

Ausfertigung



Verkündet am: 19.05.2015

Malschat  
Verwaltungsgerichtsbeschäftigte als  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

VERWALTUNGSGERICHT POTSDAM

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VG 4 K 3671/13

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

des Herrn [REDACTED] Brandenburger [REDACTED] Potsdam,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: [REDACTED] Rechtsanwälte, Charlottenstraße [REDACTED] Potsdam,  
Az.: 215/15A29,

gegen

den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam - Untere Bauaufsichtsbehörde -, Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam, Az.: 00391-2010-10,

Beklagten,

wegen Erteilung einer Baugenehmigung

hat die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Potsdam

auf Grund der mündlichen Verhandlung

vom 28. April 2015

durch die Richterin am Verwaltungsgericht Meinecke als Einzelrichterin

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.



Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### Tatbestand

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für die Neugestaltung von Außenanlagen.

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Breite Straße 26 in Potsdam (Gemarkung Potsdam, Flur 23, Flurstücke 1083 und 1216). Das Grundstück ist mit dem ehemaligen Café „Seerose“ bebaut, welches einschließlich der Umfeldgestaltung als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen ist. In der der Eintragung zugrundeliegenden Beurteilung des Denkmals vom 21. Dezember 2004 heißt es zur Beschreibung des Denkmals und Benennung des Schutzzumfangs:

„Aus Richtung der zweispurigen Breiten Straße fällt der kleine, von Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen und Strauchgruppen umgebene Rundbau durch seine ungewöhnliche Architektur ins Auge. Uferseitig ist dem Gebäude eine Terrasse vorgelagert, von der man über das Wasser auf die südlich gegenüberliegende Insel „Untere Planitz“ sowie auf das am westlichen Ufer befindliche, in Form einer Moschee gestaltet Pumpenhaus von Ludwig Persius blickt.

... An den schmalen Berührungsfalten zwischen den Schalen sind jeweils Vorrichtungen zur Entwässerung sowie zur Sicherung gegen Bekletterung und Anpralllast vereint. Schmuckelemente aus Metall und zweiteilige Betonkästen akzentuieren diese Schalentiefpunkte und unterstreichen durch ihre radiale Anordnung zusammen mit der strahlenförmigen Pflasterung im Umfeld die Formgebung des Gebäudes als Rundbau.

... Mitgetragen wird der Denkmalwert des Bauwerks durch die Terrasse an der Südseite sowie durch die gestalteten Außenanlagen im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes (Freiflächen mit Bepflanzung, Einfassung, Pflasterung, Laternen).“

Zur Begründung der Unterschutzstellung wird ausgeführt, dass das Café architekturhistorische und bautechnische Bedeutung habe. Es sei ein typisches Beispiel für einen Hyparschalen-Bau. Die Architekturentwicklung der DDR sei ab den 60iger Jahren von einer konsequenten Hinwendung zum industriellen Bauen bestimmt worden. Das Café gehöre zu den wenigen diesbezüglichen Ausnahmen und stelle innerhalb des überlieferten Bestandes an Hyparschalen-Bauten ein charakteristisches Beispiel dar. Es nehme assoziativ Bezug auf den Standort am Wasser, wodurch sich der Bau

harmonisch in seine natürliche Umwelt einpasse. Wegen seiner individuellen Formgebung belebe das Café zugleich die Bebauung des Wohnviertels und präsentiere sich stilistisch als ein typischer Vertreter der skulpturalen Architekturrichtung der DDR. Erdacht und projektiert sei der Gaststättenpavillon durch den Bauingenieur Ulrich Müther nach Vorbild von Bauten des mexikanischen Architekten Felix Candela. Als herausragender Teil des Gesamtschaffens Müthers komme dem Bau auch wissenschaftliche Bedeutung zu.

Des Weiteren befindet sich das klägerische Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem ebenfalls denkmalgeschützten Pumpbauwerk „Moschee“.

Der Kläger betreibt in dem Gebäude das Restaurant „Sandbar“. Am 15. Juni 2009 beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung zur Neugestaltung der Außenanlage der „Sandbar“. Ausweislich der Baubeschreibung sollte der Wirtschaftshof mit einer bis zu 2 m hohen Mauer eingefriedet werden. Des Weiteren war die Genehmigung der Errichtung von Nebengebäuden mit Kühlzellen und überdachtem Müllplatz beantragt. Der Eingangsbereich sollte einen Holzschwellenweg, eine überdachte Theke mit Grill, ein Hinweisschild und Sandverfüllung erhalten. Auch der Haupteingangsbereich sollte mit Sand verfüllt werden und 3 Liegepodeste aufgestellt werden. Die Terrassen- und Spielflächen sollten ebenfalls mit Sand verfüllt werden und ein Beachvolleyballplatz errichtet werden.

Mit Bescheid vom 25. Januar 2010 lehnte der Beklagte den Antrag ab. Zur Begründung führte er aus, dem Vorhaben stünden öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen. So sei die Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nicht gesichert. Die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis müsse versagt werden. Das Erscheinungsbild des Denkmals werde durch die beantragten Anlagen erheblich beeinträchtigt. Auch bauplanungsrechtlich sei das Vorhaben nicht zulässig. Insbesondere verstoße der Betrieb eines Beachvolleyballplatzes gegen das Rücksichtnahmegebot. Die geplante Mauer finde kein Vorbild in der Umgebung. Dem beantragten Flächentausch könne nicht zugestimmt werden. Auch die Besandung der Flächen entspreche nicht dem Charakter der umgebenden Grünflächen.



Der Kläger legte am 26. Februar 2010 Widerspruch ein, den der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 15. August 2013, zugestellt am 20. August 2013, unter Vertiefung der Begründung des Ausgangsbescheids zurückwies.

Der Kläger hat am 20. September 2013 Klage erhoben. Er trägt vor, er habe das Objekt von der Stadt erworben. Es sei mit einem Bauzaun eingezäunt gewesen und habe sich in einem verwahrlosten Zustand befunden. Die Nebengebäude seien bestandsgeschützt. Bereits zu DDR-Zeiten seien ein Kühlcontainer und ein Müllplatz vorhanden gewesen. Er benötige dringend Beides für den Betrieb des Restaurants. Das Gebäude stehe lediglich als Sichtdenkmal unter Schutz. Es stehe jedoch nicht mehr frei. Eine Sichtbeziehung von der Straße auf die ehemalige „Seerose“ sei bereits durch Bäume und Sträucher nicht möglich. Daher seien die Nebengebäude nicht hinderlich. Die überdachte Theke mit Grill sowie die Liegepodeste seien nicht mehr vorhanden. Die Einbeziehung der „Umfeldgestaltung“ in das Denkmal betreffe nur die Terrasse. Im Übrigen habe zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung im Jahre 2004 eine Metalleinzäunung, der Kühlcontainer, die Nutzung des Wirtschaftshofes durch Abparken eines PKW's und die allumfassende Bepflanzung bestanden. So habe er das Grundstück auch erworben, so dass er Bestandsschutz habe. Für die beantragte Außengestaltung sei keine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig und die beantragte Einhausung des Wirtschaftshofes und Schutz vor Diebstahl seien planungsrechtlich zulässig. Das streitgegenständliche Flurstück sei auch erschlossen. Jedenfalls sei eine abgespeckte Version entsprechend der Planung vom 30. März 2015 genehmigungsfähig. Diese werde als „weniger“ zum Gegenstand des Bauantrags gemacht. Schließlich habe er die Grillbar, den Beach-Volleyballplatz und die Einfriedung bereits zurückgebaut. Der Wirtschaftshof sei dringend notwendig, um das Denkmal als Gaststätte betreiben zu können. Die Lebensmittel müssten in Kühlzellen gelagert werden. Der Abfall ist außerhalb zu lagern. Auf dem Wirtschaftshof müssten Gerätschaften gelagert werden können, die zum Betrieb eines Restaurants notwendig seien. Lieferfahrzeuge müssten eine Anlieferung vornehmen können. Im Übrigen habe der Beklagte im Rahmen seiner denkmalrechtlichen Beurteilung seine gegenläufigen privaten Interessen als Eigentümer nicht berücksichtigt. Durch die Einzäunung des Wirtschaftshofes werde das Erscheinungsbild des Denkmals allenfalls marginal beeinträchtigt. Der Verzicht auf einen Wirtschaftshof sei für ihn

wirtschaftlich nicht zumutbar. Ohne diesen sei die Erhaltung des Denkmals nicht möglich, es würde dauerhaft zu Defiziten kommen.

Der Kläger beantragt,

unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 25. Januar 2010 und des Widerspruchsbescheids vom 15. August 2013 den Beklagten zu verpflichten, den Bauantrag zur Neugestaltung der Außenanlage am Restaurant „Sandbar“ vom 15. Juni 2009 zu genehmigen;

Am 13. Mai 2015 beantragt er nunmehr,

den Beklagten zu verpflichten, die Bauanträge zur Neugestaltung der Außenanlage am Restaurant „Sandbar“ vom 26. März 2015 und zur Überbauung der Kühlzellen vom 31. März 2015 zu genehmigen,

hilfsweise,

den Beklagten zu verpflichten, über seinen Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu bescheiden.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung verweist er auf den Inhalt der angegriffenen Bescheide.

Der Beklagte hat der Klageänderung widersprochen.

Hinsichtlich des Vortrags im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der von der Beklagten überreichten Verwaltungsvorgänge verwiesen. Die Kammer hat durch Beschluss das Verfahren der Berichterstatterin zur Entscheidung als Einzelrichterin übertragen. Das Gericht hat in der mündlichen Verhandlung die Örtlichkeiten in Augenschein genommen. Hinsichtlich der getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.



Der Kläger hat beantragt, die mündliche Verhandlung fortzusetzen, da aus seiner Sicht eine Erörterung des Akteninhalts nicht stattgefunden habe und weitere Ermittlungen erforderlich seien.

### Entscheidungsgründe

Das Gericht konnte durch die Einzelrichterin entscheiden, da die Kammer ihr gemäß § 6 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) das Verfahren zur Entscheidung übertragen hat.

Die mündliche Verhandlung ist nicht wieder zu eröffnen. Die in § 104 Abs. 3 Satz 2 VwGO vorgesehene Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung liegt im grundsätzlich revisionsgerichtlich nicht nachprüfaren Ermessen des Tatsachengerichts. Zwar kann sich dieses Ermessen, etwa durch die Verpflichtung des Gerichts nach Art. 103 Abs. 1 GG, § 108 Abs. 2 VwGO, den Beteiligten rechtliches Gehör zu gewähren, oder durch die Pflicht nach § 86 Abs. 1 VwGO, den Sachverhalt umfassend aufzuklären, in Fällen, in denen nur durch Wiedereröffnung das rechtliche Gehör gewährt oder die genannte Pflicht erfüllt werden kann, zu einer Rechtspflicht zur Wiedereröffnung verdichten,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 19. März 1991 – 9 B 56/91 –, juris m.w.N).

Bei Schließung der mündlichen Verhandlung am 28. April 2015 bestand aber nicht die Situation, dass dem Kläger noch nicht ausreichend rechtliches Gehör gewährt oder der Sachverhalt noch nicht in einer § 86 Abs. 1 VwGO genügenden Weise ermittelt worden war. Auf Antrag des Klägers war der ursprünglich anberaumte Termin zur mündlichen Verhandlung aufgehoben und ein neuer, drei Wochen späterer bestimmt worden. Da der neue Prozessbevollmächtigte erst vier Tage vor dem neuen Termin Akteneinsicht genommen hat, war ihm in der mündlichen Verhandlung Schriftsatznachlass gewährt worden. Der nunmehr vorgelegte Schriftsatz vom 13. Mai 2015 zeigt keinen neuen Sachverhalt auf in Bezug auf die hier zu entscheidende Verpflichtungsklage. Die Begründung der Unterschutzstellung des Denkmals war dem Gericht bereits bekannt. Die rechtliche Wertung dieser Unterschutzstellung hat das Gericht zur Kenntnis genommen und bei der rechtlichen Überprüfung des Ver-

pflichtungsbegehrens berücksichtigt. Die Frage des Bestandsschutzes, die allenfalls einer weiteren Sachaufklärung bedarf, spielt im Rahmen der hier begehrten Erteilung einer Baugenehmigung zur Neugestaltung des Außenbereiches des Restaurants „Sandbar“ keine Rolle. Der Kläger hatte also ausreichend Gelegenheit während des seit September 2013 rechtshängigen Verfahrens und in der mündlichen Verhandlung vorzutragen. Wiederaufnahmegründe i.S.v. § 153 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 579, 580 ZPO hat der Kläger nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich.

Entgegen der Ansicht des Klägers beinhaltet die Umstellung seines Verpflichtungsantrages nicht lediglich eine Reduzierung des ursprünglichen Antrags und damit eine teilweise Klagerücknahme, da eine solche einen - hier nicht gegebenen - teilbaren Streitgegenstand verlangt. Die begehrte Verpflichtung zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung nur noch für die Einfriedung des Wirtschaftshofes und die die Überbauung der Kühlzellen stellt nicht ein lediglich im Umfang verringertes, sondern ein anderes Klagebegehren dar. Indem der Kläger mit seinem modifizierten Antrag ein geändertes Bauvorhaben zur Genehmigung stellt, wird der Streitgegenstand des anhängigen Verfahrens, nämlich der zu Grunde liegende Lebenssachverhalt (Klagegrund) geändert. Eine zur Zulässigkeit der Klageänderung führende Einwilligung der übrigen Beteiligten liegt nicht vor (§ 91 Abs. 1 VwGO). Der Beklagte in die Klageänderung nicht eingewilligt. Ebenso wenig liegen rügelose Einlassungen im Sinne von § 91 Abs. 2 VwGO vor. § 91 VwGO fordert äußere Indizien dafür, dass Einverständnis mit einer Änderung des Streitgegenstandes besteht,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 3. März 1995 - 4 B 26.95 -, juris.

Hier haben die Beklagtenvertreter in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich bestritten, dass ihnen geänderte Anträge vorliegen und sie diesen zugestimmt hätten.

Die Klageänderung ist nicht sachdienlich. Sachdienlichkeit ist aus Gründen der Prozessökonomie regelmäßig gegeben, wenn auf der Grundlage des geänderten Antrags eine streitbefriedigende Sachentscheidung getroffen werden könnte,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 3. März 1995 - 4 B 26.95 -, a.a.O.

Hieran fehlt es, wenn die geänderte Klage unzulässig ist, insbesondere wenn es für den geänderten Sachantrag an dem erforderlichen behördlichen Verfahren fehlt,



vgl. Nieders. OVG, Urteil vom 29. April 2008 - 12 LC 20.07 -, juris; BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1987 - 4 C 12.84 -, NJW 1988, 1228; OVG Bln-Bbg, Urteil vom 24. März 2011 – OVG 2 B 9.10 -, juris.

So liegt der Fall hier. Die vorliegend erhobene Verpflichtungsklage nach § 42 Abs. 1 VwGO setzt voraus, dass zuvor ein entsprechender Antrag auf Erteilung des begehrten Verwaltungsaktes bei der Behörde gestellt und - mit Ausnahme der in § 68 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. Abs. 2, § 75 VwGO aufgeführten Fälle - das Vorverfahren gemäß §§ 68 f. VwGO durchgeführt wird. Das Bemühen des Rechtsuchenden, sein Begehren vor Klageerhebung in einem Verwaltungsverfahren geltend zu machen, ist eine Sachurteilsvoraussetzung, die der Verwirklichung des in Art. 20 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 GG verankerten Gewaltenteilungsprinzips dient,

vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Januar 1986 - 5 C 36.84 -, NVwZ 1987, 412.

Die Verwaltungsgerichte sind dazu berufen, behördliche Entscheidungen - u.a. Bauanträge - zu überprüfen, nicht dagegen, solche Entscheidungen unmittelbar selbst zu treffen. Allerdings erfährt dieser Grundsatz aus Gründen der Prozessökonomie dort eine Durchbrechung, wo nur unwesentliche Änderungen in den Streitstoff eingeführt werden,

vgl. OVG Nordrh.-Westf., Urteil vom 22. August 2001 - 13 A 817/01 -, juris.

Im Falle eines auf die Erteilung einer Baugenehmigung gerichteten verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bedarf es keines neuen Antragsverfahrens, wenn der Betroffene die Änderung in einer ohne weiteres prüffähigen Weise anbietet, die Änderung - bezogen auf die baurechtliche Beurteilung - nur untergeordnete Bedeutung hat und die zumindest prinzipielle Genehmigungsfähigkeit des Antrags nicht zweifelhaft ist,

vgl. BVerwG, Urteil vom 13. Januar 1971 - V C 70.70 -, Buchholz 310 § 68 VwGO Nr. 9.

Die nunmehr zur Genehmigung gestellte Änderung des Bauvorhabens ist nicht lediglich von untergeordneter Bedeutung, vielmehr bedürfen die nunmehr beantragten Vorhaben einer erneuten, insbesondere denkmalrechtlichen Beurteilung. Eine Änderung, die - wie hier - geeignet ist, die baurechtliche Beurteilung des gesamten Bau-



Vorhabens zu ändern, ist als wesentlich anzusehen und kann nicht unmittelbar in das gerichtliche Verfahren eingebracht werden,

vgl. OVG NRW, Urteil vom 1. August 1989, NWVBL 1990, 66; Bay.VGH, Urteil vom 12. November 1979, BayVBl 1980, 296; OVG Bln-Bbg, a.a.O.

Da der Kläger zu erkennen gegeben hat, dass im Fall des Nichtzulassens des geänderten Klagegegenstands er an seiner ursprünglichen Klage festhält, war über diese zu entscheiden.

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. Die Ablehnung der Baugenehmigung in den angegriffenen Bescheiden ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Der Kläger hat keinen Anspruch nach § 67 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) auf Erteilung der am 15. Juni 2009 beantragten Baugenehmigung zur Neugestaltung der Außenanlagen seines Restaurants „Sandbar“. Nach der genannten Vorschrift ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Das ist hier jedoch der Fall.

Das Vorhaben führt zunächst zu einer erheblichen Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange, so dass die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis nicht erteilt werden kann.

Gemäß § 20 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) schließt die bauordnungsrechtliche Genehmigung die Erlaubnis nach § 9 ein. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG bedarf der Erlaubnis, wer gemäß Nr. 2 ein Denkmal in seinem Erscheinungsbild verändern will.

Die ehemalige „Seerose“ ist einschließlich der Umfeldgestaltung ein Denkmal. Das Denkmal war dadurch gekennzeichnet, dass das Gebäude der „Seerose“ frei stand und von einer parkähnliche Umgebung mit Rasenflächen sowie Bäumen und Sträuchern umgeben war. Mitgetragen wird der Denkmalwert des Bauwerks durch die Terrasse an der Südseite sowie durch die gestalteten Außenanlagen im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes (Freiflächen mit Bepflanzung, Einfassung, Pflasterung, Later-



nen). Aus dieser Formulierung kann nicht entnommen werden, dass nur die Terrasse mit unter Denkmalschutz gestellt wurde. Rund um die „Seerose“ gab es zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung an den Berührungsfalten zwischen den das Dach bildenden Schalen Schmuckelemente aus Metall und zweiteilige Betonkästen. Letztere hat der Kläger zu großen Teilen entfernt. Zwei Exemplare sind nur noch im Bereich des Wirtschaftshofes vorhanden. Diese Betonkästen unterstrichen durch ihre radiale Anordnung zusammen mit der strahlenförmigen Pflasterung im Umfeld die Formgebung des Gebäudes als Rundbau. Dass zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung ein Bauzaun das gesamte Terrain umschloss, ändert nichts an der Beurteilung, da dieser offensichtlich nur temporär errichtet worden war. Nunmehr hatte der Kläger eine Einfriedung und die Auffüllung der Flächen mit Sand bzw. Überdeckung des denkmalgeschützten Pflasters mit einem Holzpodest beantragt. Zudem sollten diverse Nebenanlagen genehmigt werden. Dieses am 15. Juni 2009 beantragte Vorhaben verändert das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich, so dass ein Erlaubnispflicht besteht.

Der Beklagte hat die denkmalrechtliche Erlaubnis zu Recht verweigert. Gemäß § 9 Abs. 2 BbgDSchG ist die Erlaubnis zu erteilen, soweit die beantragte Maßnahme nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden soll (Nr. 1) oder den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden können (Nr. 2).

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

Die Maßnahme soll nicht nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden.

Ziel der denkmalpflegerischen Grundsätze ist es, Eingriffe in die Substanz eines Denkmals möglichst gering zu halten und die Beweiskraft der Substanz nicht zu verfälschen,

vgl. Martin/Mieth/Graf/Sautter, Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz, 2. Aufl. 2008, § 9 Rn. 4.2.

~~Das~~ Denkmalschutzgesetz geht systematisch davon aus, dass Veränderungen im Sinne des Absatzes 1 generell ein Denkmal beeinträchtigen können. Die denkmalrechtlich Genehmigung darf nur dann versagt werden, wenn die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals erheblich ist und höherrangiges Recht, insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, keine abweichende Entscheidung gebietet. Bei unerheblicher Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals besteht hingegen regelmäßig ein Genehmigungsanspruch. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn der Gesamteindruck von dem Kulturdenkmal empfindlich gestört wird. Sie muss - unterhalb der Schranke einer baurechtlichen Verunstaltung - deutlich wahrnehmbar sein und vom Betrachter als belastend empfunden werden. Diese wertende Einschätzung wird zum einen maßgeblich bestimmt vom Denkmalwert. Danach kann in Relation zur Wertigkeit des Kulturdenkmals die Hinnahme einer Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes in gewissem Umfang geboten sein. Zum anderen hat die Entscheidung immer „kategorienadäquat“ zu erfolgen, d. h. sie muss sich - nicht zuletzt zur Wahrung der durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerbefugnisse - an der für das Schutzobjekt maßgeblichen denkmalrechtlichen Bedeutungskategorie orientieren,

vgl. VGH Ba-Wü, Urteil vom 1. September 2011 – 1 S 1070/11 –, BRS 78 Nr. 208 m.w.N..

Das denkmalrechtliche Erscheinungsbild bedeutet nicht nur, dass der Blick auf das Denkmal ungestört sein muss. Vielmehr ist dieses als der von außen sichtbare Teil eines Denkmals zu verstehen, an dem jedenfalls der sachkundige Betrachter den Denkmalwert, der dem Denkmal innewohnt, abzulesen vermag. Da das Erscheinungsbild des Denkmals mit Blick auf Maßnahmen in seiner Umgebung geschützt wird, muss die Beziehung des Denkmals zu seiner Umgebung außerdem für den Denkmalwert von Bedeutung sein. Für die Bestimmung des Erscheinungsbildes eines Denkmals kommt es folglich zunächst darauf an, welche Teile der denkmalgeschützten Sache und/oder welche Landschaftsteile dem Denkmalschutz unterliegen und welches die Gründe für die Unterschutzstellung sind. Zudem ist zu untersuchen, ob die Beziehung des Denkmals zu seiner Umgebung für den Denkmalwert relevant ist,

vgl. OVG NRW, Urteil vom 8. März 2012 – 10 A 2037/11 –, BRS 79 Nr. 210.



Eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals „Seerose einschließlich der Umfeldgestaltung“ liegt bei Verwirklichung des klägerischen Vorhabens vor. Vorliegend ist ausdrücklich auch die Umfeldgestaltung mit unter Schutz gestellt worden. Dies bedeutet, dass wesentliche Veränderungen der Umfeldgestaltung zu unterbleiben hat. Das Café hat architekturhistorische Bedeutung. Es ist anders als die Industriebauten aus der damaligen Zeit aufwändig gestaltet und entfaltet seine Wirkung dadurch, dass es isoliert in eine parkähnliche Umgebung eingebettet steht. Die Besonderheit und Ausdruck der architekturhistorischen Bedeutung, dass es sich um einen Rundbau handelt, wird bei Überdeckung bzw. Entfernung der diese Besonderheit unterstreichenden Gestaltungselemente im Umfeld erheblich beeinträchtigt. Bei Errichtung einer 2 m hohen Mauer und einer Sandaufschüttung in der unmittelbaren Umgebung ist dies nur noch eingeschränkt wahrnehmbar. Der Gesamteindruck des Denkmals wird empfindlich gestört. Das Grundstück ist nicht so groß, dass das Gesamtbauwerk trotz Einfriedung wahrgenommen werden kann. Die beantragte Gestaltung, die zum Teil noch nicht zurückgebaut wurde und durch die Baugenehmigung legalisiert werden soll, wird zweifelsfrei von einem Betrachter als belastend empfunden. Der Hyparschalenbau kann seine Wirkung nicht mehr entfalten. Dies gilt auch für die errichteten Nebengebäude. Auf Bestandsschutz kann sich der Kläger nicht berufen, da die Kühlzellen bei Unterschutzstellung nicht in der jetzigen Form eingehaust waren und im Übrigen mit Beseitigung der aus DDR-Zeiten stammenden Nebengebäude erlischt. Wenn er hinsichtlich der jetzigen Nebengebäude Bestandsschutz hätte, bräuchte er die beantragte Baugenehmigung für diese nicht.

Auch greift der Einwand nicht, dass aufgrund der Bäume und Sträucher von der Straße aus die Bauten nicht einzusehen sind. Ausweislich des Eindrucks beim Ortsbesuch trifft diese Behauptung nicht zu.

Es liegt auch nicht der Erlaubnistatbestand des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG vor, da hier die Belange des Denkmalschutzes die entgegenstehenden privaten Interessen des Klägers überwiegen.

Zunächst ist erneut zu betonen, dass die Wahrnehmbarkeit der ehemaligen „Seerose“ und der Erhalt der Umgebungsgestaltung, die die Wirkung des Rundbaus unterstreicht, denkmaurechtlich hoch gewichtige Belange darstellen. Nur dann ist die be-

sondere Gestaltung des Hyparschalenbaus im Verhältnis zu der schlichten industriellen Bebauung im anschließenden Wohngebiet erlebbar. Diese gewichtigen Belange des Denkmalschutzes werden nicht durch die privaten Belange des Klägers überwogen. Zwar führt der Denkmalschutz dazu, dass das Grundstück nicht in der von dem Kläger gewünschten Form umgestaltet werden kann. Jedoch ist auch eine Einfriedung und Sandaufschüttung für den Betrieb eines Restaurants nicht erforderlich. Die Anwendung eines denkmalschutzrechtlichen Genehmigungstatbestandes führt im Regelfall nicht zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Eigentümers im engeren Sinne, der es angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 S. 2 GG grundsätzlich hinnehmen muss, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird, weil Art. 14 Abs. 1 GG nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums schützt. Hierunter fällt auch die Möglichkeit, ein Grundstück räumlich optimal ausnutzen zu können. Die gesteigerte Sozialbindung ergibt sich in diesen Fällen aus der Situationsgebundenheit, z.B. der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks,

vgl. OVG Bln-Bbg, Beschluss vom 18. Juli 2012 – OVG 2 N 42.12 –, juris.

Soweit der Kläger sich darauf beruft, dass er die Kühlzellen für den Betrieb des Restaurants benötigt, ist ihm entgegenzuhalten, dass diese wesentlich kleiner sind als die sie umgebende Behausung. Gleiches gilt für die anderen Nebengebäude und die Einzäunung des Wirtschaftshofes. Es gibt in Potsdam zahlreiche Beispiele, in denen Restaurants ohne Wirtschaftshof betrieben werden, so z.B. im Nauener Tor. Es besteht auch grundsätzlich die Möglichkeit, dass für die Lagerung der Gegenstände, die derzeit sich auf dem Wirtschaftshof befinden, in der Nähe Räumlichkeiten angemietet werden, wie es zu DDR-Zeiten geschehen war. Die Behauptung, dass ohne Wirtschaftshof der Betrieb des Restaurants nur defizitär möglich sei, ist unsubstantiiert und vermag überwiegende private Interessen des Klägers nicht zu begründen. Auf das weitere Tatbestandsmerkmal des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG, also die Frage, ob das Interesse des Klägers nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden kann, kommt es mithin nicht an.

Auch planungsrechtlich ist das Vorhaben nicht zulässig. Es ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben dann 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. Das Merkmal des "Einfügens" verlangt, dass das Vorhaben zu dem aus seiner Umgebung ableitbaren Rahmen in bestimmter Beziehung stehen muss. Ein Vorhaben, das sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, fügt sich in der Regel im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in seine Umgebung ein. Es fügt sich ausnahmsweise dennoch nicht in seine Umgebung ein, wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, d.h. vor allem die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung, fehlen lässt. Überschreitet dagegen das Vorhaben den vorgegebenen Rahmen, so ist ein Einfügen in die Umgebung nur dann zu bejahen, wenn die Überschreitung nicht in einer Weise erfolgt, die - sei es wegen des Vorhabens selbst oder sei es infolge der ihm zukommenden Vorbildwirkung - geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen oder die vorhandenen Spannungen zu erhöhen.

Zunächst ist die Erschließung nicht gesichert. Die Zufahrt zu dem klägerischen Grundstück ist nicht rechtlich gesichert. Nach § 65 Abs. 1 BbgBO bedarf es dazu einer Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch. Es sei an dieser Stelle dahingestellt, ob der Kläger aus dem Kaufvertrag gegenüber der Landeshauptstadt einen Anspruch auf rechtliche Sicherung hat. Derzeit besteht eine solche jedenfalls nicht.

Des Weiteren fügt sich die beantragte Mauer nicht in die Umgebung ein. Maßstabsbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist 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. Denn die Merkmale, nach denen sich ein Vorhaben im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart dieser näheren Umgebung einfügen muss, sind jeweils unabhängig voneinander zu prüfen, vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2014 – 4 B 38/13 –, NVwZ 2014, 2146 m.w.N.

Es ist daher der unmittelbare Uferbereich in den Blick zu nehmen von der Moschee bis zu dem sich anschließenden Wohngebiet begrenzt durch die Breite Straße. Vergleichbare Einfriedungen sind dort nicht vorhanden. Wenn zugelassen würde, dass der Kläger sein Grundstück mit einer Mauer einfriedet, könnten auch andere Einfriedungen nicht verhindert werden, so dass von bodenrechtlichen Spannungen auszugehen ist.

Der beantragte Beachvolleyball in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet, dessen Nutzung während der Öffnungszeiten des Restaurants beantragt ist, verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot aus § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach sind die baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Die nähere Umgebung der „Seerose“ dient vorwiegend dem Wohnen, so dass sie als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu beurteilen ist. Von einem Beachvolleyballplatz geht aber insbesondere in den Abend- und Nachtstunden eine unzumutbare Geräuschbelästigung aus.

Auch der Hilfsantrag hat keinen Erfolg. Er ist unzulässig. Dies folgt schon daraus, dass es für die Neubescheidungsklage als Unterfall der Verpflichtungsklage an dem erforderlichen Vorverfahren nach § 68 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 VwGO fehlt. Zudem besteht keine Möglichkeit einer isolierten Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Nach § 20 Abs. 1 BbgDSchG wird bei bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Verfahren die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis mit der Baugenehmigung erteilt. Das Vorhaben des Klägers, die Einfriedung des Wirtschaftshofes und Errichtung von Nebengebäuden, ist baugenehmigungspflichtig. Zwar ist es möglich, im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens nach § 59 Abs. 1 Satz 2 BbgBO auch die denkmalrechtliche Zulässigkeit eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens prüfen zu lassen. Das Vorbescheidsverfahren ist aber nur vor Einreichung eines Bauantrages zulässig. Hier hat der Kläger aber selbst erklärt, dass er auch für das geänderte Vorhaben bereits einen Bauantrag eingereicht hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.



Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 21 S. 1 ZPO i.V.m. § 167 VwGO.

Die Berufung ist nicht zuzulassen (§ 124 a Abs. 1 Satz 1 VwGO), da die Kammer in ihrer Entscheidung nicht von einer Entscheidung des BVerwG oder des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes und des Bundesverfassungsgerichts abweicht und die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat.

### Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils zu beantragen. Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 32, 14469 Potsdam, schriftlich zu stellen. Er kann stattdessen auch in elektronischer Form bei der elektronischen Poststelle des Verwaltungsgerichts Potsdam eingereicht werden, wenn das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes versehen ist (s. zu diesem Einreichungsverfahren die Erläuterungen unter [www.erv.brandenburg.de](http://www.erv.brandenburg.de)). Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes auf dem unter [www.berlin.de/erv](http://www.berlin.de/erv) veröffentlichten Kommunikationsweg einzureichen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch nach § 67 Abs. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung zugelassene Bevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für den Antrag auf Zulassung der Berufung.

Meinecke





**Beschluss**

Der Streitwert des Verfahrens wird endgültig auf 10.000 € festgesetzt.

**Gründe**

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen den Beschluss ist die Beschwerde zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 Euro übersteigt oder die Beschwerde wegen grundsätzlicher Bedeutung der zur Entscheidung stehenden Frage zugelassen wird.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 32, 14469 Potsdam, innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. Sie kann stattdessen auch in elektronischer Form bei der elektronischen Poststelle des Verwaltungsgerichts Potsdam eingereicht werden, wenn das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes versehen ist (s. zu diesem Einreichungsverfahren die Erläuterungen unter [www.erv.brandenburg.de](http://www.erv.brandenburg.de)).

Meinecke

Ausgefertigt

Matschat

Verwaltungsgerichtsbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

