



Landschaft * Park * Garten
Projektierungsbüro M. Petras
Leuthen Hauptstraße 42 * 03116 Drebkau
Tel.: 035602 2 20 97 *
Email: m.petras@landschaftsprojektierung.com

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 "Erweiterung Hotel Stephanshof"

***Fassung Februar 2023
Stadt Lübben Spreewald***

Impressum

Stadt	Stadt Lübben (Spreewald) Poststraße 5 15907 Lübben (Spreewald)
Projekt	Bebauungsplan Nr.15 -"Erweiterung Hotel Stephanshof" Lübben Spreewald
Auftraggeber	Spreewaldhotel Stephanshof GmbH Lehnigksberger Weg 1 15907 Lübben (Spreewald) Tel.: 03546 – 2721 - 0 Fax: 03546 – 2721 - 60 E-Mail stephanshof@spreewald.de
Planverfasser Bebauungsplan	INGBA Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH Wilhelm-Külz-Straße 30 03046 Cottbus Dipl.-Ing. Uwe Stoyan Tel.: 0355 - 21 425 Fax: 0355 - 24 989 E-Mail: USArchitekt@gmx.de
Planverfasser Umweltbericht	Landschaft * Park * Garten Projektierungsbüro M. Petras Leuthen Hauptstraße 42 03116 Drebkau Tel.: 035602-2 20 97 Email: m.petras@landschaftsprojektierung.com Bearbeiter: M. Petras & G. Walczak
Vermessung	ÖbVI Siegfried Minetzke Lubholzer Dorfstraße 30 15907 Lübben (Spreewald), OT Lubholz Tel.: 03546 - 185055 Fax: 03546 - 185057 E-Mail: info@oebvi-minetzke.de
Planfassung	Urfassung November 2013 überarbeitet Juli 2015 letzter Überarbeitungsstand Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Basisdaten - Lübben Spreewald im Überblick.....	4
2.	Einleitung.....	5
2.1.	Kurzdarstellung des Inhalts	5
2.2.	Ziele der Bauleitplanung.....	5
2.3.	Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens.....	5
2.4.	Bedarf an Grund und Boden.....	5
2.5.	Beschreibung der grünordnerischen Festsetzungen.....	7
2.6.	Berücksichtigung von Fachgesetzen und Fachplänen.....	12
3.	Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
3.1.	Schutzgut Mensch.....	14
3.2.	Schutzgut Boden und Geomorphologie	14
3.3.	Altlasten.....	16
3.4.	Schutzgut Wasser/Grundwasser	16
3.5.	Schutzgut Klima/Luft.....	17
3.6.	Schutzgut Landschaftsbild	18
3.7.	Schutzgut Arten und Biotope.....	19
3.8.	Schutzgebiete und Vorprüfung SPA-Gebiet.....	26
3.9.	Kurzer Abriss zur Geschichte der Stadt Lübben, Schutzgut Denkmale und Bodendenkmale	27
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ersatz und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
4.1.	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen.....	29
4.2.	Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	29
4.3.	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	29
4.4.	Maßnahmen zum Ersatz von Baumfällungen.....	30
5.	Zusätzliche Angaben.....	30
5.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	30
5.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	30
5.3.	Zusammenfassung.....	31
6	Baumersatzpflanzung.....	32
6.1	Begründung Baumersatzpflanzung.....	32
Anhang 1	Auszug TK 50	
2	Auszug Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung 1977	
3	Auszug Karte des Deutschen Reiches 1905	
4	Bestandsplan Bäume Aufnahme 2010 mit Überarbeitung Ende 2022	
5	Maßnahmenplan	

1. Basisdaten - Lübben (Spreewald) im Überblick -

Bundesland	Brandenburg
Landkreis	Dahme Spreewald
Mittlere Höhe	52 m ü NN
Höchste Erhebung	Spielberg mit 62,1 m
Fläche	119,91 km ²
Einwohner	13.937 (31. Dez. 2021)
Bevölkerungsdichte:	115 Einwohner je km ²
Postleitzahl	15907
Vorwahl	03546
KFZ Zeichen	LDS
Prädikat	Staatlich anerkannter Erholungsort
Gemeindeschlüssel	12 0 61 316
Gemeindegliederung	6 Ortsteile bzw. Stadtbezirke
Adresse der Stadtverwaltung	Poststraße 5 15907 Lübben (Spreewald)
Website	www.luebben.de
Politik Bürgermeister	Jens Richter

2. Einleitung

2.1. Kurzdarstellung des Inhalts

Mit dem Umweltbericht wird der Eingriff in die Schutzgüter durch die geplante Erweiterung des Hotels Stephanshof ermittelt und die Kompensation unter Beachtung der prioritären Belange des Landschafts- und Naturschutzes für den Bereich der Stadt Lübben erarbeitet.

2.2. Ziele der Bauleitplanung

Mit der Bauleitplanung soll für das 3-Sterne-Hotel Stephanshof in Lübben das Baurecht für eine Hotelerweiterung mit Freizeit-/Servicebereich (Sauna und Pool) geschaffen werden. Der Bestand des Bootshauses, der Slipanlage und das Paddelboot-„Regal“ bleiben davon unberührt.

2.3. Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Die Erweiterung soll in der Gemarkung Lübben, Flur 2, Flurstück 216 erfolgen.

Die überplante Fläche befindet sich im Siedlungsrandbereich der Stadt.

Der Erweiterungsstandort wird im Westen vom kleinen Fluss „Berste“, im Norden von Kleingärten/Bungalow und Streuobstwiese, im Osten und Süden von Wohnbebauung mit Gärten begrenzt. Über einen 5 m breiten Streifen ist das Grundstück nach Süden an die „Berliner Straße“ angebunden.

Vom Hotel „Stephanshof“ aus ist das gegenüberliegende o.g. Flurstück durch eine fußläufige Brücke über die Berste zu erreichen.

Es ist ein Gartengrundstück, das z.T. für den Hotelbereich Freizeit, konkret bereits für den Bootsport der Hotelgäste genutzt wird. Bootshaus mit Paddelbootlagerplatz und Slipanlage, wie ein Anlegesteg für Paddelboote und Spreewaldkähne östlich des kleinen Flusses Berste sind vorhanden.

Östlich zum Bestand für den Bereich Freizeit ist die Errichtung eines Gebäudes mit Sauna, Sanitäranlagen, Lager für Fahrräder wie auch einen Pool geplant.

Es sind 2 PKW-Stellplätze (ein Garagenplatz und ein nicht überdachter Stellplatz) zur Herstellung vorgesehen. Die Zufahrt als Anbindung an die „Berliner Straße“ ist zwischenzeitlich bereits ausgebaut worden.

2.4. Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst 1.269 m².

Das Grundstück hat folgende Nutzungsstruktur:

12,67	m ²	Bootshaus
121,91	m ²	Slipanlage und Bootslagerplatz auf privater Grünfläche
1.134,42	m ²	private Grünfläche, Garten

Die geplante Nutzungsstruktur für das Flurstück 216 ist folgende:

12,67	m ²	Bootshaus
137,50	m ²	Saunagebäude
95,20	m ²	Außenpoolanlage
36,18	m ²	Garage und Stellfläche

104,00	m ²	Zufahrt (Feuerwehr)
132,65	m ²	Wege
756,57	m ²	private Grünfläche, Garten mit 121,91 m ² Bootslegerplatz

Das Grundstück hatte vor der Planung eine Versiegelungsfläche von 12,67 m² (Bootshaus). Mit der Planung erhöht sich die Versiegelungsfläche durch das Saunagebäude, den Außenpool und die Fertigteilgarage als bauliche Anlagen. Es werden 2 Verkehrsflächen ausgebaut, die Verbindung von der Brücke bis zur Liegewiese und die Zufahrt für das Grundstück von der „Berliner Straße“. Vollversiegelungen der Verkehrsflächen werden durch wasser- und luftdurchlässigem Ausbau von Zufahrten, Wegen und dem Stellplatz vermieden.

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende geplante Flächennutzung, die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt ist.

Tabelle 1
 Geplante Nutzungsstruktur und Versiegelung

OZ	Struktur	Fläche	Einheit	GRZ/ Nutzung	Versieg. Fläche	Einheit	
1	Bestand						
1/1	Bootshaus	12,67	m ²	1,00	12,67	m ²	
1/2	Slipanlage und Bootslegerplatz	(121,91)	m ²	0,10	12,19	m ²	
2	Geplanter Neubau						
2/1	Saunagebäude	137,50	m ²	1,00	137,50	m ²	
2/2	Außenpoolanlage	95,20	m ²	1,00	95,20	m ²	
2/3	Fertigteilgarage	17,23	m ²	1,00	17,23	m ²	
3	Geplante Verkehrsflächen						
3/1	Zufahrt „Berliner Straße“ (Schotterrasen)	104,00	m ²	0,40	41,60	m ²	
3/2	Fußweg von der Brücke bis zur Liegewiese	132,65	m ²	0,60	79,59	m ²	
3/3	Stellplatz (Schotterrasen)	18,95	m ²	0,40	7,58	m ²	
Überbaute Flächen:		518,20	m ²				
					Versiegelte Flächen:	403,56	m ²
4	Grünflächen						
4/1	Slipanlage und Bootslegerplatz	121,91	m ²				
4/2	Rasen	511,90	m ²				
4/3	Pflanzflächen (P1 und P2)	122,76	m ²				
Grünflächen gesamt:		756,57	m ²				

Es bleibt eine private Grünfläche von 756,57 m² erhalten, die durch 2 Pflanzflächen mit einer Gesamtgröße von 122,76 m² gestaltet wird.

Von der privaten Grünfläche werden 121,91 m², wie bisher, als Slipanlage wie auch Bootslegerplatz genutzt. Diese wurden in der Tabelle 1 im Bestand in Klammern gesetzt und werden in der Summe nur der Grünfläche zugerechnet. Die geringe Beeinflussung des Schutzgutes Boden durch die spezifische Nutzung der Fläche mit nur 12,19 m² anzurechnende Versiegelung wird der Gesamtversiegelung des Plangebietes mit zugerechnet.

Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird jedoch nur für die geplante Neuversiegelung mit 375,14 m² ermittelt. Der in der Summe von 400 m² Gesamtversiegelung enthaltene Bestand von 24,86 m² Versiegelungsfläche ist nicht auszugleichen.

2.5. Beschreibung der grünordnerischen Festsetzungen

(1)

Verkehrsflächen und Nebenanlagen

(1.1)

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

Begründung:

Die ursprüngliche Grünfläche wird bereits durch den Aufbau der geplanten Gebäude und den Außenpool versiegelt. Ziel ist es, die Versiegelung grundsätzlich zu minimieren, um den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Biotope und Arten so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzung für die privaten Verkehrsflächen trägt ebenso wesentlich für den Erhalt der flächigen Aufnahme des Regenwassers bei, wodurch die Grundwasserneubildungsrate auf dem Grundstück erhalten wird.

Es werden somit die Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser wesentlich minimiert.

(1.2)

Der Bootslagerplatz und die Slipanlage sind nicht durch Befestigungen auszubauen.

Begründung:

Die Nutzung mit den dazugehörigen technischen Nebenanlagen befindet sich in kleingliedriger Struktur auf der privaten Grünfläche unter Erhalt derselben.



Es besteht hier nicht die Notwendigkeit den im Bestand vorhandenen Zustand zu verändern.

Mit dem Erhalt der Grünfläche ohne Befestigungen werden nicht nur Eingriffe in den Boden, das Grundwasser und Biotope vermieden, sondern auch das Landschaftsbild am Ufer der „Berste“ erhalten.

Foto-Nr.: 2

Blick von der Fußgängerbrücke zwischen Hotel und Garten auf den Zugang von der „Berste“ zur Slipanlage (rechte Fotoseite)

(2)

Die Einfriedung ist sockelfrei mit einem Abstand über Oberkante Gelände von mindestens 10 cm zu errichten.

Begründung:

Die gesamte Grünfläche, wie auch die anderen an die Berste anliegenden Grundstücke, sind

grundsätzlich Teilhabitate von Amphibien und Reptilien. Festgestellt worden sind dort Grasfrosch und Erdkröte, aber auch die Ringelnatter.

Eine Umfriedung mit Sockel würde insbesondere die Bewegungsräume der Amphibien behindern und stören.

Durch die o.g. Festsetzung wird der Eingriff durch die Nutzungsänderung im Teilhabitat private Grünfläche – Garten wesentlich gemindert.

(3) Pflanzgebote - Ausgleich Bodenversiegelung und Biotop Garten

(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.

(3.2)

Die Fläche mit dem Pflanzgebot P2 ist mit 100 Heckenpflanzen als Schnitthecke/ freiwachsende Hecke 2-reihig anzupflanzen.

Begründung:

Alle Pflanzflächen sind als Maßnahmen für den Eingriff in den Boden und damit in das Gartenbiotop geplant. Insgesamt sind 122,76 m² Pflanzflächen verteilt in 2 Teilflächen anzulegen.

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.

Die Pflanzfläche mit dem Pflanzgebot P2 ist als 2-reihige Schnitthecke/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. Die Pflanzware ist die Qualität Solitär, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 bis 150 cm.

(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.

Begründung:

Die Pflanzgebote (3.3) und (3.4) 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 Flurstücksgrenze gewählt.

(4) Festsetzung Hauptartenliste

Bäume:

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

Sträucher:

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

Schnitthecke:

Hainbuche	Carpinus betulus
-----------	------------------

Obstbäume, Apfel:

„Baumanns Renette“
„Boikenapfel“
„Boskoop“
„Cox Orange“
„Croncels“
„Danzinger Kantapfel“
„Goldparmäne“
„Grahams Jubiläum“
„Graue Renette“
„Gravensteiner“
„Hasenkopf“
„Jakob Lebel“
„James Grieve“
„Jonathan“
„Kaiser Wilhelm“
„Landsberger Renette“
„Ontario“
„Weißer Klarapfel“
„Zitronenapfel“

Obstbäume, Birne:

„Alexander Lucas“
„Conference“
„Gellerts Butterbirne“
„Gute Graue“
„Gute Luise“
„Williams Christ“
„Zuckerbirne“
„Pastorenbirne“

Obstbäume, Süßkirsche:

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

Obstbäume, Sauerkirsche:

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

Obstbäume, Pflaume:

„Hauszwetsche“
„Große Grüne Reneklode“
„Anna Späth“

„Bühler Frühzwetsche“
„Kirkes Pflaume“
„Mirabelle von Nancy“
„Ontariopflaume“
„President“
„Wangenheims Frühzwetsche“

Begründung:

Die Hauptartenliste wurde trotz der bereits festgelegten Arten bei den Pflanzgeboten erstellt und festgesetzt, damit bei Ausfällen im Bestand wie auch möglichen zusätzlichen Pflanzungen eine für den Natur- und Landschaftsraum entsprechende Artenwahl erfolgen kann.
Aus diesem Grund wurden auch alte bewährte Obstarten und –sorten aufgezeigt.

Hinweise für Maßnahmen, die keinen Bodenbezug haben oder nicht städtebaulich begründbar sind

Unter dem Begriff Hinweise werden alle Maßnahmen aufgelistet die keinen Bodenbezug aufweisen und/oder nicht städtebaulich begründbar sind. Die Gesamtheit dieser Maßnahmen wird im **Städtebaulichen Vertrag** zwischen der Stadt Lübben und dem Investor vereinbart. Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten ist der Erlass des LfU vom 02. Dezember 2019 zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei Pflanzungen in der freien Natur“ zu berücksichtigen. Die Pflanzungen an Bäumen und Sträuchern, außer bearbeitete und verschulte Obstgehölze, für die freie Landschaft haben den **Saatgutherkunftsnachweis Ostdeutsches Tiefland, 2.1**. Der Saatgutherkunftsnachweis der Pflanzenlieferung ist mit den Lieferscheinen der Lieferbaumschulen Bestandteil der vorzulegenden Unterlagen für die Bauabnahme.

Hinweis A:

Die zur Pflanzung kommenden Baumarten, ausgenommen Obstbäume und die Straucharten, ausgenommen Beerenobst sind mit Herkunftsnachweis, gemäß dem Erlass 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.

Hinweis C:

Monetärer Ausgleich und monetärer Ersatz bei Baumfällungen sind bei nicht möglichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes für Maßnahmen im Verwaltungsbereich der Stadt Lübben oder des Landkreises bis zur Umsetzung dem entsprechenden Fonds für Naturschutzmaßnahmen zuzuführen.

2.6. Berücksichtigung von Fachgesetzen und Fachplänen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 / Nr. 6)

Weitere gesetzliche Grundlagen:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 / Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 (Nr. 33);

Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 BauGB in Kraft seit 01.05.2018

Brandenburgische Bauordnung (BgbBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. Teil I/ 18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21 Nr. 5)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG-) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geändert durch Artikel 7 G. v. 25.02.2021(BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 zul. geändert durch Artikel 2 Absatz 3 vom 19. Oktober 2022; (BGBl. IS. 1792)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG -) vom 24.05.2004 (GVBl. Teil I Nr.9 S. 215 ff.)

Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung – BbgCWPV) vom 18.05.2005 (GVBl. Bbg II S. 254)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geändert durch Artikel 1 vom 18.08.2021 (BGBl. IS. 3908)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG) i. d. F. vom 21.01.2013 zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09. 2020 (GVBl. I/20. [Nr.28])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neu gefasst durch B. v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.21(BGBl. IS. 4147) geändert worden ist.

Gesetz über die Prüfung der Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S 62) zul. geändert durch Artikel 1 G. v. 18.12.2018 (GVBl. I/18 Nr. 37)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. L S. 137), zul. geändert G. v. 30.04.2019 (GVBl. L. Nr.15)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021; (BGBl. I S. 3901)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. Nr. 20) zul. geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 28)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997, GVBl./97, [Nr. 05] S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, [Nr. 5], S. 5)

Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 1996 (GVBl./96 [Nr. 17], S. 266) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Juni 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 22])

Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des MUNR und MSWV des Landes Brandenburg zur Verfahrensbeschleunigung bei Ausgliederung von Flächen aus den Naturschutz- und Landschaftsschutzgebietsverordnungen nach §§ 21 und 22 BbgNatSchG, die Gegenstände von städtebaulichen Satzungen sind (VwV Ausgliederungsverfahren) vom 30. Mai 1997 (ABl. S. 563)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2019 zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“

Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung "Biosphärenreservat Spreewald" (NatSGSpreewV) vom 12. September 1990 (GBI. DDR 1990, SDr. 1473)

Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzverordnung – BaumSchV LK LDS) vom 28.09.2022

Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 7028 gemäß Richtlinie 79/409/EWG Special Protection Area, Europäisches Vogelschutzgebiet v. 2004, „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ (Amtsblatt für Bbg. Nr. 34 S. 786 vom 01.06.2005).

3. Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Siedlungsrandlage der Stadt Lübben, die sich im Außenbereich befindet.

Das Flurstück ist südlich durch Wohnbebauung an der „Berliner Straße“ und östlich durch Wohnbebauung und Gewerbenutzung begrenzt. Im Norden grenzen Bungalow und Kleingärten einschließlich einer Streuobstwiese/Obstgarten. Daran nördlich erstreckt sich eine Eigenheimsiedlung an einer Stichstraße.

Im Westen fließt die „Berste“ mit der Nutzung durch Spreewaldkähne und Paddler. Das Hotel mit Terrasse schließen sich westlich an die „Berste“ an.

In diesem Kleinraum treffen Wohnbebauung und Hotel- und Gaststättenbetrieb einschließlich touristischer Nutzung der Fließgewässer zusammen.

Durch die nicht unerhebliche touristische Gewässernutzung wie auch den Gaststätten- und Hotelbetrieb mit Anbindung an den kleinen Fluss sind Emissionsquellen für Lärm zu bestimmten Zeiten auch an den Wochenenden und gerade bei schönem Wetter vorhanden.

Diese Lärmfrequenzen sind nicht technischer Art, sondern werden durch die Besucher verursacht. Eine Verstärkung von Lärmimmissionen aus dem Geltungsbereich oder vom Hotel ist durch diese Planung nicht zu erwarten.

Mit dem Sauna- und Wellnessangebot ist kein zunehmender Lärm verbunden. Beide Freizeitaktivitäten leben von der Ruhe.

Es geht dem Hotel um das „Halten“ der Gäste für einen Tag oder länger, um Angebote für Schlechtwetterlagen und um eine Ausdehnung der Saisonzeit. Kann dies durch das Angebot erreicht werden, dann verringert sich dazu der Fahrzeugverkehr der ständig an- und abreisenden Touristen.

Durch die Lage der Baukörper und deren Zugangsbereiche von Norden, wie auch der Außenpool im Norden, wird die angrenzende südliche Wohnbebauung nicht stärker als bisher beeinflusst.

Selbst der Bungalow auf dem Nachbargrundstück wird wegen des Erhalts des Paddelbootslagers, wie auch der dort bereits vorhandenen Hecke, nicht beeinflusst.

Veränderungen im Landschaftsbild, da die ehemalige private Grünfläche/Garten umgenutzt und z.T. überbaut wird, werden durch die Pflanzflächen und die Baumpflanzen gemindert.

3.2. Schutzgut Boden und Geomorphologie

Der Geltungsbereich liegt in der Aue von 2 Flüssen, der Spree (Hauptspree) und der „Berste“.

Die Standorteinheit ist D 2b, grundwasserbestimmte Sande, aus alluvialer Bodenbildung resultierend. Die Leitbodenform ist Sand-Humusgley, Auenbildungen ohne Niedermoor.

In diesem Bereich ist durchaus mit Torflinsen bzw. tiefer liegenden Torfschichten zu rechnen.

Das Grundstück liegt auf einer Höhe von 49,28 m bis 49,08 m im Hauptbereich und zur Berliner Straße hin, also im Bereich der Zufahrt, steigt das Gelände bis auf 50,24 m über Normalhöhennull (NHN). Das benachbarte südliche Wohngrundstück befindet sich auf 49,37 m bis 49,44 m NHN auf dem Flurstück 191.

Das östliche Grundstück, Flurstück 5/10, liegt bei 49,18 m bis 49,08 m NHN in Höhe der geplanten Baufelder und das nördliche Grundstück liegt bei 49,34 m bis 49,51 m NHN Richtung „Berste“ und 49,14 m bis 48,97 m NHN im Nordosten. Das Gelände fällt nach Nord-Osten und Osten Richtung

Spreeaue.

Durch die geplanten Nutzungen wird in den Boden eingegriffen. Es wird durch das Überbauen und versiegeln in folgende Bodenfunktionen eingegriffen:

- die Lebensraumfunktion (Pflanze und Tier)
- die Puffer- und Filterfunktion
- die Infiltrationsfunktion
- die Erosionsschutzfunktion
- die biotische Ertragsfunktion

In eine weitere Bodenfunktion wird nicht eingegriffen:

- Lagerstättenressource

Durch die Errichtung von Gebäuden (Fundamente) und baulichen Anlagen (Außenpool) besteht die Möglichkeit in die

- Archivfunktion für Kultur- und Naturgeschichte einzugreifen.

Die Wege- und Verkehrsflächen (Wege und Stellfläche) werden wasser- und luftdurchlässig ausgebaut. Durch diesen Ausbau wird der Eingriff in den Boden wesentlich gemindert. Es wird durch das Überbauen in folgende Bodenfunktionen eingegriffen:

- die Lebensraumfunktion (Pflanze und Tier)
- die biotische Ertragsfunktion

Es ergibt sich folgende Eingriffs-Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden:

Tabelle 2
 Eingriffs-Ausgleichsbilanz Schutzgut Boden

Art des Eingriffs	Betroffene Fläche	Ausgleichs- schlüssel	Ausgleichs- maßnahme
Versiegelung: durch Gebäude (Sauna, Außenpoolanlage u. Fertigteilgarage)	248,02 m ² private Grünfläche/Garten	je 60 m ² - Pflanzung von 1 Baum oder 10 Sträucher	Pflanzung von 4 Bäume oder 40 Sträucher
Überbauung: durch private Verkehrs- flächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau	251,92 m ² private Grünfläche/Garten	je 250 m ² - Pflanzung von 1 Baum oder 10 Sträucher	Pflanzung von 1 Baum und 3 Solitärsträucher o. je Baum 10 Sträucher
	Pflanzung Bäume gesamt: oder Pflanzung Sträucher/ Hecke gesamt:	5 Bäume = mindestens 5 Bäume der Qualität H 3xv StU 14-16 cm, 40 Sträucher der Qualität Str. v h 60 - 100 cm bzw. Heckenpflanzen, Heister Umfang ab 5 cm	

Hinweis:

Werden andere, geringere Qualitäten für die Baumpflanzungen gewählt, dann sind die Stückzahlen entsprechend zu verändern, d.h. die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wäre zu erhöhen und die Sträucheranzahl würde sich dann zu dieser Baumanzahl mit 10 Stück je Baum ebenfalls

verändern.

Ermittlung
 monetärer Ausgleich für die Erweiterung der Versiegelungsflächen auf der Grundlage: HVE
 Übernahme der Flächen aus B-Plan/Umweltbericht

Tabelle 3
 Monetärer Ausgleich

Gebäude/ Verkehrsfläche	Eingriffs- fläche in m ²	Berechnungs- satz €/m ²	Faktor der Versiegelung	monetärer Ausgleich in €	Anmerkungen
Saunagebäude	137,50	10,00	1,00	1.375,00	Der monetäre Ausgleich ist als Option zu verstehen.
Außenpoolanlage	95,20	10,00	1,00	952,00	Die Pflanzungen aus Tabelle 2 sind festgesetzt und auszuführen.
Fertigteilvergarage	17,23	10,00	1,00	172,30	Die Option erfolgt tw. oder gänzlich an einen Fond der uNB des LK wenn die Pflanzungen nicht möglich wären.
Stellfläche	18,95	10,00	0,40	75,80	
Zufahrt	104,00	10,00	0,40	416,00	
Fußwege	132,65	10,00	0,60	795,90	
Summe monetärer Ausgleich:				3.787,00	

3.3. Altlasten

Altlasten sind für das Flurstück nicht bekannt.

3.4. Schutzgut Wasser/Grundwasser

Durch die Stadt Lübben fließen die „Berste“ und die „Spree“.

Durch das Hotelgrundstück mit Garten fließt die „Berste“, d.h. von Westen grenzt an den kleinen Fluss das Hotel und von Osten der Garten mit Bootshaus und Slipanlage.

Die „Berste“ ist ein Gewässer I. Ordnung, dass somit in der Zuständigkeit des LfU Brandenburg steht.

Sie ist, entsprechend Anlage 1 zur Verordnung auf den schiffbaren Gewässern des Landes Brandenburg (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II, Nummer 10 vom 25. April 2005 zuletzt geändert durch Verordnung vom 10. Februar 2022, GVBl. II/22, (Nr. 22]) im Abschnitt Stadtgraben Lübben bis Mündung in die Spree als schiffbares Landesgewässer eingestuft ist. Es befindet sich damit im Zuständigkeitsbereich des LBV, als Schifffahrts- und Hafenbehörde des Landes Brandenburg.

Verbunden werden Hotelanlage und Garten durch eine fußläufige Brücke.

Die „Berste“ und die „Spree“ wird mit Spreewaldkähnen (Tourismus) aber auch mit Paddelbooten befahren. Beidseitig des Ufers der Berste in Hotelhöhe befinden sich Anlegestellen für Kähne und

Paddelboote.

In das Fließgewässer „Berste“ wird durch die geplanten Erweiterungen auf dem Gartengrundstück nicht eingegriffen. Die geplanten Gebäude, Einbauten im Außenraum werden nicht bis zum Ufer geführt, sondern mit einem Abstand von 12 m errichtet.

Der Schutzbereich des Ufers (Gewässer 1. Ordnung) mit einer Breite von 10 m wird durch die vorgenommenen Baufeldplanungen eingehalten. Innerhalb des Schutzstreifens steht als Bestand das kleine Bootshaus. Es ist 5,40 m von der Böschungsoberkante entfernt.

Standgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Flurstück liegt z.T. im Überschwemmungsgebiet, gem. Flächennutzungsplan ALK-Hybrid, Anlage 5.

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind durch die Wasserbehörde festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Spree.

Das Niederschlagswasser versickert grundsätzlich nur flächig nicht punktuell innerhalb der Grundstücksfläche, da die Grundwasserstände relativ hoch sind. Mit natürlichen Grundwasserständen ist bei 60 bis 20 cm unter Flur zu rechnen, gemäß „Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung“, Cottbus Blatt 38. Ein flächiger Oberflächenablauf zur „Berste“ hin, ist auf Grund des natürlichen Anstieges nicht gegeben. Dieser erfolgt nach Nordosten durch die Kleingärten Richtung Spreeaue.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Lübben gesichert. Die Herstellung eines Brunnens zur Entnahme für Brauchwasser (Gießwasser) ist nicht geplant.

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Freizeitbereich erfolgt durch die Anbindung an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Lübben über die Zufahrt „Berliner Straße“.

Auf Grund der relativ hohen Grundwasserstände wird für die Gründung der Gebäude und baulichen Anlagen eine partielle temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich.

Diese ist jedoch so zu beschränken, dass die wertvollen Uferbäume erhalten bleiben.

Die mit Efeu bewachsene Ulme (Baum-Nr. 1 Anhang 4) ist durch ihren Zustand bei einem Sturmereignis weiter beschädigt und im Zuge der Verkehrssicherung entfernt worden, ebenso wie die direkt benachbarten Bäume N. 2 und 3.

3.5. Schutzgut Klima/Luft

Der Landschaftsraum befindet sich im Bereich des Kontinentalklimaeinflusses.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beläuft sich auf 539 mm, die Schwankungsbreite erreicht 510 – 610 mm.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,0 bis 8,5 Grad Celsius, wobei die Niederungen durch ein erhöhtes Risiko von Früh- und Spätfrösten geprägt sind.

Die Hauptwindrichtung ist Nord-West.

Der Landschaftsraum von Lübben wird in seinem Mikroklima aber besonders durch den grundwassernahen Niederungsstandort und die Fließgewässer beeinflusst. Das Mikroklima ist im Naturraum des Spreewaldes ausgewogener und wird durch eine relativ höhere Luftfeuchtigkeit geprägt.

Es sind keine erheblichen Schadgasbelastungen aus dem Großraum bekannt.

Im Siedlungsstandort von Lübben selbst bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung sind folgende Immissionsquellen vorhanden.

- Stickoxide, Blei, Reifenabrieb, Lärm von Durchfahrts-, Anlieger- und Gewerbeverkehr
- Stickoxide der Heizungsanlagen von Wohn- und Gewerbegebäuden
- Abluft, Gerüche, Stäube, Lärm durch Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft
- Stäube und Lärm durch Bau- und Sanierungstätigkeiten jeweils zeitweise

Eine Erhöhung dieser Immissionen ist durch das Errichten des Saunagebäudes nicht zu erwarten. Da die Außenpoolanlage mit Liegewiese nördlich des Saunagebäudes ausgebaut wird, ist das südliche Wohngrundstück nicht beeinflusst. Das Saunagebäude bildet zum Wohnhaus hin eine Immissionssperre, da der Hauptzugang von Norden in das Gebäude führt. Untergeordnete Zugänge sind von Westen und Osten gegeben.

Die Pflanzungen entlang der Südgrenze des Plangebietes erbringen zwar einen Sichtschutz, mindern auch innerhalb der Vegetationszeit die Lärmimmission in einem sehr begrenzten Maß.

3.6. Schutzgut Landschaftsbild

Die günstige geographische Lage der Stadt auf einer Talsanderhöhung zwischen den beiden Regionen Unter- und Oberspreewald ermöglichte den Übergang über das schwer passierbare Spreetal und dessen Sumpfgelände. Die Spree drängt am Standort Lübben ihre Wassermassen zusammen und löst sich bald darauf wieder in mehrere Wasserläufe auf. Somit war das gesamte Gebiet um Lübben bereits in der Mittelsteinzeit besiedelt. Neben der Spree fließt noch der kleine Fluss Berste durch die Stadt und mündet nördlich von Lübben in die Spree. Weitere Fließgewässer, wie der „Burg-Lübbener-Kanal“ und der „Rote Nil“ sind prägend für das Stadt- und Landschaftsbild in und um Lübben.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Siedlungsrandlage der Stadt Lübben, die sich im Außenbereich befindet. Das Flurstück ist südlich durch Wohnbebauung an der Berliner Straße (B 115) und östlich durch Wohnbebauung und Gewerbenutzung begrenzt. Südlich der Berliner Straße beginnt „Der Hain“, ein ca. 20 ha großer Restauenwald als Landschaftspark gestaltet, mit bis zu 30 m hohen und teilweise über 200 jährigen Stieleichen. Nördlich der Vorhabenfläche befinden sich Bungalow und Kleingärten, einschließlich einer Streuobstwiese/Obstgarten und daran nördlich erstreckt sich eine Feld-Wiesenflur, welche mit Feldgehölzen durchsetzt ist. Diese naturnahe, weitestgehend unbebaute Fläche wird von den Flüssen Berste und Spree, die sich nördlich der Fläche vereinen, begrenzt. Im Grunde liegt der Geltungsbereich in einer Aue von 2 Flüssen. Westlich der Vorhabenfläche befindet sich das Hotel Stephanshof, östlich von diesem fließt die Berste mit der Nutzung zum Wassertourismus. In diesem Kleinraum treffen Wohnbebauung sowie Hotel- und Gaststättenbetrieb einschließlich touristischer Nutzung der Fließgewässer zusammen.

Auftretende Veränderungen des näheren Landschaftsbildes durch die Umnutzung der privaten Grünfläche/Garten werden durch festgelegte Pflanzflächen und die Baumpflanzungen gemindert. Die Gehölzpflanzungen werden in 2 unterschiedliche Pflanzflächen mit Pflanzgeboten und durch Einzelbaum- und Solitärstrauchpflanzgeboten vorgenommen, so dass eine Verteilung des Großgrüns innerhalb der Erweiterungsfläche hergestellt wird.

In das Fließgewässer „Berste“ wird durch die geplanten Erweiterungen auf dem Gartengrundstück nicht eingegriffen. Die geplanten Gebäude und Einbauten im Außenraum werden mit einem Abstand von 12 m zum Ufer errichtet. bleiben.

Durch die geplante Hotelenerweiterung mit dem Bau im Freizeit-/Servicebereich (Sauna und Pool) wird das Landschaftsbild innerhalb des Eingriffsgebietes vom Garten zum Hofgrundstück mit

Bebauung verändert. In prioritäre Landschafts- und Naturräume wie der Aue und der Streuobstwiese im Norden wird nicht eingegriffen. Die Veränderungen mit direktem Bezug zum Vorhaben werden durch die geringeren Bauhöhen gegenüber dem Bestand im Süden und im Westen auf das Notwendige reduziert.

Durch die Heckenpflanzung P2 zur südlichen Grenze wird das geplante Saunagebäude zum südlichen Wohngrundstück hin eingegrünt. Mit der Pflanzung der freiwachsenden Hecke wird die Kämmerigkeit, ein prägendes Element des Landschaftsbildes der Niederung in einem kleinen Rahmen aufgenommen.

3.7. Schutzgut Arten und Biotope

Biotope

Die Stadt Lübben liegt zwischen dem Unter- und Oberspreewald und wird von den Flüssen „Spree“, „Berste“, „Roter Nil“ und dem „Burg-Lübbener-Kanal“ geprägt.

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Siedlungsrandbereichs der Stadt, gehört zum Hotel „Stephanshof“, und dient als eigentliches Gartengrundstück dem Hotelbereich bereits als Freizeitfläche, welche von den Hotelgästen genutzt wird.

Durch die bereits über Jahre von Hotelgästen genutzte Gartenfläche für Freizeitaktivitäten entwickelten sich durch das Anlegen und regelmäßige Pflegen einer Rasenfläche keine wertbestimmenden Biotope.

Festzustellen ist, dass in der Verordnung über das Biosphärenreservat das Grundstück als naturnah und als entsprechend der spreewaldtypischen Tradition gestalteter Garten (Streuobstwiese mit mehr als 30 Obstbäumen) ausgewiesen wurde.

Mit der Erstaufnahme für das Planvorhaben vom 11.08.2010 war der Eindruck von diesem Grundstück jedoch ein wesentlich anderer.



Foto: 3
Aufnahmedatum: 11.08.2010

Blick von Osten zum Trennzaun
und Richtung „Berste“ mit
Fußgängerbrücke



Foto: 4
Aufnahmedatum: 29.08.2013

Gartenbereich wie Foto 3 nur mit
Blickrichtung vom Trennzaun nach Osten

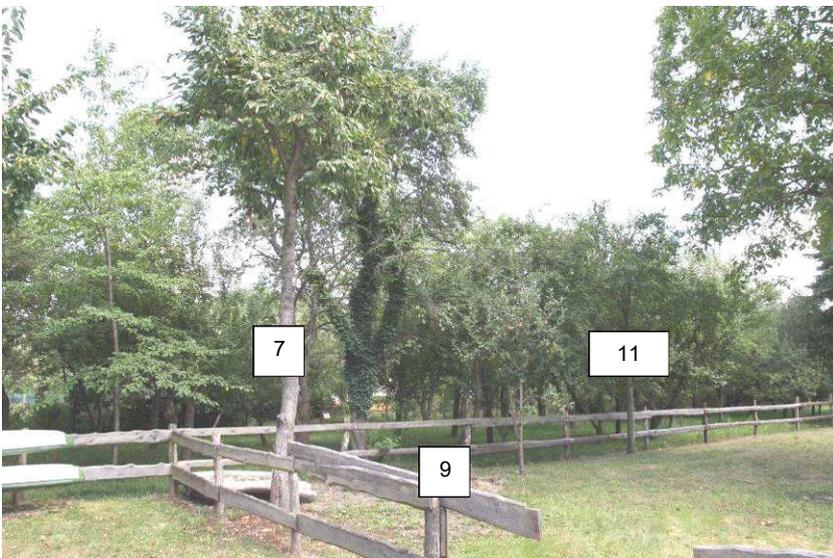


Foto: 5
Aufnahmedatum: 29.08.2013

Blick aus dem Geltungsbereich nach
Norden auf die Streuobstwiese hinter der
Einfriedung (Flur 2, Flurstück 85)

Zahlen in den weißen Kästchen =
Baumnummer, s. Anhang 0



Foto: 6
Aufnahmedatum: 11.08.2010

Garteneinfriedung und Trennelemente,
lockere Zierstrauchhecke zum
südlichen Wohngrundstück,
sichtbar größere freie Gebrauchsrasen-
flächen



Foto: 7
Aufnahmedatum: 29.08.2013

Blick von der Fußgängerbrücke
nach Osten

Weißer Pfeil = Walnussbaum

Innerhalb der Gartenfläche befinden sich zum 29.08.2013 insgesamt 13 Obstbäume, 3 heimische Laubbäume und 6 Nadelbäume. Das Bild des Gartens wird von den Apfelbäumen Nr. 14 und 21 und dem Walnussbaum Nr. 12 bestimmt. 9 Obstbäume haben sich hier relativ gut entwickelt. 7 weitere Obstbäume haben einen wesentlich kleineren Stammumfang und unterliegen durch den Dichtstand dem Konkurrenzdruck der oben genannten.

Der Garten, Flurstück 216, wird im Norden und im Süden durch Nadelbäume „begrenzt“ und auch an der westlichen Seite der Anbindung an die Berliner Straße.

Mit der Erstellung des Vermessungsplanes wurde mit dem Eintrag „Streuobstwiese“ im Bereich der Flur 2, Flurstück 85, s. Anhang 4 Umweltbericht Bestandsplan Bäume und Anlage 1 zum Durchführungsvertrag, auf die direkt an das Grundstück 216 im Norden angrenzende Streuobstwiese hingewiesen. Das benachbarte Grundstück, nicht der Geltungsbereich, weist den genannten Baumbestand von 30 Obstbäumen auf, s.o. Foto 4, wie in der Verordnung zum Biosphärenreservat dargestellt.

Die Größe des Flurstücks 216 mit Zufahrtsbereich zur „Berliner Straße“ beläuft sich insgesamt auf eine Größe von 1.269 m² (Zufahrt geplant mit 104 m² Schotterrasen).

Auf Grund der Größe des Flurstücks, seines Bestandes an Obstbäumen und deren Entwicklung, der intensiven Mahd der Rasenfläche (keine Frischwiese oder Frischwiesenbrache), sowie der vorgefundenen Nutzung im Nahbereich der „Berste“ ist nicht von einer Streuobstwiese auszugehen, sondern eher von einem Garten. Durch den Baumbestand des Grundstücks, der großen markanten Ufergehölze aber auch der Bebauung von Flurstück 188 u. 191 wird der Geltungsbereich erheblich verschattet, was sich auf die Vegetationszusammensetzung des Rasens wie auch auf das Artenvorkommen der Fauna hemmend auswirkt.

Die Fällung der gut entwickelten Jungesche (*Fraxinus excelsior*) an der nordöstlichen Grundstücksgrenze konnte im Rahmen des B-Plan-Verfahrens durch Veränderung der Stellplätze vermieden werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist jedoch die Fällung von Bäumen erforderlich. Von den insgesamt 9 Fällungen, sind 3 Nadelbäume, 5 Obstbäume und eine Walnuss betroffen. Die zur Fällung bzw. Rodung geplanten Bäume weisen keine Baumhöhlen auf und tragen auch keine Vogelnester. Somit beherbergen diese Bäume keine Brutstätten bzw. Fledermausquartiere. Somit wird nicht in die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eingegriffen, s. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Tabelle 5

Baumbestand auf dem Flurstück 216 s. **Anhang Baumbestand**, Aufnahme erfolgte 2010 mit Vermessung
 (Kein Baum, da Stammumfang < 60 cm aufgenommen, Baum = Zeile grün gefärbt)

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Bemerkungen	Fällung
1	Ulme mit Efeubewuchs	420	Ufergehölz, Standort Grundstücksgrenze	Schadenbeseitigung
2	Fichte	81	Standort Grundstücksgrenze	
3	Fichte	90	Standort Grundstücksgrenze	
4	Apfel	54		X
5	Apfel	24		X
6	Süßkirsche	125		X
7	Süßkirsche	69		X
8			bei Nachkontrolle Aug. 2013 nicht mehr vorh.	
9	Apfel	15		
10	Hauspflaume (Zwetschge)	100		X
11	Hauspflaume (Zwetschge)	42	Standort Grundstücksgrenze	
12	Walnuss	127		X
13	Apfel	39		X
14	Apfel	125		X
15	Birne		bei Nachkontrolle Aug.2013 nicht mehr vorh.	
16	Fichte	112		X
17	Fichte	128		X
18	Gemeine Esche	114	Vorschläge wurden umgesetzt, bleibt erhalten	
19	Gemeine Esche	38	bei Nachkontrolle Aug.2013 nicht mehr vorh.	X
20	Apfel	46		X
21	Apfel	123		X
22	Fichte	171		X
23	Fichte	130	Standort Grundstücksgrenze	
Baumfällungen:				9
Erforderliche Ersatzpflanzungen oder				9
Monetärer Ersatz in € an den Fond uNB des LK oder der Stadt Lübben s. Tabelle 6				3.685,00

Tabelle 6

Ermittlung des monetären Ersatzes für die notwendigen Baumfällungen

Baum-Nr:	Baumart (gefällte Bäume)	Stammumfang der Fällung in cm	Größe u. StU Ersatz-Pflanzung in cm	Monetärer Ersatz pro Baum in €	Gesamt in €
Nadelbäume					
16, 17	Fichten	112 und 117		300,00	600,00
22	Fichte	171		420,00	420,00
Obst- und Nussbäume					
6, 7	Süßkirschen	125 und 69	14-16	410,00	820,00
14, 21	Apfel	125 und 123	14-16	410,00	820,00
10	Pflaume	100	14-16	410,00	410,00
12	Walnuss	127	14-16	615,00	615,00
Gesamtsumme Ersatz für Baumfällungen:					3.685,00

Im Eingriffsgebiet befindet sich ein Biotop

- Scherrasen

Scherrasen mit locker stehenden Bäumen (GZAG): 051622

Im gesamten Bereich der Vorhabenfläche wird dieser Biotop regelmäßig gepflegt. Unregelmäßig sind auf dieser Fläche neben Laubgehölzen und Obstbäumen auch Nadelgehölze zu den Gartengrenzen eingestreut.

Tabelle 7
 Pflanzenaufnahme

Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung
Wildblumen und Gräser	
Ausdauerndes Gänseblümchen	Bellis perennis
Gewöhnliches Hornkraut	Cerastium holosteoides
Gewöhnliches Knäulgras	Dactylis glomerata
Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Gemeiner Löwenzahn	Taraxacum officinale
Herbst-Löwenzahn	Leontodon autumnalis
Weiß-Klee	Trifolium repens
Echter Schafschwingel	Festuca ovina
Rohr- Schwingel	Festuca arundinacea
Gewöhnliches Rispengras	Poa trivialis
Einjähriges Rispengras	Poa annua
Gamander Ehrenpreis	Veronica chamaedrys
Breitwegerich	Plantago major
Spitzwegerich	Plantago lanceolata
Bäume	
Echte Walnuss	Juglans regia
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Fichte	Picea abies
Kultur- Apfel	Malus domestica
Kultur- Birne	Pyrus communis
Mirabelle	Prunus domestica subsp. syriaca
Pflaume	Prunus domestica
Süßkirsche	Prunus avium

Nachweise Fauna

Auf der Vorhabenfläche wurden folgende faunistische Nachweise erbracht und in der Auflistung mit ihren Erfassungsstatus dargestellt.

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

(NG=Nahrungsgast, B=Brutvorkommen, BV=Brutverdacht, L=Lebensraum, TL=Teillebensraum)

Tabelle 8
 Aufgenommene Tierarten im B-Plangebiet

Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung	Nutzung des B-Plangebietes
Säugetiere:		
Igel	<i>Erinaceus europaeus</i>	TL
Steinmarder	<i>Martes foina</i>	TL
Maulwurf	<i>Talpa europaea</i>	TL
Vögel:		
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	BV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	NG
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	NG
Elster	<i>Pica pica</i>	NG
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B
Haussperling	<i>Passer domestica</i>	NG
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV
Ringeltaube	<i>Calumba palumbus</i>	NG
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	NG
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	NG
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	NG
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	B
Lurche und Kriechtiere		
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	TL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	TL
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	TL
Schmetterlinge:		
Admiral	<i>Vanessa atalanta</i>	
Großes Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i>	
Tagpfauenauge	<i>Inachis io</i>	
Zitronenfalter	<i>Gonepteryx rhamni</i>	

Im Plangebiet befinden sich Lebens- und Teillebensräume geschützter Arten, die von der Baumaßnahme jedoch nicht berührt werden.

Unter den im Plangebiet nachgewiesenen Arten sind einige in der Roten Liste Brandenburgs bzw. Deutschlands aufgeführt. Diese Arten werden in Tabelle 6 aufgeführt und mit dem jeweiligen Schutzstatus dargestellt. Anschließend werden die verwendeten Kürzel dieser Liste erklärt.

Unter den festgestellten Säugetierarten befinden sich 2 Arten mit einem Schutzstatus der Roten Liste aus dem Jahre 1992 des Landes Brandenburg. Diese fallen unter die Einstufung potentiell

gefährdet (4), was aus heutiger Sicht mit der Wertigkeit (V) Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands zu vergleichen ist.

Tabelle 9

Artenliste geschützter Tiere

Rote Liste-Arten - Deutschland (D) und Brandenburg (BB)

L = Lebensraum, TL = Teillebensraum

(Rote-Liste = RL, 0= ausgestorben/verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht,

2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4 = potentiell gefährdet, V = Vorwarnliste)

Arten	Wiss. Name	RL- D 2009	RL-BB 2008
Igel	Erinaceus europaeus		4
Maulwurf	Talpa europaea		4
Ringelnatter	Natrix natrix	V	3
Hausperling	Passer domesticus	V	
Grasfrosch	Rana temporaria	V	3

Von den im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten konnten nur zwei sichere Brutnachweise registriert werden, alle weiteren wurden als Nahrungsgäste registriert bzw. besteht für diese Brutverdacht.

Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie wurden auf dem Grundstück des Plangebietes nicht nachgewiesen. Der Hausperling, als rückläufige Art in der Vorwarnliste aufgenommen, konnte als Nahrungsgast erfasst werden.

Igel und Maulwurf sind in den Gärten bzw. in den Randgebieten regelmäßig anzutreffen. Hier, mit der Nähe zur nördlichen Auenstruktur, finden sich geeignete Ausweichmöglichkeiten für beide Arten während der Bauzeit und darüber hinaus. Auch nach der Bauphase ist der Lebensraum weiterhin für diese nutzbar.

Ähnlich verhält es sich bei der Ringelnatter und dem Grasfrosch, welche das Plangebiet als Teil-lebensraum temporär aufsuchen. Beide Arten sind dem Lebensraum Wasser verbunden. Die Konzentration der Lebensräume Auenlandschaft, Gärten und Berste ergeben einen gut strukturierten Lebensraumverbund, welcher von beiden Arten gern besiedelt wird. Neben einem entsprechenden Nahrungsangebot besteht für den Grasfrosch auch die Möglichkeit der Laich-ablage in den temporären Gewässern der Flussniederungen.

Beide Arten werden das Vorhabengebiet auch nach den baulichen Veränderungen weiterhin sporadisch frequentieren.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der nachgewiesenen Arten und ihrer Populationen ist durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

3.8. Schutzgebiete und Vorprüfung SPA-Gebiet

Die Stadt Lübben (Spreewald) befindet sich mit ihrem eigentlichen Stadtgebiet im **Biosphärenreservat Spreewald**, im Schutzbereich Landschaftsschutzgebiet Zone III, „Zone der harmonischen Kulturlandschaft“.

Die Stadt Lübben (Spreewald) wird vom **Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“** (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 34 vom 31.08.2005) tangiert.

Die Vorhabenfläche gehört nicht zum Europäischen Vogelschutzgebiet, ist jedoch im Norden von diesem unweit entfernt und findet im Umweltbericht durch eine Vorprüfung auch seine Beachtung.

Die Stadt selbst wird sowohl am südlichen als auch am nördlichen Stadtrand vom SPA-Gebiet flankiert, in westlicher sowie östlicher Richtung jedoch nicht.

Tabelle 10

Wertbestimmende Vogelarten des SPA

Größe: 80.216 ha
EU-Nr.: DE 4151-421 Landes-Nr. : 7028

Die wertbestimmenden Vogelarten des Anhangs I der Richtlinie 79/409/EWG (aktuelle Fassung 2009/147/EG) für o.g. Vogelschutzgebiet sind gem. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 34 vom 31. August 2005 folgende:

Blaukehlchen	Brachpieper	Bruchwasserläufer
Doppelschnepfe	Flusseeeschwalbe	Rohrdommel
Eisvogel	Grauspecht	Kornweihe
Fischnadler	Kleines Sumpfhuhn	Moorente
Goldregenpfeifer	Mittelspecht	Rohrweihe
Heidelerche	Ortolan	Schwarzspecht
Kampfläufer	Rotmilan	Silberreiher
Kranich	Schwarzmilan	Trauerseeschwalbe
Seeadler	Merlin	Sumpfohreule
Weißbartseeschwalbe	Neuntöter	Sperlingskauz
Ohrentaucher	Tüpfelsumpfhuhn	Raufußkauz
Rothalsgans	Schwarzkopfmöwe	Schwarzstorch
Singschwan	Sperbergrasmücke	Zwergschwan
Zwerggans	Weißstorch	Wespenbussard
Wachtelkönig	Weißwangengans	Ziegenmelker
Zwergrohrdommel	Zwergmöwe	Zwergsäger
Zwergseeschwalbe		

Regelmäßig vorkommende Zugvogelarten, die nicht in Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind (Kursivschrift = Wasser- und Watvogelarten):

<i>Alpenstrandläufer</i>	<i>Blässgans</i>	<i>Blässhuhn</i>
<i>Bekassine</i>	<i>Brandgans</i>	<i>Braunkehlchen</i>
<i>Dunkelwasserläufer</i>	<i>Flussregenpfeifer</i>	<i>Flussuferläufer</i>
<i>Gänsesäger</i>	<i>Graugans</i>	<i>Graureiher</i>
<i>Großer Brachvogel</i>	<i>Grünschenkel</i>	<i>Kiebitz</i>
<i>Knäkente</i>	<i>Kolbenente</i>	<i>Kormoran</i>
<i>Krickente</i>	<i>Kurzschnabelgans</i>	<i>Lachmöwe</i>
<i>Löffelente</i>	<i>Nachtigall</i>	<i>Pfeifente</i>
<i>Reiherente</i>	<i>Rohrschwirl</i>	<i>Rothalstaucher</i>
<i>Rotschenkel</i>	<i>Sandregenpfeifer</i>	<i>Schellente</i>
<i>Schnatterente</i>	<i>Sichelstrandläufer</i>	<i>Silbermöwe</i>
<i>Spießente</i>	<i>Stockente</i>	<i>Sturmmöwe</i>

<i>Tafelente</i>	Teichrohrsänger	<i>Uferschnepfe</i>
<i>Temminckstrandläufer</i>	<i>Tundrasaatgans</i>	<i>Waldsaatgans</i>
<i>Waldwasserläufer</i>	<i>Weißflügelseeschwalbe</i>	
<i>Zwergstrandläufer</i>	<i>Zwergtaucher</i>	

Des Weiteren für das Land Brandenburg bedeutende Arten (vom Aussterben bedroht):

Baumfalke	Raubwürger	Wiedehopf
-----------	------------	-----------

Anmerkung: Diese 3 Arten sind nach RL– Brandenburg von 2008 neu eingestuft und nicht vom Aussterben bedroht.

Die Vorprüfung zum SPA-Gebiet hat ergeben, dass die o. g. wertbestimmenden Vogelarten ihr Bruthabitat nicht im Geltungsbereich des B-Planes haben und dass eine Verschlechterung hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens in dem vom Geltungsbereich tangierten SPA-Gebiet nicht zu erwarten ist.

Die wertbestimmenden Arten des Vogelschutzgebietes sind nicht betroffen.

Es wird nicht in die Verbotstatbestände des Schutzgutes nach § 44 BNatSchG eingegriffen. Es wurden keine Fortpflanzungsstätten in den betroffenen Gehölzen 2011, 2013, 2016 und 2022 bzw. im Gartenbereich (Bodenbrüter) gefunden.

3.9. Kurze Abriss zur Geschichte der Stadt Lübben, Schutzgut Denkmale und Bodendenkmale

Geschichte der Stadt Lübben¹

Die Burg Lübben wurde als *urbs lubin* 1150 erstmals in einer Bestandsaufnahme der Besitztümer des Klosters Nienburg erwähnt.

Zwischen 1210 und 1220 wurde das Magdeburger Stadtrecht in Lübben eingeführt. Die Stadtentwicklung wird begünstigt durch die strategisch und logistisch herausragende geografische Lage zwischen Ober- und Unterspreewald.

Die Stadt geht um 1300 in das Eigentum des Klosters Dobrilugk (Doberlug-Kirchhain) über, unter dessen Herrschaft sie bis 1329 verbleibt. Sie wird dann käuflich durch den Herzog Rudolf von Sachsen erworben. Nach langen kriegerischen Auseinandersetzungen gelangt Lübben 1373 zusammen mit der Niederlausitz unter die Herrschaft Kaiser Karls IV., der das Markgrafentum in die Böhmisches Krone inkorporiert. Stadtherren von Lübben bleiben aber noch bis 1422 die sächsischen Fürsten. In der Zeit der Hussitenkriege geht die Niederlausitz in die Pfandherrschaft der vom böhmischen König eingesetzten Landvögte über. Lübben wird in dieser Zeit mehr und mehr zu einer freien landesherrlichen Stadt, auch wenn der Landvogt Hans von Polenz (1422–1437) in der landesherrlichen Burg zu Lübben residiert. Am 18. Oktober 1448 wird die Stadt durch den Markgrafen Friedrich II. (Brandenburg) besetzt. Dieser zwingt die Brüder von Polenz, ihm Stadt und Schloss Lübben für lediglich 10.000 Rheinische Gulden zu verkaufen. Seit 1462 steht Lübben wieder direkt unter der Herrschaft der böhmischen Könige und gelangt als Bestandteil der Krone Böhmen 1526 unter die Herrschaft der Habsburger. Zusammen mit der gesamten Niederlausitz wird Lübben 1623 (endgültig 1635) kursächsisch.

Im Dreißigjährigen Krieg wurde die Stadt Lübben und die umliegenden Siedlungen mehrfach Opfer von plündernden und brandschatzenden Truppen verschiedener kämpfender Parteien.

Lübben war seit dem 15. Jahrhundert die Hauptstadt des Markgrafentum Niederlausitz. Hier hatte der Landvogt seinen Sitz und auch die meisten Landtage der Niederlausitzer Stände wurden in

¹ [http://de.wikipedia.org/wiki/L%C3%BCbben_\(Spreewald\)](http://de.wikipedia.org/wiki/L%C3%BCbben_(Spreewald))

Lübben abgehalten. 1815 wird die Niederlausitz preußisch, das Markgrafentum wird der Provinz Brandenburg angeschlossen und Lübben verliert seine Funktion als Hauptstadt der jahrhundertlang autonom gewesenen Region.

In der Zeit des Nationalsozialismus wurde die um die Jahrhundertwende erbaute Synagoge der Jüdischen Gemeinde in der heutigen Kirchstraße während der Pogromnacht 1938 geschändet und zerstört. Seit 1988 erinnert ein Gedenkstein im Garten hinter den Neubauten Nr. 3/4 an das Gotteshaus. Ebenso wurden der Jüdische Friedhof zerstört und die Grabsteine zu Straßenpflaster verwendet. 1955 errichtete die VVN in der Verlängerung der Majoransheide ein Denkmal für die Toten.

Im April 1945 wurde im Angesicht der herannahenden Roten Armee Lübben von der SS zur Festung erklärt. Durch die darauffolgenden heftigen Häuserkämpfe wurde Lübben zu 85 Prozent zerstört. Über 300 Soldaten beider Seiten und 500 Zivilisten verloren ihr Leben.

Bei Lübben errichtete die DDR einen ihrer größten Rüstungsbetriebe, der bis 1990 Munition für die NVA herstellte.

Heute ist Lübben wieder ein wichtiger Verwaltungsknotenpunkt und Kreisstadt des Landkreises Dahme Spreewald. Es teilt sich allerdings die Ämter mit dem nahe Berlin liegenden Königs Wusterhausen. So befindet sich in Lübben das Landratsamt und das Jugendamt, während Königs Wusterhausen beispielsweise das zuständige Finanzamt und eine Jugendarrestanstalt beherbergt. Am 23. September 2008 erhielt die Stadt den von der Bundesregierung verliehenen Titel „Ort der Vielfalt“.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der Erweiterung sind bedingt durch die geplante Nutzung und deren Baulichkeiten für den Geltungsbereich gering.

Der Uferbereich der „Berste“ mit dem imposanten Uferbaumbestand bleibt jedoch unverändert erhalten, so dass das Landschaftsbild um das Fließgewässer einschließlich der Biotopausprägung nicht verändert wird.

Mit der Untersagung der Befestigungen für die Slipanlage und den Bootslagerplatz, Festsetzung (2.2), werden Ausbauten im Rasenbereich und Eingriffe in den Boden vermieden.

Mit der Festsetzung (2) wird die Nutzung als Teilhabitat durch Reptilien, aber insbesondere durch Amphibien, wie auch als Wanderstrecke weiterhin ohne Hindernisse zu den Nachbargrundstücken ermöglicht.

4.2. Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen wurde mit der Festsetzung (1.1) festgesetzt, dass alle Verkehrsflächen im Geltungsbereich nur aus wasser- und luftdurchlässigem Material ausgebaut werden.

Somit werden 251,92 m² Vollversiegelungen vermieden und der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser insgesamt eingeschränkt.

Die Festsetzung für die privaten Verkehrsflächen trägt ebenso wesentlich für den Erhalt der flächigen Aufnahme des Regenwassers bei, wodurch die Grundwasserneubildungsrate auf dem Grundstück erhalten wird. Die Fällung eines Zukunftsbaumes, Gemeine Esche, konnte durch eine Veränderung bei den Stellplätzen (Fertigteilgarage und Stellplatz mit Schotterdeckschicht) vermieden werden.

4.3. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Ausgleich für den Eingriff in den Boden und in den Gartenbiotop sind die wichtigsten Ausgleichsfaktoren auf Grund der möglichen geplanten Versiegelung.

Der Eingriff in den Boden wird mit der Pflanzung von 4 Bäumen mit einer Größe und Qualität von Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm mit Drahtballierung und 3 Solitärsträuchern, 3 mal verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm, mit Ballierung innerhalb des Geltungsbereichs erreicht.

Der Ausgleich für den Gartenbiotop wird durch den Erhalt von insgesamt 756,57 m² Grünflächen

davon 121,91 m ²	Grünflächenerhalt im Bereich der Slipanlage und des Bootslagerplatzes
davon 122,76 m ²	Pflanzflächen mit der Pflanzung von insgesamt 8 Sträuchern und 100 Heckengehölzen
davon 511,60 m ²	Neuansaat von Rasen

geschaffen.

Durch die Auswahl der Gehölze und die Planung unterschiedlicher Großgrünstrukturen von Einzelbäumen über Baum-Strauch-Gruppe bis hin zur Schnitthecke und diese nicht konzentriert,

sondern verteilt auf dem Plangrundstück wird das Vorhaben in den Landschaftsraum integriert. Die einzelnen Ausgleichmaßnahmen entwickeln sich mittel- und langfristig zu Futter- und Bruthabitaten.

Ein Ausgleich für den Inanspruch genommenen Scherrasen-/Gartenbiotop wird durch die Schnitthecke, die sich mit ihrem Wachstum zum Bruthabitat entwickelt. Die Artenwahl der Baum- und Strauchpflanzungen der Pflanzgebote 3.1, 3.3. und 3.4 wurde so vorgenommen, dass durch das Wildobst und die Wildbeeren der Futterhabitat wieder hergestellt und entwickelt wird. Durch die Pflanzungen wird die vorhandene Biodiversität erhalten.

4.4. Maßnahmen zum Ersatz von Baumfällungen

Auf Grund der Größe des Grundstücks von 1269 m² und der geplanten Nutzung sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs für 9 Baumfällungen nicht möglich.

Für die Baumfällungen wurde entsprechend der Größe, des Stammumfanges und der Gehölzart ein monetärer Ersatz ermittelt.

Dieser ist im Städtebaulichen Vertrag als Ersatzmaßnahme für außerhalb des Geltungsbereiches zu verankern.

Die ermittelten finanziellen Mittel sind einem Naturschutzfonds der Stadt Lübben für Pflanzmaßnahmen bzw. möglicherweise auch einem Naturschutzfonds des Landkreises im Zuge der Baumaßnahme zu überweisen.

5. Zusätzliche Angaben

5.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung genutzt. Schwierigkeiten, technische Lücken oder ähnliches traten nicht auf, da es durch den Landschaftsplan und FNP sowie durch die Gestaltungssatzung einschließlich der Gestaltungsfibel, Unterlagen des Biosphärenreservates usw. genügend Material zur Verfügung stand.

5.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind als nicht erheblich einzuschätzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der Baugenehmigung.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans wird durch die Stadt Lübben (Spreewald) und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises durch Begehungen geprüft bzw. überwacht.

5.3 Zusammenfassung

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, wurde bereits für den Freizeitwassersport mit Bootshaus, Slipanlage und Paddelbootlager (Regal) genutzt.

Der Garten selbst war mit älteren Obst- und Nadelbäumen bestanden. Das Ufer der „Berste“ wird von alten wertvollen Laubbäumen, wie Flatterulme und Gemeine Esche, begrenzt.

In den wertvollen Uferbaumbestand wird durch die geplante Maßnahme nicht eingegriffen und der Uferschutzstreifen von 10 m wird durch die geplante Erweiterung nicht berührt.

Die Erweiterung umfasst den Bereich Erholung, Wellness mittels Saunaaanlage wie auch einen Außenpool mit Liegewiese sowie insgesamt 2 Stellplätzen für PKW, wie auch eine 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 B- 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 des Stellplatzes mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien erreicht.

Die Ersatzmaßnahmen für die gefällten 9 Bäume sind auf der Grundstücksfläche im Geltungsbereich nicht möglich. Für die Fällungen wird ein monetärer Ersatz an einen Naturschutzfonds der Stadt Lübben oder des Landkreises gezahlt.

Ausgleichsmaßnahmen sind die Pflanzung von 5 Bäumen und 108 Sträuchern, davon 100 Sträucher als teilweiser Schnithecke und teilweiser freiwachsender Hecke außerhalb des Saunagebäudes.

Die Gehölzpflanzungen werden in 2 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 Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze 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 das geplante Saunagebäude wie auch die Bauarbeiten in keinster Weise beeinträchtigt. Neben diesen konnte die junge Gemeine Esche als vitaler Zukunftsbaum erhalten werden.

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 wurden grundsätzlich außerhalb des Vogelbrutzeitraums ab 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen, BNatSchG § 39 Abs. 5 Pkt. 2, um nicht in Fortpflanzungsstätten einzugreifen.

6. Baumersatzpflanzung

6.1 Ersatzpflanzung

Durch den Bau eines temporären Ersatzschuppens wurde ein alter Bestandsapfelbaum gefällt.

Für diesen Baum wurde als Ersatzpflanzung eine Flatterulme (*Ulmus laevis*) Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm mit Drahtballierung ausgewählt.

Die Baumart wurde ausgewählt, da am Ufer ursprünglich eine sehr alte Flatterulme im Bestand war, die aber durch ihren Zustand leider nach einem Sturm aus Verkehrssicherungspflicht und der entstandenen Abbrüche beseitigt werden mußte.