

Titel:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Schank- und Speisewirtschaft

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 2

GVG § 17 Abs. 1 S. 2

ZPO § 265 Abs. 2, § 266

Leitsätze:

1. Die Veräußerung eines Grundstücks während eines laufenden Verfahrens hat keinen Einfluss auf die Zulässigkeit der Klage. Der Rechtsnachfolger ist berechtigt, den Prozess zu übernehmen. (Rn. 47 – 48) (redaktioneller Leitsatz)

2. Erklärt der Plangeber Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet bewusst und gezielt für unzulässig, handelt es sich um Grundzüge der Planung. (Rn. 69) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Keine doppelte Rechtshängigkeit, Keine Bindungswirkung des Vorbescheids, Verletzung der Grundzüge der Planung, Baugenehmigung, Nachbarschutz, Eigentümerwechsel, Rechtsnachfolge, doppelte Rechtshängigkeit, Gaststätte, Grundzüge der Planung, Befreiung

Tenor

1. Der Bescheid der Beklagten vom 5. April 2024 wird aufgehoben.
2. Die Beklagte trägt die Kosten der Verfahren mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selbst trägt. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.
3. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Sanierung einer ehemaligen Gaststätte sowie zur Umnutzung einer Scheune in eine Schank- und Speisewirtschaft und Wohnnutzung und zur Nutzung eines Innenhofs als Freischankfläche.

2

Das Bauvorhaben soll auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung ... (* ...*), verwirklicht werden. Das Grundstück befindet sich im historischen Altstadtbereich, im Nordosten eines Straßengevierts, welches im Osten von der ..., im Süden und Westen von der Straße ... und im Norden vom ... umfasst ist. Zu dem Vorhabengrundstück gehört zum einen ein inmitten des Straßengevierts liegender Garten (südlicher Grundstücksteil), der an mehrere andere Grundstücke angrenzt und zum anderen ein mit mehreren Gebäuden bebauter nördlicher Grundstücksteil, der im Norden an das ..., im Osten an die ..., im Süden an das Grundstück FINr. ... und im Westen an das Grundstück FINr. ... grenzt. Bei dem westlichen Bestandsgebäude handelt es sich um eine ehemalige wohl ca. im Jahr 1420 errichtete Scheune. Diese grenzt unmittelbar an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze. Südlich bzw. südwestlich der Scheune befindet sich der Garten. Im Ostteil des Grundstücks befindet sich ein Vorderhaus, welches aus der gleichen Zeit wie die Scheune stammt. Das Vorderhaus grenzt an die nördliche, östliche und südliche Grundstücksgrenze. Südwestlich des Vorderhauses befindet sich ein Anbau, welcher wohl aus den 1950er Jahren stammt, in dem sich wohl Sanitär- und Versorgungsräume befinden. Scheune und Vorderhaus werden entlang des ... durch einen schmalen Anbau (auch als Laubengang bezeichnet) verbunden. Zwischen Scheune, Laubengang und Vorderhaus befindet sich ein Innenhof.

3

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ... (* ... *), welches an den Garten des Vorhabengrundstücks angrenzt. Das Grundstück ist mit dem Wohngebäude des Klägers bebaut. Daneben ist der Kläger inzwischen (Auflassungsvormerkung am 13.5.2024, Grundbucheintragung am 1.12.2024) auch Eigentümer des unmittelbar südlich des Vorderhauses befindlichen Grundstücks FINr. ... (* ... **), welches mit einem wohl zu Wohnzwecken genutzten Gebäude bebaut ist.

4

Die Bebauung stellt sich wie folgt dar:



5

In der Vergangenheit wurde das Vorhabengrundstück wie folgt genutzt:

6

Hinsichtlich des Vorderhauses wurde 1874 Herrn ... die Erlaubnis zur Ausübung einer Schankwirtschaft erteilt und anschließend die Nutzung aufgenommen, wie sich aus vom Beigeladenen vorgelegten Auszügen der Zeitung „...“ aus diesem Jahr ergibt. In einer Bestandsaufnahme der Beklagten der Gebäudenutzung in der Altstadt aus dem Jahr 1977 wird die Nutzung des Gebäudes in einer Kartierung im Erdgeschoss als Gastronomie und Beherbergungsbetrieb, im 1. Obergeschoss als Gastronomie, Beherbergungsbetrieb und Wohnen und für das Dachgeschoss die Nutzung als Wohnen und „ungenutzt“ dargestellt. In einer weiteren Bestandsaufnahme von 1990 wird die Nutzung im Erdgeschoss als Schank- und Speisewirtschaft, im 1. Obergeschoss als Beherbergungsbetrieb und Wohnen und im Dachgeschoss als Fläche ohne Nutzung dargestellt. Mit Bescheid vom 2. März 2000 wurde dem damaligen Grundstückseigentümer das Bauvorhaben „Verlegung der Küche in die frühere Waschküche; Erweiterung der Gaststube; Änderung der WC-Anlage“ genehmigt. Nach Angaben der Beklagten ist nach Rücksprache mit deren Gewerbeamt zuletzt bis zum 13. April 2006 eine Gaststätte bzw. ein Gasthof auf dem Vorhabengrundstück betrieben worden.

7

Das Vorhabengrundstück und die Grundstücke des Klägers befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. ... – ... – der am 27. Februar 1993 in Kraft getreten ist und zuletzt mit einer 3. Tektur vom 1. August 2007 geändert wurde. Für das Vorhabengrundstück ist, genau wie für die klägerischen Grundstücke, in den zeichnerischen Festsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach § 2 Abs. I. Nr. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind hier u.a. Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe in dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans rechtmäßig vorhandenen Umfang zulässig. Nach § 2 Abs. II. Nr. 2 kann darüber hinaus ausnahmsweise die Erweiterung, Änderung sowie Erneuerung bestehender Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie bestehender Läden, sofern sich die Maßnahme auf das Grundstück beschränkt, das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans entsprechend rechtmäßig genutzt wurde, ein baulicher und funktioneller Zusammenhang gegeben ist und die Maßnahme der Sicherung des Bestandes dient, zugelassen werden. In § 2 Abs. III. werden die unzulässigen Vorhaben geregelt. Unzulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ausgenommen § 2 Abs. I. Nr. 3, neu zu errichtende Schank- und Speisewirtschaften, ausgenommen § 2 Abs. I. Nr. 3 und Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, ausgenommen § 2 Abs. I. Nr. 3. Nach § 2 Abs. IV. Nr. 2 sind im II. Obergeschoss und den darüberliegenden Geschossen nur Wohnnutzung zulässig.

8

Zunächst am 20. August 2019 stellte die ehemalige Eigentümerin des Grundstücks des Beigeladenen einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für das Betreiben eines Cafés im Erdgeschoss des Vorderbaus und im Innenhof und zur Nutzung des Obergeschosses des Vorderbaus, des Zwischenbaus und der Scheune als Beherbergungsbetrieb. Der Vorbescheidsantrag wurde auch vom Kläger und seinen Rechtsvorgängern unterschrieben. Ein Vorbescheid wurde allerdings von der Beklagten nie verbeschieden, da die Rechtsvorgängerin des Beigeladenen den Antrag am 7. November 2019 zurückzog, wie sich aus einem in den Behördenakten befindlichen Aktenvermerk ergibt.

9

Am 21. Januar 2020 stellte der Beigeladene einen eigenen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids und stellte die folgenden Fragen:

1. Haupthaus EG

10

Ist im Gebäude (* ...*), ... im Erdgeschoss eine Nutzung als Café bauplanungsrechtlich zulässig, oder aber mit einer entsprechenden Abweichung möglich?

2. Bestehender Anbau

11

Ist die Nutzung des bestehenden Anbaus (Westseite ...*), ... als Café-Winter-Garten bauplanungsrechtlich zulässig, oder aber mit einer entsprechenden Abweichung möglich?

3. Haupthaus OG + DG

12

Ist eine Nutzung im Gebäude (* ...*), ... für das Ober- und das Dachgeschoss als Gästezimmer für eine Beherbergung bauplanungsrechtlich zulässig, oder aber mit einer entsprechenden Abweichung möglich?

4. Zwischenbau

13

Ist eine Nutzung des Zwischenbaus im ... (im Anschluss an den ..., ...**) in allen Geschossen als Gästezimmer für eine Beherbergung bauplanungsrechtlich zulässig, oder aber mit einer entsprechenden Abweichung möglich?

5. Scheune

14

Ist eine Nutzung der Scheune im ... (im Anschluss an den Zwischenbau) in allen Geschossen als Wohnung (nicht: Ferienwohnung!) bauplanungsrechtlich zulässig, oder aber mit einer entsprechenden Abweichung möglich?

15

Ebenfalls am 21. Januar 2020 schloss der Beigeladene mit dem Kläger und den Rechtsvorgängern FINr. ... eine Vereinbarung über die Gestaltung des Gaststättenbetriebs auf dem Vorhabengrundstück. Die Nachbarn seien unter folgenden Bedingungen mit der Errichtung eines Cafés und einer Kurzzeit-Zimmervermietung einverstanden: Die Öffnungszeiten werden auf 7:30 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkt (1.), die Dachterrasse wird nicht für Cafébesucher oder Zimmergäste geöffnet (2.) und der Innenhof wird nicht als offener Außenbereich für das Café genutzt. Mit der Errichtung eines Wintergartens bestehe Einverständnis, wenn die Privatsphäre der Eigentümer der FINr. ... in Hinblick auf Sicht und Schall gewährleistet werde (3.). Der Beigeladene erkläre sich bereit, die genannten Punkte einzuhalten. Dafür würden die Nachbarn ihre schriftliche Zustimmung zu dem Bauvorhaben geben. Mit E-Mails vom 28. bzw. 29. Januar 2020 teilten der Kläger bzw. die Rechtsvorgänger der FINr. ... der Beklagten mit, sie würden dem Vorbescheid nur unter bestimmten Bedingungen zustimmen, etwa dürfe der Innenhof abweichend von dem Antrag des Beigeladenen nicht als offener Café-Außenbereich genutzt werden.

16

Der Vorbescheidsantrag wurde den Nachbarn nicht zur Unterschrift vorgelegt.

17

Am 7. April 2020 wurde dem Beigeladenen folgender Vorbescheid erteilt:

18

1. Für die Fläche im Erdgeschoss ... ist hinsichtlich der Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft der bauliche Bestandsschutz nach der Art der baulichen Nutzung gegeben. Es ist daher möglich, diese Fläche als Schank- und Speisewirtschaft aus bauplanungsrechtlicher Sicht zu nutzen.

19

2. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht kann der bestehende Anbau im Innenhof als Erweiterung der bestehenden gastronomischen Fläche des Erdgeschosses genutzt werden.

20

3. Die Nutzung des I. OG im Hauptgebäude für Gästezimmer ist möglich, da hier schon Gästezimmer vorhanden sind. Es besteht ein baulicher Bestandsschutz.

21

4. Für die Umnutzung des Zwischenbaus im I. OG wird die notwendige Ausnahme (Erweiterung des bestehenden Betriebes) von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gewährt.

22

5. Für die Nutzung der Scheune im EG und im DG zum dauerhaften Wohnen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

23

6. Der Antrag für die Nutzung des Dachgeschosses im Hauptgebäude für Beherbergungszwecke wird abgelehnt. Die notwendige Ausnahme (Erweiterung bestehender Betriebe) und Befreiung (ab dem II. OG ist nur eine Wohnnutzung zulässig) von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... – ... – wird nicht gewährt.

24

7. Der Antrag zur geplanten Umnutzung des Dachgeschosses im Zwischenbau für einen Beherbergungsbetrieb wird abgelehnt. Die notwendige Ausnahme (Erweiterung bestehender Betriebe) und Befreiung (ab dem II. OG ist nur eine Wohnnutzung zulässig) von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... – ... – wird nicht gewährt.

25

Der Vorbescheid wurde dem Kläger oder den Rechtsvorgängern der FINr. ... nicht zugestellt.

26

Am 20. März 2023 ging bei der Beklagten ein Bauantrag des Beigeladenen für das Vorhaben „Restaurierung und Modernisierung der unter Denkmalschutz stehenden Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb und Umnutzung der Scheune zu Gastronomie und Wohnen (später von der Beklagten bezeichnet als „Sanierung des Hauptgebäudes und Nutzungsänderung der Scheune in Schank-

und Speisewirtschaft sowie Wohnen – Nutzung des Innenhofes als Freischankfläche“) ein. Geplant ist, das Vorderhaus und den Laubengang umfangreich zu restaurieren. Im Erdgeschoss des Vorderhauses ist eine Gaststätte geplant. Im 1. Obergeschoss des Vorderbaus und des Laubengangs sollen insgesamt sieben Gästezimmer mit Bädern entstehen. Das Dachgeschoss des Vorderhauses, das zuvor zum Wohnen genutzt wurde, wird ebenfalls in ein Gästezimmer umgebaut. Als Schallschutz ist im Innenhof, der ebenfalls gastronomisch genutzt werden soll, eine teilweise Überdachung durch eine Stahl-Glas-Konstruktion geplant. In der Scheune soll im Erdgeschoss ein großer Raum für eine erweiterte gastronomische Nutzung des Vorderhauses in Verbindung mit Vorträgen oder Ausstellungen entstehen. Im Obergeschoss der Scheune ist eine Wohnnutzung geplant. Der Garten des Grundstücks soll zukünftig ein „essbarer Garten“ sein.

27

Der Kläger legte außerdem eine schalltechnische Untersuchung des ... vom 7. März 2023 vor. Das Gutachten untersuchte die Auswirkungen der Außengastronomie und kam zu dem Ergebnis, dass die in einem WA zulässigen Immissionsrichtwerte nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

28

Das ... Ingenieurbüro für Bauphysik (***) überprüfte im Anschluss das vorgelegte Gutachten im Auftrag der Beklagten auf Plausibilität und kam mit Schreiben vom 11. August 2023 zu dem Ergebnis, dass das Gutachten an mehreren Mängeln leide. Es müsse u.a. der gesamte Betrieb und nicht nur der untersuchte Außenbereich berücksichtigt werden. Außerdem seien andere als die vom ... angenommenen Immissionsorte zu berücksichtigen.

29

Im Auftrag der Beklagten erstellte das ... am 7. Dezember 2023 einen neuen Nachweis des Schallimmissionsschutzes für das Vorhaben. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Wohngebäude Klingengasse 21 (IO 1), Krebengäßchen 15 (IO 2) und Klingengasse 24a (IO 3) berücksichtigt. Als Gebietscharakter wurde jeweils ein WA angenommen. Das Gutachten berücksichtigte, dass neben dem Vorhaben noch weitere Anlagen und Betriebe auf die IO 1 und 3 einwirken würden, etwa ein Parkplatz zur Hotelnutzung auf der FINr. 976 und ein Schreinereibetrieb auf der FINr. 978/6. Für den IO 2 sei aus fachtechnischer Sicht keine Vorbelastung zu erkennen. Da die Höhe der Vorbelastung für die IO 1 und 3 nicht bekannt sei, werde entsprechend Ziffer 3.2.1 TA-Lärm der sich aus der TA Lärm ergebende Immissionsrichtwert für diese Immissionspunkte um 6 dB(A) verringert. Zulässiger Immissionsrichtwert für die IO 1 und 3 sei daher tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) und für den IO 2 tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Der maximal zulässige Spitzenpegel betrage tagsüber jeweils maximal 85 dB(A) und nachts maximal 60 dB(A). Die maßgeblichen Schallemitanten im Betrieb seien die Kommunikationsgeräusche von Gästen in Bereich der Außenbewirtschaftungsfläche beim Verlassen von Veranstaltungen in der Scheune, beim Abgang von Gästen sowie Rauchergruppen im Bereich des Haupteingangs in der Klingengasse, Geräusche durch Schallabstrahlung aus der umgebauten Scheune in Richtung des Innenhofs, Geräusche von Anlieferungen bzw. von Entsorgungsvorgängen und Geräusche technischer Anlagen. Das Gutachten geht davon aus, dass die Öffnungszeiten des Restaurants bis maximal 22:00 Uhr beschränkt sind und die ehemalige Scheune als Erweiterung der Bewirtschaftungsfläche des Restaurants, für Kunstausstellungen, Lesungen und vergleichbare Kulturveranstaltungen und zur Vermietung für Business-Events oder private Feiern (z.B. Geburtstage) genutzt wird. Nach dem Gutachten befinden sich im Außenbereich 44 Sitzplätze. Bei Berücksichtigung aller Schallquellen errechne sich am IO 1 tagsüber ein Beurteilungspegel von 44 dB(A), am IO 2 von 55 dB(A) und am IO 3 von 57 dB(A). Für die Spitzenpegel errechnete sich für den IO 1 tagsüber 56 dB(A), den IO 2 83 dB(A) und den IO 3 82 dB(A). Da der Betrieb nachts geschlossen sei, würden in dieser Zeit auch keine weiteren Immissionen von dem Betrieb ausgehen. Im Ergebnis seien die zulässigen Immissionsrichtwerte am IO 1 und 2 damit eingehalten. Am IO 3 könne es rechnerisch zu Überschreitungen kommen. Ursächlich sei Lärm im Zusammenhang mit Liefervorgängen und Entsorgungsvorgängen. Es sei allerdings zu beachten, dass diese Geräusche nur kurzzeitig auftreten würden. Maßnahmen baulicher oder organisatorischer Art dahingehend seien nicht zu erkennen.

30

Auf Nachfrage einer Mitarbeiterin des technischen Immissionsschutzes des Landratsamts ... teilte der Gutachter mit E-Mail vom 23. Januar 2024 außerdem mit, dass im Westen des Betriebs kein maßgeblicher Immissionsort zu setzen gewesen sei. Die Scheune weise nach Westen keine Fenster oder sonstigen

Außenbauteile mit erhöhter Schallabstrahlung ins Freie auf. Hinsichtlich der Gastwirtschaft im Vordergebäude seien im Gutachten keine Schallabstrahlungen berücksichtigt worden, da es sich um eine normale Speisewirtschaft mit ca. 25 Plätzen handle, der Fensterflächenanteil sehr gering sei und eine Nutzung in der kritischen Nachtzeit nicht geplant sei. Die über die Fenster möglicherweise abgestrahlten Schallimmissionen seien gegenüber weiteren Schallquellen zur Tagzeit vernachlässigbar. Im Gegensatz dazu seien Schallabstrahlungen durch die Scheune berücksichtigt worden, da diese auch für Veranstaltungen genutzt werde und eine großes Glaselement in Richtung Innenhof habe.

31

Daraufhin erteilte die Beklagte dem Beigeladenen am 5. April 2024 den streitgegenständlichen Baugenehmigungsbescheid für das Vorhaben. Dem Beigeladenen wurde das Bauvorhaben nach Maßgabe der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen genehmigt (I.). Die Baugenehmigung wurde mit einer Vielzahl von Nebenbestimmungen versehen (II.), u.a. zum Immissionsschutz. In II. 2 des Bescheids wird festgesetzt, dass die schalltechnische Untersuchung vom 7. Dezember 2023 Bestandteil der Baugenehmigung sei. Die im Gutachten herangezogenen Berechnungsgrundlagen seien einzuhalten. Als Betriebszeit für die Gaststätte wurde 8:00 Uhr bis 22:00 Uhr festgelegt (II. 3. 1. Spiegelstrich). Dem Beigeladenen wurden außerdem Abweichungen hinsichtlich der Abstandsflächen zum Kребengäßchen und Abweichungen zur Baugestaltungssatzung erteilt (III.). Hinsichtlich der Nutzung des 1. Obergeschosses des Anbaus wurde eine Ausnahme für die Erweiterung des Beherbergungsbetriebs gemäß § 2 Abs. II. Nr. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Hinsichtlich der Nutzung des Dachgeschosses des Hauptgebäudes wurde ebenfalls eine Ausnahme für die Erweiterung des Beherbergungsbetriebs gemäß § 2 Abs. II Nr. 2 Bebauungsplan erteilt (IV.). Außerdem wurden Befreiungen erteilt (V.) für die Nutzung des Innenhofs als Freischankfläche von § 2 Abs. III. Bebauungsplan, für die Nutzung des Erdgeschosses der Scheune als Schank- und Speisewirtschaft von § 2 Abs. III Bebauungsplan und für die Nutzung des Dachgeschosses des Hauptgebäudes zu Beherbergungszwecken von § 2 Abs. IV Nr. 2 Bebauungsplan. Der Bescheid wurde dem Kläger und den ehemaligen Grundstückseigentümern der FINr. 985 am 11. April 2024 bekannt gegeben.

32

Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten erhob der Kläger am 10. Mai 2024 hiergegen Klage (AN 17 K 24.977). Am 13. Mai 2024 erhoben außerdem die ehemaligen Grundstückseigentümer der FINr. 985 Klage gegen den Bescheid (AN 17 K 24.995). Nachdem der Kläger mit der Eintragung in das Grundbuch am 1. Dezember 2024 Eigentümer der FINr. 985 geworden war, beantragten die bisherigen Kläger und der Kläger mit Schriftsatz vom 21. Januar 2025 die Aufnahme des Klägers zum Verfahren AN 17 K 24.995. Mit Schriftsätzen vom 28. März 2025 stimmten Beklagte und Beigeladener einem Parteiwechsel auf Klägerseite zu. Mit gerichtlichen Schreiben vom 1. April 2025 wurde den Beteiligten mitgeteilt, dass nun Herr P. S. auch als Kläger des Verfahrens AN 17 K 24.995 geführt werde.

33

Der Kläger führt aus, auf dem Vorhabengrundstück habe sich bis in die 1970er Jahre ein Gaststättenbetrieb befunden, der seitdem, bis auf ein kurzes Intermezzo in den 1990er Jahren, nicht mehr bewirtschaftet werde. Der Beigeladene sei außerdem an die Vereinbarung mit dem Kläger vom 21. Januar 2020 zivilrechtlich gebunden und habe gar kein rechtliches Interesse an der erteilten Baugenehmigung. Das Vorhaben verstoße außerdem gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Es seien nur solche Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans, also vor dem 1. August 2007, in rechtmäßigem Umfang bestanden hätten. Die Gastwirtschaft auf dem Vorhabengrundstück sei schon seit langer Zeit aufgegeben worden und das Gebäude sei inzwischen stark verfallen. Auch in der Denkmalliste werde das Gebäude als „ehem. Gasthof“ geführt. Das Bestandsgebäude könne daher nicht als bestehende Gastronomie angesehen werden. Eine etwaig vorhandene Genehmigung sei inzwischen erloschen. Auch hinsichtlich der Identität zwischen einer ursprünglich bestandsgeschützten Nutzung der Gaststätte und der geplanten Nutzung der Gaststätte würden Bedenken bestehen. Die Identität setze nach der ständigen Rechtsprechung voraus, dass das ursprünglich genutzte Gebäude noch als „Hauptsache“ erscheine. Wegen der massiven Erweiterung der Bewirtschaftungsfläche, die sich nicht nur auf die vollständige Integration der zuvor ungenutzten Scheune, sondern auch auf den Innenhof und die oberen Etagen beziehe, sei von einer Überschreitung der Identitätsgrenze und damit vielmehr von einem neuen Genehmigungsobjekt (aliud) auszugehen. Es handle sich bei dem Vorhaben des Beigeladenen folglich um eine neue Schank- und Speisewirtschaft, die gemäß § 2 Abs. III. Nr. 2 des Bebauungsplans unzulässig sei.

Die Baugenehmigung sei darüber hinaus unbestimmt. Während in der Baubeschreibung des Vorhabens von 149,3 m² Gastraumfläche ausgegangen werde, ergebe sich aus den Ausführungen im Stellplatznachweis, dass in der Gaststätte 86 m² zzgl. Theke und Windfang geplant seien und zusätzlich 75 m² Gastronomie/Ausstellungsfläche durch die Erweiterung der Scheune entstünden. In Summe sollten hiernach also 161 m² Gastronomie entstehen. Damit sei nicht klar, von welcher Gastraumfläche ausgegangen werden solle. Ebenso werde auf Blatt 17 der Beiakten von 21 Betten ausgegangen und auf Blatt 90 der Beiakten von 17 Betten. Auch die erteilten Ausnahmen seien rechtswidrig. Die Ausnahme genehmigungen setzten voraus, dass ein rechtmäßig bestehender und genutzter Betrieb bestehe, was gerade nicht der Fall sei. Außerdem werde der erforderliche bauliche und funktionelle Zusammenhang erst mit dem Umbau hergestellt, erforderlich sei aber, dass dieser bereits zuvor vorhanden sei. Außerdem diene die Erweiterung nicht der Sicherung des Bestands, sondern der Gewinnmaximierung. Auch die Befreiungen seien rechtswidrig. Die Befreiungen verstießen gegen die Grundzüge der Planung. In der Begründung des Bebauungsplans komme klar zum Ausdruck, dass ein weiterer Bedarf an Schank- und Speisewirtschaften nicht bestehe. Außerdem seien nachbarliche Interessen nicht ausreichend gewürdigt worden. Auf Grund des Publikums und des An- und Ablieferungsverkehrs sei mit einer erhöhten Fluktuation und Geschäftigkeit in der Nachbarschaft zu rechnen, die dem Charakter eines WA widersprächen. Hinsichtlich der Nutzung des Innenhofs als Freischankfläche stütze sich die Beklagte außerdem auf eine falsche Rechtsgrundlage, indem sie § 2 Abs. III. Bebauungsplan heranziehe, dessen Voraussetzungen sich erheblich von der richtigen Rechtsgrundlage unterscheiden würden. Darüber hinaus sei das Vorhaben auch in Hinblick auf die von ihm ausgehenden Immissionen unzulässig. Das Grundstück des Klägers FINr. 979 sei nicht als Immissionsort betrachtet worden, weshalb ein Ermittlungsdefizit hinsichtlich des Klägers bestehe. Außerdem gehe der Gutachter davon aus, dass das Gartengrundstück nicht von Besuchern genutzt werde. Dies sei allerdings durch den Bescheid nicht sichergestellt. Es sei auch nicht sichergestellt worden, dass der Beigeladene eine ursprünglich geplante Wärmepumpe, die nicht Bestandteil der Baugenehmigung sei, auch tatsächlich nicht errichte. Es seien auch tatsächlich bestehende Vorbelastungen außer Acht gelassen worden. Zwar habe der Gutachter pauschal 6 dB(A) für die Vorbelastung von den zulässigen Immissionswerten abgezogen, dies werde den tatsächlichen Vorbelastungen allerdings nicht gerecht. Es sei anerkannt, dass eine Heranziehung von Ziff. 3.2.1 TA Lärm ausscheide, wenn mehr als fünf gleichartige Anlagen auf den Immissionsort einwirkten. Vorliegend würden folgende Betriebe auf den Immissionsort einwirken: H.platz (Klosterweth 2), Toppler-Theater (Klosterhof 5), Altfränkische Weinstube (Klosterhof 7), Restaurant Louvre (Klingengasse 15), Restaurant Taj Mahal (Klingengasse 12) und Guckloch 38 (Klingengasse 38). Insbesondere von dem im Süden befindlichen Topplertheater gingen erhebliche Immissionen aus. Auch sei der erhöhte Fremdenverkehr zu berücksichtigen. Auch sei vom Gutachter nicht beachtet worden, dass es im Sommer auf Grund der Auslastung zu mehr Anfahrtsverkehr kommen könne. Zu beachten sei auch, dass es laut Gutachten zu kurzzeitigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte am IO 3 kommen könne. Der Kläger meint weiter, dass der Vorbescheid vom 7. April 2020 zu Lasten des Klägers keine Bindungswirkung entfalte. Der Vorbescheid betreffe ein anderes Vorhaben, sodass bereits deswegen eine Bindungswirkung ausgeschlossen sei. Darüber hinaus sei der Vorbescheid dem Kläger auch nicht bekannt gegeben worden, sodass keine Klagefrist ausgelöst worden sei.

34

Der Kläger beantragt in beiden Verfahren,

den Bescheid vom 5. April 2024 aufzuheben.

35

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

36

Sie führte aus, der Bebauungsplan sei entgegen der klägerischen Ansicht nicht erst 2007, sondern bereits am 27. Februar 1993 in Kraft getreten. Ursprünglich seien an diesem Tag die beiden Bebauungspläne Nr. XII A – Innere Altstadt und Nr. XII B – Äußere Altstadt, die beide die gleichen Festsetzungen hätten, zeitgleich in Kraft getreten. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof habe allerdings mit Urteil vom 22. November 1999 entschieden, dass der Bebauungsplan Nr. XII A – Innere Altstadt unwirksam sei (Az. 14 N 98.3623). Er habe u.a. ausgeführt, dass die damals enthaltenen Regeln zu bestehenden Schank- und

Speisewirtschaften unzureichend seien. In der Folge sei am 4. Mai 2000 eine erste Tektur der Bebauungspläne beschlossen worden, um die festgestellten Mängel zu beseitigen. Die Klage sei bereits deswegen abzuweisen, da einige Feststellungen bereits Gegenstand des Vorbescheids vom 7. April 2020 gewesen seien, der vom Kläger nicht angegriffen worden sei. Im Übrigen entspreche das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Vorbescheids führt sie weiter aus, dieser sei nicht durch Zeitablauf erloschen. Zwar habe ein Vorbescheid nur eine Geltungsdauer von drei Jahren. Maßgeblich sei aber der Zeitpunkt, zu dem ein auf dem Vorbescheid beruhender Bauantrag gestellt werde und nicht der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung. Die Frist sei vorliegend daher nicht abgelaufen. Auch wenn die Beklagte selbst im Baugenehmigungsverfahren selbst davon ausgegangen sei, dass der Vorbescheid keine Wirkung mehr habe, ändere dies nichts an der Rechtslage. Die Kläger hätten den Bauvorbescheid anfechten müssen. In dem Bauvorbescheid sei festgestellt worden, dass eine Nutzung im Erdgeschoss als Schank- und Speisewirtschaft zulässig sei. Das streitgegenständliche Vorhaben weiche nur geringfügig von dem Vorhaben des Vorbescheids ab, sodass die Bindungswirkung auch nicht erloschen sei. Selbst wenn der Vorbescheid keine Bindungswirkung haben sollte, sei die Nutzung im Erdgeschoss jedenfalls als bestandsgeschützte Nutzung gemäß § 2 Abs. I. Nr. 3 Bebauungsplan zulässig. Da die Gaststätte seit 1874 bestehe, sei sie „von Alters her genehmigt“. Aus den Bestandsaufnahmen von 1977 und 1990 sowie der Baugenehmigung aus 2000 gehe hervor, dass die Gaststätte auch weiterhin betrieben worden sei. Der Bestandsschutz sei nicht erloschen, weil die Nutzung aufgegeben worden sei. Das Gebäude sei mindestens seit 1874 stets als Gasthof, d.h. als Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergungsbetrieb, genutzt worden. Seither sei das Gebäude im Erdgeschoss niemals andersartig mit anderer Variationsbreite genutzt worden. In Zeiten des Leerstands sei kein entsprechender dauerhafter und endgültiger Verzichtswille im Hinblick auf die genehmigte Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft zum Ausdruck gekommen. Das Gebäude sei auch, anders als klägerseits vorgetragen, nicht bereits verfallen gewesen. Auch der Bauausschuss habe im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens festgestellt, dass „ohne große Änderungen“ die Aufnahme als Schank- und Speisewirtschaft wiederaufleben könne. Hinsichtlich der Nutzung des Innenhofs als Freischankfläche führte die Beklagte aus, dass auch dahingehend eine Bindungswirkung durch den Vorbescheid bestehe. Im Übrigen sei jedoch rechtmäßig eine Befreiung erteilt worden. In der Bescheidsbegründung habe sich die Beklagte auf keine konkrete Vorschrift des § 2 Abs. III. Bebauungsplan bezogen, da keine der geregelten Unzulässigkeitstatbestände zutreffe. Die Regelung des § 2 Abs. III. sei nicht abschließend zu verstehen. Es könnten auch Vorhaben, die dort nicht geregelt seien, unzulässig und einer Befreiung zugänglich seien. Die Voraussetzungen für eine Befreiung lägen vor. Die Grundzüge der Planung seien nicht berührt worden. Die Freischankfläche sei der bestehenden gastronomischen Fläche zuzuordnen, eine Abweichung sei im Sinne der Einzelfallgerechtigkeit gewollt. Die Erweiterung der gastronomischen Nutzung stelle eine mäßige und zeitgemäße Weiterentwicklung des Bestandsbetriebs dar, die zur Aufrechterhaltung eines wirtschaftlichen Gastbetriebs notwendig sei. Ohne die Erweiterung bestünde die Gefahr, dass der Betrieb nicht konkurrenzfähig sei und auf Dauer nicht erhalten bliebe. Die Befreiung sei auch städtebaulich vertretbar, die Interessen des Bauherrn, der Stadt, die allgemeinen öffentlichen Interessen, wie die des Landesamts für Denkmalpflege und die individuellen Interessen der Anwohner seien beachtet worden. Hinsichtlich der Zulässigkeit der Gästezimmer im 1. Obergeschoss des Vorderhauses sei ebenfalls durch den Vorbescheid eine bindende Feststellung getroffen worden. Im Übrigen handle es sich um eine bestandsgeschützte Nutzung im Sinne des § 2 Abs. I. Nr. 3 Bebauungsplan. Hinsichtlich der Zulässigkeit der Gästezimmer im 1. Obergeschoss des Anbaus des Vorderhauses sei ebenfalls durch den Vorbescheid eine bindende Feststellung getroffen worden. Falls keine Bindungswirkung des Vorbescheids bestehen sollte, sei jedenfalls rechtmäßig eine Ausnahme erteilt worden. Die Voraussetzungen des § 2 Abs. II. Nr. 2 Bebauungsplan würden vorliegen. Die Erweiterung diese insbesondere der Sicherung des Bestands. Ohne die Erweiterung sei es dem Eigentümer nicht möglich, die laufenden Kosten zu decken. Hinsichtlich der Zulässigkeit der Gästezimmer im Dachgeschoss sei auszuführen, dass die Ausnahme zurecht erteilt worden sei. Auch die erteilte Befreiung sei im Hinblick auf den Ausschluss des § 2 Abs. IV. Nr. 2 Bebauungsplan zur Nutzung des Dachgeschosses für Beherbergungszwecke rechtmäßig. Die Grundzüge der Planung seien nicht berührt worden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sei Anliegen gewesen, ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen, Handel und Fremdenverkehr zu gewährleisten, um so einen lebendigen Stadtorganismus zu fördern. Dies bedeute, dass eine private Wohnnutzung oberhalb des 1. Obergeschosses nicht immer die einzige Möglichkeit darstelle. Die Befreiung sei auch städtebaulich vertretbar, denn vorliegend sei ein Zugang zum Dachgeschoss nur über öffentlich genutzte Flächen der Gaststätte möglich, was für eine private Wohnung unzumutbar sei. Die Herstellung eines eigenen Zugangs würde erhebliche Eingriffe in die historische

Bausubstanz verlangen, was im Widerspruch zur Erhaltung des historischen Charakters des Gebäudes stehen würde. Zuletzt sei auch die erteilte Befreiung hinsichtlich der Nutzung der Scheune im Erdgeschoss als Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Insbesondere sei die Nutzung der Scheune so organisiert, dass nach 22:00 Uhr keine Gäste mehr im Innenhof seien, womit den nachbarlichen Interessen entsprochen werde.

37

Hinsichtlich der auf den Kläger einwirkenden Immissionen führte die Beklagte aus, dass entgegen der Ansicht des Klägers zumindest im Gutachten des TÜV SÜD vom 7. März 2023 ein Immissionsort auf Grundstück des Klägers FINr. 979 gebildet worden sei. Das Gutachten sei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Lärmschutzwerte hier um 23 bis 25 dB(A) unterschritten werden würden. Hinsichtlich des Gartens führt die Beklagte aus, dass nicht vorgesehen sei, diesen als Gaststättenfläche zu nutzen. Es sei nicht erforderlich gewesen, diese Nutzung in dem Baugenehmigungsbescheid ausdrücklich auszuschließen. Zwar sei es Besuchern möglich, Einblicke in die essbare Landschaft zu nehmen, von dieser Nutzung gingen allerdings keine Lärmimmissionen aus. Selbst unter Berücksichtigung der weiteren Lärmquellen, die in der Schallimmissionsprognose des ... vom 7. Dezember 2023 zusammen mit der Vorbelastung angesetzt worden seien, sei nicht zu erwarten, dass hierdurch ein um 23 dB(A) höherer Beurteilungspegel verursacht werde. Gemäß Nr. 2.3 der TA Lärm sei maßgeblicher Immissionsort der Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, bei dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten sei. Um einen solchen Ort handele es sich beim Grundstück FINr. 978/7 aber nicht, weswegen dieses klägerische Grundstück im Gutachten des Büros Wolfgang Sorge unberücksichtigt habe bleiben dürfen.

38

Die Beklagte führte weiter aus, dass die Baugenehmigung auch nicht unbestimmt sei. Aus den genehmigten Bauzeichnungen ergebe sich eindeutig, dass im Dachgeschoss ein Schlafraum mit einem Doppelbett eingezeichnet sei. Im Obergeschoss seien acht Doppelbetten eingezeichnet. Insgesamt seien also zehn Doppelbetten, mithin als 20 genehmigte Einzelbetten vorhanden. Die unstimmigen Angaben hinsichtlich der Bettenanzahl, auf die der Kläger verweise, betreffe den Stellplatznachweis, der allerdings nicht Teil der Baugenehmigung und daher unbeachtlich sei.

39

Der Beigeladene stellte keinen Antrag.

40

Er führt u.a. aus, das Anwesen sei auf Grund von Vernachlässigung in seiner Struktur gefährdet gewesen und habe deswegen dringender Nachbesserung bedurft. Der Betrieb sei zwar erst seit 1874 nachweisbar, aber möglicherweise bereits deutlich früher vorhanden gewesen. Die Bauunterlagen seien aber wahrscheinlich bei der Bombardierung der Stadt 1945 zerstört worden. Die Nutzung des Anwesens als Gaststätte sei in den 1980er Jahren aufgegeben und in den 1990er Jahren wiederaufgenommen worden. Ohne die Außengastronomie würde sein Umsatz in den Sommermonaten einbrechen und das wirtschaftliche Konzept untergraben. Er gab weiter an, dass derzeit noch unklar sei, wie viele Sitzplätze zukünftig insgesamt vorhanden seien. Er gehe derzeit von ca. 95 Plätzen aus. Im Erdgeschoss der Scheune sei eine feste Installation von Sitzplätzen nicht geplant. Es seien lediglich temporäre Sitzplätze denkbar, eine konkrete Planung liege noch nicht vor.

41

Am 19. August 2024 zeigte der Architekt des Beigeladenen der Beklagten den Baubeginn an.

42

Am 26. August 2025 fand eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Ansbach statt. Hierin verständigten sich die Beteiligten darauf, im September 2025 Vergleichsgespräche aufnehmen zu wollen. Die Vergleichsgespräche scheiterten im Anschluss.

43

Am 8. September 2025 erhob der Kläger Klage gegen den Vorbescheid vom 7. April 2020 (AN 17 K 25.2490), über die bislang noch nicht entschieden wurde.

44

Mit Schriftsatz vom 11. November 2025 legte der Kläger eine gutachtliche Stellungnahme der Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH vor. Diese hatte im Auftrag des Klägers das Gutachten des

... vom 7. Dezember 2023 inhaltlich nachgeprüft. Dabei sei aufgefallen, dass in den Berechnungstabellen des ... nicht erkennbar sei, dass Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen berücksichtigt worden seien. Dies habe auf alle Immissionsorte einen relevanten Einfluss. Darüber hinaus habe das ... für die Außenbewirtschaftung im Innenhof einen Leitfaden des Umweltbundesamts Österreich herangezogen. Gängige Praxis sei hingegen ein Heranziehen der VDI-RL 3770, aus der sich auch höhere Ansetzungen für Schallemissionen ergeben würden. Darüber hinaus sei im Schallschutznachweis ein entscheidender Immissionsort am Gebäude Krenngäßchen 15 nicht berücksichtigt worden. Der Gutachter der Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH stellte eigene Berechnungen an und kam u.a. zu dem Ergebnis, dass von der Freischankfläche im Innenhof am Immissionsort Klingengasse rechnerisch tagsüber ein Lärmpegel von 47,8 db(A) ausgehe.

45

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten der Verfahren AN 17 K 24.977, AN 17 K 24.995 und AN 17 K 25.2490, die vorgelegten Behördenakten und die Protokolle zu den mündlichen Verhandlungen am 26. August 2025 und 24. November 2025 mit Augenscheinseinnahme verwiesen.

Entscheidungsgründe

46

Die zulässigen Klagen sind begründet, weil der Bescheid vom 5. April 2024 rechtswidrig ist und den Kläger in seinen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

47

1. Die beiden Anfechtungsklagen sind zulässig. Insbesondere ist die am 13. Mai 2024 erhobene Klage (AN 17 K 24.995) zulässig. Die Tatsache, dass die ursprünglichen Kläger und Eigentümer des Grundstücks FINr. 985 dieses an den Kläger veräußert haben und dieser während des laufenden Verfahrens als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurden, steht der Zulässigkeit der Klage nicht entgegen, denn nach § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO hat die Veräußerung oder Abtretung der Streitsache auf den Prozess keinen Einfluss (vgl. SächsOVG, U.v. 14.7.2021 – 1 C 27/19 – juris Rn. 24).

48

Der Kläger war auch berechtigt, in den Rechtsstreit anstelle der Rechtsvorgänger (ursprüngliche Eigentümer der FINr. 985) einzutreten. Aus § 265 Abs. 2 Satz 2 ZPO ergibt sich, dass der Rechtsnachfolger, mit Zustimmung des Klagegegners berechtigt ist, den Prozess vom Rechtsvorgänger zu übernehmen. Hier greift außerdem § 266 Abs. 1 Satz 1 ZPO als Sondervorschrift ein. Nach § 266 Abs. 1 Satz 1 ZPO ist, wenn über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechts, das für ein Grundstück in Anspruch genommen wird, oder einer Verpflichtung, die auf einem Grundstück ruhen soll, zwischen dem Besitzer und einem Dritten ein Rechtsstreit anhängig ist, im Falle der Veräußerung des Grundstücks der Rechtsnachfolger berechtigt und auf Antrag des Gegners verpflichtet, den Rechtsstreit in der Lage, in der er sich befindet, als Hauptpartei zu übernehmen. Nachdem vorliegend grundstücksbezogene Nachbarrechte geltend gemacht werden, insbesondere eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs und des Gebots der Rücksichtnahme, war der Kläger berechtigt, den Rechtsstreit von seinen Rechtsvorgängern zu übernehmen.

49

Durch den Eintritt des Klägers in die von seinen Rechtsvorgängern erhobene Klage ist diese auch nicht wegen doppelter Rechtshängigkeit nach § 173 VwGO i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 2 GVG unzulässig geworden. § 17 Abs. 1 Satz 2 GVG untersagt, einen bereits anhängigen Streitgegenstand erneut gerichtlich geltend zu machen (Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, 47. EL Februar 2025, § 17 GVG Rn. 13). Vorliegend betreffen die beiden Klagen jedoch unterschiedliche Streitgegenstände. Der Streitgegenstand eines Verfahrens ist der vom Kläger geltend gemachte prozessuale Anspruch, welcher sich aus dem Klageanspruch, also der erstrebten Rechtsfolge, und dem Klagegrund, also dem konkreten Sachverhalt, auf dem der Streit beruht, ergibt (BeckOK VwGO, 75. Edition, Stand: 1.10.2025, § 90 VwGO Rn. 11). Zwar macht der Kläger in beiden Verfahren dieselbe Rechtsfolge geltend, nämlich die Aufhebung der dem Beigeladenen erteilten Baugenehmigung vom 5. April 2024, allerdings liegen dem Anspruch unterschiedliche Sachverhalte zugrunde. Der Kläger führt nämlich in der zunächst erhobenen Klage (AN 17 K 24.977) seinen Anspruch auf sein Eigentum an dem Grundstück FINr. 979 zurück, während in der von seinen Rechtsvorgängern erhobenen Klage (AN 17 K 24.995) der Anspruch aus dem Eigentum am

Grundstück FINr. 985 geltend gemacht wird. Da Baunachbarrechte nach allgemeiner Auffassung grundstücksbezogene Rechte sind (vgl. etwa BayVGh, U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris Rn. 27) ist unerheblich, dass die unterschiedlichen Grundstücke, aus denen ein Anspruch abgeleitet wird, in der Zwischenzeit im Eigentum der gleichen Person stehen.

50

2. Die Klagen sind auch begründet.

51

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren und zumindest auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – wenigstens auch – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren auch keine umfassende Rechtskontrolle statt, vielmehr hat sich die gerichtliche Prüfung darauf zu beschränken, ob durch den angefochtenen Bescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch vermitteln, verletzt werden.

52

a) Der Kläger ist zunächst nicht auf Grund des Vorbescheids vom 7. April 2020 gehindert, mit Verweis auf die Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs gegen die streitgegenständliche Baugenehmigung vorzugehen, da sich die Bindungswirkung des Vorbescheids vorliegend nicht auf das Bauvorhaben des Beigeladenen bezieht.

53

Ein bestandskräftiger Vorbescheid hat in der entschiedenen Einzelfrage eine Bindungswirkung für den Nachbarn, sofern dieser am Verfahren beteiligt worden ist (Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 159 EL, September 2025, Art. 71 BayBO Rn. 98). Der sachliche Umfang der Bindungswirkung eines Vorbescheids ergibt sich aus den im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen und den dem Vorbescheidsantrag zu Grunde liegenden Planzeichnungen (VG München, B.v. 6.4.2017 – M 8 SN 17.676 – juris Rn. 59 m.w.N.). Die Bindung eines Vorbescheids erstreckt sich nur auf Vorhaben, die inhaltlich dem Vorbescheid vollständig entsprechen oder von diesem ohne Veränderung der Grundkonzeption allenfalls geringfügig abweichen. Das Vorhaben darf mithin nicht derart verändert werden, dass wegen dieser Änderung die Genehmigungsfrage in bauplanungsrechtlicher und/oder bauordnungsrechtlicher Hinsicht erneut aufgeworfen wird. Wird das Vorhaben derart verändert, dass es in rechtserheblicher Weise von den entschiedenen Punkten abweicht und die Genehmigungsfrage neu aufwirft, entfällt die Bindungswirkung des Vorbescheids (BayVGh, B.v. 4.8.2011 – 2 CS 11.997 – juris Rn. 8).

54

Das genehmigte Bauvorhaben des Beigeladenen ist bereits dadurch nicht identisch zu dem im Vorbescheid genehmigten Vorhaben, weil das Erdgeschoss der ehemaligen Scheune nun als Erweiterung der Schank- und Speisewirtschaft genutzt werden soll und nicht mehr als Wohnraum. Das Vorhaben weicht bereits dadurch so weit von der ursprünglichen Planung ab, dass eine Bindungswirkung des Vorbescheids nicht angenommen werden kann. Die Änderung hat nämlich zur Folge, dass sich die Prüfungsvoraussetzungen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht geändert haben und die Frage nach der Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung – Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich unzulässig, siehe dazu nachfolgend unter 2. b) und c) – neu aufgeworfen wird. Eine weitere erhebliche Änderung ist in der Nutzung des Innenhofs als Freischankfläche zu sehen. Während an dieser Stelle ursprünglich ein „Café-Winter-Garten“ entstehen sollte, also ein mit im Wesentlichen mit Glasfassaden umfasster Raum bzw. Gebäudeteil, soll der Innenhof nun nur noch teilweise überdacht sein. Auch durch diese Umplanung stellt sich die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens neu. Diese hat potentiell Auswirkungen auf das Gebot der Rücksichtnahme unter dem Gesichtspunkt von Lärmimmissionen.

55

Da der Vorbescheid, selbst wenn er bestandskräftig geworden wäre, keine Bindungswirkung hinsichtlich der streitgegenständlichen Baugenehmigung entfaltet, kommt es auf den Ausgang der Klage des Klägers gegen

den Bauvorbescheid (AN 17 K 25.2490) bzw. die Frage, ob der Vorbescheid bestandskräftig geworden ist, nicht an.

56

b) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB, da sich das Bauvorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. XII B – Äußere Altstadt – befindet. Der Bebauungsplan ist – bei inzidenter Prüfung und auch bei Berücksichtigung der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 22. November 1999, mit dem eine alte Fassung des gleichzeitig erlassenen und in seinen textlichen Festsetzungen inhaltsgleichen Bebauungsplans Nr. XII B – Innere Altstadt – für nicht wirksam erklärt wurde (Az. 14 N 98.6323) – wirksam und nicht (teil-)nichtig.

57

Insbesondere ist nicht zu beanstanden, dass der Bebauungsplan für das WA regelt, dass Schank- und Speisewirtschaften nur in dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans rechtmäßig vorhandenen Umfang zulässig sind, § 2 Abs. 1 Nr. 3 Bebauungsplan. Zwar waren Schank- und Speisewirtschaften vor Inkrafttreten des Bebauungsplans im maßgeblichen Bereich vermutlich allgemein zulässig, allerdings gibt es keinen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch bei der Überplanung des Gebiets weiterhin zugelassen werden müsste. Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben (VGH BW, U.v. 29.4.2015 – 3 S 1122/14 – juris Rn: 58). Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften aus dem nach § 4 BauNVO im WA zulässigen Katalog der Nutzungsarten ist § 1 Abs. 5 BauNVO, der die Beschränkungen an die Voraussetzung knüpft, dass die allgemeine Zweckbestimmung durch die Nutzungsbeschränkung nicht in Frage gestellt werden darf. Charakteristisch für das WA ist die vorherrschende, deutlich überwiegende Wohnnutzung einerseits sowie eine Mischung weiterer baulicher Nutzungen, auf die die Bewohner im Rahmen der verbrauchernahen Versorgung angewiesen sind oder die mit der Wohnruhe in diesem Wohngebietstyp vereinbar sind (BeckOK BauNVO, 43. Edition Stand: 15.10.2025, § 4 BauNVO Rn. 4). Diese charakteristische Nutzung kann auch ohne Gaststätten hergestellt werden, weshalb die Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zu beanstanden ist.

58

Der Bebauungsplan verstößt auch nicht gegen die Anforderungen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Insbesondere ist nicht zu beanstanden, dass die Beklagte bestehenden Schank- und Speisewirtschaften keine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt hat. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bestehende Schank- und Speisewirtschaften im WA „auf den Bestandsschutz gesetzt“, sie können also nur im bisher genehmigten Umfang fortgeführt werden. Die Betriebe sind damit neben der bisherigen Nutzung auf Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen beschränkt. Bereits eine Änderung des Betriebskonzepts, die die der bisherigen Nutzung eigene Variationsbreite verlässt, würde die Grenzen des Bestandsschutzes bereits überschreiten (vgl. BayVGh, U.v. 22.11.1999 – 14 N 98.3623 – juris Rn. 22). Weitergehenden Veränderungswünschen bestehender Schank- und Speisewirtschaften kann allenfalls mit Hilfe des § 31 Abs. 2 BauGB entsprochen werden, dessen Anwendungsbereich allerdings relativ eng ist, da eine Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berühren darf.

59

Dem Plangeber steht offen, zum Erreichen eines gerechten Interessenausgleichs zwischen den abwägungsrelevanten öffentlichen und privaten Belangen, eine Regelung nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO zu treffen. Die Norm findet, abweichend von ihrem Wortlaut, nicht nur dann Anwendung, wenn eine bestehende Anlage unzulässig wird, weil sie im Katalog der allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten des jeweiligen Baugebiets nicht enthalten ist, sondern auch dann, wenn diese Nutzungsart wie hier von der Plangeberin nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen worden ist (BVerwG, B.v. 11.5.1999 – 4 BN 15/99 – juris Rn. 12). Nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO können für bestehende bauliche Anlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig werden, im Bebauungsplan abgesicherte Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Macht der Plangeber von der Möglichkeit des § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO keinen Gebrauch, kann insoweit unter Umständen ein Abwägungsfehler vorliegen (so etwa hinsichtlich des Ausschlusses von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet in einer alten Fassung Bebauungsplan Nr. XII B – Innere Altstadt – BayVGh, U.v. 22.11.1999 – 14 N 98.3623 – juris). Allerdings

steht es im planerischen Ermessen des Plangebers, ob er von der Ermächtigung des § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO Gebrauch macht und ist damit allein von seiner ordnungsgemäßen Abwägung abhängig (BayVGh, U.v. 24.9.2015 – 9 N 12.2303 – juris Rn. 25 VGh BW, U.v. 29.4.2015 – 3 S 1122/14 – juris Rn. 59). Im Grundsatz ist die Festschreibung einer vorhandenen Nutzung abwägungsfehlerfrei, wenn der Plangeber die mit Erweiterungen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen verhindern will (BVerwG, B.v. 29.3.2016 – 4 BN 1/16 – juris Rn. 5). Maßgeblich ist letztlich, ob im konkreten Einzelfall gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen, die die Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen.

60

Unter Berücksichtigung dessen ist die Abwägungsentscheidung der Beklagten nicht zu beanstanden. In der Begründung des Bebauungsplans führt die Beklagte unter 6. aus:

„Aufgrund der sich laufend ändernden Anforderungen des Markts besteht bei den Betreibern von (...) Schank- und Speisewirtschaften (...) ein berechtigtes Interesse, hierauf durch Erweiterung, Änderung und Erneuerung ihres bestehenden Betriebes zu reagieren. Dem stehen andererseits das berechnete Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung sowie das städtebauliche Interesse am Erhalt einer ausgewogenen Nutzungsstruktur gegenüber. Diesen unterschiedlichen Bedürfnissen wird durch eine differenzierte Festsetzung (§ 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO) Rechnung getragen.

Im Interesse der Bestandserhaltung und der Erhaltung der vorhandenen Nutzungsstruktur sind daher nach dem jetzigen Bebauungsplan unzulässige Betriebe in dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits rechtmäßigen Umfang zulässig (...).

Über diese Bestandserhaltung hinaus sind auch Erweiterungen, Änderungen sowie Erneuerungen entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen der Betriebe in den jeweiligen Baugebieten wie folgt zulässig: (...)“

61

Ein Abwägungsfehler ist insoweit nicht zu erkennen. Insbesondere sind auch keine Anzeichen dahingehend zu sehen, dass die Beklagte die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, unzureichend ermittelt oder bewertet hätte, § 2 Abs. 3 BauGB.

62

Dass die Beklagte im Rahmen ihrer Abwägung zu dem Ergebnis gekommen ist, anderen im Bebauungsplan ausgeschlossenen Betrieben als Schank- und Speisewirtschaften, etwa Beherbergungsbetrieben, ausnahmsweise die Möglichkeit zu Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen einzuräumen (vgl. § 2 Abs. II. Nr. 2 Bebauungsplan), Vergleichbares für Schank- und Speisewirtschaften allerdings nicht zu regeln, steht im ihrem planerischen Ermessen.

63

Andere mögliche Nichtigkeitsgründe sind hinsichtlich des Bebauungsplans nicht erkennbar und auch nicht vorgetragen.

64

c) Die Baugenehmigung verletzt den Kläger dadurch in seinen nachbarschützenden Rechten, dass rechtswidrig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Erweiterung Flächen der Schank- und Speisewirtschaft (Innenhof als Freischankfläche und Erdgeschoss der ehemaligen Scheune) erteilt wurden.

65

Bei Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB ist danach zu unterscheiden, ob von drittschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit wird oder von nicht drittschützenden Festsetzungen (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 33). Weicht ein Bauvorhaben von drittschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes ab, so kann es nur zugelassen werden, wenn die Abweichung durch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gerechtfertigt wird, wobei der Dritte hierbei einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der jeweiligen tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB hat. Auf den Rechtsbehelf des Nachbarn hin ist in vollem Umfang nachzuprüfen, ob die objektiven Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Wird dagegen eine Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Festsetzung eines Bebauungsplanes erteilt, dann hat der Nachbar (nur) ein

subjektivöffentliches Recht auf Würdigung seiner nachbarlichen Interessen; unter welchen Voraussetzungen eine Befreiung die Rechte des Nachbarn verletzt, ist dabei nach den Maßstäben zum drittschützenden Gebot der Rücksichtnahme, gesetzlich verankert in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, zu beurteilen (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 33).

66

Die Vorschrift, von der befreit wurde, nämlich § 2 Abs. III. Bebauungsplan, stellt eine nachbarschützende Vorschrift dar. Danach sind u.a. Schank- und Speisewirtschaften in dem festgesetzten WA, ausgenommen § 2 Abs. I. Nr. 3 Bebauungsplan, unzulässig (§ 2 Abs. III. Nr. 2 Bebauungsplan). Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Solchen Festsetzungen kommt grundsätzlich nachbarschützende Wirkung zu (vgl. BayVGh, U.v. 28.6.2012 – 2 B 10.788 – juris Rn. 24).

67

Die erteilte Befreiung ist rechtswidrig, weil die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. Demnach kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (Nr. 1) oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2) oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Nr. 3) und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die ausgesprochene Befreiung verletzt bereits die Grundzüge der Planung.

68

Die Grundzüge der Planung bildet die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Ein Berühren der Grundzüge ist anzunehmen, wenn das betreffende Vorhaben von diesen Grundzügen ganz oder zum Teil abweicht. Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen konkreten Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe. Eine solche Abweichung ist nur im Wege der Bebauungsplanänderung, nicht aber als Einzelfallentscheidung mittels Befreiung möglich. Die Befreiung kann nicht als Vehikel dafür herhalten, die von dem Plangeber getroffene planerische Regelung beiseite zu schieben. Sie darf – jedenfalls von Festsetzungen, die für die Planung tragend sind – nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (BVerwG, B.v. 5.3.1999 – 4 B 5/99 – juris Rn. 6). Eine Abweichung muss stets im Bereich dessen liegen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (BVerwG, U.v. 16.12.2010 – 4 C 8/10 – juris Rn. 26).

69

Vorliegend bestand die Motivation der Beklagten als Plangeberin des Bebauungsplans im Wesentlichen darin, der „stetigen Zunahme von Souvenirgeschäften, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben in der Altstadt von Rothenburg ob der Tauber“, die eine „zunehmend einseitige Nutzungsstruktur zur Folge“ habe, Einhalt zu gebieten, zu ermöglichen, dass „Wohnen, Handel und Fremdenverkehr in der Altstadt nebeneinander möglich“ sind. Nach dem Willen der Plangeberin habe „Wohnnutzung [...] Vorrang“. Dies ergibt sich aus Ziffer 1 der Begründung des Bebauungsplans. Aus Ziffer 5 der Begründung ergibt sich weiter, dass im WA das Wohnen „eindeutige Priorität“ besitzt. Daher seien aus dem in § 4 BauNVO genannten Katalog der zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Handwerksbetriebe sowie Räume für freie Berufe zulässig. Unzulässig seien hingegen u.a. Schank- und Speisewirtschaften, wobei für bestehende Gaststätten Bestandsschutz bestehe. Die Plangeberin hat also Schank- und Speisewirtschaften, abgesehen von ihrer Bestandsnutzung, im WA bewusst und gezielt für unzulässig erklärt. Dies ergibt sich auch aus dem Wortlaut des § 2 Abs. II. Nr. 2 Bebauungsplan, wonach bei anderen, an sich unzulässigen Nutzungen ausnahmsweise die Erweiterung, Änderung und Erneuerung bestehender Betriebe zugelassen wird, Schank- und Speisewirtschaften aber nicht genannt werden. Letztlich geht sowohl aus den Festsetzungen als auch aus der Begründung des Bebauungsplans klar hervor, dass bestehende Schank- und Speisewirtschaften bewusst „auf Bestandsschutz“ gesetzt wurden und keine weiteren derartigen Betriebe entstehen und keine Betriebserweiterungen erfolgen sollen. Insoweit wird auch auf die obigen Ausführungen unter 2. b) verwiesen.

Die erteilten Befreiungen widersprechen somit dem dem Bebauungsplan als wesentliches Konzept zugrundeliegenden Ziel, neue Schank- und Speisewirtschaften nicht zuzulassen und die vorhandene Nutzung insoweit „auf Bestandsschutz“ zu setzen. Die von der Beklagten in der Baugenehmigung genannte Begründung für die erteilte Befreiung, dass es sich bei der Freischankfläche im Innenhof und der gastronomischen Nutzung in der Scheune nicht um eigenständige Betriebe, sondern lediglich um Ergänzungen bzw. Zuordnungen zum bestehenden Betrieb handele, überzeugt nicht. Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften sollen durch den Bebauungsplan ebenso wie Neuerrichtungen verhindert werden, die Möglichkeit einer Ausnahme wurde von der Plangeberin auch insoweit bewusst nicht geschaffen. Auch das Argument der Beklagtenseite in der mündlichen Verhandlung, die Ausdehnung und die Sicherung der Wohnbebauung als Planungsziel sei im Bebauungsplangebiet zwischenzeitlich erfüllt und die Gaststättennutzung bzw. Gewerbenutzung sei allgemein in dem Bereich zurückgegangen, weswegen die Grundzüge der Planung nicht verletzt seien, ist nicht überzeugend. Die Plangeberin hatte, wie bereits ausgeführt, die Erweiterung von Schank- und Speisewirtschaften bewusst und komplett ausgeschlossen. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich gerade nicht, dass eine bestimmte Anzahl an Gaststätten erhalten bleiben sollte bzw. durfte und eine „Bilanzierung“ von schließenden und eröffnenden Gaststätten möglich sein sollte. Wenn die Beklagte als Plangeberin dies beabsichtigt hätte, hätte sie den Bebauungsplan anders fassen müssen und hätte nicht die Erweiterung und die Erneuerung von Schank- und Speisegaststätten generell ausschließen dürfen. Es dürfte eher von einer zwischenzeitlichen Änderung der Planungsziele auszugehen sein. Dem kann aber nur mit einer Bebauungsplanänderung begegnet werden.

71

d) Da es hierauf nicht mehr ankommt, kann offenbleiben, ob die Baugenehmigung auch aus anderen Gründen rechtswidrig ist und den Kläger in seinen Rechten verletzt. Insbesondere ist unerheblich, ob der Kläger durch den vom Bauvorhaben ausgehenden Lärm im Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird.

72

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 161 Abs. 1, § 154 Abs. 1, § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO. Da der Beigeladene keinen Klageantrag gestellt hat, können ihm keine Kosten auferlegt werden. Umgekehrt bekommt er keine Kosten erstattet, da er unterliegt.

73

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit basiert auf § 167 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.