

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Urteil vom 1. 2. 2010 14 B 08.2892/2893
Rechtskräftig Veröffentlicht in Juris = EzD 3.2 Nr. 45**

Leitsatz

Beeinträchtigung von städtebaulich relevanten Belangen des Denkmalschutzes durch die Errichtung nicht privilegierter Wohnhäuser im Außenbereich

Zum Sachverhalt

Die Kl. begehren einen Vorbescheid zur Errichtung von Einfamilienhäusern in der Nähe einer historischen Stadtmauer. Das Landesamt sprach sich im Verfahren gegen die Vorhaben aus, weil die Befestigungstürme und der Stadtmauerverlauf wesentlicher Bestandteil des Gepräges der Stadt und aus denkmalfachlicher Sicht ein Bereich seien, in dem aufgrund hoher historischer Aussagefähigkeit ein Eingriff durch ein Neubauvorhaben nicht vorstellbar sei. Das VG gab der Verpflichtungsklage statt, weil es von der Lage der geplanten Vorhaben im Innenbereich ausging, der BayVGH nahm eine Außenbereichslage an und wies die Klage in der Berufungsinstanz ab.

Aus den Gründen

Die zulässige Berufung der Beigeladenen hat Erfolg. Die Bescheide des Landratsamtes R. vom 2. 4. 2007, mit denen die von den Kl. beantragten Vorbescheide abgelehnt wurden, sind rechtmäßig. Die Verpflichtungsklagen der Kl. sind deshalb in Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Urteils abzuweisen.

Die den Vorbescheidsanträgen zugrunde liegenden Vorhaben sind bauplanungsrechtlich unzulässig. Sie sollen im Außenbereich errichtet werden und beeinträchtigen als sonstige Vorhaben öffentliche Belange.

- a) Die Bauflächen liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB. ...
- b) Sind die Vorhaben der Kl. aber im Außenbereich geplant und nach § 35 BauGB zu beurteilen, so sind sie wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange planungsrechtlich unzulässig (§ 35 Abs. 2, 3 BauGB).

Die geplanten Gebäude widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der für den fraglichen Bereich Grünfläche darstellt. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit der vorliegenden sonstigen Vorhaben im Außenbereich ist diese Darstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Denn der Planungswille der Gemeinde stellt eine standortbezogene Aussage dar und ist hinreichend konkretisiert. Der Augenschein hat gezeigt, dass der Darstellung im Flächennutzungsplan für die Beigeladene trotz der vorhandenen Bebauung im Talbereich wichtige planerische Zielsetzung zukommt. Der unbebaute Talraum mit den Grundstücken der Kl. und den Flächen westlich des G.-Bachs stellt, wie ausgeführt, einen zusammengehörenden Grünbereich vor der Altstadtkulisse mit der historischen Stadtmauer und dem

Wehrturm dar, dessen Erhaltung aufgrund der geschilderten Situation erhebliche städtebauliche Bedeutung hat. Der Parkplatz südlich der Brücke über den G.-Bach (südlich des Grundstücks FI Nr. 359) und weitere Bebauungen nördlich des Grundstücks FI Nr. 362 führen für den streitgegenständlichen Bereich zu keiner anderen Beurteilung.

Die geplanten Wohnhäuser (E. + D.) würden die städtebaulich relevanten Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigen, die im vorliegenden Fall auch das Ortsbild beeinflussen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Das Landesamt für Denkmalpflege führte in seiner Stellungnahme vom 4. 6. 2006 aus, die mittelalterliche Wehranlage sei wesentlicher Bestandteil des Gepräges der Stadt und aus denkmalfachlicher Sicht ein Bereich, in dem aufgrund hoher historischer Aussagefähigkeit ein Eingriff durch ein Neubauvorhaben nicht vorstellbar sei. Nach dem Eindruck, den der Senat anlässlich der Einnahme des Augenscheins gewonnen hat, haben die geplanten Wohnhäuser der Kl. auf das Erscheinungsbild der alten Stadtmauer und des D.-Turmes erhebliche Auswirkungen. Der unbebaute Talbereich westlich und östlich des G.-Bachs trägt ganz entscheidend zur denkmalschutzwürdigen Bedeutung des Stadtmauerverlaufs mit dem Befestigungsturm bei. Die geplanten Wohnhäuser würden dieses Erscheinungsbild vor allem von dem Bereich des G.-Bachs und des parallel dazu verlaufenden Wegs aus mit Blick nach Osten Richtung Altstadt gesehen deutlich beeinträchtigen. Das große südlich gelegene Wohnhaus auf dem Grundstück FI Nr. 374 ändert entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nichts an dieser Sichtverbindung vom G.-Bach aus. Die Gesamtanlage der alten Stadtmauer mit dem D.-Turm ist von der übrigen Bebauung vor allem auch dem Bebauungszusammenhang am P.-Weg deutlich abgesetzt. Die mit einem Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss geplanten Wohnhäuser lassen zwar eine (erst im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende) verhältnismäßig niedrige Gebäudehöhe zu und würden die höher gelegene Stadtmauer und den D.-Turm optisch nicht völlig, aber jedenfalls zu einem gewichtigen Teil abdecken und dadurch nach dem Ergebnis des Augenscheins das Erscheinungsbild der Stadtmauer und des Turms erheblich beeinträchtigen. Das in die Stadtmauer (wohl zu dem Anwesen M.-Straße 26) eingebaute Fenster und der Terrassenüberbau auf dem Grundstück M.-Straße 22 ändern daran wegen ihrer optisch geringen Auswirkungen nichts. Die Stadtmauer mit dem Befestigungsturm verlangen von ihrer geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung her eine exponierte Stellung, weshalb die Freihaltung von Bebauung vor dieser Wehranlage prägend für ihre städtebauliche denkmalschützerische Bedeutung ist.