

Antworten der Verwaltung:

Zu Frage 1: Wieso wurden diese Abstandsflächen nicht eingehalten?

Antwort: Aufgrund der umliegenden, grenzständigen Bebauung mit Hauptbaukörpern, fügt sich das Wohngebäude ohne Einhaltung von Abstandsflächen in die umliegende Bebauung ein. Dies wurde durch das VG Ansbach bestätigt – siehe Sachverhalt.

Zu Frage 2: Wie konnte es konkret zu einer Genehmigung dazu kommen, obwohl der Baukunstbeirat und der Landesdenkmalrat sich gegen diese Maßnahme in dieser Form explizit ausgesprochen haben?

Antwort: Die genehmigte Planung beruht auf der Beratung durch den BKB – hier Einzelfallberatung durch Mitglieder des BKB, Herrn Weber (VI) und Frau Letzel. Rechtlich relevante Beratungsstellen sind das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde.

Zu Frage 3: Wer ist für welchen Vorgang konkret verantwortlich?

Aufgrund des abgestimmten Zusammenwirkens aller beteiligten Fachstellen der Stadt ER, einschließlich BKB, zu einer genehmigungsfähigen Planung hin, könnte man eine „Gesamtverantwortung“ darstellen.

Zu Frage 4: Stimmt es, dass diesbezüglich inzwischen eine Dienstaufsichtsbeschwerde sowie eine Anzeige bei der Polizei bzgl. dieses Vorgangs vorliegt?

Antwort: Eine konkrete Dienstaufsichtsbeschwerde ist hier nicht bekannt. Diese wurde von einem engagierten Bürger gegenüber Herrn Ternes / Herrn Weber in einer Email angedeutet. Ebenso eine Anzeige gegenüber dem Bauherrn.

Zu Frage 5: Welche Lösung schlägt die Verwaltung für diesen Sachverhalt vor?

Antwort: Aus Sicht der Verwaltung (Bauaufsichtsamt) ist eine konkrete Veranlassung nicht geboten. Das Vorgehen wurde sowohl von der Reg. V. Mfr. als Höhere Denkmalschutzbehörde und Höhere Bauordnungsbehörde im Vorfeld der Erteilung der Baugenehmigung geprüft und nicht beanstandet. Ebenso hat das VG Ansbach im Zuge der anhängigen Verfahren und unter summarischer Prüfung der Erfolgsaussichten in der Hauptsache, der Klage keine Erfolgsaussichten beigemessen – siehe Sachverhalt.

Eine Dienstpflichtverletzung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil wurde im Umkehrschluss durch Reg. V. Mfr. und VG Ansbach die Rechtmäßigkeit der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und der Baugenehmigung samt ihren Regelungen bestätigt; ebenso dass keine geschützten nachbarlichen Rechte verletzt wurden.

Unverzüglich nach Kenntnisnahme der abweichenden Bauausführung (Verantwortliche sind Bauherr, Planer etc.) am 04.06.2020 wurde die Baueinstellung und Klärung der offenen Fragen veranlasst.

Der Bau kann gemäß der erteilten Genehmigung fortgesetzt werden.

Sachverhalt:

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 28, Gemarkung Kriegenbrunn, Bruckweiherstr. 6, liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB), in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Dorfgeländes (MD; § 34 Abs. 2 BauGB). In diesem Ortskern sind grenzständige Wohngebäude ohne Einhaltung von Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze typischerweise vorhanden. In der Nachbarschaft des Baugrundstückes befinden sich Einzeldenkmäler, insb. auch die Kirche auf Fl.Nr. 34.

Zeitlicher Ablauf:

- Nach ausführlicher Beratung durch Bauaufsichtsamt, Stadtplanungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wurde am 27.09.2018 die abgestimmte Planung eingereicht (2018-1121-VV).
- Beratung im Baukunstbeirat (BKB) am 13.12.2018.
- Weitere Beratung im Anschluss durch Herrn Weber (VI) und Frau Letzel (Mitglied BKB) als Einzelfallberatung.
- Geänderte Planung (2019-425-VV) aufgrund der fortgeführten Beratung. Im Wesentlichen wurde das Gebäude um ca. 2m nach Süden verschoben und Veränderungen an der Fassade / Gebäudehülle beratungsgemäß vorgenommen.
- Aussage der Reg. V. Mfr. –Fachaufsicht Höhere Denkmalschutzbehörde und Höhere Bauaufsichtsbehörde- zu einer Eingabe des Stadtheimatpflegers (04.06.2019): Verletzung von Rechtspositionen, Vorschriften der BayBO nicht festzustellen. Die Genehmigung wurde bis zur Aussage der Fachaufsicht nicht erteilt.
- Genehmigungsbescheid vom 08.07.2019:
Abweichung von den insb. westlichen Abstandsflächen, aufgrund der gewachsenen Bauungsstruktur im Ortskern mit grenzständigen Hauptbaukörpern, auch im Vergleich zum vorhandenen grenzständigen Baubestand.
Auflagen Denkmalschutz (Anm.: Eine Auflage zur Sanierung der gesamten Mauer durch den Bauherrn hat es nicht gegeben; dazu bestünde auch keine Rechtsgrundlage):
4 - Denkmalschutz
 - 4.1 - Die äußere Gestaltung der Gebäude (Farbigkeit, Materialien) ist rechtzeitig mit der UDSchB abzustimmen. ¶
 - 4.2 - Die Abbruch-, Aushub- oder Verbauarbeiten müssen weitestgehend erschütterungsfrei und ohne Gefährdung der Kircheneinfriedung bzw. der benachbarten Gebäude erfolgen. Vor Beginn der Arbeiten hat der Bauherr ein Beweissicherungsgutachten für die Kircheneinfriedung zu erstellen. ¶
 - 4.3 - Der bauliche Anschluss der Neubauten an die bestehende Kircheneinfriedung ist im Detail rechtzeitig mit der UDSchB abzustimmen. ¶
 - 4.4 - Die Kircheneinfriedung darf nur mit Wasser ohne chemische Zusätze und nur mit geringem Druck gereinigt werden. Soll die Oberfläche durch Strahlverfahren gereinigt werden, ist zuvor eine Musterfläche anzulegen und von der UDSchB abzunehmen. Stark abgewitterte Oberflächen dürfen nur partiell reduziert werden. Defekte Fugen sind handisch zu öffnen, der Einsatz von Maschinen (Flex) kann nur nach Abnahme einer entsprechenden Musterfläche durch die UDSchB erfolgen. Ausgewaschene oder ausgewitterte Fugen sind mit Kalkmörtel zu verfügen, der in der Materialzusammensetzung und im Farbton dem historischen Mörtel vergleichbar ist. Die Ausführung der Mauerkrone ist mit der UDSchB abzustimmen. Alle Ersatzmaterialien sind auf die Materialkennwerte des Bestandes abzustimmen. ¶
- Nachbarklage Protestantische Kirchenstiftung.
- Baubeginn 13.10.2019.
- Antrag Protestantische Kirchenstiftung nach § 80 (5) VwGO = Herstellung der aufschiebenden Wirkung durch das Verwaltungsgericht.
- Ablehnung des Antrages durch das VG Ansbach am 26.02.2020 – einschl. summarischer Prüfung der Erfolgsaussicht in der Hauptsache:
Einfügen der grenzständigen Bebauung in die nähere Umgebung bejaht, da dies gehäuft vorzufinden ist – keine Abstandsfläche erforderlich bzw. erteilte Abweichung rechtmäßig.

Keine erhebliche Beeinträchtigung i.S. Denkmalrecht – keine geschmälerte Wirkung des Denkmals Kirche erkennbar.

Keine sonstige Verletzung des Rücksichtnahmegebots; keine geschützten Nachbarrechte verletzt.

- Seit **04.06.2020** hatten die Untere Denkmalschutzbehörde und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aufgrund einer Eingabe eines engagierten Bürgers Kenntnis, dass Arbeiten entgegen der Auflagen im Baugenehmigungsbescheid (4.3) ausgeführt wurden. Bereits am **05.06.2020** wurden die Arbeiten durch den zuständigen Baukontrolleur **eingestellt**. Am **08.06.2020** wurden die geforderten Unterlagen der UDSchB vorgelegt. Diese wurden vom BLfD geprüft und am 09.06.2020 freigegeben. Der Baustopp wurde daraufhin wieder aufgehoben.
- Telefonische Mitteilung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (25.06.2020), dass aus denkmalpflegerischer Sicht alles geklärt ist und keine Bedenken bestehen und (schriftlich) „...Allgemein konnte festgestellt werden, dass die Mauer in einem guten Erhaltungszustand ist und kein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht...“