

Gericht: Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt 2. Senat
Entscheidungsdatum: 21.04.2015
Aktenzeichen: 2 M 12/15
Dokumenttyp: Beschluss

Quelle:



Normen:

Art 14 Abs 1 GG, § 10 Abs 1 DSchG ST, § 10 Abs 3 DSchG ST, § 14 Abs 8 DSchG ST, § 74 BauO ST 2013

Anfechtung einer Baugenehmigung aus Gründen des Denkmalschutzes

Leitsatz

1. War ein Vorbescheid bei der Erteilung der Baugenehmigung dem Dritten gegenüber noch nicht bestandskräftig, so kann er die Baugenehmigung uneingeschränkt anfechten. Das weitere Schicksal des Vorbescheids ist dann wegen der Zweitregelung des Inhalts in der Baugenehmigung für die Rechtsstellung des Dritten ohne Bedeutung. Gleiches gilt, wenn die Baugenehmigungsbehörde die denkmalrechtliche Zulässigkeit nicht in einem Vorbescheid nach § 74 BauO LSA, sondern in vorausgegangen denkmalsrechtlichen Genehmigungen nach § 14 DenkmSchG LSA festgestellt hat.
2. Ein Eingriff in ein Kulturdenkmal im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 1 DenkmSchG LSA kann auch dann vorliegen, wenn die Umgebung eines Baudenkmals verändert wird (vgl. Beschl. d. Senats v. 05.03.2014 - 2 M 164/13 -, BauR 2015, 641 [642], RdNr. 14 in juris).
3. Die vollständige Freihaltung von Flächen vor (Wohn-)Bebauung aus Gründen des Denkmalschutzes im beplanten oder unbeplanten Innenbereich ist auch mit Blick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG nicht ausgeschlossen.

Gründe

I.

- 1 Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Grundstücke der Gemarkung Z., Flur A, Flurstücke 9/10 und 10, auf dem sich das Schloss (...) mit einer Parkanlage befindet. Sie sind ferner Eigentümer weiterer Grundstücke östlich des Schloss- und Parkgeländes, auf denen sich die Gebäude eines (ehemaligen) Wirtschaftshof befinden. Im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt ist der aus den Gebäuden und dem Park bestehende Gutshof als Kulturdenkmal eingetragen.
- 2 Die Eheleute (...) K. sind Eigentümer der Flurstücke 17/2, 17/3, 17/33, die sich im Bereich des (ehemaligen) Wirtschaftshofs befinden, des südlich angrenzenden, mit weiteren (Neben-)Gebäuden bebauten Flurstücks 12/2 sowie des daran südlich angrenzenden 4.283 m² großen Flurstücks 12/1. Am 27.07.2012 beantragten sie die Erteilung eines Vorbescheids, mit dem festgestellt werden sollte, dass das Flurstück 12/1 in vier gleichgroße Grundstücke zerlegt und anschließend mit vier Einfamilienhäusern bebaut werden kann. Mit Bescheid vom 20.11.2012 lehnte der Antragsgegner zunächst die Erteilung eines positiven Vorbescheides ab und gab zur Begründung an, das Vorhaben stehe den denkmalrechtlichen Belangen entgegen. Dem Widerspruch der Eheleute K. half der Antragsgegner mit Bescheid vom 06.03.2013 ab mit der Begründung, die Voranfrage habe sich auf die bauplanungsrechtliche Prüfung beschränkt. Am 07.03.2013 erteilte der Antragsgegner den Eheleuten K. dann einen positiven Vorbescheid mit dem festgestellt wurde, dass das Vorhaben, das Flurstück 12/1 in vier gleichgroße Grundstücke zu zerlegen und anschließend mit vier Einfamilienhäusern zu bebauen, planungsrechtlich zulässig sei. Der Bescheid enthielt den Hinweis, dass sich der Prüfungsumfang des Vorbescheides nicht auf Belange des Denkmalschutzes sowie Naturschutzes beziehe; dahingehend seien separate Anfragen zu führen. Ihren am 08.04.2013 hiergegen erhobenen Widerspruch nahmen die Eheleuten K. am 04.06.2013 zurück. Mit weiteren Bescheiden vom

06.06.2013 und 02.09.2013 erteilte der Antragsgegner den Eheleuten K. auf deren Anträge denkmalrechtlichen Genehmigungen für die Bebauung des Flurstücks 12/1 mit vier Einfamilienhäusern.

- 3 Am 15.08.2014 beantragten die Beigeladenen zu 1 die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem 989 m² großen Teilstück des Flurstücks 12/1. Nachdem die untere Denkmalschutzbehörde des Antragsgegners keine Bedenken (mehr) gegen das Vorhaben erhoben hatte, erteilte der Antragsgegner mit streitgegenständlichem Bescheid vom 16.09.2014 die begehrte Baugenehmigung, in der unter Nr. 3 der Auflagen zugleich die denkmalrechtliche Genehmigung zur Ausführung der beantragten Arbeiten erteilt wurde. Hiergegen sowie gegen den Vorbescheid vom 07.03.2013 und die denkmalrechtlichen Genehmigungen vom 06.06.2013 und 02.09.2013 erhob die Antragstellerin nach Akteneinsicht am 26.11.2014 Widerspruch; hierüber ist noch nicht entschieden.
- 4 Auf den Antrag der Antragstellerin hat das Verwaltungsgericht mit dem angefochtenen Beschluss vom 08.01.2015 die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen die Baugenehmigung angeordnet und zur Begründung ausgeführt:
- 5 Ein Grundstückseigentümer könne erhebliche Beeinträchtigungen für den Bestand, das Erscheinungsbild oder die städtebauliche Wirkung seines Anwesens abwehren. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmalqualität eines Kulturdenkmals im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 1 DenkmSchG LSA durch eine Veränderung seiner Umgebung, die auch dem Denkmaleigentümer ein Abwehrrecht vermittele, liege zwar nicht schon dann vor, wenn neue Bauten der Umgebung eines Baudenkmals hinzukommen, die nicht völlig an das Baudenkmal angepasst sind. Hinzutretende bauliche Anlagen müssten sich aber an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt habe, und dürften es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche dieses Denkmal verkörpere. Gemessen daran sei eine erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmals der Antragstellerin durch das Vorhaben der Beigeladenen zu 1 jedenfalls nicht auszuschließen. Der Antragsgegner habe im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren mehrere Stellungnahmen des Beigeladenen zu 2 zum streitigen Vorhaben eingeholt. Danach sei eine Bebauung des Baugrundstücks aus bau- und kunstgeschichtlicher Sicht abzulehnen, weil das Schloss (...) inmitten seiner parkartigen Grünflächen markant am westlichen Rand der Ortschaft liege und nur von den alten, zum Schloss gehörenden Wirtschafts- und Verwaltungsgebäuden tangiert werde. Die nächste dörfliche Bebauung befinde sich an der südlichen Seite der den weitläufigen Park streifenden Straße in einem erheblichen Abstand von dem Anwesen. Das Baugrundstück, auf dem sich bis 1945 die Gärtnerei des Schlosses befunden habe, sei wichtiger Bestandteil des Baudenkmals. Der ausgedehnte Park und die landwirtschaftlichen Nutzflächen setzten den schlossartigen Baukörper mit seinen Wirtschafts- und Verwaltungsgebäuden in eine bewusste Solitärlage. Bis heute sei die Weitläufigkeit der Park- und Grünflächen, die unbedingt zum Charakter des Schlosses gehörten, respektiert.
- 6 Damit spreche bereits bei summarischer Prüfung einiges für den Erfolg des Widerspruchs der Antragstellerin. Entscheidend wirke sich zu Lasten der Beigeladenen zu 1 aus, dass mit der Fortsetzung der Bauarbeiten vollendete Tatsachen geschaffen würden. Das Interesse der Antragstellerin an einem vorübergehenden Baustopp zur Abwendung einer möglicherweise erheblichen Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit ihres Anwesens wiege im Hinblick auf den Rang, die Bedeutung und hohe Schutzwürdigkeit des Denkmals schwerer als das öffentliche Interesse an einer sofortigen Verwirklichung des Bauvorhabens.

II.

- 7 A. Die zulässigen Beschwerden des Antragsgegners und der Beigeladenen zu 1 sind nicht begründet. Die von ihnen dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, rechtfertigen nicht die Änderung der erstinstanzlichen Entscheidung. Der von der Antragstellerin erhobene Widerspruch und eine sich ggf. anschließende Anfechtungsklage gegen die den Beigeladenen zu 1 erteilte Baugenehmigung werden voraussichtlich Erfolg haben.
- 8 1. Zu Unrecht rügen die Beigeladenen zu 1, die Antragstellerin habe ihr Recht zum Widerspruch gegen

die Baugenehmigung verwirkt, weil die den Eheleuten K. erteilten denkmalrechtlichen Genehmigungen bereits bestandskräftig seien und die Antragstellerin die insoweit geltende Jahresfrist versäumt habe.

- 9 Der Antragsgegner hat mit der am 16.09.2014 erteilten Baugenehmigung zugleich die denkmalrechtliche Genehmigung für das konkrete Vorhaben der Beigeladenen zu 1 erstmals erteilt. Nach § 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA umfasst die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Zudem hat der Antragsgegner in der Baugenehmigung, wie die Erklärungen in der Auflage Nr. 3 zeigen, die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den denkmalrechtlichen Vorschriften „auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen“ geprüft. Die beiden denkmalrechtlichen Genehmigungen vom 06.06.2013 und 02.09.2013 hatten nur die denkmalrechtliche Zulässigkeit der Teilung des Grundstücks in vier etwa gleich große Teilstücke und eine Bebauung des Flurstücks 12/1 mit vier Einfamilienhäusern zum Gegenstand. Mit ihnen dürfte zwar mit Bindungswirkung für den Antragsgegner auch darüber entschieden worden sein, dass die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem in Rede stehenden Teilstück denkmalrechtlich zulässig ist. Diese Bindungswirkung besteht aber nicht gegenüber der Antragstellerin.
- 10 Wird über einzelne Fragen des Bauvorhabens durch Vorbescheid (§ 74 BauO LSA) entschieden, besteht die Bindung des Vorbescheids gegenüber einem Dritten nur, soweit er ihm gegenüber bei der Erteilung der Baugenehmigung bestandskräftig war. War hingegen der Vorbescheid bei der Erteilung der Baugenehmigung dem Dritten gegenüber noch nicht bestandskräftig, so kann er die Baugenehmigung uneingeschränkt anfechten. Das weitere Schicksal des Vorbescheids ist dann wegen der Zweitregelung des Inhalts in der Baugenehmigung für die Rechtsstellung des Dritten ohne Bedeutung (vgl. BVerwG, Urt. v. 17.03.1989 – BVerwG 4 C 14.85 –, NVwZ 1989, 863 [864], RdNr. 15 in juris; OVG Bbg, Beschl. v. 11.03.2014 – OVG 10 S 13.12 –, LKV 2014, 227 [228], RdNr. 9 in juris). Gleiches gilt, wenn die Baugenehmigungsbehörde die denkmalrechtliche Zulässigkeit – was möglich wäre – nicht in einem Vorbescheid nach § 74 BauO LSA, sondern – wie hier – in vorausgegangenen denkmalrechtlichen Genehmigungen nach § 14 DenkmSchG LSA festgestellt hat.
- 11 Die den Eheleuten K. erteilten denkmalrechtlichen Genehmigungen waren im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung am 16.09.2014 gegenüber der Antragstellerin noch nicht bestandskräftig. Insbesondere war in diesem Zeitpunkt ihr Recht zur Erhebung eines Widerspruchs gegen die ihr nicht bekannt gegebenen denkmalrechtlichen Genehmigungen noch nicht verwirkt.
- 12 Ist dem Nachbarn eine Baugenehmigung, durch die er sich beschwert fühlt, nicht amtlich bekanntgegeben worden, so läuft für ihn weder in unmittelbarer noch in analoger Anwendung der §§ 70, 58 Abs. 2 VwGO eine Widerspruchsfrist; hat er jedoch gleichwohl sichere Kenntnis von der Baugenehmigung erlangt oder hätte er sie erlangen müssen, so kann ihm nach Treu und Glauben die Berufung darauf versagt sein, dass sie ihm nicht amtlich mitgeteilt wurde. Dann läuft für ihn die Widerspruchsfrist nach § 70 VwGO i.V.m. § 58 Abs. 2 VwGO so, als sei ihm die Baugenehmigung in dem Zeitpunkt amtlich bekannt geworden, in dem er von ihr sichere Kenntnis erlangt hat oder hätte erlangen müssen (vgl. zum Ganzen: BVerwG, Urt. v. 25.01.1974 – BVerwG IV C 2.72 –, BVerwGE 44, 294; Beschl. v. 16.03.2010 – BVerwG 4 B 5.10 –, juris, RdNr. 8; Beschl. v. 28.08.1987 – BVerwG 4 N 3.86 –, BVerwGE 78, 85 [88], RdNr. 10 in juris). Entsprechendes gilt für denkmalrechtliche Genehmigungen.
- 13 Im konkreten Fall bestehen indes keine Anhaltspunkte dafür, dass die Antragstellerin bereits ein Jahr vor Erteilung der Baugenehmigung am 16.09.2014 sichere Kenntnis von den beiden denkmalrechtlichen Genehmigungen hatte. Dies lässt sich insbesondere nicht aus dem im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegten Schreiben herleiten, in welchem die Eheleute K. der Antragstellerin mitteilten, dass es ihnen nach einem zeitaufwendigen „Behördenkrieg“ gelungen sei, für das Flurstück 12/1 die Bau-, Naturschutz- und denkmalrechtliche Genehmigung zu erwirken; denn dieses Schreiben datiert vom 16.09.2013 und dürfte der Antragstellerin zudem frühestens am darauf folgenden Tag zugegangen sein. Das von den Beigeladenen zu 1 ins Feld geführte Verkaufsgespräch mit den Eigentümern und dem Vertreter der Eigentümer, in welchem die Antragstellerin nach dem Vortrag der Beigeladenen zu 1 über die Existenz der denkmalrechtlichen Genehmigungen in Kenntnis gesetzt worden sei, fand erst später, am 19.11.2013, statt. Es bedarf daher keiner Vertiefung, ob eine Verwirkung des Widerspruchsrechts die Kenntnis nicht nur von der Existenz einer Genehmigung, sondern auch über ihren genauen Inhalt voraussetzt (vgl. hierzu VGH BW, Urt. v. 14.05.2012 – 10 S 2693/09 –, DVBl 2012, 1181 [1182], RdNr. 37 ff. in juris, m.w.N).

- 14 2. Ohne Erfolg wenden die Beschwerdeführer ein, es sei nicht ersichtlich, worin die erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals liegen solle, und die Stellungnahmen des Beigeladenen zu 2 seien insoweit nicht nachvollziehbar.
- 15 2.1. Der Einwand des Antragsgegners, der Beigeladene zu 2 verhalte sich widersprüchlich, weil es für ein Vorhaben der Antragstellerin (Schwimmhalle, Wellnessbereich) das Einvernehmen sowohl für den Teilabriss der denkmalgeschützten Remise samt Glockenturm als auch für den Umbau erteilt habe, überzeugt schon deshalb nicht, weil es sich um zwei völlig unterschiedliche Vorhaben handelt, deren Auswirkungen auf den Aussagewert des Schlosses nicht ohne weiteres vergleichbar sind.
- 16 2.2. Die Beschwerdeführer tragen weiter vor, das Flurstück 12/1 sei kein Denkmal, die Freifläche werde zur Begründung der Denkmaleigenschaft nur als „ehemalige der Landwirtschaft dienende Fläche“ benannt. Der Antragsgegner beanstandet ferner, der Beigeladene zu 2 beziehe sich in seinen zahlreichen Schreiben lediglich auf die – unbestrittene – Tatsache, dass das Schloss zu den herausragenden Bauten des Klassizismus in Sachsen-Anhalt gehöre und den Gutshof in eine „bewusste Solitärstellung“ bringe. Die Fachbehörde beziehe sich jedoch nicht auf die wesentliche Frage, warum durch die geplante Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung für die Schutzwürdigkeit und das Ansehen des Denkmals gegeben sei.
- 17 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer lässt sich auf der Grundlage der Ausführungen des Beigeladenen zu 2 zum Schloss und zu den umliegenden Gebäuden und Flächen durchaus nachvollziehen, weshalb die Bebauung der Freifläche auf dem Flurstück 12/1 eine erhebliche Beeinträchtigung des im Eigentum der Antragstellerin stehenden klassizistischen Schlosses im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 DenkmSchG LSA erwarten lässt.
- 18 Die von den Beigeladenen zu 1 geplante Bebauung stellt einen Eingriff in die unter Schutz stehenden Anlagen der Antragstellerin im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 1 DenkmSchG LSA dar.
- 19 Nach dieser Regelung sind Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen in der Substanz oder Nutzung von Kulturdenkmälern, die deren Denkmalqualität erheblich beeinträchtigen können oder zur Zerstörung eines Kulturdenkmals führen. Zwar ist in dieser Norm der Umgebungsschutz nicht (ausdrücklich) angesprochen. Der Gesetzgeber muss ein Kulturdenkmal aber auch vor Beeinträchtigungen durch Vorhaben in seiner Umgebung schützen; die Ziele des Denkmalschutzes lassen sich nur erreichen, wenn auch das Eigentum in der Umgebung eines denkmalgeschützten Gebäudes beschränkt wird (BVerwG, Urt. v. 21.04.2009 – BVerwG 4 C 3.08 –, BVerwGE 133, 347 [353], RdNr. 14, m.w.N.). Dem entsprechend hat der Landesgesetzgeber in § 1 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA die Umgebung eines Kulturdenkmals ebenso wie dessen Substanz unter Schutz gestellt, so dass ein Eingriff in ein Kulturdenkmal im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 1 DenkmSchG LSA auch dann vorliegen kann, wenn die Umgebung eines Baudenkmals verändert wird (vgl. Beschl. d. Senats v. 05.03.2014 – 2 M 164/13 –, BauR 2015, 641 [642], RdNr. 14 in juris).
- 20 Eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmalqualität eines Kulturdenkmals im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 1 DenkmSchG LSA durch eine Veränderung seiner Umgebung, die auch dem Denkmaleigentümer ein Abwehrrecht vermittelt, liegt nach der vom Verwaltungsgericht zitierten Rechtsprechung des Senats (Beschl. v. 05.03.2014, a.a.O., RdNr. 15 in juris, m.w.N.) zwar nicht schon dann vor, wenn neue Bauten in der Umgebung hinzukommen, die nicht völlig an das Denkmal angepasst sind. Hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich aber an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat und dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche dieses Denkmal verkörpert. Das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals ist neben seinem Bestand ein in § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA genannter denkmalrechtlicher Belang. Als Erscheinungsbild eines Denkmals ist der von außen sichtbare Teil geschützt, an dem jedenfalls der sachkundige Betrachter den Denkmalwert, der dem Denkmal innewohnt, abzulesen vermag. Das Erscheinungsbild ist von Vorhaben in der engeren Umgebung betroffen, wenn die Beziehung des Denkmals zu seiner engeren Umgebung für den Denkmalwert von Bedeutung ist. Für die Bestimmung des Erscheinungsbildes des Denkmals kommt es auf die Gründe an, die zu einer Unterschutzstellung geführt haben. Die wertende Einschätzung, ob das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals empfindlich gestört wird, wird zum einen maßgeblich bestimmt vom Denkmalwert, so dass in Relation zur Wertigkeit des Kulturdenkmals die

Hinnahme einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes in gewissem Umfang geboten sein kann; zum anderen hat die Entscheidung immer „kategorienadäquat“ zu erfolgen, d.h. sie muss sich – nicht zuletzt zur Wahrung der durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerbefugnisse – an der für das Schutzobjekt maßgeblichen denkmalrechtlichen Bedeutungskategorie orientieren. Eine die verfassungsrechtliche Eigentumsgewährleistung berührende – und damit einen Abwehranspruch des Denkmaleigentümers auslösende – erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals kommt u. a. dann in Betracht, wenn die Schutzwürdigkeit des Denkmals als besonders hoch zu bewerten ist.

- 21 Gemessen daran wird die von den Beigeladenen zu 1 geplante Bebauung der Teilfläche des Flurstücks 12/1 voraussichtlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Denkmalqualität des klassizistischen Schlosses führen.
- 22 Bereits in den Stellungnahmen vom 20.09.2012 und 04.10.2012 (Bl. 4 ff. der Beiakte A) hat der Beigeladene zu 2 ausgeführt, dass das Schloss in seiner architektonischen Ausprägung als klassizistischer Landsitz inmitten eines teilweise als englischer Garten angelegten umgebenden Grünraumes unbedingt auf die Distanz gegenüber der ländlich geprägten Architektur angewiesen sei. In der Stellungnahme vom 24.04.2013 (Bl. 56 der Beiakte A) hat er darauf verwiesen, dass der ausgedehnte Schlosspark und die landwirtschaftlichen Nutzflächen den schlossartigen Baukörper mit seinem östlich anschließenden, um einen großen Wirtschaftshof gruppierten Wirtschafts- und Verwaltungsgebäuden in eine bewusste Solitärlage setzten, die ihn von der dörflich schlichten, meist eingeschossigen Wohnbebauung mit kleinen Hofstellen unterscheidet und trennt. Die optisch wahrnehmbare Distanz, die in diesem Bereich sowohl durch die ausschließliche Bebauung auf der südlichen Seite der Hauptstraße als auch durch die Einfriedung des Anwesens, die in großen Teilen bis heute Bestand hat, manifestiert werde, sei gleichzeitig Ausdruck für die gesellschaftliche Sonderstellung der Schlossbesitzer gegenüber den Dorfbewohnern. In einer weiteren Stellungnahme vom 16.08.2013 (Bl. 78 der Beiakte A) hat der Beigeladene zu 2 dies nochmals verdeutlicht und ausgeführt, die Freifläche des Flurstücks 12/1 befinde sich in einer städtebaulich außerordentlich wichtigen und markanten Ecklage an der größten Straßenkreuzung der Ortschaft. Die Park- und Grünflächen, die das Schlossgebäude umgeben, seien in ihrer Unversehrtheit ein unverzichtbarer Bestandteil des Denkmals, das ganz auf Repräsentanz und Ausdruck von Herrschaftlichkeit ausgerichtet sei. Das beinhalte eine spürbare Distanz, die sich vor allem räumlich im Verhältnis zu den architektonisch (und früher auch funktional) untergeordneten Gebäuden ausdrücke. Die bestehenden Gebäude, die sich an das Haupthaus heran schieben, seien von architektonisch und gestalterisch untergeordneter Bedeutung, gleichzeitig aber funktional mit ihm verbunden und drängten sich an ihrem Standort nicht auf. Mit der Platzierung des neueren Schlossgebäudes inmitten der ausgedehnten Parkanlage sei man bewusst von dem barocken, kleineren Gutshaus abgerückt, das in den Wirtschaftshof integriert worden sei. Die räumliche Entfernung des Schlossgebäudes zu allen anderen Wohnbauten in der Umgebung sei deshalb nicht nur aus städtebaulicher Sicht von großer Relevanz; auch aus architektonisch-künstlerischer Sicht sei es deshalb wichtig, die Grünflächen von jeglichen Zubauten freizuhalten. Eine Wohnfunktion sei mit der Errichtung des Schlossgebäudes zu Beginn des 19. Jahrhunderts nur dort vorgesehen. Spätestens nach dem Zweiten Weltkrieg seien die noch brauchbaren Räume der Wirtschaftsbauten zwar zu Wohnzwecken umgewandelt worden. Deshalb fänden sich in den z. T. architektonisch stark überformten Gebäudeteilen, die ihrer Funktion, Architektur und der räumlichen Anordnung nach zu den Wirtschaftsgebäuden der Schlossanlage zählten, heute Wohnungen. Ursprünglich sei das aber nicht intendiert gewesen.
- 23 Vor diesem Hintergrund erscheint es nachvollziehbar, dass die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses auf dem Flurstück 12/1 die für das Erscheinungsbild des Schlosses wichtige Distanzwirkung und bis heute sichtbare bewusste Trennung der Gebäude der Gutsanlage von der übrigen und nicht in den ehemaligen Wirtschaftshof integrierten Wohnbebauung auflösen würde.
- 24 2.2.1. Der Umstand, dass sich bereits unmittelbar östlich der Dorfstraße (...) und den Gebäuden des Wirtschaftshofs sowie südlich der Schloßstraße Wohnbebauung befindet, steht dieser Einschätzung nicht entgegen. Im Bereich des Flurstücks 12/1 verdeutlichen die beiden Straßen neben der in großen Teilen noch vorhandenen Einfriedung gerade die Trennung zwischen der früheren Gutsanlage einerseits und der dörflichen Wohnbebauung andererseits. Dem entsprechend kommt es auch nicht – wie der Antragsgegner einwendet – darauf an, dass der Abstand zwischen dem klassizistischen Schloss und dem Baugrundstück nur wenig geringer ist als der Abstand vom Schloss zur übrigen dörflichen Bebauung. Die Wohngebäude östlich des Wirtschaftshofes tangieren die Solitärlage des klassizistischen Schlosses nicht.

- 25 2.2.2. Der Antragsgegner wendet ein, ein Verdrängen, Übertönen oder Erdrücken des denkmalgeschützten Schlosses oder des Gutshofs finde durch das streitige Vorhaben nicht statt, weil das Schloss aufgrund seiner Größe und eindrucksvollen Bauweise, umgeben von dem weitläufigen Schlosspark, die geforderte Solitärstellung auch ohne die in Rede stehende Freifläche inne habe. Eine freie Sicht auf das Schloss habe man ohnehin nur, wenn man aus Richtung Westen oder frontal aus Richtung Süden auf das Schloss blicke. Aus Richtung Osten, wo das Wohngebäude errichtet werden solle, habe man lediglich freien Blick auf eine dichte und hohe Baumreihe und nur teilweise auf das Schloss. Diese Baumreihe scheine das Baugrundstück vom Rest des Denkmalbereichs komplett abzutrennen. Auch das Erscheinungsbild des Denkmals Gutshof werde nicht erheblich beeinträchtigt. Auf diesen riesigen Gebäudekomplex habe man trotz Bebauung eine freie Sicht aus allen Richtungen. Auch künftig verbleibe genügend Freiraum für eine Würdigung des Denkmals. Auch diese Einwände verfangen nicht.
- 26 Es mag zutreffen, dass das von den Beigeladenen zu 1 geplante zweigeschossige Wohnhaus das Schloss vor allem bei Betrachtung aus südlicher oder westlicher Richtung weder erdrückt, verdrängt noch übertönt. Gleichwohl würde das Erscheinungsbild des Schlosses durch eine solche Bebauung deshalb in erheblicher Weise beeinträchtigt werden, weil das Denkmal in einer Beziehung auch zur übrigen Umgebung, insbesondere auch zu den umgebenden Freiflächen steht, die für den Denkmalwert von erheblicher Bedeutung ist. Wie oben bereits dargestellt, haben nach den fachkundigen Stellungnahmen des Beigeladenen zu 2 gerade auch die Distanz des klassizistischen Schlosses zur dörflichen Bebauung und die bis heute deutlich sichtbare Trennung des Schlosses von der dörflichen Wohnbebauung eine für die Denkmalaussage wichtige Bedeutung. Diese Distanz und sichtbare Trennung würde im Fall einer Bebauung der Freifläche auf dem Flurstück 12/1 aufgehoben. Im Übrigen hat sich der Berichterstatter bei der von ihm durchgeführten Ortsbesichtigung davon überzeugen können, dass das klassizistische Schloss von dem östlichen Teil der Schlossstraße und dem sich daran anschließenden Teil der Dorfstraße (...) aus mit Blick Richtung Nordwesten über das Baugrundstück hinweg gut sichtbar ist, jedenfalls solange die zwischen dem Flurstück 12/1 und dem Schlosspark vorhandenen Bäume kein oder wenig Laub tragen. Damit wäre bei Verwirklichung der von den Beigeladenen zu 1 geplanten Bebauung gerade an einer markanten Schnittstelle zwischen der vorhandenen dörflichen Wohnbebauung südlich der Schloßstraße und östlich der Dorfstraße (...) auf der einen Seite und den Flächen des früheren Gutshofes mit den in großen Teilen noch vorhandenen Einfriedung auf der anderen Seite die das Schloss prägende Solitärlage nicht mehr oder nur noch deutlich eingeschränkt wahrnehmbar.
- 27 2.2.3. Nicht zu überzeugen vermag der Antragsgegner mit dem Einwand, das Erscheinungsbild des Denkmals sei vorbelastet, weil die Gebäude des Wirtschaftshofes zum größten Teil so verfallen seien, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich wäre. Eine Sanierung der südlichen Gebäude des Wirtschaftshofes, insbesondere auch des Torhauses, erscheint nach dem Eindruck, den der Berichterstatter im Rahmen des Ortstermins gewonnen hat, möglich und ist nach den Angaben der Antragstellerin auch beabsichtigt. Unabhängig davon rechtfertigt eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Schlosses durch den (derzeit) schlechten baulichen Zustand der Gebäude des Wirtschaftshofes nicht die weitere, auf Dauer wirkende Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Schlosses, die dadurch erfolgt, dass die für den Denkmalwert wichtige Trennung von der nicht der Gutsanlage zuzuordnenden dörflichen Bebauung aufgelöst wird.
- 28 2.2.4. Nicht durchzudringen vermag der Antragsgegner mit dem Einwand, bereits Ende des 18./Anfang des 19. Jahrhunderts seien auf dem heutigen Flurstück 12/1 mehrere Wohngebäude vorhanden gewesen. Die vom Antragsgegner zum Beleg hierfür vorgelegte historische Karte (Beiakte D, Anlage 10 zum Schriftsatz vom 30.01.2015) stellt nach dem darauf angebrachten handschriftlichen Vermerk die Bebauung ca. Ende des 18. Jahrhunderts dar. Auch wenn die damals vorhandenen Gebäude auf dem heutigen Flurstück 12/1 Wohnzwecken gedient haben sollten, was die Karte nicht erkennen lässt, würde dies die Aussage des Beigeladenen zu 2, mit der Errichtung des klassizistischen Schlosses sei eine Wohnfunktion nur dort vorgesehen gewesen, schon deshalb nicht entkräften, weil das Schloss erst später, in den Jahren 1804 bis 1806, erbaut wurde. Für die Annahme, dass mit der Errichtung des klassizistischen Schlosses Veränderungen auf den umliegenden Flächen vorgenommen wurden, spricht im Übrigen der Umstand, dass nach der Darstellung in der vorgelegten Karte die zum Rittergut gehörenden Park- bzw. Grünflächen eine geringere Ausdehnung nach Süden hatten als der Schlosspark in seiner späteren Gestalt.
- 29 3. Ohne Erfolg bleibt schließlich der Einwand des Antragsgegners, die vom Beigeladenen zu 2

geforderte Freihaltung von jeglicher Wohnbebauung verstoße gegen Art. 14 GG.

- 30 Zwar ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA ein Eingriff in ein Kulturdenkmal zu genehmigen, wenn die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals den Verpflichteten unzumutbar belastet. Von dieser Vorschrift dürften auch diejenigen Fälle erfasst sein, in denen einem Grundstückseigentümer auferlegt wird, eine bislang unbebaute Fläche in der Umgebung eines Baudenkmals in seiner Nutzung unverändert, insbesondere unbebaut zu lassen. Auf der anderen Seite bestimmt § 10 Abs. 3 DenkmSchG LSA, dass, sofern als Folge eines Eingriffs erhebliche Beeinträchtigungen eines Kulturdenkmals im Sinne des Absatzes 1 zu erwarten sind, der Eingriff unzulässig ist, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege vorgehen. Erforderlich ist hiernach eine Abwägung des Interesses des Grundstückseigentümers oder – wie hier – des Anwartschaftsberechtigten an einer erstmaligen Bebauung des (künftig) ihm gehörenden Grundstücks mit dem öffentlichen Interesse und dem Interesse des beeinträchtigten Denkmaleigentümers an einer Freihaltung der das Denkmal umgebenden Fläche von (Wohn-)Bebauung. Die vollständige Freihaltung von Flächen vor (Wohn-)Bebauung aus Gründen des Denkmalschutzes im beplanten oder unbeplanten Innenbereich ist auch mit Blick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG nicht ausgeschlossen. So ist etwa die Festsetzung einer Fläche als nicht überbaubar nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zulässig, wenn diese zum Schutz eines Kulturdenkmals erforderlich ist (Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl., § 9 RdNr. 56; Gaentzsch, in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Auf., § 9 RdNr. 32) und die dafür sprechenden Gründe nachvollziehbar und hinreichend gewichtig sind, um sich im Rahmen der Abwägung gegenüber dem durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleisteten privatnützigen Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers durchsetzen zu können (vgl. BayVGH, Urt. v. 17.03.2000 – 2 N 93.3028 –, juris, RdNr. 24).
- 31 Den vom Beigeladenen zu 2 für eine Freihaltung des Flurstücks 12/1 geltend gemachten Gründen kommt ein solches Gewicht voraussichtlich zu. Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass es sich bei dem Schloss – unstreitig – um einen der bedeutendsten architektonischen Repräsentationsbauten des Klassizismus in Sachsen-Anhalt von besonderer Bedeutung handelt (vgl. die Begründung der Denkmaleigenschaft im Denkmalverzeichnis, Bl. 28 der Beiakte A) und daher besonders schutzwürdig ist. Aus den vom Beigeladenen zu 2 dargelegten Gründen ist die Freihaltung der Umgebung des Schlosses von Wohnbebauung für die Denkmalqualität des Schlosses unbedingt erforderlich, um die bewusst vorgenommene Trennung zwischen Schloss und dörflicher Wohnbebauung beizubehalten. Dieses denkmalpflegerische Interesse dürfte das Interesse der Beigeladenen zu 1 an der von ihnen beabsichtigten Bebauung überwiegen.
- 32 B. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 2, 162 Abs. 3 VwGO.
- 33 C. Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 47, 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.7.1 und Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung der am 31.05./01.06.2012 und am 18.07.2013 beschlossenen Änderungen.