

Az.: 1 A 419/17
4 K 969/15

beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Berufungsbeklagter -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Große Kreisstadt Oschatz
vertreten durch den Oberbürgermeister
Neumarkt 1, 04758 Oschatz

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwältin

wegen

Befreiung von Vorschriften der Gestaltungssatzung
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Meng, die Richterin am Obergericht Schmidt-Rottmann und die Richterin am Verwaltungsgericht Holthaus aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 6. September 2018 am 11. September 2018

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 22. März 2017 - 4 K 969/15 - wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Der Kläger begehrt die Feststellung, dass die von ihm vorgenommene Auswechslung der Haustür und von Fenstern an seinem Wohnhaus keiner Abweichung (§ 67 SächsBO) von Vorschriften der Gestaltungssatzung der beklagten Stadt bedarf, hilfsweise die Erteilung einer entsprechenden Abweichung.
- 2 Er ist Eigentümer des Hausgrundstücks das im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Beklagten vom 22. Februar 2002 liegt. § 4 der Satzung enthält unter der Überschrift „Fassaden“ in Absatz 2 u. a. folgende Regelungen:

„6. Türen und Fenster müssen grundsätzlich aus Holz hergestellt sein.
(...)
8. Die Hauseingangstüren sind mind. zu 2/3 in Holz auszufertigen.“
- 3 Der Kläger sanierte 2014 sein Haus und ließ straßenseitig im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss insgesamt sieben Fenster mit einem Rahmen aus Kunststoff einbauen. Die Fenster verfügen jeweils über einen Kämpfer und eine Sprossenteilung nach historischem Vorbild.

- 4 Mit Schreiben vom 16. Oktober 2014 hörte die Beklagte den Kläger zu einem Verstoß gegen § 4 Abs. 2 Nr. 6 der Gestaltungssatzung an. Der Kläger beantragte sodann am 14. November 2014 die Erteilung einer „Befreiung“ von den Regelungen der Gestaltungssatzung für die eingebauten Fenster, noch anzubringende Rollläden sowie für eine Haustür aus Aluminium. Letztere ließ er während der Anhängigkeit des Rechtsstreits einbauen.
- 5 Mit Bescheid vom 5. Februar 2015 lehnte die Beklagte die Erteilung einer Abweichung von der Gestaltungssatzung ab. Die vorgenommenen und noch beabsichtigten Einbauten stünden in Widerspruch zu ihrer Gestaltungssatzung, mit der durch Festlegung der Materialien und Vorgaben zur Fassaden- und Baukörpergestaltung das Ziel verfolgt werde, den historischen Charakter des schützenswerten Stadtkerns zu erhalten. Mit den Materialvorgaben solle ein warmer, natürlicher Charakter der Fassaden gewährleistet werden, der durch anderweitige Gestaltungselemente nicht erreicht werden könne. Größe, Form, Material und Farbgebung der Fenster und Türen seien für die Fassadengestaltung und damit für die Wirkung eines Gebäudes insgesamt von erheblicher Bedeutung. Die eingebauten Fenster seien zwar durch eine profilierte Gestaltung mit Kämpfer und glasteilenden Sprossen der Struktur von Holzfenstern nachgeahmt, jedoch sei die Verwendung von Kunststoff deutlich erkennbar. In der Rechtsprechung sei anerkannt, dass der optisch wahrnehmbare Unterschied zwischen Kunststoff- und Holzfenstern die Annahme eines Verstoßes gegen die Anforderungen der Gestaltungssatzung rechtfertigen könne. Zu berücksichtigen sei der unterschiedliche Alterungsprozess. Befreiungen hinsichtlich des Einbaus von Fenstern und Türen, die nicht aus Holz gefertigt seien, würden deshalb nur erteilt, wenn diese Einbauten nicht vom öffentlichen Raum einsehbar seien. Die Gebäude der näheren Umgebung hielten die Vorschriften der Gestaltungssatzung überwiegend ein. Lediglich vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung eingebaute Elemente genossen Bestandsschutz. Auch an bestandsgeschützten Fassaden müssten zukünftige Sanierungsmaßnahmen in Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung ausgeführt werden.
- 6 Den Widerspruch des Klägers vom 27. Februar 2015 wies die Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 20. Mai 2015, zugestellt am 27. Mai 2015, zurück.

7 Der Kläger hat am 24. Juni 2015 Klage vor dem Verwaltungsgericht Leipzig erhoben und vorgetragen, die Gestaltungssatzung sei teilweise unwirksam. Solche Satzungen seien lediglich zur Festlegung besonderer Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern zulässig. Dies ermögliche zwar grundsätzlich auch Regelungen zur äußeren optischen Gestaltung, wenn sie der Verwirklichung städtebaulicher Ziele dienten. Nicht zulässig seien aber Detailregelungen, die einer Unterschutzstellung nach dem Denkmalrecht gleichkämen. Unabhängig davon sei die Satzungsregelung hinsichtlich der Haustüren zu unbestimmt. Es bleibe völlig unklar, wie die Anforderung, Türen zu 2/3 aus Holz zu fertigen, zu erfüllen sei. Auch gehe die Beklagte von einem unzutreffenden Sachverhalt aus, da im Geltungsbereich der Satzung Fenster und Türen nicht überwiegend aus Holz gefertigt seien. Die Fenster verfügten auch nicht vorherrschend über Sprossen und horizontale Gliederungselemente. In der R..... seien fünf Gebäude mit abweichenden Bauelementen vorhanden. Auch in anderen Straßen gäbe es verschiedene Gebäude, die den Anforderungen der Gestaltungssatzung nicht genügten. Schließlich liege eine fehlerhafte Ermessensausübung vor. Die Beklagte habe darauf verwiesen, dass tatsächlich zu beobachtende Abweichungen von der Gestaltungssatzung Bestandsschutz genössen. Dies sei aber gerade bei dem benachbarten Grundstück R..... nicht der Fall, da es erst 2005 saniert worden sei. Die Beklagte habe auch die finanziellen Aspekte der Entscheidung unzureichend gewürdigt. Holzfenster und -türen seien erheblich teurer als entsprechende Bauteile aus Kunststoff.

8 Der Kläger hat beantragt,

unter Aufhebung des Bescheids der Beklagten vom 5. Februar 2015 und deren Widerspruchsbescheids vom 20. Mai 2015 festzustellen, dass es für den bereits erfolgten Einbau der Fenster und der Haustür im klägerischen Grundstück keiner Befreiung nach der Gestaltungssatzung der Beklagten bedarf,

hilfsweise,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 5. Februar 2015 und des Widerspruchsbescheids vom 20. Mai 2015 zu verpflichten, eine Befreiung von den Regelungen der Gestaltungssatzung entsprechend des Antrags vom 10. November 2014 zu erteilen.

- 9 Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Ergänzend zur Begründung der angefochtenen Bescheide hat sie vorgetragen, dass die Regelung zu den Haustüren dem Bestimmtheitserfordernis genüge. Aus Sinn und Zweck der Gestaltungssatzung sowie der Präambel gehe hervor, dass die Regelungen die äußere Gestalt der Fassaden und Bauelemente betreffen. Auch für einen fachlich nicht vorgebildeten Bauherrn seien die Materialanforderungen hinsichtlich der Außentüren eindeutig. Die üblicherweise für Hauseingangstüren verwendeten Einsätze und Schmuckelemente anderen Materials, etwa eine Verglasung oder Beschläge, seien zulässig, sofern die Tür noch zu mindestens 2/3 aus Holz bestehe.
- 10 Mit Urteil vom 22. März 2017 - 4 K 969/15 - hat das Verwaltungsgericht der Klage stattgegeben und die Berufung unter Hinweis auf § 124 Abs. 2 Nr. 3 und 4 VwGO zugelassen. Die im Hauptantrag erhobene kombinierte Anfechtungs- und Feststellungsklage sei zulässig und begründet. Für die Auswechselung der Fenster und Haustür bedürfe der Kläger keiner „Befreiung“ nach der Gestaltungssatzung, weil deren § 4 Abs. 2 Nr. 6 und 8 unwirksam seien. Zwar dürften auf § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO gestützte Gestaltungssatzungen auch Vorgaben für die Gestaltung und Materialität von Fenstern und Türen enthalten, jedoch erfordere die „gestalterische Konzeption“ der Beklagten keine Festlegung auf Holz als einziges zulässiges Material für Fenster und Haustüren.
- 11 Ihr gestalterisches Konzept habe die Beklagte in der Präambel der Gestaltungssatzung niedergelegt. Dort werde ein grundsätzlich schutzwürdiges Ortsbild beschrieben, das die Regelungen des § 4 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 zur Materialwahl bei Fenstern und Türen nicht rechtfertige. Die Unverhältnismäßigkeit des § 4 Abs. 2 Nr. 6 der Gestaltungssatzung folge daraus, dass sich die Regelungen zur Materialwahl nicht allein auf Bauteile bezögen, die vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar seien. Da es bei § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO um den Schutz von Ortsbildern gehe, dürften Gestaltungssatzungen nur Maßgaben zu Bauteilen treffen, die vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar seien. Nur diese seien geeignet, beeinträchtigend auf das Ortsbild einzuwirken. Eine entsprechende Einschränkung enthalte die Gestaltungssatzung der Beklagten nicht. Diese Auslegung stehe in Übereinstimmung mit der bisherigen Verwaltungspraxis der Beklagten, die nach eigenen Angaben auch bei vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbaren Türen

und Fenstern ein Abweichungsverfahren durchführe und Abweichungen grundsätzlich nicht erteile.

12 Es sei ferner nicht ersichtlich, dass die Regelungen in § 4 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 der Gestaltungssatzung in ihrer Detailliertheit zur Erhaltung des Ortsbilds der Beklagten notwendig seien. Das Ortsbild werde im Wesentlichen durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit bestimmten Straßenfluchten, Knicken und leichten Krümmungen und den daraus resultierenden Blickbeziehungen geprägt. Der Gestaltung von Fenstern und Türen komme deshalb augenscheinlich nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Dies werde dadurch unterstrichen, dass die Beklagte das in der R..... als gelungenes Beispiel der Umsetzung der Gestaltungssatzung bei Neubauten ansehe, obwohl hier von verschiedenen Vorgaben des § 4 Abs. 2 zur Gestaltung der Fenster abgewichen worden sei.

13 Auch der Hinweis der Beklagten, dass es ihr mit der Gestaltungssatzung um eine gestalterische Anpassung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen an den historischen Gebäudebestand gehe, lasse ein hinreichendes gestalterisches Konzept nicht erkennen. Über das Ziel einer einfühlsamen und harmonischen Gestaltung neuer oder sanierter baulicher Anlagen gingen die detaillierten Regelungen der Gestaltungssatzung deutlich hinaus. Das gelte insbesondere für die Vorgabe, dass Fenster und Türen aus Holz sein müssten. Es erscheine schon fraglich, ob mit Blick auf die Entwicklungen im Fensterbau heute noch ohne weiteres davon ausgegangen werden könne, dass Kunststofffenster auch bei Berücksichtigung der jeweiligen Alterungsprozesse für einen gestalterischen Fragen aufgeschlossenen Betrachter deutlich von Holzfenstern zu unterscheiden seien. Denn ob sich nach mehreren Jahren zwischen den Kunststoffelementen und übrigen Teilen der Fassaden deutlich wahrnehmbare Unterschiede einstellen würden, hänge von der Farbe und Qualität der Kunststoffteile, den Witterungseinflüssen aber auch der Pflege der übrigen Fassadenteile ab. Pflege der Eigentümer sein Gebäude insgesamt dauerhaft, drohe kaum ein optisches Abstechen von Kunststoffbauteilen. Unabhängig hiervon komme es für die Frage, ob sich ein Vorhaben harmonisch einfüge, nicht allein auf die Materialauswahl an. Entscheidend sei vielmehr die gestalterische Qualität insgesamt.

14 Für den historischen Gebäudebestand, insbesondere jenen aus der Renaissance, könne zwar die Festlegung auf Holz sinnvoll sein. Zumindest bei Gebäuden des 20.

Jahrhunderts und bei Neubauten lasse sich die zwingende Verwendung von Holz aber nicht rechtfertigen. Eine für das Ortsbild wertvolle historische Anmutung solcher Bauten könne hierdurch nicht erreicht werden. Das Ziel einer hohen Wertigkeit der gestalterischen Elemente ließe sich auch durch den bloßen Ausschluss von Kunststoff als Material verfolgen. Die Satzung gehe aber deutlich darüber hinaus, in dem sie auch alle anderen Materialien ausschließe.

- 15 Das Ortsbild erscheine auch nicht für den gesamten großen Geltungsbereich der Satzung als gleichermaßen schutzwürdig. Zwar gebe es eine Vielzahl von Grundstücken mit historischer Bebauung. Gleichzeitig würden aber größere Bereiche der Innenstadt durch Neubauten eingenommen, die teilweise in geschlossener Bauweise in den historischen Fluchten errichtet worden seien und in einigen Bereichen auch komplett vom historischen Stadtgrundriss abwichen (etwa die „.....“ und das in der Ritterstraße). Zudem gebe es Bebauung in offener Bauweise aus der Gründerzeit (T.....-Straße), die gestalterisch mit den Renaissancegebäuden der mittelalterlichen Innenstadt und dem in der Präambel der Gestaltungssatzung beschriebenen historischen Ortsbild nichts gemein habe. Insgesamt ergebe sich damit das Bild einer eher heterogenen Bebauung aus ganz unterschiedlichen Bauepochen mit uneinheitlichem gestalterischem Anspruch.
- 16 Die Klägerin hat am 18. Mai 2017 Berufung eingelegt und diese am 16. Juni 2017 begründet.
- 17 Das Urteil des Verwaltungsgerichts sei zu ändern. Der Bescheid der Beklagten vom 5. Februar 2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 20. Mai 2015 sei rechtmäßig. Die Voraussetzungen für eine Abweichung gem. § 67 SächsBO seien nicht erfüllt. Der Einbau von Kunststofffenstern und der Haustür aus Kunststoff verstoße gegen § 4 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 der Gestaltungssatzung. Die genannten Satzungsregelungen seien wirksam. Eine Gestaltungssatzung könne auch Vorgaben zur Materialauswahl von Fenstern, Türen und Rollläden treffen.
- 18 Durch die Regelungen in der Gestaltungssatzung sollten Bestimmungen für die im mittelalterlichen Grundriss liegenden Bauten getroffen werden, die trotz verheerender Brände im Wesentlichen bis heute erhalten geblieben seien. Nach der Gestaltungssatzung müssten Fenster aus Holz hergestellt sein. Hauseingangstüren

seien zumindest zu 2/3 aus Holz zu fertigen. Mit der getroffenen Materialauswahl solle der geschichtlichen und städtebaulichen Wirkung der vorhandenen Gebäude Rechnung getragen werden. Die vorhandenen Gebäude seien, auch wenn sie aus verschiedenen Epochen stammten, prägend für das Ortsbild. Die Satzungsbefugnis der Beklagten folge aus § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO. Die in Streit stehenden Regelungen seien auch verhältnismäßig. Es sei technisch nicht möglich, Kunststofffenster so herzustellen, dass sie von Holzfenstern nicht mehr zu unterscheiden seien. Dazu sei ggf. ein Sachverständigengutachten einzuholen. Es gehe auch nicht darum, dass Material Holz aus Gründen des Denkmalschutzes zu fördern, vielmehr stellten sich die Kunststofffenster und Türen als Fremdkörper innerhalb der aufwendig restaurierten historischen Bausubstanz im Stadtkern dar.

19 Eine Befreiung oder eine Abweichung könne nicht erteilt werden. Die Kunststofffenster und -türen seien straßenseitig erkennbar. Die Wärmedurchgangswerte der Energiesparverordnung könnten auch mit Holzfenstern und -türen erreicht werden. Die höheren Kosten, die mit dem Einbau von Fenstern und Türen aus Holz verbunden seien, könnten in der Regel mit dem einhergehenden höheren Marktwert kompensiert werden. Bereits in der Präambel werde auf zu verwendende Materialien Bezug genommen (jedenfalls bei den Dachformen).

20 Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 22. März 2017 - 4 K 969/15 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

21 Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

22 Er trägt vor, die Gestaltungssatzung sei unwirksam. Sie verstoße gegen das Übermaßverbot. Ihr liege keine hinreichend beschriebene baugestalterische Absicht zugrunde. Zudem gebe es heute Kunststoffe, die von Holz nach dem äußeren Erscheinungsbild nicht zu unterscheiden seien. Die Beklagte habe vor dem Verwaltungsgericht eingeräumt, dass es bei 15 bis 20 % des Gebäudebestands Materialabweichungen gebe. Die Beklagte habe sogar bei stadtbildprägenden

Gebäuden wie dem und der („.....“) am Markt Fenster und Türen aus Aluminium zugelassen. Die Verwaltungspraxis der Beklagten verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz. Die Inzidentkontrolle der Satzung durch das Verwaltungsgericht sei nicht zu beanstanden. Ein unzulässiger Eingriff in die Satzungskompetenz der Gemeinde sei damit nicht verbunden. Einer weiteren Sachverhaltsaufklärung durch Einholung eines Sachverständigengutachtens bedürfe es nicht.

- 23 Der Senat hat am 6. September 2018 eine Beweiserhebung angeordnet und das Hausgrundstück des Klägers sowie Teile des in § 1 bezeichneten Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung in Augenschein genommen.
- 24 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands und des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Gerichtsakte mit der Niederschrift vom 6. September 2018 und den zugrundeliegenden Behördenvorgang (4 Heftungen), der Gegenstand der mündlichen Verhandlung war, verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 25 Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat der zulässig erhobenen kombinierten Anfechtungs- und Feststellungsklage (§ 42 Abs. 1, § 43 Abs. 1 VwGO) des Hauptantrags zu Recht stattgegeben.
- 26 Die Klage ist begründet. Für die vom Kläger durchgeführten Einbauten an seinem Wohnhaus bedurfte es keiner Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO, weil die Gestaltungssatzung der Beklagten vom 22. Februar 2002, soweit diese in ihren räumlichen Geltungsbereich auch die R..... beginnend ab dem beidseits der Straße in Richtung S..... einbezieht, unwirksam ist. Die Gestaltungssatzung findet damit für das Hausgrundstück des Klägers keine Anwendung.
- 27 Die im Jahr 2002 erlassene Satzung beruht auf § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO a. F. (Sächsische Bauordnung 1999). Danach können die Gemeinden als Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen, die die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von

Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes betreffen. Das Bauordnungsrecht darf - wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat (UA S. 6) - auch zur Wahrung ästhetischer Belange nutzbar gemacht werden, soweit dies im Rahmen einer Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässig ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 10. Juli 1997 - 4 NB 15.97 -, juris Rn. 3). Gestützt auf § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO a. F. (nunmehr § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO, auf den das Verwaltungsgericht abgestellt hat) dürfen Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, deren Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen über das allgemein geltende Verunstaltungsverbot hinausgehen. Die Gemeinden dürfen damit aktiv auf eine Fortentwicklung ihres Ortsbilds gestaltend Einfluss nehmen, wenn ein Konzept oder eine Idee eigens für die Ausgestaltung des konkreten, überschaubaren Ortsteils oder eines Straßenzuges vorhanden ist und sich die örtliche Bauvorschrift daraus folgerichtig ableiten lässt. Die städtebauliche Gestaltungsabsicht, die auch die Verwendung bestimmter Baumaterialien vorsehen kann, muss damit an die Besonderheiten des zu schützenden Gebietes anknüpfen (vgl. NdsOVG, Urt. v. 12. Juli 2011 - 1 KN 197/09 -, juris Rn. 67 m. w. N. zum dortigen Landesrecht) und im Hinblick auf das Ziel, das Ortsbild im umschriebenen Gebiet zu erhalten oder zu gestalten, erforderlich, geeignet und angemessen sein.

- 28 Davon ausgehend ist die Gestaltungssatzung der Beklagten zwar von der Ermächtigungskompetenz umfasst und sie verfolgt auch das Ziel, das besondere Erscheinungsbild der historische Altstadt, das durch die und das Rathaus geprägt wird, zu erhalten. Die Satzung bezieht aber mit dem hinteren Teil der R..... auch einen Teil des Orts in ihren Geltungsbereich ein, der nach dem Ergebnis des Augenscheins durch den Senat zum angestrebten Zweck erkennbar außer Verhältnis steht. Denn die den Satzungsbestimmungen zu Grunde liegenden Erwägungen zu den Gestaltungsregelungen treffen jedenfalls für diesen - und für den Kläger hier nur bedeutsamen - Bereich des Satzungsgebiets nicht mehr zu. Es kann deshalb im Rahmen der Inzidentprüfung offen bleiben, ob die Satzung hinsichtlich anderer Teile des Satzungsgebiets oder insgesamt unwirksam ist.

- 29 Der nach der Gestaltungssatzung zu schützende Bereich ist in § 1 umschrieben. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Stadtkern in den Grenzen „F.....-Promenade (östliche Grundstücke), A..... entlang der Gleisführung der Kleinbahn in nördlicher Richtung bis Kreuzung B 6 - T.....-Straße, südliche Grundstücke bis zur Kreuzung F.....- L..... Straße abbiegend auf die F..... in südlicher Richtung (östliche Grundstücke) und endet am M..... einmündend in die F.....-Promenade“.
- 30 Innerhalb dieses Geltungsbereichs, zu dem die Gestaltungssatzung Maßgaben zu Baukörpern (§ 2), Dächern (§ 3), Fassaden - bei denen Türen und Fenster aus Holz hergestellt sein müssen (§ 4 Abs. 2 Nr. 6) -, Werbeanlagen (§ 5) sowie zu unbebauten Flächen, Gärten, Mauern, Einfriedungen und Treppen (§ 6) trifft, liegt auch die R..... mit dem Gebäude des Klägers (R.....).
- 31 Zum schutzwürdigen Ortsbild hat die Beklagte anknüpfend an den Geltungsbereich gem. § 1 der Gestaltungssatzung in der Präambel nicht nur auf den erhaltenen mittelalterlichen Stadtgrundriss verwiesen, sondern im Weiteren ausgeführt, dass die Grenze zwischen mittelalterlicher Stadt und neuzeitlicher Stadt noch deutlich sichtbar sei. Zwar sei die alte Stadtbefestigungsanlage nur noch in Teilen direkt sichtbar, jedoch sei zu berücksichtigen, dass das Gebäude der Wallanlagen nicht bebaut worden sei. Stadtbildprägend seien die und das Rathaus als die markantesten Gebäude in Oschatz sowie eine Vielzahl von eher bescheidenen Bürgerhäusern, die eine Ensemblewirkung von besonderem städtebaulichem Reiz bildeten. Bestimmend für die Gestaltung der einzelnen Gebäude als auch für deren Wirkung im baulichen Zusammenhang seien die Dachformen, das Material, die Fassadengliederung und die Ausführungen im Detail wie eine traufständig geschlossene Bauweise von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden. Die vorherrschenden Materialien seien Holz als Material für die Fenster.
- 32 Diese von der Beklagten zugrunde gelegte schützenswerte Ortsgestalt rechtfertigt grundsätzlich den Erlass einer Gestaltungssatzung, die im Ausgangspunkt - wie zuvor bereits ausgeführt - auch Vorgaben zur Materialverwendung treffen kann. Ob dabei aber heute noch generell, wie häufig im Rahmen des Denkmalschutzes für ein konkretes Denkmal angenommen (vgl. SächsOVG Urt. v. 17. September 2007 - 1 B 324/06 -, juris Rn. 34), der Einbau von Holzfenstern und Türen allgemein aufgegeben

werden kann, erscheint anknüpfend an das Schutzobjekt der Ortsgestalt fraglich, da es bei dieser letztlich um die Gesamtansicht der Gebäude und nicht primär um Denkmäler geht. Zudem wird auch der vom Verwaltungsgericht herangezogene technische Fortschritt bezüglich der Möglichkeiten der Gestaltung von Kunststofffenstern zu berücksichtigen sein. Dies kann aber ebenfalls offen bleiben, da nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme der Umgriff des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung mit dem unteren Teil der R..... zu weit gezogen wurde. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass die stadtbildprägende Wirkung zuvörderst von den markanten Gebäuden der und dem Rathaus sowie den durch historische Gebäude geprägten Altmarkt und Neumarkt ausgeht, was der Präambel der Gestaltungssatzung und dem daraus zu entnehmenden Konzept der Beklagten entspricht und in der Beweisaufnahme des Senats deutlich wahrzunehmen war. Eine damit vergleichbare Ortsgestalt konnte der Senat im Rahmen der Augenscheinnahme am 6. September 2018 jedenfalls im hinteren Teil der R..... ab dem (R.....) beidseits der R..... in Richtung des klägerischen Gebäudes nicht mehr feststellen.

- 33 Die dortigen Gebäude vermitteln weder eine Ensemblewirkung noch verfügen sie überwiegend über die von der Satzung angestrebte Fassadengestaltung oder ist sonst erkennbar, dass eine solche zukünftig erreichbar sein wird.
- 34 Nach dem Augenschein sind in diesem Bereich Gebäude mit unterschiedlichem Volumen sowie mit aus unterschiedlichen Materialien gestalteten Fenstern und Türen und uneinheitlichen Dach- und Fassadengestaltungen vorhanden. Dabei handelt es sich zudem um eine Reihe von nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, die erst in der späteren Nachwendezeit neu gestaltet wurden, wie beispielsweise das Es konnte ferner weder festgestellt werden, dass mehrere Gebäude ein Ensemble bilden noch, dass von Gebäuden eine Ensemblewirkung ausgeht oder die Gebäude in diesem Bereich in einem augenscheinlichen Zusammenhang mit der markanten Altstadt um die S..... und dem Rathaus, insbesondere dem Bereich des Altmarkts und Neumarkts oder dem Eingangsbereich der daran anschließenden Straßen stehen. Dieser Bereich der R..... ist vielmehr optisch abgesetzt vom zuvor beschriebenen markanten Bereich der historischen Altstadt um den Altmarkt und den Neumarkt. Es handelt sich insoweit um eine gerade und enge Straße, die unterhalb des

Altmarkts von diesem weg verläuft, ohne von dort einen Blick auf die markante Bebauung zu ermöglichen. Zudem befinden sich in dem Straßenbereich Gebäude, die nicht nur sehr unterschiedlich instandgehalten, sondern auch unterschiedlich gestaltet sind. So weist nicht nur das Gebäude des Klägers eine von § 4 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 der Gestaltungssatzung abweichende Fassadengestaltung auf, sondern auch das direkt gegenüber liegende Haus R..... sowie das Gebäude R..... Diese Gebäude haben jeweils Kunststofffenster und eine Haustür in Kunststoff. Letzteres trifft auch auf das Haus R..... zu. Zudem ist bei der Haustür des Gebäudes R..... ein Glasanteil von mehr als zwei Dritteln und ein Schaufenster mit einem Kunststoffrahmen vorzufinden. Das dem Haus gegenüberliegende Gebäude - rückwärtiger - Teil des Gebäudes S..... Straße - steht hinsichtlich der verwendeten Materialien bei der Fassadengestaltung ebenfalls nicht in Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung der Beklagten, da es eine Aluminiumglasfassade mit großem Anteil an Verglasung und eine von der R..... aus erkennbare Hauseingangstür aus Metall und Glas hat (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 8 der Gestaltungssatzung). Auch das optisch auffällige Gebäude dess ist im Bereich der Fenster mit glänzenden und auffälligen Edelstahlbauteilen und Glasbrüstungen gestaltet, die nicht mit den Materialvorgaben der Gestaltungssatzung in Einklang stehen. Die vom Senat festgestellten zahlreichen Verstöße gegen die Regelungen der städtischen Gestaltungssatzung lassen sich nach Überzeugung des Gerichts auch nicht mit Bestandsschutzerwägungen rechtfertigen, auf die die Beklagte verwiesen hat.

- 35 Die Unwirksamkeit des § 1 - soweit er den hinteren Bereich der R..... ab dem beidseits der Straße in Richtung des klägerischen Grundstücks bis zur S..... einbezieht - führt im Rahmen der Inzidentprüfung zur Annahme der Teilnichtigkeit der Satzung. Die Gestaltungssatzung ist insoweit teilbar (zum Maßstab vgl. BVerwG, Beschl. v. 1. August 2008 - 4 B 23.01 -, juris Rn. 4 m. w. N.; SächsOVG, Urt. v. 7. September 2005 -1 B 300/03 -, juris Rn. 45). Insbesondere ist nämlich davon auszugehen, dass die Beklagte die Norm auch erlassen hätte, wenn ihr § 1 den hinteren Teil der R..... ausnimmt. Das Hauptziel der Beklagten war es, das „unverwechselbare Erscheinungsbild der Stadt“, das durch die, das Rathaus und die im Umfeld befindlichen (bescheidenen) Bürgerhäuser geprägt wird, zu

erhalten. Dieses Hauptziel wird durch die Herausnahme der hinteren R..... aus dem Geltungsbereich nach § 1 der Satzung nicht beeinträchtigt.

36 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

37 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form einzureichen.

Die elektronische Form wird durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments gewahrt, das für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet ist und von der verantwortenden Person qualifiziert elektronisch signiert ist oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht wird.

Weitere Voraussetzungen, insbesondere zu den zugelassenen Dateiformaten und zur qualifizierten elektronischen Signatur, ergeben sich aus der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronische-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV vom 24. November 2017 - [BGBl. I, S. 3803 ff.]) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der ERVV einzureichen. In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Holthaus

Beschluss vom 6. September 2018

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 8.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1 Satz 1 GKG. Der Senat folgt dabei der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten nichts vorgetragen haben.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Holthaus