

Erhaltung des Gestaltswerts nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB, Erscheinungsbild

Leitsatz

Das Tatbestandselement der Erhaltung des Gestaltswerts in § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB schließt Umgestaltungen aus, die zwar die Identität der Anlage unangetastet lassen, dem Gebäude aber ein im Vergleich zum früheren Zustand anderes Erscheinungsbild verleihen (hier: Einbau eines massiven Wohngebäudes in eine Tabakscheune aus Holz).[\(Rn.36\)](#)

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen einen Widerspruchsbescheid des Kreisrechtsausschusses des Beklagten.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FlurNr. ... am A-Pfad in der Gemarkung A-Dorf. Das Grundstück liegt südlich der Kreisstraße K 16 und ist mit einer aus den 30-er Jahren des letzten Jahrhunderts stammenden Tabakscheune aus Holz bebaut. Diese ist etwa 40 m lang, 8 m breit und knapp 14 m hoch. Die Nutzfläche beträgt etwa 1.250 qm. Die Scheune wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Im Süden grenzt das Grundstück an einen Wirtschaftsweg an. Nördlich des A-Pfades auf der Höhe des Grundstücks des Klägers befindet sich Wohnbebauung, in Richtung Westen beginnt die Wohnbebauung südlich des A-Pfades in einer Entfernung von ca. 40 m. Nach den Darstellungen des Landschaftsplans der Verbandsgemeinde V, der die Beigeladene angehört, ist das Gebiet jenseits der Wohnbebauung für die Neuentwicklung von extensiv genutzten Obstwiesen vorgesehen. Das Grundstück liegt ferner im Geltungsbereich der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ der Landkreise Südliche Weinstraße und Germersheim vom 23. November 1987. Die im Osten und Norden angrenzenden Grundstücke sind als „Natura-2000“ Gebiete ausgewiesen.

3

Zur Veranschaulichung der örtlichen Verhältnisse mag die nachfolgende Aufnahme der betroffenen Umgebung dienen (gelb markierte Fläche = Tabakscheune, gelb schraffierter Teilbereich = beabsichtigtes Bauvorhaben):

4

Der Blick auf die Tabakscheune aus südlicher Richtung sieht wie folgt aus:

5

In den 1990er Jahren war die Tabaksscheune Gegenstand von Überlegungen für eine Unterschutzstellung als Kulturdenkmal nach den damaligen denkmalrechtlichen Bestimmungen. Das ehemalige Landesamt für Denkmalpflege gelangte mit Schreiben vom 7. Juni 1993 allerdings zu der folgenden Beurteilung:

6

*„...Es handelt sich um einen imposanten Holzbau von ungewöhnlicher Länge. (...).
Nach unserer Einschätzung handelt es sich bei dem Tabaksschuppen nicht um ein Kulturdenkmal im Sinne des **Denkmalschutz-** und pflegegesetzes. Gleichwohl würden wir das Gebäude als durchaus erhaltungswürdig bezeichnen, da es für die Geschichte des Ortes gewissen Zeugniswert darstellt.“*

7

Mit Schreiben vom 3. August 2000 an den Beklagten bestätigte das Landesamt für Denkmalpflege seine damalige Aussage.

8

Am 31. August 2010 reichte der Kläger über die Verbandsgemeinde V einen Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das Scheunengebäude ein. Nach den Bauplänen sollte in der bestehenden Tabakscheune ein massives Gebäude mit eigenen Fundamenten und einer Länge mit ca. 15 m x 7 m Grundfläche und rund 7,7 m Höhe auf drei Ebenen errichtet werden. Die Bauunterlagen weisen im Erdgeschoss zwei Abstellräume, im ersten Obergeschoss einen Heizungs- und einen Abstellraum sowie im zweiten Obergeschoss eine ca. 70 qm große Wohnung aus. Die Gesamtnutzfläche dieses Baukörpers wird mit 287 qm, sein umbauter Raum mit 763 Kubikmeter angegeben. Die Geschosse sollen über eine Wendeltreppe miteinander verbunden sein. Als Dach über der Decke des zweiten Obergeschosses dient dem Einbau das Dach des Tabaksschuppens. Dessen Außenwände bilden die Fassade. Deckenbalken und

Bodenbepflanzung des Tabaksschuppens sind als Gestaltungselemente ohne tragende Funktion in den Einbau zum Teil einbezogen. Außerhalb der Scheune sollen zwei Stellplätze angeordnet werden.

9

Der Gemeinderat der Beigeladenen versagte in seinen Sitzungen vom 6. Oktober 2010 und 19. Januar 2011 das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben des Klägers. Nach Anhörung durch den Beklagten mit Schreiben vom 20. April 2011 wegen der beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens wiederholte der Gemeinderat der Beigeladenen in seiner Sitzung vom 1. Juni 2011 die Versagung des Einvernehmens.

10

Mit Bescheid vom 11. Juli 2011 erteilte daraufhin der Beklagte dem Kläger die Baugenehmigung zum Einbau einer Wohnung in den ehemaligen Tabaksschuppen auf dem Grundstück FlurNr. in A-Dorf unter Erteilung einer Ausnahme von der Vorschrift des § 43 Abs. 4 der Landesbauordnung für die Anordnung notwendiger Fenster der Aufenthaltsräume innerhalb des Schuppens hinter den bestehenden Holzlamellenläden. Gegen den ihr am 18. Juli 2011 bekannt gegebenen Bescheid legte die Beigeladene am 16. August 2011 Widerspruch mit der Begründung ein, das Vorhaben erfülle nicht die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB. Der Tabaksschuppen sei kein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude, sondern ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, das öffentliche Belange beeinträchtige.

11

Mit Widerspruchsbescheid vom 31. August 2012, dem Kläger zugestellt am 7. September 2012, hob der Kreisrechtsausschuss des Beklagten auf den Widerspruch der Beigeladenen die Baugenehmigung vom 11. Juli 2011 mit der Begründung auf, die unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens ergangene Baugenehmigung verletze die Beigeladene in ihrer gemeindlichen Planungshoheit. Das genehmigte Vorhaben sei als sonstiges Vorhaben, dessen Ausführung und Nutzung öffentliche Belange beeinträchtigen würde, nach § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig. Auf die Begünstigung des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB könne sich der Kläger nicht berufen. Zwar neige der Kreisrechtsausschuss dazu, den Tabaksschuppen als erhaltenswertes, die Kulturlandschaft prägendes Gebäude im Sinne von § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB anzusehen. Die Frage nach der prägenden Bedeutung für die Kulturlandschaft könne aber letztlich offen bleiben, da das Vorhaben jedenfalls ein die Identität des Gebäudes verändernder Eingriff wäre und der frühere Baubestand in seinem Gesamtgefüge so abgeändert würde, das die verwandelte Anlage nicht mehr als Hauptsache in Erscheinung träte.

12

Dagegen hat der Kläger am 1. Oktober 2012 Klage erhoben. Er ist der Auffassung, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben die Voraussetzungen eines nach § 35 Abs.

4 Nr. 4 BauGB zulässigen Vorhabens erfülle. Er erwarte, dass der Tabakschuppen über kurz oder lang unter **Denkmalschutz** gestellt werde. Zwar werde in den vorhandenen Holzbau ein neuer Baukörper eingefügt. Das äußere Erscheinungsbild des ehemaligen Tabakschuppens werde sich aber nicht verändern. Die bestehenden Außenwände bildeten nach wie vor die Fassade und auch das Dach werde unverändert bleiben. Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibe in jedem Fall gewahrt; das Gebäude sei nach der Nutzungsänderung mit dem ursprünglich Vorhandenen noch identisch.

13

Der Kläger beantragt,

14

den Widerspruchsbescheid des Kreisrechtsausschusses des Landkreises Germersheim vom 31. August 2012 aufzuheben.

15

Der Beklagte beantragt,

16

die Klage abzuweisen.

17

Er betont nochmals, dass der geplante Einbau der Wohnung zu einer Identitätsänderung des Tabakschuppens führe und daher eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB nicht in Betracht komme. Die Identitätsänderung ergebe sich daraus, dass hier der Einbau in massivem Stein in beträchtlichem Volumenumfang in den Tabakschuppen, der noch nicht einmal über eine geschlossene äußere Hülle verfüge, vorgenommen werden solle.

18

Die Beigeladene beantragt ebenfalls,

19

die Klage abzuweisen.

20

Sie wendet ein, soweit der Kläger ausführe, der Tabakschuppen würde „über kurz oder lang unter **Denkmalschutz** gestellt werden“, sei festzustellen, dass eine Unterschutzstellung vom Landesamt für Denkmalpflege bereits mit Schreiben vom 3. August 2000 abgelehnt worden sei. Seit der damaligen Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege sei das Neubaugebiet vollständig an den Tabakschuppen

herangerückt. Dieser habe damit seine Funktion als Solitärbau in der Kulturlandschaft vollständig verloren.

21

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Schriftsätze und der Verwaltungsakten des Beklagten verwiesen. Dieser war Gegenstand der mündlichen Verhandlung vom 26. Februar 2013.

Entscheidungsgründe

22

Die Klage ist zulässig (**I.**), aber unbegründet (**II.**).

I.

23

Die Klage ist als isolierte Anfechtungsklage gemäß § 79 Abs. 1 Nr. 2 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - statthaft und auch ansonsten zulässig. Dem Kläger wurde durch die Baugenehmigung vom 11. Juli 2011 eine vorläufige Rechtsposition eingeräumt, die ihm durch den Widerspruchsbescheid des Kreisrechtsausschusses des Landkreises Germersheim vom 31. August 2012 wieder entzogen wurde. Insoweit enthält der Widerspruchsbescheid gegenüber dem Kläger eine erstmalige Beschwerde.

II.

24

In der Sache ist die Klage jedoch unbegründet. Der Kreisrechtsausschuss hat mit dem Widerspruchsbescheid vom 31. August 2012 zu Recht die von dem Beklagten erteilte Baugenehmigung vom 11. Juli 2011 aufgehoben, da der Beklagte darin zu Unrecht das zuvor versagte Einvernehmen der Beigeladenen ersetzt hat. Der genannte Widerspruchsbescheid ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

25

Gemäß § 70 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung - LBauO - ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine baurechtlichen noch sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Dies ist vorliegend jedoch der Fall.

26

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens des Klägers richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch - BauGB -, weil sich der Tabakschuppen, in den die Wohnung eingebaut werden soll, nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im

Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, sondern im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet. Da dies auch zwischen den Beteiligten nicht im Streit ist, sieht die Kammer davon ab, nähere Ausführungen dazu zu machen.

27

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB kann gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde nur im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden werden. Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den Gründen versagt werden, die sich aus den vorgenannten Vorschriften ergeben (§ 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

28

Vorliegend hatte der Gemeinderat der Beigeladenen in seiner Sitzung vom 6. Oktober 2010, bestätigt in der Sitzung vom 19. Januar 2011, rechtzeitig das Einvernehmen zu dem Bauantrag des Klägers versagt, so dass die Erteilung einer Baugenehmigung nur mittels Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Ausgangs- oder Widerspruchsbehörde in Betracht kam. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür sind in den § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB, § 71 LBauO geregelt.

29

Die Vorschrift des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB schafft die Grundlage dafür, dass der bauplanungsrechtliche Schutz der kommunalen Planungshoheit im Einzelfall seine Grenze findet in einem verwaltungsbehördlichen Ersetzungsakt, der die rechtswidrige Bewahrung und Durchsetzung dieser Schutzgewährleistung unterbindet. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB ermächtigt die „nach Landesrecht zuständige Behörde“, ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen. Hiervon hat der rheinland-pfälzische Gesetzgeber Gebrauch gemacht, indem er in § 2 Nr. 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten nach dem BauGB die nach § 71 LBauO zuständige Behörde zur zuständigen Behörde zur Ersetzung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestimmt hat. § 71 LBauO regelt die verfahrensrechtliche und prozessuale Ausgestaltung der Ersetzung des Einvernehmens näher (s. hierzu Jeromin in: Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO Rheinland-Pfalz, 3. Auflage 2012, § 71 Rn. 1 ff.; s. auch Horn, NVwZ 2002, 406).

30

Nach § 71 Abs. 1 LBauO kann das Einvernehmen der Gemeinde im bauaufsichtlichen Verfahren nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 ersetzt werden, wenn eine Gemeinde, die nicht untere Bauaufsichtsbehörde ist, ihr u. a. nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt hat. Dies war vorliegend jedoch nicht der Fall.

31

Zwar hat die untere Bauaufsichtsbehörde des Beklagten das Einvernehmen der Beigeladenen in formeller Hinsicht beanstandungsfrei ersetzt. Insbesondere hat sie die Beigeladene, wie dies § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO verlangt (s. dazu näher VG Neustadt, Urteil vom 13. Juli 2006 - 4 K 623/06.NW -, NVwZ-RR 2007, 338), vor ihrer Entscheidung angehört und ihr Gelegenheit gegeben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

32

In materieller Hinsicht lagen die Voraussetzungen für die Ersetzung des Einvernehmens indessen nicht vor.

33

In dem Baugenehmigungsverfahren hat die Beigeladene als Ausfluss ihrer Planungshoheit das Recht, das Bauvorhaben abzuwehren, sofern es nicht mit § 35 BauGB in Einklang steht. Die Planungshoheit einer Gemeinde ist bereits berührt, wenn ein Bauvorhaben im Außenbereich auf der Grundlage des § 35 BauGB zugelassen oder verwirklicht wird. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers unterliegt die Situation im Gemeindegebiet überall dort dem Vorbehalt planerischer Bestimmung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch die Gemeinde, wo die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht schon durch eine qualifizierte Bauleitplanung gesteuert wird. Zur Sicherung ihrer planerischen Handlungsfreiheit wird in § 36 BauGB Vorsorge dafür getroffen, dass die Gemeinde als sachnahe und fachkundige Behörde hier mitentscheidend beteiligt ist. Sie hat wie die Baugenehmigungsbehörde die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB vollumfänglich zu prüfen (BVerwG, Urteil vom 14. April 2000 - 4 C 5.99 -, NVwZ 2000, 1048; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13. März 2006 - 8 A 11309/05.OVG -, BauR 2006, 1873).

34

Das Bauvorhaben des Klägers ist nicht nach § 35 BauGB zulässig. Da eine Genehmigung nach § 35 Abs. 1 BauGB von vornherein ausscheidet, kommt allein eine Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB in Betracht. Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann bestimmten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Zu diesen sonstigen Vorhaben zählen u.a. gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 „die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient“. Diese Voraussetzungen erfüllt das Bauvorhaben des Klägers nicht.

Dabei kann die Kammer - ebenso wie der Kreisrechtsausschuss in dem streitgegenständlichen Widerspruchsbescheid - offen lassen, ob es sich bei der Tabakscheune überhaupt um ein „das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude“ im Sinne der genannten Vorschrift handelt (näher dazu s. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand September 2012, § 35 Rn. 155 m.w.N.). Jedenfalls fehlt es an den weiteren Tatbestandsvoraussetzungen, dass das Vorhaben erhaltenswert ist und einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung seines Gestaltswerts dient.

Sinn und Zweck des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB ist es, dem drohenden Verfall von Baudenkmälern und anderen kulturell bedeutsamen Bauwerken vorzubeugen. Tragender Grund für die begünstigte Zulassung von Änderungen oder Nutzungsänderungen ist die Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes wegen dessen die Kulturlandschaft prägender Wirkung (BVerwG, Beschluss vom 17. Januar 1991 - 4 B 186.90 -, NVwZ-RR 1991, 339). Vorausgesetzt wird daher, dass ein Gebäude vorhanden ist, bei dem für Erhaltungsmaßnahmen überhaupt noch Raum ist. Dies schließt etwa den Wiederaufbau von Anlagen, die jegliche Funktion verloren haben, aus (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. September 1984 - 4 B 203.84 -, NVwZ 1985, 184). Nichts anderes gilt, wenn ein noch vorhandenes Gebäude in der Weise umgestaltet wird, dass an seiner Stelle (quasi) ein Ersatzbau geschaffen wird. Ein solcher Fall ist z.B. gegeben, wenn ein Bauwerk nach teilweisem Abbruch wiedererrichtet wird. Denn auch Änderungen dieser Art sind nicht darauf ausgerichtet, die vorgefundene Bausubstanz zu erhalten. Entscheidend ist, ob das wiederhergestellte Gebäude mit dem ursprünglich noch vorhandenen identisch ist (BVerwG, Beschluss vom 18. Oktober 1993 - 4 B 160.93 -, NVwZ-RR 1994, 307). An diesem Merkmal fehlt es, wenn der mit der Umgestaltung verbundene Eingriff so intensiv ist, dass der frühere Baubestand im Gesamtgefüge der veränderten Anlage nicht mehr als Hauptsache in Erscheinung tritt. Das Tatbestandselement der Erhaltung des Gestaltswerts schließt darüber hinaus Umgestaltungen aus, die zwar die Identität der Anlage unangetastet lassen, dem Gebäude aber ein im Vergleich zum früheren Zustand anderes Erscheinungsbild verleihen (BVerwG, Beschluss vom 18. Oktober 1993, a.a.O.; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, a.a.O., § 35 Rn. 156).

In Anwendung dieser Grundsätze dient das Bauvorhaben des Klägers nicht der zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung seines Gestaltswerts. Die Kammer teilt die Rechtsauffassung des Kreisrechtsausschusses, dass das Vorhaben des Klägers darin besteht, in die vorhandene Bausubstanz einen weitgehend selbstständigen neuen Baukörper einzufügen. Zwar sollen nach Angaben des Klägers in der mündlichen Verhandlung an der bisherigen Bausubstanz des Tabaksschuppens nur geringe Änderungen vorgenommen werden. Die in der Sitzung vom 26. Februar 2012 diesbezüglich geäußerten Zweifel der Kammer in Bezug auf die Belichtung der Aufenthaltsräume brauchen in diesem Zusammenhang nicht weiter vertieft zu werden.

Jedenfalls entsteht durch den Einbau der Wohnung ein neues Gesamtgefüge, bei dem der bisherige Tabaksschuppen keineswegs aufgrund seines Volumens und der überwiegenden Baumasse die Hauptsache darstellt. Nach der vom Kreisrechtsausschuss zu Recht angestellten wertenden Betrachtung, auf die die Begrifflichkeiten „Identität“ und „Hauptsache“ letztlich verweisen, darf nicht außer Acht gelassen werden, dass hier der für die künftige Nutzung entscheidende neu einzufügende Bauteil zu dem Tabaksschuppen in ein Verhältnis von Haus und Fassade tritt. Der über eigenständige Fundamente verfügende massive Einbau weist für sich selbst genommen beträchtliche Maße auf, die zumindest dem eines Ein- oder Zweifamilienhauses entsprechen. Im Verhältnis zum Tabaksschuppen als seiner Hülle mit erheblich geringerem Volumen steht die Ausführung des Einbaus als massives Betongebäude gegenüber, während der Tabaksschuppen zwar seinerseits eine Holzkonstruktion aufweist, aufgrund der Bestimmung, für die er errichtet wurde, aber noch nicht einmal über eine vollständig geschlossene äußere Hülle verfügt. Der Einbau steht dabei zu der Hülle in einem solchen qualitativen Gegensatz, dass durch die Verbindung von beidem eine Identitätsänderung des früheren Tabaksschuppens gegeben ist. Die Kammer folgt auch der weiteren Argumentation des Kreisrechtsausschusses, nach der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens sei keine zweckmäßige Verwendung der vorhandenen Bausubstanz zu erkennen. Tatsächlich bleibt der Tabaksschuppen zu einem Großteil ungenutzt.

38

Liegen im Ergebnis somit die Voraussetzungen für eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB nicht vor, kommt eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB nur in Betracht, wenn öffentliche Belange im Sinne der Abs. 2, 3 nicht beeinträchtigt sind. Dies ist hier jedoch der Fall.

39

Das Vorhaben des Klägers beeinträchtigt als sonstiges Vorhaben am vorgesehenen Standort die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert und damit öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB.

40

Die natürliche Eigenart der Landschaft wird durch ein Bauvorhaben beeinträchtigt, wenn die zur Bebauung vorgesehene Fläche entsprechend der im Außenbereich zu schützenden „naturgegebenen Bodennutzung“, nämlich landwirtschaftlich genutzt wird und nichts darauf hindeutet, dass sie die Eignung für diese Nutzung demnächst einbüßen wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Januar 1985 - 4 C 29.81 -, NVwZ 1985, 747). Zweck dieses Belangs ist es, zu verhindern, dass wesensfremde und der Erholungseignung abträgliche Nutzungen in den Außenbereich eindringen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 22. Juli 2009 - 8 A 10852/09.OVG -). Es soll auch wegen des Erholungswertes der Landschaft für die Allgemeinheit verhindert werden, dass in den Außenbereich Siedlungsformen vordringen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht hierher passen (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 35 Rn. 96). Mit dem Schutz der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes soll hiernach insbesondere verhindert werden, Berufungsfälle zu

schaffen, die eine Ausdehnung einer im Außenbereich wesensfremden Bebauung zur Folge haben. Für die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes vorliegt, ist vorrangig auf eine funktionale Betrachtungsweise abzustellen. Unerheblich ist, ob gleichzeitig eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben ist oder sich das Bauvorhaben möglicherweise als seiner Umgebung angepasst unauffällig darstellt (OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 29. Januar 2013 - 8 A 11093/12.OVG -). Für die Feststellung der Unzulässigkeit des Bauwerks im Außenbereich reicht es aus, wenn feststeht, dass es dort als nicht bevorrechtigtes Vorhaben verwirklicht worden ist. Denn alle Vorhaben, die nicht einer privilegierten Bodennutzung des Außenbereichs dienen, beeinträchtigen in der Regel die natürliche Eigenart der Landschaft (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13. April 2006 - 1 A 11578/05.OVG -).

41

Hier ist die umgebende Landschaft im Außenbereich der näheren Umgebung südlich des A-Pfades und nördlich des Wirtschaftsweges weitgehend von unbebauten Grundstücken gekennzeichnet, die dem Biotopschutz oder der Landwirtschaft dienen. Das Ziel des Gesetzes würde verfehlt, wenn auch Gebäude, die keinem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zugelassen würden.

42

Darüber hinaus werden hier nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt. Diese Belange haben eigenständigen Charakter und sind unabhängig vom Naturschutzrecht zu prüfen; sie unterliegen der vollen gerichtlichen Kontrolle (BVerwG, Urteil vom 13. Dezember 2001 - 4 C 3.01 -, NVwZ 2002, 1112; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 35 Rn. 92).

43

Hier ist das streitgegenständliche Grundstück Teil eines besonders geschützten Gebietes. Dieses liegt im Geltungsbereich der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ der Landkreise Südliche Weinstraße und Germersheim vom 23. November 1987. Schutzzweck dieser Landschaftsschutzverordnung ist (1.) die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Bienwaldes mit seinen stehenden und fließenden Gewässern, naturnahen Mischwaldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichtungen, Bachniederungen, Mooregebieten, Feucht- und Nasswiesen, Halbtrockenrasen und Flugsandbiotopen; (2.) die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, besonders hinsichtlich seiner Biotopfunktion als Lebensraum für die hier typischen Tier- und Pflanzenarten und seiner klimatischen Funktionen sowie (3.) die Sicherung dieser Waldlandschaft für die Erholung (§ 3 der Rechtsverordnung). Nach § 4 Nr. 1 dieser Verordnung ist es im Landschaftsschutzgebiet verboten, ohne Genehmigung der zuständigen Behörde bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern; ausgenommen sind Weideschutzhütten sowie Wildfütterungsanlagen und unauffällig gestaltete landschaftsangepasste Hochsitze im Wald, an Waldrändern und Feldgehölzen.

44

Ausnahmen von den in § 4 angeordneten Verboten nach § 5 der Verordnung scheiden hier von vornherein aus, da die Wohnung, die der Kläger in der Tabakscheune einrichten möchte, nicht der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung dient.

45

Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf eine Genehmigung nach § 4 Abs. 1 der Rechtsverordnung, da der Schutzzweck beeinträchtigt wird oder eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks nicht durch Bedingungen oder Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann. Denn der geplante Einbau einer Wohnung in einen nicht mehr genutzten Tabakschuppen stört die landschaftliche Eigenart und Schönheit des Bienwaldes und steht deshalb dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung entgegen.

46

Lagen damit die Voraussetzungen für eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht vor, war die Untere Bauaufsichtsbehörde des Beklagten nicht berechtigt, das versagte Einvernehmen der Beigeladenen zu ersetzen. Der Kreisrechtsausschuss des Beklagten hat damit zu Recht die Baugenehmigung vom 11. Juli 2011 aufgehoben.

47

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Der Ausspruch der vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten ergibt sich aus § 167 VwGO.

48

Beschluss

49

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 20.000 € festgesetzt.

50

Gründe

51

In Verfahren vor den Verwaltungsgerichten ist der Wert des Streitgegenstandes nach der sich aus dem Antrag des Klägers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen des Gerichts zu bestimmen (§ 52 Abs. 1 GKG). Hierbei orientiert sich die Kammer im Interesse der Einheitlichkeit und Vorhersehbarkeit der Streitwertfestsetzung grundsätzlich an dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit vom Juli 2004 (NVwZ 2004, 1372). Da die Klage, die der

Kläger aus Anlass der Aufhebung der unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens ergangenen Baugenehmigung vom 11. Juli 2011 durch den Kreisrechtsausschuss des Beklagten erhoben hat, letztlich einer Verpflichtungsklage auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung gleichkommt, hält die Kammer in Anlehnung an die Nr. 9.1.1. des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit einen Streitwert von 20.000 € für angemessen.

