

## **Nichtigkeit eines Bebauungsplans wegen Abwägungsfehlern**

### ***Zum Sachverhalt***

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. 80 „Schulstraße“ der Antragsgegnerin. Der Bebauungsplan umfasst den östlichen Teil des Straßenkarrees Feldbehnstraße/Schulstraße/Bahnhofstraße/Ellerauer Straße/Kieler Straße einschließlich der Straßenflächen. Nach Westen wird das Plangebiet durch den zur Marienkirche gehörenden Friedhof und das Pastorat begrenzt. Im Süden des Plangebiets, angrenzend an die Bahnhofstraße, befindet sich das zweigeschossige Postamt sowie zwei kleinere Gebäude. Der nördlich anschließende Teil des Plangebietes ist unbebaut. In dem zentralen Plangebietsteil sieht der Bebauungsplan für das Grundstück S.–Straße 23 eine mehrgeschossige großflächige Bebauung vor, die im Wesentlichen den Planungsvorstellungen der Beigeladenen entspricht. Die Beigeladene möchte dort ein Geschäftshaus mit Seniorenwohnanlage errichten. Im mittleren Bereich ist eine fünfgeschossige Bebauung (Mischgebiet; 3., 4. und 5. Geschoss nur Wohnungen zulässig) mit einer Firsthöhe von 17,00 m vorgesehen. Die Marienkirche und der Kirchhof sind in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig–Holstein eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das Äußere und das Innere des Kirchengebäudes mit seiner Ausstattung sowie auf den umfriedeten Kirchhofsbereich.

Die Marienkirche Q. wurde in den Jahren 1807 bis 1809 von dem Landesbaumeister C. F. Hansen als hervorragendes Beispiel klassizistischer Baukunst errichtet. Es handelt sich um einen eingeschossigen Backsteinrohbau mit flachgeneigtem Pfannendach. Der schmale, viergeschossige Backsteinturm mit schiefergedecktem Helm kennzeichnet einen Kircheneingang mit Sandsteinportal. Die Kirche mit den umgebenden Bäumen wird dreiseitig vom Kirchhofsbereich eingerahmt, dessen zahlreiche Grabsteine aus dem 19. Jahrhundert das Alter des Friedhofs verdeutlichen. Die Kirche nebst Friedhof stellt das einzige in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig–Holstein eingetragene Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in der Stadt Q. dar.

Das Kirchengebäude mit dem Pastorat, Gemeindehaus und dem umgebenden Friedhof sowie das Bebauungsplangebiet stellen ein sich geschlossenes Quartier dar, das durch die Grünfläche des Friedhofs und maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung entlang der Bahnhofstraße geprägt wird.

Die Überplanung des Gebiets ist bereits seit längerer Zeit Gegenstand städtebaulicher Planung. Im Jahr 1988 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, u. a. möglichst die erhaltenswerte historische Bausubstanz des damals noch vorhandenen Gartenhofs B. auf dem Grundstück S.–Straße 23 bestehen zu lassen sowie hinzukommende Neubebauung nicht zu hoch und

nicht zu massiv zu planen. Zwischenzeitlich wurde der Gartenhof B. beseitigt und eine neue Bebauung vorgesehen. Im Laufe des Planungsverfahrens erhoben insbesondere der Antragsteller, der Landrat des Kreises P. als untere Denkmalschutzbehörde, die Evangelisch–Lutherische Kirchengemeinde Q. und die Beigeladene, die die Bebauung des Grundstücks S.–Straße 23 beabsichtigt, Anregungen und Bedenken.

### **Aus den Gründen**

Der Antrag ist begründet, denn der angefochtene Bebauungsplan ist nichtig. Die Antragsgegnerin hat die öffentlichen und die privaten Belange nicht gerecht gegen und untereinander abgewogen, wie es gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erforderlich gewesen wäre. Dies gilt insbesondere für die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB), des privaten Belanges der Beigeladenen an einer möglichst intensiven Nutzung des Grundstücks Sch.–Straße 23 und des von der Antragsgegnerin ins Feld geführten Belanges der Stärkung und Erhöhung der Attraktivität des innerstädtischen Bereiches durch Verwirklichung des von der Beigeladenen vorgesehenen Vorhabens.

Die Belange des Denkmalschutzes waren in die Abwägung einzustellen, denn sie werden durch den angefochtenen Bebauungsplan berührt. Die Errichtung des auf dem Grundstück Sch.–Straße 23 vorgesehenen Gebäudes ist geeignet, den Eindruck der nur ca. 100 m entfernt liegenden Kirche und des unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden, ebenfalls denkmalrechtlich geschützten, Kirchhofs zu beeinträchtigen. Dies liegt auf Grund der Massivität und der Höhe des geplanten Gebäudes, das das ca. 12,75 m hohe (Firsthöhe) Kirchenschiff deutlich überragen würde, und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Kirche und Kirchhof auf der Hand und bedarf keiner weiteren Begründung. Auch die Antragsgegnerin erkennt im Rahmen der Abwägung an, dass eine starke Verfremdung des historischen Umfeldes im Ausstrahlungsbereich der Kirche durch jeden größeren Baukörper, der vom ursprünglichen Gebäudebestand abweicht, verursacht werden wird. Der Senat hat angesichts dieser Situation im Übrigen auch keine Zweifel daran, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Kirche und des Kirchhofs durch den geplanten Bau ernsthaft möglich ist, so dass das Vorhaben gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 DSchG denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig ist (vgl. zur Auslegung dieser Vorschrift OVG SH, Urt. v. 29.9.1999, 1 L 123/97, NordÖR 2000, 169, (= EzD 2.2.9 Nr. 6); Urt. v. 22.16.2000, 1 L 18/97; Urt. v. 14.9.2000, 1 L 143/97).

Die Antragsgegnerin hat die Belange des Denkmalschutzes nicht mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt. Nachvollziehbare sachliche Gründe für eine Bevorzugung der privaten Belange der Beigeladenen sind nicht erkennbar.

Die Antragsgegnerin hat die vom Antragsteller dargelegten Anregungen und Bedenken nur formal in die Abwägung einbezogen. Sie hat sich aber nicht in der gebotenen Weise sachlich damit auseinandergesetzt. Die Antragsgegnerin hätte bei der Abwägung zu berücksichtigen gehabt, dass der Antragsteller und auch der Landrat des Kreises P. als

untere Denkmalschutzbehörde über eine besondere Sachkunde und Erfahrung in der Beurteilung, ob und inwieweit Baudenkmäler durch Veränderungen der Umgebung beeinträchtigt werden und durch welche Maßnahmen solche Beeinträchtigungen vermieden oder verringert werden können, haben. Dieser Sachkunde und Erfahrung kommt insbesondere dann eine besondere Bedeutung zu, wenn Art und Ausmaß der möglichen Beeinträchtigung des eingetragenen Kulturdenkmals durch eine erst geplante Umgebungsveränderung zu beurteilen ist, denn für einen nicht denkmalfachlich vorgebildeten Laien ist eine solche Bewertung außerordentlich schwierig. Die Gemeinde darf sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes über die denkmalfachlichen Bewertungen der zuständigen Fachbehörden nicht ohne weiteres hinwegsetzen, sondern muss im Einzelnen begründen, weshalb sie die fachlichen Beurteilungen der Fachbehörde nicht teilt. Fehlt es der Gemeinde an eigener denkmalfachlicher Sachkunde, so wird sie in derartigen Fällen in der Regel auf fachliche Hilfe (Sachverständige) angewiesen sein.

Der Antragsteller hat das Vorhaben differenzierend beurteilt und ist zu der Auffassung gelangt, dass bereits ein im zentralen Bereich viergeschossiger Baukörper im Ausstrahlungsbereich der Kirche eine starke Verfremdung des historischen Umfeldes darstellen würde, die jedoch gerade noch hingenommen werden könne. Ein noch höheres Gebäude sei aus denkmalfachlichen Gründen nicht zu akzeptieren. Die Antragsgegnerin hat sich mit dieser Bewertung nicht im Einzelnen auseinandergesetzt. Sie rechtfertigt die Zulassung eines fünfgeschossigen Gebäudes allein mit der Erwägung, dass eine starke Verfremdung des historischen Umfeldes bereits durch jeden größeren Baukörper, der vom ursprünglichen Gebäudebestand abweiche, verursacht werde und dass dadurch die Sichtbeziehung zur Kirche verhindert werde. Sie bringt damit - ohne Begründung - konkludent zum Ausdruck, dass die Höhe des Gebäudes aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedeutung habe und setzt sich damit in Widerspruch zur Beurteilung der zuständigen Fachbehörden. Wie oben ausgeführt, ist eine solche Bewertung ohne nähere fachliche Erläuterung nicht zulässig. Im Übrigen überzeugt die Auffassung der Antragsgegnerin auch nicht. Zwar mag die Sicht aus Richtung Osten auf die Kirche auch bei einem niedrigeren Gebäude unterbrochen werden. Darauf kommt es bei der Beurteilung des Umgebungsschutzes aber nicht allein an, denn die Kirche und das geplante neue Gebäude werden von anderen Standorten - je nach Blickwinkel - gemeinsam in den Blick treten. Die Auffassung des Antragstellers, dass die Ausstrahlungswirkung der Kirche durch die Höhe des geplanten Gebäudes erheblich beeinflusst wird, leuchtet dem Senat ein.

Nach dem aus den Verfahrensakten bekannten Sachstand hat die Antragsgegnerin auch das Interesse der Beigeladenen, das Gebäude in der geplanten Höhe zu verwirklichen, überbewertet. Die Beigeladene hat - wie alle anderen Eigentümer von Wohn- und Geschäftsgrundstücken in der Innenstadt - ein Interesse an einer möglichst weitgehenden baulichen Ausnutzung ihres Grundstücks. Dieses Interesse ist in die

Abwägung einzustellen. Der Senat kann aber nicht erkennen, dass die Beigeladene über dieses allgemeine Interesse hinaus ein weiteres besonderes Interesse an der Errichtung gerade eines fünfgeschossigen Gebäudes hat. Die Behauptung, das auch von der Antragsgegnerin gewünschte Wohnangebot für Senioren setze zwingend die geplante fünfgeschossige Bauweise voraus, kann der Senat nach den Planunterlagen nicht nachvollziehen. Es handelt sich dabei lediglich um eine von der Beigeladenen aufgestellte Behauptung, deren Richtigkeit die Antragsgegnerin nicht ansatzweise überprüft hat und die auch deshalb nicht ohne Weiteres plausibel ist, weil in dem Gebäude auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Die Erweiterung der gewerblichen Nutzungen, auch für das 2. Obergeschoss, in dem ebenfalls Seniorenwohnungen untergebracht werden könnten, ist erst, auf Anregungen der Beigeladenen in die Planung aufgenommen worden. Bei dieser Sachlage ist - jedenfalls ohne nähere Erläuterung - nicht plausibel, weshalb gerade die Errichtung des 5. Obergeschosses für die Verwirklichung der Anlage zwingend notwendig sein soll.

Die Planung eines derart massiven und hohen Baukörpers, wie er im Bebauungsplan vorgesehen ist, wird auch dem eigenen Planungsziel der Antragsgegnerin nicht gerecht. Nach der Beseitigung des Gartenhofs Böhne hat die Antragsgegnerin zwar ihr ursprüngliches Ziel, nicht zu hoch und zu massiv zu planen, so nicht weiter verfolgt. Planungsziel war es aber, einen Übergang zwischen dem Einkaufszentrum auf der Ostseite der Sch.-Straße und der kleinteiligeren, offenen Struktur auf der Westseite der Sch.-Straße zu schaffen (S. 11 der Begründung zum Bebauungsplan). Zu Recht weist der Antragsteller daraufhin, dass das Einkaufszentrum (12 m Höhe) östlich der S.-Straße deutlich überragende geplante Gebäude auf dem Grundstück S.-Straße eine städtebauliche Dominante darstellt und den vorgesehenen Übergang nicht schaffen kann.

Der festgestellte Abwägungsfehler ist auch erheblich, denn er ist offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dass die Antragsgegnerin die Belange des Denkmalschutzes nicht richtig erkannt hat, jedenfalls nicht richtig ermittelt hat, und dass sie auch das Interesse der Beigeladenen gerade an der Errichtung eines 5. Geschosses nicht genügend überprüft hat und deshalb keine gerechte Abwägung vornehmen konnte, ergibt sich deutlich aus dem Planungsvorgang der Antragsgegnerin. Bei einer ordnungsgemäßen Ermittlung der Belange des Denkmalschutzes - insbesondere einer sorgfältigen Überprüfung, ob und inwieweit der Eindruck der Kirche und des Kirchhofs durch ein niedrigeres Gebäude weniger beeinträchtigt würde - und der Belange der Beigeladenen sowie dem damit zusammenhängenden Interesse der Antragsgegnerin an einer Erhöhung der Attraktivität des innerstädtischen Bereichs - insbesondere der Notwendigkeit des 5. Geschosses - wäre eine andere Planung - je nach dem Ergebnis der Ermittlungen - ernsthaft in Betracht gekommen.

Der festgestellte Abwägungsfehler betrifft den Kern der Abwägung und ist nicht gemäß § 215a BauGB heilbar. Da eine Teilung des Planes nicht in Betracht kommt, ist der Plan insgesamt für nichtig zu erklären.