

Das Land NRW hat den § 2a Abs. 2 Nr. 5 der Verordnung zur Durchführung des BauGB gestrichen. Damit unterliegen Bauvorhaben nach § 35 Abs.4 Nr. 4 BauGB der Zustimmungspflicht der obere Bauaufsichtsbehörde – die gutachterliche Beteiligung des Westfälischen Amtes für Landes- und Baukultur in Münster (für Westfalen) entfällt.

Die einzelfallbezogene fachliche Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB obliegt somit nunmehr ausschließlich den unteren und oberen Bauaufsichtsbehörden. Dabei ergibt sich folgendes Verfahren:

1. Zunächst ist über das grundsätzliche Vorliegen der das Bild der Kulturlandschaft prägenden Eigenschaft des Gebäudes zu befinden.
2. Wenn die prägende Eigenschaft bejaht wird, ist der Erhalt des Gestaltwertes anhand der detailliert vorzulegenden Planung (u. a. Aussagen zu den verwendeten, historisch fachgerechten Baustoffen und Konstruktionen) unter Berücksichtigung bautechnischer, gestalterischer und das Raumgefüge prägender Punkte zu prüfen. Diesbezüglich wird auf den Beschluss des BVerwG v. 18.10.1993 - 4 B 160.93 – (BauR 1/94 S. 83) hingewiesen, wonach sich die erleichterte Zulassung nicht auf unwesentliche Änderungen oder Nutzungsänderungen beschränkt. Ausgeschlossen sind indes Veränderungen, die einer Neuerrichtung oder einer Erweiterung gleichkommen. Weiterhin sind Umgestaltungen ausgeschlossen sind, die zwar die Identität der Anlage unangetastet lassen, dem Gebäude aber ein im Vergleich zum früheren Zustand anderes Erscheinungsbild verleihen.
3. Sind die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, erfolgt die Vorlage an die oberen Bauaufsichtsbehörde.

Für ein grundsätzliches Hinzuziehen von Honorargutachten, z. B. von anerkannten Hauskundlern (wie beim Umgang mit Denkmälern oft gefordert) oder des Westfälischen Amtes für Landschafts- und Baukultur verbleibt nur Raum im Dissensfall.

Dabei steht der grundsätzliche Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes mit hohen Anforderungen an die Unterlagen bezüglich der baulichen Detailausbildung im Mittelpunkt. Das beabsichtigte Anbringen von Gaupen, Dachflächenfenstern und das Ersetzen von Deelentoren kann im Einzelfall zu Problemen führen.

Auch kann eine innere Sanierung nicht so weit gehen, dass die Identität der Tragstruktur und damit des Gebäudes völlig beseitigt wird.

Anlage: Entwurf eines Formulars zur Baubeschreibung



baubeschreibung\_kultur\_2.doc