


Gericht:	Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein 1. Senat	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	08.10.2018	Norm:	§ 172 Abs 3 S 1 BauGB
Aktenzeichen:	1 MB 11/18		
Dokumenttyp:	Beschluss		

Gründe für des städtebaulichen Erhaltungsschutzes; Begriff der Villa

Tenor

Die Beschwerde gegen den Beschluss des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts - 2. Kammer - vom 25. Juni 2018 wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Gründe

I.

- 1 Die Antragstellerin begehrt einstweiligen Rechtsschutz gegen eine unter Sofortvollzugsanordnung ergangene Zurückstellung der Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens.
- 2 Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks ... bis ... (Flur ..., Flurstück ..., Gemarkung ...) im Stadtgebiet der Antragsgegnerin; ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Sie plant, die beiden im straßennahen Grundstücksbereich befindlichen Einfamilienhäuser abzubauen und durch sog. Townhäuser in der Art eines 4 Einheiten umfassenden Reihenhauses zu ersetzen und im rückwärtigen Grundstücksbereich ferner ein aus 3 Einheiten bestehendes „Reihenhaus“ und ein (unechtes) Doppelhaus zu errichten. Einen entsprechenden Vorbescheidsantrag mit drei konkret formulierten Fragen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Vorhabens stellte die Antragstellerin am 05.02.2018.
- 3 Am 15.03.2018 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Antragsgegnerin die Aufstellung einer Erhaltungssatzung „...“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nebst zeichnerischer Darstellung des die betroffenen Grundstücke umfassenden Geltungsbereichs, wozu auch das Grundstück ... bis ... gehört, erfolgte am 19.03.2018.
- 4 Mit Bescheid vom 06.04.2018 stellte die Antragsgegnerin die Entscheidung über die Zulässigkeit des zur Vorbescheidung gestellten Vorhabens der Antragstellerin wegen des gefassten Aufstellungsbeschlusses bis zum 15.03.2019 zurück und ordnete die sofortige Vollziehung dieser Entscheidung mit der Begründung an, es bestehe ein besonderes öffentliches Interesse daran, dass die derzeitige Bebauung in ihrer Art erhalten und nicht abgebrochen werde.

- 5 Den am 08.05.2018 gestellten Antrag der Antragstellerin auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres gegen die Zurückstellung gerichteten Widerspruchs vom 27.04.2018 hat das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 25.06.2018 abgelehnt. Die im Rahmen des Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO gebotene Interessenabwägung gehe zu Lasten der Antragstellerin aus, da sich die angefochtene Zurückstellung nach summarischer Prüfung als rechtmäßig erweise. Der gerügte formelle Mangel einer fehlenden Anhörung sei bereits nicht entscheidungserheblich, da eine Anhörung, soweit sie für erforderlich erachtet würde, jedenfalls im Widerspruchsverfahren mit heilender Wirkung nachgeholt werden könne. Auch lägen die Voraussetzungen für eine Zurückstellung nach § 172 Abs. 2 iVm § 15 Abs. 1 BauGB vor. Die Antragsgegnerin habe einen Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Das Plangebiet, das zugrundeliegende Planungskonzept und auch das verfolgte Erhaltungsziel seien diesem Beschluss eindeutig zu entnehmen. Das überreichte Fotomaterial bestätige überdies eindrucksvoll den Ansatz der Antragsgegnerin, dass die Bebauung entlang der ... eine besondere städtebauliche Prägung aufweise, die es rechtfertige, eine Erhaltungssatzung aufzustellen. Auch wenn der Baustil der dort anzutreffenden großbürgerlichen Einfamilienhäuser nicht einheitlich sei, sei die Bebauung durch großbürgerliche, zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Villencharakter gekennzeichnet. Es fänden sich repräsentative Fassadengestaltungen und großzügige Eingangsbereiche sowie eine offene Bauweise. Auch sei vom Vorliegen der weiteren Voraussetzungen für eine Zurückstellung, namentlich von einem Antrag der Gemeinde auszugehen, der sich bei verständiger Würdigung des Sachverhalts aus der Mitteilung des Stadtplanungsamtes über das Zurückstellungserfordernis an die Bauaufsichtsbehörde ergebe. Ebenso sei nicht offensichtlich, dass es der Zurückstellungsentscheidung der Antragsgegnerin an einem Sicherheitsbedürfnis fehle, weil das Vorhaben bereits nach Bauordnungsrecht oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erkennbar unzulässig sei. Zweifel an der planungsrechtlichen Zulässigkeit bestünden zwar hinsichtlich der im „Blockinnenbereich“ vorgesehenen beiden Gebäude, die nach dem Erkenntnisstand im summarischen Verfahren wohl hinsichtlich der Bebauungstiefe in dem „Straßengeviert“ ... ohne Vorbild seien. Ob sie als rahmenüberschreitendes Vorhaben zulässig sein könnten, lasse sich bei summarischer Prüfung ebenso wenig abschließend beurteilen, so dass die Unzulässigkeit der Bebauung derzeit nicht endgültig feststehe. Die verfügte Zurückstellung sei auch nicht bei hilfsweise unterstellter Genehmigungspflicht des Vorhabens wegen eines anzunehmenden Genehmigungsanspruchs unzulässig. Die Bauvoranfrage beinhalte den Abriss der beiden Gebäude ... und ..., der nach Inkrafttreten der Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig, aber nicht genehmigungsfähig sei, weil die Versagungsgründe des § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB griffen. Nach dem übersandten Fotomaterial handele sich bei beiden Gebäuden, insbesondere beim Gebäude ... um solche, die nach dem Zweck der Erhaltungssatzung gerade geschützt werden sollen, weil sie Teile des für die Straße ... typischen Straßenbildes darstellten und damit das Stadtbild mitprägten. Sie seien ersichtlich älter und von städtebaulicher sowie besonderer geschichtlicher Bedeutung und deshalb auch bereits in der Quartierskartierung der Stadtplanung der Antragsgegnerin vom 14.08.2014 als erhaltenswerte Gebäude eingezeichnet worden; sie prägten das (erhaltenswerte) Stadtbild. Auch wenn eine Abrissgenehmigung nach derzeitigem Stand nicht erteilt werden könne und es deshalb auf die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Häuser nicht weiter ankomme, sei auch diese indes nach Maßgabe der in § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB enthaltenen Versagungsgründe zu verneinen. Die geplanten Reihenhäuser, auch wenn sie als Hausgruppe eine Bauform im Rahmen der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO seien, passten nicht zu den durch die Erhaltungssatzung zu schützenden freistehenden alten „Stadtvillen“ mit repräsentativer Fassade und Vorgärten; sie würden ohne zur Straße ausgerichteten Vorgarten und mit ihrem straßenseitigen Erscheinungsbild der Dreigeschossigkeit sowie einer ohne Vorbild bleibenden Mischung aus Mansard- und Flachdach die Gestalt des Gebiets nachhaltig (negativ) beeinträchtigen.
- 6 Gegen den ihr am 28.06.2018 zugestellten Beschluss wendet sich die Antragstellerin mit ihrer am 11.07.2018 erhobenen und am 27.07.2018, bzw. vertiefend am 01.10.2018 begründeten Beschwerde. Sie macht geltend, die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung lägen bereits nicht vor; das mehr als 150 Hausnummern umfassende Gebiet weise eine gemischte Bebauung mit vornehmlich Mehrparteienhäusern und einzelnen Einfamilienhäusern sowie nicht prägender Villenbebauung auf. Eine Vielzahl der vorgelegten (nur) 21 Fotos zeige jene bloß gewöhnlichen Einfamilienhäuser ohne prachtvollen Garten oder außergewöhnliche Fassade. Es fehle das notwendig erforderliche Überwiegen einer erhaltenswerten Bebauung. Zudem stütze sich die angefochtene erstinstanzliche Entscheidung auf veraltetes Kartenmaterial, das die aktuelle Bebauung der Grundstücke ... und ... mit drei Neubauten nicht ausweise.

Zu Unrecht gehe das Verwaltungsgericht vom Bestehen eines Sicherungserfordernisses der Zurückstellung aus. Bei unterstellter Genehmigungspflicht des Vorhabens stehe ihr ein Recht auf eine Abrissgenehmigung hinsichtlich der vorhandenen Gebäude zur Seite. Beide Häuser seien keine Villen, sondern gewöhnliche Einfamilienhäuser, die weder einen prachtvollen Vorgarten bzw. eine Gartenanlage aufwiesen noch großbürgerlichen Charakter besäßen oder über besondere Gestaltungselemente an Fassade, Fenstern oder Dach verfügten. Demgemäß seien sie von der Antragsgegnerin zu Recht nicht unter Bestandsschutz gestellt worden und würden vom Geltungsbereich der Satzung daher nicht umfasst. Ihr zur Vorbescheidung gestelltes Vorhaben sei entgegen den Ausführungen im angefochtenen Beschluss auch nach § 34 BauGB zu genehmigen. Angrenzende bzw. auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende Grundstücke wiesen sehr wohl eine vergleichbare Bebauungstiefe auf. Die derzeitige Bebauung des Vorhabengrundstücks stelle sich als durch das Vorhaben zu schließende Baulücke dar. Das Vorhaben fügte sich ein und entspreche auch den Anforderungen der unterstellten Erhaltungssatzung.

7 Die Antragsgegnerin tritt der Beschwerde entgegen und begehrt deren Zurückweisung.

II.

8 Die zulässige Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 25.06.2018 bleibt ohne Erfolg. Die zu ihrer Begründung dargelegten Gründe, die allein Gegenstand der Prüfung durch den Senat sind (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), stellen das Ergebnis des angefochtenen Beschlusses nicht in Frage.

9 Die nach § 80 Abs. 5 VwGO gebotene Abwägung der widerstreitenden Interessen fällt auch auf der Grundlage des Beschwerdevorbringens zu Lasten der Antragstellerin aus. Der unter Anordnung der sofortigen Vollziehung ergangene Zurückstellungsbescheid der Antragsgegnerin vom 06.04.2018 erweist sich nach dem Erkenntnisstand des vorliegenden summarischen Verfahrens als rechtmäßig. Die Voraussetzungen für seinen Erlass – § 172 Abs. 2 iVm § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB – liegen vor. Danach hat die Baugenehmigungsbehörde in dem Fall, dass die Gemeinde einen Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, auf deren Antrag die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten steht, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Diese Anforderungen sind erfüllt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Antragsgegnerin hat die Aufstellung einer Erhaltungssatzung „...“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 15.03.2018 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses nebst zeichnerischer Darstellung des die betroffenen Grundstücke umfassenden Geltungsbereichs (Grundstücke Kaltenweide 2 - 162 sowie Grundstücke Roonstraße 2 - 41, jeweils gerade und ungerade Hausnummern) erfolgte am 19.03.2018 ortsüblich in den „Elmshorner Nachrichten“ sowie ergänzend auf der Internet-Seite der Antragsgegnerin, die vor diesem Hintergrund durch ihr Stadtplanungsamt das Zurückstellungserfordernis gegenüber der Bauaufsichtsbehörde formuliert hat. Auch unterliegt es im Rahmen der summarischen Prüfung keinem Zweifel, dass die Voraussetzungen für den gefassten Aufstellungsbeschluss vorliegen und das Vorhaben der Antragstellerin die Durchführung der gemeindlichen Planung unmöglich machen oder jedenfalls wesentlich erschweren könnte. Die Rüge der Antragstellerin, das vom Aufstellungsbeschluss umfasste Gebiet weise bereits keine die Aufstellung einer Erhaltungssatzung iSv § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB rechtfertigende Bebauung auf, verfängt nicht.

10 § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im Wege des Satzungserlasses bestimmte Vorhaben, namentlich den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer präventiven Kontrolle dahingehend zu unterziehen, ob sie mit den von der Kommune verfolgten Erhaltungszielen im Einklang stehen. Die städtebauliche Eigenart eines Gebiets ergibt sich dabei aus der durch die bereits vorhandene Bebauung geprägten Gestalt dieses Gebiets. Sie kann nur in optisch wahrnehmbaren Umständen ihren Ausdruck finden. Städtebaulicher Erhaltungsschutz in diesem Sinne zielt damit auf die Wahrung der städtebaulichen Funktion baulicher Anlagen, deren Bezugspunkt die städtebauliche Eigenart

des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ist. Das Gebiet muss – äußerlich erkennbar – Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund erhaltenswert sein. Die Gründe für diesen städtebaulichen Erhaltungsschutz werden durch § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB weiter dahin konkretisiert, dass in dem Erhaltungsgebiet bauliche Anlagen vorhanden sein müssen, die das Orts- oder Landschaftsbild oder die Stadtgestalt prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Die städtebauliche Bedeutung ist nicht auf Aspekte des sogenannten städtebaulichen Denkmalschutzes beschränkt, muss sich aber aus optisch wahrnehmbaren Wirkungen der baulichen Anlagen ergeben, die zur städtebaulichen Gestalt des Gebiets beitragen können (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.12.2014 - 4 CN 7/13 -, juris [Rn. 9 ff.]). Unter den Begriff Ortsbild fällt insofern u.a. auch die bauliche Ansicht eines Straßenzugs und dessen Erscheinungsbild, mithin das Straßenbild. Letzteres wiederum ergibt sich aus der Straßenführung selbst und durch die sie begrenzenden Grundstücke und ihren baulichen Anlagen oder aus dem Bild, dass eine Straße in Verbindung mit den angrenzenden Grundstücken auf den darauf befindlichen Anlagen für den Beschauer abgibt (OVG Rh.-Pf., Urteil vom 31.07.2008 - 1 A 10361/08.OVG -, juris [Rn. 42] m.w.N.). Dabei ist für die Abgrenzung des Erhaltungsgebiets lediglich zu fordern, dass das Schutzziel zumindest in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann. Die Gemeinde ist bei Satzungserlass keineswegs gehalten, parzellen- oder grundstücksscharf den Nachweis der Erhaltungswürdigkeit zu führen (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 129. EL, Mai 2018, § 172 Rn. 63). Dies deshalb, weil bei dem zweistufigen System einer Erhaltungssatzung die eigentliche Entscheidung erst im Genehmigungsverfahren fällt. Im Hinblick darauf darf die Kommune die Abgrenzung des Satzungsgebiets in der Regel mit einer gewissen Großzügigkeit und Pauschalität vornehmen. Im frühen Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses einer solchen Erhaltungssatzung gilt dies umso mehr.

- 11 Gemessen hieran geht auch der Senat nach dem Erkenntnisstand im vorliegenden summarischen Verfahren davon aus, dass in dem vom Aufstellungsbeschluss umfassten Gebiet in wesentlichen Teilen bauliche Anlagen vorhanden sind, die das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen und das Gebiet aus diesem Grund erhaltungswürdig erscheinen lassen. Dies lässt sich mit hinreichender Verlässlichkeit bereits den vorliegenden, auch erstinstanzlich ausgewerteten Unterlagen entnehmen. So stellt der Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2018 selbst die aus Dokumenten der Elmshorner Stadtgeschichte, aus historischen Karten und aus archiviertem wie auch aktuellem Bildmaterial sowie aus Detailerfassungen von Gebäuden der Jahrhundertwende in den Straßen ... und ... gewonnenen Erkenntnisse zusammengefasst dahingehend dar, dass die ... zu den ersten Straßen des ursprünglichen Elmshorner Stadtgebietes gehöre und eine wichtige Chaussee für die Handelsbeziehungen nach Barmstedt gewesen sei. Mit Aufkommen der Industrialisierung habe sich im Bereich ..., ... und ... ein Villenviertel herausgebildet. Bauernhöfe seien der Villenbebauung gewichen. Prachtvolle Vorgärten und Gartenanlagen seien entlang der ... entstanden. Dieser Stadtbereich gehöre damals wie heute zu den gehobenen Wohngebieten. Wenngleich durch Kriegseinwirkungen mehrere Villen und die Allee zerstört worden seien, seien im Straßenverlauf der ... und der ... noch eine anschauliche Anzahl der Zeugnisse der Elmshorner Baukultur um die Jahrhundertwende sowie ein hoher Grünanteil in den Vorgärten vorhanden. Auch die Gebäude- und Vorgartengestaltung der Nachkriegszeit fügten sich größtenteils in den großbürgerlichen Charakter der Straßenzüge ein. Insofern formuliert der Aufstellungsbeschluss abschließend die mit einer künftigen Erhaltungssatzung verfolgte Intention, zu einer standortgerechten städtebaulichen Weiterentwicklung an den Straßenzügen ... und ... beizutragen und gleichzeitig die hochwertigen, im Stadtgebiet einmaligen städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort, die die städtebauliche Eigenart des Gebiets ausmachten, zu sichern. Der so beschriebene Befund wird durch das in den Verwaltungsakten der Antragsgegnerin befindliche Material einschließlich des Bildmaterials und der im gerichtlichen Verfahren ferner vorgelegten Fotos bestätigt. Insofern reduziert sich die Dokumentation ersichtlich nicht bloß auf 21 Fotobelege; vielmehr werden 21 detaillierte Gebäudeerfassungen (Beiakte B, Bl. 75 – 96) um weitere Abbildungen historischer Gebäude (sog. historische Stadtvillen) aus der Gründerzeit ergänzt (Beiakte B, Bl. 57 und 58 sowie die dem Schriftsatz der Antragsgegnerin vom 13.06.2018 beigefügte Fotodokumentation) und deren Belegenheit entlang der ... und ... dargestellt. Daraus lässt sich die insbesondere vom Stadtplanungsamt der Antragsgegnerin hervorgehobene besondere Charakteristik des durch großbürgerliche Einfamilienhausbebauung geprägten Gebiets ablesen. Auch wenn deren Baustil nicht einheitlich ist, besitzen die dokumentierten (Villen-)Gebäude und Landhäuser als städtebaulich ins Auge springende Gemeinsamkeit repräsentative Fassadengestaltungen und großzügige Eingangsbereiche. Zudem weist der Straßenverlauf mit Ziergärten in der Vorgartenzone einen weitgehend einheitlichen Charakter auf.

- 12 Soweit sich die Antragstellerin bereits an der Verwendung des Begriffs „Villa“ als Synonym für jene charakteristischen großbürgerlichen (zweigeschossigen) Einfamilienhäuser stört, stellt dies den vorbeschriebenen Befund nicht in Frage. Die ursprüngliche Bezeichnung der Villa als (römisches) Landhaus und Herrenhaus des Landeigentümers wurde im 19. Jahrhundert auf das freistehende Haus des Großbürgers übertragen, das oft am Stadtrand oder in Villenvierteln errichtet wurde und zu dessen charakteristischen Eigenheiten Vorgärten, Veranden, offene Balkone, Erker und Türmchen in möglichst malerischer Komposition zählen. Gemessen hieran, erfüllen die von der Antragsgegnerin dokumentierten „großbürgerlichen Einfamilienhäuser“ jene Kriterien in durchaus unterschiedlicher Ausprägung und werden daher nachvollziehbar als Stadtvillen und Landhäuser bezeichnet. Das gilt auch für die beiden auf dem Grundstück der Antragstellerin freistehend errichteten zweigeschossigen gründerzeitlichen Wohnhäuser ... und ... mit jeweils großzügigem Vorgarten- und Eingangsbereich sowie – bei Nr. ... – markanter Giebelgestaltung.
- 13 Ohne Erfolg wendet die Antragstellerin in diesem Kontext weiter ein, gegen die Einordnung ihrer beiden Wohnhäuser ... und ... als erhaltenswürdige, dem Geltungsbereich des Satzungsbeschlusses unterfallende Stadtvillen spreche auch der Umstand, dass die Antragsgegnerin diese nicht unter „Bestandsschutz“ gestellt habe. Hier bemüht die Antragstellerin bereits ein vorliegend nicht einschlägiges Rechtsinstitut. Der baurechtliche Bestandsschutz gewährt das Recht, ein im Einklang mit dem (seinerzeit) geltenden Recht ausgeführtes Vorhaben so, wie es ausgeführt worden ist, auch dann weiter zu nutzen, wenn neue Vorschriften nunmehr diesem Vorhaben, sollte es jetzt errichtet werden, entgegenstünden. Einer Unterschützstellung durch die Antragsgegnerin bedarf es insoweit mithin nicht. Sollte die Antragstellerin mit ihrem Einwand auf eine nicht erfolgte Einordnung ihrer beiden Wohnhäuser als Denkmäler hinweisen wollen, verfängt aber auch dies im Ergebnis nicht. Städtebauliche Erhaltungsgründe iSv § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und Gründe des Denkmalschutzes sind prinzipiell voneinander zu unterscheiden und getrennt zu beurteilen (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.07.1987 - 4 C 26/85 -, juris [Rn. 17]). Das Fehlen eines Denkmalcharakters lässt keineswegs einen Rückschluss auf die fehlende städtebauliche Erhaltungswürdigkeit eines Gebäudes zu. Die notwendig differenziert vorzunehmende Betrachtung kann vielmehr dazu führen, dass eine einzelne bauliche Anlage entweder nur aus städtebaulichen Gründen ohne denkmalgeschützerischen Bezug oder nur als Baudenkmal ohne städtebauliche Funktion erhaltungswürdig ist; im Einzelfall können aber auch beide Gründe zusammentreffen. Für die Erhaltungswürdigkeit einer baulichen Anlage im Rahmen des § 172 BauGB kann deshalb zwar auch an deren Denkmalcharakter angeknüpft werden. Entscheidend für die Anwendung des § 172 BauGB bleibt aber allein, dass die Wahrung ihrer städtebaulichen Funktion im oben beschriebenen Sinne das Ziel der Erhaltung einer baulichen Anlage darstellt. Eine Gemeinde darf gerade nicht mit den rechtlichen Mitteln des § 172 BauGB der Sache nach Denkmalschutz betreiben. Vielmehr muss sie sich bei der ihr vom Bundesgesetzgeber anvertrauten Erhaltung baulicher Anlagen auf die Verfolgung der in § 172 Abs. 3 BauGB genannten städtebaulichen Ziele beschränken (BVerwG, Urteil vom 03.07.1987 - 4 C 26/85 -, a.a.O. [Rn. 17 f.]).
- 14 Auch stellen weder die Antragsgegnerin noch das Verwaltungsgericht in Abrede, dass im Geltungsbereich des Satzungsbeschlusses auch bauliche Anlagen vorhanden sind, die nicht (mehr) Zeugnis jener Baukultur um die Jahrhundertwende sind; solche „Fremdkörper“ stellen die Zielsetzung der künftigen Erhaltungssatzung für das betreffende Gebiet jedoch nicht in Frage (vgl. OVG Rh.-Pf., Urteil vom 31.07.2008 - 1 A 10361/08.OVG -, a.a.O. [Rn. 42]). Es ist nach dem vorliegenden Aktenmaterial nicht ersichtlich, dass das gesamte Gebiet oder auch nur einzelne Teile der betroffenen Straßenzüge der ... und ... dadurch derart inhomogen geworden wären, dass sie keine schützenswerte Eigenart mehr aufwiesen und daher nicht mehr in das Erhaltungsgebiet einzubeziehen sind. Auch das von der Antragstellerin vorgelegte Bildmaterial, mit dem sie – ohne genaue Adressenangabe – wohl exemplarisch auch solcherlei „Fremdkörper“ belegt bzw. zu belegen sucht, streitet dafür nicht, ganz abgesehen davon, dass einige der abgelichteten Neubauten, namentlich die Häuser im ..., einer Seitenstraße der ..., schon gar nicht im Geltungsbereich des fraglichen Satzungsbeschlusses liegen.
- 15 Ebenso wenig ist die Rüge der Antragstellerin, das Verwaltungsgericht habe seine Entscheidung auf veraltetes Kartenmaterial gestützt, geeignet, das erstinstanzliche Beschlussergebnis

in Zweifel zu ziehen. Es trifft zu, dass sowohl die Stadtgrundkarte mit dem Stand 25.02.2018 als auch die den Geltungsbereich der künftigen Erhaltungssatzung „...“ darstellende Karte die Bebauung der Grundstücke ... 20 und ... mit drei neuen Wohnhäusern nicht ausweisen. Jene Grundstücke liegen indes unstreitig außerhalb des (künftigen) Erhaltungsgebiets, so dass deren bauliche Nutzung bereits deshalb ohne rechtliche Relevanz ist. Das Verwaltungsgericht bezieht sich auf das angesprochene Kartenmaterial zudem nicht hinsichtlich der Frage der Erhaltungswürdigkeit der von der künftigen Satzung erfassten baulichen Anlagen, sondern allein im Rahmen seiner Prüfung, inwieweit das Vorhaben der Antragstellerin bereits nach Bauordnungsrecht oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften unzulässig ist. In diesem Kontext hat es die Frage des „Einfügens“ iSv § 34 BauGB wegen der vorgesehenen Bebauung auch des „Blockinnenbereichs“ im „Straßengeviert“ ... problematisiert, aber letztlich offen gelassen und im Ergebnis ein Sicherungserfordernis der streitbefangenen Zurückstellungsentscheidung vom 06.04.2018 bejaht. Selbst eine Kenntnis von der Bebauung der Grundstücke ... und ... hätte jene Ausführungen nicht zu beeinflussen vermocht, da sich die als problematisch angesprochene Bebauungstiefe regelmäßig ausschließlich von der Erschließungsstraße, hier mithin der Straße ... aus beurteilt. Dessen ungeachtet will die Antragstellerin selbst nicht behaupten, der angefochtenen Zurückstellung ihres Vorhabens fehle es am Sicherungserfordernis wegen dessen offensichtlicher Unzulässigkeit aus anderen Gründen (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a.a.O., § 172 Rn. 95), namentlich aus Gründen des Bauordnungs- oder Planungsrechts. Das verbesserte ihre Rechtsposition mitnichten.

- 16 Entgegen der Annahme der Antragstellerin ist auch – als materielle Voraussetzung der angefochtenen Zurückstellung gemäß § 172 Abs. 2 iVm § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB – die Befürchtung gegeben, dass ihr Vorhaben die Verwirklichung des von der Antragsgegnerin verfolgten Erhaltungsziels unmöglich macht oder erschwert. Hierfür liegen hinreichend konkrete Anhaltspunkte vor. Das zur Vorbescheidung gestellte Vorhaben beinhaltet neben dem Abriss der beiden auf dem Grundstück ... bis ... befindlichen Bestandsgebäude die Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit geplanter sog. Townhäuser mit 4 Einheiten und – dahinter angeordnet – eines „Reihenhauses“ mit 3 Einheiten und eines als Doppelhaus bezeichneten Wohngebäudes. Es liegt auf der Hand, dass bereits der Abriss der beiden Gebäude dem im Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2018 angeführten Erhaltungsziel zuwiderläuft, die hochwertigen, im Stadtgebiet einmaligen städtebaulichen Gegebenheiten im Bereich ..., d.h. die dort unverändert vorhandenen Zeugnisse der Elmshorner Baukultur um die Jahrhundertwende mit hohem Grünanteil in den Vorgärten, die die städtebauliche Eigenart des Gebiets ausmachen, zu sichern. Ausgehend vom bisherigen Planungsstand ist das Grundstück mit beiden Gebäuden vom Geltungsbereich des Satzungsbeschlusses erfasst, so dass sich das Erhaltungsziel der Bestandssicherung ersichtlich auch auf jene gründerzeitlichen Häuser (Stadtvillen) mit eingangs bereits beschriebenem jeweils großzügigem Vorgarten- und Eingangsbereich sowie – bei Nr. .. – markanter Giebelgestaltung erstreckt. Ihre Beseitigung schaffte vollendete Tatsachen und erschwerte mindestens die Sicherung der mit der künftigen Satzung angestrebten Ziele, wenn es sie nicht gar unmöglich machte. Der gegen die Einordnung beider Wohnhäuser als Stadtvilla bzw. Landhaus geltend gemachte Einwand ist aus den bereits oben dargelegten Gründen nicht tragfähig.
- 17 Steht mithin zu erwarten, d.h. zu befürchten, dass die Verwirklichung des Vorhabens bereits mit dem Abriss der Bestandsbebauung jedenfalls das mit der Satzungsaufstellung verfolgte Erhaltungsanliegen der Antragsgegnerin erschwert, kommt es auf die Frage der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Übrigen bzw. eines entsprechenden Genehmigungsanspruchs bei unterstellter Genehmigungspflicht des Vorhabens einer hypothetisch angenommenen Erhaltungssatzung schon nicht mehr entscheidungstragend an. Das hat auch das Verwaltungsgericht so entschieden und seine weiteren Ausführungen [Beschluss - Abdr. S. 8], denen zufolge ein solcher Genehmigungsanspruch für das Neubauvorhaben ebenso wenig besteht, lediglich als Ergänzung – der Vollständigkeit halber – verstanden wissen wollen. Dem muss daher im Rahmen des Beschwerdeverfahrens nicht weiter nachgegangen werden.
- 18 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 19 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).

© juris GmbH