

SCHLESWIG-HOLSTEINISCHES VERWALTUNGSGERICHT



Az.: 2 A 13/25

IM NAMEN DES VOLKES URTEIL

In der Verwaltungsrechtssache

des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Schleswig-Holstein e. V., vertr. d. den Landesvorsitzenden Herrn Dietmar Ulbrich,
Lorentzendam 16, 24103 Kiel

– Kläger –

Proz.-Bev.: Rechtsanwälte PNT Partner, Lucy-Borchardt-Straße 2,
20457 Hamburg
Geschäftszeichen: – 00444/21 / RN / sc –

gegen

die Stadt Flensburg, Rathaus, 300 – Rechtsabteilung, Rathausplatz 1, 24931 Flensburg

– Beklagte –

Beigeladen:

JARA Immobilien GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Jan Duschkewitz,
Nordergraben 70, 24937 Flensburg
Geschäftszeichen:

Proz.-Bev.: Rechtsanwälte Wegner, Stähr & Partner, Sophienblatt 100,
24114 Kiel
Geschäftszeichen: – 2052/20 WI31 –

Streitgegenstand: Baugenehmigung (Verbandsklage)

hat die 2. Kammer des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts auf die mündliche
Verhandlung vom 13.11.2025 durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht

Schulz, die Richterin am Verwaltungsgericht Radesic, die Richterin Branding, die ehrenamtliche Richterin Meier sowie die ehrenamtliche Richterin von Brackel-Schmidt für Recht erkannt:

Die Baugenehmigung der Beklagten vom 14.01.2021 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 01.10.2021 wird aufgehoben.

Die Beklagte und die Beigeladene tragen die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten des Verfahrens jeweils zur Hälfte. Die außergerichtlichen der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

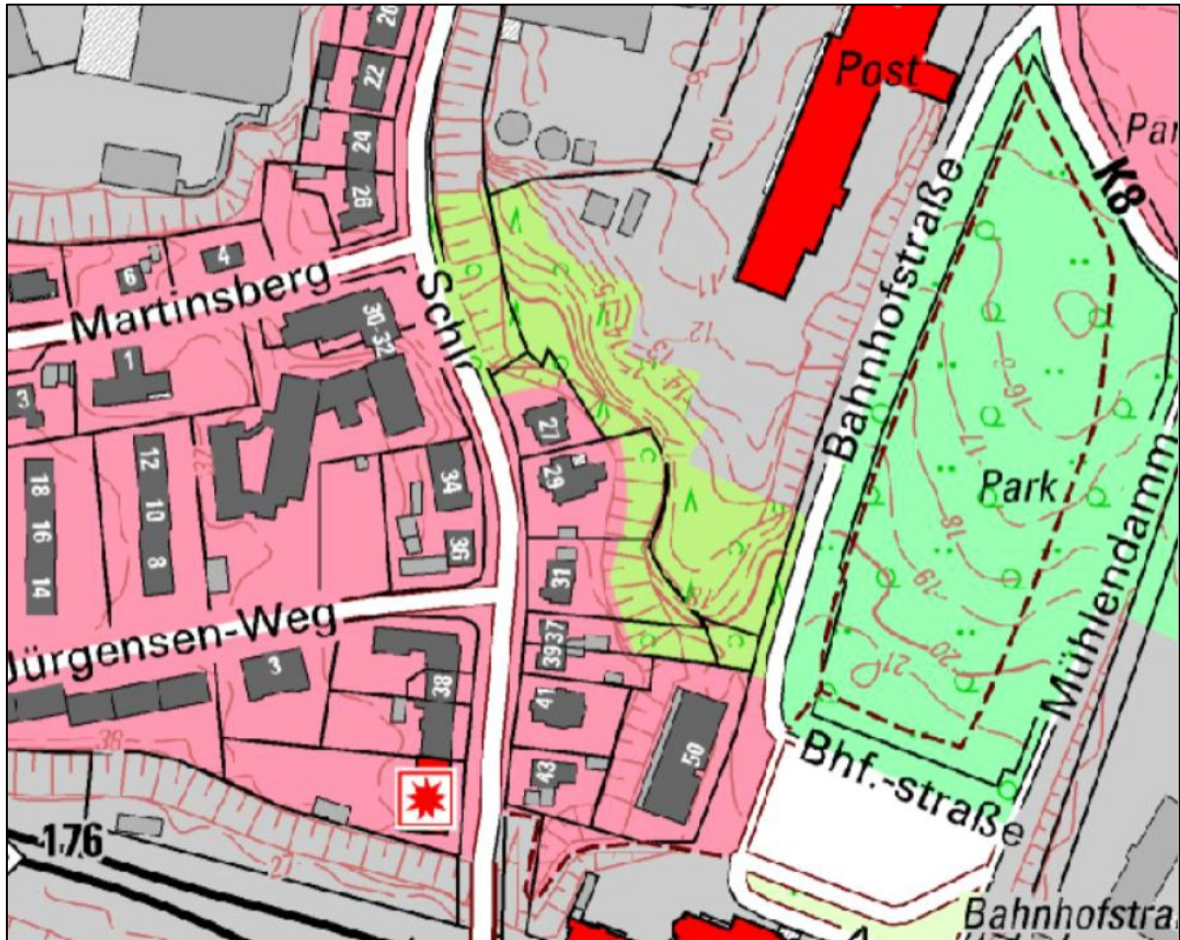
Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

T a t b e s t a n d

Der Kläger wendet sich als Umweltverband gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für ein Hotel.

Der Vorhabenstandort des streitgegenständlichen Bauvorhabens liegt auf dem Grundstück Bahnhofstraße 40 (Gemarkung Flensburg-G, Flur 44, Flurstück 763) im Stadtgebiet der Beklagten. Nördlich des Vorhabengrundstücks befindet sich ein u. a. von der Deutschen Post AG genutztes Gebäude nebst Stellflächen sowie eine Brauerei, östlich des Vorhabengrundstücks eine Parkanlage und südlich des Vorhabengrundstücks ein Wohngebäude mit der Anschrift Bahnhofstraße 50 sowie daran anschließend der Bahnhof nebst Bahnhofsvorplatz. Westlich des Vorhabenstandorts steigt das Gelände stark an; jenseits der Böschung findet sich mit den Gebäuden Schleswiger Straße 27 bis 43 Wohnbebauung. Zur östlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Bahnstraße hin steigt das Gelände ebenfalls an. Das Vorhabengrundstück weist zudem ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf.

Zur Veranschaulichung wird auf den folgende Kartenausschnitt (aufgerufen unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de>) Bezug genommen:



Der westlich des Vorhabengrundstücks gelegene Böschungsbereich ist mit Gehölzen bestanden. Auch ein Streifen entlang der Bahnhofstraße war bis zur Fällung der Bäume im Jahr 2021 gehölzbestanden. Diese Bereiche werden im Landschaftsplan der Beklagten vom 27.05.2020 als Gehölzfläche dargestellt.

Zur Veranschaulichung wird auf das folgende Luftbild (ebenfalls aufgerufen unter DA Nord, das Vorhabengrundstück farbig hervorgehoben) und den folgende Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Beklagten Bezug genommen:



Die westlich des Vorhabenstandorts gelegene Böschung wird vom Landesamt für Umwelt (LfU) als Biotop „artenreicher Steilhang“ erfasst. Die Beschreibung im Biotopbogen (Kartierdatum 17.07.2020, Änderungsdatum 03.08.2020, zuletzt aufgerufen am 12.11.2025 unter https://umwelthanwendungen.schleswig-holstein.de/fachauswertungweb/pages/map/default/index.xhtml?mapId=35d5795e-b04b-4b89-b973-8c54bf60513f&repositoryItemGlobalId=ZeBIS+Fach%C3%BCbergreifend.Biotopkartierung+Schleswig-Holstein.Biotopkartierung+seit+2014.sh4_suche_svt.mml&mapSrs=EPSG%3A4647&mapExtent=32462124%2C5865040.4375%2C32614588%2C6152101.5625) lautet:

Mit Laubwald bestandener, sehr steiler und naturnaher Steilhang zwischen Schleswiger Str. und Bahnstraße nördlich des Flensburger Bahnhofs. Als Baumarten in unterschiedlichen Altersstufen sind v. a. Linden, Ahorn und Ulme prägend, wobei die Linden ein Alter von bis zu 150 Jahren aufweisen. Als Frühjahrsgeophyten sind Scharbockskraut und Buschwindröschen beteiligt. Im Bestand häufig liegendes Totholz verschiedener Stärken. Der gesamte Steilhang zeigt deutliche Spuren regelmäßiger Müllablagerungen, von den oberhalb gelegenen Grundstücken auch Ablagerung von Gartenabfällen.

Die Lage des Biotops „artenreicher Steilhang“ wird in dem im Internet abrufbaren Biotopbogen des LfU wie folgt dargestellt:



Ausweislich eines weiteren Biotopbogens des LfU (Kartierdatum 27.02.2025, Änderungsdatum 03.03.2025, ebenfalls zuletzt aufgerufen am 12.11.2025 unter https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de/fachauswertungweb/pages/map/default/index.xhtml?mapId=35d5795e-b04b-4b89-b973-8c54bf60513f&repositoryItemGlobalId=Ze-BIS+Fach%C3%BCbergreifend.Biotopkartierung+Schleswig-Holstein.Biotopkartierung+seit+2014.sh4_suche_svt.mml&mapSrs=EPSG%3A4647&mapExtent=32462124%2C5865040.4375%2C32614588%2C6152101.5625) befindet sich auf dem Vorhabengrundstück zudem ein Quellbereich. Die darin gegebene Beschreibung lautet:

Stark degenerierte, periodische Quelle ohne Vegetation. Zum Zeitpunkt der Begehung weitestgehend trockengefallen, Quelltrichter mit Schlamm gefüllt. Nachweis für periodischen Quellaustritt durch Videoaufnahme vom 26.07.2020 sowie eine weitere Begehung am 24.08.2020. Die Quelle liegt in einem kleinen Wäldchen südlich der Hauptpost, nördlich des Flensburger Bahnhofs am Fuße eines artenreichen Steilhanges. Das austretende Wasser bildet eine Abflussrinne und versickert in dem hangabwärts anschließenden Feuchtwald. Mit der Bachbunge konnte hier ein Initialvorkommen von Quellvegetation beobachtet werden, das von typischen Sumpfpflanzen wie Sumpf-Schachtelhalm und Walzensegge begleitet wird.

27.02.2025: Der Quelltrichter ist zum Kartierzeitpunkt trockengefallen, trotzdem sind hangabwärts flächig Wasseraustritte festzustellen. Durch die Gehölzröschung konnte sich die Bachbunge in den quelligen Bereichen flächig ausbreiten.

Weitere Quellzeiger konnten (jahreszeitlich bedingt) nicht festgestellt werden. Im Südwesten viel Flatterbinse, nach Norden hin spärlicher. Artenliste jahreszeitlich bedingt unvollständig.

Die Fläche soll nach dem Biotopbogen 180 m² betragen; in der zugehörigen Karte ist die Quelle jedoch weiterhin als Punktquelle eingetragen:



Das Vorhabengrundstück liegt des Weiteren im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 303 „Hauptpost“ der Beklagten. Der Bebauungsplan umfasst zudem weitere Flächen nördlich und nordwestlich des Vorhabengrundstücks. Er setzt zwei Baufenster für ein Hotel und ein Parkhaus sowie ein Baufenster für das im Norden befindliche Bestandsgebäude fest, in dem sich die Post befindet.

Zur Veranschaulichung wird auf den folgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung verwiesen:



Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde von der Beklagten am 20.07.2017 gefasst (Leitzordner Band I, Rubrik 2.2). Er formuliert das Planungsziel, das Areal der Hauptpost städtebaulich neu zu ordnen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden mehrfach Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde der Beklagten (UNB) eingeholt (Leitzordner Band I). In einem ersten, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstellten Vermerk vom 15.01.2018 (Leitzordner Band I, Rubrik 3.3) führte die UNB u. A. aus, dass der Gehölzbestand auf den Böschungen den Hang sichere, von Bedeutung für Fledermäuse und Avifauna sei und das Ortsbild präge. Er sei teilweise Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Im Hangbereich befänden sich diverse Großbäume (Linden), die Teil einer Baumreihe an einer historischen Wegeverbindung seien. Es sei eine nähere Untersuchung der Baumbestände erforderlich. Die Bebauung werde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden innerstädtischen Grünzuges führen und die Biotopverbundfunktion erheblich stö-

ren. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege müsse sich die geplante Bebauung daher auf die bereits versiegelten Flächen beschränken. Die untere Bodenschutzbehörde führt in demselben Vermerk zudem aus, dass sich das Grundstück im Bereich des ehemaligen großen Mühlenteichs befinde, welcher mit diversen Materialien aufgeschüttet worden sei. Aufgrund des schwierigen Baugrunds sei mit Mehraufwand bei Gebäudegründungen zu rechnen.

In der Folge wurde eine Übersicht zu den im Plangebiet vorhandenen 149 Bäumen mit einem Stammumfang von über 80 cm auf 1 m Höhe erstellt (Baumkataster vom 20.02.2018 nebst Empfehlungen hierzu vom 21.07.2021, Leitzordner Band E).

Zudem wurden zwei artenschutzrechtliche Fachbeiträge des Biologenbüros GGV vom 11.04.2018 und 14.09.2018 sowie zwei arten- und naturschutzrechtliche Stellungnahmen des Beratungsbüros BioConsult SH vom November 2019 und vom 13.01.2020 eingeholt (Leitzordner Band E). Diese weisen im Plangebiet das Vorkommen von vier Fledermausarten sowie Potentiale für 32 Brutvogelarten nach.

Des Weiteren wurden vier geotechnische Berichte des Ingenieurbüros Boden & Lipka (Leitzordner Band I, Rubrik 4.2 und Band E, Rubrik 9) eingeholt, die sich insbesondere mit dem Baugrund auseinandersetzen.

Da die Beklagte davon ausging, dass eine Waldumwandlung zur Herstellung des Waldabstandes erforderlich sei, beteiligte sie auch das (damalige) Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) als zuständige obere Forstbehörde. Das LLUR stellte eine Waldumwandlungsgenehmigung zur Herstellung des Waldabstandes zunächst nicht in Aussicht. Es führte dazu in einer Stellungnahme vom 20.06.2018 (Leitzorder Band I, Rubrik 2.3) aus, dass es sich um eine der wenigen Restwaldflächen im innerstädtischen Bereich handele, die zudem als artenreich zu bezeichnen sei. Dem Erhalt der Waldfläche komme aufgrund ihrer Lage innerhalb des waldarmen urbanen Raumes eine besondere Bedeutung zu. Vorrangig habe eine Konfliktlösung durch eine in ihren Grundzügen veränderte Planung zu erfolgen. Sofern ein öffentliches Interesse an der Durchführung des Vorhabens bestehe, sei dies zu belegen. Nach den vorliegenden Informationen sei das öffentliche Interesse an der Walderhaltung höher zu bewerten als die Realisierung der Parkpalette.

Nachdem die Beklagte daraufhin mit Schreiben vom 27.07.2018 gegenüber dem (damaligen) Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) u. A. ausgeführt hatte, warum andere Flächen für das Vorhaben nicht in Betracht kämen und wie der Stellplatzbedarf ermittelt worden sei (Verwaltungsvorgang zu dem

Verfahren Az. 2 A 3/25, BA A Bl. 99 ff.), teilte das MELUND am 15.08.2018 mit, dass eine neue Prüfung erfolgen werde (Verwaltungsvorgang zu dem gerichtlichen Verfahren Az. 2 A 3/25, BA A Bl. 104). Es sei hierfür aber wichtig, dass die UNB bestätige, dass der Hang kein geschütztes Biotop sei bzw. es nicht beeinträchtigt werde.

In einer E-Mail vom 21.08.2018 an die Beklagte (Leitzordner Band I, Rubrik 1 „Vorgespräche“) führte das LLUR aus, dass es sich bei dem in Rede stehenden Steilhang mit seinem relativ alten, gut strukturierten Waldbestand aus Ahorn, Linde und Ulme sowie einer Krautschicht aus Frühjahrsgeophyten wie *Ficaria verna* (Scharbockskraut) und *Anemone nemorosa* (Buschwindröschen) um ein gesetzlich geschütztes Biotop handele. Weiter wurde ausgeführt: *„Soll der Hang im Zuge der städtebaulichen Planungen umgestaltet werden, ist für den gesetzlichen Biotopschutz zunächst entscheidend, dass sein Charakter als Steilhang mit den notwendigen Mindestmaßen erhalten bleibt (Neigungsstärke größer 20°, Mindesthöhe: 2 m, Mindestlänge: 25 m). Wird der Waldabstand durch moderate Auflichtung in ein anderes naturnahes Biotop mit heimisch-bodenständiger Vegetation ohne gärtnerische Pflege, technische Befestigung etc. umgewandelt, beispielsweise in eine durch Sukzession entstandene Hochstaudenflur, bleibt der gesetzliche Biotopschutz bestehen. [...]“*

Daraufhin erstellte die UNB der Beklagten unter dem 06.09.2018 einen weiteren Vermerk, in dem sie erneut insbesondere auf die Lage des Gebiets in einer Biotopverbundachse hinwies (Leitzorder Band I, Rubrik 2.3). In Bezug auf das Biotop Steilhang verwies sie aber auf die Stellungnahme des LLUR vom 21.08.2018, wonach sein Erhalt möglich sei.

Mit E-Mail vom 16.10.2018 (Verwaltungsvorgang zum gerichtlichen Verfahren Az. 2 A 3/25, BA A Bl. 116) wies das LLUR die Beklagte darauf hin, dass im Bereich des nach § 24 LWaldG einzuhaltenden Waldabstandes eine Situation herzustellen sei, die dessen Intention (Vermeidung von Gefahrenpotentialen) gerecht werde und keine Waldeigenschaft mehr aufweise. Das bedeute mindestens, dass der Gehölzbestand auf einen Bestockungsgrad kleiner 0,3 [ha] zu reduzieren und der Bereich regelmäßig parkartig zu bewirtschaften sei. Aus forstrechtlicher Sicht sei die Waldumwandlung genehmigungsfähig. Es werde um Auskunft gebeten, ob die Umwandlung naturschutzfach- und -rechtliche Zustimmung erhalte, die gesetzlich geschützten Biotope tatsächlich durch die vorzunehmenden Eingriffe unbeeinträchtigt blieben oder ggf. Befreiungen erforderlich seien sowie ob naturschutzrechtliche Auflagen (z. B. Artenschutz, Erhalt von bestimmten Bäumen) im Falle der Genehmigungserteilung in den Bescheid aufzunehmen seien.

Mit Schreiben vom 19.12.2018 teilte die Beklagte dem LLUR sodann unter Übersendung des Vermerks ihrer UNB vom 06.09.2018 mit, dass weder naturschutzfachliche noch natur-

schutzrechtliche Bedenken bestünden, sofern die außerhalb des Waldabstandes gelegenen Gehölzflächen nicht gerodet oder anderweitig umgeformt werden müssten, die wertvollen Altbäume als Solitäre dauerhaft erhalten blieben und die gesetzlich geschützten Steilhangbereiche weder baulich noch gärtnerisch überprägt würden. Es werde nach Entnahme des flächigen Gehölzbestandes zu einer sukzessiven Vegetationsentwicklung kommen. Der Biotopstatus werde sich folglich nicht ändern. Befreiungen von den Biotopschutzvorschriften seien nicht erforderlich. Nach Aussage der Stadtplanung sei vorgesehen, die in den umzuwandelnden Waldflächen verbleibenden Solitärbäume im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen. Grundlage hierfür sei ein bereits vorliegendes Baumkataster. Dies werde einen ausreichenden Schutz gewährleisten. Weitere Auflagen in der Umwandelgenehmigung seien ihres Erachtens nach daher nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 14.01.2019 (Leitzorder Band I, Rubrik 2.3) stellte das LLUR sodann die Genehmigung einer Waldumwandlung in Aussicht. Es führte dazu u. a. aus, die Beklagte habe ihr besonderes Interesse an der Waldumwandlung dargelegt. Sie habe auch mitgeteilt, dass weder naturschutzfachliche noch naturschutzrechtliche Bedenken bestünden, sofern bestimmte Voraussetzungen eingehalten würden und Auflagen nicht erforderlich seien. Die UNB habe daher ihr Einvernehmen erteilt.

Weiter enthält der Leitzordner Band IV unter der Rubrik 10.2 einen umfangreichen, nicht paginierten „sonstigen Schriftverkehr“. Darin finden sich u. a. vier E-Mails einer Privatperson vom 11.06., 13.06., 15.06. und 16.06.2020 an einen Mitarbeiter der Stadtplanungsbehörde, die sich mit dem Vorhandensein eines Feuchtbiotops im Plangebiet auseinandersetzen. So wird in der E-Mail vom 11.06 mitgeteilt, dass bei der Begehung des sogenannten Stadtwaldes mit einer Expertin des BUND im südlichen Teil ein Feuchtgebiet aufgefallen sei, das bisher im gesamten Planungsprozess noch nicht beschrieben oder bewertet, geschweige denn ausgeglichen worden sei. Dieses Feuchtgebiet sei seit Jahren bei jeder Begehung angetroffen worden. Es sei daher nicht nur temporär vorhanden. Es befinde sich im Quellbereich des Baches, der dort früher verlaufen und mittlerweile verrohrt sei. Der E-Mail wurden zwei Lichtbilder beigelegt. Der Ordner enthält des Weiteren eine Antwort-E-Mail eines Mitarbeiters der UNB der Beklagten vom selben Tag, in welcher dieser ausführte, dass weder ihm noch dem kartierenden Biologen dieser Bereich bei der letzten Begehung aufgefallen sei sowie, dass sich allein aus den feuchten bis nassen Bodenverhältnissen kein Biotopstatus ableiten lasse, sondern für den betreffenden Biotoptyp kennzeichnende Pflanzen hinzutreten müssten. Er könne nur Scharbockskraut erkennen. Handele es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop, führe dies kaum zur Aufhebung des Bebauungsplans, sondern eher zu einer Befreiung von den Biotopschutzvorschriften mit erhöhten

Kompensationsanforderungen. Mit den weiteren E-Mails erinnerte die betreffende Privatperson nochmals an die Angelegenheit.

Die Beklagte holte daraufhin Stellungnahmen der beiden Beratungs- und Gutachterbüros Boden & Lipka und BioConsult SH vom 23.06.2020 ein und erstellte eine Zusammenfassung „Prüfung Biotopverdacht“ für die Ratsversammlung vom 24.06.2020, wonach das an der Oberfläche vorhandene Wasser nur auf Regen zurückzuführen sei.

Am 25.06.2020 beschloss die Ratsversammlung den Bebauungsplan Nr. 303, am 11.09.2020 wurde er bekanntgemacht und am 12.09.2020 trat er in Kraft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten – neben den allgemeinen Festsetzungen für die Sondergebiete Hotel und Parkhaus – unter anderem Vorgaben zum Gehölzerhalt, zur Gehölzpflanzung und zur Gehölzbeseitigung und eine Zuordnung von Ausgleichsflächen auf dem Gemeindegebiet der Beklagten (Ziffer 6.1 bis 6.5 sowie 6.9 und 6.11 der textlichen Festsetzungen). Des Weiteren enthalten die textlichen Festsetzungen auch Vorgaben zum Artenschutz in Bezug auf Fledermäuse und Vögel (Ziffer 6.10 der textlichen Festsetzungen).

Mit Bescheid vom 26.10.2020 erteilte die obere Forstbehörde der Beigeladenen zum Zwecke der Errichtung von Hotel und Parkhaus eine Waldumwandlungsgenehmigung für eine westlich des Vorhabenstandorts gelegene Fläche von insgesamt 0,3226 ha, in dem sie das Interesse an der Waldumwandlungsgenehmigung im Wesentlichen mit dem Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplans begründete. Die Waldumwandlungsgenehmigung ist Gegenstand einer weiteren Anfechtungsklage des Klägers (Az. 2 A 3/25).

Unter dem 14.01.2021 wurde der Beigeladenen sodann die hier streitgegenständliche Baugenehmigung für den Neubau eines Intercity Hotels auf dem Grundstück Bahnhofstraße 40 erteilt. Der genehmigte Baukörper hat eine Länge von rund 86 m. Die Gebäudehöhe beträgt gemessen vom Straßenniveau der Bahnhofsstraße aus etwa 16,5 m bis 20 m. In der Baugenehmigung wird eine Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstands nach § 24 Abs. 2 S. 2 LWaldG erteilt (Ziffer A01 der Baugenehmigung). Die Baugenehmigung enthält verschiedene Auflagen, darunter die Auflage A05 der UNB (Verwaltungsvorgang zur Baugenehmigung, Band E, Bl. 11 f. – vgl. auch Bauvorlagen „Lageplan UNB“, Bl. 12 und „Grundriss UG2a“). Die Auflage lautet wörtlich:

„Die gesetzlich geschützten Biotope und die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume dürfen durch den Baubetrieb nicht beeinträchtigt werden. Zudem diesem Zweck sind ortsfeste Schutzzäune mit einer Höhe von mindestens 1,80 m aufzustellen und bis zum Abschluss des Bauvorhabens vorzuhalten. Nach Absteckung der

Gebäudeecken ist ein Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde [...] zur Begutachtung zu vereinbaren.

Die Lage der Zäune ist im Vorwege mit der UNB abzustimmen. Der Abstand zwischen Quelle und Schutzzaun muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand zu geschützten Bäumen muss in der Regel die Kronentraufe zzgl. 1,50 m nach allen Seiten umfassen. Die Zäune sind aufzubauen und vor Baubeginn durch die UNB abnehmen zu lassen.

Alle am Bau Beteiligten sind durch die Bauleitung auf den Baum- und Biotopschutz hinzuweisen.

Die Ausführungen unter Pkt. 5 der artenschutzrechtlichen Stellungnahme von Bio-Consult vom Januar 2020 zu Artenschutzmaßnahmen während der Bauarbeiten sind zu beachten.“

Gegen die Baugenehmigung vom 14.01.2021 erhob der Kläger, ein nach § 3 Abs. 1 Satz 1 UmwRG anerkannter Umweltverein, unter dem 22.02.2021 Widerspruch (Leitzordner Band I, Vorheft) und führte zur Begründung im Wesentlichen aus, dass eine Verletzung von Umweltrecht vorliege, die ihn in seinem satzungsgemäßen Aufgabenbereich berühre. Der der Baugenehmigung zugrundeliegende Bebauungsplan sei unwirksam, weil er an erheblichen Fehlern im Hinblick auf die für seine Umsetzung zu erteilende Waldumwandlungsgenehmigung, den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz leide.

Die zu seiner Umsetzung erteilte Waldumwandlungsgenehmigung sei fehlerhaft, weil die nach § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG bestehende Möglichkeit der Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m von der Beklagten nicht geprüft worden sei. Gemäß § 24 Abs. 2 Satz 4 LWaldG erfolge diese Prüfung in Gebieten mit Bebauungsplänen bei deren Aufstellung. Das Inaussichtstellen einer Waldumwandlungsgenehmigung durch die Untere Forstbehörde sei außerdem an Bedingungen geknüpft worden, die durch das Bauvorhaben nicht eingehalten würden. So solle nach den Vorgaben der Naturschutzbehörde keine Umwandlung der restlichen Gehölzflächen erfolgen. Das ergebe sich jedoch an keiner Stelle aus den planerischen Festsetzungen. Im Gegenteil laute die Festsetzung 6.9: „*Innerhalb der mit der Nummer M1 und M2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Beseitigung der Waldeigenschaften der umgewandelten Waldflächen alle nicht zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze zu entfernen. Neu aufkommender Gehölzwuchs muss regelmäßig entfernt werden.*“ Auch seien Standortalternativen für den Planungszweck, die kein Wald seien, entgegen § 4 Nr. 1 LWaldG nicht direkt geprüft worden. Eine solche Prüfung könne auch nicht aus der sonstigen Alternativenprüfung abgeleitet werden, da dort die Anforderungen des LWaldG nicht berücksichtigt worden seien. Schließlich seien die planerischen Festsetzungen selbst nicht hinreichend bestimmt. So beinhalte die Festsetzung in Ziffer 6.9 Flächen

für die Ersatzaufforstung nach § 9 Abs. 6 Satz 1 LWaldG, die teilweise als „natürliche Waldentwicklung“ ausgewiesen seien und teilweise aus angelegtem Jungwald bestünden. Diese Flächen seien für eine Erstaufforstung nicht geeignet, da eine solche nur auf Flächen vorgenommen werden könne, die nicht schon Wald seien. Es sei daher auch keine Überprüfung möglich, ob die erforderliche Quadratmeterzahl für die Ersatzflächen erreicht werde.

Der Bebauungsplan verstoße weiter gegen artenschutzrechtliche Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote, sodass er nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich sei. Er enthalte keine Festsetzungen, die für einen Ausschluss artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinreichend seien. Die Festsetzungen zum Artenschutz in Ziffer 6.10 des Bebauungsplans seien inkongruent. Sie enthielten eine Bauzeitenregelung, würden aber zugleich eine Ausnahmemöglichkeit für die Fällung nach § 67 BNatSchG vorsehen, was einen Widerspruch darstelle. Eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen werde nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt, nicht nach § 67 BNatSchG, der Befreiungen regelt. Diese könnten wiederum nur äußerst selten, nämlich bei unzumutbaren Belastungen im Einzelfall, erteilt werden. Die hier relevante Frage, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden könne, habe der Plangeber nicht geprüft und nicht abgewogen. Schließlich enthalte Ziffer 6.10 Maßgaben, die so nicht aus den Gutachten hervorgingen und deren Wirksamkeit zweifelhaft sei. So sei zu erwarten, dass die Rauhautfledermaus die vorgesehenen Fledermauskästen nicht annehmen werde. Damit stelle der Artenschutz ein Vollzugshindernis für den Bebauungsplan dar.

Der Fachbeitrag zum Artenschutz weise weiter erhebliche Mängel auf. Es fehle bereits an der ausreichenden Ermittlung der im Plangebiet vorkommenden Arten und Habitate. So fehle es an Betrachtungen zur Fransenfledermaus und zum Braunen Langohr. Es sei anzunehmen, dass die sehr leisen Rufe des Braunen Langohrs mit dem eingesetzten Detektor überhört würden. Zudem sei die Erfassung im September erfolgt, und nicht während der Wochenstubezeit von Mai bis August. Weiter sei unberücksichtigt geblieben, dass nach der Ausarbeitung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LVB) „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ aus dem Jahr 2016 eine Bauzeitenregelung das vorrangige Mittel zur Vermeidung von baubedingten Tötungen sei und nur wenn die Einhaltung unzumutbare Erschwernisse beinhalte, unter Umständen Vergrämuungsmaßnahmen in Frage kämen. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG sei dagegen nicht vorgesehen. Zuletzt könne die in Ziffer 6.10 vorgesehene nachträgliche Anbringung eines großen Fledermauskastens keine geeignete CEF-Maßnahme darstellen. Nach der o. g. Ausarbeitung des LBV 2016 seien nämlich alle beeinträchtigten Fortpflanzungs- und

Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang so auszugleichen, dass ihre ökologischen Funktionen ohne ein zwischenzeitliches Entstehen von relevanten Defiziten erfüllt blieben. Bei der nachträglichen Anbringung eines Fledermauskastens würden jedoch zwischenzeitlich relevante Defizite eintreten.

Durch die geplante Ausführung des planerisch festgesetzten Bauvorhabens sei zudem mit einer erheblichen Beeinträchtigung des nach § 30 Abs. 2 S. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 5 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) gesetzlich geschützten artenreichen Steilhangs und mindestens mit einer erheblichen Beeinträchtigung der sich ebenfalls im Plangebiet befindenden, nach § 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich geschützten Quelle, wenn nicht sogar mit deren Zerstörung, zu rechnen.

Das Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG knüpfe an das Bestehen einer abstrakten Gefahr an; nicht vorausgesetzt werde, dass eine Zerstörung oder Beeinträchtigung tatsächlich eintrete. Der Begriff „erhebliche Beeinträchtigung“ bleibe im Ausmaß hinter der Zerstörung zurück und meine eine nicht nur geringfügige und nachteilige Veränderung des Biotops, wobei eine dauerhafte Schädigung nicht erforderlich sei. Erfasst würden damit Handlungen, die den Wert und die Geeignetheit als Lebensraum und Lebensstätte für die ihm zugehörigen und auf ihn angewiesenen besonders schutzwürdigen und schutzbedürftigen Arten und Lebensgemeinschaften minderten. Die Auffassung der Beklagten, die Biotop befinden sich außerhalb der Baufelder, sei nicht nachvollziehbar. Der Aushub der Baugrube werde die weniger als einen Meter von ihr entfernte Quelle erheblich beeinträchtigen. In Folge der Waldumwandlung werde auch der Steilhang mindestens erheblich beeinträchtigt, denn auch mittelbare Beeinträchtigungen seien unvereinbar mit dem Verbotstatbestand des § 30 Abs. 2 BNatSchG.

Nach § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG könne die planende Gemeinde vor der Aufstellung des Bebauungsplans zwar eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG beantragen. Das habe die Beklagte jedoch nicht getan. Zumindest erweise sich der Bebauungsplan gemessen an § 1 Abs. 7 BauGB als abwägungsfehlerhaft, weil die Beklagte trotz mehrfacher Einwendungen der Öffentlichkeit, die auf die Existenz der Quelle und des artenreichen Steilhangs hingewiesen hätten, diese nicht in die Abwägung einbezogen hätten. So habe sich die Stadt ausweislich ihres Abwägungsvorschlags vom 07.01.2020 an keiner Stelle mit dem Thema „Feuchtbiotop/Quelle“ auseinandergesetzt. Betreffend den artenreichen Steilhang sei lediglich die Waldumwandlung geprüft, aber nicht der Biotopschutz abgewogen worden, obwohl die UNB und der Beirat für Naturschutz der Beklagten darauf hingewiesen hätten. Dabei hätten die Einwendungen und insbesondere der Antrag auf Verschiebung des Satzungsbeschlusses vom

17.06.2020 dies bereits zum Gegenstand gehabt und darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet ein weiteres möglicherweise gesetzlich geschütztes Biotop befinde. Auch sei das LLUR als Fachbehörde nicht explizit zu dem Thema angehört worden.

Bei Erteilung der Baugenehmigung selbst seien des Weiteren die in einem Schreiben der UNB vom 14.12.2020 formulierten Hinweise nicht beachtet, sondern nur die darin formulierte Auflage A05 aufgenommen worden. Nach dieser Auflage solle mit einem Abstand von 2,0 m zur Quelle ein Schutzzaun für diese errichtet werden. Dies sei jedoch widersprüchlich, wenn die Errichtung der Baugrube in einer Entfernung von weniger als einem Meter von der Quelle genehmigt werde. Nach den der Baugenehmigung beigefügten Hinweisen der unteren Wasserbehörde vom 01.10.2020 sei bei der Bauausführung außerdem mit dem Auftreten von Grundwasser sowie ggf. artesischem Druck zu rechnen und für die Baumaßnahme im Voraus eine Genehmigung der Wasserbehörde einzuholen, was nicht geschehen sei. Zudem seien sämtliche Auswirkungen der Baumaßnahme durch ein hydrogeologisches Gutachten zu untersuchen. Die Forderung nach einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren sei mit E-Mail vom 11.01.2021 zwar wieder zurückgenommen worden. Auch in der E-Mail werde jedoch weiter eine gutachterliche Stellungnahme gefordert, die weiterhin fehle. Durch einen möglichen Hangrutsch bestehe zudem die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten artenreichen Steilhangs.

Mit Schreiben vom 13.09.2021, einem Montag – vorab per Fax – (Anlage ASt 3, Bl. 124 der Gerichtsakte zum Eilverfahren) erhob der Kläger gegenüber der Beklagten auch Rügen gegen den Bebauungsplan, wobei er zur Begründung auf die beigefügte Klagebegründung in dem Verfahren 2 A 3/25 verwies; ein Normenkontrollverfahren gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO machte er nicht anhängig.

Mit Widerspruchsbescheid vom 01.10.2021 wies die Beklagte den Widerspruch des Klägers als unbegründet zurück und führte zur Begründung im Wesentlichen aus, dass eine Entscheidung über die Unterschreitung des Waldabstands im Planverfahren erfolge, wenn die Unterschreitung Voraussetzung für die Zulassung des Vorhabens sei. Hierfür habe keine Notwendigkeit bestanden, weil die Forstbehörde die Waldumwandlung in Aussicht gestellt habe. Die nunmehr in der Baugenehmigung genehmigte Unterschreitung des Waldabstands sei allein wegen der aufschiebenden Wirkung der vom Kläger erhobenen Anfechtungsklage gegen die Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt.

Die als unbestimmt gerügte Festsetzung von Ersatzflächen in Ziffer 6.11 des Bebauungsplans sei durch die konkrete Angabe der auszugleichenden Flächen hinreichend bestimmt.

Die im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote in Ziffer 6.10 des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen beruhten auf gutachterlichen Untersuchungen und seien in Verbindung mit den gesetzlichen Regelungen des BNatSchG und LNatSchG ausreichend. Die als inkongruent gerügte Regelung zu den Bauzeiten sei in diesem Umfang nicht erforderlich. Der gesetzlich vorgesehene Zeitraum für Fällungen sei ausreichend. Dem Artenschutz sei bei Umsetzung in dem genannten Zeitraum durch Prüfung auf winterliche Quartiernutzung Rechnung zu tragen. Sofern eine solche vorliege, könne ggf. eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden. Aus diesem Ablauf folge kein dauerhaftes Vollzugshindernis.

Die Einwendungen zur Untersuchung der vorkommenden Fledermausarten seien in der Stellungnahme des Büros BioConsult SH vom April 2020 behandelt worden. Bei Umsetzung der für die nachgewiesenen Arten aufgeführten Festsetzungen komme es auch nicht zu Konflikten für die Arten Braunes Langohr und Fransenfledermaus. Zudem sei eine Überwinterung der beiden Arten in Gehölzen für Schleswig-Holstein nicht bekannt. Die bemängelte nachträgliche Anbringung von Fledermauskästen sei Teil des zwischen Vorhabenträger, UNB und BioConsult SH erarbeiteten Konzepts, das sowohl CEF-Maßnahmen, als auch nachträgliche Ausgleichsmaßnahmen beinhalte.

Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Biotope Steilhang und Quelle sei nicht zu rechnen. Eine unmittelbare Beeinträchtigung bestehe nicht, denn die Biotope würden nicht von den Baufeldern erfasst. Eine mittelbare Beeinträchtigung könne durch die in der Baugenehmigung enthaltenen Nebenbestimmungen vermieden werden. Einer Ausnahme vom Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG habe es daher nicht bedurft.

Die Hangsituation sei in der Begründung und Abwägung des Bebauungsplans berücksichtigt worden, vgl. 7.2.2.2 der Begründung. Nach den gutachterlichen Untersuchungen sei bei Einhaltung der üblichen technischen Maßnahmen nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Hangstabilität zu rechnen. Nach den Auflagen zur Baugenehmigung seien umfangreiche Erdarbeiten durch einen geologischen Gutachter zu begleiten. Auswirkungen der Baumaßnahme seien durch ein hydrogeologisches Gutachten zu untersuchen. Maßnahmen, die sich auf den Umgang mit auftretendem Grundwasser bezögen, seien nur nach Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Hiergegen hat der Kläger am 01.11.2021 Klage erhoben. Zur Begründung führt er unter Vertiefung seines bisherigen Vorbringens mit Schriftsatz vom 03.01.2022 aus, dass das genehmigte Hotel ohne den unwirksamen Bebauungsplan planungsrechtlich nicht zulässig sei. Er bewerte das Plangebiet ohne den Plan als „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ und sehe daran gemessen einen Verstoß des im Außenbereich nicht privilegiert zulässigen Hotels gegen die umweltbezogenen Anforderungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB bzw. im Falle der Annahme eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils einen Verstoß gegen die Anforderungen des „Sich-Einfügens“ aus § 34 Abs. 1 BauGB.

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz macht er weiter geltend, dass nach einer Potenzialanalyse des Fachbeitrages Artenschutz vom 05.04.2018 im Plangebiet 32 Brutvogelarten nachgewiesen bzw. als potenziell vorkommend eingestuft worden seien. Ziffer 7.2.6.2 der Planbegründung räume ein, dass die Planumsetzung zu Eingriffen in die Brutstätten der vorkommenden Vogelarten führe, aber bei Baufeldräumungen außerhalb der Vegetationsperiode keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt würden. Als artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werde sodann in Ziffer 7.2.6.4 als „Ausgleich für die entfallenden Gehölze“ eine Ersatzfläche von 1.800 m² erwähnt. Damit würden die zuvor im Grundsatz eingeräumten Verbotstatbestände aber nicht verhindert. Allenfalls möge es sich um Ausgleichsmaßnahmen handeln, die im Zuge einer Ausnahmeprüfung Relevanz entfalten könnten, nicht aber schon bei der Prüfung der Zugriffstatbestände. Der in Bezug auf Brutvögel allein einschlägige Artenschutzbeitrag von GGV aus dem Jahr 2018 sei in der Methodik der Bestandserhebung fehlerhaft, da nicht nachvollziehbar sei, an welchen der zitierten Leitfäden sich der Gutachter orientiere. Aus der Konfliktanalyse für die 32 angenommen vorkommenden Brutvogelarten in Kapitel 5.2 des Fachbeitrages werde deutlich, dass die Gutachter für die Gehölze besiedelnden Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG sämtlich bejahten. Die von den Gutachtern sodann vorgeschlagenen Maßnahmen fänden im besonderen Artenschutzrecht keine Stütze bzw. seien im Bebauungsplan nicht vollständig umgesetzt worden. Die Ausnahmemöglichkeit zur Bauzeitenregelung sei nicht nachvollziehbar. Hinsichtlich der mit der Planung verbundenen Schädigung geschützter Lebensstätten i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greife der Ausschluss des Verbots nach § 44 Abs. 3 BNatSchG nur, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werde, wobei der Begriff des räumlichen Zusammenhangs restriktiv zu handhaben sei. Das sei hier ersichtlich nicht der Fall, wie sich schon daraus ergebe, dass der Fachbeitrag einerseits die besondere Bedeutung des Waldes im innerstädtischen Gefüge und die Seltenheit einiger Arten im innerstädtischen Bereich selbst betone und andererseits die Erheblichkeit der Eingriffe einräume. Eine Prüfung, ob und in

welcher Reichweite die Inanspruchnahme eines Ökokontos an anderer Stelle die Anforderungen erfülle, sei nicht erfolgt. Die Nutzung eines „Ökokontos“ sei kein geeignetes Instrument zur Vermeidung von Zugriffstatbeständen des besonderen Artenschutzrechts.

Weiter werde hinsichtlich der hohen Lichtempfindlichkeit von Fledermäusen nicht berücksichtigt, dass schon die starke Verkleinerung der Gehölzfläche zu zusätzlichen Lichteinträgen führe. Daher könne allenfalls eine Minimierung der bisherigen Lichteinträge zu einer Erhaltung der Lebensstätteneignung führen, nicht aber die angestrebten Begrenzungen zusätzlicher Lichteinträge. Es existiere auch keine Blätterbarriere, die das Fledermaus-Habitat gegen das Licht abschirme. Dies werde im Gutachten aber fälschlich angenommen. Ein intaktes Kronendach, wie es in einem Mischwald existiere, könne durch die festgesetzten Unterpflanzungen am Waldrand sowie Heckenpflanzungen kurz- bis mittelfristig nicht neu entstehen, zumal die Einfallrichtung des geplant 7-stöckigen Hotelbaus flachere Waldrandunterpflanzungen und Hecken weit „überstrahlen“ werde. Insgesamt sei weder eine nachvollziehbare Verbindungslinie zwischen den Konzeptvorschlägen der BioConsult SH und den konkreten Festsetzungen der Ziffer 6.10 erkennbar noch eine plausibel hergeleitete Belastungsschwelle zur noch verträglichen Lichtmenge nebst Berechnungen zur Frage, wie stark die Lichtintensität bei Umsetzung der Festsetzungen in den verbliebenen Habitaten sei. Dies sei jedoch zentral, weil Fledermäuse – besonders in ihren Wochenstuben – keinerlei nächtliches Kunstlicht vertragen und insgesamt extrem lichtempfindlich seien.

In Bezug auf den gesetzlichen Biotopschutz sei, selbst wenn man davon ausgehe, dass der Bebauungsplan dazu noch keine abschließenden Prüfungen vornehmen müsse, jedenfalls die hier unmittelbar streitgegenständliche Baugenehmigung wegen eines Verstoßes gegen den gesetzlichen Biotopschutz rechtswidrig. Denn darin sei das Thema nicht weitergehend gelöst oder geprüft worden als vom Plangeber.

Das Bauvorhaben überbaue Teile einer gesetzlich geschützten Quelle und grenze im Übrigen mit seinen Außenwänden unmittelbar an diese Quelle an mit der Folge, dass bau-, aber auch anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Funktion der Quelle unvermeidbar würden. Die Beklagte verkenne den räumlichen Umgriff gesetzlich geschützter Quellen und blende die neben dem Quelltopf zusätzlich vorhandene Sickerquelle aus. Nach Ziffer 12.9 der Anleitung für die Biotopkartierung des LLUR (Stand April 2021) gehörten zu allen gesetzlich geschützten Quellen neben den Flächen der natürlichen, dauerhaften oder periodischen Grundwasseraustritte auch die quellwasserbeeinflussten Quellzonen. Fotos von Anwohnern würden zeigen, dass der Quellbereich hier tatsächlich so groß sei, dass er vom Bauvorhaben direkt überbaut werde bzw. zumindest die Baugrube den Quellbereich direkt betreffe. Unabhängig davon werde der Bau des genehmigten Hotels mit ganz erheblichen

Bodenbewegungen einhergehen, die wiederum notwendig auch die Quelle und ihre Funktion erheblich beeinträchtigten. Die Behauptung der Beklagten im Widerspruchsbescheid, Beeinträchtigungen der Quelle würden durch naturschutzrechtliche Nebenbestimmungen der Genehmigung ausgeschlossen, gehe ins Leere, da sie keine die Quelle schützenden Nebenbestimmungen enthalte, sondern nur Auflagen der Bodenschutz-, Wasser- und Abfallentsorgungsbehörde.

Auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Steilhangs enthalte die Baugenehmigung keine Festsetzungen oder Schutzauflagen. Die Auflage zur Baubegleitung durch einen geologischen Gutachter beziehe sich auf schädliche Bodenveränderungen und nicht auf die Hangsicherheit. Auch das hydrogeologische Gutachten sei gerade nicht als Auflage festgesetzt worden. Soweit darauf hingewiesen worden sei, dass alle Maßnahmen, die sich auf den Umgang mit auftretendem Grundwasser bezögen, nur nach Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig seien, beziehe sich dies auf Nutzungstatbestände i. S. d. § 9 WHG, während die hydrogeologischen Auswirkungen der von der Beigeladenen zur Hangsicherung geplanten Bohrpfahlwand ebenfalls relevant sein könnten. Hinzu komme, dass derzeit unklar sei, wo genau und in welcher Ausgestaltung die zur Hangsicherung erforderliche Bohrpfahlwand eingebracht werden solle. Sofern sie den gesetzlich geschützten Hang tangiere, könne schon dies den Charakter als gesetzlich geschütztes Biotop gefährden.

Zuletzt ergäben sich aus den Stellungnahmen der UNB und den Auflagen/Hinweisen der Wasser- und Bodenschutzabteilung konkrete Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten und zugleich auf artesische Verhältnisse mit entsprechenden Wasserhaltungserfordernissen. Daher fehle ein wasserrechtlicher Fachbeitrag zur Einhaltung der Anforderungen des wasserrechtlichen Verschlechterungsverbots bzw. der Verbesserungspflicht.

Der Kläger beantragt,

1. die Baugenehmigung der Beklagten vom 14.01.2021 zum Az. 2020/0817 für den geplanten Neubau eines Hotels im Gebiet des B-Plans Nr. 303 „Hauptpost“ in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 01.10.2021 zum Az. 30.63-2021-000720 aufzuheben,
2. hilfsweise, die angefochtene Genehmigung für rechtswidrig und nicht vollziehbar zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Nachdem die Beigeladene auf dem streitgegenständlichen Grundstück am 14.07.2022 mit Erdarbeiten im Bereich des Baufeldes begonnen hatte, hat der Kläger noch am selben Tag einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage beim Verwaltungsgericht Schleswig gestellt.

In diesem Zusammenhang hat die Beklagte im Wesentlichen ausgeführt, dass der Bebauungsplan rechtmäßig sei. Sie verweist auf ein zwischenzeitlich erstelltes, weiteres Gutachten des Büros BioConsult SH vom Februar 2021 (Bl. 32 ff. der Gerichtsakte zu dem Az. 8 B 54/22), das sich in tatsächlicher Hinsicht mit den Ausführungen des Klägers zum Artenschutz und Biotopschutz auseinandersetze sowie den zwischenzeitlich erstellten fünften geotechnischen Bericht zur Hangstabilität im Bereich Schleswiger Straße 27-31 des Ingenieurbüros Boden & Lipka vom 27.10.2021 (Bl. 47 ff. der Gerichtsakte zu dem Az. 8 B 54/22), der zu dem Ergebnis komme, dass die Hangstabilität ausreichend sei. Die Einwendungen zu den Lichtimmissionen, die vom Hotel ausgingen und die Belange des Artenschutzes beeinträchtigten, seien unter anderem auf S. 15 der Abwägungstabelle berücksichtigt worden. Die Auswirkungen der Planung auf die Fledermauspopulation seien in der Abwägung unter Verweis auf den Artenschutzbericht und die artenschutzrechtliche Stellungnahme von BioConsult SH berücksichtigt worden, vgl. S. 35 und 48 ff. der Abwägungstabelle. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach Artenschutzrecht sei danach nicht zu erwarten. Diese Bewertung werde durch die ergänzende Stellungnahme des Büros BioConsult SH vom Februar 2021 bestätigt. Das Schutzgut Tiere, insbesondere Brutvögel, werde in Ziffer 7.2.6.1 ff. der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Daraus gehe hervor, dass die Auswirkungen auf dieses Schutzgut fachlich ermittelt und die im Gutachten des Büros BioConsult SH empfohlenen Maßnahmen als Festsetzungen übernommen worden seien. Eine umfassende Prüfung von Standortalternativen sei auf S. 10 ff. der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Ein Abwägungsfehler liege damit im Ergebnis nicht vor. Auch die Baugenehmigung selbst sei rechtmäßig. Die enthaltenen Nebenbestimmungen seien bei Einhaltung geeignet, konkrete Gefährdungen von geschützten Arten und Biotopen auszuschließen. Dies gelte insbesondere auch in Bezug auf den Standort der als solche bezeichneten Quelle. Die Entfernung von 2,0 m sei ausdrücklich als Mindestabstand

definiert; die genaue Lage sei im Vorwege mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und könne zur Vermeidung einer Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope daher auch darüber hinausgehen.

Mit Beschluss vom 18.07.2022 (Az. 8 B 54/22) hat der Vorsitzende der 8. Kammer des erkennenden Gerichts die aufschiebende Wirkung der Klage angeordnet und zur Begründung ausgeführt, dass sich die Erfolgsaussichten der Hauptsache nicht abschließend beurteilen ließen und es bei einer Interessenabwägung wegen des Verstoßes gegen die Vorgaben der Baugenehmigung angemessen erscheine, die aufschiebende Wirkung anzuordnen.

Die hiergegen erhobenen Beschwerden der Beklagten und der Beigeladenen hat das Oberverwaltungsgericht Schleswig mit Beschluss vom 19.05.2023 (Az. 1 MB 13/22) zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung im Ergebnis zu Recht angeordnet habe, weil die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage bei summarischer Prüfung voraussichtlich zulässig und begründet sei. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die inhaltlichen Ausführungen in dem benannten Beschluss Bezug genommen.

Die Beigeladene und die Beklagte haben zuletzt mit Schreiben vom 10.09.2025 und 16.10.2025 mitgeteilt, dass keine Behebung von Fehlern des Bebauungsplans in einem Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB erfolgen solle, sondern auf Grundlage des Quellgutachtens eine Verschiebung der Baufenster und ein Verzicht auf das Parkhaus diskutiert würden.

Der Kläger hat zuletzt ein von der Beklagten eingeholtes Gutachten des Ingenieurbüros GeoC GmbH zum Quellvorkommen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 303 der Stadt Flensburg, Abschlussbericht vom 16.10.2025, eingereicht (Bl. 57 ff. der elektronischen Gerichtsakte). Danach liege zweifelsfrei eine nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche von ca. 180 m² vor, die sich zumindest partiell innerhalb der Baugrenzen befinde. Es handele sich nicht um eine besonders wertvolle Ausprägung des Biotoptyps (Wertstufe 5 von 6). Aufgrund des Lichteinfalls nach den Rodungsarbeiten fänden sich auf der ruderalisierten Fläche nunmehr Zeigerarten. Es bestehe ein hoher Quelldruck. Es sei daher denkbar, als Ausgleich für eine Befreiung vom Biotopschutz an anderer Stelle – z. B. durch Entfernen der Drainage – quellige Standorte entstehen zu lassen.

Die Lage der Quelle wird darin wie folgt dargestellt (die Grenzen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sind in orange eingezeichnet):



Wegen weiterer Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten einschließlich der Akten zu den Verfahren 8 B 54/22, 1 MB 13/22, 2 A 3/25 und 2 A 12/25 Bezug genommen. Diese sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage hat bereits mit ihrem Hauptantrag Erfolg.

I. Die mit dem Hauptantrag erhobene Anfechtungsklage ist zulässig.

1. Der Kläger ist nach § 3 Abs. 1 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 und § 2 Abs. 1 UmwRG klagebefugt.

a. Der Kläger ist eine nach § 3 Abs. 1 UmwRG anerkannte inländische Umwelt- und Naturschutzvereinigung (vgl. die Auflistung unter <https://www.schleswig-holstein.de/DE/landes->

regierung/ministerien-behoerden/V/Service/Vereinigungen/UmweltNatSchutzVereinigungen.pdf?__blob=publicationFile&v=8, zuletzt aufgerufen am 12.11.2025). Als solche kann er gemäß § 2 Abs. 1 UmwRG, ohne eine Verletzung in eigenen Rechten geltend machen zu müssen, Rechtsbehelfe nach Maßgabe der Verwaltungsgerichtsordnung gegen eine Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 UmwRG einlegen, wenn er geltend macht, dass diese Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 UmwRG Rechtsvorschriften, die für die Entscheidung von Bedeutung sein können, widerspricht (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UmwRG) und ferner geltend macht, in seinem satzungsgemäßen Aufgabenbereich der Förderung der Ziele des Umweltschutzes durch die Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 UmwRG oder deren Unterlassen berührt zu sein (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UmwRG). Das ist vorliegend der Fall.

b. Es handelt sich bei der angefochtenen Baugenehmigung um eine Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 UmwRG. Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG umfasst der Anwendungsbereich des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes auch Rechtsbehelfe gegen Verwaltungsakte, durch die andere als die in den Nummern 1 bis 2b genannten Vorhaben unter Anwendung umweltbezogener Rechtsvorschriften des Bundesrechts, des Landesrechts oder unmittelbar geltender Rechtsakte der Europäischen Union zugelassen werden. Solche umweltbezogenen Rechtsvorschriften sind nach § 1 Abs. 4 UmwRG Bestimmungen, die sich zum Schutz von Mensch und Umwelt auf den Zustand von Umweltbestandteilen im Sinne von § 2 Abs. 3 Nr. 1 UIG (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 UmwRG) oder auf Faktoren im Sinne von § 2 Abs. 3 Nr. 2 UIG (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 UmwRG) beziehen. Umweltbestandteile sind u. a. Luft, Wasser, Boden, Landschaft, natürliche Lebensräume und die Artenvielfalt. Faktoren sind u. a. Energie, Lärm, Emissionen, Abfälle und sonstige Freisetzungen von Stoffen, die sich auf Umweltbestandteile auswirken oder wahrscheinlich auswirken. Als ausreichend wird angesehen, dass die betreffende Bestimmung wahrscheinlich unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Umwelt hat. Maßgeblich ist weder, dass derartige Vorschriften gerügt werden noch, dass sie von der Behörde tatsächlich geprüft wurden oder gar verletzt sind. Erforderlich ist lediglich, dass bei der Zulassungsentscheidung unter anderem umweltbezogene Vorschriften geprüft werden müssen (VGH München, Beschluss vom 10.12.2020 – 9 CS 20.892 –, juris, Rn. 28).

Hiervon ausgehend kann eine Baugenehmigung unter Anwendung umweltbezogener Rechtsvorschriften im Sinne des § 1 Abs. 4 UmwRG zustande kommen, weil sich solche Vorschriften zumindest partiell in den von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfenden §§ 30 ff. BauGB finden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB zu

prüfen (vgl. § 64 Abs. 1 Satz 1 LBO). Ein Vorhaben, das – wie vorliegend – im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, ist u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widerspricht (§ 30 Abs. 1 BauGB). Dementsprechend wurden bei der Erteilung der verfahrensgegenständlichen Baugenehmigung für den „Neubau Intercity Hotel“ vom 14.01.2021 auch umweltbezogene Rechtsvorschriften des Bebauungsplans Nr. 303 der Antragsgegnerin geprüft. Der Bebauungsplan enthält u. a. textliche Festsetzungen in Ziffer 6.9 zum Biotopschutz sowie in Ziffer 6.10 zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Als Folge finden sich auch in der Baugenehmigung selbst u. a. naturschutzrechtliche und bodenschutzrechtliche Auflagen.

c. Die Klagebefugnis scheidet auch nicht an § 2 Abs. 1 Nr. 3 a oder b UmwRG, wonach die Einlegung des Rechtsbehelfs im Falle eines Verfahrens nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 2b UmwRG voraussetzt, dass die Vereinigung zur Beteiligung berechtigt war (lit a) oder in Verfahren nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 UmwRG zur Beteiligung berechtigt war und sie sich hierbei in der Sache gemäß den geltenden Rechtsvorschriften geäußert hat oder ihr entgegen den geltenden Rechtsvorschriften keine Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist (lit. b). Denn hier liegt mit dem Baugenehmigungsverfahren weder ein Verfahren nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 2b UmwRG noch nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 UmwRG vor, sondern ein Verfahren das (allein) unter den Auffangtatbestand des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG fällt.

d. Der Kläger macht auch geltend, dass die angefochtene Baugenehmigung umweltbezogenen Rechtsvorschriften widerspricht, die für die Baugenehmigung von Bedeutung sein können (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UmwRG), und durch die Baugenehmigung in seinem satzungsgemäßen Aufgabenbereich der Förderung der Ziele des Umweltschutzes berührt zu sein (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UmwRG).

Ein geltend gemachter Normverstoß kann für die Entscheidung von Bedeutung sein, wenn seine Entscheidungsrelevanz zumindest möglich ist (VGH München, Beschluss vom 10.12.2020 – 9 CS 20.892 –, juris, Rn. 38). Das ist vorliegend der Fall.

Der Kläger macht im Wesentlichen geltend, die Baugenehmigung sei schon deshalb rechtswidrig, weil der ihr zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 303 unwirksam sei. Dies begründet er unter anderem mit Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht in Bezug auf wildlebende Vogelarten und streng geschützte Fledermausarten, wobei er sich dezidiert mit der aus seiner Sicht unzureichenden Bestandserfassung einerseits und der andererseits fachlich unzureichenden Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen auseinandersetzt. Darüber hinaus macht er unter anderem Verstöße gegen den Biotopschutz geltend. Dass der Kläger zudem geltend macht, durch die Baugenehmigung in seinem satzungsgemäßen

Aufgabenbereich der Förderung der Ziele des Umweltschutzes berührt zu sein, ergibt sich unzweifelhaft aus seinem Schriftsatz vom 03.01.2022 und der zum Hauptsacheverfahren übersandten Satzung des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Schleswig-Holstein e. V. (Anlage K5, Bl. 71 ff. der Akte 8 A 208/21).

2. Der Kläger hat auch die Klagebegründungsfrist nach § 6 UmwRG von zehn Wochen nach Klageerhebung gewahrt, indem er die Klagebegründung am 03.01.2022, mithin neun Wochen nach der am 01.11.2021 erfolgten Klageerhebung eingereicht hat (zur Unzulässigkeit der Klage bei vollständigem Fehlen einer berücksichtigungsfähigen Klagebegründung vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 21.10.2025 – 3 S 872/25 –, Rn. 70 – 71, juris, m. w. N.).

3. Das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers ist auch nicht entfallen, weil die Baugenehmigung wegen Zeitablaufs nach § 75 Abs. 1 Satz 1 HS 1 der Landesbauordnung (LBO) 2016 erloschen wäre.

Nach § 75 Abs. 1 Satz 1 HS 1 LBO 2016 erlischt eine Baugenehmigung, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist, was hier der Fall wäre. Die Kammer teilt jedoch die in der obergerichtlichen Rechtsprechung überwiegend verbreitete Auffassung, dass die Einlegung eines Rechtsbehelfs eines Dritten zu einer Hemmung der Frist führt, weil es dem Inhaber der von einem Dritten angefochtenen Genehmigung nicht zuzumuten ist, diese auszunutzen, ohne zuvor Klarheit darüber zu haben, ob sie Bestand behalten wird (vgl. nur OVG Hamburg, Beschluss vom 29.10.2014 – 2 Bs 179/14 –, Rn. 8 ff., juris; OVG Münster, Beschluss vom 22.06.2001 – 7 A 3553/00 –, Rn. 3, juris; VGH Mannheim, Urteil vom 25.03.1999 – 8 S 218/99 –, Rn. 19, juris; OVG Berlin, Beschluss vom 28.03.2023 – OVG 10 N 88/21 –, Rn. 8, juris; OVG Koblenz, Urteil vom 23.06.1994 – 1 A 11656/93 –, Rn. 19, juris). Diese Auffassung hat der Landesgesetzgeber mit Änderung von Satz 2 von § 73 Abs. 1 LBO 2021, der nunmehr die Geltungsdauer von Baugenehmigungen regelt, mittlerweile bestätigt. Danach hemmt die Einlegung eines Rechtsbehelfs den Lauf der Fristen bis zur Unanfechtbarkeit der Entscheidungen. Er hat in der dazugehörigen Gesetzesbegründung (Drucksache 19/2575, S. 215) unter Verweis auf ein Urteil des OVG Bautzen (Urteil vom 09.06.2011 – 1 A 504/09, juris, Rn. 42) zudem ausgeführt, dass die Rechtsprechung zwar eher davon ausgehe, dass ein Drittwiderspruch zur Hemmung des Fristlaufs führen könne, wegen möglicher Auslegungsfragen jedoch zumindest eine Klarstellung angezeigt sei.

II. Der Hauptantrag ist auch begründet.

Der Anfechtungsantrag ist gem. § 2 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 UmwRG begründet, wenn die angefochtene Entscheidung – hier die Baugenehmigung vom 14.01.2021 – gegen umweltbezogene Rechtsvorschriften verstößt, die für die Entscheidung von Bedeutung sind (hierzu unter 1. und 2.), dadurch Belange berührt werden, die zu den Zielen gehören, die der Kläger nach seiner Satzung fördert (hierzu unter 3.) und wenn die Heilungsvorschriften des § 4 Abs. 1b UmwRG bzw. § 7 Abs. 5 Satz 1 UmwRG der Aufhebung des angefochtenen Bescheids nicht entgegenstehen (hierzu unter 4.). Das ist hier der Fall.

1. Die angefochtene Baugenehmigung verstößt gegen umweltbezogene Rechtsvorschriften, weil sich der Bebauungsplan Nr. 303 der Beklagten, auf dessen Grundlage sie erlassen worden ist, wegen Verstoßes gegen umweltbezogene Vorschriften als rechtswidrig und damit unwirksam erweist.

a. Es ist zunächst voranzustellen, dass die umweltrechtsbezogenen Einwände des Klägers gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 303 auch im Rahmen der Anfechtung der Baugenehmigung zu berücksichtigen sind; der Kläger kann insoweit nicht auf die Möglichkeiten eines Normenkontrollantrags nach § 47 Abs. 1 VwGO gegen diesen Bebauungsplan verwiesen werden. Ein Vorrang des Normenkontrollantrags nach § 47 Abs. 1 VwGO zur inzidenten Normenkontrolle besteht nicht (vgl. OVG Schleswig, Beschluss vom 26. Mai 2023 – 1 MB 13/22 –, juris, Rn. 34, m. w. N.).

Weiter ist festzustellen, dass sich der Kläger insoweit auch in vollem Umfang auf eine Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans Nr. 303 berufen kann, soweit umweltrechtsbezogene Vorschriften betroffen sind, und nicht etwa nach § 214 BauGB präkludiert ist. Denn er hat innerhalb der sich aus § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergebenden Jahresfrist Rügen gegen den Bebauungsplan Nr. 303 erhoben. Der Bebauungsplan ist am 11.09.2020 bekanntgemacht worden. Da der 11.09.2021 ein Samstag gewesen ist, ist das Fristende auf Montag, den 13.09.2021, gefallen, § 57 VwGO i. V. m. § 222 ZPO, § 187 Abs. 1, § 188 Abs. 2 BGB. Der Schriftsatz des Klägers vom 13.09.2021, mit dem er unter Bezug auf sein Vorbringen im Widerspruchsverfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans gerügt hat, ist „vorab fristwährend per Telefax“ an die Beklagte übersandt worden. Dass die Beklagte ihn nicht erhalten hätte, macht sie nicht geltend (zu den auch bei der Inzidentprüfung zu berücksichtigenden Fristen des § 215 BauGB vgl. auch OVG Bautzen, Beschluss vom 11.06.2010 – 1 A 737/08 –, Rn. 4, juris sowie VGH München, Urteil vom 22.09.2015 – 1 B 14.1652 –, Rn. 20, juris).

b. Der Bebauungsplan N. 303 ist bereits deshalb unwirksam, weil er sich im Hinblick auf das im Plagebiet befindliche gesetzliche Biotop „Quellbereich“, das dem Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG unterliegt, als nicht erforderlich erweist (hierzu unter (1.)) und insoweit auch an einem Abwägungsdefizit leidet (hierzu unter (2.)).

(1.) Die Beklagte hat die Existenz eines Quellbereichs bei der Planaufstellung trotz ihrer Erkennbarkeit nicht berücksichtigt, was zur Folge hat, dass dem Bebauungsplan die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlt.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind demgegenüber in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Nicht nur für die Planung insgesamt, sondern auch für jede einzelne Festsetzung ist eine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu verlangen (BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 7.11 –, Rn. 9, juris, m. w. N.). Ein Bebauungsplan ist auch dann nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn er sich als vollzugsunfähig erweist, weil seiner Verwirklichung dauerhaft oder auf unabsehbare Zeit unüberwindbare rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (vgl. BVerwG, Urteile vom 10.05.2022 – 4 CN 2.20 –, Rn. 11, juris, vom 05.05.2015 – 4 CN 4.14 –, Rn. 10, juris und vom 21.03.2002 – 4 CN 14.00 –, Rn. 10, juris; vgl. auch OVG Schleswig, Urteil vom 06.05.2025 – 1 KN 11/20 –, Rn. 101, juris).

Die Prognose, ob der Realisierung des Bebauungsplans solche dauerhaften Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen, verlangt keine letzte Gewissheit, dass der Vollzug der Regelung unter allen Umständen ausgeschlossen sein wird, sondern die von den konkreten Einzelfallumständen abhängige Prüfung, ob auf der Grundlage der Darlegungen des Planungsträgers in der Planbegründung die Annahme gerechtfertigt ist, dass der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen realistisch umgesetzt werden können. Dabei ist nicht zuletzt die Art der in Rede stehenden Festsetzungen von Bedeutung. Der Planungsträger verfehlt die Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn er nicht darlegen kann, wie der Vollzug solcher Festsetzungen zumindest langfristig

erfolgreich bewirkt werden kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.06.2014 – 4 CN 4.13 –, Rn. 14, juris). Maßgeblich für die Prognose, ob der Realisierung des Bebauungsplans dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen, sind danach die dem Plangeber, hier der Ratsversammlung der Beklagten, vorliegenden Erkenntnisse. Für die Überprüfung dieser Prognose des Rates kommt es allgemeinen Grundsätzen entsprechend auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans an (OVG Münster, Urteil vom 10.09.2025 – 10 D 228/24.NE –, Rn. 43 ff., juris, m. w. N.).

Ein solches die Vollzugsunfähigkeit nach sich ziehendes rechtliches Hindernis können nicht nur artenschutzrechtliche Verbotstatbestände darstellen (vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 12.11.2020 – 4 BN 15.20 –, Rn. 6 f., juris), sondern auch der gesetzliche Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG.

Gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der nachfolgend in der Vorschrift einzeln aufgeführten Biotoptypen führen können, verboten. Während die Zerstörung die irreparable Schädigung mit der Folge eines gänzlichen Verlusts eines Biotops beschreibt, erfasst der Begriff der sonstigen erheblichen Beeinträchtigung Veränderungen, die den Wert und die Eignung des Biotops als Lebensraum mindern. Indes folgt aus der Formulierung „einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung“, dass das Maß der Beeinträchtigung demjenigen der Zerstörung zwar nicht entsprechen muss, ihm jedoch angenähert ist. Neben der Art, dem Umfang und der Schwere der Auswirkungen kommt es daher auch auf deren Dauer an; eine erhebliche Beeinträchtigung liegt folglich nicht vor, wenn sich das Biotop in absehbarer Zeit von den Folgen der Einwirkung erholt (BVerwG, Urteil vom 03.11.2020 – 9 A 12.19 –, juris, Rn. 636).

Allerdings gilt sowohl für das Artenschutzrecht als auch für den gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG, dass nicht schon das Aufstellen des Bebauungsplans die gesetzlich geschützten Biotope zerstören oder erheblich beeinträchtigen kann. Die verbotenen Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind vielmehr erst beim Vollzug des Bebauungsplans zu erwarten. Daher gilt auch für § 30 Abs. 2 BNatSchG, dass die Verbote des gesetzlichen Biotopschutzes bei der Bauleitplanung ihre mittelbare Wirkung über das Gebot der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB erlangen. Die planende Gemeinde muss daher schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Prognose anstellen, ob der Vollzug des Plans Konflikte mit den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG hervorrufen würde und ob ein entsprechender Konflikt im Vollzug des Bebauungsplans durch die Zulassung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder die Gewährung einer Befreiung

nach § 67 BNatSchG bewältigt werden könnte. Ist dies der Fall, so kann die Gemeinde gleichsam in diese Ausnahme- oder Befreiungslage „hineinplanen“ (so bereits das OVG Schleswig im vorläufigen Rechtsschutzverfahren [Az. 1 MB 13/22] unter Verweis auf OVG Hamburg, Beschluss vom 01.04.2020 – 2 Es 1/20.N –, juris, Rn. 66 f. sowie BVerwG, Beschluss vom 12.11.2020 – 4 BN 15.20 –, juris, Rn. 7).

Eine erhebliche Beeinträchtigung i. S. d. § 30 Abs. 2 BNatSchG eines gesetzlich geschützten Biotops, wenn nicht gar seine teilweise Zerstörung würde hier mit der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Errichtung des Hotels in großen Teilen eines Quellbereichs eintreten.

Mit dem mittlerweile vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros GeoC GmbH vom 16.10.2025 wird belegt, dass sich im Plangebiet eine nach § 30 Abs. 2 BNatSchG dem Biotopschutz unterliegende, flächige Quelle befindet, in die das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster für ein Hotel teilweise hineinreicht; die Existenz dieser Quelle mit einer Fläche von 180 m² ergibt sich zudem aus dem Biotopbogen der für die Biotopkartierung zuständigen Fachbehörde, des LfU. Eine Prognose hierzu hat die Beklagte mit ihrem Bebauungsplan Nr. 303 jedoch nicht vorgenommen, obwohl ihr dies möglich gewesen wäre. In der Planbegründung (Stand: 18.05.2020) hat sie vielmehr ausgeführt:

„Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand liegt laut geotechnischer Untersuchung zwischen 0,70 und 2,60 m unter Geländeoberfläche. Der Bebauungsplanbereich zeigt eine oberflächennahe Stauwasserführung. Hierbei staut sich Niederschlagswasser auf der Auffüllung bzw. auf anstehenden bindigen Böden. Generell besteht ein Grundwasserzustrom der Morphologie entsprechend von West nach Ost im Hangbereich bzw. von Süd nach Nord im Rinnenbereich. Auf dem gesamten Postgelände ist ein Drainagesystem mit mehreren Sammelschächten vorhanden, über die das Gelände trockengehalten wird. Das Drainagesystem führt ständig Wasser ab. Die Wassermengen unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen. Das Plangebiet ist aufgrund der bereits vorhandenen technischen Entwässerungseinrichtungen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.“

(Ziffer 7.2.3.1.)

sowie:

„Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Es werden überwiegend versiegelte Flächen überplant, die geplanten Neuversiegelungen sind relativ gering. Das Entwässerungskonzept sieht im Grundsatz eine Aufrechterhaltung des bereits vorhandenen Drainagesystems nur mit veränderten Leitungen vor, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt entstehen. Das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich betroffen.“

(Ziffer 7.2.3.2)

Auch in der Abwägungstabelle finden sich keine Ausführungen zur Quelle.

Aus dem im Aufstellungsvorgang enthaltenen E-Mailverkehr des Stadtplanungsbüros der Beklagten mit einer Privatperson zwischen dem 11.06. und 16.06.2020 ergibt sich jedoch, dass der Beklagten schon zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan konkrete Anhaltspunkte für die Existenz der Quelle im Plangebiet vorgelegen haben, die zumindest ein Mitarbeiter des für den Entwurf des Bebauungsplans zuständigen Stadtplanungsbüros auch zur Kenntnis genommen hat. Die aufgrund des Hinweises eingeholten knappen Stellungnahmen der BioConsult SH und des Ingenieurbüros Boden & Lipka vom 23.06.2020 bilden sodann die Grundlage der am 24.06.2025 für die Ratsversammlung erstellten Zusammenfassung, wonach entgegen der Angaben der Privatperson keine Quelle im Plangebiet vorhanden sein solle.

Diese Einschätzung hat wohl auch der Ratsversammlung bei der Beschlussfassung vorgelegen; dass sie sich letztlich als unzutreffend erwiesen hat, geht zulasten der Beklagten. Denn die Ungeeignetheit der beiden gutachterlichen Stellungnahmen zur Entkräftung der Einwände des Hinweisgebers wäre für sie erkennbar gewesen. So wird aus beiden Stellungnahmen deutlich, dass hierfür kein Gutachter mehr vor Ort gewesen ist. Zudem führt die BioConsult SH nur aus, dass auf den eingereichten Lichtbildern keine Quellvegetation erkennbar sei und nach der Kartieranleitung für Quellen ohnehin hydrologische Parameter entscheidend seien, sodass auf die Stellungnahme der Hydrologen des Ingenieurbüros Boden & Lipka vom 23.06.2020 verwiesen werde. Die Stellungnahme des Ingenieurbüros Boden & Lipka verweist wiederum nur auf die schon durchgeführten Bohrungen, die keine gespannten Druckwasserverhältnisse ergeben hätten sowie intensive anthropogen vorgenommene Bodenauffüllungen in der Vergangenheit und kommt zu dem Ergebnis, dass es sich eher um ein Problem der Entsorgung des aus der Umgebung stammenden Wassers handle. Diese Einschätzung ist nicht schlüssig. Denn für das Vorliegen einer Quelle im Sinne der Biotopverordnung kommt es nicht darauf an, ob im Boden gespannte Wasserverhältnisse vorliegen, sondern allein auf das Vorliegen von dauerhaften oder periodischen Grundwasseraustritten an der Erdoberfläche. Als Grundlage für die erforderliche Prognose, ob durch die Bauleitplanung naturschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, genügt weder, dass die Beklagte sodann in ihrer für die Ratsversammlung erstellten Zusammenfassung vom 24.06.2020 ausgeführt hat, bei einer Begehung seien zwar die vom Hinweisgeber beschriebenen feuchten Zustände vorgefunden worden, es sei jedoch anzumerken, dass es an den Vortagen geregnet habe, noch, dass sie ansonsten nur beiden Stellungnahmen wiedergibt. Es haben sich hier vielmehr weitere Ermittlungen – bspw. durch Hinzuziehung der für die Biotopkartierung zuständigen Fachbehörde (das damalige LLUR) – aufgedrängt.

Die Einschätzung der Kammer, dass die Beklagte die Quelle bei einer angemessenen Untersuchung hätte erkennen können, wird überdies dadurch bestätigt, dass das letztlich doch noch tätig gewordene LLUR die Quelle anhand einer Videoaufnahme vom 26.07.2020 sowie einer Begehung am 24.08.2020 – anscheinend ohne weitere Schwierigkeiten – erkennen konnte. Ob der Beklagten diese Bewertung des LLUR zum für die Frage nach der Erforderlichkeit der Bauleitplanung i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB maßgeblichen Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans am 12.09.2020 bekannt gewesen ist, kann aufgrund der nach Vorstehendem zu bejahenden Erkennbarkeit der Quelle schon bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan am 25.06.2020 offenbleiben.

Da die Beklagte angenommen hat, dass sich im Bebauungsplangebiet kein Quellbereich befindet, hat sie auch die für eine Prognose nach den eingangs dargestellten Grundsätzen erforderlichen weiteren Ermittlungen in Bezug auf Ausdehnung und Qualität des vorhandenen Biotops bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht durchgeführt und keine fachliche Einschätzung zu der mit dem Vollzug des Bebauungsplans verbundenen Beeinträchtigungen eingeholt. Sie hat infolge ihres Nichterkennens des tatsächlich vorhandenen Biotops auch nicht geprüft, ob von den Vorgaben des Biotopschutzes eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erfolgen kann (die Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG ist nach § 21 Abs. 3 LNatSchG ohnehin ausgeschlossen). Dieser vollständige Ausfall von Ermittlungen steht einer falschen Prognose gleich (vgl. OVG Münster, Urteil vom 10.09.2025 – 10 D 228/24.NE – juris, Rn. 68f., wonach es an der Erforderlichkeit des Bebauungsplans fehlt, wenn der Rat nicht alle Umstände ermittelt und untersucht, für die eine ordnungsgemäße Prognose im Hinblick auf ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot erforderlich gewesen wären). Denn auch so kann die Beklagte nicht darlegen, wie der Vollzug des Bebauungsplans erfolgreich bewirkt werden kann und hat dementsprechend die Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verfehlt.

(2) Die Beklagte hat den Umstand, dass im Plangebiet ein weiteres gesetzlich geschütztes Biotop in Gestalt der Quelle vorhanden ist, auch in der Abwägung nicht berücksichtigt, obgleich dies für sie erkennbar gewesen wäre. Auch insoweit erweist sich der Bebauungsplan als rechtswidrig.

Die – nach vorstehendem durchgreifende – Frage nach der Planerforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB ist von der Frage zu unterscheiden, ob der Bebauungsplan im Hinblick auf die vorgenannten Umstände einen beachtlichen Abwägungsfehler i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB aufweist. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ge-

recht abzuwägen. Die Vorschrift verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). § 2 Abs. 3 BauGB liegt die Erwägung zugrunde, dass die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden müssen, bevor sie gemäß § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können (VGH München, Urteil vom 17.07.2020 – 15 N 19.1377 –, juris, Rn. 30). Zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen (BVerwG, Beschluss vom 12.06.2018 – 4 B 71.17 –, juris, Rn. 5). Gegenstand des Ermitteln und Bewertens sind die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 159. EL Mai 2025, BauGB § 214 Rn. 39d). Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 4 CN 4.14 –, juris, Rn. 14). Maßgebend für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (vgl. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB; so auch BeckOK BauGB/Dirnberger, 67. Ed. 01.05.2025, BauGB § 1 Rn. 152), mithin der 25.06.2020.

Daran gemessen liegt hier ein Abwägungsfehler in Gestalt der Verletzung von Ermittlungspflichten und daraus resultierend ein (Teil-)Abwägungsausfall in Bezug auf das Quellbiotop vor, da dem Beklagten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Anhaltspunkte für die Existenz des Biotops im Plangebiet vorgelegen haben.

Da die (Teil-)Zerstörung des Biotops oder dessen wesentliche Beeinträchtigung ohne eine Befreiung nach § 67 BNatSchG einen gesetzlichen Verbotstatbestand erfüllt, kann der Abwägungsfehler hier auch nicht nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich sein. Nach dieser Vorschrift ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach dem BauGB nur beachtlich, wenn entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist. Für einen offensichtlichen

Einfluss auf das Ergebnis genügt schon die konkrete Möglichkeit einer Beeinflussung des Ergebnisses des Verfahrens, d. h. des Abwägungsergebnisses (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 159. EL Mai 2025, BauGB § 214 Rn. 39h; vgl. zum Erfordernis der Beachtlichkeit nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch bei der Verbandsklage VGH München, Urteil vom 17.07.2020 – 15 N 19.1377 –, Rn. 29, juris). Dies ist bei der Verletzung eines naturschutzrechtlichen Verbotstatbestandes infolge der Verwirklichung der Planung, die eines von nur drei insgesamt festgesetzten Baufenstern in den Bereich eines gesetzlich geschützten Biotops legt, zu bejahen.

c. In Bezug auf das weitere im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Biotop „artenreicher Steilhang“ erweist sich der Bebauungsplan ebenfalls nicht als erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und leidet insoweit ebenfalls an einem Abwägungsdefizit.

Die Existenz des artenreichen Steilhangs hat die Beklagte zwar frühzeitig erkannt und hierzu auch eine Einschätzung des LLUR eingeholt, nach der eine Umgestaltung des Steilhangs ohne Verlust des gesetzlichen Biotopschutzes unter bestimmten Bedingungen möglich sein soll. Dies hat letztlich auch Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans in Gestalt bestimmter grünordnerischer Festsetzungen gefunden. Die dieser Planung zugrunde liegende Annahme, dass der Bebauungsplan ohne erhebliche Beeinträchtigung des Biotops umgesetzt werden kann, ist auf Grundlage dieser Ermittlungen und Festsetzungen jedoch nicht berechtigt.

So hat die Beklagte bei der Planaufstellung voraussichtlich schon die genaue Ausdehnung des Biotops nicht korrekt ermittelt. Nach den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Beklagte offenbar davon ausgegangen, dass im als Maßnahmenbereich M1 kein artenreicher Steilhang existiert. Denn in Ziffer 6.9 wird das Verbot der Veränderung der krautigen Bodenvegetation nur für den Bereich M2 festgesetzt. Unter anderem dieses Verbot dient ausweislich der vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan angefallenen Korrespondenz zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume dazu, die Auswirkungen der zur Realisierung der geplanten Vorhaben erforderlichen Waldumwandlung auf den artenreichen Steilhang zu reduzieren bzw. solche Auswirkungen auszuschließen. Die in der Planbegründung enthaltene Ausführung (Ziffer 6.6.7, S. 27 der Begründung), dass sich nur im Gebiet M1 das Biotop befindet, dürfte zwar einen der Auslegung zugänglichen Schreibfehler darstellen; gemeint dürfte wohl ebenfalls das Gebiet M2 sein. Die Beurteilung der räumlichen Ausdehnung des artenreichen Steilhangs sowie dessen genauer Lage dürfte ihre Grundlage in der Skizze finden, die die UNB der Beklagten im Rahmen der Bauleitplanung angefertigt hat

(siehe linke Darstellung: Leitzordner Band I, Rubrik 2.3, Stellungnahme der UNB zur Waldumwandlung vom 10.09.2018 mit Vermerk vom 06.09.2018, Anmerkung der Kammer: bei der schraffierten Fläche soll es sich um den geschützten Steilhang handeln, die schwarz umrandete Fläche stelle die umzuwandelnde Waldfläche dar; bei der rechten Darstellung handelt es sich um eine – nicht vollständig maßstabsgerechte – Überblendung der Waldumwandlungsfläche mit der Fläche aus der Biotopkartierung vom 27.02.2025):



Diese Annahme dürfte jedoch unzutreffend sein, weil nach der Biotopkartierung des LLUR (vgl. die rechte Darstellung) ein Teil des Steilhangs auch in den im Bebauungsplan als M1 bezeichneten Bereich hineinreicht. Anhaltspunkte für eine andere Lage des Biotops als in der Skizze vom 10.09.2018 dargestellt haben jedenfalls für die UNB der Beklagten auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans bestanden, wie sich aus ihrem Vermerk vom 12.09.2019 (Leitzorder Band I, Vorheft) ergibt. Dort heißt es, dass das im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Biotop (Steilhang) in der Planzeichnung nur unvollständig dargestellt und nicht eindeutig abgegrenzt und dies zu korrigieren sei. Dies hat jedoch offenbar keinen Eingang in die Planung mehr gefunden; erst in den Baugenehmigungsunterlagen ist der artenreiche Steilhang so dargestellt, wie im Biotopbogen (vgl. Verwaltungsvorgang zur Baugenehmigung, Band E, Lageplan, Bl. 34a).

Des Weiteren bestehen relevante Ermittlungsdefizite im Hinblick auf die nach der Konzeption des Plangebers zur Beseitigung der Waldeigenschaft zu entfernenden Gehölze. Das

im Vorfeld angefertigte Baumkataster enthält zwar detaillierte Angaben zu den Bäumen im Plangebiet mit einem Stammumfang ab 80 cm gemessen auf einem Meter Höhe, die dann in den Maßnahmenflächen auch als zu erhalten festgesetzt worden sind. Aus den dem Gericht vorliegenden Vorgängen ergibt sich jedoch an keiner Stelle, dass festgehalten oder gar untersucht und bewertet worden wäre, welche Gehölze mit einem Stammumfang von unter 80 cm auf den Maßnahmenflächen vorhanden sind. Damit kann nicht überprüft werden, ob die in der Ziffer 7.2.5.3. der Planbegründung wiederholte Vorgabe der Naturschutzbehörde eingehalten wird, dass es durch die Waldumwandlung nur zu einer moderaten Auflichtung der Fläche im Plangebiet kommt. Ebenso fehlt es an einer inhaltlichen Bewertung durch den Plangeber selbst, ob die naturfachlich formulierte Anforderung der lediglich moderaten Auflichtung eingehalten wird.

Auch die in der E-Mail vom 21.08.2018 (Leitzordner Band I, Rubrik 1 „Vorgespräche“) abgegebene Einschätzung des LLUR, wonach die Möglichkeit des Biotoperhalts auch bei einer Waldumwandlung bestehen soll, die sich der Plangeber zu eigen gemacht hat, überzeugt jedenfalls in der Umsetzung nicht. Auch insoweit hätte die Beklagte weitere Ermittlungen anstellen und darauf basierende konkrete Festsetzungen treffen müssen.

Nach § 1 Nr. 9 der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope ist ein artenreicher Steilhang definiert als: *„Durch Wechsel im Relief abgrenzbare Hänge mit einer Neigung größer 20°, mit oder ohne Fließgewässer am Grund, die nicht technisch befestigt oder gärtnerisch gestaltet sind. Ausgenommen sind unter menschlichem Einfluss entstandene artenarme Steilhänge mit naturfernem Bewuchs, wie zum Beispiel von Nitrophyten oder nicht einheimischen Arten dominierte Vegetation und artenarme Acker- und Grünlandformationen. Mindesthöhe: 2 Meter; Mindestlänge: 25 m Meter; Zulässige Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen: Den Erfordernissen des Biotopschutzes angepasste Mahd, Beweidung oder Waldbewirtschaftung“.*

Danach ließe die vom LLUR vorgeschlagene Möglichkeit, den Baumbestand so aufzulichten, dass sich eine Hochstaudenflur entwickelt, den Biotopstatus zwar nicht zwangsläufig entfallen. Denn das Biotop artenreicher Steilhang definiert sich gerade nicht nach dem Vorkommen bestimmter Pflanzenarten. Vielmehr ist neben der Hangneigung der Artenreichtum ausschlaggebend. In den vom LLUR herausgegebenen „Erläuterungen zur Kartierung von gesetzlich geschützten Biotopen SH aus dem Jahr 2022“ (im Folgenden „Erläuterungen zur Kartierung“, aufgerufen unter https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/E/eingriffsregelung/Downloads/kartier_pdf?__blob=publicationFile&v=1, S. 130) heißt es dazu auf S. 130 ff.:

Artenreiche Steilhänge stellen im üblicherweise vergleichsweise flachen Schleswig-Holstein markante Erscheinungsformen mit ausgeprägter Reliefenergie dar, die von Natur aus selten sind. Da sich die Hänge in der Regel einer intensiven Landnutzung entzogen haben, finden sich dort in unterschiedlicher Klima- und Wärmeexposition Lebensgemeinschaften mit zahlreichen Pflanzen- und Tierarten der Roten Listen, die für die Besiedlungsgeschichte und Arealkunde unseres Landes von erheblichem natur- und heimatkundlichen Interesse sind. Häufig sind auch landschaftsbestimmende Bäume und Baumgruppen auf Steilhängen zu finden.

Es handelt sich hierbei um einen morphologisch bedingten Biotoptyp, der von verschiedenen anderen geschützten Biotopen überlagert werden kann (z. B. Trockenrasen (3.d), Heide (3.b) oder arten- und strukturreiches Dauergrünland (11) auf Steilhang (9)).

Steilhänge sind (im Vergleich zur bewirtschafteten Normallandschaft) im Regelfall artenreich, da sie von einer Vielzahl entsprechend standörtlich differenzierter Pioniervegetations-Typen eingenommen werden können, die sich erfahrungsgemäß über artenreiche Gebüsche, vielgestaltige Vorwälder bis hin zu Waldgesellschaften (i. d. R. artenreicher als in nicht steil geneigter Situation) biotoptypisch entwickeln. Unbewachsene Steilhang-Partien sind üblicherweise Lebensraum einer artenreichen Kleintierwelt, die auf vegetationsfreie Offenbereiche angewiesen sind (Uferschwalbe, Erdbeienen, Wegwespen, u. a.), weshalb der betreffende Hang nicht bewachsen sein muss, um als artenreicher Steilhang geschützt zu sein.

Aufgrund der orographisch besonderen Bedingungen findet auf Steilhängen üblicherweise keine Düngung statt, wodurch dem einst verbreitet vorkommenden artenreichen Dauergrünland, wie z. B. dem „*Lolio-Cynosuretum luzuletosum*“, an derartigen Standorten ein Fortbestehen ermöglicht wird, z. B. mit *Achillea millefolium*, *Airacaryophyllea*, *Anthoxanthum odoratum*, *Carex muricata*, *Erodium cicutarium*, *Erophila verna*, *Festuca ovina*, *Filago* spp., *Herniaria glabra*, *Hieracium pilosella*, *Hypochoeris radicata*, *Luzula campestris*, *Teesdalea nudicaulis*, *Ononis repens*, *Plantago lanceolata*, *Saxifraga granulata* u. a.; also i. d. R. niedrigwüchsige Magerbiotope geringen Strukturwiderstandes (Elemente der „historischen“ Kulturlandschaft), z. T. mit Anklängen zu Trockenrasen (dann 3.d und 9). Steilhänge mit (mäßig) artenreichem Grünland (teilw. 11) sind im Gegensatz zu artenarmen Acker- und Grünlandformationen gesetzlich geschützt.

Sonnenseitig exponierte Steilhänge können je nach Landschaftsraum auch mit wärmeliebenden Wäldern und Gebüschen (Schutz nach VO 9 und 3.e) (Dorn- und z. B. Ginstergebüsche, Anflugwälder) sowie artenreichen Waldsaum-Staudenfluren, die in Hangbereichen ohne Nutzung noch geeignete Wuchsräume finden, bestanden sein.

Bewaldete Steilhänge werden in der Regel von in Schleswig-Holstein sehr seltenen oder besonders schutzbedürftigen Waldgesellschaften (z. B. Waldgersten-Buchewald (*Elymo-Fagetum*) mit Finger-Segge, Leberblümchen, Wald-Labkraut, Frühlings-Platterbse, Nickendem Perlgras, Waldgerste, Christophskraut, diversen Wald-Orchideen und anderen seltenen Arten) oder speziellen Waldnutzungsformen (Mittelwald, Niederwald, ggf. Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, Eichenkratts) eingenommen, so dass diese Elemente oft eine wesentlich naturnähere Biotop-Ausstattung als die üblichen Forste aufweisen. Oft dokumentieren die Steilhänge auch die (nach-)eiszeitliche Landschaftsentstehung.

[...]

Das Kriterium „artenreich“ ist auch unter dem Aspekt des Ausgangssubstrates zu betrachten, zumal der Naturschutzwert auch auf Vorkommen unscheinbarer Taxa

wie Moosen, Pilzen oder Flechten zurückgehen kann. So kann z. B. die Besiedelung offener Tonböden über die charakteristische Huflattich-Flur längerfristig stabil sein, der „Reichtum“ aber dann durch unscheinbare Moose und Flechten markiert werden. Der Begriff „artenreich“ ist also im Sinne von „naturnah“ zu verstehen. Ebenso können z. B. mit Rot-Buchen bestockte und beschattete Steilhänge in der Bodenvegetation augenscheinlich vergleichsweise „artenarm“ sein, aufgrund des Vorkommens von Moosen, Pilzen und einer artenreichen Wirbellosenfauna, ggf. auch Habitatreichtum für Wirbeltiere wie Vögel, unter Berücksichtigung der Habitatkontinuität jedoch als „artenreich“ und somit geschützter Biotop einzustufen sein.

Die Angabe des LLUR, dass ein Steilhang mit einer heimisch-bodenständigen Vegetation in Gestalt einer durch Sukzession entstandenen Hochstaudenflur als Biotop „artenreicher Steilhang“ zu qualifizieren sein kann, steht demnach im Einklang mit den Erläuterungen zur Biotopkartierung. Sofern der Steilhang im Rahmen der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und der Waldumwandlung zu einem solchen Areal umgewandelt würde, so würde er voraussichtlich erneut dem Biotopschutz unterliegen. Auch eine angepasste Mahd wäre nach vorstehendem zu seinem Erhalt zulässig.

Hieraus folgt jedoch entgegen der Annahme des Beklagten und des LLUR noch nicht, dass eine Umwandlung des Steilhanges von einem Ausprägungstypen (hier Wald) zu einem anderen (hier Hochstaudenflur) durch Entfernen großer Teile der ihn bislang prägenden Vegetation keinen Eingriff in das Biotop darstellen würde. Denn durch die damit verbundenen Maßnahmen würde es möglicherweise zu einer Veränderung der den Biotopraum prägenden Arten kommen, deren Vielfalt aber gerade das das Biotop prägende Element darstellt.

Woraus sich im vorliegenden Fall der Artenreichtum ergibt, ist – in für die Einstufung als Biotop zunächst unschädlicher Weise – nur unvollständig erfasst worden. So hat das LLUR nur festgestellt, dass der naturnahe Laubwaldcharakter des Steilhanges überwiegt und einige wohl als prägend bewertete Pflanzenarten aufgeführt (Ahorn, Linde und Ulme sowie eine Krautschicht aus Frühjahrsgeophyten wie Scharbockskraut und Buschwindröschen). Mit als prägend zu berücksichtigen dürften wohl auch die Vorkommen von mindestens vier Fledermausarten und potentiell 32 Brutvogelarten sein. Jedenfalls der den Steilhang bislang prägende Laubwaldcharakter würde mit den Rodungsmaßnahmen in einigen Abschnitten verloren gehen. Dies soll nach der Ergänzung zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Biologenbüros GGV vom 14.09.2018 jedoch gerade vermieden werden, wenn es dort auf S. 12 heißt, dass oberste Priorität der Erhalt des Hangbereiches als Gehölzbestand habe und im Hinblick auf die Funktion des Biotopverbunds kein Ausgleich des Verlustes möglich sei, weshalb ein möglichst bereiter Gehölzbereich erhalten bleiben müsse. Es spricht überdies einiges dafür, dass sich auch die Zusammensetzung der bodennahen Krautschicht durch die teilweise Rodung erheblich verändern würde, da sie bislang von

Pflanzen geprägt ist, die für die Krautschicht eines Waldes typisch sind. Die den Charakter des Biotops ausmachenden konkreten bodennahen Pflanzenarten, die auf ein Waldklima angewiesen sind, würden also verloren gehen. Auch die Frage der Habitatkontinuität für die vorhandenen Tierarten ist nicht geklärt, obwohl es naheliegt, dass waldbewohnende Tierarten in einer Hochstaudenflur keine genauso geeignete Lebensgrundlage finden würden.

Da die Bezugsgröße des Biotopschutzes die Lebensraumfunktion des betreffenden Biotops für die jeweilige Lebensgemeinschaft ist (so Lütkes/Ewer/Heugel, 3. Aufl. 2025, BNatSchG § 30 Rn. 8), würde die Umwandlung folglich nicht nur eine Beeinträchtigung, sondern eine teilweise Zerstörung des bislang vorhandenen Biotops darstellen, auch wenn in der Folge ein neues Biotop des Biotoptyps „artenreicher Steilhang“ in Gestalt einer Hochstaudenflur entstehen würde. Dies sind Aspekte, die die Beklagte im Rahmen der Planaufstellung hätte ermitteln und in die Abwägung mit einbeziehen müssen.

Hinzu kommt, dass hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen nicht ermittelt bzw. durch weitere Festsetzungen sichergestellt worden ist, dass und wenn ja wann überhaupt wieder ein artenreicher Steilhang (bspw. in einer Ausprägung als artenreiche Waldsaum-Staudenflur) entstehen würde, weil keinerlei Festsetzungen dazu getroffen worden sind, wie das Gehölz zu entfernen ist. So ist beispielsweise nicht geklärt, ob die Wurzeln der zu rodenden Gehölze mit zu entfernen sind, was die Krautschicht stärker beeinträchtigen würde, als etwa ein bloßes manuelles Entfernen der Gehölze. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, wäre wiederum unklar, wie das Wiederaufkommen der Gehölze dauerhaft verhindert werden soll. Auch dies wäre aber relevant, da beispielsweise ein Entfernen der Gehölze in größeren Intervallen mit der Knickschere den Biotopstatus beeinträchtigen könnte. So heißt es auf S. 134 „Erläuterungen zur Kartierung“:

Gewidmete und entsprechend unterhaltene (u. a. landschaftsgärtnerisch gestaltete und gepflegte) Straßen-Damm- und -Trog-Böschungen, entsprechende Bahntrassen-Flächen (außer ehemaligen bzw. stillgelegten), gärtnerisch oder parkartig gestaltete Hänge (insb. mit hohen Neophytenvorkommen), Lärmschutzwälle etc. unterliegen nicht dem Biotopschutz als artenreicher Steilhang. Das regelmäßige „auf den Stock setzen“ von gehölzbestandenen Straßenböschungen analog zur Knickpflege ist im weiteren Sinne als gärtnerische Pflege zu betrachten, so dass derart behandelte Straßenböschungen nicht als gesetzlich geschützte artenreiche Steilhänge zu bewerten sind. Entwickelt sich auf derartigen Straßen- oder Bahntrassenböschungen eine wertvolle Vegetation im Sinne anderer geschützter Biotope (z. B. 3.b bis 3.e, oder auch 11), besteht dieser Schutz unabhängig von der Geomorphologie, sofern die jeweiligen Mindestanforderungen erfüllt sind.

Zudem ist bislang nicht geklärt, ob sich nach der Rodung überhaupt – also auch ohne gärtnerische Bearbeitung – eine Pflanzengesellschaft ansiedeln würde, die als artenreich einzustufen wäre. Denkbar wäre nämlich auch, dass sich die „falschen“ Pflanzen ansiedeln würden. Auf S. 135 der „Erläuterungen zur Kartierung“ heißt es nämlich:

Grundsätzlich nicht gesetzlich geschützt im Sinne von VO 9 sind Steilhänge, die von Nitrophyten wie Brennessel, Kleb-Labkraut, Giersch oder sonstigen Störungszeigern wie z. B. Brombeergestrüppen dominiert werden.

Dieser (Gesamt)Befund der unzureichenden Ermittlung und Bewertung wird auch von dem Gutachten von BioConsult SH vom Februar 2021, S. 12, bestätigt. Darin wird ausgeführt, dass „zu prüfen ist“, ob die geplanten Maßnahmen – Entfernung des Stangenholzes und der Bodenvegetation – als Bewirtschaftung zulässig ist oder eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops vorliegt. Dafür seien gegebenenfalls weitere Auflagen zu entwickeln. Eine diesen Vorgaben entsprechende Prüfung hätte jedoch vom Plangeber vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bzw. vor dessen Inkrafttreten erfolgen müssen.

Auch die Herstellung der vom LLUR für die Umsetzung der Waldumwandlung verlangten „parkartigen“ bzw. „gärtnerischen“ Überprägung der Fläche dürfte mit den Anforderungen an den Biotopschutz kollidieren, sodass die vorgesehene Waldumwandlung entweder als „Etikettenschwindel“ zu qualifizieren wäre, die den Waldcharakter tatsächlich nicht entfallen ließe, oder aber der Charakter des artenreichen Steilhangs aufgrund der menschlichen Überformung des Bewuchses in Gestalt einer „parkartigen“ bzw. „gärtnerischen“ Überprägung verloren ginge. Insoweit ist die von der Beklagten vorgenommene Abwägung in sich widersprüchlich, da sie davon ausgeht, dass sowohl die Vorgaben der Forstbehörde, als auch der UNB eingehalten werden können. Dieser Widerspruch hätte jedenfalls nachvollziehbar aufgeklärt werden müssen.

Ob auch der Einwand des Klägers durchgreift, die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Biotop Steilhang seien im Hinblick auf die Hangstabilität zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bzw. des Inkrafttretens des Bebauungsplans zu Unrecht nicht ermittelt worden, sodass der Bebauungsplan auch aus diesem Grund unwirksam sei, lässt die Kammer dagegen offen.

d. Ob der Bebauungsplan auch im Hinblick auf die darin getroffenen Annahmen zum Waldabstand nach § 24 LWaldG rechtswidrig ist, lässt die Kammer ebenfalls offen. Sie weist allerdings darauf hin, dass anhand des Aufstellungsvorgangs nicht recht nachvollziehbar wird, warum die Beklagte und die Forstbehörde die Waldeigenschaft nicht auch für weitere

von der Bauleitplanung betroffene Flächen geprüft hat. Es liegen nämlich gewisse Anhaltspunkte dafür vor, dass sich die Waldfläche auf einen Bereich erstreckt, der größer ist, als von der Beklagten und der zuständigen Forstbehörde bislang angenommen.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 LWaldG ist Wald im Sinne dieses Gesetzes jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche, wobei nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LWaldG auch kahl geschlagene oder durch Brand oder Naturereignisse entstandene Waldkahlfleichen und verlichtete Grundflächen sowie nach § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 auch Waldwege als Wald gelten. Waldgehölze im Sinne dieses Gesetzes sind gem. § 2 Abs. 3 Satz 1 LWaldG alle Waldbaum- und Waldstraucharten ohne Rücksicht auf Alter und Zustand. Bestockung ist gem. § 2 Abs. 3 Satz 2 LWaldG der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen ohne Rücksicht auf Verteilung und Art der Entstehung.

Die Bestimmung in § 2 Abs. 1 LWaldG zeigt, dass es für die Frage, ob auf einer Fläche Wald vorhanden ist, ausschließlich auf die tatsächlichen Gegebenheiten ankommt und unabhängig davon zu beurteilen ist, ob entsprechende Eintragungen im Waldverzeichnis, in Grundbüchern oder Plänen vorhanden sind, welche Art bzw. forstliche Güte die Bestockung aufweist oder in welchem Entwicklungszustand sich der Wald befindet und wie er entstanden ist (vgl. OVG Schleswig, Beschluss vom 02.01.2009 – 1 LA 113/08 –, Rn. 6, juris; Klose-Orf, Forstrecht, 2. Aufl. § 2 Rn. 9 m. w. N.). Die gesetzliche Definition stellt damit allein auf objektive Kriterien ab und beschränkt sich auf eine tatsächliche Betrachtungsweise (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23.05.2017 – OVG 11 B 19.16 –, juris, Rn. 17; Beschluss vom 27.07.2007 – OVG 11 S 58.06 –, juris Rn. 6; Urteil vom 26.11.1998 – 4 A 294/96 –, Urteil vom 18.08.1998 – 4 A 176/96 –, juris, Rn. 28). Maßgeblich ist dabei, ob die Ansammlung von Waldbäumen und Waldsträuchern einen flächenhaften Eindruck vermittelt. Solange der äußere Gesamteindruck eines entstehenden oder (noch) bestehenden Waldes anzunehmen ist und die betreffenden Waldbäume nicht als Einzelexemplare in freier Landschaft zu betrachten sind, liegt auch bei lichtem Bestand Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG vor (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20.02.2014 – OVG 11 A 1.11 –, juris, Rn. 45; Urteil vom 26.11.1998 – 4 A 27/97 –). Das Kriterium der Flächenhaftigkeit dient auch der Abgrenzung von Wald i. S. d. § 2 Abs. 1 LWaldG zu den in § 2 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 LWaldG genannten einzelnen Baumgruppen und Baumreihen, denen von Gesetzes wegen keine Waldeigenschaft zukommt.

Warum die Beklagte die weiteren baumbestandenen Flächen zwischen den Gebäuden Schleswiger Straße 27 – 31 und dem Baufenster für das Hotel, die eine Tiefe von etwa 30 m haben, nicht auch als Wald eingestuft hat, ist anhand des dem Gericht vorliegenden Aufstellungsvorgangs nicht nachvollziehbar. Es handelt sich erkennbar nicht nur um eine

Baumreihe, sondern um Flächen mit geschlossenen Baumkronen, die ein Waldinnenklima haben können. Dies ist auf dem vom Kläger eingereichten Lichtbild, auf dem das Gehölz zwischen der Freifläche und dem im Hintergrund zu erahnenden Gebäude Schleswiger Straße 29 deutlich zu sehen:



Auch wenn ihr insoweit keine rechtliche Verbindlichkeit zukommt, stellt auch die Darstellung im Landschaftsplan der Beklagten zumindest ein Indiz für die Annahme der Waldeigenschaft dar. Dort wird der benannte Bereich zwischen den Gebäuden Schleswiger Straße 27 – 31 und der Bahnhofstraße als eine Gehölzfläche und damit als eine zur Waldfläche gehörende Kategorie eingestuft (siehe oben).

Mögen diese nicht von der Beklagten als Wald eingestuft Flächen für sich genommen vielleicht zu klein sein, um noch Wald darzustellen, so wären sie im Zusammenhang mit der Fläche, für die die Waldumwandelungsgenehmigung letztlich erteilt worden ist, in jedem Falle ausreichend groß.

Soweit eine Mitarbeiterin des LLUR im Rahmen der mündlichen Verhandlung erstmals ausgeführt hat, dass bei einer Ortsbesichtigung eine gärtnerische Überprägung der Flächen durch Zäune und Mäuerchen sowie Bänke und andere Sitzgelegenheiten vorgefunden worden sei, so mag eine solche aus der Örtlichkeit ablesbare gärtnerische Prägung die Waldeigenschaft entfallen lassen. Unerheblich wäre zwar, wenn die Fläche in der Vergangenheit irgendwann gärtnerisch genutzt worden und später zu einem Wald „verwildert“ wäre. Eine

weiterhin vorzufindende gärtnerische Nutzung der Fläche könnte allerdings relevant sein, wenn es sich um eine zum Wohnbereich gehörende Parkanlage handeln würde, die nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 LWaldG keinen Wald darstellt.

Parkanlagen im Sinne des Gesetzes sind Bodenflächen, die nach ihrer Anlage und Ausstattung zum Genuss der Landschaft und ihrer Schönheiten sowie zur Erholung bestimmt sind. Sie sind gekennzeichnet durch eine überwiegend an gartenbaulichen Gesichtspunkten orientierten Gestaltung, die sich insbesondere in einer gezielt geschaffenen Wechselbeziehung zwischen Forstpflanzen, Strauchflächen, Hecken, angelegten Wegen und besonderem Bodenbewuchs wie Zierrasen, Blumenrabatten oder ähnlichem zeigt und eine dementsprechende Unterhaltung aufweisen (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 29.06.2016 – 7 B 637/16 –, Rn. 4, juris; VG Schleswig, Urteil vom 14.03.2019, S. 11 des Urteilsabdrucks, n. v., m. w. N.).

Dass hier teilweise ein solcher park- oder auch gartenartiger Charakter vorliegt, ist zwar nicht ausgeschlossen, aber weder vom LLUR, noch von der Beklagten an irgendeiner Stelle des Aufstellungsvorgangs dokumentiert worden. Eine abschließende Beurteilung wäre für die Kammer daher nur nach einer Inaugenscheinnahme möglich gewesen, von der abgesehen worden ist, weil der Bebauungsplan schon an anderen durchgreifenden Mängeln leidet.

Angemerkt sei im Hinblick auf den Waldabstand zuletzt noch, dass kein Fehler vorliegt, soweit der Kläger geltend macht, dass die zur Umsetzung des Bebauungsplans vorgesehene Waldumwandlung rechtswidrig sei, weil die nach § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG bestehende Möglichkeit, stattdessen eine Unterschreitung des Waldabstandes zuzulassen, von der Beklagten nicht geprüft worden sei. Denn der Bebauungsplan sieht auch die Errichtung eines Parkhauses vor, das bis unmittelbar an die als Wald eingestuftten Flächen heranreicht. Zu Recht ist die Beklagte daher davon ausgegangen, dass eine Unterschreitung des Waldabstandes auf null Meter nicht zuzulassen ist. Auch soweit der Kläger meint, dass das Inaussichtstellen einer Waldumwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde im Hinblick auf die Umgestaltung des Waldes an Bedingungen geknüpft worden sei, die nicht eingehalten würden, so überzeugt das nicht. Allenfalls hat nämlich die UNB der Beklagten aus Gründen des Biotopschutzes den Erhalt von mehr Vegetation verlangt, als nach dem Bebauungsplan sichergestellt wird. Die Forstbehörde hat dagegen in erster Linie verlangt, dass genügend Gehölz entfernt wird, sodass der Waldcharakter nach der Durchführung der Waldumwandlung nicht mehr erkennbar ist.

e. Die Kammer lässt auch offen, ob der Bebauungsplan im Hinblick auf den Artenschutz an Mängeln leidet, wie das Oberverwaltungsgericht im vorläufigen Rechtsschutzverfahren anhand einer summarischen Prüfung angenommen hat.

Sie weist allerdings darauf hin, dass es aus ihrer Sicht – anders als es das Oberverwaltungsgerichts im vorläufigen Rechtsschutzverfahren meint – nicht offensichtlich ist, dass das Anknüpfen der Regelung des Bebauungsplans zu den Fällzeiten in Ziffer 6.10 der textlichen Festsetzungen an einen Stammumfang von über 50 cm im Widerspruch zu den gutachterlichen Forderungen steht. Vielmehr dürften sich das Gutachten zum Artenschutz vom April 2018 und die Ergänzung hierzu vom 14.09.2018 insoweit widersprechen, da das ältere Gutachten eine Beschränkung der Fällzeit für Bäume mit einem Umfang von über 20 cm auf die Zeit vom 01.12. bis 28.02. vorschlägt (S. 29 des Gutachtens), die jüngere Ergänzung dagegen unter Ziffer 6.2 eine Beschränkung der Fällzeit für Bäume mit einem Umfang von über 50 cm auf die Zeit vom 01.12. bis 30.01 (S. 12 der Ergänzung). Wie dieser Widerspruch aufzulösen ist – beispielsweise durch Befragung des Gutachters, Einhaltung des jüngeren Gutachtens oder Einhaltung der (kombiniert) strengsten Vorgaben – lässt die Kammer offen.

f. Neben den dargestellten Abwägungs(teil-)ausfällen leidet der Bebauungsplan auch insgesamt an Abwägungsfehlern i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB.

Dies ergibt sich zum einen schon daraus, dass in der vorzunehmenden Gesamtabwägung weder die Existenz der Quelle noch die mit der Durchführung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf den artenreichen Steilhang ausreichend ermittelt bzw. berücksichtigt worden sind.

Die Beklagte hat aber auch unabhängig von diesen Fehleinschätzungen in der Planbegründung nicht zu erkennen gegeben, dass sie sich der besonderen Bedeutung des Naturraumes bewusst gewesen ist, in den sie hineingeplant hat. Das Oberverwaltungsgericht Schleswig hat im vorläufigen Rechtsschutzverfahren (S. 27 f. des Beschlussabdrucks) ausgeführt:

Darüber hinaus ergeben sich bei summarischer Prüfung im Eilverfahren jedenfalls Anhaltspunkte für das Vorliegen von Abwägungsfehlern in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 303 der Antragsgegnerin. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 4 CN 4.14 –, juris, Rn. 14).

aa) Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bei summarischer Prüfung erweist es sich zumindest als zweifelhaft, ob die Antragsgegnerin das besondere Gewicht des hier betroffenen öffentlichen Belangs des Schutzes der in Rede stehenden Waldfläche erkannt und im Rahmen der Abwägung ausreichend gewichtet hat. Welches Gewicht diesen besonders geschützten Belangen (vgl. zudem ihre Erwähnung in § 1 Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB) im Rahmen der Abwägung beizumessen ist, folgt aus der Funktion der Regelung als materieller Abwägungsdirektive. Damit entspricht die Wirkung der Umwidmungssperrklausel des Satzes 2 derjenigen der Bodenschutzklausel des Satzes 1, was auch aus der gemeinsamen Erwähnung im nachfolgenden Satz 3 des § 1a Abs. 2 deutlich wird (Wagner, in: E/Z/B/K, Stand: Oktober 2022, BauGB § 1a Rn. 49). Die besondere ökologische Bedeutung der betroffenen Fläche hat bereits der Fachbeitrag zum Artenschutz vom 11.04.2018 betont. Danach wird das Plangebiet aufgrund seiner Lage als Teil eines Biotopverbundsystems mit ökologischer Funktion als Flugroute, der Ausprägung als geschlossener Gehölzbestand mit Waldcharakter und zahlreichen natürlichen Höhlen für Wochenstuben, darunter auch ein völlig hohler Baum, der eine Überwinterung nicht ausschließen lasse, sowie der ökologischen Ausprägung, die durch Naturnähe und nächtliche Dunkelheit gekennzeichnet sei, und ein bedeutsames Nahrungshabitat darstelle, als regional bedeutsam für Fledermäuse eingestuft (S. 25 des Gutachtens). In Bezug auf die Brutvögel hat derselbe Gutachter das Plangebiet als sehr artenreich eingestuft. Es kämen Arten vor, die auf einen sehr alten Baumbestand hinwiesen (Kleiber, Buntspecht) und die im Stadtgebiet als äußerst selten einzustufen seien. Die Arten seien zwar landesweit nicht gefährdet, stellten aber für die Stadt Flensburg einen lokal bedeutsamen Teil des Arteninventars dar, der etwa mit den besten Parks und Friedhöfen vergleichbar sei. Durch den zu erwartenden Flächenverlust sei eine lokale Verschlechterung des Erhaltungszustands zu erwarten. Der Waldcharakter gehe verloren, ebenso das Waldklima (S. 27 des Gutachtens). Insgesamt wurden 32 Brutvogelarten nachgewiesen oder ihr Vorkommen nicht ausgeschlossen (S. 17 f., 27 des Gutachtens). Mit dem weiteren Fachbeitrag vom 14.09.2018 wurden zudem mit der Breitflügelfledermaus, der Zwergfledermaus, der Rauhhautfledermaus und der Wasserfledermaus vier – streng geschützte – Fledermausarten nachgewiesen (S. 6 des Gutachtens). Der Gutachter kommt in seinem Gutachten vom 11.04.2018 sodann zu der Einschätzung, dass der Verlust der Biotopverbundfunktion nicht ausgleichbar sei. Es sei sicherzustellen, dass ein ausreichend breiter Grüngürtel in hoher ökologischer Qualität erhalten bleibe. Dieser hänge von der Flächengröße und Ausdehnung einer zusammenhängenden naturnahen Grünfläche ab. Der jetzige Biotopverbund sei durch den Zustand des Hangbereiches und der geschlossenen Nord-Süd-Verbindung offensichtlich (S. 34 des Gutachtens). In Bezug auf die Qualität und Vielfalt der im Plangebiet vorhandenen Bäume nimmt der Baumgutachter im Baumkataster ausführlich Stellung.

Neben dem Antragsteller, dem NABU, dem Beirat für Naturschutz und Greenpeace hatte auch die untere Naturschutzbehörde von Anfang an erhebliche Bedenken gegen die Planung an diesem Standort verlauten lassen. So hatte sie auf den Verlust einer innerstädtischen Grünfläche mit Schirm- und Begleitgrün, die teilweise Überbauung und damit Entwertung eines innerstädtischen Grünzuges, den fast vollständigen Verlust des Baumbestandes auf dem Baugrundstück, eine massive und andauernde Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Versiegelungsgrad, Gebäudehöhen und Baumasse und eine Beeinträchtigung eines Lebensraums für Pflanzen und Tiere hingewiesen. Die betroffenen Grünflächen seien Bestandteil einer Biotopverbundachse, die u. a. streng geschützten Fledermäusen als Flugkorridor dienten. Die Gehölzbestände seien Lebensraum für besonders und streng geschützte Vogelarten. Durch die geplante Bebauung würde die Verbundachse erheblich reduziert (Vermerk vom 06.09.2018). Auch das LLUR als für die begehrte Waldumwandlung zuständige Fachbehörde hatte anfänglich erhebliche Bedenken gegen die Umwandlung dieses Waldes geäußert und ausdrücklich in ihrem Schreiben vom 20.06.2018 das öffentliche Interesse am Erhalt des Waldes höher bewertet, wobei betont worden war, dass der in Rede stehende Waldbestand aus einer flächig vorhandenen Bestockung aus Linden, Berg-Ahorn und Berg-Ulme unterschiedlichen Alters gebildet werde und zur Hangsicherung beitrage. Zumindest im Frühjahrsaspekt zeige sich eine bodendeckende Krautschicht. Die Waldfläche sei als artenreich zu bezeichnen und aufgrund ihrer Lage und Ausprägung von funktionaler Bedeutung. Die Fläche sei unzweifelhaft Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Ferner sei die Fläche ein Leit- und Strukturelement des innerstädtischen Biotopverbundsystems.

Damit kommt dem Erhalt der so beschriebenen Fläche aufgrund der Abwägungsdirektive des § 1a Abs. 2 BauGB besonderes Gewicht im Rahmen der Abwägung zu. Es erscheint bei summarischer Prüfung jedenfalls nicht ohne weiteres nachvollziehbar, dass das Interesse an der Errichtung einer Parkpalette und eines Hotels in gerade diesem offensichtlich sehr hochwertigen Naturraum dieses Interesse überwiegt. Entsprechende Bedenken hatte auch das LLUR im Rahmen der begehrten Waldumwandlung mitgeteilt. Insbesondere erscheint es nicht nachvollziehbar, weshalb die derzeit vorhandenen 180 vorrangig kostenfreien Parkplätze am Carlisle-Park entfallen sollen. Dahingehend ist wohl die Planbegründung zu verstehen (S. 9 f. der Planbegründung), jedenfalls ist hiervon auch das LLUR seinerzeit ausgegangen, ohne dass die Antragsgegnerin dem entgegen getreten ist. Wenn aber vorliegend ein Parkhaus mit 296 Plätzen Gegenstand der Bauleitplanung ist, dürften bereits deutlich mehr als die Hälfte auf die künftig fortfallenden Plätze entfallen. Aber auch in Bezug auf die konkrete Standortwahl für einen Hotelneubau erscheint das Gewicht des entsprechenden Interesses im Rahmen des vorliegenden Eilverfahrens nicht in Gänze nachvollziehbar. In der Planbegründung heißt es insoweit auf Seite 9:

„Die Stadt Flensburg hat für den Bahnhofsbereich einen Bedarf für ein Business-Hotel der höherwertigen Kategorie mit integriertem Kongress-Center, Tagungsmöglichkeiten und einem Wellnessbereich speziell für Tourist*innen und Geschäftskund*innen festgestellt. Bei der Entscheidung für den Standort sprachen vor allem die Innenstadtnähe, die verkehrstechnisch gute Lage, der ausreichende Platz für den ruhenden Verkehr sowie das Flächenangebot für eine großzügige Hotelplanung.“

Ob überhaupt eine konkrete Alternativenprüfung für den Bau des Hotels vorgenommen worden ist, ist weder dargelegt noch im Eilverfahren ohne weiteres ersichtlich. Aus der Planbegründung ergibt sich lediglich die Alternativenprüfung für die Parkpalette.

Die Kammer teilt die Einschätzung, dass die Beklagte nicht ausreichend zu erkennen gegeben hat, dass sie sich der besonderen Bedeutung der Fläche für den Umweltschutz im Rahmen der Abwägung bewusst gewesen ist, sie mithin diesen Belang nicht so in die Abwägung eingestellt hat, wie nach Lage der Dinge geboten. Ob auch das Ergebnis der Abwägung selbst das Abwägungsverbot verletzt, weil der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht, lässt die Kammer dagegen offen. Eine solche Beurteilung ist aufgrund der dargestellten Ermittlungsdefizite nicht möglich.

2. Überdies erweist sich auch die Baugenehmigung selbst im Hinblick auf den Biotopschutz als rechtswidrig.

a. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass die Quelle von dem mit der Baugenehmigung zugelassenen Baukörper des Hotels teilweise überbaut und damit zumindest teilweise zerstört wird, ohne dass hier eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt wurde.

b. Die Baugenehmigung selbst erweist sich zum anderen auch im Hinblick auf den Artenschutz als rechtswidrig. Das Oberverwaltungsgericht hat hierzu im vorläufigen Rechtschutzverfahren (S. 31 f. des Beschlussabdrucks) ausgeführt:

Die voraussichtliche Rechtswidrigkeit folgt daraus, dass die Baugenehmigung keine ausreichenden Vorkehrungen trifft, damit das Vorhaben nicht gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstößt. Ungeachtet dessen, dass der Bebauungsplan in seinen Festzungen die Vorgaben des Fachgutachters schon nicht ausreichend umsetzt, fehlt es auch auf Ebene der Baugenehmigung an der erforderlichen Konkretisierung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen. Denn der Gutachter nimmt jedenfalls teilweise eine Eignung des Plangebiets als Winterquartier an (vgl. S. 25). Da die vorgesehenen Fällzeiten im Winter liegen, liegt es auf der Hand, dass vor einer Fällung gleichwohl eine Untersuchung auf konkret vorhandene Winterquartiersnutzung vorgenommen werden muss. Dies sieht auch das Gutachten von BioConsult aus Februar 2021 (S. 7) so, wenn es dort heißt:

„Somit ist auch wenn im Rahmen der Untersuchung zum ASB die Arten nicht nachgewiesen wurden (GGV 2018a), bei Annahme der Anwesenheit dieser, auf Grundlage des aktuellen wissenschaftlichen Standes keine Veranlassung vorhanden, dass die in Bezug auf das vorliegende Vorhaben, und den damit verbundenen Maßnahmen, festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Bauzeitenregelung, Kontrolle potenzieller Winterquartiere und Anbringung von Fledermauskästen – nicht für diese beiden Arten wirken.“

Eine entsprechende Auflage fehlt aber auf Ebene der Baugenehmigung. Jedenfalls diese müsste als unmittelbare Zulassungsentscheidung dafür Sorge tragen, dass dem besonderen Artenschutz auch tatsächlich auf Vollzugsebene Rechnung getragen wird. Im Unterschied zur Planungsebene genügt hier nicht mehr die bloß vorausschauende Ermittlung, eine Angebotsplanung ohne Verstoß gegen § 44 BNatSchG verwirklichen zu können. Denn anders als auf Planungsebene steht

hier das konkrete Bauvorhaben in Rede, mit dessen Bau infolge der Baugenehmigungserteilung begonnen werden darf. Weitere Zwischenschritte sind gesetzlich nicht vorgesehen.

Dem ist nichts hinzuzufügen.

c. In Bezug auf das Biotop „artenreicher Steilhang“ erweist sich die Baugenehmigung selbst dagegen nicht als rechtswidrig, da seine Flächen von dem Baukörper des Hotels nicht betroffen sind und insoweit eine Unterschreitung des Waldabstandes zugelassen worden ist. Die Baugenehmigung muss deshalb auch keine Auflagen enthalten, die die Vorgehensweise bei der Gehölzentnahme aus dem Steilhang regeln.

Auch soweit der Kläger dazu vorgetragen hat, dass der Steilhang von der Baugenehmigung betroffen sei, weil die Hangstabilität nicht geklärt sei, so ist dieser Einwand angesichts des Gutachtens des Ingenieurbüros Boden & Lipka vom 27.10.2021 zur Hangstabilität überholt. Danach sind Bohrungen auch auf den westlich angrenzenden Grundstücken vorgenommen worden. Der dabei ermittelte höchste Ausnutzungsgrad der Böschungstabilität beträgt 0,96. Dieser Wert bewegt sich im Rahmen des Zulässigen, denn nach den vom Gutachter zugrunde gelegten Sicherheitsvorgaben der IN EN 1997-1 EC7 in Verbindung mit der DIN 1054: 2010-12 für den Grenzzustand des Verlustes der Gesamtsicherheit (GEO-3) ist ein Ausnutzungsgrad von <1 einzuhalten. Dies ist ein ausreichendes Ergebnis, dem der Kläger auch nicht mehr entgegengetreten ist.

3. Die festgestellten Verstöße berühren auch Belange des Umweltschutzes und somit solche Belange, die der Kläger nach seiner Satzung fördert. Nach seiner Satzung verfolgt er u. a. den Zweck, die Anwendung von Einsichten in ökologische Zusammenhänge als Grundlage für den Schutz der Umwelt in der Gesamt- und Fachplanung sowie in Genehmigungsverfahren zu umweltrelevanten Projekten und Plänen zu fördern sowie eine sachgemäße und wirkungsvolle Erweiterung und Durchsetzung von Umwelt- und Naturschutzgesetzen, Verbesserung des Artenschutzes von Tieren und Pflanzen (Anlage K5, Bl. 112 der Gerichtsakte).

4. Die Kammer hebt die Baugenehmigung auf und stellt nicht lediglich in Anwendung des § 7 Abs. 5 Satz 1 UmwRG ihre Nichtvollziehbarkeit fest.

§ 7 Abs. 5 Satz 1 UmwRG regelt die Folgen eines Rechtsverstößes abweichend von § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Danach führt eine Verletzung materieller Rechtsvorschriften nur dann zur Aufhebung einer Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 2b

oder 5 UmwRG, wenn sie nicht durch Entscheidungsergänzung oder ein ergänzendes Verfahren behoben werden kann. Beide Möglichkeiten bestehen hier nicht.

Eine Entscheidungsergänzung durch die Beklagte, bei der die Baugenehmigung schon vollziehbar wäre, bevor die zur Fehlerbehebung erforderlichen Nebenaufgaben ergangen sind (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 09.06.2004 – 9 A 11/03 –, BVerwGE 121, 72-86, Rn. 112), scheidet von vornherein aus, da mit einer Umsetzung der Baugenehmigung naturschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt würden, ohne dass hierfür Genehmigungen vorlägen.

Auch ein ergänzendes Verfahren scheidet aus. Kann in einem ergänzenden Verfahren ein Rechtsfehler behoben werden, so sieht das Gericht von der Aufhebung des Bescheides ab und stellt nur fest, dass dieser rechtswidrig und nicht vollziehbar ist. Während dieses Schwebezustands besteht die Möglichkeit, den Fehler im ergänzenden Verfahren zu beheben. Eine solche Feststellung durch das Gericht hat wegen der Rechtskraftwirkung des Urteils zur Voraussetzung, dass die Rechtsfehler des angefochtenen Bescheides auf der Grundlage einer umfassenden rechtlichen Prüfung abschließend zu benennen sind (BVerwG, Urteil vom 19.12.2019 – 7 C 28/18 –, Rn. 29, m. w. N.).

Die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens, in dem grundsätzlich auch Verstöße gegen striktes Recht behoben werden können, setzt zudem voraus, dass ein Verstoß nicht von solcher Art und Schwere ist, dass dieser das Vorhaben in seiner geplanten Form von vornherein als Ganzes in Frage stellt. Eine Modifizierung des Vorhabens in dessen Grundzügen bzw. ein Antasten dessen Identität darf in einem ergänzenden Verfahren nicht erfolgen. Zudem darf nicht von vornherein ausgeschlossen sein, dass die Behörde die Mängel unter Aufrechterhaltung der Zulassungsentscheidung beheben kann. Maßgeblich ist insoweit, dass eine hinreichende Wahrscheinlichkeit einer Heilung besteht und sich eine konkrete Möglichkeit einer Beseitigung der Mängel in absehbarer Zeit abzeichnet. Wenn im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung feststeht, dass eine Beseitigung des Mangels aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf unabsehbare Zeit nicht in Betracht kommt, steht der Genehmigungserteilung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, das der Fehlerbehebung in einem ergänzenden Verfahren keinen Raum mehr lässt (VG Lüneburg, Urteil vom 20.09.2024 – 2 A 267/18 –, Rn. 54, juris, unter Verweis auf BVerwG, Beschluss vom 20.01.2004 – 4 B 112.03 –, Rn. 4, juris).

So liegt es auch hier. Das Vorhaben der Beigeladenen steht auf unabsehbare Zeit im Widerspruch zu den Vorschriften des Bauplanungsrechts, da es aufgrund eines unwirksamen Bebauungsplans genehmigt worden ist. Dieser Mangel könnte nicht unmittelbar in einem ergänzenden Verfahren nach § 7 Abs. 5 Satz 1, Var. 2 UmwRG behoben werden, sondern erst im Anschluss an eine Behebung der Fehler des Bebauungsplans Nr. 303 der Beklagten

in einem separaten Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB. Zwar scheidet ein ergänzendes Verfahren grundsätzlich nicht schon deshalb aus, weil die Behebung des Verstoßes von zusätzlichen Entscheidungen anderer Verwaltungsträger abhängt (vgl. BVerwG, Urteil vom 01.04.2004 – 4 C 2.03 –, juris, Rn. 28; Urteil vom 24.11.2010 – 9 A 13.09 –, juris, Rn. 84). Auf die vorliegende Konstellation lässt sich dieser Grundsatz allerdings nicht übertragen, da ein ergänzendes Verfahren hier erst nach einer Änderung des materiellen Rechts – nämlich des Bebauungsplans Nr. 303 – in Betracht käme. Dies überspannt jedoch den Anwendungsbereich des § 7 Abs. 5 Satz 1 UmwRG (so auch OVG Lüneburg, Urteil vom 09.02.2023 – 1 LC 83/22 –, Rn. 46, juris und VG Lüneburg, Urteil vom 20.09.2024 – 2 A 267/18 –, Rn. 55, juris), zumal diese Änderung nur das Ergebnis einer umfassenden Abwägungsentscheidung sein könnte, die durch Mehrheitsentscheid in der Ratsversammlung nach dem Grundsatz des freien Mandats zu erfolgen hätte und deren Ergebnis daher nicht vorhersehbar wäre (vgl. VG Regensburg, Urteil vom 10.01.2024 – RN 7 K 22.1528 –, Rn. 114 – 118, juris).

Hinzu kommt, dass es Voraussetzung dafür, dass im Sinne des § 7 Abs. 5 Satz 1 UmwRG ein ergänzendes Verfahren durchgeführt werden kann, sein dürfte, dass die Nachholung von Verfahrensschritten zur Heilung von Fehlern in einem ergänzenden Verfahren zumindest ernsthaft beabsichtigt ist. Soweit dieses Erfordernis der ernsthaften Absicht der Heilung für die Anwendung des § 4 Abs. 1b Satz 3 UmwRG in der Rechtsprechung bereits entschieden worden ist, dürfte dies erst recht für die Vorschrift des § 7 Abs. 5 UmwRG gelten, die die Heilung der Verletzung materiell-rechtlicher Vorschriften zum Gegenstand hat (VG München, Urteil vom 16.11.2023 – M 24 K 22.3717 –, Rn. 100 f., juris, mit Verweis auf OVG Magdeburg, Beschluss vom 07.05.2020 – 2 L 74/19 –, Rn. 4, juris). Ein solches Verfahren will die Beklagte jedoch gerade nicht einleiten. Vielmehr hat sie mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans begonnen. Dass aber der Erlass eines anderen Bebauungsplans die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens begründen wird, ist nicht ersichtlich, da die Beklagte bereits mitgeteilt hat, das Baufenster für das Hotel zum Schutz der Quelle verschieben zu wollen. Bei einem derart verschobenen Baukörper würde es sich dem streitgegenständlichen Vorhaben gegenüber um ein aliud handeln, das von der streitgegenständlichen Baugenehmigung nicht mehr gedeckt wäre.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 und Abs. 3 VwGO und § 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 1 ZPO. Da die Beigeladene einen eigenen Antrag gestellt hat, entspricht es der Billigkeit, sie die Hälfte der Kosten tragen zu lassen, § 154 Abs. 3 VwGO.

IV. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung statthaft, wenn diese von dem Oberverwaltungsgericht zugelassen wird. Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgericht, Brockdorff-Rantzau-Straße 13, 24837 Schleswig zu beantragen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe, aus denen die Berufung zuzulassen ist, darzulegen. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgericht, Brockdorff-Rantzau-Straße 13, 24837 Schleswig einzureichen.

Im Berufungsverfahren – einschließlich des Antrages auf Zulassung der Berufung – müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte im Sinne von § 67 VwGO vertreten lassen.

Schulz
Vors. Richter am VG

Radesic
Richterin am VG

Branding
Richterin