

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Urteil vom 26. 5. 2008 1 N 07.3143,1 N 08.439 Juris = EzD 2.2.6.4 Nr. 38 mit Anm Spennemann**

**Leitsatz**

**Zur Bedeutung des Gebietsbewahrungsanspruchs (Gebietserhaltungsanspruchs) für die Antragsbefugnis für einen Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan, der für einen Teil des Gebiets eine andere Nutzungsart festsetzt**

**Zum Sachverhalt**

Die Ast. wenden sich gegen den Bebauungsplan „Hotel ...“ der Ag.

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von etwa 3.000 m<sup>2</sup> liegt in unmittelbarer Nähe des in der bayerischen Denkmalliste verzeichneten Ensembles „Markt ...“ sowie in der Nähe mehrere in die bayerische Denkmalliste eingetragener Einzeldenkmäler. Anlass für die Planung war und wesentlicher Gegenstand des Bebauungsplanes ist ein Hotelneubau als Ersatz für das „Hotel ...“. Der Bebauungsplan setzt für dieses Vorhaben ein besonderes Wohngebiet (WB) fest.

Nach der Begründung des Bebauungsplanes soll durch einen „Leitbetrieb“ der gehobenen Kategorie in zentraler Lage der Nachfrage nach anspruchsvollen gastronomischen Leistungen entsprochen und der Fremdenverkehr gestärkt werden. Die Größe des Vorhabens (zulässige Wandhöhe von maximal 24 m, FZ von 0,7 bzw. 0.95), gegen die sich das Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gewandt hat, sei durch wirtschaftliche Überlegungen bedingt.

Der Antrag hatte Erfolg.

**Aus den Gründen**

...

Die Baugebietsfestsetzung verstößt gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Nicht erforderlich sind Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB) oder Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 4 BauGB), die nicht geeignet sind, den mit ihnen verfolgten Zweck zu erreichen ... Eine Baugebietsdarstellung oder -festsetzung (§ 1 Abs. 2 und 3 BauNVO) verstößt gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn von vorneherein feststeht, dass die in dem Gebiet zulässigen baulichen Anlagen nicht in einer Weise genutzt werden, die dem Zweck des Baugebiets entspricht ... Um einen solchen Fall handelt es sich hier.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet, das im Wesentlichen die beiden Grundstücke, auf denen das „Hotel ...“ stand, umfasst, als besonderes Wohngebiet fest (§ 1 Abs. 3, Abs. 2 Nr. 4, § 4a BauNVO). Nach § 4 a BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4 a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart

die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne von § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Es erscheint von vorneherein ausgeschlossen, dass in dem Plangebiet eine dieser Zweckbestimmung entsprechende Bebauung verwirklicht werden wird. Der Bebauungsplan hat ausschließlich den Zweck, das Baurecht für eine gewerbliche Nutzung, nämlich für das Hotelbauvorhaben der Beigeladenen zu 1, zu schaffen. ...

Da ein zur Gesamtunwirksamkeit führender Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorliegt, kann offen bleiben, ob der Bebauungsplan deswegen auch unwirksam ist, weil der Ag. die Auswirkungen der Planung auf die Eigenart des faktischen Mischgebiets, das die Altstadt bildet, auf das Ortsbild allgemein und speziell auf das nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes geschützte Ensemble sowie die weiteren Baudenkmäler nicht ausreichend ermittelt und bewertet (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie die für und gegen das Vorhaben sprechenden Gründe fehlerhaft abgewogen hat (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für ein neues Bebauungsplanverfahren weist der Senat jedoch auf folgende besonders wichtige Gesichtspunkte hin:

Wenn es bei der bisher konzipierten Größe bleibt, plant der Ag. (auf einem für das einen gewissen „Umgriff“ erfordernde Vorhaben an sich zu kleinen Grundstück) einen Gebäudekomplex, der das Ortsbild von ... auf Jahrzehnte in nahezu in demselben Maße prägen wird, wie die großen, am Rande der Altstadt stehenden historischen Gebäude (...) und der .... Dieser erheblichen Bedeutung wird die anhand der Akten nachvollziehbare Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens nicht gerecht. In der Begründung zum Bebauungsplan ... wird zwar festgestellt, dass sich „der Neubau als Solitär in dem umgebenden Altstadtbereich eingliedern bzw. dem historischen Ensemble einordnen“ werde. Worauf sich diese positive Beurteilung, die i. Ü. nicht frei von Widersprüchen ist (Kennzeichen eines „Gebäude-Solitars“ ist es, sich nicht einzuordnen), wird aber nicht deutlich. Eine auf die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO bezogene Rechtfertigung für das ungewöhnlich hohe Nutzungsmaß fehlt in der insoweit nur auf die Grundfläche, nicht aber die Geschossfläche (bzw. die Baumasse) abstellenden Begründung (Seite 6). Abgesehen davon ist es sehr fraglich, ob die folgenreichen, auch die Belange des Denkmalschutzes in erheblichem Maße berührenden Veränderungen des Ortsbildes ausreichend erfasst und bewertet wurden. Insbesondere die Folgen des Bauvorhabens für das sich von höher gelegenen Stellen bietende, von einer einheitlichen Dachlandschaft geprägte Gesamtbild der Altstadt kommen in den in den Akten dokumentierten abwägenden Überlegungen des Ag. zu kurz. Die Auswirkungen auf die „Blickbeziehungen“ werden zwar angesprochen ..., aber nicht bewertet und gewichtet. Fraglich ist auch, ob die – zweifelsohne anspruchsvoll (und mit einem erheblichen finanziellen Aufwand) erarbeitete – „Visualisierung“, die dem Marktgemeinderat vorlag, ausreicht, um die Veränderungen, die das Vorhaben vor allem in dieser Hinsicht – und in seiner unmittelbaren Umgebung – bewirken wird, anschaulich zu machen. Diese Auswirkungen lassen sich wohl besser abschätzen (und damit auch zutreffender gewichten), wenn das Ausmaß des Gebäudekomplexes auf dem Baugrundstück real sichtbar gemacht wird. Bei der besonders kritisch zu sehenden Gebäudehöhe könnte dies wohl mit vergleichsweise geringem Aufwand geschehen. In Erwägung ziehen sollte der Ag. außerdem, die Folgen für die vorrangig vom Abstandsflächenrecht geschützten Belange (Licht und Luft) im Bereich der in dieser Hinsicht besonders betroffenen ...-Straße durch eine

Verschattungsstudie deutlich zu machen. Zu bemängeln ist, dass die für das Vorhaben sprechenden wirtschaftlichen Überlegungen nicht genauer herausgearbeitet wurden, obwohl sie die wesentliche Rechtfertigung für das hohe Nutzungsmaß sein sollen. Dass eine Verringerung der Baumasse „wirtschaftlich nicht vertretbar“ sei, wird ohne weitere Begründung in den Raum gestellt; worauf sich die Annahme, dass ein Hotel mit den geplanten Standard die konzipierte Größe haben muss, stützt, wird nicht gesagt. Die erhofften positiven Auswirkungen auf die Fremdenverkehrsinfrastruktur werden der Abwägung zugrunde gelegt, ohne auf die Einwände des Antragstellers zu 1 einzugehen, der unter anderem darauf hingewiesen hatte, dass eine Verbesserung des dem Prädikat „heilklimatischer Kurort“ verpflichteten Fremdenverkehrsangebots bei dem in die Jahre gekommenen Kurhaus ansetzen müsse.

### **Anmerkung**

Auch wenn sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes bereits aus der fehlerhaften Gebietsfestsetzung ergibt, konturiert das Gericht in einem umfangreichen obiter dictum die aus dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) folgenden Anforderungen an die bauleitplanerische Ermittlung und Abwägung der denkmalrechtlichen Belange. Es fordert eine plausible Darlegung der Gründe, warum aus Sicht der Trägerin der Planungshoheit ein Eingriff und das Erscheinungsbild der Denkmäler erfolgen soll und hinterfragt die in solchen Zusammenhängen häufig verwendeten Worthülsen („Solitär“, „wirtschaftlich nicht vertretbar“). Zudem wäre aus Sicht des Gerichts zur sachgerechten Beurteilung der optischen Auswirkungen des Vorhabens die reale Sichtbarmachung der Proportionen des Gebäudes angezeigt gewesen (in einigen Kantonen der Schweiz ist im Baubewilligungsverfahren die sog. Aussteckung vorgesehen).

Weitergehend zum Verhältnis von Denkmalschutz und Bauleitplanung s. BayVerfGH, Urteil vom 22. 7. 2008, EzD 1.2 Nr. 6 mit Anm. Eberl; grundlegend zum Verhältnis von Bebauungsplan und denkmalrechtlicher Erlaubnis *Schmittat*, Denkmalschutz und gemeindliche Selbstverwaltung, 1988, S. 168ff., der von einem Vorrang der denkmalrechtlichen Regelungen vor den Festsetzungen eines Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 29 Abs. 2 BauGB ausgeht.

(Spennemann)