

Az.: 1 B 102/16
4 L 1453/15

beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

prozessbevollmächtigt:

- Antragstellerin -
- Beschwerdeführerin -

gegen

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

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:

wegen

Baugenehmigung für Nutzungsänderung eines Altenpflegeheimes
in eine Asylunterkunft, Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden
Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht
Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Heinlein

am 9. Juni 2016

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts
Leipzig vom 18. März 2016 - 4 L 1453/15 - wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit Ausnahme der
außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässige Beschwerde bleibt ohne Erfolg. Die von der Antragstellerin dargelegten
Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO grundsätzlich
beschränkt ist, rechtfertigen die Änderung des angefochtenen Beschlusses nicht.
- 2 Das Verwaltungsgericht hat in dem angegriffenen Beschluss die Auffassung vertreten,
dass die Antragstellerin durch die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung
(„Nutzungsänderung des Altenpflegeheims in eine Asylunterkunft für 275 Personen“) nicht
in ihren Rechten verletzt werde. Die Antragstellerin könne sich nicht auf einen
Gebietserhaltungsanspruch gem. § 34 Abs. 2 BauGB berufen, da ihr Wohngrundstück
nicht in demselben faktischen Baugebiet wie der Vorhabenstandort, sondern im
Außenbereich liege. Es spreche Vieles dafür, dass der Innenbereich westlich des
E..... ende und das Grundstück der Antragstellerin dem Außenbereich angehöre.
An der direkt in Richtung E..... verlaufenden Bebauung in Höhestraße im
Norden und entlang derstraße zwischen- undstraße im Süden

nehme ihr Grundstück nicht teil. Es befinde sich östlich des E..... und liege in seiner südlichen Teilfläche auf der Höhe des Vorhabens. Bis auf das bebaute Grundstück der Antragstellerin sei dort aber keine Bebauung vorhanden. Das Grundstück der Antragstellerin sei von den Grünflächen des Rosentals bzw. dem Auenwald umgeben. Durch den stark durchgrüneten Charakter seien zwischen den Standorten kaum Blickbeziehungen zu erwarten. Der E..... stelle eine natürliche Grenze zwischen Innen- und Außenbereich dar. Hinzu komme, dass das Grundstück der Antragstellerin über diestraße und nicht wie der Vorhabenstandort über diestraße erschlossen sei.

3 Das Gebot der Rücksichtnahme sei ebenfalls nicht verletzt. Bei einer Außenbereichslage des Grundstücks der Antragstellerin, in der Wohnbebauung grundsätzlich nicht vorgesehen sei, ergebe sich keine höhere Schutzwürdigkeit gegenüber der in einem reinen, allgemeinen Wohngebiet oder in einer Gemengelage liegenden „Asylbewerberunterkunft“, die in diesen Baugebieten als Anlage für soziale Zwecke jeweils zulässig sei. Eine Verschlechterung des „Wohnklimas“ infolge einer erheblich verdichteten Bebauung scheide aus. Das Gebäude der Antragstellerin liege ca. 70 m von dem Gebäude N1 entfernt, das am nächsten zum Grundstück der Antragstellerin liege. Die drei anderen Gebäude seien ca. 100 bis 140 m entfernt. Auch die Belegung des Vorhabens mit 275 Personen rechtfertige für sich betrachtet die Annahme von unzumutbaren Beeinträchtigungen nicht. Die gelte auch deshalb, weil sich die Personenanzahl auf vier Gebäude beziehe. Zudem könne die vorangegangene Nutzung als Altenpflegeheim nicht außer Betracht bleiben.

4 Es seien auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die unter Auflagen genehmigte Umnutzung mit unzumutbaren Geräuschmissionen verbunden sein könnte. Zu erwarten seien vielmehr nur für eine Wohnnutzung typische Geräusche. Dies gelte auch unter Berücksichtigung des An- und Abfahrtsverkehrs, der sich im Wesentlichen auf den Lieferverkehr und Anfahrten des Personals beschränke. Die Zufahrt über diestraße liege zudem an der vom Grundstück der Antragstellerin abgewandten Seite.

5 Die Antragstellerin wendet ein, dass sie durch die angefochtene Baugenehmigung in subjektiven Rechten verletzt werde. Die vom Verwaltungsgericht vorgenommene

Trennung zwischen der Bebauung entlang derstraße und den Grundstücken auf der anderen Seite des E..... führe zu einer „künstlichen Aufspaltung“ der tatsächlichen Gegebenheiten. Es gebe einen Bebauungszusammenhang. Vom E..... gehe aufgrund seiner Breite und Länge keine trennende Wirkung aus. Er stelle kein „unüberwindbares Hindernis“ dar, da es möglich sei, von derstraße zum Grundstück der Antragstellerin zu gelangen. Im Weiteren sei die geografische Verflechtung zu beachten. Der Abstand zwischen dem Hinterhof des streitgegenständlichen Vorhabens und dem Grundstück der Antragstellerin betrage nur 18 m. Die räumliche Nähe werde auf dem als Anlage eingereichten Foto besonders deutlich. Die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zu fehlenden Blickbeziehungen träfen nicht zu. Es seien zusätzliche Geräuschimmissionen - u. a. durch Morgengebete - zu befürchten, die mit dem vorhandenen Straßenlärm, der im Bereich derstraße tagsüber bereits eine Lautstärke von 70 dB (A) und nachts von 60 dB (A) erreiche, die Schwelle der Zumutbarkeit überschreiten würden. Schließlich sei damit zu rechnen, dass der zum Vorhabengrundstück gehörende Garten intensiv genutzt werde. Im Bereich des Grundstücks der Antragstellerin liege die Lärmbelastung tagsüber bei 60 dB (A). Zusätzliche Lärmimmissionen hätten eine Überschreitung der geltenden Lärmrichtwerte zur Folge. Die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zur Lage des Grundstücks der Antragstellerin seien nicht zutreffend, da die Nachbargrundstücke ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut seien.

- 6 Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens sei zu klären, ob das Vorhabengrundstück in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet liege.
- 7 Eine Verschlechterung des Wohnklimas sei zu befürchten. Die besondere Nähe des Vorhabengrundstücks zum Grundstück der Antragstellerin lasse sich dem vorgelegten Foto entnehmen. Das Verwaltungsgericht habe bei seiner Beurteilung den Garten außer Acht gelassen und die Belegung der Gebäude mit 275 Personen nicht richtig gewichtet. Das Vorhabengrundstück liege in einem reinen Wohngebiet, in dem die Asylbewerberunterkunft aufgrund der geplanten Größe nicht zulässig sei. Auch das nahe gelegene Fußballstadion, Demonstrationen von Legida oder Pegida in der Innenstadt oder Südvorstadt und dadurch mögliche Gewaltexzesse seien zu berücksichtigen. Schließlich sei zu beachten, dass der Vorhabenstandort in einem Landschaftsschutzgebiet liege oder zumindest an ein solches angrenze. Das Vorhaben

verstoße auch gegen denkmalschutzrechtliche Vorschriften und es fehle ein Brandschutzkonzept.

- 8 Gemäß § 80a Abs. 3 i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO ist auf Antrag die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs gegen einen kraft Gesetzes vollziehbaren Bescheid anzuordnen, wenn bei der Abwägung der Interessen das Suspensivinteresse das Vollzugsinteresse überwiegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen und allein möglichen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verwaltungsaktes bestehen und die Betroffenen aller Voraussicht nach hierdurch in ihren subjektiven Rechten verletzt sind. Sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache bei summarischer Prüfung als offen einzuschätzen, ist die Entscheidung aufgrund einer Güterabwägung zwischen den betroffenen Interessen der Antragstellerin an der vorläufigen Suspendierung des Verwaltungsaktes und dem öffentlichen und privaten Interesse an der sofortigen Vollziehung vorzunehmen (SächsOVG, Beschl. v. 3. März 2010 - 1 B 23/10 -, juris).
- 9 Ausgehend hiervon führen die Einwände der Antragstellerin nicht zu einer Änderung des angefochtenen Beschlusses. Der Senat geht mit dem Verwaltungsgericht vielmehr davon aus, dass die Antragstellerin durch die Baugenehmigung nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt wird.
- 10 Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach der Art seiner baulichen Nutzung allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Liegen die Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 BauGB vor, gewährt die Art der baulichen Nutzung dem Nachbarn innerhalb desselben Gebietes ein subjektives Abwehrrecht gegenüber nicht gebietsverträglichen Nutzungen.

- 11 Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruch gemäß § 34 Abs. 2 BauGB dürfte hier ausscheiden, da das Grundstück der Antragstellerin bereits nicht in dem Baugebiet des Vorhabenstandorts liegen dürfte (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18. Dezember 2007, NVwZ 2008, 427).
- 12 Die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Einschätzung, dass das Grundstück der Antragstellerin im Außenbereich und nicht mehr innerhalb des Baugebiets des Vorhabenstandorts liegt, steht mit der tatsächlichen Erkenntnislage, die sich den Verwaltungsakten, den Katasterplänen und Luftbildaufnahmen entnehmen lässt und den von der Rechtsprechung entwickelten Maßstäben zu § 34 Abs. 2 und 1 BauGB in Einklang (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18. Dezember 2008 a. a. O. und v. 24. August 2015
- 13 - 9 B 347.15 -, juris Rn. 4). Dabei ergeben sich auch sonst oder anhand des von der Antragstellerin vorgelegten Fotos keine Anhaltspunkte dafür, dass seitens des Verwaltungsgerichts hier ausnahmsweise die Durchführung einer Beweisaufnahme veranlasst gewesen ist, zu der es im Regelfall im summarischen Verfahren nicht verpflichtet ist (vgl. Senatsbeschl. v. 24. Juni 2014 - 1 B 75/14 -, juris Rn. 9, m. w. N.).
- 14 Nach der Rechtsprechung erfordert ein Bebauungszusammenhang eine tatsächlich aufeinander folgende, trotz unbebauter Flächen zwischen den bebauten Grundstücken zusammenhängende Bebauung. Entscheidend ist daher, inwieweit die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt (vgl. Senatsbeschl. v. 21. Mai 2013 - 1 B 260/13 -, juris Rn. 11, m. w. N.). Das betreffende Grundstück muss dabei einen Bestandteil des Zusammenhangs bilden, also selbst am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnehmen. Dies ist nicht der Fall, wenn natürliche Geländehindernisse eine trennende Funktion zwischen Innen- und Außenbereich vermitteln (vgl. BVerwG, Urt. v. 12. Dezember 1990, NVwZ 1991, 879 und Beschl. v. 1. Oktober 2008 - 4 B 53/08 -, juris Rn. 4).
- 15 Den Luftbildaufnahmen lässt sich entnehmen, dass das Geviert, in dem der Vorhabenstandort liegt, wohl durch das M....., diestraße, diestraße und dem E..... begrenzt wird. Auf der anderen Seite des E..... im Bereich

bis zumweg folgt klar abgegrenzt ein Grüngürtel, in dem das Grundstück der Antragstellerin liegt. Dieser nimmt den Plänen und Fotografien zufolge nicht mehr am Bebauungszusammenhang des genannten Baugebiets auf der anderen Seite des E..... teil. Das Gebäude der Antragstellerin setzt die Bebauung an derstraße nicht fort, sondern befindet sich davon losgelöst im Grünen, auch wenn es vom M..... aus erreichbar sein mag. Dem von der Antragstellerin vorgelegten Foto kann dabei eine aufeinanderfolgende Bebauung ebenfalls nicht entnommen werden.

- 16 Den Einwänden der Antragstellerin lässt sich schließlich auch nicht entnehmen, dass die genehmigte Umnutzung der vier Gebäude als Unterkunft für Asylbewerber gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen könnte. Ein solcher Verstoß setzt voraus, dass ein konkret betroffener Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung der gesamten Situation und nach Abwägung der schutzwürdigen Belange der beteiligten Grundstücke unzumutbar beeinträchtigt ist. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn sich ein Vorhaben nach seiner Art und seinem Maß der baulichen Nutzung, nach seiner Bauweise und nach seinen überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (BVerwG, Urt. v. 11. Januar 1999 - 4 B 128.98 -, juris Rn. 6). Mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat davon, dass sich das Vorhaben, selbst wenn es sich bei dem Baugebiet, in dem es liegt, um ein reines Wohngebiet gem. § 3 Abs. 1 BauGB handeln sollte, einfügt, da es dort als Anlage für soziale Zwecke jedenfalls ausnahmsweise zulässig wäre (§ 246 Abs. 11 BauGB). Es ist hier auch weder ersichtlich noch substantiiert vorgetragen, dass das Vorhaben geeignet ist, ein bodenrechtlich beachtliches Störpotenzial auszulösen, das mit der Zweckbestimmung des Baugebiets nicht in Übereinstimmung steht und zudem bis in den Außenbereich ausstrahlt. Die Unterbringung von Asylbewerbern in der hier geplanten Form ist vielmehr einer Wohnnutzung ähnlich (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 1998 - 4 C 16.97 -, BVerwGE 108, 190). Das Vorhaben ist entgegen der Auffassung der Antragstellerin auch nach seinem räumlichen Umfang, der Zahl der unterzubringenden Asylbewerber und der Intensität des Zu- und Abgangsverkehrs nicht generell geeignet, den Charakter eines reinen Wohngebiets zu stören. Denn zu berücksichtigen ist, dass sich die beabsichtigte Unterbringung von 275 Asylbewerbern auf vier relativ große Gebäude verteilt, in denen ursprünglich Grundrisse mit acht Wohneinheiten mit jeweils 200 m² Wohnfläche vorgesehen waren und die Gebäudeflächen in der

Vergangenheit bereits als Einrichtung für soziale Zwecke, d. h. als als Altenpflegeheim mit 36 Einzelzimmern, 93 Doppelzimmern und dem damit typischen Zu- und Abfahrtsverkehr genutzt wurden. Dass die wohnähnliche Nutzung durch 275 Asylbewerber verteilt auf drei Einzelzimmer, 126 Doppelzimmer zwei Vierbettzimmer und zwei Wohnungen mit je vier Personen mit wesentlich höheren Lärmimmissionen verbunden sein soll als durch bisherige Pflegeheimnutzung, ist anhand der Akten nicht ersichtlich. Im Übrigen könnte der von der Antragstellerin befürchteten „übermäßigen“ Gartennutzung durch Regelungen in der im Nutzungskonzept genannten Hausordnung entgegengewirkt werden. Aufgrund der genannten Vorprägung sind deshalb auch unzumutbare Lärmbelästigungen bezogen auf das im Außenbereich liegende Grundstück der Antragstellerin durch die wohnähnliche Nutzung als Asylbewerberunterkunft bereits nicht erkennbar.

- 17 Der bloße Hinweis auf ein angrenzendes Landschaftsschutzgebiet ist vor dem Hintergrund, dass die Asylbewerberunterkunft in einem reinen, allgemeinen Wohngebiet oder eine Gemengelage verwirklicht werden soll, ebenfalls nicht nachvollziehbar. Dies gilt auch für den Verweis auf den Denkmalschutz, auch hierzu fehlt es ebenso wie zu den pauschalen Hinweisen zu Fußballfans, Demonstranten und Brandschutzmängeln bereits an einem substantiierten Vortrag in Bezug auf eine Verletzung in nachbarschützenden Rechten. Dabei befinden sich bereits weder das Fußballstadion noch die genannten Demonstrationsorte in direkter räumlicher Nähe zum Baugebiet, in dem sich der Vorhabenstandort befindet. Ein Bezug zum Grundstück der Antragstellerin ist deshalb erst Recht nicht ersichtlich. An dieser Beurteilung ändert auch nichts, dass der Außenbereich ihres Grundstücks bis an den E..... grenzt, der das Baugebiet, in dem der Vorhabenstandort liegt, vom Außenbereich abgrenzt, in dem das Gebäude der Antragstellerin liegt.
- 18 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig, da diese keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 VwGO).
- 19 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 47 Abs. 1 i. V. m. § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat die Festsetzung des Verwaltungsgerichts zugrunde legt, gegen die von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben worden sind.

20 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

Heinlein

*Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird beglaubigt.*

Bautzen, den 10.06.2016

Sächsisches Oberverwaltungsgericht

Schubert

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle