

Bebauungsplan Oberrimsingen BWVGH Urteil vom 30.6.1995 5 S 2523/93, Stich/Burhenne Nr. GE/BW 717 140 ff.

Die Ausweisung eines bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichs eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (hier Schloss Oberrimsingen/Breisach) als Mischgebiet mit dem Ziel, dem Eigentümer zum Zweck der Erhaltung des Kulturdenkmals eine gastronomische Nutzung des zum Schloss gehörenden Ökonomiegebäudes ohne die bisherige Beschränkung des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BNV zu ermöglichen, ist städtebaulich gerechtfertigt.

Zum Sachverhalt

Antragsteller des Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO sind die Nachbarn des ehemaligen Ökonomiegebäudes des Schlosses. Südlich und östlich schließen sich das Schloss und der Park an. Die Anlage ist als ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung im Sinne des § 12 DSchG seit 1953 im Denkmalsbuch eingetragen. Der Schlossbereich bildet Teil eines Baugebiets, für das ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt war. Die Gemeinde (Antragsgegnerin) hat die Bezeichnung des Baugebiets für den Schlossbereich in „Mischgebiet“ abgeändert, um dem Schlosseigentümer die Nutzung des Ökonomiegebäudes als Gastronomiebetrieb mit übergebietslicher Versorgungsfunktion zu ermöglichen. Der Normenkontrollantrag blieb erfolglos.

Auszug aus den Gründen

Die Planänderung widerspricht insbesondere nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 1 und 3 BauGB. Nach diesen Vorschriften ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten; die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es sich dabei - erstens - um eine „nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen wirksame Schranke der (gemeindlichen) Planungshoheit“ handelt, die - zweitens - als erforderlich ausreicht, wenn der Plan „vernünftigerweise geboten“ ist und dass schließlich - drittens - diese Erforderlichkeit ihren Anknüpfungspunkt in der „planerischen Konzeption der Gemeinde“ hat (vgl. BVerwG vom 22.1.1993, BVerwGE 92, 8). Der danach zu fordernde finale Bezug zum Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Gemeinde ist nur gegeben, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Daraus folgt, dass ein Bebauungsplan diesem Gebot der Bauleitplanung widerspricht, wenn dem Planinhalt von vornherein und unabhängig von aller Abwägung kein mit der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zusammenhängendes öffentliches Interesse zugrunde liegt. Das ist vor allem anzunehmen, wenn die Planänderung im Wesentlichen nur dazu dient, eine vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende Fehlentwicklung im privaten Interesse der betroffenen Bauherren zu legalisieren, ohne dass gleichzeitig

städtebauliche Gründe für die Änderung sprechen (vgl. Normenkontrollurteil des Senats vom 24.3.1994, 5 S 872/93 m. w. N.). Davon kann jedoch vorliegend - entgegen der Meinung der Antragsteller - nicht ausgegangen werden. Zwar sollen durch die angegriffene Planänderung die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung der vom Schlosseigentümer im ehemaligen Ökonomiegebäude vorgesehenen gastronomischen Nutzung geschaffen werden, welche aufgrund ihrer Größenordnung in dem bisher ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet wegen der Beschränkung des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BNV auf der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften nicht (mehr) zulässig ist. Auf dieser planungsrechtlichen Basis, wie sie bisher bestand, mag die in der Vergangenheit bereits erfolgte Nutzung des Ökonomiegebäudes als Großgastronomiebetrieb auch als „Fehlentwicklung“ bezeichnet werden können. Aus der Begründung zur Planänderung ergibt sich jedoch, dass letztlich Belange des Denkmalschutzes i. S. des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 5 BauGB und damit städtebauliche Gründe hinter der Änderung des Baugebietscharakters stehen. Denn die zur Sanierung und Erhaltung des Kulturdenkmals Schloss O. erforderlichen Mittel können in einer für den Schlosseigentümer zumutbaren Weise nur durch eine angemessene wirtschaftliche Nutzung der Schlossanlage, insbesondere des Ökonomiegebäudes, erzielt werden.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass in aller Regel eine wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer eines Kulturdenkmals unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig sei, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können (vgl. VGH Bad.-Württ, Urteil vom 29.6.1992, 1 S 2245/90, DVBl. 1993, 118). Die Erhaltung der Schlossanlage als Kulturdenkmal kann dem Eigentümer nur im Falle einer - orientiert an seinen Verhältnissen - wirtschaftlich sinnvollen und angemessenen Nutzung, insbesondere des Ökonomiegebäudes, angesonnen werden. Eine solche Nutzung stellt die vorgesehene gastronomische Nutzung des Ökonomiegebäudes dar. Ihre planungsrechtliche Zulassung bzw. Absicherung kommt damit natürlich den Interessen des Schlosseigentümers an einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Kulturdenkmals zugute. Sie versetzt ihn andererseits jedoch auch erst in die Lage, das Kulturdenkmal durch hierzu zu erzielende Erträge zu erhalten. Dies wiederum kommt der Allgemeinheit zugute. Die beabsichtigte Förderung der wirtschaftlichen Interessen des Schlosseigentümers dient also - zumindest mittelbar - dem Denkmalschutz, so dass die streitige Planänderung letztlich von städtebaulichen Erwägungen i. S. der erforderlichen Planrechtfertigung getragen ist. Es sei nur darauf hingewiesen, dass bereits die Ausweisung des Grundstücks Flst. Nr. 129/1 (Ökonomiegebäude) als allgemeines Wohngebiet im ursprünglichen Bebauungsplan vom 6.7.1992 mit dem Ziel erfolgte, eine wirtschaftlich sinnvolle (Wohn-) Nutzung des zur Schlossanlage gehörenden Ökonomietraktes zu eröffnen und die mit dem Erwerb der Schlossanlage verbundene erhebliche Belastung des Haushalts der Antragsgegnerin zu mindern.

Anmerkung Dieter J. Martin

1. Das Urteil kann aus heutiger Sicht insofern begrüßt werden, als es - damals sicher unbeabsichtigt - im Vorgriff auf den Beschluss des BVerfG vom 2.3.1999, E 100, 226 = EzD 1.1 Nr. 7 eine der möglichen Kompensationen von das Eigentumsrecht belastenden Bindungen aufzeigt. Die planungsrechtliche Zulassung bzw. Absicherung von bestimmten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten kommt nach Ansicht des Gerichts „damit natürlich den Interessen des Schlosseigentümers an einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Kulturdenkmals zugute. Sie versetzt ihn andererseits jedoch auch erst in die Lage, das Kulturdenkmal durch hierzu zu erzielende Erträge zu erhalten. Zulasten des Denkmalschutzes waren in dem Bebauungsplan offensichtlich Vergünstigungen gewährt, die seine Belastungen kompensieren, also ausgleichen. Es bleibt zu hoffen, dass die Gerichte künftig derartige Vorleistungen auf einen gegebenenfalls notwendigen Ausgleich bei Maßnahmen im Vollzug der Denkmalschutzgesetze anerkennen.

2. Zum Verhältnis Bebauungsplan und Denkmalschutz s. im Übrigen auch BVerwG, Urteil vom 18.5.2001, 4 CN 41/00, abgedruckt unter EzD 2.2.2 Nr. 12. S. ferner BW VGH ,Urteile vom 22.3.1973, VIII 508/70, ESUGH 23, 188 = EzD 3.2 Nr. 16, und vom 22.8.1979, III 997/79, BWGZ 1979, 850 = Stich/Burhenne GE/BW 717 17 ff. = EzD 3.2 Nr. 17, ferner Martin, in Eberl/Martin/Petzelt, BayDSchG Art. 3 Erl. 11 ff.