VG Regensburg, Urteil v. 07.04.2022 – RO 2 K 18.1641

Titel:

Erfolglose Klage einer Standortgemeinde gegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

Normenketten:

VwGO § 42 Abs. 2
GG Art. 28
BV Art.11 Abs. 2
BauGB § 34, § 36
BayBauO Art. 47 Abs. 1 S. 2, Art. 59

Leitsätze:

1. Bei Drittanfechtungsklagen im Baurecht ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung abzustellen (vgl. VGH München BeckRS 2010, 53720). (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine tatsächlich beendete bauliche Nutzung verliert ihre den Gebietscharakter mitbestimmende Kraft dann, wenn sie endgültig aufgegeben worden ist und nach der Verkehrsanschauung mit ihrer Wiederaufnahme nicht mehr zu rechnen ist. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Gebot der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auf die Abwehr städtebaulicher Missstände (iSd § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) beschränkt, etwa um in städtebaulich schlechthin unerträglichen Gemengelagen eine Verfestigung oder Fortsetzung einer vorhandenen, aber überholten Art und Weise der baulichen Nutzung auszuschließen (Jäde/Dirnberger, BauGB 9. Aufl., § 34 Rn. 110). (Rn. 46) (redaktioneller Leitsatz)
4. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können, womit in diesen Fällen nicht der absolute Bedarf, sondern nur der durch die Änderung ausgelöste Mehrbedarf ist, mit der Folge, dass der bisherige Bedarf, ob erfüllt oder nicht, außer Betracht bleibt (VGH München BeckRS 2004, 30000). (Rn. 49) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Drittklage, Baugenehmigung, Klagebefugnis, kommunales Selbstverwaltungsrecht, gemeindliches Einvernehmen, Ersetzung, Bauplanungsrecht, unbeplanter Innenbereich, Gemengelage, Rücksichtnahmegebot, bodenrechtliche Spannungen, Stellplatzsatzung, Stellplätze

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 09.11.2022 – 15 ZB 22.1489

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.

III. Das Urteil ist im Kostenpunkt gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich als Standortgemeinde gegen die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Umbau einer ehemaligen Gaststätte in Wohnungen, Boardinghouse und Fremdenzimmer.

2
Die Beigeladenen sind Eigentümer der FlNr. 1130 der Gemarkung … im Markt N… (weitere FlNrn. ohne nähere Bezeichnung ebenda). Die Kläger im Parallelverfahren RO 2 K 18.1692 (Ehepaar S…) sind

Eigentümer der FlNr. 1126. Das Grundstück der Beigeladenen ist mit einem ehemaligen Gasthaus bebaut. Östlich angrenzend liegt der Dorfplatz. Nördlich gegenüber dem ehemaligen Gasthaus befindet sich ein Pizzaservice. An der H. H1. straße in Richtung Westen liegen Wohngebäude und eine (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstelle. Ein Fachgeschäft für Handarbeiten befindet sich an der Abzweigung der H. H1. straße unmittelbar an der Einmündung zur H2.straße. Westlich an das Vorhabensgrundstück grenzt eine ehemalige Hofstelle an. Im Verlauf der Straße „Am K…“ in Richtung Westen liegen Wohnhäuser. Das Gelände steigt von der H. H1. straße in Richtung Süden, insbesondere ab der Straße „Am K…“, an. Im Anwesen der Kläger im Parallelverfahren RO 2 K 18.1692 südlich schräg gegenüber dem Anwesen der Beigeladenen befindet sich eine Praxis u.a. für Klangmassagen, autogenes Training und Meditation. Eine Schlosserei befindet sich in der F. H1. straße 2. Im Bereich des Baugrundstückes existiert kein Bebauungsplan.

3
Ausweislich der Abhandlung von Dieter Schwaiger „Das ehemalige Hofmarkschloss von U… Entwicklung eines oberpfälzischen Landschlosses von der Barockzeit bis in die Gegenwart“ geht das Gebäude des ehemaligen Gasthauses auf das Jahr 1689 zurück. Das Bezirksamt genehmigte am 31.7.1874 eine Bierwirtschaft in der Wohnhälfte Nr. 3 des ehemaligen Schlosses. Später folgte nach Erwerb der anderen Wohnhälfte ein Tanzsaal. 1881 wurde ein Antrag auf Gastwirtschaft abgelehnt. 1938 erhielt F… M… die Erlaubnis zum Betrieb einer Gastwirtschaft im Anwesen Nr. 3 und 18 U… „mit der Befugnis zum Ausschank von allen geistigen und nichtgeistigen Getränken in nachstehenden Räumen: 1 Gastzimmer, 1 Nebenzimmer, Küche, Faßraum und Schenke im Erdgeschoss; 3 Fremdenzimmer, Tanzboden, Zechstube und 1 Damenabort im Obergeschoss, 1 Kegelbahn, 1 Herren- und Damenabort und 1 Pissoir im Garten“. 1942 wurde ein Metzgereibetrieb eröffnet.

4
Aus den vorgelegten Behördenakten ergibt sich, dass 1968 der Anbau einer Veranda an das bestehende Gasthaus genehmigt wurde. Teile der Bauvorlagen datieren von 1964. Auf einem Lageplan von 1964 ist das Gebäude an der nordwestlichen Ecke des Baugrundstücks mit Nr. 3 bezeichnet. In einer Legende heißt es hierzu „Tanzsaal“. Im Süden ist ein Gebäude als Nr. 2 (Scheune) vermerkt. An der westlichen Grenze befindet sich nach Lageplan das Gasthaus (Nr. 1), an dessen nördlichen Bereich laut Plan eine Veranda angebaut werden solle.

1971 wurden Umbauten genehmigt. Auf einem Plan heißt es „Umbau im Gasthaus mit Metzgerei des Herrn F… M…, Gastwirt in U… H H1. straße 17 Maßstab 1:100“. Im Plan verzeichnet mit konkreten Größenangaben sind u.a. der Saal, 2 Nebenzimmer, Gastzimmer.

5
Des Weiteren ergibt sich aus den Akten, dass 1981 ein Bauantrag zur Errichtung von 4 Garagen und einem Schuppen auf der FlNr. 1130 gestellt wurde. Zunächst wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert, u.a. weil nach Verwirklichung des Bauvorhabens die nach Art. 62 und 63 BayBO (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern 12.2.1978 Nr. II B 4 -9134-19, MABL Nr. 6/78 S. 181) für die Gastwirtschaft mit Fremdenzimmern und Metzgerei geforderten Stellplätze nicht mehr gewährleistet seien. Ausweislich eines Schreibens der Gemeinde N… an das Landratsamt R… vom 10.2.1981 beabsichtigte die Gemeinde N…, das Grundstück FlNr. 1130 als Dorfplatz auszubilden. Es sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden und die Zurückstellung des Bauvorhabens M… beantragt werden. Eine Genehmigung der Garagen und des Schuppens kann den vorgelegten Akten nicht entnommen werden.

6
Mit Bauantrag vom 7.11.2017 beantragten die Beigeladenen eine Baugenehmigung für den Umbau einer ehemaligen Gaststätte auf der FlNr. 1130 in Wohnungen, Boardinghouse und Fremdenzimmer. Ausweislich der Planunterlagen sollen im Erdgeschoss 4 Zimmer, 1 Wohnung und 3 Apartments, im Obergeschoss 2 Wohnungen und 4 Zimmer und im Dachgeschoss 2 Wohnungen entstehen. Die Wohnungen enthalten jeweils Küche und Bad, so ebenfalls die Apartments. Auch in einem Zimmer im Obergeschoss ist eine Kochgelegenheit verzeichnet. Der Bauantrag ging laut Eingangsstempel des Marktes N… am 20.12.2017 bei diesem ein.

7

Mit Beschluss vom 9.1.2018 verweigerte der Markt N… das gemeindliche Einvernehmen zum streitgegenständlichen Vorhaben. Begründet wurde dies damit, dass nicht ausreichend Stellplätze für das Vorhaben geschaffen werden könnten.

8
In den am 21.12.2018 vorgelegten Akten der Gemeinde befindet sich eine Aktennotiz über ein Telefonat mit Herrn K…, wonach die Pläne bei der Gemeinde bleiben bis er sich wieder melde. „Nicht an LRA versenden! 11.1.2018 9.45 Uhr“. Auf der Rückseite des Notizzettels ist vermerkt „Antrag abgeholt am 12.1.2018 11.00 durch H. K…“. Ebenfalls vermerkt ist „neuer Eingang 8.2.18 17.15“ Die Vermerke sind jeweils unterschieben.

9
Auch mit Beschluss vom 6.3.2018 wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Die Stellplatzberechnung, dass keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich seien, sei nicht nachvollziehbar. Das Landratsamt solle die Angelegenheit rechtlich überprüfen.

10
Am 15.3.2018 ging der Bauantrag beim Landratsamt R… ein.

11
Mit Schreiben vom 11.4.2018 teilte das Landratsamt R… dem Markt N… (Kläger) mit, dass das Vorhaben nach dem Rechtsverständnis des Landratsamtes R… genehmigungsfähig sei. Das Vorhaben liege im unbeplanten Innenbereich. Die nähere Umgebung entspreche einem Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO. Wohngebäude und Gebäude, die dem Beherbergungsgewerbe zugeordnet würden, seien in einem Mischgebiet regelmäßig zulässig. Dies würde vom Kläger auch nicht in Frage gestellt. Dem Protokollauszug zur maßgeblichen Sitzung vom 6.3.2018 sei zu entnehmen, dass der Markt sein Einvernehmen auf Grund fehlender PKW-Stellplätze verweigert habe. Diese Auffassung würde das Landratsamt R… nicht teilen. Der Beschluss vom 6.3.2018 sei rechtswidrig erfolgt. Der Markt N… besitze eine rechtsgültige Garagen- und Stellplatzsatzung vom 21.9.2016, die aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO erlassen worden sei. Die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens dürfe allerdings im Bauplanungsrecht nur aus Gründen erfolgen, die sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB, vorliegend also aus § 34 BauGB ergäben. Ferner sei auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht die Rechtsmeinung des Marktes nicht nachvollziehbar. Der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf werde durch einen rechnerischen Vergleich zwischen Stellplatzbedarf der geänderten Anlage und des genehmigten Altbestandes ermittelt. Dabei sei auch im Hinblick auf den Altbestand rechnerisch auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Nutzungsänderung abzustellen. Rechnerisch habe für den Altbestand ein Bedarf von 25 Stellplätzen bestanden, für die neue Nutzung 15 Stellplätze. Es bestehe kein Mehrbedarf. Dass tatsächlich zu wenig Stellplätze vorhanden seien, dürfe hierbei keine Rolle spielen. Es werde beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Die Genehmigung würde in diesem Fall auch als Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gelten. Der Kläger wurde aufgefordert, bis spätestens 31.5.2018 über das gemeindliche Einvernehmen erneut zu beraten.

12
Mit Schreiben vom 28.4.2018 wandten sich M… und M… S… (Kläger im Verfahren RO 2 K 18.1692) an die Landrätin des Landkreises Regensburg und an die Fraktionsvorsitzenden des Marktrates N… und alle Markträte. Sie brachten im Wesentlichen vor, dass der Dorfplatz U… vor vielen Jahren neu gestaltet worden sei, mit dem Ziel, einen Mittelpunkt des Ortes U… darzustellen. Es scheine nun, dass die Parkplätze am Dorfplatz U… in Zukunft ausschließlich dem neuen Besitzer der ehemaligen Gaststätte M… zur Verfügung stehen sollen. Auch alle an der H H1. straße, K. H1.weg und M. H1.weg (dieser sei eigentlich nur einspurig und behindere beim Parken das Durchfahren) vorhandenen Parkplätze sollten dann überwiegend den Bewohnern des genannten Anwesens zur Verfügung stehen. Dies führe unweigerlich zu extremen Verkehrsbehinderungen u.a. für Rettungsfahrzeuge, „Zufahrt zu Freiwilligen Feuerwehr bei Einsätzen“ und im Winter zu Behinderungen des Winterdienstes. Für dieses Anwesen gelte - trotz Nutzungsänderung - scheinbar diese Parkplatzverordnung nicht. Der neue Besitzer arbeite mit einer gewissen Verwirrungstaktik, hier die Behörden und auch alle Nachbarn über das eigentliche Vorhaben zu irritieren. Einmal solle es so wieder eröffnet werden, wie es ursprünglich genutzt worden sei, mal eine Frühstückspension, mal Wohnungen, mal Boardinghouse. Auch etwaige Zusagen von Nachbarn, Flächen für fehlende Parkplätze zu vermieten, könne hier von den Anliegern niemand bestätigen. Laut Bürgermeister benötige das Anwesen in

einem der oben genannten Modelle 17-20 Parkplätze. Vorhanden auf eigener Fläche sei nur ein Bruchteil. Es werde auf Bestandsrecht gepocht. Das Anwesen sei aber ihres Wissens nach als ein Boardinghouse, für Mietwohnungen oder anderer Modelle genutzt worden. Der Gaststättenbetrieb sei im Dezember 2011 eingestellt worden. Der Bestandsschutz verwirke ihres Wissens nach 5 Jahren. Angeführt wurde auch ein Anspruch auf Gleichbehandlung. Dem Schreiben war eine Unterschriftenliste angefügt.

13
In der Sitzung vom 22.5.2018 verweigerte der Markt N… erneut das gemeindliche Einvernehmen. Der Beschluss lautet: „Der Markt N… lehnt das vorgenannte Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB ab. Im Umfeld der beabsichtigten Maßnahme sind sehr beengte Verhältnisse, die verkehrsrechtlich als enorme Beeinträchtigung zu werten sind. Die geforderten gesunden Wohnverhältnisse sind nicht gegeben, es entspricht nicht dem heutigen Standard nach Art und Maß der gewöhnlichen baulichen Nutzung, das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt."

14
Mit Bescheid vom 11.9.2018 erteilte das Landratsamt R… die Baugenehmigung zum „Umbau der ehemaligen Gaststätte in Wohnungen, Boardinghouse und Fremdenzimmer" an die Beigeladenen. Eine angespannte Parkplatzsituation oder eine gewisse Zunahme des Verkehrs allein führten nicht dazu, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht bestehen würden und könnten daher nicht der Auslöser sein, um die Mindestanforderungen in § 34 Abs. 1 BauGB in Abrede zu stellen und auf dieser Grundlage eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht zu erteilen. In den Gründen wurde ausgeführt, dass das Einvernehmen ersetzt werde. Im Übrigen wird auf den Bescheid verwiesen.

15
Am 8.10.2018 ließ der Kläger Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg erheben.

16
Begründet wurde die Klage mit Schreiben vom 21.12.2018 wie folgt: Anfechtungsgegenstand sei der Baugenehmigungsbescheid, mit dem die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgt sei. Der Kläger sei in seinem Selbstverwaltungsrecht verletzt. Das Vorhaben verursache erhebliche bodenrechtliche Spannungen, insbesondere wegen des Stellplatzbedarfes. Die vormalige Nutzung habe zwar einen (rechnerisch) höheren Stellplatzbedarf ausgelöst. Dieser sei jedoch praktisch nie benötigt worden, da eine volle Gaststätten-, Fremdenzimmer- und Kundenbelegung nicht, insbesondere nicht gleichzeitig stattgefunden habe. Bei der nunmehrigen Nutzung sei mit einer dauerhaften Belegung zu rechnen. Andernfalls könne ein Boardinghouse nicht wirtschaftlich geführt werden. Beim Boardinghouse gehe es auch nicht (mehr) um den Verkauf von Waren bzw. um ein gewisses Unterhaltungsangebot, sondern regelmäßig um die Unterbringung von berufstätigen Personen von außerhalb. Diese reisten naturgemäß mit dem Fahrzeug an, der nunmehr ausgewiesene Stellplatzbedarf würde also ausgeschöpft werden. Vorhanden seien nur 6 Stellplätze. Bereits im Hinblick auf die geänderte Nutzungsart könne nicht alleine auf die durch die frühere Genehmigung gegebenen Rechte abgestellt werden, da bei auch nur halbwegs realistischer Betrachtung eine völlig andere Inanspruchnahme dieser Rechte zu erwarten sei. Hinzu komme, dass der Betrieb etliche Jahre stillgelegt gewesen sei und keinen Bedarf ausgelöst habe. In dieser Zeit habe sich die Umgebung verändert. Hätte der Kläger von einer anstehenden intensiven Parknutzung durch ein neues Vorhaben, das dem Wohnen von mit dem Pkw anreisenden Personen dient, Kenntnis gehabt, so wären wohl andere Dispositionen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung getroffen worden oder Investitionen von vorneherein unterlassen worden. Die in sich nachvollziehbare Argumentation des Landratsamtes greife daher zu kurz. Ferner wird auf die entsprechenden Beschlüsse und das Schreiben von M… und M… S… vom 28.3.18 hingewiesen.

17
Der Kläger beantragt,

die Baugenehmigung des Landratsamtes R… vom 11.9.2018 aufzuheben.

18
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

19

Begründet wird dies im Wesentlichen damit, dass die angefochtene Baugenehmigung rechtmäßig sei und den Kläger nicht in seinen Rechten verletze. Das Einvernehmen sei mit den Beschlüssen vom 9.1.2018, 6.3.2018 und 22.5.2022 verweigert worden. Die Eigenart der näheren Umgebung entspräche einem Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO. Wohngebäude und Gebäude, die dem Beherbergungsgewerbe zugeordnet würden, seien in einem Mischgebiet regelzulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO). Auch hinsichtlich des Maßes füge sich das Vorhaben in die maßgebliche Umgebung ein. Das Gebäude werde bezüglich seiner „äußeren Hülle“ nicht verändert. Das Maß der baulichen Nutzung werde insoweit nicht angetastet. Auch könnten bodenrechtliche Spannungen dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Die Klägerseite führe hier im Wesentlichen die Stellplatzsituation an. Die Schaffung von Stellplätzen könne vom Bauherren jedoch nicht verlangt werden. Für den Bedarf eines Gebäudes an ausreichenden Pkw Stellplätzen sei alleine die Stellplatzberechnung (wie in der Baugenehmigung dargelegt) maßgeblich. Auch wenn die Parkplatzsituation angespannt sein möge, bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass aufgrund der zukünftigen Anzahl von Personen, die das Gebäude nutzen und u.U. mit Fahrzeugen anreisen würden, derart untragbare Zustände entstünden, die einer Genehmigung entgegenstünden.

20
Die Beigeladenen zu 1) und 2) stellen keinen Antrag.

21
Am 4.5.2021 erging ein Hinweisschreiben des Gerichts. Hierbei wies das Gericht im Wesentlichen darauf hin, dass die Konkretisierung der Stellplatzpflicht eine Frage des Bauordnungsrechts sei und die Gemeinde ihr Einvernehmen nur aus den sich aus §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagen dürfe. Ein Abstellen hierbei auf fehlende Stellplätze im Zusammenhang mit der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem Gebot der Rücksichtnahme sei voraussichtlich nicht zielführend. Allerdings handele es sich bei Stellplatzsatzung des Marktes um eine örtliche Bauvorschrift i.S.d. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, deren Einhaltung der Markt wohl einfordern könne. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass das Landratsamt R… im Grundsatz zu Recht davon ausgehe, dass bei einer Nutzungsänderung gem. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO Stellplätze nur für den durch die Nutzungsänderung ausgelösten zusätzlichen Bedarf in der Baugenehmigung gefordert werden können. Die erforderlichen Stellplätze für die Altanlage würden rechnerisch verglichen mit den erforderlichen Stellplätzen nach dem aktuellen Stellplatzschlüssel. Die Berechnung erfolge dabei jeweils nach dem aktuellen Stellplatzschlüssel. Ferner wies das Gericht darauf hin, dass nach Aktenlage einiges dafür spreche, dass in dem Gebäude der Beigeladenen materiell legal eine Gastwirtschaft mit Fremdenzimmer und Metzgerei betrieben worden sei, auch wenn eine „Gesamtgenehmigung“ nicht vorliege. Es bestünden nach Aktenlage keine Anhaltspunkte dafür, dass die Annahme des Beklagten für einen Bedarf von 25 Stellplätzen für die Gaststätte zu hoch gegriffen sei, auch wenn eine konkrete Berechnung bzw. eine konkrete Auseinandersetzung mit der Berechnung der Beigeladenen fehle. Auch stehe eine Änderung der Nutzungsart einer Anrechnung nicht entgegen. Auch müsse jedenfalls bei einer genehmigten Nutzung sich die neue Nutzung nicht unmittelbar an eine bisher ausgeübte Nutzung anschließen. Vorliegend liege jedoch nur eine fragmentarische Genehmigungslage vor. Bei rein materiellem Bestandsschutz werde wohl ein Ende des Bestandsschutzes angenommen, wenn nach der Verkehrsauffassung nicht mehr mit der Wiederaufnahme der Nutzung gerechnet werden müsse. Dies dürfte im Hinblick auf das Gasthaus auch für die Einstufung der Gebietsart eine Rolle spielen.

22
Mit Schreiben vom 2.6.2021 nahm der Beklagte wie folgt Stellung: Aus Sicht des Beklagten sei bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze zulässigerweise eine Vergleichsberechnung zwischen den für die bisherige Nutzung als Gaststätte mit Metzgerei und Fremdenzimmer und den nun für die mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung genehmigten Nutzung erforderlichen Stellplätze vorgenommen worden. Denn nach der Rechtsauffassung des Beklagten läge für die genannte vormalige Nutzung materieller Bestandschutz vor. Zwar sei die gaststättenrechtliche Nutzung vom seinerzeitigen Pächter Ende 2011 aufgegeben worden. Diese Annahme decke sich auch mit den gaststättenrechtlichen Daten des Beklagten. Die Gaststättennutzung sei am 19.11.2011 abgemeldet worden. Unter Berücksichtigung des Rechtsgedankens des § 8 GastG sei eine gaststättenrechtliche Erlaubnis somit seit dem 19.11.2012 nicht mehr existent. Jedoch stehe die Aufgabe der gaststättenrechtlichen Nutzung durch den seinerzeitigen Pächter der Annahme des materiellen, baurechtlichen Bestandsschutzes der Gaststättennutzung, was wiederum Voraussetzung für die vorgenommene Stellplatzberechnung gewesen sei, nicht entgegen. Denn wie dem Urteil des BayVGH vom 20.2.2003 (15 B 00.1363) entnommen werden könne, bedürfe es zur

Verneinung des Bestandsschutzes einer eindeutigen und unmissverständlichen Verzichtserklärung, die vom Eigentümer abzugeben sei. Auch wenn dieses Urteil den formellen Bestandsschutz zum Inhalt gehabt hätte, könne aus Sicht des Beklagten für den materiellen Bestandsschutz nichts anderes gelten. Insofern hätten die Eigentümer der Gaststätte die Möglichkeit gehabt, einen neuen Pächter für die Gaststätte zu akquirieren und die gaststättenrechtliche Nutzung wieder aufleben zu lassen, ohne dass es einer (erneuten) Baugenehmigung bedurft hätte. Darüber hinaus sei vor dem Hintergrund des Zeitmoments die Annahme des materiell-rechtlichen Bestandsschutzes gerechtfertigt. Die Dauer zwischen der Nutzungsaufgabe und der Antragstellung der Beigeladenen betrage nur 6 Jahre, wohingegen im Vergleich hierzu die gaststättenrechtliche Nutzung mehr als 70 Jahre bestanden habe. Insofern gehe der Beklagte davon aus, dass nach der Verkehrsauffassung in Gesamtschau der Einzelheiten des vorliegenden Falles mit der Wiederaufnahme der gaststättenrechtlichen Nutzung gerechnet habe werden müssen. Daher sei im streitgegenständlichen Fall ein rein materiell-rechtlicher Bestandsschutz zu bejahen. Die Stellplatzberechnung sei rechtmäßig, weshalb von den Beigeladenen die Ausweisung von neuen Stellplätzen nicht verlangt werden könne. Darüber hinaus verhalte sich der Kläger bei seinem Verweis, dass tatsächlich zu wenige Stellplätze errichtet worden seien, treuwidrig. Denn bei der seinerzeitigen Umgestaltung des östlich angrenzenden Grundstücks FlNr. 1130/1 zum Dorfplatz seien die vormals auf dem genannten Grundstück befindlichen und der Gaststätte zugeordneten Stellplätze zugunsten des Dorfplatzes teilweise entfallen, ohne dass der Kläger für entsprechenden Ersatz gesorgt habe, obwohl er aufgrund des wie oben beschriebenen materiellen Bestandsschutzes der Gaststätte jederzeit damit rechnen habe müssen, dass die gaststättenrechtliche Nutzung wiederaufgenommen werde. Ob des treuwidrigen Verhaltens könne sich der Kläger nicht mit Verweis auf die Stellplatzproblematik erfolgreich gegen die streitgegenständliche Baugenehmigung zur Wehr setzen. Ferner teilte die Beklagtenseite mit, dass dem Beklagten nicht bekannt sei, ob seitens des beigeladenen Marktes N… verkehrsrechtliche Anordnungen eingeleitet bzw. angeordnet worden seien. Zuständiger Straßenbaulastträger der Gemeindestraße sei der Markt N… Jedenfalls sei die Klage unbegründet, da das Vorhaben das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletze.

23
Mit Schreiben vom 11.6.2021 verwies die Klägerseite auf die bereits erfolgten Ausführungen zu den bodenrechtlichen Spannungen. Ferner übermittelte die Klägerseite weitere Akten zum streitgegenständlichen Grundstück und seiner Nutzung. Zu Parkplätzen neben der Kegelbahn könnten keine Pläne bzw. Bauunterlagen festgestellt werden, die darauf hinweisen würden, dass in unmittelbarer Nähe ausgewiesene Parkplätze zum damaligen Zeitpunkt vorhanden gewesen seien. Zur Frage der Nutzungsaufgabe und sonstigen Planungen sei eine handschriftliche Vereinbarung vom 14.4.1997, abgeschlossen von den damaligen Eigentümern M… und St… sowie dem damaligen 1. Bürgermeister des Klägers, festgestellt worden, die auch durch die Mitarbeiter des Amtes für Ländliche Entwicklung bestätigt worden sei. Dort sei auch der Tausch des Grundstücks vor der Metzgerei und der Gaststätte festgehalten. Die Gegenleistung sollte im Bau einer Garage bestehen, ferner sollte für die Nutzung des Grundstücks die Möglichkeit des Aufstellens von Tischen und Stühlen in Form eines Biergartenbetriebes vereinbart werden. Nach einem Vermerk des Vormundschaftsgerichts wegen des damals noch minderjährigen Herrn St… sei die vormundschaftliche Genehmigung in Aussicht gestellt worden. Ein endgültiger Vertrag sei bei dem Kläger allerdings nicht aufgefunden worden. Verkehrsrechtliche Schritte in Ansehung der beantragten Maßnahme seien seitens des Klägers noch nicht vorgenommen worden. In einer jüngeren Marktratssitzung sei insoweit lediglich von einem Marktratsmitglied eine Überprüfung angeregt worden.

24
Am 15.10.2021 fand ein Augenscheinstermin durch die Berichterstatterin statt.

25
Mit Schreiben vom 18.11.2021 teilte das Landratsamt R… mit, dass das Gewerbe in der F. H1.straße 2 (FlNr. 1142/1) nach einer Auskunft des Sachgebietes Öffentliche Sicherheit und Ordnung noch nicht abgemeldet worden sei und aus Sicht des Landratsamtes daher bei der Einstufung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung mit zu berücksichtigen sei.

26
Mit Schreiben vom 31.3.2022 wies das Gericht im Zusammenhang mit einer möglichen Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens darauf hin, dass sich aus den vorgelegten Akten kein Zugang der Verweigerung des Einvernehmens vom 9.1.2018 an das Landratsamt R… ergebe.

27
Das Landratsamt R… teilte mit Schreiben vom 1.4.2022 mit, dass der Bauantrag der Beigeladenen nebst den gemeindlichen Beschlüssen vom 9.1.2018, 6.3.2018 am 15.3.2018 beim Landratsamt eingegangen sei. Der Bauantrag sei am 20.12.2017 bei der Gemeinde eingegangen, so dass rein nach Betrachtung der Daten die Fiktion am 20.2.2018 eingetreten sei. Allerdings habe der Beklagte zwischen den Beschlüssen, also zwischen 9.1.2018 und 6.3.2018, dem Kläger mündlich seine Rechtsauffassung mitgeteilt. Wann genau dies erfolgt sei, also ob bis einschließlich 20.2.2018 oder erst danach, könne nicht mehr eruiert werden. Ob im Rahmen dieser Unterredungen der Kläger dem Beklagten mitgeteilt habe, dass bereits am 9.1.2018 das gemeindliche Einvernehmen verweigert worden sei, könne ebenfalls nicht mehr nachvollzogen werden. Sollte dies aber tatsächlich der Fall sein, so wäre das gemeindliche Einvernehmen rechtzeitig versagt worden, wofür bereits eine mündliche, empfangsbedürftige Mitteilung an den Beklagten ausreichend gewesen wäre. Hierfür trage jedoch der Kläger die Beweislast. Sollte der Kläger nicht nachweisen können, dass dem Beklagten bis spätestens 20.2.2018 die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens mitgeteilt worden sei, so wäre auf Grund der durch das fingierte Einvernehmen zum Ausdruck kommenden Zustimmung zum streitgegenständlichen Vorhaben die vorstehende Klage bereits unzulässig. Unabhängig davon sei die Klage jedoch unbegründet.

28
Mit Schreiben vom 5.4.2022 teilte der Kläger mit, dass der ehemalige Sachbearbeiter seit rund einem Jahr in Pension sei und daher für eine entsprechende Aufklärung nicht mehr zur Verfügung stehe. Die Akten seien dem Gericht vorgelegt worden. Nach insoweit aus einer „Drittwahrnehmung“ stammenden und nicht absolut sicheren Erinnerung heraus sei die Befassung am 6.3.2018 deshalb (nochmals) erfolgt, weil die Bauvorlagen zunächst nicht vollständig vorhanden gewesen seien. Die für die Entscheidung über das Einvernehmen notwendige Zulässigkeitsprüfung des Vorhabens setze aber voraus, dass die der Gemeinde zur Verfügung gestellten Antragsunterlagen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht vollständig seien. Ein Antrag könne die Einvernehmensfrist insoweit nur bzw. erst auslösen, wenn die Antragsunterlagen eine geeignete Grundlage für eine hinreichende und abschließende Beurteilung des Bauvorhabens ermöglichten. Die erneute Befassung sei nicht anders zu erklären. Ungeachtet dessen sei auch unter Berücksichtigung der Ausführungen des Beklagten vom 1.4.2022 unstreitig, dass (auch) hinsichtlich des Beschlusses vom 9.1.2018 eine Erklärung des Klägers ihm gegenüber erfolgt sei. Der Kläger gehe bereits aufgrund des Procedere bezüglich der Sitzungsvorbereitung und -intervalle davon aus, dass dies jedenfalls noch im Januar 2018 erfolgt sei, wenngleich (derzeit) der damals agierende Sachbearbeiter nicht konkret befragt habe werden können. Angesichts der bisherigen Sachbehandlung durch den Beklagten (einvernehmliches Abstellen auf die Erklärung vom 6.3.2018 als rechtzeitig) könne nunmehr nicht eine Einvernehmensfiktion zulasten des Klägers konstruiert werden.

29
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Behörden- und Gerichtsakten und die Niederschrift zur mündlichen Verhandlung am 7.4.2022 Bezug genommen. Die Akten aus dem Verfahren RO 2 K 18.1692 wurden beigezogen.

Entscheidungsgründe

30
Die zulässige Klage ist unbegründet.

31
Die Klage ist zulässig. Die Klage gegen die Baugenehmigung des Beklagten vom 11.9.2018, mit der auch das gemeindliche Einvernehmen ersetzt wurde, ist als Anfechtungsklage gem. § 42 Abs. 1 Alt. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) statthaft.

32
Des Weiteren ist der Kläger klagebefugt gem. § 42 Abs. 2 VwGO. Dies ergibt sich zum einen im Hinblick auf die gemeindliche Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz (GG) und Art. 11 Abs. 2 Bayerische Verfassung (BV), da nicht von vornherein ausgeschlossen scheint, dass das streitgegenständliche Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist, bzw. dass der Beklagte zu Unrecht von einem bauplanungsrechtlich allgemein zulässigen Vorhaben ausging und der Kläger in Konsequenz hierzu über einen Antrag auf Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nicht entschieden hat (vgl. BayVGH, B.v. 13.8.2020 - 15 CS 20.1512 - beck-online). Damit ist es nicht ausgeschlossen, dass das

gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht ersetzt wurde. Zum anderen kommt eine Verletzung der Satzungshoheit der Gemeinde als Ausprägung des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts im Hinblick auf einen möglichen Verstoß gegen die Satzung des Marktes über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung (Garagen und Stellplatzsatzung (GaStS)) vom 15.10.2016 in Betracht (vgl. auch BayVGH, B.v. 9.8.2021 - 15 CS 21.1636 - juris).

33
Etwas anderes ergibt sich auch nicht aufgrund eines fingierten Einvernehmens gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Zwar ergibt sich aus den Akten nicht, dass das mit Beschluss vom 9.1.2018 verweigerte Einvernehmen dem Landratsamt R… überhaupt mitgeteilt wurde und wenn ja, wann. Die Versagung des Einvernehmens ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die entsprechend § 130 Abs. 3 i.V. mit Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erst wirksam wird, wenn sie der Bauaufsichtsbehörde zugeht (vgl. BayVGH, B.v. 27.10.2000 - 1 ZS/CS 00.2727 - juris m.w.N.). Die Beweislast liegt hierfür grundsätzlich bei der Gemeinde. Soweit von Seiten des Landratsamtes in der mündlichen Verhandlung geäußert wurde, dass man davon ausgehe, dass bei einer entsprechenden Mitteilung ein Aktenvermerk hierüber gefertigt worden sei, spricht zwar einiges hierfür. Allerdings ist auch zu beachten, dass zu diesem Zeitpunkt die Bauakte noch nicht am Landratsamt war und der Vermerk daher zunächst lose - ohne einen entsprechenden Vorgang - zu fertigen gewesen wäre, was den Schluss nicht zwingend macht. Unabhängig davon ergibt sich aber aus dem Vortrag der Klägerseite, der durch die Aktenvermerke in den Akten des Marktes untermauert wird, dass der Bauantrag ohne die Pläne noch einmal an die Bauherren zurückgegeben wurde und erst am 8.2.2018 wieder beim Markt N… einging. Insoweit überzeugen die Vermerke mit Datum und Uhrzeit, die auch jeweils vom damaligen Sachbearbeiter unterschrieben wurden. Die Beigeladenen sind dem auch nicht entgegen getreten. Da ausweislich des Vermerks der Antrag abgeholt wurde, bestehen auch keine Anhaltpunkte dafür, dass es sich bei den erst am 8.2.2018 (wieder) vorgelegten Unterlagen um Ergänzungen handelte, die für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen irrelevant waren. Das Gericht geht daher davon aus, dass die 2-Monatsfrist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB erst am 9.2.2018 (wieder) zu laufen begann und daher vor Eingang der Bauantragsunterlagen am 15.3.2018 beim Landratsamt R… noch keine Fiktion eingetreten war. Da damit einem weiteren Vortrag der Klägerseite zur Beweislast bezüglich der mündlichen Mitteilung der gemeindlichen Einvernehmensverweigerung keine Entscheidungsrelevanz für die Frage der Einvernehmensfiktion zukommt, konnte das Gericht trotz des von Klägerseite gestellten Vertagungsantrags entscheiden.

34
Die zulässige Klage ist jedoch unbegründet. Die angegriffene Baugenehmigung der Beigeladenen verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

35
Die Klage einer Gemeinde gegen eine Baugenehmigung ist nicht bereits dann erfolgreich, wenn die Baugenehmigung lediglich objektiv rechtswidrig ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Markt durch die Erteilung der Baugenehmigung unter Ersetzung des Einvernehmens in seinen Rechten verletzt ist. Das streitgegenständliche Vorhaben verletzt jedoch das gemeindliche Selbstverwaltungsrecht weder im Hinblick auf § 36 BauGB noch im Hinblick auf die gemeindliche Stellplatzsatzung.

36
Da es sich bei dem Vorhaben der Beigeladenen nicht um einen Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt, fand das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO Anwendung. Nach ständiger Rechtsprechung ist bei Drittanfechtungsklagen im Baurecht grundsätzlich auf den Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung abzustellen (vgl. BayVGH, B.v. 6.11.2008 - 14 ZB 08.2327 - juris). Daher ist vorliegend für den Umfang des Prüfungsmaßstabes Art. 59 BayBO i.d. Fassung vom 14.8.2007 geändert mit Wirkung vom 1.9.2018 durch G.v. 10.7.2018 anzuwenden.

37
Das Gericht geht vorliegend zwar von einer Unbestimmtheit der Baugenehmigung aus. Allerdings ist diese nicht geeignet, Unsicherheiten in Bezug auf die Verletzung von Rechten der Gemeinde hervorzurufen. Dies gilt sowohl für die Rechte gem. § 36 BauGB als auch im Hinblick auf die gemeindliche Stellplatzsatzung.

38
Wie jeder Verwaltungsakt muss auch eine Baugenehmigung inhaltlich hinreichend bestimmt sein, Art. 37 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG). Sie muss vollständig klar und unzweideutig sein

(Decker in Busse/Kraus, BayBO, Werkstand: 144. EL September 2021, Art. 68 Rn. 250). Das gilt insbesondere auch für die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens. Sie muss Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lassen, damit die mit dem Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens nachvollziehbar und eindeutig ist. Der Inhalt der Baugenehmigung und damit das genehmigte Vorhaben bestimmen sich nach der Bezeichnung und den Regelungen im Baubescheid (Baugenehmigung), der konkretisiert wird durch die in Bezug genommenen, mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen. Die Bauvorlagen haben gegenüber dem Baubescheid nur eine konkretisierende und erläuternde Funktion (Decker in Busse/Kraus, BayBO, Werkstand: 144. EL September 2021, Art. 68 Rn. 252). Im vorliegenden Fall beantragten die Beigeladenen zu 1) und 2) die Umnutzung der ehemaligen Gaststätte in Wohnungen, Boardinghouse und Fremdenzimmer. Ausgehend vom Wortlaut wurde damit nach dem objektiven Erklärungswert im Hinblick auf die Wohnungen eine Wohnnutzung und im Hinblick auf die Fremdenzimmer eine Nutzung als Beherbergungsgewerbe beantragt. Unklar ist die Einordnung des Boardinghouses, da diese Nutzungsform je nach konkreter Betriebsform eine Wohnnutzung oder eine gewerbliche Beherbergung darstellen kann. Auch erscheint unklar, ob sich die Bezeichnung „Boardinghouse“ nur auf die verbleibenden 3 Apartments beziehen soll, wofür der Wortlaut spricht, oder darüber hinausgehende Bedeutung hat. Für die Bestimmtheit eines Bauantrags für ein Boardinghouse ist es in der Regel notwendig, dass dieser eine Betriebsbeschreibung enthält, aus der sich die konkrete Einordnung bezüglich der Art der Nutzung des Boardinghouses ergibt, d.h. ob dieses aufgrund seiner konkreten Betriebsform der Wohnnutzung oder einer Nutzung als Beherbergungsgewerbe zuzuordnen ist. Eine solche Beschreibung fehlt vorliegend. Wie sich in der mündlichen Verhandlung herausstellte, lag ein endgültiges Konzept zur Zeit der Antragstellung noch gar nicht vor bzw. änderte sich immer wieder. Die in der mündlichen Verhandlung geäußerte Annahme des Landratsamtes, dass bezüglich der Fremdenzimmer und der Apartments von einer gewerblichen Nutzung (Beherbergungsgewerbe) ausgegangen worden sei und hinsichtlich der Wohnungen von einer nicht gewerblichen Wohnnutzung erscheint zwar schlüssig, ergibt sich so aber nicht eindeutig aus der Baugenehmigung. Subjektive Vorstellungen des Antragstellers oder der Behörde, die objektiv keinen Niederschlag im Wortlaut der schriftlichen Baugenehmigung gefunden haben, sind jedoch nicht maßgeblich (Decker in Busse/Kraus, 144. EL September 2021, BayBO, Art. 68 Rn. 251). Ausgehend hiervon ergeben sich Unklarheiten im Hinblick darauf, ob insgesamt eine Nutzung als Beherbergungsgewerbe oder auch eine Wohnnutzung vorliegt, bzw. in welchen Anteilen. Unabhängig von der Frage, ob sich die Gemeinde überhaupt hierauf berufen könnte, da sie bei Zweifeln an der Bestimmtheit der Bauvorlagen, die im Verfahren im Übrigen auch nicht vorgetragen wurden, eine Nachforderung selbst in der Hand gehabt hätte, ergibt sich hieraus keine Verletzung des Klägers in seinen Rechten. Die Unbestimmtheit wirkt sich vorliegend weder auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens noch auf die Möglichkeit der Nachforderung von Stellplätzen und damit auf die Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung aus (siehe jeweils im Folgenden).

39
Das streitgegenständliche Vorhaben ist unabhängig von der Einordnung als Beherbergungsbetrieb oder Wohnen bzw. vom prozentualen Umfang der Nutzungen bauplanungsrechtlich zulässig und es liegt insbesondere auch kein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme vor, so dass der Beklagte das gemeindliche Einvernehmen zu Recht ersetzte und keine Verletzung des Klägers in seiner Planungshoheit vorliegt.

40
Das Vorhabensgrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich des Marktes N… Sowohl das Landratsamt R… als auch der Markt N… haben die Umgebung des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren als Mischgebiet i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft. Erst im Rahmen des Gerichtsverfahrens wurde im Hinblick auf den Eindruck im Rahmen des Augenscheinstermins vorgebracht, dass viel für ein faktisches allgemeines Wohngebiet spreche.

41
Das Gericht teilt die Einstufung der Umgebungsbebauung als faktisches Mischgebiet i.S.d.§ 6 BauNVO nicht. Die Eigenart des Mischgebiets als Baugebietstyp zeichnet sich nach § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch aus, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Beide Hauptnutzungsarten stehen nicht in einem Rangverhältnis zueinander. Sie stehen als gleichwertige Funktionen nebeneinander, wobei das Verhältnis der beiden

Nutzungsarten weder nach der Fläche noch nach Anteilen bestimmt ist (vgl. BVerwG, U. v. 28.4.1972 - BVerwG 4 C 11.69 - BVerwGE 40, 94 [100]). Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten bedeutet, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll (BVerwG, U. v. 25.11.1983 - BVerwG 4 C 64.79 - BVerwGE 68, 207 [210] - juris). Vorliegend liegen das Fachgeschäft für Handarbeiten auf der FlNr. 1167/33 und die Schlosserei auf der FlNr. 1143 bereits zu weit vom Vorhaben entfernt, um noch an einer prägenden Beziehung zum Vorhaben teilzunehmen. Als Umgebung i.S.d. § 34 BauGB sieht das Gericht lediglich die unmittelbar nördlich an der H. H1. straße angrenzende Bebauung und die Bebauung zwischen H. H1. straße und „Am K…“ an. In östlicher Hinsicht ist von einer relevanten Prägung bis zur Verbindung H. H1. straße zur Sch. H1. straße und in westlicher Hinsicht bis zur Abzweigung der H. H1. straße zur H2.straße bei FlNr. 1230/2 auszugehen.

42
Diese Umgebung stellt sich dem Gericht allerdings auch nicht als typisches allgemeines Wohngebiet dar. In der unmittelbaren Nachbarschaft des ehemaligen Gasthauses befindet sich ein Pizzalieferservice, der Dorfplatz und die Gebäudlichkeiten zweier großer (ehemaliger) Hofstellen. Erst im Anschluss daran erstreckt sich die Wohnbebauung. Das Gericht sieht auch in der Topographie keinen Grund, die Bebauung nördlich der H. H1.straße und damit den Pizzaservice und eine Hofstelle, die am Augenscheinstermin durchaus noch den Eindruck einer landwirtschaftlichen Prägung erweckte, nicht in die relevante Umgebungsbebauung einzubeziehen. Es ist in diesem Bereich kein trennender Anstieg zum Vorhabensgrundstück ersichtlich. Auch kommt der Straße, einer normalen Ortstraße, selbst keine trennende Wirkung zu. Die unmittelbare Umgebung des ehemaligen Gasthauses vermittelt den Eindruck eines typischen ländlichen Ortskerns. Selbst wenn man davon ausgeht, dass beide Hofstellen nicht mehr aktiv landwirtschaftlich betrieben werden, so vermitteln sie dennoch noch ein landwirtschaftliches Gepräge bzw. wirken jedenfalls nicht als Wohnnutzung. Jedenfalls auf der Hofstelle FlNr. 1120/2 waren auch noch Gerätschaften sichtbar und eine Felderbewirtschaftung erscheint nicht ausgeschlossen. Selbst wenn man aber von einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehen würde, ist anerkannt, dass auch eine aufgegebene Nutzung noch nachwirken kann. Eine tatsächlich beendete bauliche Nutzung verliert ihre den Gebietscharakter mitbestimmende Kraft dann, wenn sie endgültig aufgegeben worden ist und nach der Verkehrsanschauung mit ihrer Wiederaufnahme nicht mehr zu rechnen ist. Wird eine Bausubstanz nur teilweise beseitigt oder die Nutzung eingeschränkt, so ist der Zeitraum der Nachwirkung tendenziell großzügiger zu bemessen als in den Fällen, in denen der Baubestand oder die Nutzung vollständig beseitigt oder aufgegeben worden ist (BVerwG, U.v. 27.8.1998 - 4 C 5.98 - juris; B.v. 2.10.2007 - 4 B 39/07 - juris). Auf beiden Hofstellen sind typische landwirtschaftliche Gebäude vorhanden und vermitteln den Eindruck eines guten Zustandes und insbesondere auf der Hofstelle FlNr. 1120/2 auch noch einer Nutzung. Eine Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung oder jedenfalls einer nicht wohngebietstypischen Nutzung erscheint im Hinblick auf die Gebäudlichkeiten und Hofflächen jederzeit möglich (vgl. zur dörflichen Gemengelage VG Koblenz, U.v. 10.5.2011 - 7 K 1111/10.KO - juris; VG München, B.v. 7.11.2012 - M 1 SN 12.4077 - juris). Auch eine Prägung durch das ehemalige Gasthaus selbst ist nach Ansicht des Gerichts noch anzunehmen. Das Gebäude wurde unstreitig bis Ende 2011 als Gastwirtschaft genutzt. Auch hier gilt, dass eine Prägung nicht bereits mit Ende der Nutzung als aktive Gaststätte Ende 2011 endete. Entscheidend ist vielmehr, ob nach der Verkehrsauffassung mit der Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen war. Das ist vorliegend der Fall. Zwischen der Aufgabe der Nutzung als Gasstätte und der Antragstellung durch die Beigeladenen sind 6 Jahre vergangen. Eine äußerlich sichtbare Beseitigung von Bausubstanz des zwar nicht unter Denkmalschutz stehenden, aber doch historisch erwähnten Gebäudes erfolgte nicht. Dies und auch die zentrale Lage des Gebäudes sprechen dafür, dass mit einer Wiederaufnahme einer Nutzung als Gaststätte zu rechnen war. Ein eindeutiger Aufgabewille bezüglich einer Nutzung als Gaststätte bis zum Zeitpunkt der Antragstellung durch die Beigeladenen ist nicht erkennbar. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Zeitenmodell des Bundesverwaltungsgerichts. Dieses wurde im Zusammenhang mit der erleichterten Zulassung der „alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle“ entwickelt (BVerwG, U.v. 18.5.1995 - 4 C 20/94 - BVerwGE 98, 235-248 - juris) und zunächst auf die Frage des Bestandsschutzes übertragen. Danach rechnet die Verkehrsauffassung im ersten Jahr nach der Zerstörung eines Bauwerks stets mit dem Wiederaufbau. Eine Einzelfallprüfung erübrigt sich. Im zweiten Jahr nach der Zerstörung spricht für die Annahme, dass die Verkehrsauffassung einen Wiederaufbau noch erwartet, eine Regelvermutung, die im Einzelfall jedoch entkräftet werden kann, wenn Anhaltspunkte für das Gegenteil vorhanden sind. Nach Ablauf von zwei

Jahren kehrt sich diese Vermutung um. Aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.7.1987 ist jedoch bereits erkennbar, dass allgemein darauf abgestellt wird, bis wann mit einem Wiederaufbau bzw. einer Wiederaufnahme der Nutzung nach der Verkehrsausfassung zu rechnen ist (vgl. BVerwG, B.v. 10.7.1987 - 4 b 147/87 - juris). Dies zugrundegelegt ist gerade bei einer noch vorhandenen Bausubstanz ein großzügigerer Maßstab anzulegen (siehe auch oben), als wenn der Wiederaufbau eines beseitigten Gebäudes in Frage steht. Hierfür spricht auch die Regelung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, die gerade auch dem Bestandsschutz bei vorhandener Bausubstanz Rechnung trägt und sogar für den grundsätzlich von Bebauung freizuhaltenden Außenbereich einen Zeitraum von 7 Jahren vorsieht. Es ist daher auch eine Prägung des Gebiets durch das ehemalige Gasthaus noch anzunehmen.

43
Nach alledem ist insgesamt davon auszugehen, dass eine Gemengelage vorliegt und sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens damit nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet. Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und die noch vorhandene Prägung durch das ehemalige Gasthaus sieht das Gericht keine Anhaltspunkte dafür, dass sich das streitgegenständliche Vorhaben mit 5 Wohnungen, 3 Apartments und 8 Fremdenzimmern, selbst bei Annahme eines reinen Beherbergungsbetriebs, hinsichtlich der Art der Nutzung nicht in die vorhandene Umgebung einfügt und bodenrechtliche Spannungen hervorruft. Selbst bei Annahme eines reinen Beherbergungsgewerbes wäre dieser noch im Rahmen der vorhandenen Nutzungen, da mit dem Pizzaservice eine weitere gewerbliche Nutzung vorliegt und auch das ehemalige Gasthaus noch prägt (s.o). Auch fügt sich das Vorhaben im Hinblick auf die übrigen Merkmale des § 34 Abs. 1 BauGB ein, da die äußere Gestalt des Anwesens nicht verändert wird.

44
Entgegen der Ansicht des Beklagten führt auch die fehlende Forderung von Stellplätzen in der streitgegenständlichen Baugenehmigung nicht zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme bzw. zu bodenrechtlichen Spannungen. Unabhängig von der Frage der Einhaltung der Stellplatzsatzung des Beklagten mag es zwar unbefriedigend sein, dass die Beigeladenen tatsächlich nur 6 Stellplätze für ihr Vorhaben nachweisen können. Dies alleine führt jedoch nicht per se zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Dies wäre ausnahmsweise nur zu bejahen, wenn die streitgegenständliche Baugenehmigung in dieser Hinsicht dazu führen würde, dass unzumutbare Zustände hierdurch entstünden, insbesondere durch den Parkplatzsuchverkehr. Soweit befürchtet wird, dass auf Grund eines Zuparkens der Engstellen, Einsätze von Rettungsfahrzeugen oder der Feuerwehr beeinträchtigt werden könnten, ist anzumerken, dass individuelles Fehlverhalten außer Betracht zu bleiben hat. So kann eine Behinderung durch nicht regelgerechtes Parken der streitgegenständlichen Baugenehmigung nicht angelastet werden. Ihm ist vielmehr mit entsprechenden Regelungen durch die Straßenverkehrsbehörde und einer Überwachung dieser entgegenzutreten. Der Kläger hat hier selbst Zuständigkeiten, um möglichen Gefahren durch nicht vorschriftsmäßiges Verhalten vorzubeugen. Bislang wurden solche Maßnahmen nicht als erforderlich gesehen. Anhaltspunkte für unzumutbare Auswirkungen bei regelgerechtem Verhalten der Gäste sind bei einer Nutzung des Anwesens im genehmigten Umfang selbst bei einer rein gewerblichen Nutzung nicht ersichtlich. Das streitgegenständliche Vorhaben liegt an innerörtlichen Straßen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Parkplatzsuchverkehr zu einem städtebaulich relevanten Verkehrschaos führen wird. Anders als bei Veranstaltungen, z.B. in Sportstätten oder Gasthäusern, ist bei einem Beherbergungsbetrieb nicht mit einer gleichzeitigen An- und Abreise der Gäste zu rechnen, die im Übrigen auch in ihrer Anzahl bei der vorgesehenen Größe nicht vergleichbar sein dürften.

45
Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das streitgegenständliche Vorhaben durch seine Nutzung - sowohl Wohnen als auch Beherbergungsgewerbe - sonstige rücksichtslose Auswirkungen hat. Zumal hierbei auch von einer gewissen Vorbelastung durch das ehemalige Gasthaus auszugehen ist (s.o.).

46
Soweit die Klägerseite durch fehlende Forderung von Stellplätzen in der Baugenehmigung befürchtet, dass die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB), kann das Gericht dies nicht nachvollziehen. Das Gebot der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auf die Abwehr städtebaulicher Missstände (i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) beschränkt, etwa um in städtebaulich schlechthin unerträglichen Gemengelagen eine Verfestigung oder Fortsetzung einer vorhandenen, aber überholten Art und Weise der baulichen Nutzung auszuschließen

(Jäde/Dirnberger, BauGB 9. Aufl., § 34 Rn. 110). Die Gefahr eines städtebaulichen Missstandes durch die fehlenden Stellplätze wurde weder konkret nachvollziehbar dargelegt, noch ist sie für das Gericht ersichtlich.

47
Insgesamt bleibt daher festzuhalten, dass das streitgegenständliche Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Das gemeindliche Einvernehmen wurde daher zu Recht ersetzt.

48
Auch liegt kein Verstoß gegen das kommunale Selbstverwaltungsrecht im Hinblick darauf vor, dass der Beklagte in der streitgegenständlichen Baugenehmigung keine Stellplätze forderte. Der Kläger kann sich hierbei nicht erfolgreich auf einen Verstoß gegen seine Stellplatzsatzung berufen, da das Landratsamt R… zu Recht von einer Anrechnung der Stellplätze des ehemaligen Gasthauses gem. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausging.

49
Nach Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Maßgeblich ist in diesen Fällen also nicht der absolute Bedarf, sondern nur der durch die Änderung ausgelöste Mehrbedarf mit der Folge, dass der bisherige Bedarf, ob erfüllt oder nicht, außer Betracht bleibt. Die damit gegebene Anrechnung von tatsächlich vorhandenen oder auch nur fiktiven Stellplätzen, die auf die bisherige Nutzung entfallen, ist Folge des Bestandsschutzes, den die bisherigen Nutzungen genießen. In ihrem Bestand geschützt sind, wie auch sonst, sämtliche Nutzungen, die formell oder zumindest materiell rechtmäßig ausgeübt werden oder wurden (BayVGH, B.v. 22.4.2004 - 20 B 03.2531 - juris). Das Gericht geht vorliegend davon aus, dass im Hinblick auf Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO eine Anrechnung jedenfalls in einem Umfang möglich war, dass eine Nachforderung von Stellplätzen im Rahmen der Baugenehmigung ausgeschlossen war. Etwas anderes ergibt sich vorliegend auch nicht daraus, dass es für die unstreitig bis Ende 2011 ausgeübte Gaststättennutzung keine umfängliche Baugenehmigung gibt. Da Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO Ausfluss des Bestandsschutzgedankens ist, kommt eine Anrechnung nicht nur dann in Betracht, wenn für die fragliche Nutzung, die zur Anrechnung von Stellplätzen führt, eine Baugenehmigung vorliegt, sondern auch, wenn diese lediglich materiell legal war. Nicht in Betracht kommt eine Anrechnung i.S.d. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO lediglich bei einer illegalen Nutzung. Eine solche liegt bei der Gaststättennutzung jedoch nicht vor. Es liegen vielmehr für Teilbereiche und Umbauten Baugenehmigungen aus den 60er Jahren vor. Aus den damaligen Planunterlagen ergibt sich eine Nutzung als Metzgerei und Gaststätte mit Saal (115,50 m²), Nebenzimmer (20,05 m²), Nebenzimmer (53,90 m²), Gastzimmer (36,60 m²). Damit kann jedenfalls für die Nutzung als Gaststätte in diesem Umfang und für die Metzgerei von einem Bestandschutz ausgegangen werden, im Hinblick auf die Metzgerei und einen Nebenraum (53,90 m²) wohl sogar von einer Baugenehmigung, im Übrigen jedenfalls von einem materiellen Bestandsschutz. Keinen Niederschlag in den Plänen finden die vorgetragenen Fremdenzimmer, wobei diese in einem gewissen Umfang auch von Klägerseite vorgetragen wurden. Auf Grundlage der in den Bauunterlagen manifestierten Gaststättennutzung ist jedoch bereits eine Anrechnung von 21 Stellplätzen möglich, welche eine Nachforderung von Stellplätzen ausschließt, da die geplante Nutzung nach der vorgelegten Stellplatzberechnung lediglich 15 Stellplätze erfordern würde. Ein höherer Bedarf würde sich nach der Stellplatzsatzung des Klägers auch nicht ergeben, wenn insgesamt auf eine Nutzung als Beherbergungsgewerbe abgestellt würde. Bei einem reinen Abstellen auf Nr. 4.2 (Hotels, Pensionen und sonstige Beherbergungsbetriebe) könnte sich im Gegenteil sogar nur 1 Stellplatz je 4 Betten ggf. mit einem Zuschlag für einen Restaurantbetrieb, welcher vorliegend aber aus den Plänen nicht ersichtlich ist, ergeben. Dies kann vorliegend jedoch dahinstehen, da auch bei der Annahme von 15 Stellplätzen für das streitgegenständliche Vorhaben keine Nachforderung im Rahmen der Baugenehmigung möglich war.

50
Soweit die Klägerseite vorbringt, dass das Landratsamt in der Baugenehmigung von einer genehmigten Nutzung spricht, führt dies zu keinem anderen Ergebnis. Auch wenn nur für Teilbereiche der ehemaligen Gaststätte eine Baugenehmigung nachweisbar ist und das vom Landratsamt herangezogene Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 20.2.2003 (Az. 15 B 00.1363) den Fall einer nachweislich genehmigten Nutzung betraf, ergibt sich hieraus kein anderes Ergebnis. Ausreichend für eine Anrechnung ist, dass die Nutzung über einen längeren Zeitraum materiell rechtmäßig ausgeübt wurde. Vorliegend

bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Gaststätte in den 60er Jahren nicht genehmigungsfähig gewesen wäre, insbesondere kann auch nicht angenommen werden, dass bereits damals eine Illegalität infolge von fehlenden Stellplätzen vorgelegen hat, zumal damals der Bereich des jetzigen Dorfplatzes zur Gaststätte gehörte, auch wenn sich auf diesem wohl noch eine Kegelbahn befand. Für eine materielle Rechtmäßigkeit bzw. die Annahme eines bereits in den 60er Jahren vorhandenen Bestandschutzes spricht auch, dass die Nutzung jedenfalls im oben angegeben Umfang in den Bauvorlagen für die Baugenehmigung einer „Veranda“ von 1968 und die Baugenehmigung von Umbauten des Metzgereibetriebs von 1971 in den Bauvorlagen enthalten waren und eine ausdrückliche Genehmigung auch dieser Teile des Betriebes nicht für notwendig gehalten wurde. Es ist nicht davon auszugehen, dass sowohl der Markt N… als auch das Landratsamt R… bei einer baurechtlich illegalen Gaststättennutzung dies ohne weiteres hingenommen hätten und lediglich die unselbständigen Teile dieser Nutzung baurechtlich genehmigt hätten. Hierfür spricht auch die Bindung von Behörden an

51
Art. 20 Abs. 3 GG. Es bestehen zwar Zweifel an der Einschätzung des Beklagten, dass im Hinblick auf die Möglichkeit der Anrechnung von Stellplätzen für eine früher formell genehmigte Nutzung keine anderen Maßstäbe als bei einer lediglich materiell legalen Nutzung anzusetzen sind. Denn die Frage nach dem Erlöschen einer Baugenehmigung kann sich in diesen Fällen gerade nicht stellen. Allerdings ist vorliegend auch nach den Grundsätzen des Bestandsschutzes, auf die dann abzustellen ist, aus den oben genannten Gründen von einer Anrechnungsmöglichkeit auszugehen (vgl. zum Bestandsschutz bei bloß materiell legal errichteten Gebäuden VG Weimar, U.v. 5.10.2005 - 6 K 1908/04.We - juris). Wie bereits im Rahmen der Gebietsprägung ausgeführt, musste nach der Verkehrsauffassung bis zur Zeit der Antragstellung durch die Beigeladenen mit einer Wiederaufnahme der Nutzung als Gaststätte gerechnet werden, so dass bereits nicht von einer endgültigen Nutzungsaufgabe und einem Entfallen des materiellen Bestandsschutzes auszugehen ist (vgl. im Übrigen zum „Weiterreichen“ über Nachfolgenutzungen auch BayVGH, B.v. 22.4.2004 - 20 B 03.2531- juris). Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Stellplätze in natura nicht vorhanden sind. Die Behörde kann und darf die Änderung nicht zum Anlass nehmen, den Nachweis von Stellplätzen zu verlangen, die schon für die bisherige Nutzung gefehlt haben (vgl. VG München, U.v. 30.1.2012 - M 8 K 10.5020 - beck-online m.w.N.). Ob unabhängig von der Baugenehmigung eine Forderung von Stellplätzen veranlasst und möglich ist, ist nicht Gegenstand dieses Rechtsstreits. Eine Anrechnung scheidet auch nicht deswegen aus, weil die streitgegenständliche Baugenehmigung eine Nutzung als Wohnnutzung bzw. Beherbergungsgewerbe genehmigt. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO ermöglicht eine Anrechnung gerade bei Änderungen und Nutzungsänderungen.

52
Ausgehend hiervon bleibt festzustellen, dass ein Nichteinhalten der Stellplatzsatzung des Klägers nicht gegeben ist, so dass auch eine Verletzung des Klägers in seinen Rechten diesbezüglich ausscheidet. Nicht entscheidungserheblich war damit, ob im Hinblick auf einen früheren Grundstückstausch des Marktes mit dem früheren Betreiber des Gasthauses ein Berufen auf die fehlenden Stellplätze rechtsmissbräuchlich wäre.

53
Nach alledem war die Klage insgesamt abzuweisen.

54
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Dabei waren die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1) und 2) nicht aus Billigkeitsgründen gemäß § 162 Abs. 3 VwGO für erstattungsfähig zu erklären, weil sie keinen Antrag gestellt und daher auch kein Prozesskostenrisiko getragen haben (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

55
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).