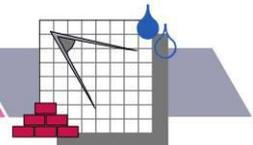


# STADT LÜBBEN (SPREEWALD) LANDKREIS DAHME-SPREEWALD

Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15  
„Erweiterung Hotel Stephanshof“



**geänderter Entwurf  
Fassung vom August 2023**



# INHALT

## Teil I - Erläuterung zum Bebauungsplan

<b>1.0</b>	<b><i>Einführung</i></b>	<b>03</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	03
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	03
1.3	Begründung des überwiegenden öffentlichen Interesses	04
<b>2.0</b>	<b><i>Ausgangssituation</i></b>	<b>08</b>
2.1	räumliche Einbindung	08
2.2	Bebauung und Nutzung	09
2.3	Erschließung	10
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt	10
2.5	Eigentumsverhältnisse	11
<b>3.0</b>	<b><i>Planungsbindungen</i></b>	<b>12</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.2	Landes- und Regionalplanung	12
3.3	Flächennutzungsplanung	13
<b>4.0</b>	<b><i>Planungskonzept</i></b>	<b>13</b>
4.1	Ziel und Zweck der Planung	13
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
4.3	Zusammenfassung Umweltbericht	17
<b>5.0</b>	<b><i>Planinhalt</i></b>	<b>18</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise, überbaubare und Grundstückflächen	19
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports	20
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	20
5.6	Gestaltungsregelungen	24
5.7	Nachrichtliche Übernahmen	25
5.8	Hinweise	25
5.9	Flächenbilanz	27
<b>6.0</b>	<b><i>Auswirkungen der Planung</i></b>	<b>27</b>
<b>7.0</b>	<b><i>Verfahren</i></b>	<b>28</b>
<b>8.0</b>	<b><i>Rechtsgrundlagen</i></b>	<b>29</b>
	<b><i>Impressum</i></b>	<b>30</b>

## Teil II - Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag

## Teil I - Erläuterung zum Bebauungsplan

### 1.0 Einführung

#### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Vorhabengrundstück befindet sich nordwestlich der Innenstadt von Lübben (Spreewald). Als Teil des Gesamtgrundstücks des östlich am Lehnigsberger Weg gelegenen Hotels „Stephanshof“ liegt es direkt auf der gegenüberliegenden Uferseite der Berste.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst mit einer Größe von **1.268 m<sup>2</sup>** das Flurstück 216 der Flur 2 in der Gemarkung Lübben.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden von Grün- und Gartenflächen
- im Osten und Süden von Wohngrundstücken sowie im Zufahrtsbereich von der Berliner Straße und
- im Westen von der Berste bzw. dem Hotel „Stephanshof“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für das Verfahren ist das Interesse des Vorhabenträgers, das im räumlichen Geltungsbereich dargestellte Areal für das Hotel „Stephanshof“ entsprechend zu erweitern bzw. zu entwickeln.

Zur Stärkung von Aufenthaltsdauer und Aufenthaltsqualität sowie um den neuen Gästebedürfnissen Rechnung zu tragen, soll durch eine Ergänzung des Freizeit- und Serviceangebotes auf dem Vorhabengrundstück die Attraktivität des Hotels „Stephanshof“ erhöht werden. Dabei sollen den Hotelbetrieb ergänzende Nutzungen, wie insb. der Neubau eines Naturpools sowie Saunahauses, die Sicherung der Auslastung bzw. Wirtschaftlichkeit des Hotels gewährleisten. Mit der Planaufstellung sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Hotels „Stephanshof“ geschaffen werden.

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Das betroffene Areal ist nach planungsrechtlichen Maßstäben dem Außenbereich zuzuordnen. Das beabsichtigte Vorhaben zählt nicht zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Nutzungen im Außenbereich. Somit ist das Vorhaben planungs- und bauordnungsrechtlich derzeit nicht gesichert und entspricht nicht der baurechtlichen Zulässigkeit.

Zur Erlangung einer Baugenehmigung ist nach § 30 Abs. 2 BauGB die Erarbeitung eines Bebauungsplanes oder, wie im vorliegenden Fall, eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Vorhabenbezogenheit ergibt sich aus dem Antrag des Vorhabenträgers.

Sinn und Zweck der Festschreibung des Vorhabens und insbesondere der Nutzung besteht darin, andere nicht der Erweiterung des Hotels dienende Nutzungen auszuschließen. Damit soll die Vorbildwirkung und Ausstrahlung auf andere Grundstücke und Siedlungsbereiche eingeschränkt werden. Mit einem ‚normalen‘ Bebauungsplan wäre diese objektbezogene Konkretisierung der Nutzungen nicht möglich. Auf Grund dieses Zusammenhangs wird als Planungsinstrument der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB gewählt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und im Regelverfahren auf der Grundlage des § 12 BauGB mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt.

Es ist erforderlich, den Bereich sowohl strukturell als auch nutzungsseitig neu zu definieren und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird.

Die bestehenden und geplanten Anlagen sollen sich unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation sowie der besonderen Anforderungen an die landschaftliche Einbettung des Standortes harmonisch einfügen. Eine negative Ausstrahlung auf die benachbarten Grundstücke soll vermieden werden. Hierbei sollen Festsetzungen die zulässigen Überbaumöglichkeiten sowie die von Überbauung freizuhaltenen Grundstücksteile verbindlich regeln. Grünordnerische Festsetzungen sollen zur Sicherung des Eingriffsausgleichs und zur Gestaltung getroffen werden. Die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Anbindung an das Plangebiet im Süden ist in der vorhabenbezogenen Planung inbegriffen.

Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt Lübben (Spreewald) bereiterklärt, die für ein Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen zu erarbeiten, sie der Stadt Lübben (Spreewald) für die erforderlichen Beschlussfassungen bereitzustellen und im Weiteren die Erschließungsanlagen zu errichten. Das beantragte Vorhaben trägt die Stadt inhaltlich mit.

In einer Vorphase wurde eine Entwurflösung mit einer deutlich erhöhten Bebauungsdichte vorgelegt. Nach Beratung mit den Ämtern und Trägern öffentlicher Belange entschied sich der Bauherr, eine deutlich reduziertere Fassung seiner Planungsabsicht vorzulegen. Die jetzt vorliegende Variante verzichtet auf den Neubau eines Hauses mit einer (Betriebs-)Wohnung sowie einem Bürobereich und Archiv. Ferner soll anstatt einer überdachten Standartpoolanlage ein nicht überdachter Naturpool realisiert werden.

In einem Schreiben vom 26.02.2021 unterstützten die Untere Wasserbehörde und die Untere Naturschutzbehörde das Planungsansinnen der Bauherren. Eine Befreiung von den Verboten des BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt werden. Weiterhin wird das Vorhaben durch die IHK Cottbus, die Wirtschaftsförderung des Landkreises Dahme-Spreewald und die Investitionsbank des Landes Brandenburg (Bescheid vom 29.04.2021) unterstützt, was ein überwiegendes öffentliches Interesse andeutet. Weitere Ausführungen zu dieser Thematik sind dem nächsten Kapitel zu entnehmen.

### **1.3 Begründung des überwiegenden öffentlichen Interesses**

In einem Schreiben vom Landkreis Dahme-Spreewald vom 20.12.2018 konnte durch die Untere Naturschutzbehörde für die Teilvorhaben der Errichtung der Sauna und eines zugehörigen Naturpools eine Befreiung von den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Spreewald“ in Aussicht gestellt werden. Grundlage hierfür ist die entsprechende Begründung eines ausreichenden öffentlichen Interesses (Alternativprüfung, Entwicklungsziel im Tourismuskonzept) in den Erläuterungsunterlagen. Dieses überwiegende öffentliche Interesse wird mit Verweis auf die vorgelegten Unterlagen vom 14.08.2018 wie folgt begründet:

#### Analyse Alternativstandorte

Die Lage des Vorhabengrundstücks gewährleistet eine funktionale und bauliche Bindung zum Hotel „Stephanshof“, befindet sich in einer zumutbaren sowie standort- und betriebsbezogenen Entfernung, ist aufgrund der angrenzenden Bebauung bereits städtebaulich vorgeprägt und ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Standort des Hotels „Stephanshof“ hat sich seit der Wende etabliert und ist innerhalb weniger Minuten fußläufig

von der Innenstadt zu erreichen. Der westlich verlaufende Fluss Berste bildet neben der Spree und den zahlreichen Fließten ein optisches Markenzeichen des „Biosphärenreservats Spreewald“ und erschließt den Standort für den Wassertourismus. Die südlich, östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind bereits mit Anlagen für Wohn- und gewerblicher Nutzung bebaut. Ein Ausweichen auf nördlich liegende Grundstücke ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der nicht vorhandenen Erschließung städtebaulich nicht vertretbar. Auf dem des Lehnigksberger Weges gegenüberliegenden Grundstücks befindet sich das Paul-Gerhardt-Gymnasium. Ein Verlagern des Vorhabengrundstücks auf die gegenüberliegende Straßenseite der Berliner Straße ist aufgrund des Naturschutzgebietes „Der Hain“ ebenfalls nicht möglich. Da in der direkten Nachbarschaft kein Grundstück geeignet ist, wurden folgende Alternativstandorte vertiefend betrachtet:

- *Majoransheide (Sondergebiet Erholung)*  
Die im Flächennutzungsplan der Stadt Lübben (Spreewald) als Sondergebiet für Erholung dargestellte Fläche ist 2,0 km vom Vorhabengebiet entfernt. Die Fläche befindet sich gegenwärtig in der Prüfung für die Änderung in eine Wohn- und gewerbliche Baufläche im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, um den zukünftigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Eine räumliche und funktionale Beziehung zur Hotelanlage „Stephanshof“ sowie eine zumutbare, fußläufige Entfernung für Erholungssuchende lassen sich nicht ableiten. Das am Standort Lehnigksberger Weg etablierte Hotel müsste seinen gesamten Betrieb verlagern, wodurch sich zwangsläufig ein nicht gewollter Gebäudeleerstand ergibt.
- *Am Burglehn (Bebauungsplan Nr. 23 „Am alten Freibad“)*  
Die ca. 1,7 km entfernte, touristisch erschlossene Fläche Am Burglehn befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am alten Freibad“, welcher u.a. Verwaltungs- und Büroräume, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Saunananlagen festsetzt. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist seit 2006 ausgesetzt. Da ebenfalls eine Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet und ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zur Umsetzung der festgesetzten Vorhaben zwingend erforderlich sind, kommt der Alternativstandort Am Burglehn nicht in Betracht. Weiterhin lassen sich eine räumliche und funktionale Beziehung zur Hotelanlage „Stephanshof“ sowie eine zumutbare, fußläufige Entfernung für Erholungssuchende nicht ableiten. Das am Standort Lehnigksberger Weg etablierte Hotel müsste auch hier seinen gesamten Betrieb verlagern, mit der bereits genannten, negativen Auswirkung eines Leerstandes.
- *Pfaffenbergsiedlung, Heinrich-Heine-Str., Flur 20, Flurstück 803, Gemarkung Lübben*  
Das ca. 1,1 km entfernte und 795 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Spreewaldbahn“ und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Eine Wohnbebauung mit Außenpoolanlage für private Zwecke wäre gemäß den zeichnerischen Festsetzungen möglich. Aufgrund der einzuhaltenden Grundflächenzahl in Höhe von 0,2 wäre eine rein zu gewerblich Zwecken dienende Sauna mit Außenpoolanlage mit einer Grundfläche von 179,50 m<sup>2</sup> zuzüglich den notwendigen Stellplätzen und Zufahrten planungsrechtlich nicht zulässig. Eine räumliche und funktionale Beziehung zur Hotelanlage „Stephanshof“ sowie eine zumutbare, fußläufige Entfernung für Erholungssuchende lassen sich nicht ableiten. Eine Standortverlagerung des kompletten Hotelbetriebes wäre auch hier unumgänglich.
- *Pfaffenbergsiedlung, Heinrich-Heine-Str., Flur 20, Flurstück 777, Gemarkung Lübben*  
Das ca. 1,8 entfernte und 1.010 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Spreewaldbahn“ und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Eine Wohnbebauung mit Außenpoolanlage für private Zwecke wäre gemäß den zeichnerischen Festsetzungen möglich. Aufgrund der einzuhaltenden Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 wäre eine rein zu gewerblich Zwecken dienende Sauna mit Außenpoolanlage und eine ausschließlich als Betriebswohnung genutzte

Bebauung mit einer Grundfläche von 351,75 m<sup>2</sup> zuzüglich den notwendigen Stellplätzen und Zufahrten planungsrechtlich nicht zulässig. Weiterhin lassen sich eine räumliche und funktionale Beziehung zur Hotelanlage „Stephanshof“ sowie eine zumutbare Entfernung für Erholungssuche auch hier nicht ableiten, mit den bereits genannten Folgen.

#### Analyse städtebauliches Gesamtkonzept

Die Stadt Lübben (Spreewald) verfügt über mehrere informelle Planungsinstrumente, die eine Erweiterung am Vorhabenstandort sowie die Erweiterung des Hotelbetriebes um ergänzende Nutzungen zur Steigerung der touristischen Angebotsvielfalt begründen.

- *Organisations- und Entwicklungskonzept „Freizeit und Erholungsstandort Lübben 2026“ (Tourismuskonzept)*  
Das im April 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Tourismuskonzept beinhaltet das Ziel der Weiterentwicklung der Stadt Lübben (Spreewald) als Freizeit- und Erholungsstandort. Dabei sollen bestehende sowie neue Angebote, vor allem im Wellnessbereich, an die Bedürfnisse der Touristen ausgerichtet werden. Langjährigen Betrieben an Standorten mit eingeschränkten Expansionsaussichten sollten entsprechende Entfaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Weiterhin soll der Status der Stadt als „Qualitätsstadt“ gesichert und weiterentwickelt werden. An der Initiative ServiceQualität Deutschland beteiligen sich 15 Unternehmen der Stadt, darunter das Hotel „Stephanshof“. Das geplante Vorhaben der Errichtung einer Sauna- und Außenpoolanlage, speziell für den Wellnessbereich, decken sich mit formulierten Zielen des Tourismuskonzeptes.
- *Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Mein Lübben 2030“ (INSEK)*  
Das im Januar 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene INSEK fasst die im Tourismuskonzept formulierten Ziele und Aktionsfelder auf. In den kommenden Jahren widmen sich die Akteure schwerpunktmäßig u.a. der strategischen Weiterentwicklung der Infrastruktur und Freizeitangebote sowie der Optimierung der Qualitätsansätze und Serviceorientierung. Weiterhin verfolgt die Stadt das Ziel, das vorhandene und bedarfsgerechte Angebot an Gesundheitsinfrastrukturen zu sichern und sieht Handlungsbedarf in der Kombination von Gesundheit, Wellness und Tourismus. Die geplanten Erweiterungen des Hotels „Stephanhof“ stehen im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt und bereichern das touristische Portfolio. Ein breites und attraktives touristisches Portfolio ist eine wichtige Voraussetzung für ein erfolgreiches Stadt- und Standortmarketing.
- *Integriertes Fuß- und Radwegekonzept (Wegekonzept)*  
Das im November 2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Wegekonzept beinhaltet die bereits vorhandenen und zu erhaltenden, beschilderten Radrouten des Gurkenradweges und Hofjagdweges, die direkt an der Hotelanlage „Stephanshof“ verlaufen. Weiterhin liegt das Hotel an der Europawanderoute E 10 und an dem Paul-Gerhardt-Wanderweg. Die attraktive Lage am touristisch genutzten Gewässer und am touristischen Wegenetz ist ein wichtiger Standortvorteil dieses etablierten Hotelstandortes. Eine Verlagerung des Betriebes ist nicht zielführend.

#### Argumentation überwiegendes, öffentliches Interesse

Die Qualitätsmerkmale der Stadt sowie des Hotels „Stephanshof“ sollen zukünftig gesichert sowie weiterentwickelt werden. Das geplante Vorhaben der Errichtung einer Sauna- und Außenpoolanlage für den Wellnessbereich deckt sich mit formulierten Zielen des Tourismuskonzeptes, erweitert die touristische Angebotsvielfalt der Stadt und sichert langfristig Arbeitsplätze. Mit Blick auf das Tourismuskonzept sollen langjährigen Betrieben an Standorten mit eingeschränkten Expansionsaussichten Möglichkeiten der Expansion eingeräumt werden, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Eine Verlagerung eines am Standort etablierten und von der Innenstadt fußläufig erreichbaren Hotels ist nicht zielführend.

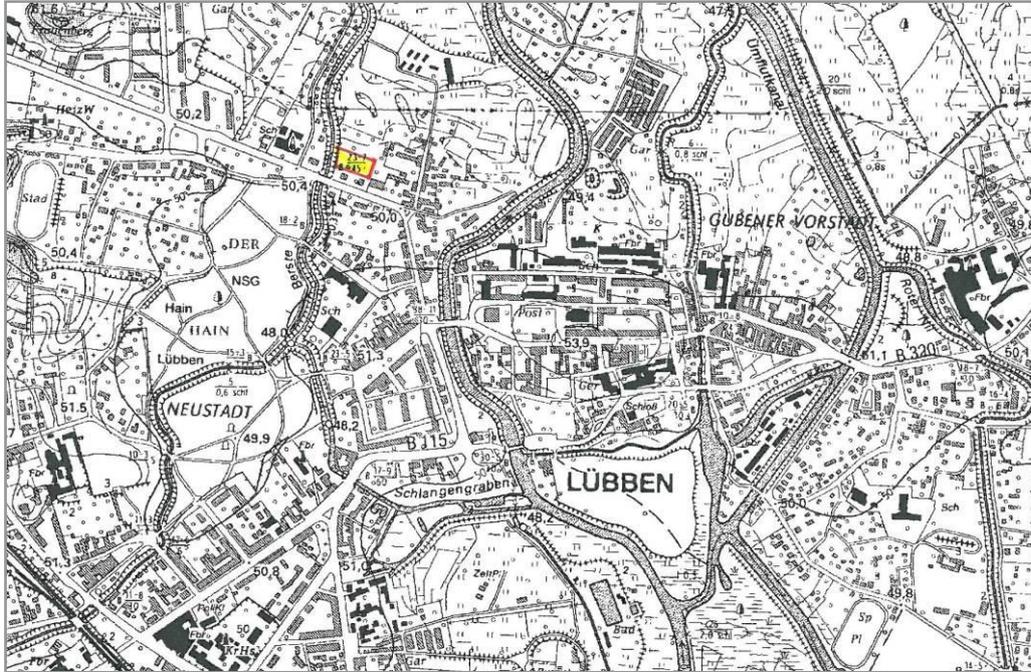
Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Schaffung von vertretbaren Expansionsmöglichkeiten trifft für das Vorhaben des Hotels „Stephanhof“ zu.

Die Potentiale der Tourismuswirtschaft der Stadt wird auch in der Entwicklung der Übernachtungszahlen deutlich, diese sind im Zeitraum von 2009 bis 2015 um 12,4 % gestiegen, während sich im gesamten Spreewald die Übernachtungen um 33,8 % erhöht haben. Erholungssuchende bleiben ca. 3,9 Tage in der Stadt, womit der Wert deutlich über der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer im Spreewald mit 2,5 Tagen liegt. Maßgeblich beeinflusst wird die Aufenthaltsdauer der Stadt durch das Reha-Zentrum, da die Touristen lediglich 2,1 Tage in den Hotelanlagen verbringen. Die Bettenauslastung der Stadt und der Hotellerie liegen bei 61,6% und 58,5 % und damit deutlicher über den durchschnittlichen Werten des Spreewaldes und des Landes Brandenburg (44,0 % und 37,9 %). Der kommunale Wert der Bettenauslastung wird jedoch ebenfalls durch das Reha-Zentrum maßgeblich beeinflusst. Um die Werte weiterhin konstant zu halten bzw. auszubauen, ist ein guter Angebotsmix der Hotelanlagen anzustreben. Die im INSEK vorgesehene Verknüpfung von Gesundheit, Wellness und Tourismus bestimmt das Ziel der Stadtentwicklungspolitik für diesen Wirtschaftssektor.

Weiterhin unterstützen Reisende sowie Erholungssuchende den ortsgebundenen Einzelhandel. Die Tagesausgaben der Touristen in Lübben (Spreewald) beliefen sich 2015 auf durchschnittlich 21,84 € bei den Tagestouristen, wovon mit 10,05 € etwa 46 % in den Einzelhandelsbereich flossen. Die Übernachtungstouristen gaben von den durchschnittlichen 72,03 € Tagesausgaben rd. 18 % und damit 12,97 € im Einzelhandel aus. Insgesamt ergaben sich somit 6,2 Mio. € Kaufkraftzuflüsse durch Touristen. Das sind 7,5 % des Gesamtumsatzes in Lübben (Spreewald). (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald), Endbericht vom 08. Oktober 2015) Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zeigt auf, dass es hier weitere Potentiale gibt, die die Wirtschaft stärken.

**2.0 Ausgangssituation**  
**2.1 stadträumliche Einbindung**

Das Vorhabengrundstück befindet sich nordwestlich der Innenstadt von Lübben (Spreewald) und ist nach planungsrechtlichen Maßstäben dem Außenbereich zuzuordnen. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt gemäß Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Lübben (Spreewald) außerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches.



Lage im Stadtgebiet (Auszug TK 10)



Flurstück 216 - Lage im Außenbereich  
 (Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung)

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Das durch den Geltungsbereich umgrenzte Plangebiet war bisher baulich ungenutzt und ist in Bezug auf die Nutzung als Gartenland einzustufen. Lediglich im westlichen Grundstücksteil befinden sich bereits Anlagen für den Betrieb einer Bootsvermietung (Bootshaus, Slipanlagen und ein unbefestigter Bootslagerplatz). Zudem wird ein Teil des Grundstücks gegenwärtig als Liegewiese für die Hotelgäste genutzt.

Die zu beplanende Fläche ist fast gänzlich vom Siedlungsraum umschlossen. Sie ist somit durch die benachbarte Bebauung vorgeprägt. Die vorhandene Nachbarbebauung ist in den Hauptbebauungen überwiegend zweigeschossig. Garagen und Nebengebäude sind eingeschossig. In der Nachbarschaft ist überwiegend eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorzufinden. Die erforderlichen seitlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Die Gebäude haben zudem keine erkennbare Ausrichtung der Fluchten. Die Firstrichtungen sind unregelmäßig. Eine einheitliche Dachneigung ist nicht vorhanden. Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer vorzufinden. Nebengebäude haben Pult- bzw. Flachdächer.

Nachfolgend aufgeführte Aussagen aus den Stellungnahmen der 1. Trägerbeteiligung runden die Aussagen zur Lage und zur Bestandssituation ab:

### Landkreis Dahme-Spreewald, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

*„Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.“*

### Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)

*„Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Berste, die entsprechend Anlage 1 zur Landesschiffahrtsverordnung (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II, Nummer 10 vom 19. Mai 2005) im Abschnitt Stadtgraben Lübben bis Mündung in die Spree als schiffbares Landesgewässer eingestuft ist. Sie befindet sich damit im Zuständigkeitsbereich des LBV, als Schiffahrts- und Hafenbehörde des Landes Brandenburg“.*

Belange der Binnenschifffahrt werden durch den B-Plan nicht berührt.

### *Hinweis:*

Alle Maßnahmen, die die Schifffahrt auf o. g. Abschnitt der Berste berühren könnten, sind rechtzeitig mit der zuständigen Schifffahrts- und Hafenbehörde, dem Dezernat Binnenschifffahrt des LBV abzustimmen.

### Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)

*„Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes **Lübben (11-1522)**.*

*Rechtsinhaber der Erlaubnis **Lübben**, die der Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen dient, ist die  
Central European Petroleum GmbH  
Rosenstraße 2  
10178 Berlin.“*

Die Central European Petroleum GmbH wird über die Planung informiert.

## 2.3 Erschließung

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist von den öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich möglich. Die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über eine Zufahrt von der südlich verlaufenden Berliner Straße (B 115) zwischen den Wohngrundstücken Berliner Straße 18 und Berliner Straße 19. Zudem wurde eine Holzbrücke über die Berste errichtet, die eine fußläufige Anbindung des Vorhabengrundstücks direkt vom Hotel „Stephanshof“ ermöglicht.

Die Verkehrsanbindung an die Berliner Straße dient ausschließlich Service-, Ver- und Entsorgungsleistungen des Hotelbetriebes. Die Erweiterung des Hotelstandortes (Sauna und Naturpool) wird ausschließlich von den Hotelgästen genutzt. Eine Nutzung durch die breite Öffentlichkeit (Laufkundschaft) ist nicht angedacht. Zusätzliche Stellplätze für Hotelgäste müssen nicht geschaffen werden, da die Parkplätze am Hotelhauptgebäude ausreichend sind.

Alle zur Versorgung des Gebietes notwendigen Medien sind in der Berliner Straße vorhanden und liegen somit unmittelbar am Plangebiet an. Ihre Dimensionierung entspricht voraussichtlich den Anforderungen der zukünftigen Bebauung bzw. Nutzung.

Inwieweit die Löschwasserversorgung für das Gebiet gesichert ist, ist zum aktuellen Planstand noch nicht bekannt. (s. Pkt. Ver- und Entsorgungskonzept, S. 13)

## 2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Spreewald, im Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone III) und landschaftsraumseitig angrenzend zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“.

Der hierzu erforderliche Antrag auf Ausgliederung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens direkt an das Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald gestellt.

Die Erweiterung des Hotels „Stephanshof“ erfolgt in direkter Anbindung an den Siedlungsbereich der Stadt Lübben. Umgeben ist das Grundstück im Süden durch Wohnbebauung, im Osten und Norden durch Kleingärten und im Westen durch die Berste mit angrenzender Hotelanlage in der städtischen Siedlung.

Im Rahmen der Verordnung über das Biosphärenreservat ist das Grundstück naturnah und ein entsprechend der spreewaldtypischen Traditionen gestalteter Garten. Die Erweiterungsfläche, der ehemalige Obst- und Gemüsegarten des Hotels, östlich angrenzend an den Fluss „Berste“ gelegen, wurde bereits für den Freizeitwassersport mit Bootshaus, Slipanlage und Paddelbootlager (Regal) genutzt.

Der Garten selbst ist mit alten Obstbäumen und Nadelbäumen bestanden. Das Bersteufer wird von alten Laubbäumen begrenzt. In den wertvollen Uferbaumbestand wird durch die geplante Maßnahme nicht eingegriffen, der Uferschutzstreifen von 10 m wird durch die geplante Erweiterung nicht berührt.

Der Gartenbiotop ist durch seine erhebliche Verschattung und seine Nutzungsauffassung bzw. Nutzungsart zum Zeitpunkt der Aufnahme ein Grasland mit einer geringen Wildkrautstruktur.

Nachfolgend aufgeführte Aussagen aus den Stellungnahmen der 1. Trägerbeteiligung komplettieren die Aussagen zur Natur, Landschaft und Umwelt ab:

### Landkreis Dahme-Spreewald, untere Wasserbehörde

*„Der Standort des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht als Überschwemmungsgebiet nach § 100 BbgWG rechtlich festgesetzt. Aktuelle Untersuchungen deuten jedoch darauf hin, dass*

*hier ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden könnte. Das Plangebiet befindet sich nach aktuellen hydrologischen Modelluntersuchungen im Bereich des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ100) für das Flussgebiet der Spree. Die mögliche Lage im Überschwemmungsgebiet sollte vorsorglich bei allen baulichen Anlagen wie beispielsweise Keller, Heizung, Lagerung wassergefährdender Stoffe frühzeitig berücksichtigt werden.*

*Für rechtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten nach § 78 WHG besondere Schutzvorschriften. So sind beispielsweise die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen und die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.*

**Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG kann für das gegenständliche Vorhaben in Aussicht gestellt werden.**

*Das Plangebiet befindet sich schon jetzt im fortgeltenden Überschwemmungsgebiet.“*

Der Hinweispflicht nach § 9 Abs. 6a BauGB wird nachgekommen. (siehe Pkt. 5.8 – Nachrichtliche Übernahmen).

In einem Schreiben von 24.06.2021 ergeht seitens des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Referat W 16 – Hochwasserrisikomanagement, Wasserrahmenrichtlinie) die Empfehlung, die von der UWB geforderte Hochwassersicherheit durch eine Geländeaufschüttung OK G = 49,90 m NHN zu gewährleisten.

Der Geländebereich für die baulichen Maßnahmen wird angehoben. (+0,65 m im Mittel)

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Flur 2, Flurstück 216, gehört der BPR Vermögensverwaltungs GmbH & CO. KG mit Sitz in Lübben (Grundbuch Lübben Blatt 6078).

Der Vorhabenträger des Planverfahrens ist die Spreewaldhotel „Stephanshof“ GmbH, ein Tochterunternehmen der Grundstückseigentümerin.

## **3.0 Planungsbindungen**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das betroffene Areal ist derzeit nach planungsrechtlichen Maßstäben dem Außenbereich zuzuordnen. Das beabsichtigte Vorhaben zählt nicht zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Nutzungen im Außenbereich.

#### **Schutzbereiche**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Spreewald“, Zone III „Zone der harmonischen Kulturlandschaft“. Die Belange von Natur- und Landschaft werden im Bauleitplanverfahren beachtet. Dem Schutz der natürlichen Ressourcen und der nachhaltigen Sicherung ihrer Nutzbarkeit wird Priorität eingeräumt. (siehe Umweltbericht)

#### **Bestehende und laufende Planungen der Stadt**

Es gibt keine laufenden oder bestehenden Planungen der Stadt Lübben (Spreewald), die zu beachten sind. Interessen der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

#### **Übergeordnete Fachplanungen**

Übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger (Land, Bund), die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

## **3.2 Landes- und Regionalplanung**

### **Landesplanung und Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die angezeigte Planungsabsicht steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung des Landes Brandenburg, so dass sich der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anpasst.

Aktuell sind die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg 2019 (LEP HR in Kraft getreten am 1. Juli 2019) genannten Erfordernisse der Raumordnung maßgeblich.

„Hiernach sollen

- *die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem Potenzial angemessene Rechnung getragen werden. (§5 Siedlungsentwicklung Grundsatz der Raumordnung (G) Abs.1)*
- *Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. (§5 Siedlungsentwicklung Grundsatz der Raumordnung (G) Abs. 2)*
- *die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt und siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden (§6 Freiraumgestaltung, Grundsatz der Raumordnung (G) Abs. 3)*

*Lübben (Spreewald) ist nach 3.6 (Z) LEP HR als Mittelzentrum festgelegt, in dem die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung - wozu auch Wirtschafts-, Siedlungs- Kultur- und Freizeitfunktionen gehören - konzentriert werden sollen.*

Diesen raumordnerischen Erfordernissen trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung.

*„Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Siedlungsgebiet an. Die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigten sichernden und ergänzenden touristischen Maßnahmen dienen der Verbesserung des Freizeit- und Serviceangebotes des Hotels und damit im weiteren Sinne auch der Erhöhung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Gäste im Mittelzentrum und staatlich anerkannten Erholungsort Lübben (Spreewald).“*

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lübben (Spreewald) ist der Planbereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt und steht für dieses Gebiet mit seinen Festsetzungen den Zielen der Planung nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan ist demnach nicht zu ändern.

## **4.0 Planungskonzept**

### **4.1 Ziel und Zweck der Planung**

Zur Stärkung von Aufenthaltsdauer und Aufenthaltsqualität sowie um den neuen Gästebedürfnissen Rechnung zu tragen, soll das Vorhabengrundstück für eine Erweiterung des Freizeit- und Serviceangebotes genutzt werden, um die Attraktivität des Hotels Stephanshof zu erhöhen. Die Planung wird dabei ausdrücklich durch den Landestourismusverband Brandenburg bzw. den Tourismusverband Spreewald e.V. befürwortet (Stellungnahme vom 19.06.2013).

Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzung verbindlich regeln und eine dem vorhandenen baulichen Umfeld angepasste und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen/-maßnahmen kompensieren den Eingriff in Natur und Landschaft und werden im Umweltbericht ermittelt und entsprechend festgesetzt werden.

Um das angestrebte Planungsziel zu erreichen soll der im westlichen Grundstücksteil an der Berste vom Hotel bereits betriebene Bootsverleih um eine dauerhafte Aufenthaltsfunktion (Liegewiese und gestalteter Garten) erweitert werden. Ein Teil des Grundstücks wird gegenwärtig schon als Liegewiese für die Hotelgäste genutzt. Die bereits bestehenden Anlagen, ein Bootshaus, eine Slipanlage für Boote und unbefestigte Bootslagerplätze, werden erhalten und in die Planung eingebunden. Um die Attraktivität der Hotelanlage zu erweitern, ist der Neubau eines Saunahauses für max. 12 Personen und der Neubau eines nicht überdachten Naturpools geplant (21,90 m x 4,49 m)

Das Saunahaus und der Pool befindet sich in dem östlichen Bereich des Grundstücks, der direkt von der Berliner Straße (B 115) über eine ca. 38,00 m lange reine Versorgungszufahrt angefahren werden kann.

Der Stellplatzbedarf der Hotelanlage erhöht sich gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt nicht. Aus betrieblichen Gründen werden 1 offener Stellplatz und ein Fertigteilgaragestellplatz notwendig. Beide Stellplätze werden auf dem Grundstück hergestellt.

Die geplanten Anlagen, im Übergangsbereich zwischen bebautem Stadtgebiet und Landschaftsraum, fügen sich im Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Geschossigkeit, harmonisch in die Umgebung ein. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann das Vorhaben nur in zweiter Baureihe realisiert werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Spreewald. Die landschaftsplanerische Neugestaltung des Grundstücks berücksichtigt diese besondere Lage

im direkten Übergang zum Landschaftsraum. Die Neubaumaßnahmen werden dahingehend ortsbild- und landschaftsangepasst gestaltet. (sh. auch Pkt. 2.4 Natur, Landschaft, Umwelt)

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung zielt auf eine weitgehend umweltbewusste Gestaltung des Grundstücks. Die im Umweltbericht getroffenen Erhaltungs- und Pflanzfestsetzungen sollen die baubedingten Eingriffe in den Boden und die Natur kompensieren. Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Pkt. 4.3 aufgeführt sowie im Umweltbericht ausführlich beschrieben.

**Eine detaillierte Übersicht der vorhabenbezogenen Planung, wie Grundrisse, Ansichten und Schnitte, ist dem anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher in 4 Teilpläne aufgeteilt ist, zu entnehmen.**

### **Maßnahmen für die Hochwassersicherheit**

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald ist folgender Sachverhalt zu berücksichtigen:

*„Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass u. a. durch Wasser Gefahren oder unzumutbare Belästigungen ausgeschlossen sind.“* (untere Bauaufsichtsbehörde)

*„Bei der weiteren Planung sollten die Höhen der baulichen Anlagen überschwemmungssicher vorgesehen werden.“* (untere Wasserbehörde)

Zur Absicherung des Bauvorhabens werden bei Hochwasser folgende Maßnahmen ergriffen:

- auf den Bau eines Kellers wird verzichtet
- es werden keine Holzbauweisen eingesetzt
- der Unterbau der Fundamentplatte erfolgt durch wasserdurchlässige Schotterlagen (grobe Körnung)
- die Dämmung der Bodenplatte erfolgt unterhalb dieses Bauteils über eine wasserundurchlässige Foam – Glasschicht (alternativ Extruderschaumplatte)
- die baulichen Anlagen (Saunahaus und Naturpool) werden um + 0,65 m gegenüber der derzeitigen Höheneinordnung angehoben (diese Maßnahmen haben keinen Einfluss auf die derzeitige Abstandsflächenordnung (s. § 6 Abs. 6 BbgBO)
- alle Schmutzwasseranschlüsse der Gebäude werden mit Rückschlagklappen gesichert

### **Verkehrskonzept**

Die für das Saunahaus und den Pool erforderliche Zufahrt für den Anlieger-, Liefer- und Entsorgungsverkehr erfolgt von der südlich verlaufenden Berliner Straße (B 115) zwischen den Wohngrundstücken Berliner Straße 18 und Berliner Straße 19.

Die landschaftlich gestaltete Liegewiese (Garten), das Saunahaus und der Pool werden fußläufig direkt vom Hotel über eine bereits errichtete Holzbrücke über die Berste erreicht. Da diese Einrichtungen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sind, erzeugen sie keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf. Parkflächen sind in ausreichender Anzahl am Hotel direkt am Lehnigksberger Weg vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist dahingehend nicht zu erwarten. Benachbarte Wohngrundstücke werden durch erhöhte Staub- und Abgasemissionen nicht belastet werden.

Die Stellflächen sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Lübben (Spreewald) umzusetzen. Auf dem Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein PKW-Stellplatz und ein überdachter Stellplatz in einer Fertigteilgarage in direkter Verbindung zum Saunahaus und zum Pool geplant.

Das auf das notwendige dimensionierte Maß der Fahrfläche der Zufahrt trägt ökologischen Ansätzen Rechnung, da geplant ist, diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Öko – Pflaster auf den Gehwegbereichen und Recyclingschotter auf der Betriebszufahrt) herzustellen.

Die Erreichbarkeit des Grundstücks für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist aufgrund der Breite der Zufahrt mit ca. 4,00 m gegeben. Der Zufahrtsbereich ist von ruhendem Verkehr freizuhalten (Rettungswege). Eine evtl. notwendige Erhöhung der OKG der Betriebszufahrt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Im Hochwasserfall ist die Nutzung von Saunahaus und Naturpool ohnehin nicht mehr möglich.

Die Gehwegbereiche sind mindestens 1,50 m breit und schränken Löscharbeiten nicht ein.

Der Landesbetrieb Straßenwesen ist aufgrund der Planung des Landesbetriebes bezüglich der OD B 115 Lübben bei der Planung der Zufahrt an der Berliner Straße (B 115) zu beteiligen. Die Zufahrt darf nicht über die B 115 entwässern. (Landesbetrieb Straßenwesen)

*„Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen durch Baulärm und andere Immissionen weitgehend vermieden werden. Die während der Bauphase (einschließlich Transporte von Baumaterialien) entstehenden Lärm- und Staubbelastungen sind durch geeignete technologische und organisatorische Maßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Während der Baudurchführung (einschließlich Transporte) sind die Bestimmungen und Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) sowie die Immissionsrichtwerte der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen“ vom 19.08.1970 (VVBaulärmG, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) einzuhalten. Bereits bei der Vergabe der Bauausführungen ist sicherzustellen, dass nur Baufahrzeuge und Baugeräte zum Einsatz kommen, die der 32. BImSchV entsprechen.“*

*Es wird ausdrücklich auf die nach dem Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22.Juli 1999 (BImSchG, GVBl. S. 386) geschützte Nachtruhe von 22.00 bis 06.00 Uhr verwiesen, die insbesondere in Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung zu gewährleisten ist.“* (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Immissionsschutz)

### **Ver- und Entsorgungskonzept**

Die Ver- und Entsorgung bzw. die Verlegung der inneren Medienleitungen und deren Anschlüsse an die vorhandene Infrastruktur erfolgt in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern in der weiteren Fachplanung. Es ist geplant, die erforderlichen Medien am Rand der Zufahrt und je nach örtlichen Gegebenheiten zu verlegen. Die prinzipielle Führung der Leitungen ist im VE-Plan dargestellt.

#### *Trinkwasserversorgung*

Das Plangebiet kann mit Trinkwasser druck- und mengengerecht versorgt werden. Die Trinkwasserbereitstellung kann über die vorhandene Versorgungsleitung in der Berliner Straße erfolgen.

#### *Schmutzwasserentsorgung*

Es ist angedacht, die Schmutzwasserentsorgung des Vorhabengrundstücks über eine Druckentwässerung in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Berliner Straße einzubinden.

### *Löschwasserversorgung*

Löschwasser kann im Bedarfsfall möglicherweise aus dem vorhandenen Trinkwassernetz in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h als Grundschutz entnommen werden. Der anliegende Versorgungsdruck ist für Löscharbeiten voraussichtlich ausreichend. Zudem kann aus der direkt am Vorhabengrundstück gelegenen Berste Löschwasser entnommen werden.

Die Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich ist über die 4,00 m breite Zufahrt von der Berliner Straße (B 115) zwischen den benachbarten Wohngrundstücken gewährleistet.

### *Niederschlagswasserableitung*

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Brandenburgischen Wassergesetz (§ 54 Abs. 4 BbgWG) geregelt. Dabei stellt u.a. die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser die Benutzung eines Gewässers dar und bedarf gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie gemäß Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) der wasserrechtlichen Entscheidung durch die untere Wasserbehörde (uWB).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für eine Versickerung des Niederschlagswassers die Bodenversiegelungen gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt (kleine Baukörper, schmale teilversiegelte Wegeflächen usw.).

Ein Kanalnetz zur Ableitung des Niederschlagswassers besteht nicht. Es ist angedacht, das Niederschlagswasser großflächig auf dem Grundstück innerhalb der Grünflächen zu versickern bzw. einen Überlauf in die Berste zu legen.

### *Gas-, Energie- und Fernmeldeversorgung*

Gasleitungen liegen gemäß der Stellungnahme der Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübben im Bereich der Berliner Straße (B 115) an.

Die Bestandsleitungen der MITNETZ Strom mbH befinden sich in der Berliner Straße (B 115). Hierzu werden folgende Hinweise gegeben:

*„Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.“*

*Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Standort Kolkwitz, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen.*

*(...) Versorgungsanlagen dürfen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.*

*Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sind gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.*

*Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen.“*

Die Bestandsleitungen der Telekom befinden sich ebenfalls in der Berliner Straße und werden nebst Kabelschutzanweisung in der weiteren Fachplanung berücksichtigt.

### *Entsorgung des Restmülls*

Für die Entsorgung des Restmülls ist ein Abstellplatz (4,25 m x 0,90 m) für Müllbehälter im Bereich der Zufahrt vorgesehen. Zur Sicherstellung der Müllentsorgung sind Abfallbehälter,

die nicht direkt vom Müllfahrzeug angefahren werden können, am Tag des jeweiligen Entsorgungstermins so im Straßenraum aufzustellen, dass die Standorte direkt vom Müllfahrzeug angefahren werden können. Eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs ist dabei auszuschließen.

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübben (Spreewald) steht mit seiner Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für das Vorhabengebiet den Zielen der Planung nicht entgegen. Gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

## 4.3 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Stadt Lübben liegt innerhalb des Biosphärenreservats Spreewald, im Landschaftsschutzgebiet, und benachbart zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Spreewald – Lieberoser Endmoräne“. Die Erweiterung des Hotels „Stephanshof“ erfolgt in direkter Anbindung an den Siedlungsbereich der Stadt Lübben. Umgeben ist das Grundstück im Süden durch Wohnbebauung, im Osten und Norden durch Kleingärten und im Westen durch die Berste mit angrenzender Hotelanlage in der städtischen Siedlung.

Die Erweiterungsfläche, der ehemalige Obst- und Gemüsegarten des Hotels, östlich angrenzend an den Fluss „Berste“ gelegen, wird bereits für den Freizeitwassersport mit Bootshaus, Slipanlage und Paddelbootlager (Regal) genutzt. Der Garten selbst ist mit älteren Obst- und Nadelbäumen bestanden.

Der Uferschutzstreifen von 10 m wird durch die geplante Erweiterung nicht berührt. Im Bereich des Saunahauses, der Poolanlage und der zugeordneten Liegewiese erfolgt eine Geländeauffüllung aus bautechnischen Gründen.

Die bauliche Erweiterung umfasst den Bereich Erholung, mit dem Neubau eines Saunahauses und eines nicht überdachten Naturpools sowie ein Stellplatz für PKW und eine Fertigteilgarage mit der Zufahrt von der „Berliner Straße“ aus.

Durch den Eingriff ist die Fällung von Bäumen erforderlich. Von den insgesamt 11 Fällungen, sind 5 Nadelbäume und 6 Obstbäume betroffen.

Die zur Fällung bzw. Rodung geplanten Bäume wiesen bis 2011 und bei der wiederholten Aufnahme im Jahr 2013 keine Baumhöhlen auf und sie trugen auch keine Vogelnester. Somit sind die Bäume keine Brutstätten für Vögel oder Wochenstuben für Fledermäuse. Diese Bäume wurden im Rahmen der Vorbereitung der Baufelder und der Verkehrsflächen bis zur Überarbeitung des VB- Planes 2022/2023 gefällt.

Das Gartenbiotop ist durch seine erhebliche Verschattung und seine Nutzungsauffassung bzw. Nutzungsart zum Zeitpunkt der Aufnahme ein Scherrasen mit intensiver Rasenpflege und ausgestattet mit einer geringen Wildkrautstruktur. Es ist kein geschütztes Biotop. Der Garten wird aber als Wanderhabitat von Amphibien und Reptilien, hier: Grasfrosch, Erdkröte und Ringelnatter genutzt. Durch die geplante Nutzung erfolgt für Amphibien und Reptilien aber keine Verschlechterung, so dass die Erweiterung nicht in die Wanderrouten geschützter Tierarten eingreift. Die Wanderungen werden durch sockelfreies Bauen von Einfriedungen und einem Mindestabstand der Zäune von 10 cm zur OK Gelände nicht behindert.

Der Eingriff ist somit für das Schutzgut Boden und für das Landschaftsbild relevant. Die Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird durch den Ausbau der Verkehrsflächen einschließlich der Terrassen und Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien erreicht.

Ausgleichsmaßnahmen sind die Pflanzung von 5 Bäumen und 108 Sträuchern, davon 100 Sträucher als Schnitthecke. Die Ersatzmaßnahme beschränkt sich auf die Pflanzung von einem heimischen Laubbaum.

Die Gehölzpflanzungen werden in zwei unterschiedlichen Pflanzflächen und als Solitär- bzw. Gruppenpflanzungen vorgenommen, so dass keine Konzentrierung, sondern eine lockere Verteilung von Großgrün (Bäume und Sträucher) innerhalb des Geltungsbereichs erreicht wird. Durch die 2-reihige Schnitthecke wird einerseits ein lebender Sichtschutz zum Nachbargrundstück hergestellt und andererseits Brutmöglichkeiten für Gebüsch- und Heckenbrüter geschaffen.

Auf Grund der vorgefundenen Biotopausprägung einschließlich der Nadelgehölzstruktur des Gartengrundstückes kann durch die geplant strukturierte Bauweise, den Erhalt von Bestandsgehölzen und die geplanten Pflanzflächen die Erweiterung der Nebenanlagen des Spreewaldhotels „Stephanshof“ organisch in das Landschaftsbild eingefügt werden. Die besonders prägenden Bäume, die Ufergehölze, bleiben unverändert im Bestand erhalten und werden durch die geplanten Gebäude wie auch Bauarbeiten in keinsten Weise beeinträchtigt. Neben diesen kann die junge Gemeine Esche als vitaler Zukunftsbaum erhalten werden.

Alle Grenzbäume des Geltungsbereiches werden ob Laub- oder Nadelbaum ebenfalls im Bestand erhalten. Der Siedlungsbereich wird mit nur geringen Eingriffen in die Schutzgüter nutzungsorientiert im bereits anthropogen geprägten Randbereich geringfügig erweitert. Eingriffe in geschützte Biotope oder in Habitate geschützter Pflanzen- und Tierarten erfolgen nicht.

Die bisherigen Aufnahmen haben gezeigt, dass nicht in Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eingegriffen wird. Die Baumfällungen sind grundsätzlich außerhalb des Vogelbrutzeitraums ab 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen, BNatSchG § 39 Abs. 5 Pkt. 2, um nicht in Fortpflanzungsstätten einzugreifen.

## **5.0 Planinhalt**

Um das planerische Konzept umzusetzen, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind dem Hotelbetrieb Stephanshof ergänzende Nutzungen, dazu zählen:

- ein Saunagebäude mit entsprechender technischer Ausstattung,
- ein Naturpool (ohne Überdachung), eine Liegewiese,
- ein Bootslagerplatz mit Slipanlage (Bestand),
- ein Bootshaus (Bestand),
- Nebenanlagen wie Wege, —Terrassen, Zaun- und Stützelemente , die Grundstückszufahrt, eine Garage sowie ein Stellplatz.

#### Begründung:

Das Plangebiet soll vorwiegend der Hotelerweiterung im Freizeit- und Servicebereich dienen. Um das Planungsziel zu erreichen, erfolgen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorhabenkonkret gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Zudem wird die Art der baulichen Nutzung zusätzlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Auf Grund der Vorhabenbezogenheit des B-Planes wird kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt. Daher ist für jedes Teilvorhaben der besondere Nutzungszweck angegeben bzw. festgesetzt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in Punkt 5.1 genannten und in der Planzeichnung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen und Befestigungen eindeutig und vorhabenbezogen festgesetzt.

### Begründung:

Um die bebaubaren Flächen vorhabenkonkret zu regeln, werden Baugrenzen für die wesentlichen baulichen Anlagen (Saunahaus, Naturpool, Bootshaus) als Flächenobergrenze festgesetzt. Das angestrebte und ausgewiesene Nutzungsmaß entspricht dabei dem Charakter der angrenzenden Bebauung.

Bauliche Anlagen wie Wege und Terrassen, die Grundstückszufahrt und eine Garage sowie ein Stellplatz sind auch außerhalb von Baugrenzen, in den in der Planzeichnung entsprechend definierten Bereichen zulässig.

Die jeweilige Grundfläche je Gebäude wird begrenzt, um gemäß den o. g. städtebaulichen Zielvorgaben flächenmäßig größere bauliche Anlagen zu verhindern und den Versiegelungsanteil zu begrenzen. Geplante Wege, Terrassen, Grundstückszufahrten und Stellplätze sind dabei teilversiegelt. Sie sind aus diesem Grund nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten.

### **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Die geplanten Anlagen, im Übergangsbereich zwischen bebautem Stadtgebiet und Landschaftsraum, sollen sich im Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Geschossigkeit, harmonisch in die Umgebung einfügen.

Auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Traufhöhe (TH), Dachhöhe (DH) und die Firsthöhe (FH) über der maßgebenden Geländeoberfläche als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird die Bindung für ein höhenmäßiges und harmonisches Einfügen in die Landschaft sowie in die Nachbarbebauung definiert.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist in der Planzeichnung für die Höhenfestsetzungen ein Höhenbezugspunkt für das Plangebiet zeichnerisch festgesetzt. Dieser ist als Höhenbezugspunkt (HP) mit 49,90 m über DHHN 2016 angegeben und zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen heranzuziehen.

Im Bereich des Saunagebäudes ist die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete, im Betrieb der Sauna dienende technische Anlagen (bspw. Lüftung) um bis zu 1,15 m, sowie durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 0,85 m zulässig.

## **Folgende Festsetzungen wurden lediglich zeichnerisch festgesetzt:**

### **5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO wird durch die in Punkt 5.1 genannten und in der Planzeichnung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen und Befestigungen eindeutig und vorhabenbezogen festgesetzt.

Die durch Baugrenzen umschlossenen Baufenster weisen zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubaren Flächen aus. Im Ergebnis aller einzuhaltenden Bedingungen ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche mit der Festlegung der Baugrenze. Die Baugrenzen bilden die maximalen äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen.

Die zulässigen Nebenanlagen sowie Stellplätze/Garage, welche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, werden unter Punkt 5.1. benannt und sind in der Planzeichnung sowie im Vorhaben und Erschließungsplan konkret definiert und dargestellt.

### **5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports**

Festsetzung auf Grundlage: §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO, § 43 BbgBO

Die Nebenanlagen im Plangebiet umfassen Wege, Terrassen, die Grundstückszufahrt und sind in der Planzeichnung sowie im Vorhaben und Erschließungsplan konkret definiert und dargestellt.

#### **Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports**

Für die Schaffung notwendiger PKW-Stellplätze müssen insbesondere Flächen innerhalb des Baugrundstückes vorgesehen werden. Die Stellflächen sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Lübben (Spreewald) umzusetzen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach § 12 Abs. 2 BauNVO sowie nach § 21a BauNVO. Demnach können Stellplätze und Garagen/Carports gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.

Zeichnerisch wurde eine Fläche für eine Fertigteilarbeitsgarage und ein offener PKW- Stellplatz ausgewiesen. Die Stellplätze werden aus betrieblichen Gründen notwendig.

### **5.5 grünordnerische Festsetzungen**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in einem gesonderten Teil (Teil II - Umweltbericht) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Folgende grünordnerische Festsetzungen werden übernommen und sind im Umweltbericht begründet:

#### **1. Versiegelung von Oberflächen**

Zur Klarstellung und Ausschluss einer weiteren Versiegelung über das Vorhaben hinaus sowie zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der geplanten baulichen Anlagen wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen.

- 1.1** Die Befestigung von Wegen, Terrassen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Bei Verwendung von Pflaster muss der Versickerungsanteil mindestens 50% betragen (Ökopflaster).

- 1.2** Die Befestigung / Versiegelung des Bootslegerplatzes, der Slipanlage, sowie der Liegewiese sind nicht zulässig. Die vorhandenen Rasenflächen sind zu erhalten bzw. neu anzulegen.
- 1.3** Für den Bereich des Saunagebäudes, des Pools und der Liegewiese ist eine Geländeaufschüttung entsprechend des in der Planzeichnung markierten Bereiches von bis zu 70 cm zulässig.

## 2. Einfriedung

Die Einfriedung ist sockelfrei mit einem Abstand über Oberkante des Geländes von mindestens 10 cm zu errichten. Eine Einfriedung innerhalb der Grundstücksfläche trennt die Slipanlage vom Freizeitbereich (Saunahaus und Naturpool). Der Zaun ist transparent auszuführen. Die Maximalhöhe beträgt maximal +1,95 m. Eine Begrünung ist möglich.

## 3. Pflanzgebote (Ausgleich Bodenversiegelung und Biotopgarten)

- 3.1** Die Fläche mit dem Pflanzgebot **P1** ist durch die Pflanzung von 1 Obstbaum, Birne, 1 Wildobstbaum, Eberesche, und 5 Sträuchern sowie Bodendeckern Gräsern und Stauden zu gestalten.  
In der Fläche mit dem Pflanzgebot P1 sind 2 Bäume (Birne, z.B. Conference und Williams Christ), und Wildobst (Eberesche) und 5 beerentragende Sträucher zu pflanzen, wobei hier Johannisbeere für Vögel, wie auch für Wellness Möglichkeiten bieten. Die Obstbaumart Birne wurde gewählt, da durch den schlanken Wuchs diese auch in relativ kleinen Flächen und dicht an Gebäuden wachsen.  
Bei den Bodendeckern, Gräsern und Sträuchern werden Pflanzen mit geringer Wuchshöhe empfohlen, da durch den frischen bis feuchten und halbschattigen bis schattigen Standort eine Auswahl frei durch den Gärtner auch wegen der Gestaltung zur Außenpoolanlage ermöglicht werden soll.
- 3.2** Die Fläche mit dem Pflanzgebot **P2** ist mit 100 Heckenpflanzen als Schnitthecke/ freiwachsende Hecke 2-reihig anzupflanzen.  
Die Pflanzfläche mit dem Pflanzgebot P2 ist als 2-reihige Schnitt / freiwachsende Hecke anzupflanzen, damit sie sich als Sichtschutz aber auch als zukünftiger Bruthabitat entwickeln kann. Sie ist unter Beachtung des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes mit einem Mindestabstand von 1,70 m zur Grenze zu setzen. Der Pflanzgraben hat eine Breite von 30 cm. Die Pflanzen in den beiden Pflanzreihen sind zueinander versetzt zu pflanzen. Der Abstand in der Reihe ist 1,00 m, aber durch den Versatz der 2. Pflanzreihe entsteht ein Abstand von nur 50 cm. Zwischen der ersten und der zweiten Pflanzreihe ist ein Abstand von 10 bis max. 15 cm nicht zu überschreiten.  
Neben dem Ausgleich für den Boden wird somit auch ein Ausgleich für das Biotop der privaten Grünfläche geschaffen.  
Der Standort wurde gewählt, um einen „grünen Sichtschutz“ entlang der südlichen Grundstücksgrenze gegenüber dem Wohngrundstück herzustellen.
- 3.3** Es sind als Pflanzgebot **P3** 3 Solitärsträucher, 2 Stück Gemeiner Schneeball und 1 Stück Faulbaum, zu pflanzen.
- 3.4** Es sind als Pflanzgebot **P4** zwei Obstbäume, ein Apfel und eine Birne, und ein Laubbaum, Winterlinde, zwischen Bootshaus und Saunagebäude sowie an der Zufahrt jeweils in einem Abstand von 4,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Die Pflanzgebote **P3** und **P4** wurden festgesetzt, um den Ausgleich für den Eingriff in den Boden wie auch für den Eingriff in den Gartenbiotop vollständig auszugleichen. Mit der Standortwahl der Pflanzgebote durchzieht

auch unter den geplanten bebauten Bedingungen eine Großgrünstruktur in gewisser Weise den Geltungsbereich. Die zu pflanzenden Sträucher wie auch die Obstbäume und die Linde sind Futterhabitats für Insekten und die Brutvogelvorkommen.

Gleichwohl werden durch die Standorte Sichtbereiche bewusst geschlossen, so dass eine auch eine Trennung von Wellness zu privaten Bereichen erfolgt. Unter Beachtung des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes wurde der Abstand der Pflanzung des Baumes mit mindestens 4,00 m zur Flurstückgrenze gewählt.

- 3.5.** Als Pflanzgebot **P5** ist eine Flatterulme als Ersatzpflanzung für einen zu Gunsten der notwendigen Baustelleneinrichtung gefällten Bestandsapfelbaumes zwischen dem Bootshaus und dem Ufer der Berste zusetzen. Die Baumart wurde gewählt, da am Ufer ursprünglich eine sehr alte Flatterulme im Bestand war, die aber durch Ihren Zustand leider nach einem Sturm aus Verkehrssicherungspflicht beseitigt werden musste. Unter Beachtung des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes wurde der Abstand der Pflanzung der Bäume mit mindestens 4,00 m zur Flurstückgrenze gewählt.

Bei Ausfällen im Bestand wie auch möglichen zusätzlichen Pflanzungen hat eine für den Natur- und Landschaftsraum entsprechende Artenwahl auf Basis der folgenden Hauptartenliste zu erfolgen.

#### 4. Hauptartenliste

##### Bäume:

Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Auen-Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kopf-Weide	<i>Salix alba</i> (Verschulung auf Kopfweide)
Walnuß	<i>Juglans regia</i> „Franquette“ u. „Parisiene“
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

##### Sträucher:

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i> in Sorten
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i> in Sorten
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i> in Sorten
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i> in Sorten

**Schnitthecke:**

Hainbuche

Carpinus betulus

**Obstbäume :**

Apfel

„Baumanns Renette“  
 „Boikenapfel“  
 „Boskoop“  
 „Cox Orange“  
 „Croncels“  
 „Danzinger Kantapfel“

„Elstar“  
 „Goldparmäne“  
 „Grahams Jubiläum“  
 „Graue Renette“  
 „Gravensteiner“  
 „Hasenkopf“  
 „Jakob Lebel“  
 „James Grieve“  
 „Jonathan“  
 „Kaiser Wilhelm“  
 „Landsberger Renette“  
 „Ontario“  
 „Weißer Klarapfel“  
 „Zitronenapfel“

Birne

„Alexander Lucas“  
 „Butterbirne“  
 „Clapps Liebling“  
 „Gute Graue“  
 „Gute Luise“  
 „Williams Christ“  
 „Zuckerbirne“  
 „Pastorenbirne“

Süßkirsche

„Kassins Frühe“  
 „Große Schwarze Knorpelkirsche“  
 „Büttners Rote Knorpelkirsche“  
 „Burlat“  
 „Große Prinzessinkirsche“  
 „Schneiders Späte Knorpelkirsche“  
 „Hedelfinger Riesenkirsche“  
 „Teickners Schwarze Herzkirsche“

Sauerkirsche

„Köröser Weichsel“  
 „Ludwigs Frühe“  
 „Morellenfeuer“  
 „Rote Maikirsche“  
 „Schattenmorelle“

Pflaume

Hauszwetsche  
 „Große Grüne Reneklode“  
 „Anna Späth“  
 „Bühler Frühzwetsche“  
 „Kirkes Pflaume“  
 „Mirabelle von Nancy“  
 „Ontariopflaume“  
 „President“

---

## „Wangenheims Frühzwetsche“

### Hinweis A:

Die zur Pflanzung kommenden Baumarten, ausgenommen Obstbäume und die Straucharten, ausgenommen Beerenobst sind mit Herkunftsnachweis, gemäß dem Erlass vom 09.10.2008 des MLUV, zu bestätigen. Für Brandenburg gelten die Gebiete 1.2 (Norddeutsches Tiefland, außer Schleswig-Holstein) und 2.1 (Ostdeutsches Tiefland).

### Hinweis B:

Die zu pflanzenden Bäume haben mindestens folgende Größen und Qualität:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung.

Die zu pflanzenden Solitärsträucher haben folgende Größe und Qualität:  
Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 bis 150 cm.

Die Heckenpflanzen haben mindestens folgende Qualität und Größe:  
verpflanzte Heister, ohne Ballen ab 5 cm Umfang.

Die zu pflanzenden Sträucher haben mindestens folgende Größen und Qualität:  
verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm.

## 5.6 Gestaltungsregelungen

### Dachform

Auf der Grundlage des § 81 BbgBO sind zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Dachform getroffen worden, um ein harmonisches Einfügen als Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu gewährleisten. Die Festsetzungen zur maximalen Trauf-, Dach- und Firsthöhe sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen und begründet.

Zeichnerisch wurde für das Saunagebäudegebäude als Dachform ein Flachdach festgesetzt. Das Dach des Saunahauses wird mit einer Fotovoltaikanlage ausgestattet. Das bestehende Bootshaus - Bootsregal besitzt bereits ein Satteldach.

Viele Nebenanlagen und Anbauten im nahen Umfeld weisen Flachdächer auf. Bspw. befindet sich innerhalb eines Abstandes von unter 40 m ein eingeschossiger Flachdachkomplex (Berliner Straße 17; Gemarkung Lübben; Flur 2; Flurstücke 5/21 und 5/22). Das Flachdach des Saunahauses als Nebenanlage des Hotelbetriebs Stephanshof passt sich folglich gestalterisch der Umgebungsbebauung ein.

Das Dach der Sauna soll weiterhin eine großflächige Solaranlage und einen Wärmetauscher der Lüftungsanlage aufnehmen. Der Stromverbrauch des Saunaofens soll hiermit zumindest teilweise mit grünem Strom gedeckt werden. Der Dachüberstand des Saunahauses hat zum Naturpool hin einen größeren Dachüberstand als Regenschutz. Der Dachrand wird als umlaufende Zink – Stehfalz - Blende ausgeführt. Der Bereich der Tür- und Fenstersturze bis zur Dachunterkante wird ebenfalls mit einer Lärchenholzschalung versehen.

Die Festsetzungen zur Dachform greifen nur im notwendigen Umfang in die baugestalterischen Freiheiten des Grundstückseigentümers ein. Weitere baugestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen. Sie können gegebenenfalls detailliert im Durchführungsvertrag geregelt werden.

## 5.7 Nachrichtliche Übernahmen

### Überschwemmungsgebiet

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist zu beachten, dass sich das Plangebiet im fortgeltenden Überschwemmungsgebiet teilweise befindet. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Grundstück zum Teil in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko nach § 73 Abs. 1 WHG.

*„Das Plangebiet befindet sich nach aktuellen, allerdings noch nicht fertig gestellten hydrologischen Modelluntersuchungen wahrscheinlich im Bereich des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ100) für das Flussgebiet der Spree.“ (untere Wasserbehörde, Landkreis Dahme-Spreewald)*

Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass u. a. durch Wasser Gefahren oder unzumutbare Belästigungen ausgeschlossen sind. Die mögliche Lage im Überschwemmungsgebiet sollte vorsorglich bei allen baulichen Anlagen wie beispielsweise Keller, Heizung, Lagerung wassergefährdender Stoffe frühzeitig berücksichtigt werden.

Das Gelände von Saunahaus, Naturpool und Liegewiese wird im Mittel um +0,65 m angehoben (sh. auch Pkt. 2.4. Natur, Landschaft, Umwelt).

### Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12084 eingetragenen ortsfesten Bodendenkmals „Luckauer Vorstadt von Lübben, Fpl. 9“.

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

## 5.8 Hinweise

### Ufernutzung

Die Berste zählt nach der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) zu den Gewässern I. Ordnung (siehe Anlage 1 BbgGewEV, Teil 1, lfd. Nr. 4).

Gemäß § 87 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz sind die Uferbereiche in einem Abstand von 10 m von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts, so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte der Ufergrundstücke haben zu dulden, dass diese Bereiche im Interesse einer naturnahen Entwicklung der Gewässer standorttypisch bepflanzt werden. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in diesem Bereich bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde.

### Kampfmittel

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese

Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

*„Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.*

*Es besteht die Verpflichtung diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“*

### **Bohrungen**

Durch das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (Brandenburg) wird auf „die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992)“ verwiesen.

### **Pflanzarten (Artenliste) / Pflanzqualität**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 5. Pflanzgebote (vgl. auch Punkt 5.5, Unterpunkte 3.1 bis 3.5 der Begründung), sowie bei Ausfällen im Bestand oder zusätzlichen Pflanzungen ist die unter Punkt 5.5, Unterpunkt 4 aufgeführten Hauptartenliste zu verwenden.

Die zur Pflanzung kommenden Baumarten, ausgenommen Obstbäume und die Straucharten, ausgenommen Beerenobst sind mit Herkunftsnachweis, gemäß dem Erlass vom 09.10.2008 des MLUV, zu bestätigen. Für Brandenburg gelten die Gebiete 1.2 (Norddeutsches Tiefland, außer Schleswig-Holstein) und 2.1 (Ostdeutsches Tiefland).

Die zu pflanzenden Bäume haben mindestens folgende Größen und Qualität:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung.

Die zu pflanzenden Solitärsträucher haben folgende Größe und Qualität:  
Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 bis 150 cm.

Die Heckenpflanzen haben mindestens folgende Qualität und Größe:  
verpflanzte Heister, ohne Ballen ab 5 cm Umfang.

Die zu pflanzenden Sträucher haben mindestens folgende Größen und Qualität:  
verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm.

### **Planbestandteile**

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gleiches gilt für den gemäß § 12 (1) BauGB erforderlichen Durchführungsvertrag, in welchem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet und ggf. weitere vorhabenbezogene Regelungen getroffen wurden, welche nicht Bestandteil dieses Planwerkes sein können

## 5.9 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich = Vorhabengrundstück</b>	<b>1.268,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebäude:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saunahaus</li> <li>- Naturpool</li> <li>- Fertigteilgarage</li> <li>- Schuppen (Bestand)</li> </ul>	137,50 m <sup>2</sup> 92,59 m <sup>2</sup> 17,23 m <sup>2</sup> 12,60 m <sup>2</sup>
<b>Befestigte Flächen</b> – versickerungsfähig angelegt (Ökopflaster) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gehwege/Terrasse</li> <li>- Zufahrt und Stellplatz</li> </ul>	132,00 m <sup>2</sup> 210,00 m <sup>2</sup>
<b>Unbefestigte Flächen</b> – Rasen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liegewiese</li> <li>- Bootslagerplatz – Slipanlage</li> <li>- sonstige Rasenflächen</li> </ul>	83,10 m <sup>2</sup> 121,91 m <sup>2</sup> 338,33 m <sup>2</sup>
<b>Flächen mit Pflanzbindung</b>	<b>122,74 m<sup>2</sup></b>

## 6.0 Auswirkungen der Planung

Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen. Gemäß § 1 Abs. 5 wird durch die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, da dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird. Das Verfahren trägt ferner dazu bei, dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

*„Zu einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird das Vorhaben nicht führen, da die angedachten Nutzungen ausschließlich Hotelgästen vorbehalten sein sollen.“*  
(Landesamt für Bauen und Verkehr)

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **Nachbarschutz/Schutz des benachbarten Eigentums**

Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergeben sich folgende Hinweise für die nachfolgenden Fachplanungen:

- Ein Bausachverständiger sollte prüfen, ob das Wohnhaus Berliner Straße Nr. 19 durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wird (Erschütterungen, Setzungen aufgrund möglicher Grundwasserabsenkung während der Bauzeit).
- Bodenaufschüttungen auf dem Vorhabengrundstück dürfen nicht die Nachbargrundstücke beeinträchtigen.

## Durchführung

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Er muss sich darüber hinaus zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließung sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Für die Kommune entstehen daher keine Kosten.

### *Bodenordnung*

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum der BPR Vermögensverwaltungs GmbH & CO. KG mit Sitz in Lübben (Grundbuch Lübben Blatt 6078).

### *Frist der Realisierung*

Die Bereitschaft des Vorhabenträgers zur Vereinbarung einer Frist für die Realisierung des Vorhabens und der Erschließung besteht. Die Frist wird im Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss vereinbart.

### *Kosten*

Die Kosten für die komplexe Erschließung werden vom Vorhabenträger getragen. Entsprechende Details der notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden gesondert geregelt.

## 7.0 Verfahren

Im Aufstellungsverfahren wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

- Der **Aufstellungsbeschluss** wurde **am 29.09.2011** durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) gefasst. Die **Bekanntmachung** des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt „Lübbener Stadtanzeiger“ **am 15.10.2011**.
- Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 (1) BauGB fand in einer Informationsveranstaltung **am 25.10.2011** im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Lübben (Spreewald) statt.
- Die **frühzeitige Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben **vom 17.05.2013** auf der Grundlage des Vorentwurfs.
- Die **Billigung des Entwurfes** sowie der **Beschluss zur Offenlage** erfolgte **am 19.12.2013** in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald). Die **Bekanntmachung** des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt „Lübbener Stadtanzeiger“ **am 15.02.2014**.
- Die **öffentliche Auslegung** des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom **24.02.2014 bis zum 24.03.2014** statt.
- Die **formelle Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben **vom 14.01.2014** auf der Grundlage des Entwurfs.
- Auf Grund der geänderter Planungsinhalte und des zeitlichen Abstandes zum vorhergehenden Verfahrensschritt erfolgt nach Beschluss eine erneute formelle Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 4a (3) auf Basis des hier vorliegenden geänderten Entwurfes.

## 8.0 Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (**BauGB**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) mit Wirkung vom 30.04.2022.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.
- Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2018 (GVBl. I, Nr.39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBl. I, Nr.5)

## IMPRESSUM

<b>Vorhaben</b>	<b>vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof“ der Stadt Lübben</b>
<b>Planstand</b>	<b>geänderter Entwurf, Juli 2023</b>
<b>Plangeber</b>	<b>Stadt Lübben (Spreewald)</b> Poststraße 5 15907 Lübben (Spreewald)  Tel.: 03546 - 79-0 Fax: 03546 – 79 22 50 E-Mail: stadtplanung@luebben.de
<b>Vorhabenträger</b>	<b>BPR Vermögensverwaltungs Gmbh &amp; Co.KG</b> Hainmühlenweg 15 15907 Lübben (Spreewald)  Tel.: 03546 - 2721-0 Fax: 03546 - 2721-60 E-Mail: stephanshof@spreewald.de
<b>Planverfasser</b>	<b>INGBA Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH</b> Wilhelm-Külz-Straße 30 03046 Cottbus  Dipl.-Ing. Uwe Stoyan Tel.: 0355 – 21 4 25 Fax: 0355 – 24 989 E-Mail: USArchitekt@gmx.de
<b>Planverfasser Umweltbericht</b>	<b>Landschaft*Park*Garten</b> Hauptstr. 42 03116 Drebkau, OT Leuthen  Dipl.-Ing. M. Petras Tel.: 035602 - 22097 Fax: 035602 - 22096 E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com
<b>Vermessung</b>	<b>ÖbVI Siegfried Minetzke</b> Lubolzer Dorfstraße 30 15907 Lübben (Spreewald), OT Lubolz  Tel.: 03546 - 185055 Fax: 03546 - 185057 E-Mail: info@oebvi-minetzke.de