

Titel:

Baugenehmigung für Kombiparker und Denkmalschutz

Normenketten:

BauGB § 34

BayDSchG Art. 6

Leitsätze:

1. Für die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht genügt die Möglichkeit der Auswirkung eines Bauvorhabens auf ein Denkmal, da die die Genehmigungspflicht auslösenden Tatbestände des Art. 6 Abs. 1 BayDSchG angesichts der Funktion des Genehmigungserfordernisses als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt weit auszulegen sind. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis kann 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. Liegen solche Gründe vor, folgt daraus allerdings nicht zwingend, dass die Erlaubnis versagt werden müsste. Vielmehr bedarf es in einem solchen Fall einer Ermessensentscheidung. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage, Errichtung eines Kombiparkers, Oberirdische Parkgarage, Denkmalschutz, Baugenehmigung, Vorhaben, Mischgebiet, Ermessensentscheidung, Eintragung, Nutzung, PKW, Kostenentscheidung, Ablehnung, Aufhebung, Bebauung, Erteilung, Erlaubnispflicht, Erteilung einer Baugenehmigung, Kosten des Verfahrens, baulichen Nutzung, Bauplanungsrecht, Eigenart der Umgebung, Sichtbeziehung

Tenor

I. Unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 19. Januar 2024 (Az.:*) wird die Beklagte verpflichtet, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung zur Errichtung eines Kombiparkers auf FINr. 19 Gem. ... gemäß Bauantrag vom 19. Juni 2023 zu erteilen.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

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

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für einen sog. Kombiparker mit 19 Stellplätzen.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FINr. 19 Gem. ... (Vorhabengrundstück), das bislang mit einem erdgeschossigen Garagengebäude bebaut ist. Östlich grenzt das Grundstück FINr. 18 Gem. ... an, das grenzständig mit einem Wohnhaus bebaut ist.

3

Unter dem 7. Februar 2018 beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung für einen sog. Kombiparker – eine oberirdische Parkgarage mit erdgeschossiger Einfahrt und fünf Parkebenen, bei der über ein mechanisches Verschieben 19 Kraftfahrzeuge eingestellt werden können.

4

Aufgrund der Nähe zu denkmalgeschützten Anwesen wurde das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt. Dieses hegte Bedenken gegen die Fassadengestaltung mit transparenter Glasfassade. Diskussionsfähig seien dagegen nichttransparente Materialien (auch z.B. transluzente Glasflächen) oder auch eine Ausführung mit Streckmetall (s. Aktennotiz zur Besprechung vom 27. April 2017, Bl. 27 f. und vom 22. März

2018, Bl. 36 der Behördenakte – BA). Das Sachgebiet Straßenbau der Beklagten merkte in seiner Stellungnahme an, dass die Aufstellfläche für die wartenden PKW zu klein sei, sodass eine Behinderung der öffentlichen Verkehrsfläche zu befürchten sei (Bl. 41 BA).

5

Am 10. Februar 2020 hat der Kläger Untätigkeitsklage erhoben.

6

Unter dem 19. Juni 2023 legte der Kläger die Eingabepläne in überarbeiteter Form vor.

7

Mit Beschluss vom 14. Dezember 2024 lehnte der Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss der Beklagten das Vorhaben ab. Unter dem 19. Januar 2024 erließ das Bauordnungsamt der Beklagten den Ablehnungsbescheid. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Vorhaben bringe in dem faktischen Mischgebiet gegenüber einem herkömmlichen Garagenstellplatz fremdkörperartige Auswirkungen mit sich. Die Vorstellfläche betrage lediglich zwischen 4 m bzw. 3,70 m bzw. 2,70 m und nicht die übliche Tiefe von 5,00 m. Damit bedinge die Nutzung des Vorhabens die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche und vor dem Einfahrtstor wartende Fahrzeuge würden den öffentlichen Verkehr blockieren. Dort bestehe ein Feuerwehranfahrtszonenbereich mit Halteverbot, der auch als Wendemöglichkeit für den aus Richtung R* ...straße entstehenden Sackgassenbereich diene. Ein Zurückstoßen aus dem Einfahrtstor wäre nur unter Inanspruchnahme des nicht öffentlich gewidmeten Grundstücks FINr. 24 möglich. Mit den 19 Stellplätzen ginge zudem eine deutliche Mehrbelastung der jetzt bereits beengten Straßensituation der Erschließungsstraße einher. Nach alldem füge sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hinsichtlich des Einfügens nach Maß der baulichen Nutzung stelle das Vorhaben aufgrund seiner Gestaltung eine Art Fremdkörper in dem Bereich dar. Ferner widerspreche das Vorhaben denkmalschutzrechtlichen Vorschriften. Das Landesamt für Denkmalpflege habe in der Besprechung zur Maßgabe gemacht, dass die Fassade weder transparent noch durchscheinend erscheine, sodass die in der Anlage befindliche Konstruktion samt PKW nicht nach außen sichtbar werden.

8

Mit Schriftsatz vom ... Februar 2024 hat der Kläger den Bescheid ins Verfahren einbezogen und zuletzt beantragt,

9

unter Aufhebung des Bescheides vom 19. Januar 2024 die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung für den Kombiparker zu erteilen.

10

Mit der Überarbeitung der Eingabepläne habe der Kläger den Vorschlag für eine nicht voll transparente, aber durchscheinende Glasfassade umgesetzt, wie dies mit dem Bauordnungsamt sowie der Denkmalbehörde abgestimmt gewesen sei.

11

Die Beklagte hat beantragt,

12

die Klage abzuweisen.

13

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

Entscheidungsgründe

14

Die nach Erlass des Ablehnungsbescheids als Verpflichtungsklage zulässige Klage hat in der Sache Erfolg. Die Ablehnung der beantragten Baugenehmigung ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, weil ihm ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung zusteht, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

15

1. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, § 34 BauGB.

16

1.1. Als gewerbliche Anlage fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zwischen den Beteiligten ist insoweit unstreitig, dass es sich vorliegend um ein faktisches Mischgebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB, § 6 BauNVO handelt und auch nach den im Rahmen des Augenscheins gewonnenen Eindrücken ist angesichts des Nebeneinanders von Wohnen und gewerblicher Nutzung entlang der Zufahrtsstraße nichts Gegenteiliges ersichtlich.

17

Entgegen der Annahme der Beklagten ist die Anlage auch nicht gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Nach dieser Regelung sind in den jeweiligen Baugebieten nach der Art der Nutzung allgemein zulässige oder ausnahmsweise zulassungsfähige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (Satz 1) oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (Satz 2).

18

Nach den im Rahmen des Augenscheins gewonnenen Eindrücken ist dies nicht der Fall. Insbesondere ist nicht erkennbar, weshalb die Parkanlage gegenüber einem herkömmlichen Garagenstellplatz oder einer oberirdischen Parkgarage fremdkörperartige Auswirkungen mit sich bringen sollte. Aufgrund der Nutzung der Grundstücke Flurnr. 12, 40, 36, 33, 30, 27, 24 Gem. ... als Parkflächen, die während des Augenscheins mit einem regen Zu- und Abfahrtsverkehr belegt waren, stellen sich die An- und Abfahrtsbewegungen für die Parkgarage mit 19 Stellplätzen gerade nicht als fremdkörperartig dar. Angesichts der moderaten Anzahl von Stellplätzen in der Garage und der vom Kläger geschilderten technischen Gegebenheiten (Wartezeiten entstünden lediglich dann, wenn zeitgleich mehrere PKW in die Garage einfahren oder ausparken wollen) besteht nach Einschätzung der Kammer auch keine Befürchtung, dass der Verkehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche durch wartende PKW blockiert werden könnte.

19

1.2. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die hierzu im Bescheid getroffenen Ausführungen, dass sich das Vorhaben aufgrund seiner Gestaltung als eine Art Fremdkörper am Schlusspunkt der Gebäudezeile darstelle, betreffen keine Aspekte des Maßes der baulichen Nutzung, sondern stellen auf die Gestaltung des Vorhabens ab. Auch im Übrigen ist nichts dafür ersichtlich, dass sich das Vorhaben im Hinblick auf die in § 16 BauNVO genannten Kriterien für das Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

20

2. Schließlich stehen dem Vorhaben Vorschriften des Denkmalschutzrechts nicht entgegen.

21

Nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) entfällt die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG, wenn ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben vorliegt. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnisfähigkeit gemäß Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BayDSchG gehört dann gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO zu den im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften i.S.v. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO.

22

2.1 Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG ist gegeben. Der Erlaubnis bedarf nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

23

Hinsichtlich der Genehmigungspflicht genügt die Möglichkeit der Auswirkung des Bauvorhabens auf das Denkmal, da die die Genehmigungspflicht auslösenden Tatbestände des Art. 6 Abs. 1 BayDSchG angesichts der Funktion des Genehmigungserfordernisses als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt

weit auszulegen sind (vgl. BayVGh, U.v. 25.6.2013 – 22 B 11.701 – juris Rn. 27; U.v. 22.4.2016 – 1 B 12.2353 – juris Rn. 16 m.w.N.). Die ...kirche auf FINr. 11 ist unstreitig ein Baudenkmal. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabengrundstück kann sich das Vorhaben auf das Erscheinungsbild der Kirche auswirken.

24

2.2. Gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG kann die Erlaubnis 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. Liegen solche Gründe vor, folgt daraus allerdings nicht zwingend, dass die Erlaubnis versagt werden müsste. Vielmehr bedarf es in einem solchen Fall einer Ermessensentscheidung, in deren Rahmen die für und gegen eine Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechenden Umstände unter Würdigung insbesondere auch der Belange des Denkmaleigentümers, abzuwägen sind (vgl. BayVGh, U.v. 11.1.2011 – 15 B 10.212 – juris Rn. 21).

25

Ziel des Denkmalschutzes ist es, die Baukultur der Vergangenheit, das heißt die geschichtlichen Zeugnisse, im Original zu erhalten. Denkmalpflege und Denkmalschutz zielen darauf ab, historische Zusammenhänge in Gestalt einer baulichen Anlage oder einer Mehrheit baulicher Anlagen in der Gegenwart zu veranschaulichen (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.2001 – 4 CN 4.00 – juris Rn. 11; BayVGh, U.v. 3.1.2008 – 2 BV 07.760 – juris Rn. 18). Ensembles genießen hierbei den gleichen Schutz wie Einzelbaudenkmäler und sollen grundsätzlich erhalten werden (BayVGh a.a.O.).

26

Aus Sicht der Kammer ist nicht von einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung der ...kirche durch die Errichtung des streitgegenständlichen Vorhabens auszugehen. Zum einen ist die singuläre Stellung des Denkmals bereits durch die dichte umgebende Bebauung erheblich eingeschränkt. Zum anderen befindet sich das Vorhabengrundstück nicht in direkter Sichtbeziehung zur Kirche. Vielmehr ist vom Vorhabengrundstück aus lediglich der obere Teil des Kirchenturms zu sehen. Vom Kirchenplatz aus besteht keinerlei Sichtbeziehung zum Vorhabengrundstück. Auf die jeweiligen Lichtbilder zum Protokoll des Augenscheins wird Bezug genommen. Auswirkungen auf das Erscheinungsbild oder die künstlerische Wirkung sind bei dieser nahezu marginalen Sichtbeziehung, die ohnehin bereits durch die optische Wirkung der Umgebungsbebauung beeinflusst wird, nicht zu erwarten, zumal die Gestaltung der Garage, der Einschätzung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (s. Aktennotiz über die Behördenbesprechung am 22. März 2018, Bl. 36 BA) entsprechend, mit einer transluzenten Glasfläche geplant ist. Dies greift die äußere Erscheinung des gegenüberliegenden „Sparkassenhochhauses“ auf, sodass optisch keine neuartige Gestaltung in das Stadtbild eingebracht wird.

27

Hinsichtlich des Gebäudes auf FINr. 20 – dessen Denkmaleigenschaft unterstellt – besteht ebenso vom Denkmal (Frontseite) aus gesehen keine Sichtbeziehung, vom Vorhabengrundstück ist lediglich die abgewandte Giebelseite des Gebäudes zu erkennen. Auswirkungen auf das Erscheinungsbild oder die künstlerische Wirkung sind angesichts dessen nicht zu erwarten.

28

Hinsichtlich des Gebäudes auf Grundstück FINr. 21 erschließt sich für die Kammer schon nicht ohne Weiteres, unter welchen Aspekten die Denkmaleigenschaft erfüllt sein soll. Die von der Beklagten angeführte Eintragung in die Denkmalliste, Art. 2 Abs. 1 BayDSchG, ist hierfür nicht konstitutiv. Vielmehr ist maßgeblich, ob die Voraussetzungen des Art. 1 BayDSchG tatsächlich erfüllt sind, weil es sich um von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit handelt, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Für das vorliegende Verfahren bedarf dies indes keiner abschließenden Entscheidung. Denn selbst wenn es sich hierbei um ein Denkmal handelt, werden durch das Vorhaben das überlieferte Erscheinungsbild oder die künstlerische Wirkung des Denkmals nicht beeinträchtigt. Vielmehr handelt es sich bei dem Gebäude von vornherein nicht um ein solches, bei dem die optische Erscheinung besonders heraussticht. Vielmehr handelt es sich um ein Gebäude mit einfacher Fassadengestaltung, das gegenüber den umliegenden Gebäuden nicht in besonderer Weise auffällt. Nach den Eindrücken, die die

Kammer im Rahmen der Ortseinsicht gewonnen hat, ist nicht davon auszugehen, dass das Erscheinungsbild durch das Vorhaben in seinen denkmalpflegerischen Aspekten beeinträchtigt wird.

29

3. Der Klage war deshalb mit der sich aus § 154 Abs. 1 VwGO ergebenden Kostenfolge stattzugeben. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.