

Titel:

Vorbescheid für Wohngebäude und Denkmalschutz

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1

BayBO Art. 71

BayDSchG Art. 6 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2

Leitsätze:

1. Das Bayerische Denkmalschutzrecht kann Gegenstand einer Vorbescheidfrage sein. (Rn. 41)

(redaktioneller Leitsatz)

2. Als erhebliche Beeinträchtigung eines Denkmals ist nicht nur eine Situation anzusehen, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand hervorgerufen wird. Vielmehr soll gewährleistet werden, dass die jeweils besondere Wirkung des Denkmals als Kunstwerk, als Zeugnis der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element nicht geschmälert wird. (Rn. 47)

(redaktioneller Leitsatz)

3. Den Gemeinden ist es verwehrt, im Gewand bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften bodenrechtliche Regelungen zu treffen. Bei einem auf die Nutzung von Grund und Boden zielenden Ausschluss von Stellplätzen in bestimmten Grundstücksbereichen ist nicht das landesrechtlich eröffnete Instrumentarium der örtlichen Bauvorschriften, sondern das städtebaurechtliche Instrumentarium des Bauplanungsrechts anzuwenden. (Rn. 59) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag auf Vorbescheid, Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (Nähefall), Wesentliche Beeinträchtigung und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes (verneint), Vorbescheid, Denkmalschutz, Veränderungssperre, Einfügen in Umgebung, Kirche, Sichtbeziehung, Ausschluss von Stellplätzen

Tenor

I. Die Beklagte wird unter Aufhebung des Vorbescheids vom 14. Juni 2022, Az. Amt ***** verpflichtet, den Vorbescheidantrag vom 7. Juli 2021 positiv zu verbescheiden.

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

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig voll-streckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten und einem Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. 875, Gem. ... (Vorhabengrundstück).

2

Bislang wird das Vorhabengrundstück aufgrund einer Baugenehmigung vom 14. Juli 1994 als Lagerfläche für Garten- und Landschaftsbauartikel genutzt. Ferner findet sich im Bereich des geplanten Vorhabens ein Scheunengebäude an der Grenze zum Grundstück FINr. 874 mit einer Höhe von ca. 7 m.

3

Westlich angrenzend an das Baugrundstück befindet sich auf FINr. 881 die in die Denkmalliste eingetragene Katholische Filialkirche ... (* ...*). Zu dieser wird im Denkmalatlas ausgeführt, es handle sich um einen kleinen Saalbau mit eingezogenem gerade schließendem Chor aus dem frühen 16. Jahrhunderts, im Übrigen um einen neugotischen Bau mit Dachreiter von Johann Marggraff, 1860. Die Kirche befindet sich in einer Entfernung von ca. 26 m zum Scheunengebäude auf dem Vorhabengrundstück.

4

Am 20. Mai 2020 fasste die Beklagte einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159 „... Ortsmitte“ und beschloss in derselben Sitzung den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Die Veränderungssperre wurde am 2. Juni 2020 bekannt gemacht und trat am 3. Juni 2020 in Kraft. Am 6. Oktober 2021 wurde die Veränderungssperre aufgehoben und eine neue Veränderungssperre auf Grundlage von konkretisierten Planungszielen erlassen. Die neue Veränderungssperre trat am 20. Oktober 2021 in Kraft.

5

Mit Antrag vom 21.6.2021, bei der Beklagten eingegangen am 7. Juli 2021, begehrt der Kläger einen Vorbescheid für die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten und einem Nebengebäude.

6

Mit Bescheid vom 14. Juni 2022, zugestellt am 21. Juni 2022, beantwortete die Beklagte die im Vorbescheidantrag gestellten Fragen wie folgt:

7

1. „Die geplante Bebauung, wie im beigelegten Plan dargestellt, mit einer Grundfläche des Hauptkörpers von 18,00 m x 9,00 m, einer Wandhöhe von 5,50 m und einer Firsthöhe von 7,15 m (zwei Vollgeschosse sowie nicht ausbaufähiges Dachgeschoss) und der an den Hauptkörper angebauten Garagen (Grundfläche 5,20 x 8,06 m, Wandhöhe 3,70 m, Firsthöhe 6,60 m) ist bauplanungsrechtlich nach dem Maß der baulichen Nutzung unzulässig.“

8

2. „Die geplante Bebauung, wie im beigelegten Plan dargestellt, ist in ihrer Positionierung auf dem Grundstück bauplanungsrechtlich nach der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.“

9

3. „Eine Wohnnutzung ist bauplanungsrechtlich unzulässig.“

10

4. „Die geplante Bebauung ist denkmalschutzrechtlich unzulässig.“

11

5. „Die Positionierung der Stellplätze ist unzulässig.“

12

Begründet wurde die Entscheidung im Wesentlichen damit, dass sich das Vorhaben im Umgriff des sich in Aufstellung befindlichen, um wesentliche Planziele konkretisierten Bebauungsplans Nr. 159 „...-Ortsmitte“ befinde, der durch eine erneute Veränderungssperre gesichert werde. Der Bauherr habe keine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt. Eine solche könne auch gar nicht erteilt werden, da bisher keine Auslegung des Bebauungsplans stattgefunden habe, sodass somit noch keine konkrete rechtssichere Planung und kein verlässlicher Planstand vorliege, an welchem sich orientiert werden könne. Ungeachtet der bestehenden Veränderungssperre, die auch der Frage 4 entgegenstünde, stünden dem Vorhaben zudem konkrete denkmalschutzrechtliche Belange entgegen. Das Vorhaben würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wesens, der künstlerischen Wirkung und des historisch überlieferten Erscheinungsbildes des sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Baudenkmals in Form der Filialkirche in ... führen. Die Kirche sei ehemals als kleine Pfarrkirche mit umgebendem Kirchhof, wie für mittelalterliche Pfarrsprengel üblich, inmitten der Felder an einer Weggabelung und nicht im Ortszentrum errichtet worden. Sie sei immer noch von ihrer Alleinlage geprägt, auch wenn sie inzwischen durch Neubauten, dem klägerischen Stadel und Lagerplatz optisch beeinträchtigt werde. Das Vorhaben würde aber weiter als der bestehende Stadel und bis zu ca. 24,5 m dicht an die Kirche heranrücken, sodass diese in die umliegende Bebauung einbezogen wäre. Im Rahmen der Ermessenserwägungen würden die Interessen des Bauherrn gegenüber den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands zurück bleiben. Bei der zur Bebauung vorgesehenen Teilfläche des Vorhabengrundstücks handle es sich um eine bisher unbebaute Grundstücksfläche. Es handle sich nicht um die Wiedererrichtung eines früheren, auf dieser Fläche vorhandenen Gebäudes. Es bestehe auch kein funktionaler oder baulicher Zusammenhang des geplanten Gebäudes mit der restlichen bereits genehmigten Bebauung, die eine Errichtung des Vorhabens erforderlich machen würde. Sonstige private Belange des Bauherrn seien nicht

erkennbar. Die Stellplätze 1 und 2 seien in einem Nebengebäude angesiedelt, welches von der Veränderungssperre betroffen und somit nicht genehmigungsfähig sei. Die Anordnung der Stellplätze 3-7 sowie der Stellplatz für die Hausnummer 8 widersprächen der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt ...

13

Mit Schreiben vom ... Juni 2022 hat der Kläger hiergegen Klage eingereicht und beantragt,

14

die Beklagte zu verpflichten, unter Aufhebung des Vorbescheids vom 14. Juni 2022 (Az. Amt ...*) die mit Antrag vom 7. Juli 2021 gestellten Vorbescheidfragen positiv zu beantworten,

15

hilfsweise: die Beklagte zu verpflichten, unter Aufhebung des Vorbescheids vom 14. Juni 2022 (Az. Amt ...*) über den Vorbescheidantrag vom 7. Juli 2021 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu entscheiden.“

16

Eine Veränderungssperre sei unwirksam, wenn der Plangeber das zu sichernde Bebauungsplanverfahren nicht aktiv betreibe. Dann sei davon auszugehen, dass kein hinreichendes Sicherheitsbedürfnis bestehe. Dies sei vorliegend der Fall. Indem die Beklagte mehr als zweieinhalb Jahre nach Erlass der ersten (zwischenzeitlich gerichtlich aufgehobenen) Veränderungssperre weiterhin keinen Planentwurf einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugeführt habe, werde deutlich, dass die Planung nicht ernsthaft aktiv betrieben werde. Unabhängig davon könne das beantragte Vorhaben im Wege einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da es den formulierten Zielen der Planung nicht widerspreche.

17

Die Beklagte sei verpflichtet, auch bei anhängiger Verpflichtungsklage im Falle einer Änderung der Sach- und Rechtslage einen rechtswidrig versagten Genehmigungsbescheid abzuändern und der neuen Sach- und Rechtslage anzupassen. Das zwischenzeitliche Außerkrafttreten der Veränderungssperre sei vorliegend zu berücksichtigen. Das Vorhaben beachte die denkmalschutzrechtlichen Themen. Es sei bauplanungsrechtlich zulässig: Bereits im Zusammenhang mit dem Boardinghouse (M 1 K 21.1534) sei die Bebauung des Grundstücks mit einem größeren Gebäude als zulässig beurteilt worden, insbesondere befänden sich in unmittelbarer Nachbarschaft weitere Wohngebäude. Das Vorhaben halte den gleichen Abstand zur Kapelle ein wie die im Bestand existenten Gebäude. Die denkmalschutzrechtliche Argumentation, der überlieferte Freibereich um die Kirche solle erhalten bleiben, sei damit berücksichtigt. Der Wunsch nach einer weitergehenden Freihaltung als dies der Bestand vorgibt, sei nicht schutzwürdig. Der angrenzende Gartenbereich des geplanten Vorhabens würde das Denkmal deutlich weniger beeinträchtigen als die aktuellen gewerblichen Nutzungen. Würde für das Vorhaben die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis verweigert werden, müsse man von einem Bauverbot auf dem Grundstück ausgehen. Dies könne im Hinblick auf die Gewichtigkeit des Eigentumseingriffs mit der behaupteten Beeinträchtigung des Denkmals nicht gerechtfertigt werden.

18

Die Beklagte beantragt mit Schriftsatz vom 1. März 2023

19

Klageabweisung.

20

Unter Verweis auf die Bescheidebegründung wird vorgetragen, dass die Veränderungssperre dem Vorhaben entgegenstünde. Das Bebauungsplanverfahren werde ernsthaft betrieben, die Planungsaufgabe sei komplex. Für eine Ausnahmeentscheidung nach § 14 Abs. 2 BauGB müsse ein in formeller und materieller Hinsicht hinreichend verfestigter Planungsstand vorliegen, den es bislang nicht gebe.

21

Mit Schriftsatz vom 15. Juli 2025 erklärte die Beklagte, dass die Veränderungssperre am 3. Juni 2023, drei Jahren nach dem ersten Inkrafttreten, außer Kraft getreten sei und nicht verlängert wurde. Ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 159 sei in der Stadtratssitzung vom 22. Juni 2023 vorgestellt worden. Der Stadtrat habe dem Beschlussvorschlag nicht zugestimmt, der Vorentwurf sei somit abgelehnt worden. Das

Bebauungsplanverfahren ruhe seitdem. Ein neuer Entwurf für den Bebauungsplan werde vorerst nicht erarbeitet.

22

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung sowie auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

23

Die zulässige Klage hat in der Sache Erfolg.

24

Der Kläger hat Anspruch auf Erteilung des Vorbescheids gem. Art. 71 Satz 1 und 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Die negative Beantwortung dieser Fragen ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

25

Gemäß Art. 71 Satz 1 BayBO ist vor Einreichung eines Bauantrags auf Antrag zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Nach Art. 71 Satz 4 Halbs. 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist eine zulässige Vorbescheidfrage positiv zu beantworten und der begehrte Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben, soweit seine Zulässigkeit mit dem Vorbescheid abgefragt wird, keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Vorbescheidverfahren zu prüfen sind.

26

Die Beklagte hat den beantragten Vorbescheid, neben denkmalschutzrechtlichen Erwägungen, primär wegen Entgegenstehens einer Veränderungssperre abgelehnt. In eine tiefergehende Prüfung der Zulässigkeit ist sie nicht eingestiegen. Da auf einen Vorbescheid grundsätzlich ein Rechtsanspruch besteht, hat das Gericht die Sache regelmäßig spruchreif zu machen, d.h. über die Frage, ob der Vorbescheid zu erteilen ist, selbst zu entscheiden.

27

1. Die Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 159 „... Ortsmitte“ steht dem Vorhaben nicht mehr entgegen, weil sie zwischenzeitlich außer Kraft getreten ist und nicht verlängert wurde.

28

Eine Gemeinde kann zur Sicherung ihrer Planung nach Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen, § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine solche Regelung wurde zunächst mit der Satzung vom 3. Juni 2020 getroffen und sodann mit der Satzung über den Erlass einer erneuten Veränderungssperre für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 159 „... Ortsmitte“ vom 20. Oktober 2021 fortgeführt, vgl. § 2 Abs. 1 der Satzung.

29

Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wobei gemäß Satz 3 die Frist zunächst um ein Jahr, bei besonderen Umständen noch um ein weiteres Jahr (Abs. 2) verlängert werden kann. Dabei schließt die Möglichkeit, nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB oder nach § 17 Abs. 2 BauGB eine bereits verhängte Veränderungssperre zu verlängern, nicht aus, anstatt dessen die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 3 BauGB zu erneuern (BayVGH, U.v. 12.2021 – 1 B 20.875 – juris Rn. 19 m.w.N.).

30

Bei der Veränderungssperre vom Oktober 2021 handelt es sich aufgrund der konkretisierten, weiterentwickelten Planung und mangels selbstständigem, neuen Regelungsgehalt um eine erneute Veränderungssperre im Sinne von § 17 Abs. 3 BauGB. Die erneute Befassung der Beklagten mit der Veränderungssperre geschah etwa eineinviertel Jahre nach dem ersten Beschluss vom Juni 2020 und damit innerhalb des Zwei-Jahres-Raums gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Somit unterschieden sich zu diesem Zeitpunkt die inhaltlichen Anforderungen an eine Verlängerung nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB

nicht von denen einer Erneuerung nach § 17 Abs. 3 BauGB (vgl. BayVGH, U.v. 12.2.2021 – 1 B 20.875 – juris Rn. 19). Die Satzung über die erneute Veränderungssperre legt in § 3 Abs. 2 in Einklang mit der nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB möglichen Dreijahresfrist fest, dass diese spätestens nach Ablauf von drei Jahren seit dem ersten Inkrafttreten der Veränderungssperre – also dem 3. Juni 2020 – außer Kraft tritt.

31

Seit dem Satzungsbeschluss im Juni 2020 bzw. Oktober 2021 und dem für die Rechtslage maßgeblichen Zeitpunkt, nämlich der Termin der mündlichen Verhandlung am 9. Dezember 2025, sind inzwischen mehr als vier Jahre vergangen. Selbst bei der Annahme einer nach § 17 Abs. 2 BauGB hypothetisch möglichen Verlängerung um ein weiteres Jahr wäre die Veränderungssperre somit zwischenzeitlich außer Kraft getreten.

32

2. Der Kläger hat einen Anspruch auf positive Beantwortung der Vorbescheidfragen Nrn. 1 und 2 nach dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche.

33

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB, da sich das Vorhabengrundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, sog. unbeplanter Innenbereich. Zwar wurde ursprünglich ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, letzterer ist jedoch nie in Kraft getreten. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

34

Als nähere Umgebung ist dabei der umliegende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder beeinflusst (BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – juris Rn. 33; B.v. 20.8.1998 – 4 B 79/98 – juris Rn. 7). Wie weit die wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls.

35

Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche kann der maßgebliche Bereich in der Regel enger begrenzt werden als bei der Nutzungsart (für die in der Praxis vielfach auf das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite abgestellt wird, vgl. BayVGH, B.v. 16.12.2009 – 1 CS 09.1774 – juris Rn. 21 m.w.N.). Hinsichtlich vorgenannter Kriterien besteht die maßgebliche nähere Umgebung unter Umständen auch nur aus wenigen benachbarten Grundstücken. Entscheidend bleiben in jedem Fall die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall. Bestehende Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen (vgl. OVG NW, U.v. 1.3.2017 – 2 A 46/16 – juris Rn. 35 ff. m.w.N.).

36

Die maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für die Frage des Maßes der baulichen Nutzung besteht nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins im Parallelverfahren M 1 K 20.398 und dem Eindruck anhand der online einsehbaren Situation („Street View“, „Google Maps“) aus der vom Vorhabengrundstück ausgehend nördlichen Bebauung auf den Grundstücken der FINrn. 871/10 bis 871/9, der Bebauung entlang der A* ... Hauptstraße bis zur FINr. 882 sowie die Bebauung entlang des K* ... bis hin zum Einzelbaudenkmal auf der FINr. 881.

37

In diese Umgebungsbebauung fügt sich das streitgegenständliche Vorhaben ein. Das geplante Vorhaben entspricht mit seiner Firsthöhe von 7,15 m der momentan an gleicher Stelle bestehenden und abzubauenen Scheune. Ebenso entspricht die geplante Geschossigkeit von E+1 mehreren Gebäuden in der Umgebung (z.B. FINr. 871/10, 871/14) bzw. bleibt sogar hinter mehrgeschossigeren Gebäuden zurück (FINr. 875/3, 875/2, 882).

38

3. Das Vorhaben ist seiner Art nach am vorgesehenen Standort zulässig, Frage 3 im Vorbescheidantrag.

39

Als maßgebliche nähere Umgebung hinsichtlich der Art der Nutzung ist vorliegend die gleiche Umgebungsbebauung wie beim Maß der Nutzung heranzuziehen (vgl. unter 2.). In dem beschriebenen Umgriff sind mehrere Gewerbebetriebe, wie z.B. eine Kfz-Werkstatt und ein Whirlpool-Fachhandel sowie Wohnbebauung, eine Gaststätte, ein Beherbergungsbetrieb und zwei Boardinghäuser vorhanden. Entsprechend den Feststellungen des Gerichts im Parallelverfahren M 1 K 20.398 geht die Kammer auch vorliegend davon aus, dass die nähere Umgebung des streitgegenständlichen Vorhabens ein faktisches allgemeines Mischgebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO darstellt. Ein Wohnhaus ist im faktischen Mischgebiet zulässig, § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BauNVO.

40

4. Der Kläger hat auch Anspruch auf eine positive Beantwortung der Vorbescheidfrage Nr. 4 bezüglich der denkmalschutzrechtlichen Zulässigkeit, Art. 71 Satz 1 und 4, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG.

41

Das Bayerische Denkmalschutzrecht kann gemäß Art. 71 Satz 4, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1, Art. 59 Satz 1 Nr. 3 bzw. Art. 60 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG Gegenstand einer Vorbescheidfrage sein (vgl. BayVGh, U.v. 2.8.2018 – 2 B 18.742 – juris Rn. 31; Laser in Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Aufl. 2022, Art. 71 Rn. 7).

42

a. Das Vorhaben ist nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG erlaubnisbedürftig.

43

Der Erlaubnis bedarf nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Die Möglichkeit der Auswirkung genügt hierbei, 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.).

44

Dem folgend ist eine Erlaubnispflicht gegeben, da sich der Abriss der Scheune und der Neubau des Wohnhauses auf die im Westen liegende Filialkirche auswirken kann. Aufgrund der zwischen dem geplanten Vorhaben und der Kirche bestehenden Sichtbeziehung ist eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Kirche möglich.

45

b. Es liegt jedoch kein Versagungsgrund nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG vor, da das Denkmal nicht wesentlich beeinträchtigt wird und keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.

46

Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG kann in einem Nähefall nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG 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. Ob dabei der Maßstab der Erheblichkeit überschritten ist, ist jeweils anhand des Einzelfalls zu beurteilen.

47

Als erhebliche Beeinträchtigung eines Denkmals ist nicht nur eine Situation anzusehen, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand, also ein Unlust erregender Kontrast zwischen der benachbarten Anlage und dem Baudenkmal hervorgerufen wird. Vielmehr soll gewährleistet werden, dass die jeweils besondere Wirkung des Denkmals als Kunstwerk, als Zeugnis der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element nicht geschmälert wird. Neue Vorhaben müssen sich zwar weder völlig an vorhandene Baudenkmäler anpassen, noch haben sie zu unterbleiben, wenn eine Anpassung nicht möglich ist. Aber sie müssen sich an dem Denkmal messen lassen, dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder die gebotene Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten vermissen lassen (BayVGh, B.v. 12.6.2019 – 2 ZB 17.67 – juris Rn. 12; U.v. 25.6.2013 – 22 B 11.701 – juris Rn. 32; U.v. 24.1.2013 – 2 BV 11.1631 – juris Rn. 30).

48

Die gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes stellen einen der uneingeschränkten gerichtlichen Überprüfung unterliegenden unbestimmten Rechtsbegriff dar (vgl. BayVGh, U.v. 8.5.1989 – 14 B 88.02426 – NVwZ-RR 1990, 452). Der Auffassung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) als der denkmalrechtlichen Fachbehörde (Art. 12 BayDSchG) kommt zwar entsprechendes Gewicht, jedoch keine rechtliche Bindungswirkung zu (vgl. BayVGh, B.v. 21.9.2015 – 22 ZB 15.1095 – juris Rn. 25 m.w.N.). Die Gerichte haben dessen Aussage- und Überzeugungskraft nachvollziehend zu überprüfen und sich aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens eine eigene Überzeugung zu bilden (vgl. BayVGh, U.v. 18.7.2013 – 22 B 12.1741 – juris Rn. 27 m.w.N.).

49

Die „gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes“ sind nicht dahingehend zu verstehen, dass einem Baudenkmal im Vergleich mit der allgemein für die Begründung der Denkmaleigenschaft maßgebenden Bewertung eine gesteigerte Bedeutung zukommen müsste; vielmehr ergibt sie sich bereits aus der Bedeutung, auf der die Denkmaleigenschaft beruht (vgl. BayVGh, U.v. 27.9.2007 – 1 B 00.2474 – juris Rn. 70). Für den Regelfall ist daher bei Baudenkmalen davon auszugehen, dass stets ein Erhaltungsinteresse anzuerkennen ist und damit gewichtige Gründe für die Beibehaltung des bisherigen Zustands indiziert sind (vgl. BayVGh, B.v. 31.10.2012 – 2 ZB 11.1575 – juris Rn. 4; U.v. 2.8.2018 – 2 B 18.742 – juris Rn. 39).

50

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Ablehnung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nicht vor. Das Vorhaben stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals dar, es sprechen keine gewichtigen Gründe für die Beibehaltung der aktuellen Situation.

51

Die Wirkung der Kirche wird zunächst durch die konkrete Ausführung des Vorhabens nicht in erheblicher Weise geschmälert. Ausweislich der Planunterlagen soll das Vorhaben keine besonders auffällige Gestaltung aufweisen. Geplant ist ein zweigeschossiger quaderförmiger Baukörper mit nebenstehender Garage. Eine erdrückende, übertönende oder verdrängende Wirkung durch das Vorhaben ist angesichts der vergleichbaren aktuellen Bebauungssituation mit der Scheune, der vorhandenen Umgebungsbebauung und der weiterhin ca. 26 m Entfernung zwischen dem Vorhaben und der Kirche nicht gegeben.

52

Über den (nachrichtlichen) Listeneintrag hinaus führt das BLfD in seinen Stellungnahmen vom 8. September 2017 und 11. März 2020, gestützt auf Kartenmaterial aus dem 19. Jahrhundert, besonders die räumliche Alleinstellung der Kirche an. Insoweit wurde dargelegt, dass die Kirche im Zeitpunkt ihrer Errichtung eine vom übrigen Dorf abgesetzte, von freien Feldern umgebene Alleinlage hatte. Eine historisch ableitbare und – über die Jahre hinweg zumindest in Teilen erhalten gebliebene – gewisse Bedeutung der örtlichen Lage des Denkmals erscheint grundsätzlich nachvollziehbar.

53

Das Gericht konnte sich auf Grundlage des im Rahmen des Verfahrens M 1 K 20.398 durchgeführten Augenscheins, des in den Akten befindlichen Bildmaterials sowie auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Quellen („StreetView“, „Google Maps“) allerdings davon überzeugen, dass die Sichtbeziehung zur sowie die räumliche Wirkung der Kirche aus verschiedenen Blickrichtungen jedoch bereits durch die umliegende Bebauung geschmälert ist. Die Hervorhebung der historischen Alleinlage der Kirche hat durch die inzwischen bestehende Bebauung nördlich, östlich und südlich der Kirche deutlich abgenommen. Die Kirche ist im Osten bereits jetzt von näherer Bebauung eingefasst, die Scheune auf dem streitgegenständlichen Grundstück reicht bis auf 26 m an das Kirchenschiff heran. Im Norden und Süden beginnt in einem Abstand von 115 bis 125 m die weitere Bebauung. Von einer absoluten Alleinlage des Denkmals kann somit nicht mehr ausgegangen werden. Dennoch ist der Blick auf die Kirche von Betrachtungspunkten im Westen komplett frei von dazwischentretender Bebauung. In der Zusammenschau mit den bislang ebenfalls von Bebauung freigehaltenen Flächen südlich und nördlich der Kirche wird deren historische exponierte Stellung – wenn auch mittlerweile deutlich an Ortsrandlage – weiterhin betont.

54

Durch das geplante Vorhaben tritt eine gewichtige Verschlechterung dieser Bestandssituation nicht ein. Die Kirche bleibt weiterhin dreiseitig von Bebauung frei. Die teilweise noch prägende und topographisch bedingte Ortsrandlage der Kirche wird durch das Vorhaben nicht aufgegeben. Der Blick auf die Kirche wird

durch die rückversetzte Situierung des Vorhabens von keinem Blickpunkt aus massiv beeinträchtigt. Dies zeigt sich beispielsweise an der Blickachse von Norden nach Süden (vgl. Bl. 77 in den Akten), bei der die abzubrechende Scheune als Visualisierungspunkt für das neue Vorhaben gut erkennbar ist. Das Vorhaben entspricht in Länge und Höhe der bestehenden Scheune und wäre damit – wie diese momentan – eindeutig der dahinterliegenden Bebauung zuzuordnen. Ein wahrnehmbarer Bebauungszusammenhang zur denkmalgeschützten Kirche wird durch das Vorhaben nicht hergestellt. Das Vorhaben rückt nicht näher an die Kirche heran als die bisherige Bebauung. Dass durch das geplante Vorhaben die Wahrnehmbar- und Erlebbarkeit der Kirche im Vergleich zur derzeitigen Situation wesentlich eingeschränkt würde, ist daher nicht ersichtlich. Vielmehr ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Osten der Kirche nicht zu erwarten, dass ein unbefangener Betrachter eine wesentliche Änderung in der – bereits beschränkten – Solitärstellung der Kirche festzustellen vermag. Hiergegen spricht die geplante Situierung sowie die gleiche Höhe und Entfernung des Vorhabens zur Kirche im Vergleich zur bereits bestehenden Scheune.

55

5. Die Beklagte ist auch im Hinblick auf die Positionierung der Stellplätze verpflichtet, die Frage 5 im Vorbescheidantrag positiv zu beantworten.

56

§ 6 Abs. 2 der Satzung der Stadt ... zur Pflicht und zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der vom Stadtrat am 17. Juli 2025 beschlossenen Fassung regelt, dass u.a. für Anträge auf Vorbescheid, die vor Inkrafttreten dieser Stellplatzsatzung eingereicht wurden, auf die bisherige Satzung der Stadt ... über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 5. Dezember 2003 abzustellen sei. In deren § 4 Abs. 2 ist geregelt, dass Stellplätze im Vorgartenbereich (5 m von der straßenzugewandten Grundstücksseite) nicht zulässig seien. Ausnahmsweise könnten maximal 2 Stellplätze an der Grundstücksgrenze zugelassen werden.

57

Inwieweit § 6 Abs. 2 der Stellplatzsatzung für eine gerichtliche Entscheidung überhaupt bindend ist und ob nicht abweichend davon auf die Rechtslage im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung abzustellen ist (vgl. Schübel-Pfister in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 113 Rn. 57 m.w.N.) kann offenbleiben. Denn jedenfalls ist § 4 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung nichtig. Die aktuelle Stellplatzsatzung enthält keine § 4 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung entsprechende Regelung.

58

Mangels tragfähiger Rechtsgrundlage ist § 4 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung nichtig und kann den beantragten Stellplätzen Nrn. 3-8 nicht entgegengehalten werden.

59

Die Beklagte stützt ihre Stellplatz- und Garagensatzung auf Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO (Fassung vom 4. August 1997). Diese ermächtigt ausdrücklich nur zum Erlass örtlicher Bauvorschriften über die „Gestaltung und Ausstattung“ der Stellplätze. Eine Kompetenz zur Regelung der Situierung und Anordnung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück, die die Beklagte mit § 4 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung für sich in Anspruch nimmt, wird den Gemeinden gerade nicht zugewiesen. Zwar kann die Lage der Stellplätze auch Einfluss auf die Gestaltung haben. Den Gemeinden ist es jedoch verwehrt, im Gewand bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften bodenrechtliche Regelungen zu treffen (BVerwG, B.v. 31.5.2005 – 4 B 14.05 – juris Rn. 7 m.w.N.). Bei einem auf die Nutzung von Grund und Boden zielenden Ausschluss von Stellplätzen in bestimmten Grundstücksbereichen ist nicht das landesrechtlich eröffnete Instrumentarium der örtlichen Bauvorschriften, sondern das städtebaurechtliche Instrumentarium des Bauplanungsrechts anzuwenden (BayVG, U.v. 20.12.2004 – 25 B 98.1862 – juris Rn. 46).

60

Im Übrigen sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, so auch im vorliegenden Mischgebiet. Die geplanten Stellplätze sind zudem direkt an einer öffentlichen Straße gelegen und liegen nicht in einem rückwärtigen ruhigen Gartenbereich, sodass auch kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, ersichtlich ist.

61

6. Da damit die Bedingung für den Hilfsantrag nicht eingetreten ist, war über diesen nicht zu entscheiden.

62

7. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

63

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