

**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Inneren Münchener Straße 1;  
Neubescheidung von zwei Bauanträgen (Realisierungsvarianten) unter Beachtung der  
im Berufungsurteil geäußerten Rechtsauffassung des Bayerischen  
Verwaltungsgerichtshofes**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>15.12.2021</b>	Stadt Landshut, den	03.12.2021
Sitzungsnummer:	27	Ersteller:	Rottenwallner, Thomas

**Vormerkung:**

**1. Wesentlicher Sachverhalt**

Die Antragstellerin möchte das in ihrem Eigentum stehende, bisher unbebaute Grundstück Innere Münchener Straße 1 mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauen. Das Grundstück liegt im denkmalgeschützten Ensemble Landshut (Art. 1 Abs. 3 BayDSchG).

Die Stadt Landshut hat mit Bescheid vom 15.11.2012 eine Baugenehmigung für ein Gebäude mit einem als Garage genutzten Geschoss (Ebene 0) und drei weiteren Geschossen (Ebenen 1 bis 3), in denen sich vier Wohnungen und Büroflächen befinden sollten, erteilt (**Anlage 1**, siehe Schnitt A-A).

Mit Tekturgenehmigung vom 19.09.2013 wurde die Zahl der Wohnungen auf insgesamt fünf Wohnungen erweitert (**Anlage 2**, siehe Schnitt A-A).

Der Aushub der Baugrube ist im Jahr 2015 erfolgt. Gleichzeitig wurden Hangsicherungsmaßnahmen durchgeführt. Der hierdurch entstandene Zustand dauert im Wesentlichen unverändert bis heute an (**Anlage 3** und **4**).

Am 25.08.2016 hat der Bauherr die Baugenehmigung für die Variante (1) eines Wohnhauses mit einem weiteren zurückgesetzten Geschoss mit derselben Gesamthöhe für 8 Wohnungen beantragt (Änderungsantrag). Ausweislich der eingereichten Bauvorlagen soll das Gebäude um ein (in südöstlicher Richtung zurückversetztes) Geschoss (Ebene 4) mit begrüntem Flachdach aufgestockt werden (**Anlage 5**, siehe Schnitt A-A).

Der Antrag wurde mit Bescheid der Stadt Landshut vom 05.12.2016 abgelehnt, weil sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen würde und es darüber hinaus aus denkmalschutzrechtlichen Gründen unzulässig sei.

Mit Änderungsantrag vom 03.04.2017 wurde die Erteilung einer Baugenehmigung für eine Variante (2) eines Wohnhauses mit 8 Wohnungen und einem zusätzlichen zurückversetzten Geschoss mit derselben Gesamthöhe beantragt, die gegenüber der vorherigen Planung in der Ebene 4 eine etwas abweichende Lage und Gestaltung haben soll (**Anlage 6**, siehe Schnitt A-A).

Die Stadt Landshut hat diesen Antrag mit Bescheid vom 05.05.2017 abgelehnt und die Entscheidung ebenso wie im vorausgegangenem Verfahren begründet.

Die gegen beide Ablehnungsbescheide erhobene (Verpflichtungs-)Klage blieb erfolglos. Das Verwaltungsgericht Regensburg hat die Klage abgewiesen. Das Vorhaben sei entgegen der

Ansicht der Stadt Landshut zwar planungsrechtlich zulässig, aber aus denkmalschutzrechtlichen Gründen zurecht abgelehnt worden.

## **2. Zwischenfeststellung zum Erlöschen der bisherigen Baugenehmigungen**

Die der Antragstellerin erteilte Baugenehmigung vom 15.11.2012 und die Tekturgenehmigung vom 19.3.2013 sind gemäß Art. 69 Abs. 1 Satz 1 BayBO erloschen, weil die Bauherrin die Bauausführung (nach der Hangsicherung) über 4 Jahre unterbrochen hat.

Der Ablauf der Frist ist weder durch die verwaltungsgerichtliche Klage gehemmt (Art. 69 Abs. 1 Satz 2 BayBO) noch durch ein anderes Ereignis unterbrochen worden.

Eine Verlängerung der Baugenehmigungen nach Art. 69 Abs. 2 BayBO wurde nicht beantragt und auch nicht erteilt.

## **3. Ausgang des Berufungsverfahrens**

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat die Berufung gegen das verwaltungsgerichtliche Urteil zugelassen. Die Stadt Landshut wurde mit Urteil vom 26.10.2021 – Az. 15 B 10.2130 - in Abänderung des Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichts Regensburg vom 24.04.2018 – Az. RN 6 K 16.1914 – verpflichtet, über die Bauanträge der Klägerin vom 25.08.2016 sowie vom 03.04.2017 erneut unter Beachtung seiner Rechtsauffassung zu entscheiden. Im Übrigen wurden die Klage ab- und die Berufung zurückgewiesen. Da die Sache (im zweiten erfolgreichen Hilfsantrag) nicht spruchreif war (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO), bedarf es der Neubescheidung beider Bauanträge. Dabei ist

- unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts ermessensfehlerfrei über das gemäß Art. 6 BayDSchG verbleibende Versagungsermessen und
- nach den Grundsätzen des steckengebliebenen Genehmigungsverfahrens über die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen, soweit diese nach Art. 59, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO im vereinfachten Genehmigungsverfahren relevant sind,

zu entscheiden.

Das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes ist als Anlage beigelegt (**Anlage 7**).

## **4. Nichtzulassungsbeschwerde**

Die Klägerin hat gegen die Nichtzulassung der Revision am 30.11.2021 Beschwerde beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erhoben. Der Antrag muss innerhalb von 2 Monaten nach Zustellung des Urteils begründet werden (§ 133 Abs. 3 Satz 1 VwGO). Wird der Beschwerde nicht abgeholfen, entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Beschluss (§ 133 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Das Urteil würde mit der Ablehnung der Beschwerde rechtskräftig (§ 133 Abs. 5 Satz 3 VwGO). Andernfalls muss das Ergebnis der Revision abgewartet werden.

Die folgenden Ausführungen stehen unter dem Vorbehalt, dass die Nichtzulassungsbeschwerde erfolglos bleibt. Für die Stadt Landshut ist kein Grund für die Zulassung der Revision ersichtlich, und zwar weder Grundsätzlichkeit, Diskrepanz oder Verfahrensfehlerhaftigkeit (vgl. § 132 Abs. 2 VwGO).

## **5. Neubescheidung (Alternativen)**

Bei der Neubescheidung der Bauanträge kommen zwei Alternativen in Betracht.

### **Alternative 1: Erteilung einer Baugenehmigung für ein Gebäude mit drei Vollgeschossen**

Bei Erteilung einer Baugenehmigung unter der den Antragsgegenstand „*modifizierenden Auflage*“, dass ein Gebäude mit den Ebenen 0 – 3 gebaut werden darf, würde ein Bauwerk

entstehen, das entsprechend der Baugenehmigung vom 15.11.2012 in der Fassung der Tekturgenehmigung vom 19.03.2013 errichtet werden hätte dürfen, wenn sie nicht aus vorstehend genannten Gründen erloschen wäre.

Wegen des Erlöschens der Baugenehmigung kann die Antragstellerin aus ihr keine Bindung der Stadt Landshut zu einer erneuten Entscheidung in diese Richtung herleiten. Von Vorteil wäre lediglich, dass die zur permanenten Hangsicherung bereits hergestellte Betonwand nicht als funktionsloser Torso bestehen bliebe, sondern einer zweckentsprechenden Verwendung zugeführt werden könnte.

Die Erteilung einer solchen Baugenehmigung ließe sich denkmalschutzrechtlich nicht begründen. Nach Ansicht des Berufungsgerichts waren die Ermessenserwägungen in den angefochtenen Bescheiden der Stadt Landshut vom 05.12.2016 und vom 05.05.2017, die zur Unzulässigkeit der Ebene 4 hätten führen sollen, allesamt ermessensfehlerhaft. Eine auf das gleiche Ergebnis gerichtete neue Entscheidung kann nicht auf andere fehlerfreie Ermessenserwägungen gestützt werden.

## **Alternative 2: Vollständige Ablehnung des Bauantrages**

Das Berufungsgericht ist lediglich zu der Auffassung gelangt, dass die Versagung eines im Übrigen bis zur Ebene 3 von der Stadt Landshut bisher für zulässig gehaltenen Bauvorhabens nicht auf die denkmalschutzrechtlichen Auswirkungen der 4. Ebene gestützt werden kann. Die Stadt Landshut wäre hierbei von unzutreffenden, unvollständigen, und nicht sachgerecht ermittelten Tatsachen ausgegangen (*Ermessensfehlgebrauch*).

Ausdrücklich hat das Berufungsgericht betont, dass bei der gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 3 i. V. m. Art. 1 Abs. 3 BayDSchG tatbestandlich relevanten Frage, ob sich das Vorhaben (in beiden Varianten) auf das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles auswirken kann, nicht darauf ankommen würde, welchen Beitrag die hinzukommende Ebene 4 hierauf hat, sondern vielmehr darauf, ob sich das Gesamtvorhaben (also das Gesamtgebäude mit allen Ebenen 0 – 4) auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirkt, was eindeutig bejaht wurde.

Bei der Prüfung der Versagungsmöglichkeiten nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG („soweit gewichtige Gründe für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen“) und nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG („wegen Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung benachbarter Baudenkmäler ...“) kann das Ermessen unter Beachtung der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts in Richtung der Ablehnung beider Bauanträge allein aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ausgeübt werden. Dabei ist auf die vom Berufungsgericht in den Entscheidungsgründen angestellten Erwägungen zu den tatbestandlichen Versagungsmöglichkeiten hinzuweisen, und zwar insbesondere Folgende:

- Zu Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG:

„Gewichtige Gründe“ ergeben sich bereits aus der Bedeutung, auf der die Denkmaleigenschaft beruht; es muss „keine gesteigerte Bedeutung hinzukommen.“ Keine „gewichtigen Gründe“ liegen allenfalls bei „völlig unbedeutenden Baudenkmalern“ oder „völlig geringfügigen Beeinträchtigungen“ vor. Für die Veränderung von Ensembles gilt im Ergebnis nichts anderes, wenn „sich das strittige Vorhaben auf die Eigenart des Ensembles in seiner originalen Struktur und mit seinen typischen Merkmalen auswirkt.“ – Vorliegend ist insbesondere unerheblich, „ob und inwiefern sich lediglich die zusätzliche Ebene 4 denkmalschutzrechtlich auswirkt, vielmehr ist auch diesbezüglich entscheidend, inwiefern gerade mit Blick auf das geplante Gesamtvorhaben (also auf das Gesamtgebäude mit allen Stockwerken) gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.“

„Vorliegend spricht schon der Anbau des Vorhabens an die Stadtmauer sowie unmittelbare Nachbarschaft zu Baudenkmalern (wie z. B. auf der FINr. 525) dafür, dass sich das streitgegenständliche Vorhaben (in beiden Varianten) auf die Eigenart des Ensembles in seiner originalen Struktur und mit seinen typischen Merkmalen auswirkt. Ferner ergibt sich aus den Stellungnahmen des BLfD und damit aus fachlicher Sicht, dass ein mehrstöckiges Gebäude im

*Hang des Baugrundstücks nach dem für die Rechtsanwendung des Art. 6 Abs. 2 BayDSchG maßgeblichen Urteil eines fachkundigen/sachkundigen Betrachters ... nicht unerhebliche beeinträchtigende Wirkungen i. S. von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG auf das Ensemble herbeiführt und dass deshalb gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen, insbesondere hangseits weitgehend unbebauten Zustandes des Vorhabensstandortes sprechen.“ Das Berufungsgericht folgt insofern der Beurteilung durch das BLfD (Rn. 34).*

- Zu Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG:

*„Im vorliegenden Fall des Erlaubnistatbestandes der Nähebeziehung (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG) eröffnet Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG auch eine behördliche Versagungsmöglichkeit, weil das Vorhaben der Klägerin im Falle seiner Umsetzung in beiden Ausführungsvarianten zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung benachbarter Baudenkmäler führen würde und (deswegen) gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen“ (Rn. 38).*

Die erforderliche „Beeinträchtigung“ ist nicht mit einer „Verunstaltung“ gleichzusetzen. *„Der Senat hat sich über die Inaugenscheinnahme überzeugt, dass sich das mehrstöckige, im bislang unbebauten Hang des Baugrundstücks zu errichtende Gesamtgebäude auf das überlieferte Erscheinungsbild nicht unerheblich auswirken würde“ (Rn. 39).*

Zu den daraus bei der Ermessensausübung im Einzelnen zu ziehenden Schlussfolgerungen ist nach Auffassung der Verwaltung eine erneute Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen (vgl. Art. 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 5 BayDSchG).

Hinsichtlich der im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften (Art. 59 BayBO) sind keine Versagungsgründe gegeben. Wegen der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks (vgl. Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) an einem Hang mit wild abfließendem Wasser stellen sich vom Pflichtprüfprogramm nicht umfasste Fragen, die seiner Eignung zur Bebauung entgegenstehen und die Versagung der Baugenehmigung wegen mangelndem Sachbescheidungsinteresse rechtfertigen könnten.

### **3. Künftige Grundstücksnutzung**

Der bestehende Grundstückszustand (siehe **Anlagen 3** und **4**) ist mit den Erfordernissen einer positiven Gestaltungspflege und dem Denkmalschutz nicht vereinbar. Außerdem stellt sich die Frage, wie lange die Hangsicherung ohne anschließende Bebauung Bestand haben kann. Dies ist im Zusammenhang mit der Erhaltung und ggf. Erneuerung einer höher liegenden Stützmauer im Eigentum der Stadt Landshut zu betrachten. Die hiermit einhergehenden Fragen werden in einem gesonderten Tagesordnungspunkt behandelt.

Mit dem Antragsteller sollten zeitnah Gespräche zur künftigen mit den Erfordernissen des Bauungsrechts und des Denkmalschutzes verträglichen Grundstücksnutzung aufgenommen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Vortrag des Referenten, insbesondere zum Ausgang des Berufungsverfahrens und zu den Alternativen bei der Neubescheidung der Bauanträge, wird Kenntnis genommen.
2. Die Bauanträge vom 25.08.2016 sowie vom 03.04.2017 sollen, wenn das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 26.10.2021 – Az. 15 B 19.2130 – rechtskräftig wird, aus denkmalschutzrechtlichen Gründen abgelehnt werden. Zur endgültigen Ermessensausübung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes wird von der Verwaltung eine nochmalige Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingeholt. Darüber hinaus sind die sich im

Zusammenhang mit der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks stellenden Fragen einer abschließenden Prüfung zu unterziehen.

3. Bei Erfolg der Nichtzulassungsbeschwerde berichtet die Verwaltung über den Lauf des Revisionsverfahrens.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller zeitnah Gespräche zur künftigen, mit den Erfordernissen des Bau- und des Denkmalschutzrechts verträglichen Grundstücksnutzung aufzunehmen. Dem Bausenat werden die Ergebnisse berichtet.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Plan „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 4 Wohnungen, Büroflächen und Tiefgarage, Stand: 22.08.2012)“

Anlage 2 - Plan „Neubau eines Wohnhauses mit 5 Wohnungen und 13 Stellplätzen, Stand: 09.08.2013

Anlage 3 - Fotografie Baugrundstück (Hangsicherung)

Anlage 4 - Fotografie Baugrundstück (freie Fläche)

Anlage 5 - Plan „Änderungsantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 5 Wohnungen und 12 Stellplätzen in ein Wohnhaus mit 8 Wohnungen und 12 Stellplätzen durch Teilaufstockung, Stand: 04.04.2017“

Anlage 6 - Plan „Änderungsantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 5 Wohnungen und 12 Stellplätzen in ein Wohnhaus mit 8 Wohnungen und 12 Stellplätzen durch Teilaufstockung; Stand: 16.08.2018“

Anlage 7 - Urteil des BayVGH vom 26.10.2021 – Az. 15 B 19.2130