

Az.: 1 B 143/17
4 L 203/17

beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

gegen

die Stadt Leipzig
vertreten durch den Oberbürgermeister
Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:
GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

Baugenehmigung für Neubau Wohnpark (N); Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichtes durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Meng, die Richterin am Obergericht Schmidt-Rottmann und die Richterin am Obergericht Dr. Henke

am 7. August 2017

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 4. Mai 2017 - 4 L 203/17 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.500,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet.
- 2 Der Antragsteller ist Eigentümer des im Stadtgebiet der Antragsgegnerin liegenden Grundstücks O.....-Straße S1 (Flurstück F1.... der Gemarkung L.....) mit einer unter Denkmalschutz stehenden Villa.
- 3 Mit Bescheid vom 4. Oktober 2016 erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen mit Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde eine Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau Wohnpark O.....-Str. S2, L1“ zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 Wohneinheiten. Das Vorhabengrundstück (Flurstücke F2...., F3..., F4... sowie F5. der Gemarkung L.....) grenzt an das

Grundstück des Antragstellers. Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Verwaltungsgericht den Antrag des Antragstellers auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen die Baugenehmigung vom 4. Oktober 2016 abgelehnt. Der Antragsteller werde durch die Baugenehmigung nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt. Das nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilende Vorhaben füge sich nach der Art der baulichen Nutzung ein und sei auch nicht rücksichtslos.

4 Es könne offen bleiben könne, ob die nähere Umgebung durch die Grundstücke entlang der O.....-Straße, der Straße Z..... sowie der Südseite der M.....straße und der Nordseite der H.....-Straße bestimmt werde oder ob dieser auch das Grundstück mit der M....villa angehöre, da auf fast allen Grundstücken Wohnnutzung vorhanden sei. Die nähere Umgebung beziehe sich aber nicht nur auf die Grundstücke O.....-Straße S3 bis S4, da dieser Bereich für die Einordnung als selbstständiges Baugebiet eine zu geringe Fläche umfasse.

5 In der näheren Umgebung befinde sich auf den Grundstücken O.....-Straße S5 und S6, S7 und S8, S9 und S10 sowie M.....straße S11, S12, S13, S14 und S15 Hinterlandbebauung. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sei ebenfalls vergleichbare Bebauung vorhanden. Dies könne aber dahinstehen, da dem Maß der baulichen Nutzung allein im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme nachbarschützende Wirkung zukomme. Für die gestalterische Qualität von Gebäuden lasse sich dem Bauplanungsrecht keine Maßgabe entnehmen.

6 Das Vorhaben verstoße nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, da von ihm keine abriegelnde oder erdrückende Wirkung ausgehe. Mit einer Gesamthöhe von - jeweils - nicht mehr als 13 m blieben die beiden straßenseitigen Gebäude des Vorhabens (Haus A und B) deutlich hinter der Höhe des Gebäudes des Antragstellers zurück. Dies gelte auch für die Gebäude im rückwärtigen Bereich mit einer Höhe von jeweils 10 m. Aus einem zu geringen Abstand könne ebenfalls kein Abriegelungseffekt entstehen, da der Abstand zwischen dem Gebäude des Antragstellers und dem nächst gelegenen Haus A mehr als 18 m betrage. Ferner lasse sich ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme aufgrund der Eröffnung qualifizierter Einsichtsmöglichkeiten nicht erkennen.

- 7 Des Weiteren sei für eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals nichts ersichtlich. Die historischen Villen entlang der O.....-Straße bildeten kein Ensemble. Auch sei eine Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit des Denkmals nicht erkennbar. Zu berücksichtigen sei, dass die Wohnhäuser von der Straße zurückgesetzt und - beinahe - in einer Flucht mit dem Gebäude des Antragstellers geplant seien. Auch sei aufgrund des Abstands eine optische Bedrängung oder ein störender Kontrast nicht zu befürchten.
- 8 Der Antragsteller wendet ein, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Diese Auffassung werde auch teilweise „im Hause“ der Antragsgegnerin vertreten.
- 9 Die beantragte Hinterlandbebauung füge sich nicht ein. Das Verwaltungsgericht habe die nähere Umgebung fehlerhaft bestimmt. Die nähere Umgebung betreffe aufgrund ihrer homogenen Bebauung die Grundstücke an der O.....-Straße (Nr. S3 bis S4) bis zur Südseite der M.....straße. Sie erstrecke sich hingegen in westlicher Richtung aber nicht bis zur parallel verlaufenden Straße Z..... Die gegenüberliegende Seite der O.....-Straße sei zudem dichter bebaut und damit nicht in den Umgebungsrahmen einzubeziehen. Es gebe auch keine „Mindestgröße“, die bei der Bestimmung der näheren Umgebung in Ansatz zu bringen sei. Zudem reiche es nicht aus, nur andere Hinterlandbebauung aufzuzeigen, denn anders als bei der von Verwaltungsgericht genannten Hinterlandbebauung gehe durch das Vorhaben der „grüne“ Charakter im Innern des Baugebiets verloren. Eine weitere „Auffüllung“ zentraler Grünbereiche wäre damit möglich. Die Grundfläche der einzelnen Mehrfamilienhäuser überschreite den Umgebungsrahmen deutlich, so dass ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme anzunehmen sei. Zwar werde die Höhe des Gebäudes des Antragstellers nicht erreicht, jedoch gehe vom Vorhaben aufgrund seines Gesamtvolumen mit den geplanten Balkonanlagen trotz des Abstands von mehr als 18 m eine erdrückende Wirkung aus.
- 10 Das Vorhaben beachte zudem den Umgebungsschutz des Denkmals nicht. Es beeinträchtige sein Erscheinungsbild. Das aus vier Gebäuden bestehende Vorhaben

beeinträchtigt aufgrund seiner modernen Gestaltung und dominanten Wirkung die Ausstrahlungswirkung der historischen Bebauung.

- 11 Der Ensembleschutz sei zu Unrecht in Abrede gestellt worden. Ein historisches Ensemble sei anzunehmen, dafür streite die gleichmäßige Ausführung der einzelnen Villen mit der nicht uniformen Struktur. Das Vorhaben beeinträchtigt Blickbeziehungen und die Ausgewogenheit des Verhältnisses zwischen den Bauten, die in Grünanlagen eingebettet seien.
- 12 Davon ausgehend hat die Beschwerde des Antragstellers keinen Erfolg. Aus seinen innerhalb der gesetzlichen Begründungsfrist dargelegten Gründen, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass das Verwaltungsgericht seinen Antrag gemäß § 80a Abs. 3 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO zu Unrecht abgelehnt hat.
- 13 Die angefochtene Baugenehmigung verletzt den Antragsteller nicht in subjektiven Rechten.
- 14 Soweit er geltend macht, dass sich das Bauvorhaben - im unbeplanten Innenbereich - hinsichtlich seiner Ausdehnung und seines Bauvolumens nicht in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügt, kann nicht gefolgt werden. Zum einen sind - wie vom Verwaltungsgericht zutreffend angenommen - Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bereits nicht nachbarschützend (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11. März 1994, UPR 1994, 267; Beschl. v. 19. Oktober 1995, NVwZ 1996, 888; BayVGH, Beschl. v. 6. November 2008 - 14 ZB 08.2327 -, juris). Zum anderen ist nach den in den Behördenakten befindlichen Plänen und Unterlagen aber auch nicht ersichtlich, dass die nähere Umgebung allein durch die Grundstücke O.....-Straße S3 bis S4 bestimmt wird. Maßgebend für die nähere Umgebung, in die sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach dem Maß, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügen muss, ist die tatsächlich vorhandene Bebauung. Maßstabsbildend ist hier die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder

doch beeinflusst. Dabei ist die nähere Umgebung für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen, wie dies vom Verwaltungsgericht hier ausdrücklich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung erfolgt ist. Bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks ist der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung „in der Regel“ enger zu begrenzen als bei der Ermittlung des Gebietscharakters (BVerwG, Beschl. v. 13. Mai 2014 - 4 B 38.13 -, juris Rn. 7). Aus ihr ist der Rahmen abzuleiten, zu dem das Vorhaben in einer bestimmten Beziehung stehen muss (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13. Mai 2014 - a. a. O., juris Rn. 15 m. w. N; Senatsurt. v. 3. Mai 2017 - 1 A 403/15 - juris Rn. 31). Danach ist nicht ersichtlich, warum nach Auffassung des Antragstellers gerade die unmittelbar gegenüberliegende Bebauung der O.....-Straße nach ihrem hier maßgeblichen quantitativen Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben soll, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen. Es ist nämlich nicht erkennbar, dass der Betrachter sie nicht oder nur am Rande wahrnehmen kann (BVerwG, Beschl. v. 16 Juni 2009 - 4 B 50.08 -, juris Rn. 6).

- 15 Es besteht zudem kein hinreichender Anhaltspunkt dafür, dass das Vorhaben aufgrund seiner Ausdehnung oder hinsichtlich seiner überbaubaren Grundstücksfläche rücksichtslos sein könnte (BVerwG, Beschl. v. 19. Oktober 1995 - 4 B 215.95 -, juris Rn. 3; Senatsbeschl. v. 19. Dezember 2014 - 1 B 263/14 -, juris Rn. 7 f.). Eine Verletzung des drittschützenden Rücksichtnahmegebots ist gegeben, wenn durch die Verwirklichung ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird (SächsOVG, Beschl. v. 21. Mai 2013 - 1 B 260/12 -, juris).
- 16 Nach der Rechtsprechung des Senats übt ein Vorhaben grundsätzlich dann erdrückende bzw. einmauernde Wirkung gegenüber der Nachbarbebauung aus, wenn es in Höhe und Volumen ein Übermaß besitzt und auch nicht annähernd den vorhandenen Gebäuden gleichartig ist. Für die Annahme der abriegelnden bzw. erdrückenden Wirkung eines Nachbargebäudes besteht grundsätzlich jedoch dann kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes. Dies korrespondiert mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das Nachbarschutz gegen die Errichtung eines 12-

geschossigen Hochhauses in einem Abstand von 15 m an der engsten Stelle zu einem 2 ½-geschossigen Gebäude (vgl. BVerwG, Urt. v. 13. März 1981 - 4 C 1.78 -, BauR 1981, 354) bejaht hat (vgl. Senatsbeschl. v. 19. Dezember 2014 a. a. O.).

- 17 Ausgehend hiervon kann eine abriegelnde bzw. erdrückende Wirkung - wie vom Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt - bereits deshalb nicht angenommen werden, weil das Gebäude des Antragstellers etwas höher ist als die geplanten Gebäude auf dem Vorhabengrundstück. Mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat ferner davon aus, dass auch aufgrund der Breite und des Volumens der Gebäude bei einem Abstand von über 18 m eine abriegelnde Wirkung nicht erkennbar ist.
- 18 Auch für qualifizierte Einsichtsmöglichkeiten, etwa in die Ruheräume des Antragstellers, ist aufgrund der Abstände der Gebäude untereinander nichts ersichtlich. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn grundsätzlich hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und damit auch gewisse Einsichten - u. a. von Fenstern und Balkonanlagen - in ihr eigenen Grundstück verbunden sein können (vgl. Senatsbeschl. v. 14. August 2014 - 1 B 56/14 -, juris Rn. 19 m. w. N.).
- 19 Soweit der Antragsteller geltend macht, dass ihn die Baugenehmigung aufgrund des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes verletze, ist dies nicht der Fall (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG, Art. 14 GG), da das Erscheinungsbild seines Gebäudes durch das Bauvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden dürfte.
- 20 § 12 Abs. 2 SächsDSchG bestimmt, dass bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden dürfen (Satz 1) und dass andere Vorhaben in der näheren Umgebung eines Kulturdenkmals der Genehmigung bedürfen, wenn sich die bisherige Grundstücksnutzung ändert. Dabei ist das Erscheinungsbild eines Denkmals in erster Linie sein von außen sichtbarer Teil, an dem der sachkundige Betrachter den Denkmalwert, der dem Denkmal innewohnt, abzulesen vermag (vgl. Senatsbeschl. v. 19. Dezember 2014 - 1 B 263/14 -, juris Rn.

14 und v. 22. September 2016 - 1 B 194/16 - juris Rn. 17, jeweils m. w. N.). Der Senat hat im Beschluss vom 22. September 2016 im Weiteren ausgeführt:

„Voraussetzung für die Annahme einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals durch ein Vorhaben seiner Umgebung ist, dass die Umgebung für sein Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist (arg. § 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG). Bei der Frage, ob dies der Fall ist, ist § 2 Abs. 1 SächsDSchG heranzuziehen (vgl. Senatsbeschl. v. 19. Dezember 2014 a. a. O.), wonach Kulturdenkmale von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt, sind. Damit ist die Umgebung für das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung, wenn sich dort weitere Baudenkmäler befinden und das überlieferte Erscheinungsbild dieser Baudenkmäler als Ensemble denkmalpflegerisch besonders schützenswert ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich diese in einem Denkmalschutzgebiet i. S. d. § 21 SächsDSchG befinden, oder sie architektonisch in einer gewollten und gewachsenen Blickbeziehung zueinander stehen, auf diese Weise historische soziale Beziehungen ihrer Erbauer untereinander sichtbar machen und das Ortsbild maßgeblich prägen (SächsOVG, Beschl. v. 20. September 2011 - 1 B 157/ 11 - juris Rn. 9 -; vgl. hierzu auch BayVGH, Urt. v. 18. Juli 2013 - 22 B 12.1741 -, juris). Es kann aber auch nach den Umständen des Einzelfalls die unbebaute Umgebung für das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals von Bedeutung sein, insbesondere wenn die nähere unbebaute Umgebung zum Erscheinungsbild des Baudenkmals gehört. Dies ist der Fall, wenn es bewusst in eine bestimmte Landschaft „hineinkomponiert“ oder seine Umgebung so gestaltet wurde, dass sie sich ihrerseits auf das Denkmal bezieht, um die mit ihm verfolgte künstlerische Absicht zu verdeutlichen oder zu verstärken (BayVGH, Urt. v. 25. Juni 2013 - 22 B 11.701 -, juris Leitsatz 2). Ist die Umgebung eines denkmalgeschützten Bauwerks integraler Bestandteil des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Bauwerkes, sind auch entsprechende Blickbeziehungen auf das Gebäude zu und von dem Gebäude weg - gleichsam rechtsreflexartig - geschützt.“

- 21 Davon ausgehend kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebäudes des Antragstellers weder aus historisch angestrebten Blickbeziehungen auf das Denkmal selbst oder aus einer Verbindung zu anderen denkmalgeschützten Gebäuden noch aus gartenhistorischen landschafts- oder gartengestalterischen Beziehungen hergeleitet werden. Es fehlt insoweit bereits an einem substantiellen Vortrag zu historisch ableitbaren Verbindungen zu den anderen Denkmälern in der Straße oder in Bezug auf die Einbeziehung in eine besondere Gartengestaltung.
- 22 Des Weiteren dürfte eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes und eine dominierende Wirkung durch die beabsichtigte Errichtung der vier Gebäude aufgrund des erheblichen Gebäudeabstands von mindestens ca. 18 m kaum

anzunehmen sein. Dafür spricht auch die Stellungnahme des Fachamts für Bauordnung und Denkmalpflege vom 25. Januar 2017. Danach ist der Abstand ausreichend „um den Gesamteindruck der voluminösen Villa Nr. 41 nicht zu schädigen“. Diese Bewertung hat der Antragsteller bereits substantiell nicht infrage gestellt, sondern im Wesentlichen nur behauptet, dass das Erscheinungsbild seines Denkmals beeinträchtigt werde. Dies liegt aber deshalb nicht nahe, weil die äußere Gestaltung der vier Gebäude eher unauffällig schlicht und modern ist und die Gebäude A und B - worauf das Verwaltungsgericht zutreffend hingewiesen hat - annähernd auf einer Flucht mit dem Gebäude des Antragstellers errichtet werden sollen. Zudem sind an den Vorderhäusern straßenseitige Balkonanlagen nicht genehmigt worden, so dass die ruhige und sich nicht in den Vordergrund drängende Fassadengestaltung auch nicht unterbrochen wird.

- 23 Die Kostenfolge ergibt sich aus den § 154 Abs. 2 VwGO.
- 24 Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind erstattungsfähig (§ 162 Abs. 3 VwGO), da diese einen Antrag gestellt und damit das Risiko eingegangen ist, auf der Grundlage von § 154 Abs. 3 VwGO an den Kosten des Verfahrens beteiligt zu werden.
- 25 Hinsichtlich des Streitwerts (§§ 47, 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG) folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten nichts vorgetragen haben.
- 26 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Henke