

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Stadt Bad Sülze
über das Amt Recknitz-Trebbelal
Karl-Marx-Straße 18
18465 Tribsees

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 23. Mai 2023
Mein Zeichen: 511.140.02.10157.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 407
Telefon: 03831 357-2933
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de
Datum: 02. August 2023

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kurzentrums" der Stadt Bad Sülze im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 23. Mai 2023 (Posteingang: 30. Mai 2023) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom 5. April 2023
- Begründung mit Stand vom 5. April 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Stadt Bad Sülze beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kurzentrums“ im vereinfachten Verfahren die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kurzentrums sowie akzentuierte Grünflächen, zum Teil als Schutz der Solitärer Bäume zu schaffen. Der Änderungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan Stand: 13. Juli 2006) der Stadt Bad Sülze als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KUR“ und teilweise als Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt.

Es ist anzumerken, dass mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „KUR“ durch die Stadt Bad Sülze eine besondere Art der baulichen Nutzung vorgenommen wurde. Die Gemeinde ist somit nach § 1 Abs. 2 BauGB stärker daran gebunden, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entwickeln. Diesem ist die Stadt Bad Sülze mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kurzentrums“ (Ursprungsplan, Rechtskraft seit: 2. September 1997) auch nachgekommen. Mit der vorliegenden 3. Änderung und den getroffenen Festsetzungsrahmen ist das Entwicklungsgebot nicht gegeben.

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Aus planungsrechtlicher Sicht ist zu hinterfragen, ob das gewählte Verfahren für die geplante Änderung anwendbar ist, da die Grundzüge der Planung berührt werden:

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kurzentrum“ (Rechtskraft seit 2. September 1997) setzt den Bereich für die geplante 3. Änderung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur- und Kurnebenanlagen“, als private Parkanlage und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Ursprüngliches Planungsziel war die Schaffung eines „Vital-Zentrums“ und die Stärkung als Kurort sowie die Wiederbelebung des historischen Sanatoriums. Insofern war die Planung auf die medizinische Erholung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ausgerichtet. Weitere Zielvorgaben der Planung waren „*der Erhalt der Verbindungsfunktion zum Lebensraum der angrenzenden Recknitzniederung, die Schaffung von Sichtverbindungen in die weite Flußniederung sowie der Erhalt und die Freistellung des Altbaumbestandes*“. Hiermit sollten „*die Besonderheiten der vorhandenen Natur sowie der ungestalteten und gestalteten Landschaft für den gesundheitsbewussten Naturliebhaber nutz- und erlebbar gemacht werden*“. Um diese Zielvorgaben zu gewährleisten und den Forderungen des Naturschutzgesetzes zu entsprechen, sieht der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege vor (Maßnahmenflächen), die durch den Grünordnungsplan konkretisiert wurden.

Der Fortfall der Maßnahmenflächen kann durchaus die Grundzüge der Planung berühren. Die 3. Änderung verändert das der bisherigen Planung zugrunde liegende städtebauliche und historisch zu berücksichtigende sowie grünordnerische Konzept und trägt nicht zur Erhaltung des planerischen Grundgedankens bei. Die im Plan zum Ausdruck gebrachte Ordnung wird durch die 3. Änderung in beachtlicher Weise beeinträchtigt... (vgl. *Krautzberger in EZBK: § 13 Abs. 1 BauGB, Rn. 19 und 20*).

Gemäß der Begründung der vorliegenden Änderung (Seite 10) soll im sonstigen Sondergebiet eine Mischung für den Fremdenverkehr (Kurgebiet und Fremdenbeherbergung) sowie Dauerwohnungen entstehen. Einhergehend mit den neuen Bauflächen sollen die Verkehrsflächen angepasst werden.

Die Änderung des Zulässigkeitskataloges, der festgesetzten Bauflächen sowie des veränderten Verkehrskonzeptes berühren in der Summe ebenfalls die Grundzüge der Planung. Mit der vorliegenden 3. Änderung, hier durch die Änderung des Zulässigkeitskataloges der Sondergebiete, die gestalterischen Festsetzungen sowie die Schaffung von neuen Bau- und Verkehrsflächen, werden die Planungsziele der Stadt Bad Sülze als Kurort unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des Grünordnungskonzeptes, welches den Forderungen des Naturschutzgesetzes folgt, konterkariert.

Gemäß der Begründung in Kapitel 1.4 (S. 4) sollen die Grundzüge der Planung nicht berührt sein, dem kann jedoch nicht gefolgt werden. Die Zweckbestimmung des Kurortes, welches auf die medizinische Nutzung ausgelegt war, wird mit der geplanten vorliegenden Nutzung u. a. zum Fremdenverkehr und Dauerwohnen nicht mehr gewahrt. Zudem erfolgt mit den getroffenen überbaubaren Grundstücksflächen und den geplanten Verkehrsflächen eine höhere Versiegelung des Gebietes. Mit der vorliegenden 3. Änderung entfallen zudem die vorgesehenen Flächen für Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hier werden die Belange des Naturschutzes berührt. Die Umweltauswirkungen wurden infolge dessen nicht ausreichend ermittelt (fehlender Umweltbericht). Belange von Natur und Landschaft sind durch den Plangeber präzise zu benennen (vgl. *BVerwG, Beschl. V. 31.01.1997 - 4 NB 27.96*). Im Weiteren verweise ich auf die folgenden Stellungnahmen der Bauaufsicht und des Naturschutzes. Insofern werden durch die 3. Änderung die Grundzüge der Planung berührt und damit ist das beabsichtigte Planverfahren nach § 13 BauGB nicht anwendbar.

Folglich wird die vorliegende Begründung den Anforderungen des § 2a BauGB nicht gerecht. Die Belange des Umweltschutzes fehlen gänzlich, welche jedoch nach § 2a Abs. 2 BauGB zu ermitteln und zu bewerten sind. Darunter fallen auch die Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Des Weiteren fehlen in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung. Ich weise darauf hin, dass das Fehlen dieser Ermittlungen zu einem Abwägungsdefizit und damit zur Unwirksamkeit des Planes führen kann.

Begründung, Planzeichnung und textliche Festsetzungen

In der Begründung werden an unterschiedlichen Stellen (Kap. 1.3 S. 3; Kap. 7 S. 9) widersprüchliche Planungsziele genannt. Hier muss sich die Stadt Bad Sülze mit ihren Planungszielen nochmals auseinandersetzen.

Die in Kapitel 1.4 der Begründung benannten Inhalte machen deutlich, dass sich die Stadt Bad Sülze nicht umfassend mit dem Ursprungsplan des Bebauungsplanes befasst hat. Gemäß dessen soll auch die vorliegende „Planung der Unterbringung von Beherbergungsstätten sowie nicht störenden Anlagen und Einrichtungen für gastronomische, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienen.“ Jedoch sind Beherbergungsstätten im Ursprungsplanung und den bereits 2. vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht Bestandteil. Der Stadt Bad Sülze wird empfohlen, sich mit dem Bestandsplan und dessen Ziele konkreter zu befassen.

Das benannte Planungsziel in Kapitel 7 der Begründung (Seite 9) wird hinterfragt. Wie möchte die Stadt Bad Sülze die Besonderheiten der vorhandenen Natur sowie der ungestalteten und gestalteten Landschaft für den gesundheitsbewussten Naturliebhaber nutzbar und erlebbar machen, wenn das Plangebiet mit der vorliegenden Planung eine höhere bauliche Dichte erfährt und somit mehr Versiegelungsflächen vorsieht. Die geplante Unterbringung von Beherbergungsstätten mit einem höheren Nutzerwechsel steht ebenso im Widerspruch dazu.

In der Begründung werden zudem widersprüchliche Aussagen gemacht. Einerseits erfolgen keine weiteren Änderungen von Festsetzungen (S. 4), an anderer Stelle schreibt die Stadt Bad Sülze, dass die Festsetzungen angepasst und aktualisiert werden (S. 9). Die Widersprüche sind zu beheben.

Art der baulichen Nutzung:

In Kapitel 8.2 „Art der baulichen Nutzung“ (S. 10) erfolgt eine reine Wiederholung der Festsetzungen. Warum die Festsetzungen in der Form getroffen wurden, ist jedoch in einer ausführlichen städtebaulichen Begründung darzulegen.

Die Stadt Bad Sülze sieht mit der Ausweisung des Kurzentrums eine Mischung für den Fremdenverkehr (Kurgebiet und Fremdenbeherbergung) und Dauerwohnen vor. Der Ursprungsplan für den vorliegenden Änderungsbereich ist mit der Zweckbestimmung Kurzentrum jedoch auf die medizinische Erholung ausgelegt (siehe Absatz Grundzug der Planung). Die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung sind jedoch auf die touristische Erholung ausgelegt und auf das Dauerwohnen. Beide Arten widersprechen insofern auch dem planerischen Grundgedanken des Ursprungsplanes. Das Dauerwohnen selbst wäre zudem aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes, hier als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ nicht entwickelt.

Insofern wird die Begründung dem Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gerecht. Es fehlt eine ausreichende Bedarfsermittlung, die darauf schließen lässt, dass der Bedarf an weiteren Wohnraum besteht. Die Stadt Bad Sülze ist zwingend daran gehalten sich damit auseinanderzusetzen und dies in ihren Planunterlagen wiederzugeben.

Auch im Hinblick auf bereits laufende Planungen, hier u. a. zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Haselbusch“ mit 37 geplanten Bauplätzen. In dessen Begründung wurde festgestellt, dass die Innenentwicklungspotentiale vollständig ausgeschöpft seien.

Baugrenzen:

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kurzentrum“ erfolgt die Änderung der vorhandenen Baufelder und eine andere Anordnung. Aus welchem Grund diese Änderung erfolgte, ist in der Begründung darzulegen.

Einhergehend mit dieser Änderung wurden die Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.) der Baugebiete angepasst. Diese sind städtebaulich zu begründen.

Höhe baulicher Anlagen:

Gemäß der Begründung (S. 11) soll sich die Höhe baulicher Anlagen an der vorhandenen Bebauung orientieren. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude in dem Planbereich „SO 1a“ wurde mit einer maximalen Höhe von 15,00 m ü. DHHN festgelegt. Inwieweit sich die geplante Bebauung des „SO 1b“ mit einer maximalen zulässigen Höhe von 16,50 m ü. DHHN noch an der vorhandenen Bebauung orientiert, ist zu hinterfragen? Es ist zudem zu prüfen, ob der Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gebäudes durch diese Regelung beeinträchtigt wird. Ich verweise im Weiteren auf die Stellungnahme des Denkmalschutzes.

Die Festsetzung mit 3-Vollgeschossen ist zu hinterfragen. Warum die Stadt Bad Sülze diese Regelungen getroffen hat, kann der Begründung nicht entnommen werden. Sollte die Stadt Bad Sülze an Ihrem Planungswillen festhalten, die Gebäude in Anlehnung an den Historischen Bestand wieder zu errichten und sich somit am Bestand zu orientieren, muss das Maß der baulichen Nutzung auf den tatsächlichen historischen Bestand abgestellt werden. Die folgenden Abbildungen machen deutlich, dass die historischen Gebäude des Kurzentrums nur ein bis maximal zwei Vollgeschosse betragen (sh. Abbildung 1 & 2).



Abb. 1 & 2: Ehemalige Kinderheilstalt & ehemaliges Sanatorium mit Ärztehaus im Hintergrund (Quelle: Bild links - Auszug Postkarte von 1975, Quelle: Klaus Lipinski, www.lipinski.de; Bild rechts von Marcel Kapschefscky; Ostsee-Zeitung „Bad Sülze: Altes Kurhausgelände wird Baustelle“ 24. April 2021; 17 Uhr)

Gleiches gilt für des Gebäude im Baugebiet „SO 1b1“. Der Ursprünglich historische Anbau war als zweigeschossiges Gebäude mit einem Krüppelwalmdach versehen (sh. Abb. 3). Die getroffene Festlegung lässt insofern nicht aus dem historischen Bestand ableiten.



Abb. 3: Auszug Postkarte vom Kurhaus - Jahr unbekannt, Quelle: Klaus Lipinski, www.lipinski.de)

Zu dem Maß der baulichen Nutzung erfolgte im Ursprungsplan zudem die Festsetzung zur Geschossflächenzahl. Diese entfällt mit der vorliegenden 3. Änderung. Die städtebaulichen Gründe für diese Entscheidung sind in der Begründung darzulegen.

Es ist zudem eine ganzheitliche Betrachtung des maximal ausnutzbaren Maßes der baulichen Nutzung vorzunehmen, da die getroffenen Regelungen ein völlig anderes städtebauliches Bild entstehen lassen, als es von der Stadt Bad Sülze betrachtet wurde.

Im Weiteren ist zu prüfen, inwieweit die festgesetzte Grundflächenzahl im „SO 5“ umsetzbar ist.

Bauweise:

Laut der Begründung (S. 11) zu der Teilüberschrift „Haustypen/Höhe baulicher Anlagen/Bauweise“ wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen die Festsetzung zum Haustyp getroffen. Wo in den Planunterlagen wird diese Regelung getroffen? Die Aussage in der Begründung ist mit der Planzeichnung abzugleichen.

Die Teilüberschrift kann auf die „Bauweise“ reduziert werden, da nur die Inhalte zu der Bauweise beschrieben werden.

Die Stadt Bad Sülze schreibt zudem, dass „moderne Gebäude in direkter Nachbarschaft zu annähernd gleich hohen Bestandsgebäuden entstehen“ sollen. Diese Aussage steht im Widerspruch dazu, dass die Gebäude in „Anlehnung an den historischen Bestand wiedererrichtet“ (Kap. 8.1, S. 9) werden bzw. sich „an der vorhandenen Bebauung orientieren“ (S. 11 „Höhen“) sollen.

Im Weiteren schreibt die Stadt das für das „SO 1b“ die abweichende Bauweise notwendig ist, da der vorhandene Baukörper länger als 50 m ist. Es ist zu prüfen, ob die Festsetzung durch das festgelegte Baufenster wirklich umsetzbar ist. Einhergehend mit der neuen Gliederung der Baugebiete wird auch die Bauweise für diesen Bereich geändert. Die Stadt muss sich insofern mit der Änderung der Bauweise und dessen neuen Regelungsinhalt in der Begründung konkreter befassen.

Für das Baugebiet „SO 1a“ wird nun die abweichende Bauweise festgesetzt, welcher städtebauliche Grund zu der Änderung führt, kann der Begründung nicht entnommen werden. Auch für das nun festgelegte Baugebiet „SO 3“ soll nun die offene Bauweise (Ursprungsplan abweichende Bauweise) gelten. Hierzu macht die Stadt Bad Sülze ebenfalls keine Aussagen in der Begründung.

Gemäß Text Teil-B Nr. 3 setzt die Stadt folgendes fest: „mit der abweichenden Bauweise sind Baukörper über 50 m zulässig“. Das Baufeld „SO 4“ weist eine Gesamtlänge von 52 m auf. Insofern ist die Festsetzung des SO 4 mit der offenen Bauweise zu hinterfragen. In der

Begründung finden sich keine Aussagen dazu. Zudem fehlt die städtebauliche Begründung für die getroffene Festsetzung. Die Unterlagen sind zu überarbeiten.

In der Begründung wird sich zu der gestalterischen Festsetzung der Dachlandschaft (Dachneigung, -form und -höhe) keineswegs mit dem historischen Bestand auseinandergesetzt. Inwieweit z. B. Krüppelwalmdächer, Pultdächer bzw. Flachdächer sich aus dem historischen Bestand ableiten lassen wird hinterfragt. Die Stadt muss sich zwingend mehr mit dem Denkmalschutz und dem Umgebungsschutz auseinandersetzen. Dabei sind die städtebaulichen Gründe in der Begründung darzulegen.

Die Stadt Bad Sülze setzt sich mit der in Text-Teil B getroffenen Festsetzung zum Staffelgeschoss nicht auseinander. Die Begründung ist zu ergänzen. Ich weise darauf hin, dass die textlichen Festsetzungen rechtseindeutig zu formulieren und erforderliche Erläuterungen in der Begründung darzulegen sind (§ 2a BauGB).

Im Ursprungsplan erfolgte im südöstlichen Bereich zum Flurstück 145 die Festsetzung einer Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Aus welchen Gründen diese Festsetzung mit der 3. Änderung nicht mehr gelten soll, kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Die Unterlagen sind zu ergänzen.

Gleiches gilt für die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in diesem Bereich.

Der Ursprungsplan setzt zudem ein Geh- und Fahrrecht für das Flurstück 156/1 und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Flurstück 40 fest. Diese Regelung wird mit der vorliegenden 3. Änderung nicht mehr aufgenommen. Gründe dafür können den Unterlagen nicht entnommen werden. Der Stadt Bad Sülze wird empfohlen, zu prüfen, wie die gesicherte Erschließung der angrenzenden Garagen erfolgen soll. Dabei ist zu erläutern, inwieweit die Festsetzungen im Ursprungsplan erforderlich waren bzw. ob sie mit Dienstbarkeiten umgesetzt wurden.

Zur rechtssicheren Anwendung des Planes sind ergänzende Bemaßungen der Baufelder zur genauen Verortung im Plangebiet erforderlich. Die Planzeichnung ist zu ergänzen. Die Wahl des Verlaufs der Baugrenzen ist im Hinblick auf die zukünftige Grundstücksausnutzung zu prüfen.

Im Plangebiet befinden sich diverse bauliche Anlagen (sh. Abbildung 4 & 5), welche z. T. offenbar von den angrenzenden Grundstücken genutzt werden. Seitens der Stadt ist zu prüfen, ob die baulichen Anlagen weiterhin bestehen bleiben sollen bzw. ob ein Abriss vorgesehen ist. Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sind dann mit einer gelb gestrichelten Linie zu versehen. Die Planzeichnung und die Legende sind anzupassen.

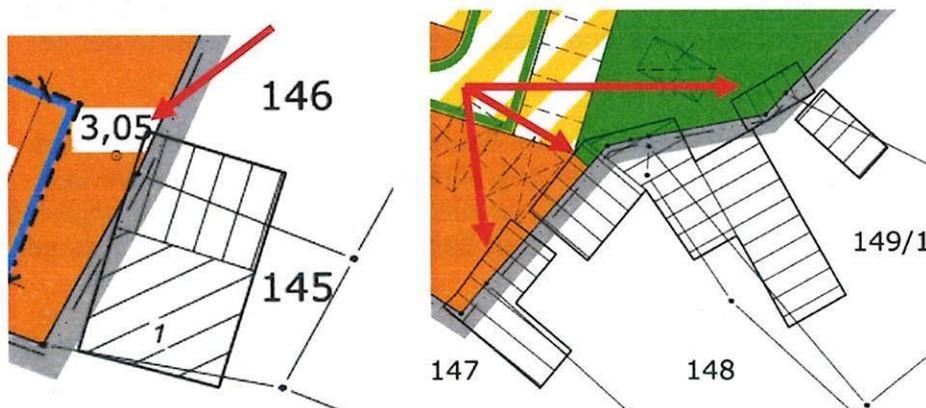


Abb. 4 & 5: Auszug Planzeichnung (Stand: 5. April 2023)

Der Stadt wird empfohlen, sich diesbezüglich mit den öffentlichen und privaten Belangen auseinanderzusetzen und die Auswirkungen der Planung grundstücksbezogen zu prüfen. Das bedeutet auch eine Prüfung, inwieweit die Planung ausgeübte Nutzungen und vorhandenes Baurecht eingreift (vgl. Urt. BayVGh v. 4.11.2004 - 20 N 03.2876).

Es kann nicht nachvollzogen werden, aus welchem Grund die bestehende Verkehrsfläche zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude (Sanatorium) nun z. T. als private Verkehrsfläche festgesetzt wird (öffentlicher Nutzerkreis).

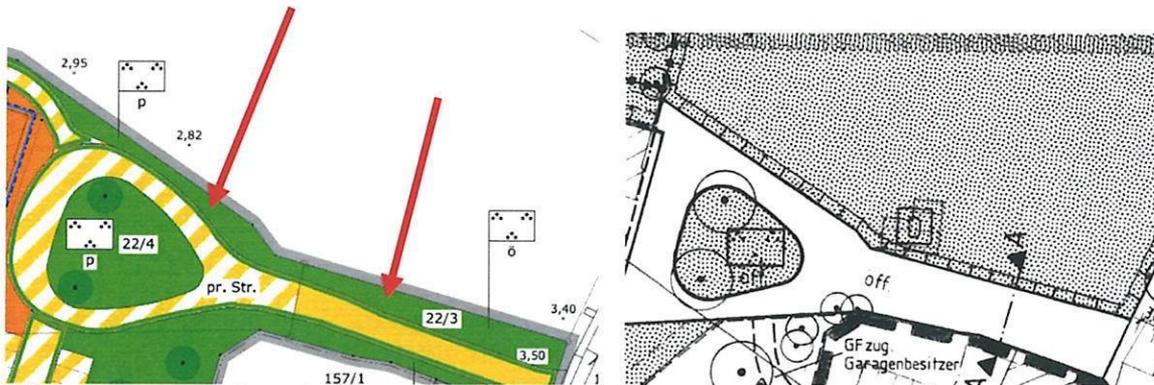


Abb. 6 & 7: Auszug Planzeichnung (Stand: 5. April 2023) und Ursprungsplan

Die festgesetzte private Parkanlage (Abb. 6), ist gemäß dem Ursprungsplan (Abb. 7) als Denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kurpark“ festgesetzt. Der Geltungsbereich ist insofern anzupassen.

Redaktionelle Änderungen:

Es kann nicht nachvollzogen werden, aus welchem Grund für die vorliegende Änderung die römische, anstelle der numerischen Bezifferung erfolgt. Die Bezeichnung der Änderungen eines Planes sind einheitlich zu gestalten. Die Unterlagen sind redaktionell zu ändern.

Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung zu ergänzen.

Die Darstellung der Sichtdreiecke gemäß RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße) in der Planzeichnung fehlt gänzlich und sollte ergänzt werden.

Der Flächennutzungsplan, hier der Ursprungsplan ist erst seit 13. Juli 2006 rechtswirksam. Die Aussagen in der Begründung (sh. Seite 6) sind zu korrigieren.

Bauaufsicht

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet „Kurzentrum“ werden insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen geändert bzw. ergänzt und die überbaubaren Grundstücksflächen zum Teil im denkmalgeschützten Kurpark erweitert. Dieses gilt für die Ausweisung der Bauflächen SO 2a und So 2b sowie SO 5, welcher Teil des unter der laufenden Nummer 10075 eingetragenen denkmalgeschützten Sanatorium Park ist.

Für die ehemals denkmalgeschützte dreiflügelige Kinderstation des Alten Sanatorium Bad Sülze wurde am 15. September 2022 die Abbruchgenehmigung im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilt. Die Baugrenzen wurden aber an der bisherigen Struktur der ehemaligen Kinderstation angepasst. Hier besteht nach Abbruch mehr Flexibilität, welcher der Bebauungsplan ermöglichen könnte, indem die Baugrenzen offener gestaltet werden können.

In die Bauflächen SO 2a und 2b; SO 3; SO 4, SO 5 und SO 6 wurde die offene Bauweise festgesetzt. Tatsächlich würde aber die Festsetzung der Baugrenzen im SO 4 mit einer Längenausdehnung von 52 m auch eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m und im Übrigen aber offene Bauweise ermöglichen. In den Bauflächen SO 1a und 1b wurde die abweichende Bauweise in der Planzeichnung geregelt.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind mit der abweichenden Bauweise Baukörper länger als 50 m zulässig. Während § 22 Abs. 1 BauNVO die Regelfestsetzung der offenen und geschlossenen Bauweise betrifft, lässt § 22 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung der abweichenden Bauweisen zu. Die abweichende Bauweise ist durch textliche Festsetzungen eindeutig zu bestimmen. Da in der abweichenden Bauweise beliebige Kombinationen zwischen offener und geschlossener Bauweise getroffen werden können, sind diese entsprechend festzusetzen. In der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind zunächst die betroffenen Baufelder zu bestimmen und zu ergänzen, dass im Übrigen die offene Bauweise gilt. Die Begründung ist mit der textlichen Festsetzung und der Festsetzung in der Planzeichnung abzugleichen (Begründung abweichende Bauweise nur im Baufeld 1b).

Nach der Begründung „kann“ die Dacheindeckung in Dachziegeloptik in den Farbtönen rot/rotbraun und anthrazit bei allen Gebäuden sowie im Baufeld 4 mit Dachbahnen/Dachplatten im Farbton anthrazit erfolgen. Nach den textlichen Festsetzungen gilt im Baufeld 1b **ausschließlich** die Dachziegeloptik in den RAL-Farben 3003 bis 3011 (rot/rotbraun oder farblich entsprechend) oder RAL-Farben 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farblich entsprechend). Dabei ist zu beachten, dass dann diese Regelung, soweit der Begründung gefolgt werden soll, auch für die Baufelder 1a, 2a, 2b, 3, 5 und 6 textlich festzusetzen ist. Im Übrigen ist die Festsetzung farblich entsprechend zu erläutern. Gleiches gilt auch für die Dachgestaltung im Baufeld 4.

Die Festsetzungen zu den Fassadengestaltungen sind ebenfalls zu begründen.

Es wäre zu prüfen, ob bei einer Änderung der Verkehrsflächen und bei Festsetzungen von Bauflächen in der denkmalgeschützten Parkanlage die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Wasserwirtschaft

Der geplante Bereich befindet sich nicht in Schutzzonen von Wasserfassungen. In Randlage tangiert das Heilwasserschutzgebiet (Zuständigkeit Gesundheitsamt).

Wie in Kapitel 9. „Auswirkungen der Planung“ der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bad Sülze vermerkt, ist die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern anzeigepflichtig. Bohrungen für Baugrunduntersuchungen und Erdwärmesonden, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 WHG stellt die Einleitung von Stoffen in Gewässer (hier: Grundwasser) eine Benutzung dar, die nach § 8 Absatz 1 WHG einer Erlaubnis bedarf. Diese ist mit den entsprechenden Plänen und Nachweisen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen.

Innerhalb der Baugruben ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in den Baugruben oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches

Abwasserbeseitigungspflichtig für das anfallende häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser ist gemäß § 40 Abs. 1 LWaG der Abwasserzweckverband Marlow - Bad Sülze. Alle häuslichen Abwässer und das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist dem Abwasserzweckverband zu übergeben. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist durch den Beseitigungspflichtigen sicherzustellen.

Im Hinblick auf die Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 WHG für den Grundwasserkörper ist die Teilversickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ableitung in das Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes zu prüfen.

Es wird empfohlen auch eine teilweise Regenwasserspeicherung für ggf. erforderliche Grünflächenbewässerung vor Einleitung in das Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes vorzusehen.

Naturschutz

Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) zu treffen. Hierzu sind insbesondere für die im Plan zur Fällung markierten Bäume Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch zu dokumentieren.

Eine Ausnahme vom Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V wird bei zulässigen Vorhaben unter Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt. Für die geplanten Fällungen außerhalb von Verkehrsflächen und Baufeldern wäre eine Begründung zu erbringen. Die Ausnahme für notwendige Fällungen ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und sollte vor Satzungsbeschluss vorliegen, um Verzögerungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vorzubeugen.

Sollten Bäume mit Fledermaus- und Nistkästen betroffen sein, die aufgrund der Nebenbestimmungen der Baugenehmigung Nr. 807/22 zum Abriss des ehemaligen Kindersanatoriums an umliegenden Bäumen angebracht wurden, ist dies im Rahmen der erforderlichen Naturschutzgenehmigung artenschutzfachlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Falls für Teile der überplanten Grünfläche ein denkmalpflegerisches Parkkonzept vorliegt, ist für die betroffenen Bereiche die untere Denkmalbehörde für die Baumfällungen zuständig.

Die Eingriffsregelung ist auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abzarbeiten, da mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 die bisherigen Grünflächen verlagert und teilweise mit dem Sondergebiet Zweckbestimmung Kurzentrum, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und als öffentliche Parkplätze überplant werden.

Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) maßgeblich. Es ist dabei die Differenz zum bisher geplanten Eingriff auszugleichen.

Artenschutz

Die hiermit vorgelegte Äußerung berücksichtigt lediglich den derzeit aktuellen Planungsstand gemäß AFB vom 6. Mai 2023. Spätere Änderungen in der Planzeichnung sind nicht im AFB berücksichtigt worden. Die Äußerung verliert in Bezug auf den Artenschutz ihre Gültigkeit bei relevanten Planungsänderungen.

Ferner muss festgestellt werden, dass mit der Baufeldberäumung bereits begonnen wurde, obwohl der B-Plan noch nicht rechtskräftig und auch keine artenschutzrechtliche Genehmigung vorlag.

In diesem und im weiteren Zusammenhang ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Baufeldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden.

Im Rahmen der hier verfassten Äußerung werden daher lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben. Um spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird eine konstruktive Zusammenarbeit des Planungsbüros und Abstimmung mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen UNB für sehr sinnvoll erachtet.

Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte vorsorglich mit im Text-Teil B übernommen werden:

„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“

Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist - in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.

Gleichzeitig wird auf das Merkblatt „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der oberen Fachbehörde des Landes (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie, LUNG) verwiesen, in dem sowohl Angaben zum Untersuchungsumfang bzw. zur Potenzialanalyse als auch zur Festsetzung von Maßnahmen bzw. dem Umgang mit möglicherweise notwendigen Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gemacht werden. Im genannten Merkblatt wird explizit auf entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz im B-Plan und auf die Nachsorge (Monitoring zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen) abgestellt. Die Notwendigkeit bereits auf B-Planebene entsprechende Maßnahmen zu konkretisieren und auch die Umsetzung etwa vertraglich oder dinglich zu sichern wird auch gerichtlich bestätigt. Zum Beispiel wurde ein Angebots B-Plan, der im Urteil des OVG (Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE) verhandelt wurde, aufgrund mangelnder Absicherung der geplanten Maßnahmen und somit einer mangelhaften Abwägung als nicht vollzugsfähig aufgehoben (OVG

Münster/Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE, RN 30ff bzw. RN 38ff). Hierbei wurde zwar die mangelnde Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung gerügt, es dürfte aber bei Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des besonderen Artenschutzes, eine ähnliche Sicht des Gerichts angenommen werden.

Es ist also rechtlich begründet, dass auch Maßnahmen zum Artenschutz als Festsetzungen im B-Plan festgesetzt und entsprechend gesichert werden müssen - eine Übernahme als Hinweis reicht nicht aus.

Hinsichtlich der Erfassungsmethoden muss festgestellt werden, dass es sich bei zwei Kartierdurchgängen hinsichtlich der Brutvögel, der Amphibien sowie der Reptilien nicht um eine ordnungsgemäße Kartierung handelt, da sie nicht den dafür notwendigen Standards entspricht. Neben den Ergebnissen dieser Begehungen sind daher auch aufgrund der Lebensraum Ausstattung potenziell vorkommenden Arten zu berücksichtigen. Dieses scheint im Gutachten nur zum Teil so umgesetzt worden zu sein: Nicht der Zustand nach den Bäumungsarbeiten, sondern der Zustand davor muss den Potenzialanalysen zugrunde gelegt werden.

Bei den anlagebedingten Beeinträchtigungen sind noch das Kollisionsrisiko mit größeren Fensterflächen (bereits kann ab ca. 50 cm Fensterbreite ein deutlich erhöhtes Risiko bestehen) und das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kleintierfallen (Oberflächenentwässerung, Gullys) zu berücksichtigen: Die zu erwartenden typischen großflächigen Glasflächen (oder ähnliche Strukturen) bzw. Gullys und Kabelschächte (oder ähnliche Strukturen) führen zu erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerungen der Tötungs- und Verletzungsrisiken. Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um diese jeweils zu vermeiden oder wenigstens deutlich zu reduzieren. Alleine die Verwendung reflexionsarmen Glases reicht nach den Empfehlungen der LAG-VSW (2021) und der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen“ (S. 46) nicht als Vermeidungsmaßnahme aus.

Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisikos sei vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) sowie auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte (Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022) verwiesen. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG sind hier anerkannte Vermeidungsmaßnahmen bei zu erkennenden Problemen (gelbe oder rote Kategorie, siehe Bewertungsverfahren der LAG VSW) verpflichtend.

Hier sind entsprechende Maßnahmen im B-Plan festzusetzen.

Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfallen finden sich unter <http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter> oder auch unter: http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf).

Die im AFB bezüglich des von Bebauung und Beleuchtung frei zu haltenden Korridors vor dem Winterquartier gemachten Aussagen sind viel zu unkonkret und müssen als Festsetzungen in den B-Plan mit aufgenommen werden. Aus Sicht der UNB ist ein Korridor von 10 m hier nicht ausreichend und sollte deutlich größer sein (sowohl der Dunkelkorridor als auch der von Bebauung freizuhaltende Bereich).

In Bezug auf die Darstellung der CEF-/FCS-Maßnahmen müssen diese klar voneinander getrennt dargestellt werden: Sofern eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt bzw. der Antrag auf Feststellung einer objektiven Befreiungslage (vgl. Merkblatt Artenschutz in der Bauleitplanung, LUNG 2012) gestellt werden muss/soll, müssen hier die Ausnahmevoraussetzungen im AFB dargelegt werden. Eine Zerstörung von Fledermausquartieren und nachträgliche Ersatzmaßnahmen mit Zeitverzug an den noch zu errichtenden Gebäuden würde als CEF-Maßnahme nicht genehmigungsfähig sein. Ein solcher Antrag wurde bislang nicht gestellt.

Hier sind entsprechende Maßnahmen im B-Plan festzusetzen.

Denkmalschutz

Baudenkmale:

In der Begründung ist der Punkt 11 „Bodendenkmale und Bodenfunde“ zu streichen und mit folgender Überschrift und folgendem Text zu ersetzen:

11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal „Sanatorium (ehem. Kurhaus und Park)“, eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen unter der lfd. Nr. 10075. Jegliche Veränderungen sowie dessen Umnutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Zudem können bei [...]

Denkmalfachlich bestehen erhebliche Bedenken gegen die im Plan ausgewiesenen Baufenster/-felder SO 1b, SO6 (falsch kartiert) und SO4 sowie die darin angesetzten Geschossfestlegungen und Firsthöhen. Die damit maximal zulässigen Bauvolumen ordnen sich nicht dem ausreichenden Maße dem eingetragenen denkmalgeschütztem Ensemble „Sanatorium (ehem. Kurhaus, Reste des Gradierwerks und Park)“ und insbesondere nicht dem Einzeldenkmal „ehem. Kurhaus“ unter. Um die Bauvolumen auf das denkmalverträgliche Maß zu reduzieren, sind die Firsthöhen und Baufenster/-felder wesentlich zu reduzieren.

Zudem geht mit den zusätzlichen Verkehrsflächen resp. Stellplätzen südlich des ehemaligen Kurhauses eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baudenkmals einher. Die Stellflächen sind aus Gründen des Umgebungsschutzes aus dem unmittelbaren Umfeld des Baudenkmals zu entfernen.

Bodendenkmale:

Im o. g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Brand- und Katastrophenschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßenamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4