

ARCHITEKTURBÜRO ELBERT
Denkmalpflege & Bauforschung

Wencke Elbert
Dr.-Ing. Architektin BayAK
Hardergäßle 3 86150 Augsburg
T 0821 2426357
F 0821 2199788
www.wencke-elbert.de
architektur@wencke-elbert.de

Dr. Wencke Elbert, Hardergäßle 3, 86150 Augsburg

Kanzlei Schönefeld Ziegler
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Friedastraße 22
81479 München

18.09.2025

DENKMALFACHLICHE STELLUNGNAHME

betreffend:

**Mögliche Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft auf den Flurstücken 3506/9,
3510/4, 3509/44, 3509/1**

**Überprüfung denkmalschutzrechtlicher Belange für das Gut Freiham
(Ensemble mit Einzelbaudenkmälern):**

Umgebung und Nähebereich gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Die oben genannten Flurstücke, die als möglicher Standort für ein Wohnheim für 250 Geflüchtete untersucht werden sollen, befinden sich in östlicher/südöstlicher Nachbarschaft zum Ensemble „Gut Freiham“ (E-1-62-000-14) mit dessen Einzelbaudenkmälern „Ehem. Kuhstall“ (D-1-62-000-1869) - Abb. 09 -, „Schlossgaststätte“ (D-1-62-000-1867) - Abb. 10 -, „Brennerei“ (D-1-62-000-8733), „Kirche Hl. Kreuz“ (D-1-62-000-1865), „Pferdestall“ (D-1-62-000-1868), „Ehem. Schmiede“ (D-1-62-000-11428), „Schloss, Remise und Eiskeller“ (D-1-62-000-1866) - Abb. 08 - sowie dem Schlosspark, der letztgenannte umgibt. (Abb. 01 bis 06)

Die folgende Stellungnahme überprüft unter denkmalfach- und rechtlichen Gesichtspunkten, ob durch die Errichtung eines Wohnheims auf o.g. Flurstücken eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes und des Wesens der Baudenkmäler des Gutes Freiham gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 zu befürchten ist.

Eine konkrete Planung der diskutierten Flüchtlingsunterkunft liegt der Verfasserin zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme nicht vor.

A. Nähebereich des Denkmals i. S. d. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Die Erlaubnis zur Errichtung einer Anlage kann versagt werden, wenn „das Vorhaben zur einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde.“ (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG)
Das bayerische Denkmalschutzgesetz stellt hierbei vor allem auf den **Wirkungsbereich** des Denkmals, den es für eine unverfälschte Vermittlung seiner Bedeutung benötigt, ab.

Die Schwierigkeit der Abgrenzung dieses Wirkungsbereichs eines Denkmals (Einzelbaudenkmal oder Ensemble) liegt daher in der Definition der Nähe, da diese nicht in Metern angegeben werden kann. Je nach Ausstrahlungskraft und Bedeutung des Baudenkmals kann der Wirkungsradius entweder auf die unmittelbare Nachbarschaft begrenzt sein oder aber sehr weit reichen. (z.B. BayVGh v. 18.07.2013 - 22 B 12.1741)

Der gesetzliche Schutzbereich des Denkmals gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 ist so zu verstehen, dass eine Anlage sich dann in der Nähe eines Baudenkmals befindet, wenn ihre Errichtung, insbesondere ihr äußeres Erscheinungsbild, nachteilige Wirkung für das Denkmal haben kann. (Vgl. Eberl/Spennemann et al. 2021 Art. 6 RN 19) Eine Beeinträchtigung i. S. d. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 ist zum Beispiel anzunehmen, wenn eine bauliche Maßnahme den **Maßstab** nicht wahrt, den das Denkmal gesetzt hat, und sie es gleichsam **erdrücken, verdrängen, übertönen** oder die gebotene Achtung gegenüber den durch das Denkmal verkörperten Werten außer Acht lassen würde. (BayVGh U. v. 24.01.2013 - 2 BV 11.1631)

B. Nähe- und Wirkungsbereich des Gutes Freiham

Die überwiegend aus dem 17. Jh. stammenden Gebäude des Gutes Freiham bilden zusammen mit der Parkanlage, den Alleen und Freiflächen das Ensemble Freiham. (Abb. 01 bis 06) Der Ort selbst geht auf einen bereits im 12. Jh. erwähnten Rittersitz zurück. Die Eigentümerin der Gutsanlage ist die Edith-Haberland-Wagner Stiftung, benannt nach Edith Haberland-Wagner, einer Nachfahrin der Gründerfamilie der Augustiner Brauerei.

1. Beschreibung der Struktur der Anlage

Das Ensemble des Gutes Freiham wird im Süden von der Centa-Hafenbrädl-Straße begrenzt, die rechtwinklig in die Freihamer Allee übergeht. Diese Allee stellt von Beginn an die zentrale Erschließungsstraße des Gutshofs dar und verläuft mittig durch die Anlage in nordwestlich-südöstlicher Richtung. (Abb. 01 bis 06)

Im Norden und Osten wird das Anwesen von der im 90-Grad-Winkel abknickenden Therese-Wagner-Straße gesäumt, welche zugleich die Grenze zu den im Osten des Gutes gelegenen, hier diskutierten Flurstücken bildet.

Neben den oben genannten Baudenkmalern nehmen auch nicht eigens unter Schutz stehende Gebäude am Denkmalwert des Ensembles „Gut Freiham“ teil. Hierzu zählen u.a. die Wirtschaftsgebäude im Süden an der Centa-Hafenbrädl-Straße sowie eine weitere Gebäudegruppe im Zentrum der Anlage, südlich der ehemaligen Schmiede. (Abb. 05)

Neubauten

Im Nordosten des als Denkmal-Ensemble ausgewiesenen Areals und in unmittelbarer Sichtbeziehung zu den geschützten Stallungen sowie der Schlossgaststätte befinden sich die **neu errichteten Lagerhallen der Augustiner-Brauerei**. (Abb. 06; 11: Blick 01, 04 und 05) Um den Maßstab und die Eigenart des Ensembles zu wahren, passte man die Bauweise der Neubauten an die Eigenart des Ensembles an. Die langgestreckte Lagerhalle, die an eine Stallung oder ein historisches Wirtschaftsgebäude erinnert, wurde als eingeschossiger, hell verputzter Baukörper mit ziegelgedecktem Walmdach gestaltet. Die größere, holzverschaltete Halle mit flachgeneigtem Blechdach folgt der Bautradition klassischer Tennengebäude.

Südlich an die neuen Hallen der Augustiner-Brauerei schließt der Schlosspark mit dichtem, altem Baumbestand an. Er befindet sich im „Rücken“ des Schlosses und bildet die natürliche und blickdichte Abgrenzung nach Osten. (Abb. 01, 04, 06 und 07)

Wie bereits erwähnt, war und ist die zentral gelegene Allee seit je her die Haupteinfahrtsstraße der Gutsanlage, so dass sich die Gebäude beidseitig zu dieser Wegeführung hin orientieren. (Abb. 01 bis 03) Die Parkanlage sowie die Neubauten der Brauerei schirmen das historische Gebäudeensemble gen Osten ab.

C. Prüfung der Beeinträchtigung: Wirkungsbereich und Blickbeziehungen

Das DSchG geht i. S. des Abs. 1 Satz 1 generell davon aus, dass die Errichtung baulicher Anlagen in der Nähe von Denkmälern eine Beeinträchtigung darstellen kann. Daher ist zu prüfen, ob die beabsichtigte Maßnahme

- a. im Wirkungsbereich des Denkmals liegt und
- b. dazu führen würde, das Denkmal in seinem Wesen zu verändern und/oder es zu *erdrücken, zu verdrängen oder zu übertönen*. (Siehe BayVGH U. v. 24.01.2013 - 2 BV 11.1631)

Fehlt es an einer Beeinträchtigung, so besteht kein Grund, eine Erlaubnis zu versagen. (Vgl. Eberl/Spennemann 2021 Art. 6 RN 34)

Um eine etwaige Beeinträchtigung abzuwägen, ist insbesondere die Blickbeziehung zwischen den Denkmälern und den beabsichtigten Neubauten zu prüfen.

Die historischen Gutsgebäude orientieren sich, wie bereits erwähnt, zur Freihamer Allee. Die Wirtschaftsgebäude wurden beidseitig der Allee in U-Form angelegt und bilden zwischen den Stallungen, der Gaststätte und der Brennerei große Innenhöfe mit den jeweiligen Zugängen. Auch das Schloss wird von der Allee aus erschlossen. (Abb. 05 bis 08)

Das östliche Areal des Ensembles, begrenzt durch die Therese-Wagner-Straße, bildet den rückwärtigen Bereich der Gutsanlage. Etwa zwei Drittel dieses Abschnitts nimmt die parkartige Grünanlage mit dichtem Baumbestand ein, während rund ein Drittel durch die neuen Gebäude der Augustiner Brauerei besetzt ist. (Abb. 04)

Der nähere Wirkungsbereich und die „Erlebbarkeit“ des Gutes Freiham ist somit beidseitig der Freihamer Allee zu sehen. Selbst die Pferdekoppeln sind an der Allee angeordnet. Die Neubauten der Augustiner Brauerei befinden sich in **unmittelbarer Blickbeziehung** zu den Einzelbaudenkmälern, jedoch am Rand des Ensembles und somit nicht im Kern des direkten Wirkungsbereichs. Sie stellen durch die oben beschriebene Gestaltung, die sich den Denkmälern unterordnet, keine Beeinträchtigung des Ensembles dar. Aus diesem Grund wurde die Erlaubnis erteilt.

1. Sichtbeziehungen des untersuchten Standortes

Die Flurstücke 3506/9, 3510/4, 3509/44 und 3509/1 stehen vom keinem Standpunkt aus in unmittelbarer Sichtbeziehung zu den Einzelbaudenkmälern der Gutsanlage. (Abb. 11: Blick 01 bis 08) Das Schloss ist nach Osten beinahe vollständig abgeschirmt durch den Baumbestand der Parkanlage. Der Blick von Osten auf die ehemaligen Stallungen und die Gaststätte wird verdeckt durch die Lagergebäude der Brauerei. Umgekehrt ist von der Freihamer Allee innerhalb des Gutshofs das östlich der Therese-Wagner-Straße gelegene Grundstück nicht einsehbar.

Von Süden (Centa-Hafenbrädl-Str./Ecke Therese-Wagner-Str.) blickt man auf einen langgestreckten Holzschuppen, der von dichter Bepflanzung umgeben ist. (Blick 02) Folgt man der Therese-Wagner-Str. nach Norden, so trifft man auf die tennenartige Halle der Augustiner Brauerei ohne Blick auf die Denkmäler. (Blick 03 und 04) Dem nördlich gelagerten Teil der Therese-Wagner-Straße Richtung Osten folgend, begleitet man die Außenseiten der ehemaligen Stallungen sowie des langgestreckten, ziegelgedeckten Lagergebäude der Brauerei. Von hier aus ist kein Blick auf die diskutierten Flurstücke möglich. (Blick 07 und 08)

Ergebnis

Zwischen dem hier zu untersuchenden Standort für ein Wohnheim und dem Gut Freiham besteht - für einen zweigeschossigen Baukörper, der sich beispielsweise an der Traufhöhe der Augustiner-Lagerhalle orientiert - keine direkte Sichtbeziehung. Dies ist insbesondere auf die bereits bestehenden Neubauten sowie auf die vorhandene Vegetation zurückzuführen; die die Sichtachsen unterbrechen und somit eine visuelle Trennung zwischen dem Standort und dem Denkmal gewährleisten.

Eine denkmalrechtlich relevante Beeinträchtigung i. S. des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG ist demnach nicht gegeben, sofern die angestrebte Bebauung auf den genannten Flurstücken in zurückhaltender Form erfolgt. Die Gestaltung hat sich - ähnlich wie die Lagerhallen der Brauerei - dem Ensemble unterzuordnen.

2. Umgebung

Im Hintergrund entsteht seit einigen Jahren rund um das Gut Freiham eine Silhouette aus mehrgeschossigen, kubischen, weißen Baukörpern unterschiedlicher Nutzung, die eine fremdartige „Kulisse“ für das Denkmal bilden. Sie verstärken zunehmend den inselartigen Charakter der historischen Anlage und beeinträchtigen ihr Wesen weitaus stärker als beispielsweise die Neubauten der Brauerei, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Einzelbaudenkmalern und innerhalb des Ensembles befinden. (Abb. 07; Blick 04, 06 bis 08)

Letzteres gilt, wie oben erwähnt, gleichermaßen auch für die hier untersuchten Grundstücke: Trotz der räumlichen Nähe zum Ensemble ist die Sichtbeziehung und damit die Einflussnahme auf das Wesen des Denkmals Gut Freiham u.a. durch die dichte Vegetation und die Lagerhallen der Brauerei als deutlich geringer zu bewerten als zu den weiter entfernten, kubischen Neubauten im Umfeld.

D. Gestaltung der Neubauten im Nähebereich des Denkmals

Neubauten innerhalb oder im unmittelbaren Nähebereich von Ensembles und/oder von Einzelbaudenkmalern haben sich hinsichtlich ihrer Materialität, ihres Maßstabs und ihrer Kubatur unterzuordnen. Sie dürfen das Denkmal nicht dominieren oder in Konkurrenz zu ihm stehen.

Am Beispiel der Lagerhallen im Nordosten des Ensembles wird deutlich, dass eine an historische Bauweisen angelehnte Gestaltung keine Beeinträchtigung des Wesens eines Denkmals i. S. des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 darstellt.

Für das geplante Wohnheim bedeutet dies, dass eine Bauweise und Gestaltung zu wählen ist, die eher als Erweiterung des Ensembles denn als Neubau wahrgenommen wird. Hier kommen zum Beispiel Holzbauweisen mit brettverschalten Wänden und flächeneigten Dächern in Betracht.

Zusammenfassung/Fazit

Eine Beeinträchtigung des Denkmals Gut Freiham (Ensemble und Einzelbaudenkmäler) i. S. des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 durch die Bebauung der Flurstücke 3506/9, 3510/4, 3509/44 und 3509/1 ist aufgrund fehlender oder nur geringfügiger Sichtbeziehungen nicht anzunehmen, sofern die Neubauten in ihrer Gestaltung, Kubatur und Materialität den Denkmälern untergeordnet bleiben und sich ihnen anpassen.

Augsburg, 18. September 2025

Dr. Wencke Elbert

Quellen

Eberl/Spennemann/Schindler-Friedrich/Gerstner:

Bayerisches Denkmalschutzgesetz. Kommentar. 8. Auflage, Stuttgart 2021

Martin, D.: Bayerisches Denkmalschutzgesetz, Kommentar. München 2019

Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege 18.09.2025

(<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=bau&koid=174194#>)

BayernAtlas 18.09.2025

Stiftungsgut München Freiham

<https://ehw-stiftungsgut.de> (18.09.2025)

Gut Freiham - wikipedia 18.09.2025

https://de.wikipedia.org/wiki/Gut_Freiham

ABBILDUNGEN

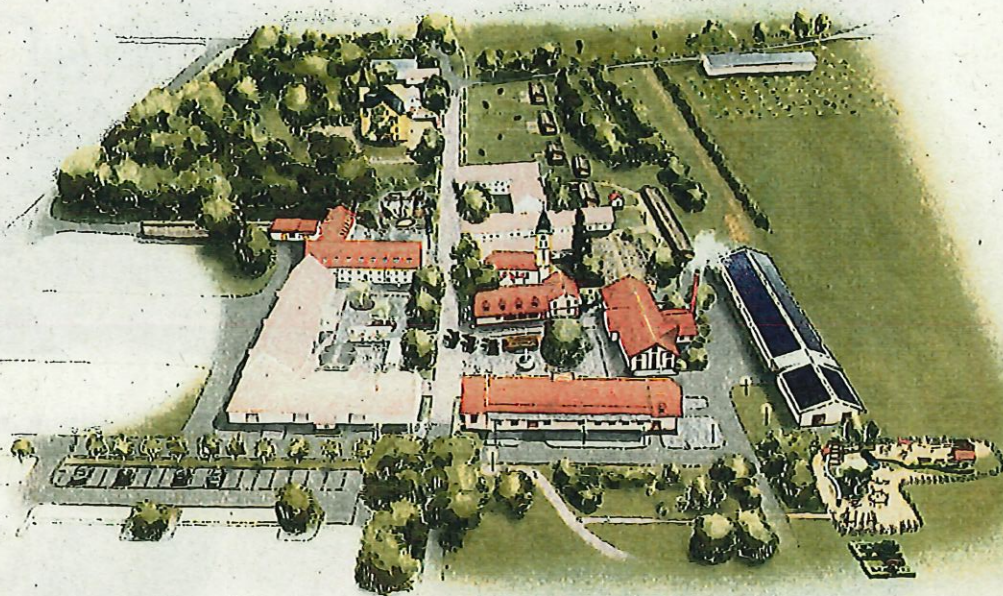


Abb. 01 (oben)
Darstellung der Gesamtanlage
Gut Freilham ohne die
Neubauten der Lagerhallen im
Nordosten
(Quelle: Stiftungsgut der Edlith-
Haberland-Stiftung)

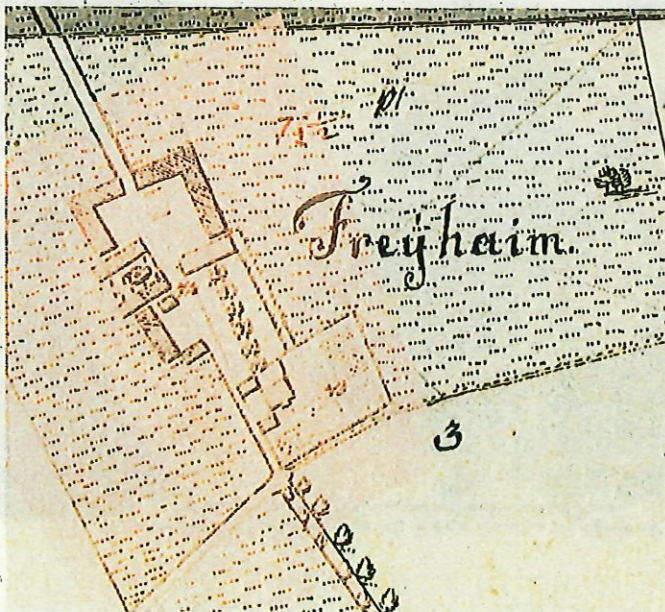


Abb. 02 (oben)
Urkataster (um 1860) mit dem Gut Freilham (Freyhaim) beidseitig der Allee

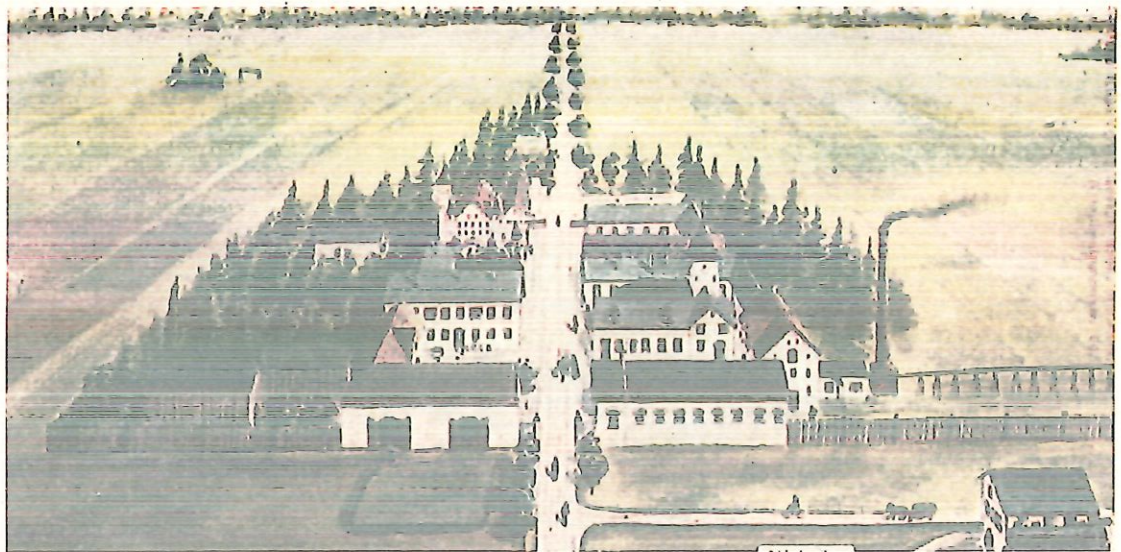


Abb. 03
Zeichnerische Darstellung Gut Freiman (Freyhalm) beidseitig der Allee (vermutlich Mitte 19. Jh.)

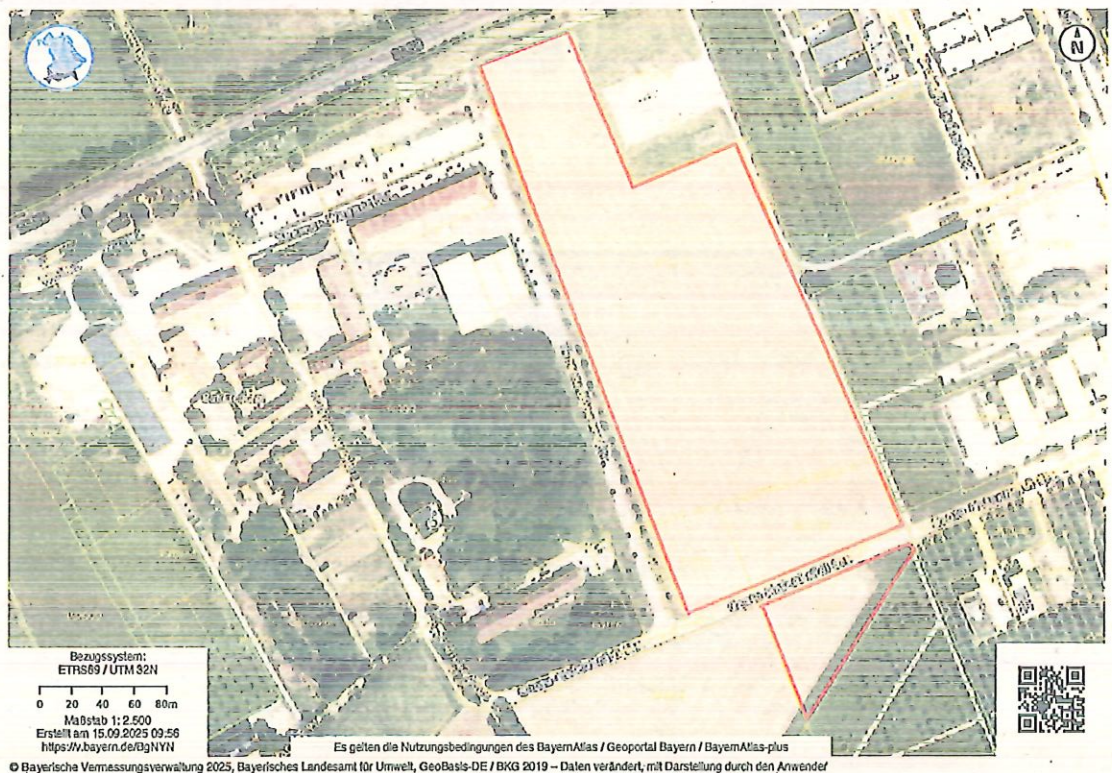


Abb. 04
Lageplan (BayernAtlas) der Gutsanlage Freihalm mit den benachbarten Flurstücken, die als möglicher Standort für eine neue Flüchtlingsunterkunft diskutiert werden (Rot markiert)



Abb. 07
3D-Luftbild der Gutsanlage mit der umgebenden Bebauung aus mehrgeschossigen, kubischen Baukörpern



Abb. 08
Hofmarkschloss (D-1-62-000-1866) mit zugehörigem Park, errichtet um 1640, 1865 neugotisch umgestaltet; mit Nebengebäuden: Waschhaus, Remise und Eiskeller



Abb. 09
Ehem. Kuhstall (D-1-62-000-1869) mit winkelförmigem Grundriss zur Allee orientiert, errichtet Ende des 18. Jh, nach Brand 1913 wieder aufgebaut

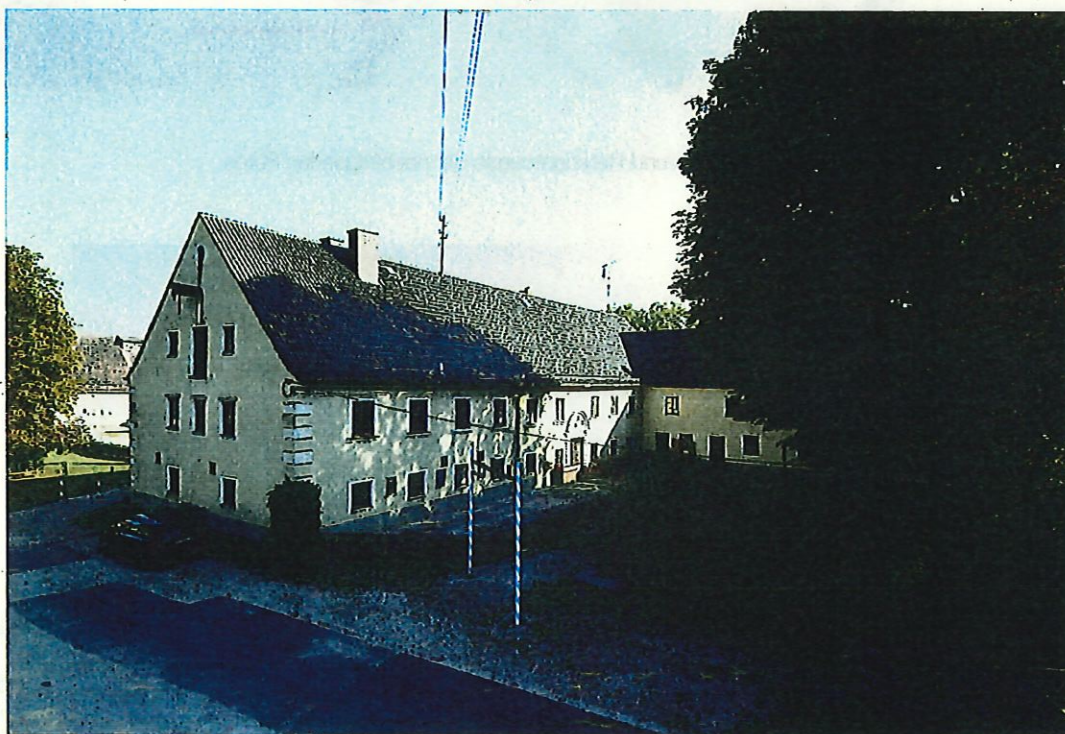


Abb. 10
Schlossgaststätte (D-1-62-000-1867) mit winkelförmigem Grundriss ebenfalls zur Allee orientiert, errichtet im 17./18. Jh, im 19. Jh. verändert

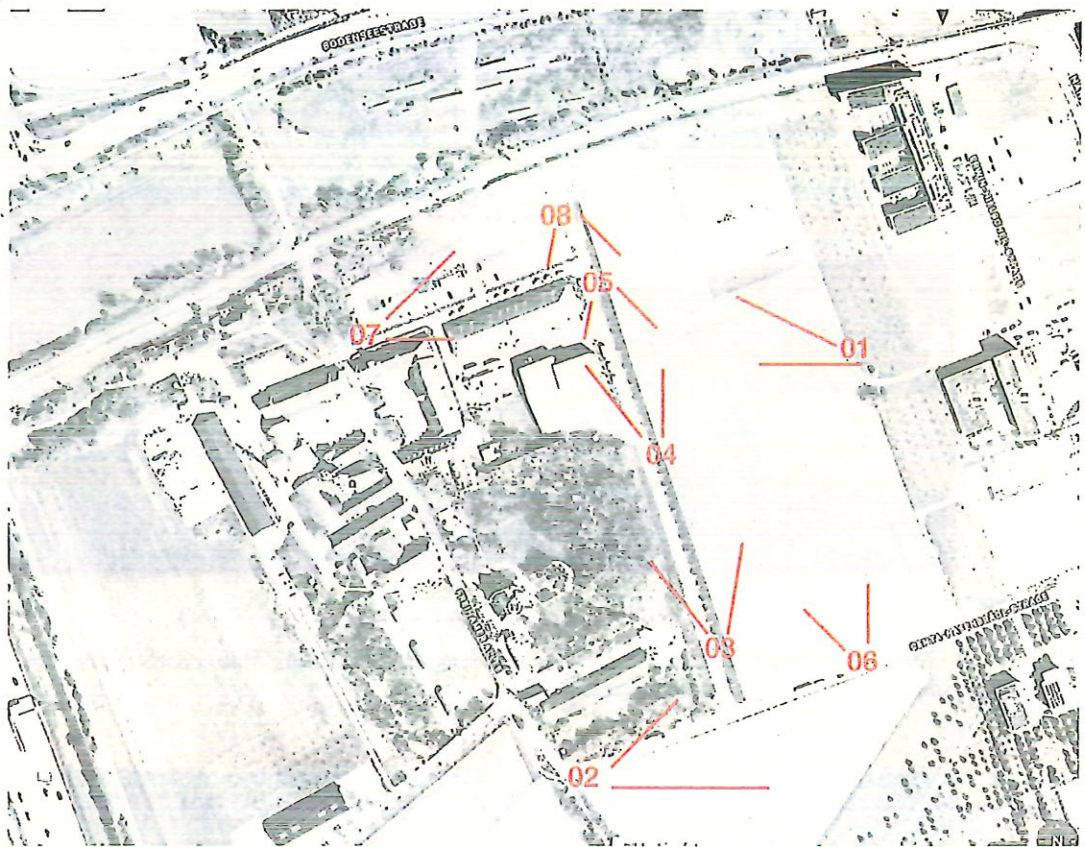


Abb. 11
Luftbild mit den Standorten und Blickrichtungen der nachfolgenden Fotos



Blick 01

Über das
potentielle
Baugrund-
stück auf die
neuen Hallen
der Brauerei
im Nordosten
des
Ensembles



Blick 02

Im Süden der
Gutsanlage an
der Ecke
Centa-
Hafenbrädl-
Straße/
Freihamer-
Allee



Blick 03

Nach Norden
entlang der
Therese-
Wagner-
Straße



Blick 04

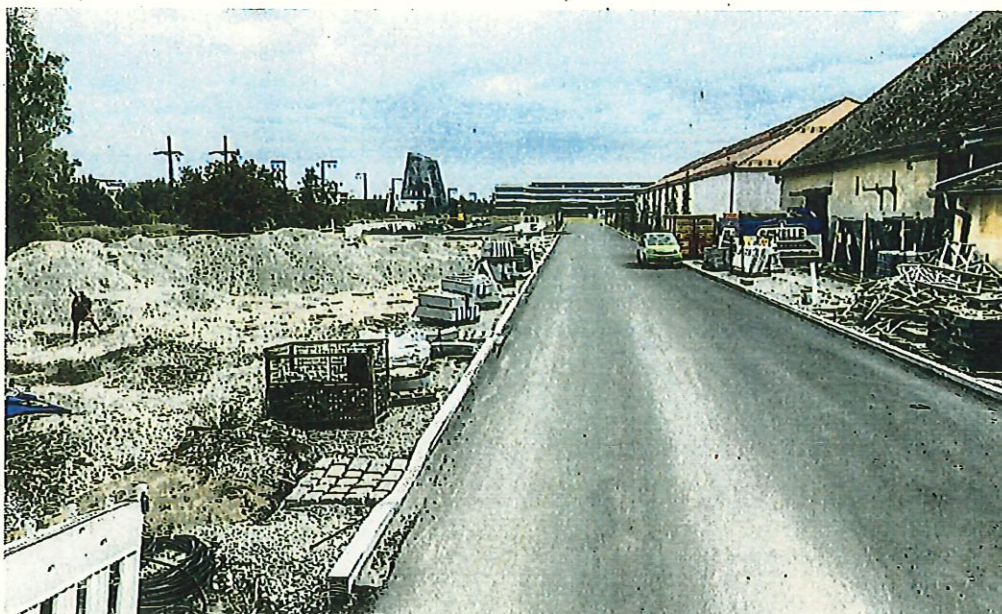
Nach Norden
entlang der
Therese-
Wagner-Straße
mit der
holzverschalten
Halle der
Brauerei



Blick 05
Nach Süden entlang der Therese-Wagner-Straße mit der holzverschaltten Halle der Brauerei

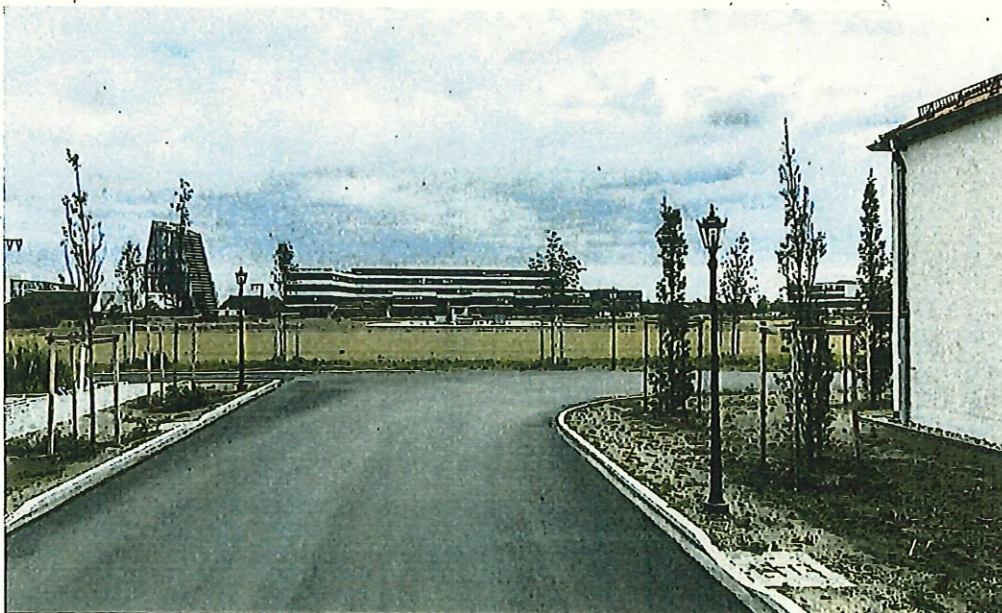


Blick 06
Über das potentielle Baugrundstück nach Norden von der Centa-Hafenbrädl-Straße aus; links im Bild die dichte Vegetation im rückwärtigen Bereich des Schlosses



Blick 07

Nach Osten entlang der Therese-Wagner-Straße; rechts die Außenseiten der ehem. Stallungen und das neue Lagergebäude der Brauerei



Blick 08

Eckbereich Therese-Wagner-Straße mit dem neuen Lagergebäude auf das potentielle Baugrundstück; im Hintergrund die mehrgeschossigen Neubauten der Umgebung

