grundsätzlich die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Dies setzt jedoch eine wirksame städtebauliche Planung voraus, für welche hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange bestehen. Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen (BayVGH, U.v. 15.9.2021 - 1 N 20.151 - juris Rn. 18). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden (vgl. BVerwG, B.v. 15.5.2013 - 4 BN 1.13 - juris Rn. 17).

34

Nach diesen Maßstäben ist die Abwägungsentscheidung hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung auf den klägerischen Grundstücken fehlerfrei erfolgt. Zunächst ist weder ersichtlich noch vorgetragen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für die Abwägung bedeutsame Belange nicht ermittelt oder berücksichtigt wurden. Die Beigeladene hat im Rahmen ihrer planerischen Überlegungen berücksichtigt, dass auf den klägerischen Grundstücken ein Baurecht nach § 34 BauGB bestanden hat. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans unter Ziff. 4.2 sind die Festsetzungen so gewählt worden, dass sich diese gut in die bestehende Umgebungsstruktur einfügen. Die zulässige Grundfläche sei ausgehend von den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden festgesetzt worden, wobei auf den klägerischen Grundstücken unter Berücksichtigung der in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Bebauung ein Aufschlag von bis zu 30% gewährt wurde. Dies macht deutlich, dass die Beigeladene hinsichtlich des Baurechts nicht nur die Bebauung auf den Grundstücken des Plangebietes, sondern die gesamte nähere Umgebung in den Blick genommen hat. Auch die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Wand- und Firsthöhe sind unter Berücksichtigung des Gebäudebestands erfolgt.

35

Soweit die Kläger geltend machen, dass durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung eine nicht gerechtfertigte massive Reduzierung des bestehenden Baurechts erfolgt sei, folgt die Kammer dem nicht. Die Kläger gehen zunächst zu Unrecht davon aus, dass nach § 34 BauGB vor Erlass des Bebauungsplans eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einer Höhe von 10,90 m zulässig gewesen ist. Nach den Feststellungen im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins ist im gesamten Umfeld des Vorhabenstandorts lediglich das Anwesen G* ... straße 18 straßenseitig mit drei Vollgeschossen und

Flachdach ausgeführt. Dieses Gebäude gehört hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für die klägerischen Grundstücke jedoch nicht mehr zur „näheren Umgebung“ i.S.v. § 34 BauGB. Die maßgebliche „nähere Umgebung“ ist der Bereich, auf den sich das geplante Vorhaben städtebaulich prägend auswirken kann und die vorhandene Bebauung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BayVGh, B.v. 19.3.2018 - 1 ZB 15.2574 - juris Rn. 6). Wie weit diese gegenseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38/13 - juris Rn. 7). In der Regel gelten bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (vgl. BayVGh vom 10.7.1998 - 2 B 96.2819 - juris). Bei den Kriterien des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart (BayVGh, B.v. 16.12.2009 - 1 CS 09.1774 - juris Rn. 21 m.w.N.). Nach diesen Grundsätzen und dem gewonnenen Eindruck im Rahmen des Augenscheins gehört das Anwesen G* ... straße 19 nicht mehr zur maßgeblichen näheren Umgebung. Die übrige Bebauung im Bereich des Vorhabenstandorts weist an der G* ... straße hingegen lediglich bis zu zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen auf. Bei Hanglagen ist hierbei die Geschossanzahl bei gleicher - straßenseitiger - Ausrichtung maßgeblich, sodass unschädlich ist, wenn weitere Gebäude hangabwärts dreigeschossig wirken. Eine straßenseitige Bebauung mit drei Vollgeschossen war insoweit auf den klägerischen Grundstücken nicht zulässig. Hinsichtlich der Gebäudehöhe sehen die Festsetzungen des Bebauungsplans für die klägerischen Grundstücke eine Wandhöhe bis 6,5 m und eine Firsthöhe bis 10,0 m vor. Damit liegt die zulässige Gesamthöhe für Vorhaben auf den streitgegenständlichen Grundstücken maximal 0,9 m unter den im Vorbescheid beantragten Gesamthöhen. Unabhängig von der Frage, ob vor Erlass des Bebauungsplans eine Gesamthöhe von 10,90 m tatsächlich zulässig gewesen ist, wäre an einer Reduzierung auf das nunmehr zugelassene Maß rechtlich jedenfalls nichts zu erinnern. Die Festsetzungen sind Ausdruck einer städtebaulichen Planung, für die hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange bestehen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es ausweislich der Begründung, eine maßvolle Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude zuzulassen. Mit Blick auf die Nähe zu den Denkmälern und die Lage am Ufer des ...sees soll eine harmonische Einbindung der neuen Gebäude unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes sichergestellt werden. Insoweit wurden bei der Planung insbesondere Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB berücksichtigt. Der erstrebte Planungserfolg steht dabei auch nicht außer Verhältnis zu den klägerseits geltend gemachten privaten Belangen. Die örtliche Situation mit den beiden Baudenkmalern stellt bei der baulichen Entwicklung des Bereichs ein gewichtiges städtebauliches Anliegen der Beigeladenen dar, welches eine Einschränkung eines bestehenden Baurechts rechtfertigt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan auf den klägerischen Grundstücken ein durchaus umfangreiches Baurecht für drei Wohngebäude mit einer Grundfläche von jeweils 180 m², vier Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen und einer Wand- und Firsthöhe von 6,5 m und 10,0 m vorsieht. Die Beigeladene war sich ausweislich der Begründung des Bebauungsplans auch bewusst, dass durch die in dem Gesamtbereich vorhandene Bebauung bereits eine gewisse Beeinträchtigung der Baudenkmäler und ihres Umgriffs besteht. Hierdurch ist eine Blickbeziehung zu den Anwesen in Richtung ...see nur noch an wenigen Stellen gegeben. Dieser Umstand war Ausgangspunkt der Bauleitplanung. Es soll gerade sichergestellt werden, dass keine weitere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Hinblick auf die Baudenkmäler und den sie umgebenden Baumbestand erfolgt. Die Festsetzungen, welche eine Unterordnung der Neubauten im Hinblick auf die Höhe und die Kubatur im Vergleich zu den bestehenden Baudenkmalern sicherstellen, sind entgegen der Ansicht der Kläger auch geeignet, dass städtebaulich gewünschte Ziel der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes unter besonderer Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude zu erreichen. Die Villengebäude sind nach den Feststellungen des Augenscheins nur noch an wenigen Stellen vom Uferweg aus erlebbar. Die Beigeladene ist dabei zu Recht davon ausgegangen, dass die Wahrnehmung der Denkmäler im Sinne einer städtebaulichen Betrachtung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild auch durch eine hinter den Denkmälern liegende, übergroße Bebauung verändert bzw. beeinträchtigt werden kann. Hierbei kommt es im Rahmen der Bauleitplanung nicht darauf an, ob diese Beeinträchtigung auch einen gewichtigen Grund des Denkmalschutzes im Sinne des Art. 6 BayDSchG darstellen, welcher unabhängig von dem Bebauungsplan einer Zulassung der beantragten Vorhaben entgegensteht. Der Begriff des Denkmalschutzes ist nämlich im Bereich der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB im Vergleich zum landesrechtlichen Denkmalrecht eigenständig nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu interpretieren (vgl. Kautzberger in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Auflage

2017, Teil H Rn. 68). Soweit sich die Kläger daher gegen die Bewertung des Landesamts für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Denkmäler und ihres Umgriffes sowie deren weitere Beeinträchtigung wenden, bezieht sich die Bewertung auf Fragen des landesrechtlichen Denkmalschutzes und nicht auf städteplanerische Aspekte. Im Rahmen der Prüfung der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans führen sie daher zu keinem anderen Ergebnis. Auch die Tatsache, dass in der (jüngerer) Vergangenheit Vorhaben im Bereich vor den Denkmälern in Richtung des ...sees zugelassen worden sind, führt nicht zu der Feststellung eines Abwägungsfehlers. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein solches Vorhaben nur auf dem Grundstück mit der FINr. .../3. Hierbei handelt es sich um ein zum Zeitpunkt des Erlasses bereits bestandskräftig genehmigtes Nebengebäude. Entgegen der Auffassung der Kläger sind die Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht darauf angelegt, dort künftig die Entwicklung einer Wohnnutzung zuzulassen. Eine solche ist vielmehr ausweislich der Festsetzungen im Bebauungsplan sowie den textlichen Erläuterungen unter Ziff. 4.2 der Begründung für dieses Gebäude ausdrücklich ausgeschlossen. Angesichts des dargestellten eingeschränkten Überprüfungsspielraums des Gerichts ist auch hinsichtlich der Entscheidung der Beigeladenen, im Plangebiet bei Hauptgebäuden eine Beschränkung auf bestimmte Dachformen vorzunehmen, kein Abwägungsfehler ersichtlich. Soweit sich die Kläger auf im Plangebiet vorhandenen Flachdächer berufen, handelt es sich hierbei einmal um einen Teilbereich eines der bestandsgeschützten Baudenkmäler und zum anderen um das ebenfalls bestandsgeschützte Nebengebäude auf dem Grundstück mit der FINr. .../3, für welches die Festsetzung ohnehin nicht gilt.

36

1.2.2 Der Bebauungsplan ist zudem nicht aufgrund einer unzureichenden Festsetzung des Maßes der maximal zulässigen Grundfläche von baulichen Anlagen unwirksam.

37

Entgegen der Auffassung der Kläger fehlt es hinsichtlich der insgesamt maximal zulässigen Grundfläche nicht an einer Festsetzung eines auf das Baugrundstück bezogenen „Summenmaßes“. Die notwendige Festsetzung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erfolgte im vorliegenden Bebauungsplan zulässigerweise ausgehend von einer Festsetzung einer absoluten Quadratmeterzahl. Die Kläger weisen zu Recht darauf hin, dass entsprechend der obergerichtlichen Rechtsprechung in solchen Fällen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes „Summenmaß“ für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung - auch unter Beachtung der Anrechnungsvorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO - zu Buche schlagen, festzusetzen ist (vgl. BayVGh, U.v. 22.9.2015 - 1 B 14.1652 - juris Rn. 24). Die Gemeinde soll durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darüber Rechenschaft ablegen und durch Festsetzung eines entsprechenden „Summenmaßes“ offenlegen, inwieweit durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans eine Bodenversiegelung - nicht nur durch „Haupt“, sondern eben auch durch „Nebenanlagen“ - insgesamt zugelassen wird (BayVGh, a.a.O. Rn. 25).

38

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall ohne Weiteres erfüllt. Der Bebauungsplan teilt das Plangebiet in drei Baugrundstücke ein. Danach stellen die beiden klägerischen Grundstücke ein Baugrundstück im Sinne des Bebauungsplans (Baugrundstück III) dar. Für den Vorhabenstandort bestehend aus den beiden klägerischen Grundstücken wurde im Bebauungsplan unter 1.2.2 eine maximal zulässige Grundfläche von 540 m² festgesetzt, welche durch Festlegung von Baugrenzen nach den Ziff. 1.2.1 und 1.3.1 bauraumbezogen auf dem Baugrundstück III verteilt wurden. Durch die Festsetzung 1.2.3 erfolgte sodann eine Festlegung hinsichtlich einer maximalen Überschreitung dieser Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Mithin erfolgte eine Festlegung hinsichtlich der insgesamt auf dem Baugrundstück III zulässigen maximalen Versiegelung des Grundstücks im Sinne eines Summenmaßes. Dabei ist es entgegen der Auffassung der Kläger unschädlich, dass die Beigeladene die beiden klägerischen Grundstücke zu einem Baugrundstück im Sinne des Bebauungsplans zusammengefasst hat. Dies erfolgte ausweislich der Begründung des Bebauungsplans unter Ziff. 4.2 vor dem Hintergrund, dass hinsichtlich einer eventuell geplanten weiteren Grundstücksteilung der klägerischen Grundstücke eine Darstellung der geplanten möglichen Grundstücksgrenzen nicht möglich war und daher eine Gesamtbetrachtung der bebaubaren Fläche vorgenommen wurde. Hieran ist rechtlich nichts zu erinnern. Die Beigeladene hat entsprechend der Zielsetzung der Festlegung eines Summenmaßes für das Gebiet insgesamt festgelegt, in welchem Umfang eine Versiegelung der Bodenfläche durch Haupt- und

Nebenanlagen maximal zugelassen werden soll. Soweit die Kläger davon ausgehen, dass die vorliegende Festsetzung unwirksam sei, da bei einem entsprechenden später vorzunehmenden Neuzuschnitt der Grundstücke aufgrund eines fehlenden auf das Baugrundstück bezogenen Summenmaßes eine vollständige Versiegelung des entstehenden Baugrundstücks möglich wäre, dringen sie damit nicht durch. Vor dem Hintergrund einer jederzeit möglichen weiteren Aufteilung von Grundstücken wäre nach der klägerischen Argumentation eine Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nur in Form der Festsetzung einer Grundflächenzahl möglich, da nur hierdurch eine auf die jeweils bestehende Größe eines Grundstücks bezogene Festlegung der maximal bebaubaren Fläche erreichbar ist. Sowohl die gesetzlichen Regelungen der §§ 16 und 19 BauNVO als auch die klägerseits zitierte obergerichtlichen Rechtsprechung sehen jedoch gerade auch die Möglichkeit der Festsetzung der Grundfläche durch Festlegung absoluter Zahlen vor.

39

1.3 Die Kläger haben Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids hinsichtlich der Frage der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung (Frage 1) sowie der vorgesehenen offenen Bauweise (Frage 3), da das Vorhaben insoweit den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

40

1.4 Die Kläger haben weiter Anspruch auf eine positive Beantwortung der denkmalrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens (Frage 5).

41

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Diese Erlaubnis kann nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Da im vorliegenden Fall wegen des Erfordernisses einer Baugenehmigung die Erlaubnis entfällt (Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG), sind die materiellrechtlichen Anforderungen des Denkmalschutzrechts inzident im Baugenehmigungsverfahren bzw. Vorbescheidsverfahren zu prüfen (Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO).

42

Selbst wenn man im vorliegenden Fall die grundsätzliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG bejaht, weil sich das Vorhaben auf das Erscheinungsbild der Denkmäler auswirken kann, ist jedenfalls nicht festzustellen, dass das beantragte Vorhaben im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung der Denkmäler führen würde.

43

Das Baudenkmal G.-straße 53 ist mit folgendem Wortlaut in die Denkmalliste eingetragen: „Villa, zweigeschossig Walmdachbau in Formen der Neurenaissance, mit Eckquaderung, korinthischer Pilastergliederung und Stuckornamenten, vor 1904; mit schmiedeeiserner Einfriedung und Toreinfahrt, gleichzeitig.“ Das Denkmal H.-R.-Straße ... ist mit folgendem Wortlaut eingetragen: „Villa, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit Zeltdachturm, Loggien und Neurenaissance-Gliederung, um 1900.“ Aus diesen Beschreibungen ergibt sich nicht, dass die Denkmäler durch das Vorhaben in einem der in Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG genannten Aspekte beeinträchtigt würden und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Die Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 30. Januar 2017 und 5. September 2017 stellen mit Blick auf entstehende Beeinträchtigungen insbesondere auf den Schutz des Umgriffs in Form historischer Villengärten der Baudenkmäler ab und erklären dies zum unbedingten denkmalpflegerischen Ziel. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass sich eine entsprechende Schutzwürdigkeit der Umgebung bzw. Gärten der Villen den Eintragungen in der Denkmalliste nicht entnehmen lässt. In welcher Form sich eine Schutzwürdigkeit der Gärten und des Grünbereichs aus denkmalpflegerischer Sicht ergibt, ist den Stellungnahmen weder zu entnehmen noch war diese im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins erkennbar. Soweit in den Stellungnahmen eine Neubebauung im seeseitigen Bereich der Denkmäler als absolut unzulässig angesehen wird, ist zudem festzustellen, dass dort in jüngerer Vergangenheit bereits ein Gebäude mit einer

Grundfläche von 75 m² und einer Wandhöhe von 6 m zugelassen worden ist und somit bereits eine erhebliche Vorbelastung in diesem Bereich besteht. Die Blickbeziehung zu den Denkmälern ist von der Uferseite nach den Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins zudem auch aufgrund weiterer im unmittelbaren Umfeld liegender baulicher Anlagen insgesamt nur noch an wenigen Stellen gegeben und das Erscheinungsbild der Villen bereits erheblich beeinträchtigt. Es ist insoweit nicht ersichtlich, dass im Vergleich hierzu die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich - also außerhalb der Hauptwirkachse der Denkmäler - zu einer derartigen weiteren Verschlechterung der Gesamtsituation führt, dass die Baugenehmigung aufgrund der Regelung des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG im Rahmen einer zu treffenden Ermessensentscheidung versagt werden kann.

44

2. Soweit die Erteilung des Vorbescheids hinsichtlich des abgefragten Maßes der baulichen Nutzung (Frage 2) und der überbaubaren Grundstücksfläche (Frage 4) mit Bescheid vom 27. Februar 2018 abgelehnt wurde, ist der Bescheid hingegen rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten. Sie haben insoweit keinen Anspruch auf die begehrte Entscheidung, da dem Vorhaben insoweit öffentlichrechtliche Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

45

2.1 Die Kläger haben keinen Anspruch auf eine positive Beurteilung der Frage 2 des beantragten Vorbescheids zum Maß der baulichen Nutzung, da das Vorhaben insoweit den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans widerspricht (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 a) BayBO i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB).

46

Das streitgegenständliche Vorhaben sieht Grundflächen von 195 m² je Gebäude, Wandhöhen bis zu 10,90 m und jeweils drei Vollgeschosse (inkl. eines Staffelgeschosses) vor. Der rechtmäßige Bebauungsplan (vgl. oben) sieht nach den Festsetzungen in Ziff. 1.2.1 für den Vorhabenstandort jedoch lediglich eine maximal zulässige Grundfläche von 180 m², eine maximale Wandhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe bis zu 10,0 m sowie eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse vor. Der angegriffene Bescheid ist daher insoweit rechtmäßig.

47

2.2 Die Kläger haben auch keinen Anspruch auf eine positive Beurteilung der Frage 4 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, da das Vorhaben auch insoweit den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht.

48

In dem Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (Ziff. 1.3.1). Das streitgegenständliche Bauvorhaben hält diese hinsichtlich des nordöstlich gelegenen Gebäudes und des mittig gelegenen Gebäudes ausweislich der zur Genehmigung gestellten Baupläne nicht ein. Der angegriffene Bescheid ist daher auch insoweit rechtmäßig.

49

II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die Beteiligten tragen die Kosten entsprechend des Umfangs ihres Obsiegens und Unterliegens. Der Beigeladenen waren Kosten aufzuerlegen, weil sie einen Sachantrag gestellt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).

50

III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff ZPO.