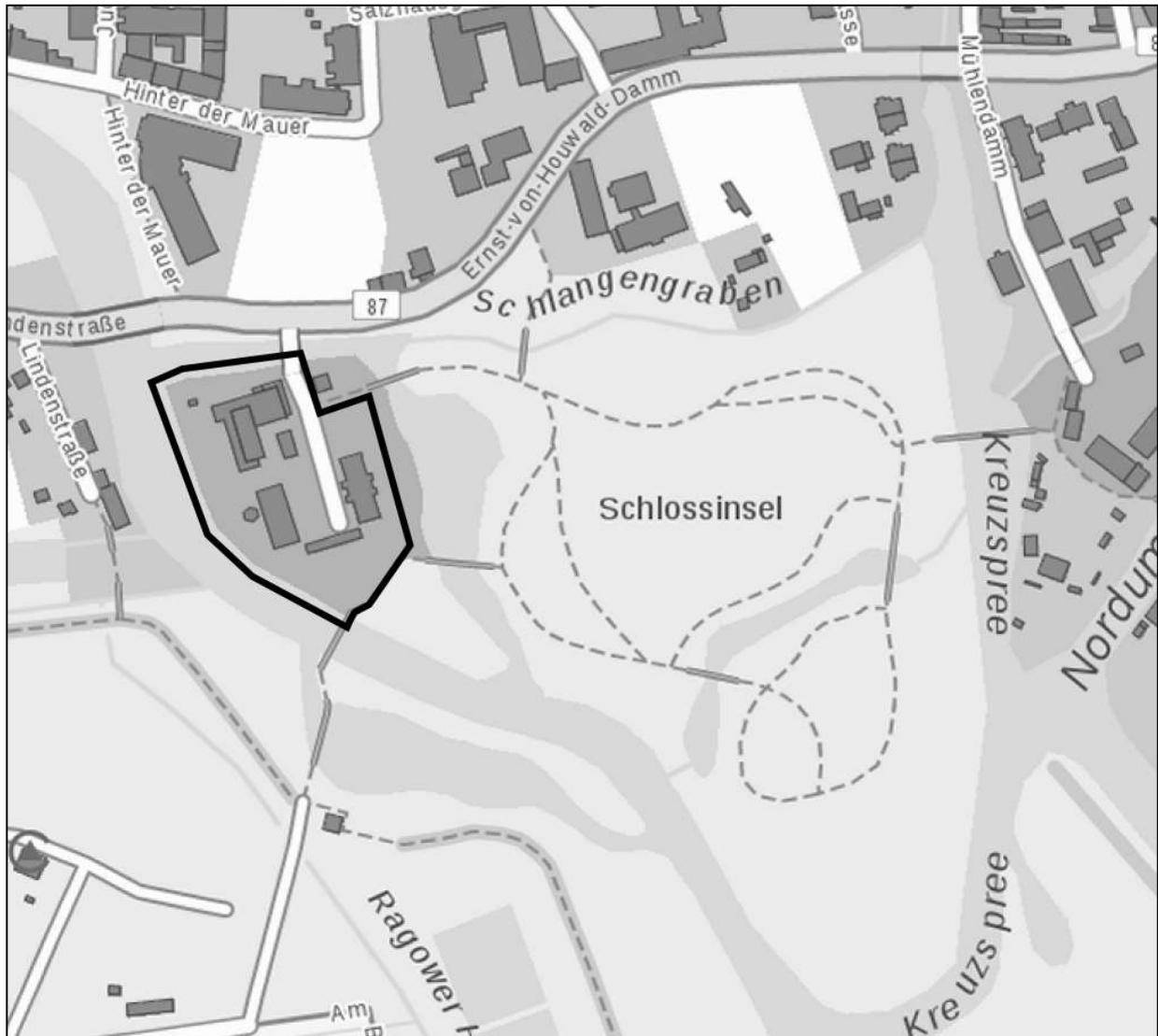


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“, 1. Änderung



Lübben (Spreewald), Mai 2024

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP

Kurfürstenstraße 33
10785 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

INHALT	SEITE
A. BEGRÜNDUNG	5
1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
1.2 Plangebiet.....	6
1.2.1 Lagebeschreibung.....	6
1.2.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.2.3 Eigentumsverhältnisse	7
1.3 Planerische Ausgangssituation	7
1.3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan / Flächennutzungsplan	7
1.3.2 Überschwemmungsgebiet.....	10
1.3.3 Sanierungsgebiet	11
1.3.4 Denkmalschutz.....	11
1.3.5 Naturräumliche Gegebenheiten.....	11
1.3.6 Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht.....	12
1.3.7 Klarstellungs- und Abrundungssatzung	25
1.3.8 Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“	25
1.3.9 Baumschutzverordnung	27
1.3.10 Stellplatzsatzung	27
1.3.11 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	28
1.3.12 Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ (ASZ II)/ „Lübben Barrierefrei“- Integriertes Fuß- und Radwegekonzept	28
1.3.13 Organisations- und Entwicklungskonzept „Freizeit- und Erholungsstandort Lübben 2026: Neue Strukturen, Angebote, Impulse“	30
1.3.14 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald).....	31
1.3.15 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	32
1.4 Bestand, Ausgangssituation	32
1.4.1 Bestand im Geltungsbereich	32
1.4.2 Verkehrserschließung	33
1.4.3 Technische Infrastruktur.....	33
1.4.4 Altlasten / Kampfmittel.....	33
1.4.5 Faunistische Untersuchung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Worst-case- Betrachtung.....	34
1.4.6 Prüfung der Umweltbelange	39
II. Planinhalt.....	47
1. Intention des Plans/ Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	47
2. Wesentlicher Planinhalt.....	48
2.1 Art der baulichen Nutzung	48
2.1.1 sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung.....	48
2.2 Maß der baulichen Nutzung	50
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	52
2.4 Verkehrsfläche	53
2.5 öffentliche Grünfläche	53
2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	54
2.7 Grünordnerische Festsetzungen	54
2.8 Gestalterische Festsetzungen	55
2.8.1 Dach	55
2.8.2 Fassaden- und Wandgestaltung.....	56
2.8.3 Werbeanlagen.....	56
2.8.4 Einfriedungen	56
2.9 Hinweise	57
2.10 Flächenbilanz	57

III.	Auswirkungen der Planung	58
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	58
2.	Auswirkungen auf sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	59
3.	Auswirkungen auf den Hochwasserschutz	60
4.	Auswirkungen auf den Einzelhandel.....	60
5.	Auswirkungen auf den Verkehr	60
6.	Auswirkungen auf Nachbarn	61
7.	Ergebnisse beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	61
8.	Soziale Infrastruktur	61
9.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung.....	61
IV.	Verfahren	62
1.	Aufstellungsbeschluss.....	62
2.	Frühzeitige Beteiligung.....	62
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	63
4.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	63
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	64
C.	ANLAGEN	65
I.	Textliche Festsetzungen.....	65
II.	Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ von 1999 – Planzeichnung	67
III.	Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ von 1999 – textliche Festsetzungen	70

A. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“, 1. Änderung“

Das Änderungsverfahren wird als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Lübben stellte für das Planungsgebiet „Schlossinsel“ südlich der Altstadt, welches im Norden vom Schlangengraben, im Osten von einem Spreearm und im Süden und Westen von der Hauptspreee begrenzt wird und insgesamt eine Fläche von ca. 7,37 ha umfasst, den Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ auf. Der Bebauungsplan trat mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.11.1999 in Kraft.

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Schlossinsel ergab sich aus dem Widerspruch zwischen der städtebaulichen, touristischen, landschaftskulturellen und ökologischen Bedeutung des Standorts mit seinen Entwicklungspotenzialen in Hinblick auf die Stärkung der touristischen Attraktivität und Wirtschaftskraft der Stadt Lübben einerseits und ihrem damaligen Erscheinungsbild andererseits. Die geplante städtebauliche Entwicklung zielte auf die Steigerung der touristischen Attraktivität und der Aufenthaltsqualität des Stadtzentrums und auf dessen Verkehrsentlastung ab. Dem Bereich der Schlossinsel als Bindeglied zwischen offenem Landschaftsraum und Stadtzentrum kommt eine besondere Bedeutung für diese Entwicklung zu.

Im Einzelnen setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan den nordwestlichen Teilbereich als Sondergebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung fest und den übrigen Bereich der Insel als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit integrierten Spielbereichen bzw. als Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Voraussetzung für diese Entwicklung war die Verlagerung des PKW- und Busparkplatzes von der Schlossinsel und die Revitalisierung von Brachflächen auf der Insel. Die noch bis 1998 bestehenden Park- und Brachflächen wurden beseitigt und mittlerweile vielfach entwickelt. So entstand auf der Schlossinsel ein touristisches Zentrum mit dem Spreewald-Service, dem neuen kommunalen Kahnhafen und einem landschaftsgerechten Freizeit- und Erlebnisbereich. Durch diese Mischung entstand in der Stadt Lübben eine funktionierende Mitte und Infrastruktur.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ erstreckt sich auf einen kleinen ca. 1 ha großen Teil des Plangebiets „Schlossinsel“ und hier auf einen Teilbereich des festgesetzten Sondergebiets für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde die bereits zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Gaststätte „Strandcafé“ planungsrechtlich gesichert sowie die Erweiterung und funktionale Ergänzung der bestehenden gastronomischen Einrichtung in Form von Beherbergungsgewerbe planungsrechtlich vorbereitet. Dem Beherbergungsgewerbe zugeordnet wurde zur Bereicherung des touristischen Angebots im Übergangsbereich von öffentlicher und privater Nutzung eine Minigolfanlage festgesetzt. Zugleich umfasst der Änderungsbebereich des Bebauungsplans einen kleinen Teil des Sondergebiets, welcher der Nutzung des kommunalen Kahnhafens mit Gebäuden und Nebenfunktionsanlagen dient, und die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Erschließung über die Brücke zwischen dem Ernst-von-Houwald-Damm und der Schlossinsel.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ ergeben sich Anpassungen der Sondergebietsnutzung an die vollzogene Entwicklung sowie die absehbaren Entwicklungsvorstellungen. Zum einen soll eine bauliche Ergänzung des touristischen Zentrums mit dem Spreewald-Service ermöglicht werden. Zum anderen ist die Erweiterung des Beherbergungsgewerbes und Errichtung eines neuen Gebäudes für den Wellnessbereich im Anschluss an das „Strandhaus Spreewald“ geplant. Es erfolgt zudem eine Anpassung der Planung an den Bestand.

Die Stadt Lübben beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“, 1. Änderung die bestehenden Nutzungen des Plangebiets zu sichern und dem heutigen Bedarf gerecht zu werden. Insbesondere wird dabei das Ziel verfolgt, die touristische Attraktivität der Schlossinsel zu wahren und zu stärken. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ in der derzeit gültigen Fassung einige Abweichungen gegenüber dem Bestand (sowohl bei der Stellung von Baukörpern als auch bei der Lage von Verkehrsflächen), die durch die Neuvermessung des Geltungsbereiches bekannt wurden. Hier sollen kleine Korrekturen vorgenommen werden, um Bestand und Planungsrecht in Übereinstimmung zu bringen.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lagebeschreibung

Das ca. 1 ha große Bebauungsplangebiet liegt inmitten der Stadt auf der Schlossinsel Lübben. Die Schlossinsel befindet sich im Stadtteil Mitte und besteht zum einen aus einem landschaftsgerechten Freizeit- und Erholungsbereich gegenüber dem Schloss zu Lübben und zum anderen befindet sich westlich gegenüberliegend zum Landschaftspark auf der Schlossinsel der Haupthafen und das touristische Zentrum. Das touristische Zentrum und der Kahnhafen werden durch gastronomische Einrichtungen und einen Beherbergungsbetrieb ergänzt. Nördlich der Schlossinsel bzw. des Plangebiets schließt auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Ernst-von-Houwald-Damms die Innenstadt Lübbens an. Östlich der Schlossinsel liegt die Deichsiedlung und in südlicher Richtung befinden sich die Spreelagune und die Wallanlage Burglehn. Das Plangebiet wird über den Ernst-von-Houwald-Damm (Bundesstraße B 87) erschlossen.

1.2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“, 1. Änderung beschränkt sich auf den Änderungsbereich, der wie folgt abgegrenzt wird:

- im Norden vom Schlangengraben,
- im Osten entlang der im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Verkehrsfläche (östliche Festsetzungsgrenze) und deren Verlängerung in Richtung Nord bis zum Schlangengraben und in Richtung Süd bis zur östlichen Grenze der im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Minigolfanlage (bzw. 5 m östlich der östlichen Grenze der Minigolfanlage),
- im Süden mit einem Abstand von 3 m zur im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Minigolfanlage,
- im Westen von der Hauptspree.

In Orientierung an die aktuellen Flur- und Flurstücksgrenzen wurde der Geltungsbereich im Bereich der Hauptspree geringfügig angepasst. Dieser verläuft :

- mit einem Abstand von 5 m zur westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 175 und 174 der Flur 8 und
- mit einem Abstand von 10 m zur westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 174 und 173 der Flur 8.

Im Norden verläuft der Geltungsbereich entlang der Flurgrenze der Flur 3 und Flur 8.

1.2.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ berührt folgende Flurstücke der Gemarkung Lübben, Flur 8: 173, 174, 175, 176, 177, 222 (tlw.) sowie Wasserflächen aus dem Flurstück 223. (Stand: 05.04.2023)

Davon ist das Flurstück 222 im Eigentum der Stadt und das Flurstück 223 im Eigentum des Landes Brandenburg. Die Flurstücke 173, 174, 175, 176 und 177 befinden sich im privaten Eigentum. (Stand: 05.04.2023)

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan / Flächennutzungsplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den übergeordneten Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Die für eine Überprüfung der Planinhalte maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen bilden die im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Der LEP HR trat am 01.07.2019 in Kraft und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm 2007¹ (LEPro 2007) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans LEP HR und der Regionalpläne.

Der Grundsatz aus § 1 Abs. 4 LEPro 2007 weist der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg eine Stärkung als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort zu. Die Hauptstadtregion muss sich im Zusammenspiel innerhalb und zwischen diesen weltwirtschaftlichen Integrationszonen behaupten und ihre Attraktivität als Standort für Wirtschaft, Wissenschaft, Forschung, Handel, Messe, Bildung, Kultur und Sport weiterentwickeln und stärker sichtbar machen. Die Stärkung und gleichzeitige Vermarktung metropolitaner und ergänzender Funktionen, insbesondere der Innovations- und Wettbewerbsfunktionen, ist die Voraussetzung dafür. Die Hauptstadtregion verfügt außerdem über ein hohes Maß an historischer und kultureller Bedeutung und über ein entsprechendes internationales Ansehen (Symbolfunktionen).

Es gilt, die teilträumlich differenzierten Potenziale und Besonderheiten der Teilräume (z. B. im Hinblick auf räumliche Milieus für Kreativität, Innovation, Kommunikation, Forschen, Bilden, Ausbilden, Weiterbilden, Wirtschaft und Verkehr, Leben und Erholen, Tourismus, Kultur und Geschichte, Landschaft und Umweltvorsorge) zu stärken und weiterzuentwickeln.

Nach § 4 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 soll die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden. Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen u. a. die touristischen Potenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden (Symbolfunktion).

¹ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007, (GVBl. I S. 235).

Der ansässigen Bevölkerung vermitteln historisch bedeutsame Kulturlandschaften das Verständnis für den Wert ihres Lebensumfeldes und bilden somit die Grundlage für die Bewahrung ihrer regionalen und kulturellen Identität, beispielsweise der sorbischen Bevölkerung mit ihrer besonderen Sprache, Religion und Kultur. Zugleich sind Kulturlandschaften in der Regel auch besonders interessante touristische Zielgebiete. Besonders hochwertige Beispiele für derartige Kulturlandschaften, die auch einen entsprechenden fachgesetzlichen Schutzstatus haben, sind der Biosphärenreservat Spreewald oder auch die „Städte mit historischen Stadtkernen“, die als herausragende Orte der kulturellen und geschichtlichen Identifikation der Menschen bewahrt, gepflegt und behutsam erneuert werden. Im Einklang mit der gesamtstädtischen Entwicklung wird angestrebt, die historische Bausubstanz zu erhalten, geeignete Nutzungen zu ermöglichen und die Stadtkerne damit dauerhaft als feste Bestandteile städtischen Lebens zu sichern. Kleinräumig hat sich aber die Nutzung der Kulturlandschaften infolge moderner Produktionsbedingungen und der europäischen Agrarförderung stark verändert. Neue Herausforderungen ergeben sich aufgrund des demographischen Wandels und der Zuwanderung ins Umland der Städte, insbesondere Berlins. Dies führt zu einer abnehmenden Bevölkerungsdichte vor allem in den peripher gelegenen ländlichen Teilräumen und einem anhaltenden Nutzungsdruck auf die suburbanen stadtnahen Landschaften. Bei diesen raumstrukturellen Veränderungen soll im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips die Balance gefunden werden zwischen ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Anforderungen der örtlichen Bevölkerung. Nicht zuletzt besteht eine zunehmende Nachfrage nach touristisch attraktiven Erholungslandschaften und nach Bereitstellung von touristischen Angeboten, beispielsweise der Gesundheitswirtschaft. Nicht immer lassen sich diese Anforderungen konfliktfrei nebeneinander verwirklichen, so dass räumliche Schwerpunktsetzungen und eine verbesserte Koordinierung von Entwicklungsmaßnahmen, die sich auf die Kulturlandschaften auswirken, erforderlich sind. Zugleich gilt es, die mit diesem Wandel verbundenen Chancen für die Diversifizierung der Einkommensverhältnisse der ländlichen Bevölkerung effektiv zu nutzen. In diesem Sinne wird die Kulturlandschaftsentwicklung als eine Strategie zur Minderung von Strukturproblemen vor allem in strukturschwachen Regionen Brandenburgs begriffen, die dazu beitragen soll, die regionalen Entwicklungspotenziale wirksamer auszuschöpfen und gleichzeitig die kulturlandschaftlichen Besonderheiten zu bewahren bzw. die Kulturlandschaften gezielt in Wert zu setzen. Eine wesentliche Rolle zur Weiterentwicklung der ländlichen Räume kommt einer integrierten ländlichen Entwicklung zu. Ziel dieser Strategie ist die Sicherung der wirtschaftlichen, naturräumlichen und sozialen Funktionen der ländlichen Räume. Eine integrierte ländliche Entwicklung unterstützt die Entwicklung wettbewerbsfähiger land- und forstwirtschaftlicher Unternehmen, von Handwerk, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungen, die Entwicklung der Dörfer und ländlichen Gemeinden, das Gemeinschaftsleben, die Bindung der Bevölkerung an ihren Lebensraum sowie den Erhalt und die Pflege der Kulturlandschaften.

Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb Zentraler Orte und raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen sollen der Stärkung der Zentralen Orte dienen. Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte und die raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche ermöglicht eine gebündelte Inanspruchnahme von zentralörtlichen Einrichtungen und bietet eine ausgewogene Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzmöglichkeiten.

Des Weiteren bildet die Siedlungskonzentration eine wichtige Voraussetzung für eine effiziente verkehrliche Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr und dient einer nachhaltigen Freiraum- und Siedlungsentwicklung. Gemäß dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung genießen. Viele Gemeinden verfügen über ausreichende, noch nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im Innenbereich, die eine bauliche Entwicklung ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraums erlauben.

Unter Innenentwicklung ist die bauliche Entwicklung (Verdichtung und/oder Erweiterung) des bestehenden Bebauungszusammenhangs zu verstehen. Dazu gehören auch die Wiedernutzung von Siedlungsbrachen (Militär, Bahn, Industrie) sowie eine Nutzung erschlossener Baulandreserven an Stelle einer Neuausweisung.

Die Innenentwicklung ist auch im Rahmen der städtischen Reorganisation des baulichen Bestandes, z. B. bei Stadtumbaumaßnahmen, einer Neuerschließung im Freiraum vorzuziehen. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot. Weiterhin sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007). Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind im Rahmen der Siedlungsplanung durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Einkaufen oder Gesundheitsversorgung anzustreben, so dass die Entfernung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen minimiert und die Wege im Idealfall fußläufig zurückgelegt werden können. Die Innenentwicklung trägt damit auch in ökonomischer, sozialer und ökologischer Sicht zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, aber auch zum Erhalt des kulturellen Erbes bei. Durch die gezielte Ausschöpfung innerörtlicher Entwicklungspotenziale können zudem städtebauliche Missstände beseitigt und Funktionsschwächen überwunden werden. Innenentwicklung ist flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Neben ökologischen Funktionen des Freiraumes sollen auch die ökonomischen und sozialen Freiraumfunktionen und -nutzungen, wie z. B. die Erholungsnutzung gleichgewichtig und dauerhaft gesichert und entwickelt werden. Das heißt, dass landesplanerisch eine integrierte Freiraumentwicklung unter gleichwertiger Berücksichtigung der einzelnen Funktionen und Nutzungen angestrebt wird. Aus dem Grund legt das LEPro 2007 im § 6 fest, dass siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden sollen. Der gemeinsame Planungsraum des LEPro 2007 verfügt über eine Vielfalt an reizvollen und abwechslungsreichen Landschaften. Sie erfüllen die Bedürfnisse der Menschen nach Ruhe, Erholung und sportlichen Aktivitäten in der Natur und sind auch Grundlage für den Tourismus als wichtigem Wirtschaftszweig und Erwerbsquelle für Beschäftigte sowohl im ländlichen als auch im städtischen Raum. Besonders die Gewässer und Gewässerränder haben einen hohen Erlebniswert und sind für die Erholung in der Landschaft besonders geeignet. Demzufolge soll ihre öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit ermöglicht werden, sofern dem fachrechtliche Bestimmungen (z. B. Trinkwasserversorgung, Naturschutz) nicht entgegenstehen. Eine hohe Bedeutung hat daher auch die Verbesserung der wassertouristischen Infrastruktur. Auf Grundlage von integrierten Konzepten für eine naturverträgliche Erholungsnutzung können die touristische Wertschöpfung, die landschaftliche Attraktivität und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in einem dauerhaften Gleichgewicht erhalten werden.

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)², Festlegungskarte, wird die Stadt Lübben als Mittelzentrum (Ziel 3.6 LEP HR) dargestellt.

Grundsätzlich soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Grundsatz G 5.1 LEP HR). Nach Ziel Z 5.2 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

²

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01.07.2019, GVBl. II - 2019, Nr. 35 vom 13.05.2019.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 befindet sich gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Randbereich der landesplanerisch festgelegten Gebietskulissen Freiraumverbund. Die westlich des Plangebietes gelegene Spree sowie deren Uferbereiche werden als Teil des „Freiraumverbundes“ (Ziel 6.2 LEP HR) dargestellt. Die Planung führt nicht dazu, dass Teile des Freiraumverbundes in Anspruch genommen werden. Die diesbezüglichen Ziele und Grundsätze des LEP HR werden beachtet. Besonders hochwertige Freiraumfunktionen werden in einen großräumig übergreifenden Freiraumverbund eingebunden und geschützt. Gemäß 6.2 (Z) LEP HR ist der in der Festlegungskarte festgelegte Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln.

Gemäß 8.4 (G) LEP HR sind in den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden, bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen.

Im sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wird die Stadt Lübben (Spreewald) als Mittelzentrum ohne grundfunktionalem Schwerpunkt der Regionalplanung ausgewiesen.

Der integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald liegt bisher nur im Entwurf aus dem Jahre 1999 vor. Einen Satzungsbeschluss zum Plan gibt es nicht. Auf der Basis des Landesentwicklungsplans HR erfolgt die Erarbeitung eines zweiten integrierten Regionalplanentwurfs Lausitz-Spreewald. Am 20.11.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des integrierten Regionalplans gefasst, am 28.11.2018 wurde die inhaltliche Gliederung des Regionalplanes beschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich als Bestandsfläche ein Sondergebiet für Freizeit und Tourismus (SO 2) ausgewiesen. Der Bereich auf der Schlossinsel mit dem neu entstandenen kommunalen Kahnhafen und dem touristischen Informationszentrum der Stadt ist gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ in den Flächennutzungsplan übernommen. Südlich des dargestellten Sondergebietes ist im Flächennutzungsplan das Überschwemmungsgebiet der Spree nachrichtlich übernommen.

1.3.2 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet. Dieses wurde durch Beschluss Nr. 0014 des ehemaligen Bezirkes Cottbus vom 21.07.1982 „Erklärung von Hochwassergebieten im Bezirk Cottbus“ festgesetzt. Gemäß § 106 WHG i. V. m. § 150 BbgWG ist dieses Hochwasserschutzrecht als Rechtsverordnung in bestehendes Recht übergeleitet. § 106 Abs. 3 WHG enthält eine Übergangsregelung, in welcher festgelegt ist, dass die vor dem 01.03.2010 festgesetzten, als festgesetzt geltenden oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete als festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG gelten. Das bedeutet, dass die Planungs- und Bauverbote des § 78 Abs. 1 WHG auf die Hochwassergebiete nach dem Wassergesetz der DDR Anwendung finden. Daneben sind auch die Vorschriften nach dem übergeleiteten DDR-Recht anwendbar.

Das ehemalige Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) des Landes Brandenburg (heute Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, MLUL) hat am 22.12.2013 die aktuellen Hochwassergefahrenkarten und die Hochwasserrisikokarten veröffentlicht (<http://www.mugv.brandenburg.de/info/hwrm/Karten>). Nach den Festsetzungskarten des MUGV sind Teilflächen des Plangebietes von einem 100jährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) betroffen. Somit sind nur noch Teilbereiche im Überschwemmungsgebiet.

Das Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg setzte zwischenzeitlich durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 5 vom 08.02.2023 das Überschwemmungsgebiet der Mittleren Spree mit Nordumfluter, Südumfluter und Dahme-Umflut-Kanal verbindlich fest. Gleichzeitig tritt hiermit gemäß § 100 Absatz 6 des Brandenburgischen Wassergesetzes der Beschluss Nr. 0014-5/82 vom 21. Juli 1982 des Rates des Bezirkes Cottbus über die Erklärung von Hochwassergebieten im Bezirk Cottbus insoweit außer Kraft, als Hochwassergebiete an der Spree von der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen bis Trebatsch (Gewässer-km 135,1) festgelegt wurden.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten untersagt. Nicht unter dieses generelle Verbot fallen dagegen wie im vorliegenden Fall die Änderung bestehender Bebauungspläne, da es sich in diesen Fällen nicht um die Ausweisung neuer Baugebiete handelt.

Es wird seitens der unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass im Zuge eines Hochwasserereignisses die Grundwasserstände ansteigen. Dieser Umstand ist bei den Planungen zu berücksichtigen. Das Risiko der Hochwassergefährdung und die Sicherung der baulichen Anlagen und des sonstigen Eigentums obliegen letztlich dem Bauherren bzw. Grundstückbesitzer.

1.3.3 Sanierungsgebiet

Die Schlossinsel und somit auch der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans grenzt südlich an die Altstadt Lübben und somit auch an die Gebietskulisse des Sanierungsgebiets „Lübben-Altstadt“. Die Grenze des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets verläuft entlang des Schlangengrabens bzw. des Ernst-von-Houwald-Damms, womit sich das Plangebiet außerhalb der Gebietskulisse befindet.

1.3.4 Denkmalschutz

Die Schlossinsel ist durch den Schlangengraben vom Schloss Lübben getrennt. Die denkmalgeschützte Schlossanlage Lübben bestehend aus Oberamtshaus mit Museum, Marstall mit der Stadtbibliothek und Wehrturm mit Standesamt und Wappensaal befindet sich am Ernst-von-Houwald-Damm 14 am Südrand der Lübbener Altstadt. Die Schlossinsel liegt somit in der Umgebung des denkmalgeschützten Schlossbereichs.

Auf der Schlossinsel selbst innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale oder Bodendenkmale vorhanden. Darüber hinaus sind die Belange des Bodendenkmalschutzes nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

1.3.5 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Stadt Lübben liegt regionalgeologisch im Baruther Urstromtal, das von der Neiße über Cottbus und Baruth bis Brandenburg verläuft. Der Raum Lübben wurde durch die geologischen Zeitabschnitte des Holozän (Alluvium) und des Pleistozän (Diluvium) mit Warm- und Kaltzeiten geprägt. Im Holozän wurden die Niederungsbereiche des Urstromtals mit Flugsandbildungen geprägt. Die holozäne Flussauenlandschaft des Spreewalds zählt aufgrund ihrer Eigenart, Vielfalt, Seltenheit und Schönheit zu den wertvollen Geotopen.

Im Bereich des heutigen Stadtgebiets von Lübben entstand durch westlich herangewehte Flugsande eine Landbrücke im sonst feuchten Niederungsgebiet. Dies ermöglichte die frühe Siedlungsentwicklung an einer natürlichen Übergangsstelle zwischen den sumpfigen Niederungen des Oberspreewaldes und dem zentralen Unterspreewald.

1.3.6 Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht

Im März 2024 wurde eine FFH-Vorprüfung vorgenommen, um die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgebiete zu prüfen (FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“, 1. Änderung, GfP Gesellschaft für Planung, Berlin; 22.03.2024).

Grundlage der Beschreibung des Schutzgebietssystems stellen die Datenbestände des Landes Brandenburg zu den einzelnen Schutzgebietskategorien dar. Das sind vorwiegend die gebietspezifischen Angaben der Gesetz- und Verordnungsblätter für das Land Brandenburg, der Standard-Datenbogen für das SPA-Gebiet Spreewald und Lieberoser Endmoräne (DE 415 1421), (ehem. Spree DE 3651-303) des LfU Brandenburg, die Managementplanung für das FFH-Gebiet „Spree zwischen Peitz und Burg“ dar sowie die Steckbriefinformationen des Biosphärenreservates Spreewald. Des Weiteren wurden Unterlagen der Voruntersuchungen zum Biotop- und Faunabestand zum geplanten Bauvorhaben aus dem Jahr 2019 verwendet.

Die Größe dieses FFH-Gebietes „Spree zwischen Peitz und Burg“ liegt bei 60 ha. Das FFH-Gebiet war ehemals Bestandteil des FFH-Gebietes „Spree“ (Landesnummer 651) und entstand im Zuge der im Bereich des Biosphärenreservates Spreewald erfolgten Neuordnung dieses FFH-Gebietes. Beide Schutzgebietskategorien SPA und FFH sind in dem Biosphärenreservat Spreewald vereint.

Das FFH-Gebiet besteht aus mehreren Abschnitten der Spree bzw. ihrer Seitenläufe sowie der Malxe im Bereich zwischen Peitz im Osten und der östlichen Grenze des NSG bzw. FFH-Gebietes „Innerer Oberspreewald“ im Westen mit einer Gesamtlänge von über 60 km.

Der räumlich funktional mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans verbundene und damit untersuchungsrelevante Teil des Schutzgebietskomplexes stellt somit der westlich angrenzende Spreeverlauf sowie die in weiterer Entfernung beginnenden Teilflächen der SPA-Gebiete im Süden und Nordosten.

Für den Spreewald und damit auch für das FFH-Gebiet „Spree zwischen Peitz und Burg“ können folgende Aussagen zu bereits bekannten bzw. zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels getroffen werden:

- weitere Verschlechterung der bereits negativen klimatischen Wasserbilanz infolge eines zunehmenden Temperaturanstiegs, damit verbundener höherer Verdunstung und längerer jährlicher Vegetationsperiode, im Durchschnitt Verminderung des Wasserdargebotes, verbunden mit einer Reduzierung der Wasserstände und der Abflussmengen und damit auch der Fließgeschwindigkeit (bis hin zu temporär stillgewässerartigen Verhältnissen) in den Gewässern des FFH-Gebietes,
- darüber hinaus Häufung von insbesondere sommerlichen Niedrigwasserphasen, wie sie bereits in den letzten Jahren verstärkt beobachtet werden konnten.

In den Niedrigwasserphasen kommt es zu einer Verstärkung der o.g. Auswirkungen auf die Gewässer; im Zuge der Niedrigwasserbewirtschaftung verbunden mit temporären Eingriffen in die Wasserverteilung, d.h. die verbleibenden Abflüsse werden auf die Spree und einige für den Oberspreewald ökologisch besonders wertvolle Gewässer wie das Große Fließ konzentriert.

Grundwasser: Entsprechend seiner Lage in der Niederungslandschaft der Spree herrschen im Landschaftsraum oberflächennahe Grundwasserstände vor. Ca. 70 % der Fläche des FFH-Gebietes weisen Grundwasserflurabstände von kleiner 1 m, die übrigen Flächenanteile Flurabstände zwischen 1 und 2 m auf (LfU 2019a). Die Grundwasserneubildung ist mit unter 50 mm/Jahr gering (LfU 2019b).

Böden: Entsprechend der Lage des FFH-Gebietes innerhalb der Spree-Malxe-Niederung stellen unterschiedliche Auenböden die Hauptbodentypen im Landschaftsraum dar. Dominierte Bodengesellschaften sind im Raum Burg bis Drehnow, als auch östlich von Peitz Vega-Gleye und Auengleye aus Auenlehmsand über Auensand. Eingestreut finden sich Bereiche mit Auenhumusgley, im Bereich der Spree bei Fehrow auch Gleye mit Humusgleyen und Bereiche mit Erdniedermooren aus Torf, welche auch bei Drehnow kleinflächig ausgebildet sind.

Bei diesen Böden handelt es sich durchgehend um grundwassergeprägte Böden mit oberflächennahen Grundwasserständen bis < 40 cm unter Flur. Nur sehr kleinflächig, allerdings außerhalb des auf die Fließgewässersläufe beschränkten FFH-Gebietes finden sich im Bereich von Talsandinseln und anderen Geländeaufhöhungen grundwasserunbeeinflusste Braunerden.

Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial der angrenzenden Flächen liegt mit Bodenzahlen von 30- 50, stellenweise auch > 50 vorherrschend im mittleren Bereich. (LBGR 2019)

Die Lage des FFH-Gebietes in Bezug zu Schutzgebieten nach Naturschutzrecht ist in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Gesetzliche Grundlage	Schutzstatus	Lagebezug
BNatSchG / BbgNatSchAG	Biosphärenreservat „Spreewald“	FFH-Gebiet liegt zum größeren Teil (94,3 von 140 ha) innerhalb des Schutzgebietes
	LSG „Spreewald“	
	SPA „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“	FFH-Gebiet liegt weitestgehend (138 von 140 ha) innerhalb des Schutzgebietes

Biosphärenreservat „Spreewald“

Der größere Teil des betrachteten FFH-Gebietes, so auch das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 20 Schlossinsel Lübben, befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates „Spreewald“. Das Biosphärenreservat erstreckt sich nach Osten bis zur Landstraße L 50 Fehrow-Briesen. Außerhalb des Schutzgebietes befinden sich damit der Abschnitt der Malxe zwischen Fehrow und Peitz sowie der Hammergraben.

Die Niederungslandschaft des 1990 festgesetzten Biosphärenreservates und Landschaftsschutzgebietes Spreewald weist als Hauptbesonderheit ein feinmaschiges Fließgewässernetz von knapp 1.000 km Länge auf. Zahlreiche periodische Hochwasserereignisse bilden die Voraussetzung für die Vielfalt an Lebensräumen mit hoher Artenmannigfaltigkeit der Flora und Fauna. Der Oberspreewald ist durch ein kleinflächiges Mosaik historisch gewachsener Landnutzungsformen, durch die sorbische und deutsche Bevölkerung gekennzeichnet, während der Unterspreewald vor allem durch eine naturnahe Waldbestockung von Erlenbruchwäldern und Hartholzauen geprägt wird.

Die Festsetzung des Biosphärenreservates bezweckt insbesondere:

1. den Schutz der in Europa einmaligen Niederungslandschaft des Spreewaldes mit seinem fein strukturierten Fließgewässersystem, artenreichen Feuchtbiotopen, Wiesen und Niederungswäldern,
2. die Erhaltung und Wiederherstellung eines naturnahen Wasserregimes mit periodischen Überstauungen als Grundlage der Tier- und Pflanzenwelt in ihren durch Wasser bestimmten Lebensräumen,
3. die Bewahrung traditioneller Bewirtschaftungsformen wie Horstäcker, Streuwiesen und das dadurch hervorgebrachte kleinflächige Mosaik der Landnutzung,
4. die Bestandspflege und -förderung gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Arten in ihren Biotopen,

5. die Regenerierung ökologisch degradierter Meliorationsflächen und Fließgewässer zu weiträumig vernetzten, ökologisch stabilen Lebensräumen,
6. die Entwicklung zukunftsfähiger ökologischer Landnutzungsmodelle zur Existenzsicherung der Spreewaldbauern als Pfleger und Gestalter dieser Landschaft, verbunden mit der Wiedergeburt traditionellen Handwerks,
7. Erkenntnisgewinn aus Naturbeobachtung durch einen umweltverträglichen und gelenkten Fremdenverkehr, der sich vor allem auf Wasserwegen vollzieht,
8. die Vermittlung breiten Umweltbewusstseins bei der ansässigen Bevölkerung und den Spreewaldbesuchern durch Erleben funktionierender Ökosysteme,
9. eine kontinuierliche ökologische Grundlagenforschung, die insbesondere dazu dient, eine ganzheitliche Sicht der Beziehung zwischen Mensch und Biosphäre zu finden.

Das Biosphärenreservat wird in die Schutzzonen I, II, III und IV gegliedert. Die Schutzzonen I und II werden als Naturschutzgebiet von zentraler Bedeutung, die Schutzzonen III und IV als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung ausgewiesen.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spreewald“

Das LSG umfasst die Schutzzonen III und IV des Biosphärenreservates (Schutzzone III: Zone der harmonischen Kulturlandschaft, Schutzzone IV: Regenerierungszone). Die im Biosphärenreservat gelegenen Bereiche des FFH-Gebietes haben, wie vorab dargestellt, Anteil an beiden Schutzzonen.

Von den für die Zonen III und IV geltenden Geboten sind für das weitgehend auf Gewässerläufe beschränkte FFH-Gebiet folgende relevant:

1. zur Erhaltung des Landschaftscharakters und des Landschaftsbildes eine standortgerechte, ökologisch orientierte und landschaftsangepasste Landnutzung in größtmöglichem Umfang zu sichern und dabei den Gemüseanbau als landschaftstypische Bewirtschaftungsform zu erhalten; bei Entscheidungen zur Flächenextensivierung und Flächenstilllegung sind vorrangig Maßnahmen im Interesse des Biotop- und Artenschutzes sowie zur Verbesserung der Landschaftsstruktur vorzusehen,
4. Denkmale und Bodendenkmale sowie denkmalwürdige Bausubstanz zu erhalten, zu pflegen, zu rekonstruieren und soweit möglich der Öffentlichkeit in geeigneter Weise zugänglich zu machen; das deutsch-sorbische Kulturgut weiter zu pflegen,
6. fischwirtschaftlich genutzte Teiche und Seen so zu bewirtschaften, dass eine größtmögliche öko-logische Wirksamkeit erreicht wird,
7. bei der weiteren Entwicklung der technischen Infrastruktur im Interesse der Verbesserung der ökologischen Situation vorrangig Maßnahmen zur Abwasserreinigung und Abfallvermeidung oder umweltverträglichen Entsorgung anzuwenden,
8. die Umweltbelastung durch das Verkehrsaufkommen durch Verkehrsberuhigung und schrittweise Einführung umweltfreundlicher Transportmittel zu begrenzen,
9. erforderliche Wasserbaumaßnahmen weitestgehend mit natürlichen Baustoffen und ingenieurbiologischen Methoden auszuführen,
10. Freileitungen zu sichern und schrittweise zu verkabeln,
11. Erholungsnutzung und Fremdenverkehr landschaftsschonend und sozialverträglich zu gestalten; mit Unterstützung der Reservatsverwaltung sind die Möglichkeiten der naturkundlichen, kulturhistorischen und ethnographischen Bildung und Umwelterziehung weiter auszubauen.

Darüber hinaus ist es in der Schutzzone IV (Regenerierungszone) geboten, durch geeignete Maßnahmen das gestörte ökologische Gleichgewicht zu stabilisieren und das typische Erscheinungsbild der Spreewaldlandschaft wieder herzustellen, insbesondere durch:

1. Nutzungsartenänderungen zur Sicherung einer standortgerechten Bodennutzung,
2. Schaffung eines Biotopverbundsystems,
3. Schutz des Bodens und die Verbesserung der Landschaftsstruktur durch landschaftsgestaltende Pflanzungen,
4. Renaturierung von Wasserläufen und die Anlage von Feuchtbiotopen,
5. Boden- und Gewässersanierung,
6. Erhöhung der biologischen Mannigfaltigkeit durch gezielte Wiederansiedlung autochthoner Arten.

EU-Vogelschutzgebiet (SPA) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“

Das FFH-Gebiet befindet sich nahezu vollständig innerhalb des SPA „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ (DE 4151-421). Lediglich ein ca. 850 m langer Abschnitt der Malxe am östlichen Ortsrand von Peitz (Fläche ca. 2 ha) liegt außerhalb des SPA. Das SPA mit einer Fläche von über 61.000 ha umfasst den gesamten Ober- und Unterspreewald sowie die nordöstlich gelegene Lieberoser Heide.

Bedingt durch die unterschiedlichen und oft kleinräumig wechselnden naturräumlichen und standörtlichen Gegebenheiten weist das Gebiet eine sehr hohe Lebensraumvielfalt auf. Sie reicht von ausgedehnten Bruch- und Niederungswäldern im Bereich des Ober- und Unterspreewaldes über großflächige Wiesenniederungen in der Malxe-Niederung und im Oberspreewald, zahlreiche Seen und Teiche unterschiedlicher Größe und Trophie, verschiedene Moore und Waldtypen bis hin zu den Heiden, Trockenrasen und Sukzessionswäldern im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes Lieberose. In der Rangliste des Landesfachkonzeptes steht das SPA als eines der bedeutendsten Brandenburger Vogelschutzgebiete ganz weit oben. Die Malxe-Niederung und die Grünlandflächen im Spreewald sind für verschiedene Wiesenbrüter als Brut-, Rast- und Nahrungsgebiet von besonderer Bedeutung. Im Standarddatenbogen des SPA werden zahlreiche Vogelarten nach Anhang I und nach Art. 4 (2) als Erhaltungsziele geführt. Weitere Erhaltungsziele mit Relevanz für das weitgehend auf Gewässerläufe beschränkte FFH-Gebiet sind:

- Erhaltung und Wiederherstellung der einzigartigen Landschaft des Spreewaldes als Lebensraum (Brut-, Mauser-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der oben genannten Vogelarten, insbesondere
- der durch ein Mosaik von Wald, Gebüsch, Baumreihen, feuchten Wiesenflächen und einem dichten Netz von Fließgewässern geprägten Landschaft des Spreewaldes,
- von strukturreichen Fließgewässern mit ausgeprägter Gewässerdynamik, mit Mäander und Kolkbildungen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Altarmen, Sand- und Kiesbänken,
- eines für Niedermoore und Auen typischen Wasserhaushaltes im gesamten Niederungsbereich von Spree und Malxe mit winterlich und ganzjährig überfluteten Flächen und ganzjährig hohen Grundwasserständen sowie mit winterlich überfluteten, im späten Frühjahr blänkenreichen, extensiv genutzten Grünlandflächen (Feucht- und Nasswiesen), Seggenrieden und Staudensäumen in enger räumlicher Verzahnung mit Bruch- und Röhrichtflächen,
- von großflächigen Bruchwäldern, Mooren, Sümpfen, Torfstichen und Kleingewässern mit Wasserstandsdynamik,
- von störungsarmen Schlaf- und Vorsammelplätzen,
- von Altholzbeständen, alten Einzelbäumen, Überhältern und somit eines reichen Angebotes an Bäumen mit Höhlen, Rissen, Spalten, Teilkronenbrüchen, rauer Stammoberfläche und hohen Vorräten an stehendem und liegendem Totholz, vor allem in Eichen- und Buchenwäldern sowie Mischbeständen,
- Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot

Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Bereich des FFH-Gebietes befinden sich keine Naturdenkmale oder Geschützten Landschaftsbestandteile.

Wasserschutzgebiete

Das FFH-Gebiet hat geringen Anteil am östlich von Peitz gelegenen Wasserschutzgebiet (WSG) „AWS Peitz“. Die Malxe durchfließt das WSG auf einer Strecke von ca. 1,6 km, davon auf 450 m am Rand der Schutzzone II und auf 1.150 m durch die Schutzzone III.

Wenig östlich von Burg verläuft zudem die Spree (als Teil des FFH-Gebietes) auf einer Strecke von ca. 900 m direkt entlang der südlichen Grenze des WSG „Burg/Spreewald“ (Schutzzone III).

Die Schutzzone II bildet die engere Schutzzone eines WSG. Sie ist so bemessen, dass das Grundwasser mindestens 50 Tage Fließzeit von der äußersten Grenze der Zone bis zum Brunnen benötigt und dabei eine Strecke von mindestens 100 Meter überwindet. Sie dient dem Schutz vor Verunreinigungen durch krankheitserregende Mikroorganismen. Die Schutzzone III soll in der Regel das gesamte Einzugsgebiet umfassen. (LFU 2020a)

Denkmale

Der Hammergraben ist zwischen Maust (an den Peitzer Teichen) und Fehrow, d.h. einschließlich des im FFH-Gebiet befindlichen Grabenabschnittes, als Baudenkmal, Typ Kanal ausgewiesen (BLDA M 2020).

Bodendenkmale

Im Bereich bzw. näheren Umfeld des FFH-Gebietes befinden sich insgesamt die drei Bodendenkmale (BLDAM 2020):

- 20522 Schmogrow Dorfkern deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Urgeschichte
- 120290 Fehrow: Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung Frühgeschichte, Dorfkern Neuzeit,
- Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit
- 120303 Drachhausen; Rast- und Werkplatz Steinzeit

Keines besitzt einen räumlichen Bezug zum Plangebiet.

Vorkommen von besonders bedeutenden Arten

Zu den für Brandenburg oder Deutschland naturschutzfachlich bedeutsamen Vorkommen von Pflanzen oder Tierarten zählen Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie, Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, Arten der Kategorien 1 (vom Aussterben bedroht) und 2 (stark gefährdet) der Roten Listen des Landes Brandenburg sowie weitere Arten mit besonderer internationaler und nationaler Verantwortung Brandenburgs entsprechend der Anlagen der Projektauswahlkriterien „Richtlinie Natürliches Erbe und Umweltbewusstsein“ (ILB 2017 und LfU 2016a). Die im FFH-Gebiet „Spree zwischen Peitz und Burg“ vorkommenden besonders bedeutenden Arten sind in folgender Tabelle aufgelistet.

Entfernung des Bauvorhabens zum SPA-Gebiet

Das SPA-Gebiet Spreewald Lieberoser Endmoräne DE 4151-421 grenzt inselhaft um das Plangebiet herum. Die Grenze des SPA-Gebiets verläuft hier entlang der Wasseroberfläche.

Vorhandene Beeinträchtigungen

Vorhandene, aber tolerierbare Beeinträchtigungen liegen im Wesentlichen durch die touristische Nutzungsform des Plangebietes vor.

Verletzlichkeit

Gefährdung durch Entwässerung, Zunahme von Störungen durch Erschließung, Zersiedlung, Freizeitnutzung u.a.

Andere Gebietsmerkmale

Heterogenes Gebiet mit Niederungswäldern und Grünlandgesellschaften mit fein verästeltem Fließgewässernetz (Spreewald) und großflächige, ehemalige Truppenübungsplätze (Liebener Endmoräne, Reicherskreuzer Heide).

Güte und Bedeutung

Bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel, insbesondere globale Bedeutung als Brutgebiet des Seeadlers & Rastgebiet der Schnatterente+Waldsaatgans, Europa- bzw. EU-weite Bedeutung als Brutgebiet für Tüpfelralle, Weißstorch, Mittelspecht.

Die einzigartige Natur- und Kulturlandschaft des Spreewaldes ist als Biosphärenreservat anerkannt. Großflächige Konversionsfläche, Fischteichgebiete.

Ausweisung des Gebietes

Günstige Schutz- und Entwicklungsvoraussetzung aufgrund der Eigentumsvoraussetzungen (u.a. NABU), des Schutzstatus wichtiger Teilgebiete (Lage in zwei GSG) sowie durch bereits eingeleitete Naturschutz-Großprojekte.

Fazit Biosphärenreservat

Das Plangebiet befindet sich nicht in den sensiblen Bereichen der Kern- bzw. Pflegezone. Eine Beeinträchtigung der Belange des Biosphärenreservates und seiner Ziel- und Entwicklungsvorgaben wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Geschützte Biotop sowie gefährdete und geschützte Arten: Im Untersuchungsgebiet befinden sich nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotop:

- Die Spree (01121) fällt als natürlicher bzw. naturnaher Bereich fließender Gewässer einschließlich ihrer naturnahen uferbegleitenden Vegetation (01201) unter den gesetzlichen Schutz. Bei der Einschätzung der Spree wurde das Gewässer über das UG hinaus einbezogen.
- Der ca. 100 m lange, naturferne Uferabschnitt entlang des Hotels ist aus dem gesetzlichen Schutz ausgenommen [LUA 2007].
- Die festgestellten Pflanzengesellschaften in der Spree charakterisieren teilweise den FFH- Lebensraumtyp 3150 (natürliche eutrophe Seen). Gemäß Kartieranleitung Brandenburg erfolgt trotzdem die Zuordnung zum FFH-Lebensraumtyp 3260 (Fließgewässer mit flutender Wasservegetation).
- Die Große Teichrose (Nuphar lutea) ist nach Bundesartenschutzverordnung „besonders geschützt“.

Eine Beeinträchtigung dieser Flächenbestandteile ist nicht gegeben.

Gehölze: Für die Gehölze im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Lübben (Satzung der Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.12.2022. Die Bäume, Hecken und Feldgehölze im Geltungsbereich dieser Verordnung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt:

§ 3 (1) Baumschutzsatzung Lübben (Spreewald)

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm,
2. Eibe, Rotdorn, Weißdorn, Stechpalme, Eberesche, Esskastanie, Mehlbeere und Ginkgo mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm,
3. mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen,
4. Hecken und Feldgehölze mit einer Höhe von mindestens 180 cm Höhe und einer Ausdehnungsfläche von mindestens 100 m²,
5. Bäume mit einem geringeren Stammumfang sowie Hecken und Feldgehölze mit geringeren Ausmaßen, wenn sie auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Bestimmungen als Ersatzpflanzungen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder mit öffentlichen Fördermitteln oder zur Würdigung eines einmaligen, landeskulturell bedeutsamen Anlasses gepflanzt wurden.

§ 3 (2) Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Lübben (Spreewald). Vor der Fällung ist ein Antrag auf Fällgenehmigung zu stellen.

Fauna: Im Plangebiet mit angrenzender Umgebung wurden faunistische Kartierungen durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass bei Umsetzung der Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen des AFB bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für die örtliche Tierwelt nicht erkennbar sind. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Prüfung der Auswirkungen auf das FFH-GebietPrüfung auf betroffene Lebensraumtypen (LRT)

Im Folgenden werden die in den untersuchungsrelevanten FFH-Gebieten „innerer Oberspreewald“ sowie „Wiesenu Pfaffenberge“ vorhandenen LRT aufgeführt und die Betroffenheit durch die Planung geprüft. Diese beiden FFH-Gebiete mit räumlichem Bezug zum Plangebiet sind in ihren Schutzinhalten nahezu identisch:

3250 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions: Sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des FFH/SPA-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion: Dieser Typ liegt in Form des angrenzenden Spreekanales vor. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Die vorhandenen Vorbelastungen und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden sich durch Umsetzung der Planung nicht erhöhen. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des FFH-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe: Sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des SPA-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

6440 Brenndolden-Auenwiesen (*Cnidion dubii*): Sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des FFH-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*): Sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des FFH-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*): Sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des FFH-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*, *Stellario-Carpinetum*): Sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des SPA-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*: Sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des FFH-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

91E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*): Sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des FFH-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

91T0 Mitteleuropäische Flechten-Kiefernwälder: Sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des FFH-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* (Dünen im Binnenland): Sind im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt, wird diese Lebensraumklasse innerhalb des FFH-Gebiets durch die Planung nicht betroffen.

Prüfung der Betroffenheit der Erhaltungsziele durch die Planung

Im Folgenden werden die Erhaltungsziele des SPA Gebietes Spreewald und Lieberoser Endmoräne aufgeführt und die Betroffenheit durch die Planung geprüft:

Erhaltung und Wiederherstellung der einzigartigen Landschaft des Spreewaldes, der angrenzenden Teich- und Niederungsgebiete, des ehemaligen Truppenübungsplatzes auf der Lieberoser Endmoräne sowie der Groß Schauerer Seenkette als Lebensraum (Brut-, Mauser-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der oben genannten Vogelarten, insbesondere:

1. der durch ein Mosaik von Wald, Gebüsch, Baumreihen, feuchten Wiesenflächen und einem dichten Netz von Fließgewässern geprägten Landschaft des Spreewaldes
Fazit: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Lübben, umgeben von Wohnbauflächen. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und schon Siedlungsflächen vorhanden sind, erfolgt keine Veränderung dieses Erhaltungsziels durch die Planung.
2. von strukturreichen Fließgewässern mit ausgeprägter Gewässerdynamik, mit Mäandern und Kolkbildungen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Altarmen, Sand- und Kiesbänken
Fazit: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Lübben. Überflutungsflächen werden durch die Neuplanung nicht geschaffen bzw. würde die Wiederherstellung dieses Erhaltungsziels erhebliche negative Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet von Lübben haben. Des Weiteren hat die Neuplanung keine Auswirkungen auf die Höhe der Grundwasserstände. Da sich das Vorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und in der Umgebung schon Siedlungsflächen vorhanden sind, erfolgt keine Veränderung oder Wiederherstellung dieses Erhaltungsziels innerhalb des SPA-Gebiets durch die Planung.
3. von strukturreichen, stehenden Gewässern und Gewässerufeln einschließlich der durch Menschenhand entstandenen Teichgebiete mit naturnaher Wasserstandsdynamik, mit Schwimmblattgesellschaften, Submersvegetation und ganzjährig überfluteter bzw. überschwemmter, ausgedehnter Verlandungs- und Röhrichtvegetation und Flachwasserzonen
Fazit: Oberflächengewässer sind direkt im Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung auch nicht neu angelegt. Der angrenzende Spreeverlauf bleibt in seiner Ausprägung und Funktion vollständig erhalten. Eine Störungsfreiheit ist derzeit und auch zukünftig nicht gegeben, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Lübben befindet.
Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und in der Umgebung schon Siedlungsflächen vorhanden sind, erfolgt keine Veränderung oder Wiederherstellung dieses Erhaltungsziels innerhalb des SPA-Gebiets durch die Planung.
4. eines für Niedermoore und Auen typischen Wasserhaushaltes im gesamten Niederungsbereich von Spree und Malxe sowie im Bereich der Groß Schauener Seenkette mit winterlich und ganzjährig überfluteten Flächen und ganzjährig hohen Grundwasserständen sowie mit winterlich überfluteten, im späten Frühjahr blänkenreichen, extensiv genutzten Grünlandflächen (Feucht- und Nasswiesen), Seggenrieden und Staudensäumen in enger räumlicher Verzahnung mit Brach- und Röhrichtflächen
Fazit: Derartige Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung auch nicht neu angelegt. Der Uferbereich bleibt in seiner Ausprägung und Funktion vollständig erhalten. Eine Störungsfreiheit ist derzeit und auch zukünftig nicht gegeben, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Lübben befindet. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und in der Umgebung schon Siedlungsflächen vorhanden sind, erfolgt keine Veränderung oder Wiederherstellung dieses Erhaltungsziels innerhalb des SPA-Gebiets durch die Planung.
5. von großflächigen Bruchwäldern, Mooren, Sümpfen, Torfstichen und Kleingewässern mit Wasserstandsdynamik,
Fazit: Derartige Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung auch nicht neu angelegt. Diese Flächenbestandteile bleiben in ihrer Ausprägung und Funktion vollständig erhalten. Eine Störungsfreiheit ist derzeit und auch zukünftig nicht gegeben, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Lübben befindet. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und in der Umgebung schon Siedlungsflächen vorhanden sind, erfolgt keine Veränderung oder Wiederherstellung dieses Erhaltungsziels innerhalb des SPA-Gebiets durch die Planung.

6. von störungsarmen Schlaf- und Vorsammelplätzen

Fazit: Im Plangebiet und seinem angrenzenden Umfeld befindet sich kein störungsarmer Schlaf- und Vorsammelplatz. Derartige Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung auch nicht neu angelegt. Diese Flächenbestandteile bleiben in ihrer Ausprägung vollständig erhalten. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und südlich, östlich und westlich schon Siedlungsflächen vorhanden sind, erfolgt keine Veränderung oder Wiederherstellung dieses Erhaltungsziels innerhalb des SPA-Gebiets durch die Planung.

7. von Gewässern mit Flachwasserbereichen und Sichtschutz bietender Ufervegetation, insbesondere im Polder Kockrowsberg

Fazit: Die Flachwasserbereiche und Sichtschutz bietenden Ufervegetationen werden durch das Vorhaben nicht berührt. Aufgrund der intensiven Nutzungsstrukturen und der angrenzenden Siedlungsflächen und Verkehrseinrichtungen wäre eine Störungsfreiheit bei Anlage jedoch auch in der Neuplanung nicht gegeben. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und schon Siedlungsflächen mit anthropogen bedingten Vorbelastungen bestehen erfolgt keine Veränderung oder Wiederherstellung dieses Erhaltungsziels innerhalb des SPA-Gebiets durch die Planung.

8. des offenen gehölzarmen Landschaftscharakters der Wiesenbrüteregebiete in der Malxiederung bei Peitz

Fazit: Das Gebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich des B-Plangebietes.

9. eines Mosaiks von vegetationsfreien und -armen Sandoffenflächen, lückigen Sandtrockenrasen über Zwergstrauchheiden bis zu lichten, strukturreichen Vorwäldern bei einem hohen Anteil offener Flächen und früher Sukzessionsstadien sowie von nährstoffarmen, lichten und halboffenen Kiefernwäldern und -heiden mit Laubholzanteilen und reich gegliederten Waldrändern im Bereich der Lieberoser Endmoräne

Fazit: Das Gebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich des B-Plangebietes. Derartige Flächenbestandteile sind nicht vorhanden.

10. von Altholzbeständen, alten Einzelbäumen, Überhältern und somit eines reichen Angebotes an Bäumen mit Höhlen, Rissen, Spalten, Teilkronenbrüchen, rauer Stammoberfläche und hohen Vorräten an stehendem und liegendem Totholz, vor allem in Eichen- und Buchenwäldern sowie Mischbeständen,

Fazit: Derartige Bestände sind nicht vom Eingriff betroffen. Zudem liegt eine Kompensationsverpflichtung aus artenschutzrechtlicher Sicht vor. Für potenziell zu entfernende Gehölzbestände gilt die Satzung der Stadt Lübben (Spreewald).

11. von strukturierten Waldrändern mit Eichenanteil an mineralischen Ackerstandorten

Fazit: Derartige Bestände sind nicht vom Eingriff betroffen. Zudem liegt eine Kompensationsverpflichtung aus artenschutzrechtlicher Sicht vor. Für potenziell zu entfernende Gehölzbestände gilt die Satzung der Stadt Lübben (Spreewald).

12. einer strukturreichen Agrarlandschaft mit einem hohen Anteil an Begleitbiotopen wie Hecken, Baumreihen, Einzelgehölzen, Brachen, Randstreifen und Trockenrasen

Fazit: Derartige Bestände sind nicht vom Eingriff betroffen. Zudem liegt eine Kompensationsverpflichtung aus artenschutzrechtlicher Sicht vor. Für potenziell zu entfernende Gehölzbestände gilt die Satzung der Stadt Lübben (Spreewald).

13. sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot

Fazit: Im Plangebiet wurde, aufgrund der intensiven Nutzungsstrukturen und vorliegenden Störungen, keine artenreiche Fauna vorgefunden und wird auch durch die Neuplanung zukünftig nicht erwartet. Die Faunabestände, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weitere Kleintiere sind nicht vom Eingriff betroffen. Zudem liegt eine Kompensationsverpflichtung aus artenschutzrechtlicher Sicht vor.

Die vom Vorhabenbetroffenen Arten, insbesondere die Gruppe der Fledermäuse und der lokalen Singvogelfauna aus den Reihen der Kulturfolger unterliege der vorsorgenden sowie vermeidenden artenschutzrechtlichen Berücksichtigung.

Es kann somit die Einschätzung getroffen werden, dass keine Veränderung oder Wiederherstellung der o. g. Erhaltungsziele innerhalb des SPA-Gebiets durch die Planung erfolgt.

Prüfung auf betroffene Arten gemäß Anhang I VS-RL und Anhang II der FFH-Richtlinie sowie regelmäßig im SPA Spreewald und Lieberoser Endmoräne vorkommende Zugvögel

Im Folgenden werden die bekannten Arten gemäß Anhang I VS-RL und Anhang II der FFH-Richtlinie sowie regelmäßig vorkommende Zugvögel des SPA Gebietes Spreewald und Lieberoser Endmoräne aufgeführt und deren Betroffenheit durch die Planung geprüft.

Blaukehlchen, Brachpieper, Bruchwasserläufer, Doppelschnepfe, Eisvogel, Fischadler, Flussseseschwalbe, Goldregenpfeifer, Grauspecht, Heidelerche, Kampfläufer, Kleines Sumpfhuhn, Kornweihe, Kranich, Merlin, Mittelspecht.

Diese Vogelarten wurden im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung an den Kartierungstagen nicht vorgefunden. Brutvorkommen dieser Arten in der angrenzenden Umgebung bis 1.000 m sind, bis auf den Specht, eher unwahrscheinlich. Die sehr häufig vorkommende Stockente findet sich in Brandenburg häufig im Bereich von ständig wasserführenden Bereichen, z.B. Meliorationsgräben. Ein Vorkommen ist somit auch im Bereich der ständig wasserführenden Gräben im weiteren Umfeld des Plangebiets bzw. von vorhandenen Kleingewässern denkbar.

Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und nach Südosten sowie Nordwesten zum SPA-Gebiet und zur freien Landschaft Gehölzstrukturen vorhanden sind, die das Plangebiet zum SPA-Gebiet hin abschirmen, ist eine Betroffenheit durch die Planung bei den o.g. Arten nicht erkennbar.

Moorente, Neuntöter, Ortolan, Raufußkauz, Rohrdommel, Rohrweihe Rothalsgans, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silberreiher, Singschwan, Sperbergrasmücke, Sperlingskauz

Diese Vogelarten wurden im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung an den Kartierungstagen nicht vorgefunden und sind hier auch nicht unbedingt zu erwarten. Brutvorkommen dieser Arten in der angrenzenden Umgebung bis 1.000 m sind eher unwahrscheinlich. Eine Nutzung des Plangebiets als Rast- oder Schlafplatz bzw. Nahrungsfläche kann aufgrund der Ortslage ausgeschlossen werden.

Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und nach Südosten sowie Nordwesten zum SPA-Gebiet und zur freien Landschaft Gehölzstrukturen vorhanden sind, die das Plangebiet zum SPA-Gebiet hin abschirmen, ist eine Betroffenheit durch die Planung bei den o.g. Arten nicht erkennbar.

Sumpfohreule, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Uhu, Wachtelkönig, Wanderfalke, Weißstorch, Weißwangengans, Wespenbussard, Ziegenmelker, Zwergrohrdommel, Zwerggans, Zwergmöwe, Zwergsäger, Zwergschwan

Diese Vogelarten wurden im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung an den Kartierungstagen nicht vorgefunden. Das Vorkommen dieser Arten in der angrenzenden Umgebung bis 1.000 m ist eher unwahrscheinlich, da dementsprechend benötigte Gewässer und Biotopstrukturen fehlen. Eine Nutzung des Plangebiets als Rast- oder Schlafplatz bzw. Nahrungsfläche kann aufgrund der Ortslage ausgeschlossen werden.

Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und nach Südosten sowie Nordwesten zum SPA-Gebiet und zur freien Landschaft Gehölzstrukturen vorhanden sind, die das Plangebiet zum SPA-Gebiet hin abschirmen, ist eine Betroffenheit durch die Planung bei den o. g. Arten nicht erkennbar.

Alpenstrandläufer, Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Brandgans, Dunkelwasserläufer, Flussregenpfeifer, Flussuferläufer, Gänsesäger, Graugans, Graureiher, Großer Brachvogel, Grünschenkel, Haubentaucher

Diese Vogelarten wurden im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung an den Kartierungstagen nicht vorgefunden. Das Vorkommen dieser Arten in der angrenzenden Umgebung eher unwahrscheinlich, da dementsprechend benötigte Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes fehlen. Mit dem Graureiher als Nahrungsgast ist im Bereich der umliegenden ständig wasserführenden Kanäle zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen Störungen liegen hier jedoch schon Beeinträchtigungen für die Art vor. Eine Nutzung des Plangebiets als Rast- oder Schlafplatz bzw. Nahrungsfläche kann aufgrund der Ortslage ausgeschlossen werden. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und nach Südosten sowie Nordwesten zum SPA-Gebiet und zur freien Landschaft Gehölzstrukturen vorhanden sind, die das Plangebiet zum SPA-Gebiet hin abschirmen, ist eine Betroffenheit durch die Planung bei den o. g. Arten nicht erkennbar.

Kiebitz, Knäkente, Kolbenente, Krickente, Kurzschnabelgans, Lachmöwe, Löffelente, Pfeifente, Reiherente, Rothalstaucher, Rotschenkel, Schellente, Schnatterente, Spießente

Diese Vogelarten wurden im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung an den Kartierungstagen nicht vorgefunden. Das Vorkommen dieser Arten in der angrenzenden Umgebung eher unwahrscheinlich, da dementsprechend benötigte Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes fehlen. Mit dem Graureiher als Nahrungsgast ist im Bereich der umliegenden ständig wasserführenden Kanäle zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen Störungen liegen hier jedoch schon Beeinträchtigungen für die Art vor.

Stockente, Tafelente, Tundrasaatgans, Uferschnepfe, Waldsaatgans, Waldwasserläufer, Zwergtaucher

Die sehr häufig vorkommende Stockente findet sich regelmäßig im Bereich von ständig wasserführenden Bereichen. Für die restlichen Arten ist ein Vorkommen zudem eher unwahrscheinlich, da dementsprechend benötigte Biotopstrukturen nicht ausreichend vorhanden sind. Da sich das Bauvorhaben auf das B-Plangebiet beschränkt und nach Südosten sowie Nordwesten zum SPA-Gebiet und zur freien Landschaft Gehölzstrukturen vorhanden sind, die das Plangebiet zum SPA-Gebiet hin abschirmen, ist eine Betroffenheit durch die Planung bei den o. g. Arten nicht erkennbar.

Großes Mausohr, Biber (Castor fiber), Fischotter (Lutra lutra), Kammmolch (Triturus cristatus), Rotbauchunke (Bombina bombina), Rapfen (Aspius aspius), Bitterling (Rhodeus amarus), Schlammpeitzger (Misgurnus fossilis), Grüne Keiljungfer (Ophiogomphus cecilia), Große Mossjungfer (Leucorrhinia pectoralis), Großer Feuerfalter (Lycaena dispar), Bauchige Windelschnecke (Vertigo moulinsiana), Kleine Flussmuschel (Unio crassus)

Die o.g. für das FFH-Gebiet ausgeschriebene Arten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der Richtlinie sind im Plangebiet nicht kartiert worden. Darüber hinaus lösen die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und seinen unmittelbaren Einwirkungsbereich aus, so dass ein potenzielles Vorkommen einzelner Arten zu einem beliebigen Zeitpunkt weiterhin ermöglicht werden.

Als prioritäre Art gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie ist der Eremit (*Osmoderma eremita*) aufgeführt. Für diese Art liegen nicht genügend Altholzbestände im Plangebiet vor. Ein Vorkommen ist nicht dokumentiert und auch nicht zu erwarten.

Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii), Mopsfledermaus (Barbastella barbastellus), Steinbeißer (Cobitis taenia), Hirschkäfer (Lucanus cervus)

Für das FFH-Gebiet Wiesenau Pfaffenberge werden zusätzlich die o.g. Arten aufgeführt. Auch diese konnten nicht kartiert werden und stehen in keinem spezifisch signifikanten Verhältnis zum Plangebiet. Die Belange der in der faunistischen Voruntersuchung (G. Pelz) kartierten Fledermausarten Mücken-, Zwerg-, Breitflügel- und Wasserfledermaus sind in der artenschutzfachlichen Abhandlung berücksichtigt.

Einschätzung in Bezug auf Verträglichkeit der Planung mit dem FFH/SPA-Schutzgebietskomplex

Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie die faunistischen Gutachten für die Fläche des Bebauungsplanes ergaben für die angetroffenen Tierarten, bei Umsetzung der im Gutachten festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, keine Betroffenheit durch das geplante Bauvorhaben.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können somit bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Prognose möglicher Auswirkungen auf das Schutzgebiet ergab keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen VSL-RL Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-Richtlinie sowie Vogelschutz-Richtlinie, so dass eine Gefährdung des Schutzziels und des Erhaltungszustandes des FFH/SPA-Gebiets Spree/innerer Oberspreewald nicht zu erwarten ist.

Dem in Rede stehenden Plangebiet „B-Plan Nr. 20 Schlossinsel“ kann trotz seiner räumlichen Einbettung in einen naturschutzfachlich überregional bedeutenden Gesamtkontext auf Grundlage der Ergebnisse einer überschlägigen umweltfachlichen Vorprüfung nur eine untergeordnete Bedeutung für den Natur- und Artenschutz zugewiesen werden. Hauptgrund hierfür ist die aufgrund der intensiven Nutzung, und der damit verbundenen Vorbelastung samt ihren Störfaktoren der Fläche, eher geringe Biodiversität. Es handelt sich beim Plangebiet um eine seit Jahren touristisch und gastronomisch genutzte Fläche in Lübben, die einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt ist.

Durch die vorliegende Planung werden keine störenden Bauwerksstrukturen errichtet, die mit einer erheblichen Beeinträchtigung der naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche des Einwirkungsbereiches einhergehen könnten.

Daraus resultiert die Nichteignung der Fläche als Lebensraum der wertgebenden Arten.

Es können im Rahmen der vorliegenden Prüfung weder dem Schutzzweck nach § 3 der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ noch den Erhaltungszielen nach § 15 ‚Schutz europäischer Vogelschutzgebiete‘ i.V. mit Anlage 1 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz erheblich widersprechende Konflikte festgestellt werden.

Dies beruht auf folgenden Schlussfolgerungen:

- Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder Leitarten mit besonderer Bedeutung und Verantwortung seitens des Biosphärenreservates konnten in den Kartierungsbegehungen nicht festgestellt werden, da sie entweder im Plangebiet nicht vorkommen oder sie Bestandteil anderer Flächen des Biosphärenreservates (Kernzone I und Pflegezone II) sind, die keinen ökologischen Bezug zu den beabsichtigten Plangebietsflächen haben.
- Das Plangebiet stellt keine überregional bedeutende Rast- oder Nahrungsfläche für Zugvögel dar.
- Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung, Störung sowie die Beschädigung besonders geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten.
- Die gesetzlich erforderliche Berücksichtigung der umweltfachlichen Belange nach BNatSchG wie z.B. der Schutz und Erhalt der kleinflächigen Uferbereiche sowie Gehölzinseln, die im Vergleich zur naturschutzfachlich geringwertigen Plangebietsfläche die vor Ort größte ökologische Relevanz besitzen ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich und mit den Grundzügen der geplanten Festsetzungen vereinbar.

Eine Verträglichkeit der Planung ist demnach gewährleistet. Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht erforderlich.

1.3.7 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

In einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübben sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB bestimmt. Das Plangebiet ist entsprechend der zur Satzung gehörenden Karte als innerhalb des B-Plan Nr. 20 liegend gekennzeichnet.

1.3.8 Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“

Für den Geltungsbereich gilt so lange der Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“, der am 19.11.1999 rechtsverbindlich wurde, bis das 1. Änderungsverfahren durch Inkrafttreten abgeschlossen ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird als eigenständiges Satzungsdocument für den geänderten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 20 aufgestellt. Nur für diesen Teilbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen etc. geändert. Für die übrigen Flächen behält der Ursprungsbebauungsplan, der Bebauungsplan Nr. 20 von 1999, seine Rechtskraft. Im Folgenden werden entsprechend nur die von Änderungen betroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ beschrieben.

Im Bereich des gegenständlichen Plangebiets ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung“ festgesetzt. Zulässig sind

- Gaststätten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in der Grundfläche und Bau-
masse untergeordnet ist,
- eine Minigolfanlage,
- ein Kahnhafen mit Gebäuden/ Ergänzungs- und Nebenfunktionsanlagen und
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 20 ist u.a. die Errichtung von Stellplätzen nur für den durch die zugelassenen Nutzungen Gaststätte und Beherbergung verursachten Bedarf zu ermöglichen, um den ruhenden Verkehr auf der Schlossinsel auf ein Minimum zu beschränken. Daher sind explizit gemäß § 13 Abs. 6 BauNVO Garagen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Hierbei sind bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung zwei Teilbereiche innerhalb des sonstigen Sondergebiets voneinander abgegrenzt. Der westliche Teilbereich umfasst die Flächen der bestehenden Gaststätte, des Beherbergungsgewerbes und des Minigolfplatzes. Der östliche und südliche Teil umfasst die Flächen des Kahnhafens und der Touristeninformation mit zugehörigen Funktionsgebäuden.

Innerhalb des westlichen Teils erfolgte die Festsetzung von zwei Baufeldern durch Baugrenzen und die Umgrenzung der Fläche für die Minigolfanlage. Die festgesetzte GFZ von 1,2 als Höchstmaß und eine maximal zulässige GRZ von 0,6 soll der Begrenzung der maximalen Höhenentwicklung dienen. Für die beiden Baufelder sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen als zulässig bestimmt. Bezüglich der Dachgestaltung sind als Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° – 50° festgesetzt. Außerdem erfolgte die Festsetzung der Firstrichtung und der maximal zulässigen Traufhöhe mit 5,50 m über OK Brückenzufahrt (HP 50,44 m ü. HN).

Für die östlichen Flächen des sonstigen Sondergebiets, die nur zum Teil in den Geltungsbereich der 1. Änderung mit einbezogen werden, sind insgesamt fünf Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt. Hiervon liegen nur das Baufeld südlich der festgesetzten Verkehrsfläche und das Baufeld nördlich der festgesetzten Minigolfanlage innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20. Für diese Flächen bestimmt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß und eine maximal zulässige GRZ von 0,4. Auch hier sind Festsetzungen zur Dachneigung (35° - 50°), Firstrichtung und Traufhöhe mit maximal 5,50 m OK Brückenzufahrt getroffen und nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Zur mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zu berücksichtigen, dass diese Festsetzung auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (GVBl. I Nr. 8 1998, S. 82) getroffen wurde. Hier war der Begriff des Vollgeschosses wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.“ Auf dieser Grundlage konnte zu den im Bebauungsplan festgesetzten zwei Vollgeschossen noch ein Dachgeschoss ergänzt werden, sofern weniger als 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hatten. Diese Fläche wurde auch nicht in die Geschossfläche eingerechnet.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan im Geltungsbereich der 1. Änderung u.a. die folgenden wesentlichen Planinhalte:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich,
- öffentliche Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Erhaltung von Bäumen und
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft.

Ein Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ aus dem Jahr 1999, der das von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffene sonstige Sondergebiet darstellt, ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

1.3.9 Baumschutzverordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Gehölze, die gemäß der Satzung der Stadt Lübben (Spreewald) zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzsatzung) vom 28.12.2022 (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lübben am 13.01.2023) unter Schutz stehen. Die entsprechenden Voraussetzungen für den Schutzstatus sind § 3 Baumschutzsatzung zu entnehmen. So müssen Bäume einen Stammumfang (gemessen 100 cm über dem Erdboden) von mindestens 60 cm (Eibe, Rotdorn, Weißdorn, Stechpalme, Eberesche, Esskastanie, Mahlbeere und Ginkgo von mindestens 30 cm) aufweisen. Mehrstämmig ausgebildete Bäume müssen bei wenigstens zwei Stämmen einen Stammumfang von mind. 30 cm und Hecken sowie Feldgehölze eine Höhe von mind. 180 cm mit einer Ausdehnungsfläche von mindestens 100 m² aufweisen. Ebenfalls geschützt sind jegliche Bäume und Hecken, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder mit öffentlichen Fördermitteln gepflanzt wurden.

Da die Baumschutzsatzung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt, bedarf die Beseitigung von geschützten Gehölzen bzw. Eingriffe in die Wurzelbereiche der Genehmigung durch die Stadt Lübben.

Von der Baumschutzsatzung unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach § 39 Abs. 5 BNatSchG. Nach dieser Vorschrift darf z. B. ein Baum nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gefällt werden.

1.3.10 Stellplatzsatzung

Bei Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, gilt die Satzung der Stadt Lübben (Spreewald) über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 24. Februar 2005.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die Vorschriften für Gaststätten und Beherbergungsbetriebe relevant. Gemäß der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in Anlage 1 der Satzung sind für Gaststätten ein Stellplatz je 10 m² Gastraumfläche nachzuweisen. Beherbergungsbetriebe benötigen einen Stellplatz je drei Betten.

Mit Erweiterung des Beherbergungsbetriebes sollen vier zusätzliche Apartments entstehen. Hier ist die Unterbringung von acht zusätzlichen Betten (insgesamt vier Doppelbetten) geplant. Aus der Erweiterung des Beherbergungsbetriebes ergibt sich entsprechend gem. Stellplatzsatzung ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von drei Stellplätzen.

Die erforderlichen Stellplatznachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

1.3.11 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Strategie Lübben (Spreewald) 2030, d.h. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2030 (Januar 2018) dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Das Konzept enthält eine Statusbestimmung, leitet strategische Leitlinien und Entwicklungsziele ab und formuliert die zentralen Vorhaben der Stadtentwicklung.

Das INSEK 2030 beinhaltet eine Evaluierung des INSEK 2020. Hier gibt die Fortschreibung des INSEK einen Überblick über bereits umgesetztes bzw. noch weiterhin bestehenden Handlungsbedarf. In der qualitativen Einschätzung der Schlüsselmaßnahme 4 „Erweiterung der Schlossinsel und Ausbau der Tourismusinfrastruktur“ wird für die Schlossinsel mit dem Besucherinformationszentrum „Wasserreich Spree“ als Empfangs-Center mit Ganzjahresangebot weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Mit Blick auf die sektoralen Themen taucht die Schlossinsel insbesondere unter den Punkten Wirtschaftsstandort Lübben (Spreewald) und Kultur im INSEK auf. Die Schlossinsel gehört zu den südlich des Zentrums gelegenen „Hot Spots“ mit Schloss, Spreelagune, Hotels, Campingplatz, Jugendherberge und weiteren Einrichtungen. Sie ist damit einer der touristischen Schwerpunkte innerhalb der Stadt.

Im INSEK 2030 werden zentrale Vorhaben definiert, die konkrete Entwicklungspotenziale aufweisen und eine Schlüsselstellung für die künftige Stadtentwicklung darstellen. In Bezug auf die Schlossinsel sind hier als konkrete Maßnahmen zur Erreichung zentraler Vorhaben des INSEK die Aufwertung der Wegebeziehung von der Schlossinsel zur Innenstadt und der Ausbau der touristischen Infrastruktur mit dem bereits länger in der Diskussion befindlichen Besucherinformationszentrum „Wasserreich Spree“ aufgeführt.

1.3.12 Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ (ASZ II)/ „Lübben Barrierefrei“- Integriertes Fuß- und Radwegekonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb der Fördergebietskulisse „Aktives Stadtzentrum Lübben II“ (ASZ II). Mit Beschluss vom 22.02.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben die „Städtebauliche Zielstellung – Aktives Zentrum Lübben II“ (Januar 2018) als Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm beschlossen. Die Aufnahme in das „Aktive Stadtzentren II“-Programm wurde beantragt, um weitere wichtige Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt der Kreisstadt Lübben als Mittelzentrum und staatlich anerkanntem Erholungsort realisieren zu können.

Schwerpunkte sind dabei die bessere Anbindung der angrenzenden Gebiete an das Zentrum, insbesondere auch für Fahrradfahrer/innen und mobilitätseingeschränkte Personen, die Aufwertung des öffentlichen Raums auch in seiner städtebaulichen Qualität sowie ein Citymanagement zur Unterstützung von lokalem Handel und Dienstleistern. Das Stadtzentrum als zentraler Versorgungsbereich soll stabilisiert und weiter qualifiziert werden. Ziel ist es, den Anforderungen an barrierearme Erreichbarkeit, an die Ziele des Klimaschutzes durch verstärkte Nutzung von ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie der Entwicklung der Potenzialflächen im Zentralen Versorgungsbereich nachzukommen.

Schwerpunkte im Rahmen des Programms ASZ II sind Barrierefreiheit und Förderung ressourcenschonender Mobilität. Auf Grundlage des integrierten Fuß- und Radwegekonzepts „Lübben Barrierefrei“ (November 2016) wird im Rahmen der Aufwertung von Wegebeziehungen Barrierefreiheit hergestellt. Dies betrifft die Mobilitätsachse vom Bahnhof in die Innenstadt, die Nebenanlagen der B 87 sowie Wegebeziehungen entlang der Spielbergstraße und der Gubener Straße. Diese Wegeverbindungen werden insbesondere durch den Alltags- und Schülerverkehr genutzt. Aber auch touristische Wegeverbindungen in Richtung Schlossinsel sollen barrierefrei hergestellt werden und ergänzend zu den baulichen Maßnahmen am Wegenetz sollen verschiedene Beschilderungen und das Aufstellen von Infosäulen erfolgen.

In der Konzeption „Lübben Barrierefrei – Integriertes Fuß- und Radwegekonzept“ von November 2016 lassen sich klar die über die Schlossinsel führenden Wege erkennen, die Teil des Schulwegenetzes sind. Der Weg von der Spreelagune aus über die Schlossinsel zum Ernst-von-Houwald-Damm hat dabei eine untergeordnete Funktion als Schulweg (Nord-Süd-Verbindung). Eine deutlich höhere Nutzung lässt sich für den Weg vom Kreuzungsbereich Mühlendamm/ Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße über die Schlossinsel vorbei am Touristenzentrum zum Ernst-von-Houwald-Damm erkennen (Ost-West-Verbindung). Auch für den Bereich Tourismus, Sport und Freizeit zeichnen sich die vorgenannten Wegebeziehungen über die Schlossinsel deutlich als touristische Wegebeziehungen ab. Hieraus ist ablesbar, dass die Schlossinsel mit Haupthafen und touristischem Zentrum einen der wichtigsten Anziehungspunkte in der Stadt darstellt. Aus den ermittelten Wegenetzen werden im Konzept Handlungsschwerpunkte abgeleitet. Kein spezifischer Handlungsbedarf wird für die über die Schlossinsel führende Ost-West-Verbindung gesehen.

Dagegen wird für die Nord-Süd-Verbindung hinsichtlich der Aspekte Sicherheit und Wegeführung Handlungsbedarf gesehen.

Das Konzept zur Führung der touristischen Radrouten sieht vor, die touristisch bedeutsamen Orte (Touristisches Zentrum, Schloss, Innenstadt/ Marktplatz/ Paul-Gerhard-Kirche, historische Vorstadt, Breite Straße und den Hain) linear miteinander zu verbinden. Zahlreiche Rad- und Wanderrouten führen bereits heute über die Schlossinsel.

In der Fokussierung des Konzepts tauchen in Verbindung mit dem Touristischen Zentrum zwei Problempunkte auf. Hierbei handelt es sich zum einen um den Ernst-von-Houwald-Damm/ An der Kupka. Handlungsbedarf wird hier hinsichtlich der nicht gegebenen Quermöglichkeit zum Schloss und der schlechten Wegebeziehung zwischen Altstadt und Touristischem Zentrum gesehen. Zum anderen wird das Touristische Zentrum selbst als Problempunkt aufgeführt.

Das Touristische Zentrum ist der wichtigste Anlaufpunkt der Touristen in Lübben. Hier befindet sich die Touristeninformation, einer der größten Kahnhäfen und es treffen sich gebündelt die regionalen und überregionalen Radrouten. Besonders in der Hauptsaison führt diese vielfältige Nutzung zu Problemen. Die gebündelten Radrouten führen zu einer Konfliktsituation mit den Fußgängern. Südlich erreichen Radfahrer über die ausgewiesenen Routen die schmale Brücke an der Spreelagune, an der sie absteigen müssen. Am Touristenzentrum selbst stehen dann nur wenige Meter zur Verfügung, um aneinander vorbeizukommen. Eine Umfahrung ist nicht möglich.

Im Konzept wird ein konkreter Vorschlag zur Behebung der Nutzungskonflikte im Bereich des touristischen Zentrums formuliert. Der Radverkehr soll getrennt vom Fußgängerverkehr geführt werden. Im Sinne der ursprünglichen Idee der Anlage als Hoftypus sollen alle Radrouten über den Hof geführt und somit vom hafenseitigen Fußverkehr entkoppelt werden. Die nach außen zu den Freiräumen orientierten Bereiche bleiben den Fußgängern und den entsprechenden Aufenthaltsfunktionen (Außenbewirtschaftung Gastronomie) bzw. touristischen Funktionen (Hafen) vorbehalten.

Im Ergebnis würde die Verkehrssicherheit und Orientierung erhöht sowie die Aufenthalts- und Erholungsfunktionen am Hafen gestärkt. Für die Neuordnung der Wegeführungen im Bereich des touristischen Zentrums ist der Teilabriss der historischen Remise erforderlich. Der südwestliche Bereich des touristischen Zentrums (derzeit Minigolfanlage) könnte - unter Berücksichtigung der Wegebeziehung der touristischen Radrouten - für eine private Nutzung zur Verfügung stehen. Östlich davon entsteht eine Optionsfläche, welche sich ideal für touristische Infrastruktur- bzw. Servicefunktionen, wie z.B. Radabstellanlagen, eignen würde.

Die im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Der Verlauf der beschriebenen separaten Führung des Radverkehrs ist durch die Festsetzung von zwei getrennten Baufeldern im Bereich der jetzigen Minigolfanlage beachtet. Durch diese Trennung ist sichergestellt, dass die dazwischen liegende Fläche für den Radverkehr von Bebauung freigehalten wird.

1.3.13 Organisations- und Entwicklungskonzept „Freizeit- und Erholungsstandort Lübben 2026: Neue Strukturen, Angebote, Impulse“

Das Organisations- und Entwicklungskonzept der Stadt Lübben (April 2017) bildet die Handlungsgrundlage für den Freizeit- und Erholungsstandort Lübben. Aufbauend auf einer umfangreichen Analyse und daraus abgeleiteten Stärken und Schwächen, sind herausgearbeitete Aufgaben hier in einem Handlungskonzept mit Maßnahmenkatalog zusammengefasst.

Die Schlüsselmaßnahme 1 „Ausbau und Qualitätssteigerung im Beherbergungsangebot“ schreibt Investitionen in den Bestand und dessen Erweiterung eine hohe Priorität zu. Neben der Ansiedlung mindestens eines weiteren Leuchtturmbetriebs muss gemäß Konzept der Fokus bei den Investitionen in den kommenden Jahren auf der Modernisierung und dem Ausbau der bestehenden Betriebe liegen. Soll das Lübbener Beherbergungsgewerbe langfristig wettbewerbsfähig bleiben, gilt es in die Zimmer und Wohnungen selbst und in Zusatzangebote zu investieren.

Dies gilt sowohl für die Hotellerie als auch für die vielen Anbieter mit weniger als zehn Schlafgelegenheiten, die häufig im Nebenerwerb arbeiten. Hierzu zählen klassische Reinvestitionen in den Bestand, Erweiterungen über separate Bettenhäuser oder innovative Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. Stelzenhäuser am Wasser) oder Kapazitäten für Wellnessangebote. Neben Sensibilisierungsmaßnahmen sind auch die passenden Rahmenbedingungen wichtig, z.B. über Bebauungspläne. Häufig befinden sich langjährige Betriebe mit Tradition zudem an Standorten mit eingeschränkten Expansionsaussichten. Soweit möglich, sollte hier unvoreingenommen nach Lösungen gesucht werden, um den bereits ansässigen UnternehmerInnen entsprechende Möglichkeiten zu geben und dadurch den Freizeit- und Tourismusstandort Lübben insgesamt zu stärken.

Auch im Organisations- und Entwicklungskonzept wird das Erlebnis- und Informationszentrum Spreewald als Schlüsselmaßnahme aufgeführt. Das Konzept formuliert mit der Schlüsselmaßnahme 2 „Erlebnis- und Informationszentrum Spreewald“ (Priorität: sehr hoch), dass mit Planung und Bau eines solchen Zentrums eine bestehende Lücke in den Bereichen „Schlechtwetteralternativen“ und „überregional wirkende Einrichtungen“ geschlossen werden könnte. Eine solche wetterunabhängige und saisonübergreifende Attraktion gibt es bislang noch nicht in Lübben (Saisonverlängerung und Bekanntheit). Damit hat das Projekt das Potenzial zu einem Leitangebot für den Spreewald insgesamt zu werden und neben zusätzlichen Gästen nach Lübben auch weitere Tagesgäste aus dem Spreewald und Berlin anzuziehen.

Die Ansiedlung des Erlebnis- und Infozentrums sowie die Erweiterung des Beherbergungsbetriebs wäre eine konsequente strategische Fortsetzung der Planungen des südlich gelegenen touristischen Kernbereichs mit den Kahnhäfen, der Schlossinsel, der SpreeLagune und des Burglehns. Sie gewährleistet einen für Einwohner und Gäste zusammenhängenden Erholungsraum, der über Wasser-, Rad- und Wanderwege mit weiteren touristisch attraktiven Angeboten wie dem Stadtzentrum mit seinem Einzelhandel und der Gastronomie sowie Einzelstandorten wie der Jugendherberge, dem Reha-Zentrum, dem Kletterwald oder dem Sportpark vernetzt sein muss.

1.3.14 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald)

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lübben (Oktober 2015) wird dem südlich der Innenstadt gelegenen touristischen Zentrum mit Kahnhafen, Touristeninformation und vielfältig saisonal betriebenen Gastronomieeinrichtungen und Geschäften, der benachbarten Schlossinsel sowie dem Schlossensemble mit Regional- und Stadtmuseum, Stadtbibliothek und weiteren gastronomischen Einrichtungen, ein großes Potenzial als zentraler Frequenzbringer zugesprochen.

Auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird entsprechend der Aussagen im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030, der Städtebaulichen Zielstellung „Aktives Zentrum Lübben II“ und dem integrierten Fuß- und Radwegekonzept „Lübben Barrierefrei“ die teils starke Verkehrsbelastung der B 87 aufgrund ihrer trennenden Wirkung zwischen Innenstadt und touristischem Zentrum als Einschränkung für die fußläufige Erreichbarkeit gesehen. Die Ausschilderung des Hauptgeschäftszentrums insbesondere vom Kahnhafen und der Schlossinsel wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als unzureichend bewertet.

Weiter wird im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die Bedeutung des Tourismus und der damit verbundenen Kaufkraftzuflüsse auf den Einzelhandel herausgestellt. Etwa 7,5 % des Gesamtumsatzes des Einzelhandels in Lübben ist auf Tages- und Übernachtungstouristen zurückzurechnen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. Für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurden verschiedene Kriterien herangezogen. So wurden neben vorhandenen städtebaulich-funktionalen Grenzen die Bereiche der Innenstadt mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt berücksichtigt. Darüber hinaus wurden benachbart zum Hauptgeschäftsbereich liegende hochrangige Verwaltungseinrichtungen, mögliche Entwicklungsflächen in der Innenstadt sowie das touristische Zentrum mit seiner starken frequenzerzeugenden Funktion und wichtige kulturelle Einrichtungen als Kriterium herangezogen.

Die Einbeziehung der letztgenannten Bereiche ist insbesondere auch unter Gesichtspunkten der strategischen Entwicklungsperspektive und zukünftigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen worden, die eine engere funktionale Verknüpfung der Innenstadtbereiche und die stärkere Nutzung der touristischen Umsatzpotenziale vorsieht. Die Schlossinsel gehört entsprechend zum funktionalen Ergänzungsbereich Verwaltung und Tourismus des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt.

Der Ergänzungsbereich Verwaltung und Tourismus umfasst die Verwaltungseinrichtungen Amtsgericht und Landratsamt, das Schlossensemble und den Kahnhafen mit der Touristeninformation und den dort angesiedelten, meist saisonalen Einzelhandels- und gastronomischen Einrichtungen. Dem Einzelhandel in diesem Bereich wird keine (einzelhandelsbezogene) Leitfunktion, sondern eine begleitende Funktion, die im Sinne einer vitalen Nutzungsmischung wesentlich zur Standortattraktivität beiträgt, zugesprochen.

Als Entwicklungsziele und Empfehlung für den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a., dass die stark überregional ausstrahlende touristische Attraktivität eins der wichtigsten Ziele der Stadt darstellt. Mit dem Nebeneinander von Einkaufen, Tourismus, Kultur, Verwaltung und Gastronomie ist die Innenstadt von Lübben durch eine breite Funktionsmischung geprägt. Um die weitere Entwicklung der Innenstadt sowohl mit Hinblick auf die Versorgungsfunktion, aber auch als Motor für die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt zu befördern, ist die dauerhafte Verknüpfung der beiden Leitfunktionen Einzelhandel und Tourismus wesentliche Voraussetzung.

1.3.15 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung des Geltungsbereichs dient der Innenentwicklung und erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB unter 20.000 m² liegt. Der Bebauungsplan dient der Anpassung der bisherigen Festsetzungen an aktuelle Nutzungsanforderungen und enthält sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung, die dazu dienen, die hohe Attraktivität des Plangebiets und seiner Umgebung für den Tourismus zu erhalten und zu steigern. Eine sachliche, räumliche und zeitliche Kumulationswirkung mit anderen Bebauungsplänen liegt nicht vor.

Da keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es werden keine baulichen Anlagen oder Nutzungen vorbereitet, die in der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) enthalten sind. Der Beherbergungsbetrieb auf der Schlossinsel verwaltet im Bestand 40 Betten. Die Planung sieht weitere 8 Betten vor.

Der Bebauungsplan setzt in den textlichen Festsetzungen 48 Betten fest. Die Kapazitäten liegen somit unterhalb der Schwelle zu einer prüfungsrelevanten Anlage.

Eingriffe in den Naturhaushalt gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist insofern nicht notwendig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichts wurde, aufgrund des nicht ersichtlichen Erfordernisses, verzichtet.

1.4 Bestand, Ausgangssituation

1.4.1 Bestand im Geltungsbereich

In dem von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 betroffenen westlichen Bereich des sonstigen Sondergebiets befindet sich eine Gaststätte mit zugehörigem Terrassencafé und ergänzendem Imbissbetrieb angeordnet zur Straßenverkehrsfläche. Im Anschluss befindet sich zwischen Strandcafé und Minigolfanlage die Rezeption für das südlich der Gaststätte liegende Hotel mit derzeit insgesamt 20 Zimmern und zugehörigem Hotelgarten. Südlich des Hotels schließen Wellnessbereich und Wirtschaftsgebäude an. Die Stellplätze der Anlage sind östlich von Gaststätte und Hotelbereich angeordnet.

Der östliche Bereich des Plangebiets umfasst das touristische Zentrum als wichtigsten Anlaufpunkt der Touristen in Lübben. An die Touristeninformation innerhalb des Plangebiets grenzt östlich der Kahnhafen. Eine Teilfläche des Kahnhafens liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Hier treffen sich auch gebündelt die regionalen und überregionalen Radrouten. Das Gebäude der Touristeninformation liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.

Südlich der beschriebenen Nutzungen schließt das Plangebiet mit der Minigolfanlage und der anschließenden Brücke Richtung SpreeLagune ab.

Die Haupteinschließung erfolgt über den Ernst-von-Houwald-Damm. Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets bestehen zudem über zwei Fußgängerbrücken. Hierbei handelt es sich um die Wegeverbindungen über die Fußgängerbrücke, die die Insel mit dem Ernst-von-Houwald-Damm verbindet und direkt zum Strandcafé führt sowie die Fußgängerbrücke, die die Insel mit dem Bereich SpreeLagune/ Kanurastplatz und Naturbadestelle sowie dem Bereich Burglehn/ Campingplatz verbindet.

Anteilig stellt sich die gegenwärtige Flächennutzung wie folgt dar:

- ca. 1.900 m² bebaute Grundstücksfläche mit Restaurant, Terrassencafé, Touristeninformation, Wellness- und Wirtschaftsgebäude etc.
- ca. 750 m² Minigolfanlage
- ca. 630 m² Straßenfläche
- ca. 1.280 m² gärtnerisch gestaltete Freifläche
- ca. 1.090 m² Wasserfläche
- ca. 4.140 m² befestigte Flächen

1.4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Schlossinsel und ihrer Einrichtungen über den Ernst-von-Houwald-Damm stellt die Haupteerschließung des Plangebiets dar. In diesem Bereich des E.-Houwald-Damms ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert.

Neben dieser Haupteerschließung bestehen noch vier spreewaldtypische Fußgängerbrücken, die die Insel mit:

- dem Ernst-von-Houwald-Damm,
- dem Schlossvorplatz,
- dem Bereich SpreeLagune/ Kanurastplatz und Naturbadestelle sowie dem Bereich Burglehn/ Campingplatz und
- dem Mühlendamm/ Gubener Vorstadt

verbinden.

1.4.3 Technische Infrastruktur

Die Erschließung der bereits vorhandenen städtischen und privaten Nutzungen durch technische Infrastruktur ist gewährleistet. Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind durch ausreichend öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, die die notwendigen Medienträger aufnehmen können. Die erforderlichen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

Innerhalb des bereits bebauten Gebietes kann von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen werden, jedoch ist dies bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorlV nachzuweisen bzw. durch den örtlichen Aufgabenträger des Brandschutzes, hier: Stadt Lübben (Spreewald), im Rahmen der Beteiligung im Bauantragsverfahren zu bestätigen.

1.4.4 Altlasten / Kampfmittel

Gemäß Kataster der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Die vormals im Bereich der Schlossinsel und auch im Änderungsbereich als altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG unter der Reg.-Nr. 0331610346 mit der ortsüblichen Bezeichnung „Depotie Schlossinsel, Lübben“ im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasste Altablagerung wurde in den Archivbestand überführt. Vorliegende Erkenntnisse aus dem Bericht der Orientierenden Untersuchung auf Altlasten - Schlossinsel Lübben Kahnhafen aus dem Jahr 1997 hatten den Altlastenverdacht für die Altablagerung nicht bestätigt, sodass diese im Jahr 2004 aus dem aktiven Datenbestand des Altlastenkatasters entlassen wurde.

Die in o. g. Bericht abgeteufften Bohrungen wiesen bis 2,10 m bzw. 2,70 m Tiefe Auffüllungen mit Bauschutt (Sand, Ziegel- und Mörtelreste, Beton-, Glas- und Tonteile, Steine) auf. Obwohl auf der Fläche der 1. Änderung in der o. g. Untersuchung keine Bohrungen durchgeführt wurden, ist im Bereich künftiger Bebauung mit derartigen Bodenauffüllungen zu rechnen, die nur entsprechend bodenschutzrechtlicher Anforderungen wieder einzubauen oder nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen sind.

Im Rahmen nachrangiger Genehmigungsverfahren ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage der vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

1.4.5 Faunistische Untersuchung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Worst-case-Betrachtung

Eine 1. Voruntersuchung auf Hinweise zum Vorkommen geschützter Arten erfolgte am 22.02.2019 mit dem Bericht vom 25.02.2019. In diesem Artenschutzbericht zum Bauvorhaben wurde bereits die Nutzung des Gebäudekomplexes durch geschützte Arten im Winter ausgeschlossen.

Darüber hinaus war es erforderlich, weitere Untersuchungen im Frühjahr 2019 durchzuführen. Dabei wurden neben der Suche nach Habitatstrukturen avifaunistische Daten erhoben und im „2. Bericht zur Voruntersuchung auf Habitatstrukturen auf dem Grundstück des Strandhauses in Lübben (Spreewald), Landkreis Dahme- Spreewald“ vom 16.09.2019 durch das Büro Baumpflege & Naturschutzservice – Gabriel Pelz zusammengetragen.

Im Plangebiet bestimmte Vogelarten:

Eichelhäher, Amsel, Erlenzeisig, Haussperling, Hausrotschwanz, Buchfink, Kohlmeise, Lachmöwe, Gartenbaumläufer, Zilpzalp, Kohlmeise, Graureiher, Nebelkrähe, Rotkehlchen, Buntspecht, Grünfink, Elster, Ringeltaube, Bachstelze, Stockente, Eisvogel, Blaumeise, Star, Gebirgsstelze und Mauersegler. Die Gebirgsstelze war futterführend und hatte ihr Nest unter der Steganlage vor dem Strandhaus auf der Westseite des Untersuchungsgebietes.

Im Plangebiet bestimmte weitere Fledermausarten:

Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus (Quartier nehmende Art), Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus (Quartier nehmende Art).

Im Plangebiet bestimmte weitere Tierarten: Ringelnatter und Erdmaus.

Es wurden Fledermausquartiere und Einschluflbereiche von Fledermäusen gefunden, die bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen sind. Das Gleiche gilt für Sperling und für einen Hausrotschwanz, die sich als Brutvögel im Gebäude ermitteln ließen.

Gefährdungen durch eine Sanierung oder den Bau von Gebäuden und Zuwegungen können grundsätzlich alle 19 in Brandenburg vorkommenden Fledermausarten betreffen, somit also auch die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten. Diese Gefährdungen sind gegeben, wenn z.B. eine Habitatstruktur, die als Fledermausquartier geeignet ist, in einem Gebäude oder Baum für die Inanspruchnahme der Fläche selbst beseitigt wird. Bei einer Gebäudesanierung können besetzte Quartiere vernichtet und dabei Fledermäuse getötet werden, was zu einer Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1- 3 BNatSchG führen kann. Zur Vermeidung sind unmittelbar vor Beginn von Rückbauarbeiten oder Rodungsmaßnahmen potentielle Quartiere eingehend zu untersuchen.

Als Ausgleich für Habitatverluste können u. a. Quartierhilfen an Gebäuden geschaffen oder Fledermauskastenreviere eingerichtet und betreut werden. Der Verlust von Strukturen, wie Grünflächen und Gehölzen, kann zum Verlust von Jagdhabitaten bzw. von Transfergebieten führen. Dieser Verlust kann strukturgebundenen und in kleinflächigen Aktionsräumen jagende Fledermausarten, wie die im UG vorkommende Mückenfledermaus betreffen. Als vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten Flurgehölzanzpflanzungen vorgenommen werden.

Staub-, Licht- und Lärmemissionen während der Bauzeit und des Betriebs der Zuwegungen können als gering eingeschätzt werden. An den neu zu bauenden Gebäuden soll schon in die Planung die Integration von Habitaten für geschützte Arten aufgenommen werden. Die Versiegelung der Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Bei möglichen Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind Artenschutzvoruntersuchungen unabhängig von der Objektgröße unbedingt erforderlich, um nicht mit diesen Maßnahmen noch größeren Schaden in der Natur anzurichten.

Lichtemissionen während der Nutzung der fertig gestellten Gebäude können als gering eingeschätzt werden, wenn diese durch die Innenbeleuchtung der Räume verursacht werden. Das Anstrahlen von Gebäudeflächen oder Leuchtreklame ist wegen der Scheuchwirkung für bestimmte Fledermausarten als eine erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Staub- und Lärmemissionen während der Nutzung der fertig gestellten Gebäude und Wege sind als sehr gering einzuschätzen.

Die Verringerung der Insektenentwicklung (quantitativ und qualitativ) durch den permanenten Zuwachs an versiegelten Flächen ist ein mittleres Konfliktpotential, welches vor allem die Arten betrifft, die hauptsächlich in Ortschaften Nahrung suchen. Beeinträchtigungen durch Kollisionen zwischen Fledermäusen und Fahrzeugen sind im unmittelbaren Untersuchungsgebiet von sehr geringer Bedeutung, da hier sicher eine Fahrgeschwindigkeit von mehr als 30 km/h nicht zugelassen wird und wohl auch nicht möglich ist. Durch Ultraschallemissionen verursachte Störungen beim Orten sind für Fledermäuse unerheblich, da hier keine Industrieanlagen entstehen.

Die vorgenannten Unterlagen sind mit Stand März 2024 gerade so aus der fachlich allgemein anerkannten Gültigkeitsdauer von 5 Jahren getreten. Die vorliegenden Aussagen zum Status Quo der artenschutzfachlichen Bestandssituation sind somit im Hinblick auf die zwischenzeitlich ggf. eingetretenen Veränderungen von Art und Habitus zu überprüfen und wenn nötig zu aktualisieren. Vor dem Hintergrund wurde im März ein Artenschutzrechtliche Fachbeitrag als Worst-case-Betrachtung erarbeitet. Dieser soll demnach auf Grundlage der ermittelten aktuellen Sachlage zu den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes eine abschließende Aussage zur Umsetzbarkeit der Planung im Hinblick auf potenzielle Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erbringen und ggf. zu erwartende Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Flora und insbesondere Fauna aufzeigen, beurteilen und wenn möglich vermeidend und/oder kompensatorisch darauf reagieren.

Gemäß im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangener Stellungnahme mit Az.: 40182-23-633 vom 20.06.2023 ist eine Prüfung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB als Vorprüfung nach § 34 Abs.1 BNatSchG sowie eine allgemein überschlägige Prüfung und zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen der Durchführung der Planinhalte auf die Schutzgegenstände und -ziele nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung separat zu erstellen und den Gesamtunterlagen des Verfahrens beizufügen.

Untersuchungsraum der artenschutzrechtlichen Prüfung ist der gesamte Geltungsbereich des B-Plans sowie der artenspezifisch signifikante Einwirkbereich von in der Regel 100m Radius um den Geltungsbereich. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt unter Verwendung des Leitfadens „Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB“ vom Dezember 2020 sowie den „Hinweisen zur Erstellung des Artenschutzbeitrags bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg“ vom August 2022. Ziel ist es zu prüfen, ob die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich zu ermöglichenden Prozesse bestimmte Verbotstatbestände auslösen würden.

Insgesamt konnten im Geltungsbereich und seinem erweiterten Einwirkbereich 20 Vogelarten festgestellt werden, von denen 4 als Brutvogel und zwei als Nahrungsgast eingestuft wurden. In der erneuten Kartierung konnte zwar kein Brutstatus nachgewiesen und bestätigt werden, es ist jedoch aufgrund der naturräumlichen Ausprägung im Verlauf der Brutperiode mit deren Brutphänomen zu rechnen. Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um typische Arten des Siedlungsbereiches, die im Arteninventar keine Besonderheiten darstellen.

Im UG sind ausschließlich ungefährdete, ubiquitäre Brutvögel zu erwarten. Das UG bietet in erster Linie Nistmöglichkeiten für Gehölzbrüter (v.a. Freibrüter). Nistplatzpotenzial besteht zudem für Gebäudebrüter. Da die Bäume jüngeren bis mittleren Alters und vital bzw. in einem guten Pflegezustand sind, treten weniger Baumhöhlen bzw. höhlenbrütende Gehölzbrüter auf. Die Voraussetzungen für anspruchsvolle, störungssensible gehölzbrütende Arten sind aufgrund der hohen Nutzungs- und Störungsintensität nicht gegeben. Wie die Ersteinschätzung schon festgestellt hat, kann aufgrund des Umfeldes auch von einem worst-case-Ansatz ausgegangen werden.

Unter den nachgewiesenen Individuen sind zwei Arten, die in der Roten Liste von Brandenburg oder der BRD mit einem Gefährdungsstatus bzw. der Vorwarnliste geführt werden. Dabei handelt es sich um Haussperling (BRD V), Gebirgsstelze und Erlenzeisig (RL BB 3). Eisvogel, Zilpzalp, Lachmöwe, Bachstelze und Graureiher aus den Vorkartierungen 2019 konnten nicht wiederholt bestätigt werden. Diese Arten sind jedoch mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Prüfung hinsichtlich des Tötungsverbots: Insgesamt ist das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch die vorgesehene Bauzeitenregelung vermeidbar.

Prüfung hinsichtlich des Schädigungsverbots: Insgesamt ist bei Umsetzung der o. g. Maßnahmen eine das Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei keiner Fledermausart zu erwarten.

Prüfung hinsichtlich des Störungsverbots: Das artenschutzrechtliche Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

(Siehe dazu Artenschutzrechtliche Fachbeitrag als Worst-case-Betrachtung, GfP Gesellschaft für Planung; März 2024)

Europäische Vogelarten

Prüfung hinsichtlich des Tötungsverbots: Insgesamt ist das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch die vorgesehene Bauzeitenregelung vermeidbar.

Prüfung hinsichtlich des Schädigungsverbots: Insgesamt ist bei Umsetzung der o. g. Maßnahmen eine das Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei keiner Vogelart zu erwarten.

Prüfung hinsichtlich des Störungsverbots: Das artenschutzrechtliche Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

(Siehe dazu Artenschutzrechtliche Fachbeitrag als Worst-case-Betrachtung, GfP Gesellschaft für Planung; März 2024)

Im Folgenden werden Maßnahmen beschrieben und ihre Eignung erläutert, um die vorangehend aufgezeigten artenschutzrechtlichen Konflikte bei dem geplanten Vorhaben zu vermeiden bzw. die artenschutzrelevanten Lebensraumfunktionen der örtlichen Populationen bei Durchführung des Vorhabens zu erhalten.

Die Maßnahmen sind als Festsetzungen bzw. als Hinweis in den B-Plan aufzunehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Maßnahme V_{AFB1}: Kontrolle von Gebäuden mit Quartierpotenzial und Schutz der Fledermäuse bei der Baufeldräumung durch Bauzeitenregelung: Da es sich bei dem Gebäudekomplex um ein Fledermaussommerquartier handelt, sollte für die Bautätigkeit die Zeit von September bis März vorgesehen werden. Gebäude mit bekannten Vorkommen oder Quartierpotenzial für Fledermäuse sind vor dem Abriss auf Quartiere hin zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung). Werden Fledermausquartiere entdeckt, sind diese mindestens bis zum Verlassen der Individuen, möglichst darüber hinaus zu erhalten oder zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion zu ersetzen (durch artgeeignete Fledermauskästen in der im vorliegenden Gutachten genannten Anzahl).

Um bei Fund eines Quartieres die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung umzusetzen. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten hat die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Maßnahmen im zulässigen Zeitraum der Rodung von Gehölzen gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG (Oktober bis Ende Februar) statt zu finden, um die Tötung von Individuen zu vermeiden.

Maßnahme V_{AFB2}: Bauzeitenregelung für europäische Vogelarten: Bei der Umsetzung der im B-Plan festzuschreibenden zulässigen Handlungen kann es baubedingt zu Beeinträchtigungen von Brutstätten der erfassten Vogelarten kommen. Neben einer direkten Individuentötung und Zerstörung von Gelegen durch die Baumaßnahme besteht insbesondere im anlagennahen Umfeld eine indirekte Tötungsgefahr durch die Aufgabe von Gelegen und Nestlingen aufgrund baubedingter Störwirkungen. Um die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung umzusetzen. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten haben potenziell notwendige Gehölzeingriffe außerhalb der Brutzeit (01. Januar bis 30. November) der Arten zu erfolgen. Die Arbeiten sind während der Brutzeit nicht für längere Zeit zu unterbrechen, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist. Schnitt, Fällung und Rodung von Gehölzen sind gem. § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 29.02. zulässig. Falls in den übrigen für die Rodung zulässigen Monaten Oktober, November, Januar und Februar gerodet werden soll, sind die Gehölze direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen (ökologische Baubegleitung), da in diesen Monaten noch Bruten der Ringeltaube bzw. schon Bruten von Amsel, Ringeltaube und Elster möglich sind.

Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige untere Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Im worst-case Fall ist im Geltungsbereich von einem Verlust von Revieren der Arten Haussperling, und Hausrotschwanz sowie von weiteren Klein-Singvögeln (wie Blau- und Kohlmeise) auszugehen, auch wenn sie nicht im Brutvogelstatus in der Momentaufnahme kartiert werden konnten. Auch der nicht mehr nachkartierte Eisvogel ist im Sinne der worst-case Betrachtung zu berücksichtigen. Da Bruthöhlen in Bäumen, an Gebäuden und in Nistkästen für diese Arten nur in sehr begrenztem Maße zur Verfügung stehen, sind zur Vermeidung des Eintritts des Schädigungsverbotes Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Im Geltungsbereich ist von einem Verlust von Sommerquartieren für die Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus auszugehen. Zur Vermeidung des Eintritts des Schädigungsverbotes sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Für die o.g. Brutvogelarten sind geeignete langfristig haltbare Nistkästen an den potenziell neu entstehenden Gebäuden oder den verbleibenden Bäumen innerhalb und außerhalb des angrenzenden Einwirkungsbereiches des Untersuchungsgebietes anzubringen oder in die Gebäude zu integrieren.

Dazu sind handelsübliche, langlebige Holzbetonnistkästen der Fa. Schwegler (oder gleichwertig) zu verwenden:

- 10 Stück Schwegler-Nistkasten (oder gleichwertig) für Mauersegler
- 2 Schwegler Nist- und Einbaustein Typ 24 (oder gleichwertig) für Hausrotschwanz, Holzbeton, Flugloch 110 x 80 mm, Einbaustein oder Nischenbrüterhöhle 1 N, Holzbeton, katzen- und mardersicher, Flugloch 30 x 50 mm

- 5 Stück Sperlingskoloniehaus 1 SP (oder gleichwertig) mit jeweils drei Nistmöglichkeiten für Feldsperling und Haussperling, Holzbeton, Flugloch 32 mm Anbringhöhe mindestens 3,5 m, Fluglochausrichtung nach Ost oder Südost. Bei Gebäuden sind die Kästen nicht über Fenster oder Türen anzubringen. Die Erhaltung und Pflege sowie die Verkehrssicherheit der Kästen hat durch den Eigentümer der jeweiligen Maßnahmenflächen zu erfolgen.
- 6 Stück Schwegler Nisthöhle, 3x 26 mm, 3 x 32 mm Einflugdurchmesser
- 1 Stück Schwegler Eisvogelbruthilfe (auch für Uferschwalben geeignet, der Eisvogel, hat die Angewohnheit, Erst- und Zweitbruten in verschiedenen Röhren durchzuführen. Deshalb ist es ratsam, zwei Brutröhren in dieselbe Steilwand einzuarbeiten. Der Abstand sollte aber mindestens 70 cm betragen).

Die Maßnahme ist nach Abnahme der Gebäude, bei Integration in das Gebäude schon während der Bauarbeiten durchzuführen.

Für die o.g. Fledermausarten sind geeignete langfristig haltbare Sommerquartiere anzubringen. Dazu sind handelsübliche, langlebige Holzbetonnistkästen der Fa. Schwegler (oder gleichwertig) zu verwenden, vgl. Bericht von Gutachter Pelz, G.:

- 10 Stück 1FTH Fledermaus-Universal-Sommerquartier (oder gleichwertig), geriffelter Holzbeton, geriffeltes Mehrschichtholz, Aufhängung verzinkt, Höhe 70 cm x Breite 50 cm x Tiefe 19,5 cm, in den Maßnahmenflächen 1, 2 und 7.

Anbringhöhe mindestens 3,5 m, Ausrichtung nach Ost oder Südost in Gruppen. Die Kästen sind nicht über Fenster, Türen oder Balkonen anzubringen. Die Kästen sind nicht zu beleuchten. Die Erhaltung und Pflege sowie die Verkehrssicherheit der Kästen hat durch den Eigentümer der jeweiligen Maßnahmenflächen zu erfolgen. Eine Anbringung sollte in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung am Gebäude in Höhe des obersten Stockwerkes, nach Möglichkeit unter der Dachrinne erfolgen.

Die Maßnahme ist nach Abnahme der Gebäude durchzuführen.

Nach Aussagen des vorläufigen Berichtes (Pelz, G. 2019) wurden durch den Eigentümer vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Fledermausfassadenkästen zugesagt, die auf allen vier Hausseiten montiert werden bzw. von temporären Fledermauskästen, die an der Rüstung angebracht werden. In diesem Fall müssen die temporären Fledermauskästen bis zur Nutzungsaufgabe an der Rüstung verbleiben, oder sie sind im Beisein und nach Anleitung durch eine mit der Ökologischen Baubegleitung beauftragte Fachperson an die Fassade umgehängt, um eine artenschutzrechtlich signifikante Beeinträchtigung zu vermeiden.

Fazit

Bei den Arten Haussperling und Hausrotschwanz sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verstöße zu verhindern. Weiterhin ist im Sinne einer worst-case Betrachtung mit weiteren Brutphänomenen der lokalen Singvogelfauna während der Brutperiode zu rechnen, so dass die allgemein anerkannten Maßnahmen zur prophylaktischen Anwendung kommen und auch zusätzliche Ersatznistkästen für die potenziell möglichen Brutvögel im Geltungsbereich zu schaffen sind.

Bei allen anderen Vogelarten sind artenschutzrechtliche Verstöße bei Umsetzung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Bei den Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist der Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verstoßes bei der Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen. Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind potenziell geeignete Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausquartiere zu kontrollieren und Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse durchzuführen.

Die dargelegten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind bei ihrer Umsetzung geeignet, sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Eine Prüfung der Voraussetzungen für artenschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen ist nicht erforderlich.

1.4.6 Prüfung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 Schlossinsel Lübben ist als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen Belange im Bauleitplanverfahren eine Prüfung der Umweltbelange anzufertigen. In dieser ist eine Betrachtung der potenziell betroffenen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bzw. die zu erwartenden Auswirkungen der Planinhalte auf diese Schutzgüter darzustellen (Prüfung der Umweltbelange, GfP; 24.04.2024). Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten können (§ 4 c BauGB) abgesehen.

Dennoch sind im Verfahren die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet lagen zur Bearbeitung der aktuelle Stand der Begründung zum Bebauungsplan, die faunistischen Voruntersuchungen aus 2019 sowie die Bestandsdarstellung der Biotop- und Nutzungstypen zum Bebauungsplan aus 2018. Zur Neubewertung und Überprüfung der Datengrundlagen ist eine Nachkartierung des B-Plangebietes erfolgt.

In diesem Zusammenhang erfolgte eine Bestandsaufnahme im April 2024 in Form von 1 Begehung zur Überprüfung der natur- und artenschutzfachlichen Ist-Situation und ggf. notwendigen Anpassung. Es wurden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt (Kartierung Biotope und Tierarten) und Landschaft, aufgenommen.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt. (siehe dazu Prüfung der Umweltbelange, GfP; 24.04.2024)

Schutzgut Fläche

Bewertung

Die Fläche des Plangebiets kann, aufgrund der vorliegenden Nutzungen und vorhandener Versiegelungen als relativ stark anthropogen vorgeprägt eingeschätzt werden. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.

Schutzgut Boden

Bewertung

Das Plangebiet weist flächige Beeinträchtigungen in Form von Bodenversiegelung bzw.- Bodenüberprägung durch Voll- und Teilversiegelung auf. In den nicht befestigten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitestgehend vorhanden. Aufgrund der Siedlungsböden und der Vorbelastungen können die Böden im Plangebiet nach HVE als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

Mit dem Grad der anthropogenen Belastung nehmen die Leistungen des Bodens für den Naturhaushalt ab. Die nicht als Wiesen genutzten Flächen sowie Gehölz- und Uferzonenflächen des Plangebietes werden entsprechend geringer bewertet. Von geringerer Bedeutung sind die stark anthropogen beeinflussten Grün- und Freiflächen, wie Spielplatz, Gärten und gärtnerisch gestalteten Freiflächen. Von sehr geringer Bedeutung sind die Verkehrs- und Siedlungsflächen.

Schutzgut Wasser

Bewertung

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vorhanden. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die Umsetzung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Bewertung

Das Klima innerhalb des Plangebiets kann als städtisch geprägt bezeichnet werden. Aufgrund der Bebauung sowie dem Kfz-Verkehr innerhalb des Plangebiets und auf den angrenzenden Straßen liegen negativ wirkende klimatische Beeinträchtigungen vor, die innerhalb bzw. bis in das Plangebiet wirken. Das Plangebiet kann somit aus klimatischer Sicht als vorbelastet bezeichnet werden. Eine zusätzliche als erheblich einzustufende Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bewertung

Es liegt eine signifikante überregionale Bedeutung des Plangebietes als Erlebnis- und Erholungsraum vor. In Bezug zur räumlichen Wahrnehmung liegt ein ästhetisch gestalteter Raum mit einem hohen Anteil an Grün- und Wasserflächen vor. Aus naturschutzfachlich-ökologischer Sicht sind, wenn auch in verhältnismäßig geringem Maße, Vorbelastungen vorhanden. Das Plangebiet kann aufgrund der großflächigen Flächenbefestigung und vorgefundenen Gewerbestrukturen sowie Beherbergungs-/Ferienunterkünfte als anthropogen geprägt und somit typisch für den städtischen Siedlungsbereich bezeichnet werden.

Optisch negativ wirkende Strukturen sind im Plangebiet in Form dieser genutzten Gebäude vorhanden.

Die mit Pflaster befestigten Flächen liegen ebenerdig und sind demnach nicht unmittelbar aus der Umgebung wahrnehmbar.

Als positiv wirkende Elemente sind die gestalteten sowie natürlich wachsenden Gehölzstrukturen inner- und außerhalb des Plangebiets im Kontext des Gesamtnaturraumes Lübben/Spreewald zu nennen, da sie als landschaftsbildprägende Strukturen das Areal aufwerten.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen lagen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Plangebiet und seiner Umgebung schon vor.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbildes ist durch die Umsetzung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bewertung

Das Plangebiet hat als solches eine große Bedeutung für Freizeit und Erholung. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzung, Siedlungstätigkeit und Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen vorliegen, was sich zwar negativ, aber nicht erheblich auf das Plangebiet auswirken kann. Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen zurzeit in Form der gewerblichen Nutzung. Land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ist durch die Umsetzung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bewertung

Boden- und Kulturdenkmale stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind grundsätzlich als hoch empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahmen einzustufen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Bewertung Potentiell natürliche Vegetation

Entsprechend der Boden-, Klima- und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich des Plangebietes der lindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

Bewertung Schutzgebiete und Schutzobjekte

Eine Beeinträchtigung dieser geschützten Bestandteile ist durch die Umsetzung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Bewertung Biotoptypen

Die Biotopbewertung zeigt wie erwartet einen insgesamt mittleren Biotopwert innerhalb des Plangebietes. Die höherwertigen Bereiche konzentrieren sich auf die naturbelassenen Flächen in Gewässernähe als auch die offenen Grünflächen. Die bebauten Strukturen in Form der Bestandsgebäude sind zwar aus ökologischer Sicht nicht hochwertig, haben jedoch eine artenschutzfachliche Relevanz für Gebäudebrüter.

Bewertung Flora

Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der "Roten Liste Brandenburgs" vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht.

Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der 'Anthropozoogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidengesellschaft) zuzuordnen. Die im Gutachten dargestellten Klassifizierungen zeigen den relativ starken anthropogenen Einfluss im Plangebiet auf.

Bewertung Gehölze

Eine Beeinträchtigung in Form von Fällungen der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze ist nicht geplant. Es gelten zudem die wichtigen Vermeidungsmaßnahmen der Gehölzentfernungszeiten und ökologischen Baubegleitung, die aus der artenschutzrechtlichen Berücksichtigung hervorgehen.

Eine zusätzliche und als erheblich einzustufende Beeinträchtigung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die vorhandenen Gehölze ist nicht zu erwarten und wäre kompensierbar.

Bewertung Fauna

Vögel: Insgesamt konnten im Geltungsbereich und seinem erweiterten Einwirkungsbereich 20 Vogelarten festgestellt werden, von denen 4 als Brutvogel und zwei als Nahrungsgast eingestuft wurden. In der erneuten Kartierung konnte zwar kein Brutstatus nachgewiesen und bestätigt werden, es ist jedoch aufgrund der naturräumlichen Ausprägung im Verlauf der Brutperiode mit deren Brutphänomen zu rechnen. Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um typische Arten des Siedlungsbereiches, die im Arteninventar keine Besonderheiten darstellen.

Im UG sind ausschließlich ungefährdete, ubiquitäre Brutvögel zu erwarten. Das UG bietet in erster Linie Nistmöglichkeiten für Gehölzbrüter (v.a. Freibrüter). Nistplatzpotenzial besteht zudem für Gebäudebrüter. Da die Bäume jüngeren – mittleren Alters und vital bzw. in einem guten Pflegezustand sind, treten weniger Baumhöhlen bzw. höhlenbrütende Gehölzbrüter auf.

Die Voraussetzungen für anspruchsvolle, störungssensible gehölzbrütende Arten sind aufgrund der hohen Nutzungs- und Störungsintensität nicht gegeben. Wie die Ersteinschätzung schon festgestellt hat, kann aufgrund des Umfeldes auch von einem worst-case-Ansatz ausgegangen werden.

Unter den nachgewiesenen Individuen sind zwei Arten, die in der Roten Liste von Brandenburg oder der BRD mit einem Gefährdungsstatus bzw. der Vorwarnliste geführt werden. Dabei handelt es sich um Haussperling (BRD V), Gebirgsstelze und Erlenzeisig (RL BB 3). Eisvogel, Zilpzalp, Lachmöwe, Bachstelze und Graureiher aus den Vorkartierungen 2019 konnten nicht wiederholt bestätigt werden. Diese Arten sind jedoch mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Nach BfN 2017 gelten als Indikatorarten für den intakten Lebensraum „Siedlungsbereich“ die Vogelarten Dohle, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe und Wendehals.

Von diesen Arten wurde nur der Haussperling und der Hausrotschwanz als Brutvogel im Plangebiet festgestellt. Unter Berücksichtigung, der Tatsache, dass eine artenschutzfachliche Bestandsaufnahme als Momentaufnahme zu bewerten ist und dem vorliegenden Ziel eine worst-case Betrachtung anzunehmen, ist mit weiteren, v.a. lokal häufigen und störungsunempfindlicheren Arten im Plangebiet zu rechnen. Dementsprechend wird nicht davon ausgegangen, dass es sich aufgrund eines geringer ausgeprägten Arteninventars in der Kartierung um einen nicht intakten oder unattraktiven Lebensraum (Flächen mit Vorkommen meist euryöker Arten in sehr geringer bis geringer Anzahl und nur wenige Indikatorarten. Stenöke, seltene oder gefährdete Arten fehlen oder sind nur in sehr geringer Anzahl vorhanden) handelt.

Aufgrund des Kartierungsergebnisses, der vorgefundenen Strukturen und intensiven Nutzung des Plangebiets, kann die Aussage getroffen werden, dass das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für die örtliche Brutvogelfauna hat.

Etwas besser stellt sich die Situation in der südlich angrenzenden Umgebung des Plangebiets dar, welche einem geringeren Störungsdruck unterliegt und aufgrund der biotoptypischen Ausstattung eine höhere Biodiversität anzunehmen ist.

Rast- und Zugvögel: Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung, da es eine frequentierte Gewerbefläche im Siedlungsbereich von Lübben darstellt, die nicht die naturräumlichen Voraussetzungen für eine derartige Nutzung bietet.

Säugetiere: Säugetiere wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme innerhalb des Plangebiets nicht beobachtet. Nach Aussage von Betreiberpersonal wird das Areal unregelmäßig vom Waschbär und von Hauskatzen frequentiert.

Fledermäuse: Es wurden das Firmengebäude im Plangebiet komplett auf Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen untersucht. Des Weiteren wurden die Baumreihen und Einzelbäume im Plangebiet auf Baumhöhlen, die Quartiere für Fledermäuse enthalten können, untersucht.

Es liegen mit dem 2. Bericht zur Voruntersuchung auf Habitatstrukturen auf dem Grundstück des Strandhauses in Lübben (Spreewald), Landkreis Dahme-Spreewald fledermauskundliche Untersuchungen vor.

Das Plangebiet wird insbesondere von Breitflügel- und Mückenfledermaus als Sommer- und Jagdquartier genutzt. Für die Breitflügelfledermaus wird dabei von einem mittleren bau-, anlage- und betriebsbedingtem Risiko ausgegangen, bei der Mückenfledermaus von einem geringen.

Für beide Arten sind dennoch Maßnahmen notwendig, um eine Betroffenheit dieser besonders geschützten FFH-Arten des Anhangs IV zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Diese sind der o.g. Voruntersuchung sowie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Amphibien/Reptilien: Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im Plangebiet zumindest mit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*, FFH Anhang 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) und Erdkröte (*Bufo bufo*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) gerechnet werden konnte. Des Weiteren ist die Blindschleiche (*Anguis fragilis*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3), zumindest eine potentiell mögliche Art innerhalb des Plangebiets.

Es wurde hier das gesamte Plangebiet an den Kartierungstagen abgesucht, mit dem Ergebnis, dass keine Amphibien bzw. Reptilien vorgefunden wurden.

Die in 2019 kartierte Ringelnatter (*Natrix natrix*) konnte in 2024 nicht bestätigt werden. Eine Beeinträchtigung durch die Umsetzung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch auch bei weiterem Vorkommen dieser Art im Einwirkungsbereich nicht zu erwarten, da die für sie naturschutzfachlich und artspezifisch relevanten gewässernahen Bereiche vom Vorhaben nicht berührt werden.

Insekten: Innerhalb des Plangebiets wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen die Deutsche Wespe (*Paravespula germanica*), Hainschnirkelschnecke (*Cepaea nemoralis*), Marienkäfer (*Coccinellidae*), Gemeiner Grashüpfer (*Chortippus biguttulus*), Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*) und Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*) vorgefunden.

Des Weiteren wurden die vorhandenen Bäume im Plangebiet zielgerichtet auf Hirschkäfer (*Lucanus cervus*, FFH Anhang 2, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenkäfer bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) und Großer Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1), untersucht, obwohl eigentlich zu erwarten war, dass diese Bäume aufgrund des noch relativ jungen bis mittleren Alters, nicht als Brutbäume dienen.

Die Bäume und hier besonders die Stammfüße wurden auf ausrieselndes Holzmehl und Kotballen der Larven und Ausschlupflöcher der Imagines untersucht. Des Weiteren wurden Baumstellen mit Saftfluss auf das Vorhandensein der o. g. Käfer begutachtet. Es konnten jedoch keine Hinweise auf die drei o. g. Arten festgestellt werden.

Fazit Vegetation/Tierwelt: Eine Betroffenheit des B-Planrelevanten Faunabestandes in Form von erheblich negativen Auswirkungen der geplanten Festsetzungen gegenüber dem Schutzgut Tiere ist unter fachlicher Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes nicht zu erwarten.

Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

Siehe Kapitel 1.4.5. Faunistische Untersuchung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Worst-case-Betrachtung.

Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahme V_{AFB1}: Kontrolle von Gebäuden mit Quartierpotenzial und Schutz der Fledermäuse bei der Baufeldräumung durch Bauzeitenregelung

Maßnahme V_{AFB2}: Bauzeitenregelung für europäische Vogelarten

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen): Es sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden entfernten Brutplatz sind zwei artgerechte Nistkästen im oder im direkten Umfeld des Plangebietes aufzuhängen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Vogel- und Fledermauskästen ist für einen mit der zuständigen Behörde abzustimmenden Zeitraum zu gewährleisten. Die Reinigung der Kästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhandene Kästen sind zu ersetzen. Die Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

- Fledermäuse: Für die Fledermäuse sind die gesonderten Maßnahmen des Gutachtens und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchzuführen.
- Amphibien/Reptilien: Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.
- Säugetiere: Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.
- Insekten: Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.
- Weitere Arten: Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu versickern.

Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunklungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

Fazit des Gutachtens

Die geplanten Festsetzungen haben in erster Linie Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Diese Auswirkungen sind durch die entsprechenden Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar. Anderweitige Auswirkungen erheblichen Ausmaßes auf die anderen Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

II. Planinhalt

1. Intention des Plans/ Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ erfolgt nur für den Bereich des im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung“ und hier nur für eine Teilfläche des festgesetzten sonstigen Sondergebiets. Der Änderungsbereich umfasst die Flächen der Gaststätte, des Hotels und der Minigolfanlage sowie die festgesetzte Verkehrsfläche und den Bereich des Spreewald-Service (Touristeninformation) sowie eine kleine Teilfläche des bestehenden Kahnhafens am östlichen Rand der Schlossinsel.

Die Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung verläuft östlich entlang der im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und in deren Verlängerung Richtung Süden bis auf Höhe der Minigolfanlage. Zur festgesetzten Minigolfanlage verläuft die Geltungsbereichsgrenze östlich mit einem Abstand von 5 m und südlich mit einem Abstand von 3 m. Nördlich und westlich verläuft der Geltungsbereich im Gewässerbereich der Spree und des Schlangengrabens.

Im übrigen Bereich des sonstigen Sondergebiets, das nicht Teil der Bebauungsplanänderung ist, sind Festsetzungen für den Kahnhafen mit Gebäude/ Ergänzungs- und Nebenfunktionsanlagen getroffen. Hierfür sind Baugrenzen für die Steganlagen des Kahnhafens und ein Baufenster mit 7 m x 7 m nördlich der Verkehrsfläche mit Festlegungen zur Bauweise, Dachneigung und Firstrichtung, getroffen. Eine Änderung der Festsetzungen ist hier an und für sich nicht erforderlich. Die bauliche Entwicklung stellt sich hier als abgeschlossen dar und soll insbesondere im südlichen Teil des festgesetzten sonstigen Sondergebiets weiterhin auf die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beschränkt bleiben, die für den südlichen Bereich bis auf eine Steganlage keine weiteren baulichen Anlagen vorsehen. Da eine kleine Teilfläche der Kahnhafenanlage im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans enthalten sind, wird die Festsetzung bzgl. der dem Kahnhafen dienenden Gebäude und Ergänzungs-/Nebenanlagen zur weiteren Sicherung des Hafens mit in die 1. Änderung aufgenommen. Die Hauptanlage des Kahnhafens liegt hierbei bereits außerhalb der Änderungsgrenze. Somit werden keine Baugrenzen für den Kahnhafen in die 1. Änderung übernommen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist die gemäß Festsetzungen mögliche Entwicklung der Flächen bereits erfolgt. Es bestehen keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen ergeben. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird daher gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen eine Flexibilisierung angestrebt, um sowohl der Stadt Lübben als auch dem ansässigen Eigentümer, den Nutzern und Gewerbetreibenden einen geordneten städtebaulichen Rahmen für zukünftige Entwicklungsperspektiven einzuräumen.

Bereits seit 2006, als das sogenannte „Wasserreich Spree“ zu einem Projekt im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Fürst-Pückler-Land von 2000 bis 2010 mit dem Thema „Landschaft“ wurde, wird die Erweiterung der Schlossinsel und des touristischen Zentrums als zentrales Vorhaben der Stadtentwicklung formuliert. Ziel ist/war es ein neues Informations- und Besucherzentrum (BIZ) mit überregionaler Ausstrahlung auf der Schlossinsel zu entwickeln. Die Planung verfolgt den Zweck, den Freizeit- und Tourismusstandort Lübben insgesamt zu stärken. So wird das Projekt unter dem Titel Erlebnis- und Informationszentrum Spreewald im Organisations- und Entwicklungskonzept der Stadt von 2017 (vgl. Kap. 1.3.12) und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 von 2018 (vgl. Kap. 1.3.10) mit dem Titel Besucherinformationszentrum „Wasserreich Spree“ als eine der Schlüsselmaßnahmen für den Ausbau der Tourismusinfrastruktur in Lübben formuliert.

Auf Basis jüngerer Entwicklungen und der Alternativenprüfung für ein Besucher- und Informationszentrum ist eine Realisierung des Projektes im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 nicht gesichert. Unabhängig davon möchte sich die Stadt Lübben die Option für die Erweiterung des touristischen Zentrums, ob als BIZ oder in anderer Form, vorbehalten und auf dem Wege der Bauleitplanung sichern.

Auch die Konzeption „Lübben Barrierefrei – Integriertes Fuß- und Radwegekonzept“ stellt die Schlossinsel als einen der wichtigsten Anlaufpunkte der Touristen in Lübben dar und formuliert konkrete Vorschläge, um das touristische Zentrum attraktiver für den Fuß- und Radverkehr zu gestalten. Die Konzeption sieht eine Neuordnung des südwestlichen Bereichs des touristischen Zentrums (derzeitige Minigolfanlage) vor (vgl. Kap. 1.3.11). Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 sollen entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten für die städtische Touristeninfrastruktur geschaffen werden.

Ebenfalls aus den gesamtstädtischen Konzeptionen der Stadt Lübben (Spreewald) abgeleitet und im Interesse des Eigentümers von Gaststätte und Hotelanlage, soll mit der Bebauungsplanänderung die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass in bestehendes Beherbergungsangebot und dessen Erweiterung investiert werden kann. Ziel ist es, dass das Lübbener Beherbergungsgewerbe langfristig wettbewerbsfähig bleibt und in die Unterkünfte selbst und Zusatzangebote investiert wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll ermöglichen, dass auf der Schlossinsel zum einen innovative Übernachtungsmöglichkeiten (Stelzenhäuser am Wasser) und Kapazitäten für z. B. Wellnessangebote ausgebaut werden können.

Um vorangehend beschriebene Bedarfe von Planungsvorhaben berücksichtigen zu können, ist die Erweiterung von im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baufeldern vorgesehen. Die Erweiterung betrifft den Bereich der jetzigen Minigolfanlage südlich des Hotels und des Spreewald-Services.

2. Wesentlicher Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung

Gemäß den Zielen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans soll auch die 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Ausbau der touristischen Infrastruktur auf der Schlossinsel dazu beitragen Funktions- und Gestaltungsqualität zu erhöhen und damit eine Steigerung der touristischen Anziehungskraft Lübbens zu erreichen. Mit der Bebauungsplanänderung wird entsprechend an der Grundkonzeption für den Standort festgehalten, die mit Ergänzung des Gastronomie- und Beherbergungswesens am Standort und mit Erweiterung des touristischen Zentrums weiterverfolgt und ausgebaut werden soll. Dementsprechend wird an der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung“ festgehalten. Mit Blick auf die am Standort geplanten Vorhaben werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich ergänzt.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** wird die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets konkretisiert und die Art der zulässigen Nutzungen definiert. So sind innerhalb des Gebiets für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung folgende Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt:

- Gaststätten,
- Betriebe des Beherbergungswesens (bis zu 48 Betten),
- ein Besucher- und Informationszentrum,
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Fremdenverkehr, Freizeit, Sport und Erholung,
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- die einem Kahnhafen dienenden Ergänzungs- und Nebenfunktionsanlagen und
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde die Zulässigkeit für gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Fremdenverkehr, Freizeit, Sport und Erholung sowie für ein mögliches Besucher- und Informationszentrums, als Option für die Erweiterung des touristischen Zentrums ergänzt. Durch die vorgenannten Ergänzungen ist sichergestellt, dass auch Wellnessangebote und die Erweiterung/ Neugestaltung des touristischen Zentrums mit einem Besucher- / Informationszentrum, zugehörigen Ausstellungs-, Lager-, Büro- und Technikräumen sowie Gastronomie und Verkaufsräumen allgemein zulässig sind.

Ansonsten sind die definierten zulässigen Nutzungen übernommen. Gebäude, die der Hauptnutzung des Kahnhafens dienen sind dabei aus der Festsetzung herausgenommen, da innerhalb des Geltungsbereich der 1. Änderung nur nichtüberbaubare Flächen des Kahnhafens enthalten sind. Die Nutzungen im Zusammenhang mit dem Kahnhafen entspricht wie die Nennung von Gaststätten und Beherbergungsgewerbe mit bisher 40 Betten dem Bestand. Die Festsetzungen sollen weiterhin dazu dienen, die bestehende Bettenanzahl von 40 weiterhin zu sichern und 8 weitere Betten zu ermöglichen. Das ergibt eine maximale Anzahl von gebietsverträglichen 48 Betten im Beherbergungsbetrieb im Geltungsbereich.

Als **textliche Festsetzung Nr. 2** wird der im rechtsverbindlichen Bebauungsplans geregelte Ausschluss von Garagen auch in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass nur Stellplätze hergestellt werden, die sich aus dem Bedarf der zugelassenen Nutzungen ergeben. Der ruhende Verkehr innerhalb des sonstigen Sondergebiets soll gemäß städtebaulicher Zielstellung auf das notwendige Minimum beschränkt werden. Das Erscheinungsbild der Schlossinsel soll durch diese Einschränkung befördert werden.

Anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan soll für das in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Sondergebiet kein Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO erfolgen, da sich dieser Ausschluss in der Praxis nicht bewährt hat und eine entsprechende Festsetzung sich nicht konform zum Bestand darstellen würde. In Ergänzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebiets sind Steganlagen, ein Kiosk, ein Pavillon etc. entstanden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die sonstigen Sondergebiete (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Dabei erfolgt auch in Orientierung am rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Nutzungsabgrenzung zwischen dem sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) und dem sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) das Maß der baulichen Nutzung betreffend.

Bezüglich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb des Plangebiets zwei Teilbereiche gegeneinander abgegrenzt. Diese Abgrenzung berücksichtigt die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Um einen harmonischen Anschluss der geplanten baulichen Erweiterung für den Bereich der Gaststätte und des Beherbergungsgewerbes innerhalb des SO 1 sicherzustellen, bewegen sich hier die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen im Rahmen der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.

Dagegen soll für die Erweiterung des touristischen Zentrums im SO 2 mehr Raum zur Verfügung gestellt werden, um dessen Ausgestaltung flexibel zu halten und so ein attraktives und modernes Besuchererlebnis zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang soll auch eine Herausstellung des touristischen Zentrums über die Höhe ermöglicht werden.

Um die geplante städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans für das SO 1 eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und die Zahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit drei entsprechend dem Bestand bzw. zwei für die Erweiterung des Beherbergungsbetriebs festgesetzt. Dabei ist innerhalb des SO 1 zu beachten, dass bei Errichtung von drei Vollgeschossen das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Die Festsetzung der GFZ ist im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse zu sehen. Im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird für das SO 1 die Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses ermöglicht und eine höhere Geschossflächenzahl festgesetzt. Dies resultiert zum einen aus der geänderten Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 20 bildete die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) mit folgender Definition des Vollgeschossbegriffs die Grundlage: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“ Auf dieser Grundlage konnte zu den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten zwei Vollgeschossen noch ein Dachgeschoss ergänzt werden, sofern weniger als 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hatten. Diese Fläche wurde nicht in die Geschossfläche eingerechnet. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 gilt die derzeit gültige Brandenburgische Bauordnung. Danach gilt gemäß der Übergangsvorschrift des § 89 BbgBO so lange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Hiernach sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, also auch das Dachgeschoss.

In die Geschossfläche wird die gesamte Fläche des Geschosses hineingerechnet, unabhängig von ggf. nicht nutzbaren Flächen unter Dachschrägen o.ä. Um das mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der baulichen Nutzung weiterhin innerhalb des SO 1 zu ermöglichen und zusätzlich die geplante Verdichtung unterbringen zu können, wird die zulässige GFZ im Vergleich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 20 erhöht und die Zahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse angepasst. Um sicherzustellen, dass das oberste zulässige Geschoss, im vorliegenden Fall das dritte Geschoss, in seiner Wirkung im Vergleich zum darunterliegenden Vollgeschoss zurücktritt, ist durch örtliche Bauvorschrift geregelt, dass dieses als Dachgeschoss auszubilden ist (vgl. Kap. 2.2.8 örtliche Bauvorschriften).

Zum anderen ergibt sich die Festsetzung einer erhöhten GRZ und GFZ aus der angestrebten Verdichtung des Plangebiets. Um die Erweiterung des touristischen Zentrums im SO 2 zu ermöglichen, wird hier eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 und die Zahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit vier festgesetzt. Auf die örtliche Bauvorschrift, dass das oberste zulässige Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, wird hier zugunsten von mehr Raum im obersten Geschoss verzichtet. Durch die Erhöhung der im Bestand maximal dreigeschossigen Bebauung auf mögliche vier Geschosse im SO 2, soll die Möglichkeit bestehen, die Erweiterung des touristischen Zentrums als Besonderheit der Innenstadt Lübbens herauszustellen.

Die Festsetzungen im SO 1 ermöglichen im Bereich der derzeitigen Minigolfanlage eine bauliche Erweiterung und erfolgen ansonsten bestandsorientiert.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch diese Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden. Diese reguläre Überschreitung der Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 50 % reicht mit Blick auf den Bestand innerhalb des Plangebiets jedoch nicht aus. Unter Berücksichtigung bestehender Gehwege, Zufahrten, Stellplätze etc. wird die GRZ von 0,8 im Bestand für das SO 1 ausgeschöpft. Im SO 2 wird die GRZ im Bestand bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten. Die Realisierung der Planung erfordert eine Neustrukturierung der Stellplatzflächen. Zudem ist eine Neuordnung der Wegeführung für Radverkehr und Fußgänger vorgesehen. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Mit Verweis auf § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Aufgrund des bereits dichten Bestandes der Schlossinsel in Lübben (Spreewald) und der mit der Planung einhergehenden Neuordnung der Grundstücksnutzung aufgrund des vielfältigen Nutzungsangebotes auch zum Wohle der Allgemeinheit durch den vorliegenden Bebauungsplan ist hier eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung gegeben.

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe baulicher Anlagen wie im Ursprungsbebauungsplan, wird in die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht übernommen. Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, werden unter Berücksichtigung der bestehenden und angedachten Nutzungen für das SO 1 und SO 2 unterschiedliche Höhen festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wird für das SO 1 wie für das SO 2 die Bezugshöhe auf der Brückenzufahrt gewählt. Alle Höhen beziehen sich auf die Oberkante Brückenzufahrt und den hier liegenden Höhenpunkt 50,44 m ü. HN.

Mit Festsetzung der maximalen Firsthöhe im SO 1 wird sichergestellt, dass das Zusammenspiel der Bestandsgebäude mit der baulichen Erweiterung hinsichtlich deren Höhe im SO 1 ein geschlossenes Bild ergibt. Durch eine einheitliche Höhe der Gebäude wird eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds ausgeschlossen. In der Nebenzeichnung sind zudem die Höhen der Unterkante Fußboden der Stelzenhäuser festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Stelzenhäuser in der festgesetzten Höhen das Gelände ohne Unterbau überragen.

Im SO 2 soll dagegen die Erweiterung des touristischen Zentrums auch über die Höhe möglich sein, um so nicht zuletzt auch als Marke fungieren zu können. Da für das SO 2 eine andersartige Bebauung als im SO 1 geplant ist, ist hier eine Höhenfestsetzung im Bezug zur Firsthöhe nicht sinnvoll. Die Höhe wird daher als maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen im SO 2 wird als Höchstmaß in Form einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m in Bezug auf die Oberkante der Brückenzufahrt festgesetzt.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 4** kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Brüstungen, Belichtungselemente, Treppenaufgänge, Fahrstuhlschächte) ausnahmsweise zugelassen werden, deren Grundfläche 20 m² nicht überschreitet.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und werden zudem auf der Grundlage des Entwurfs von BW&P Landschaftsarchitekten BDLA mit Stand vom 06.06.2019 für die geplanten Erweiterungen des Beherbergungsbetriebs und des touristischen Zentrums bestimmt.

Die hier geplanten Gebäude liegen in den Bereichen des nördlich an die Minigolfanlage anschließenden Baufensters und der Minigolfanlage selbst, wie sie noch der Ursprungsbebauungsplan festsetzt. In geringfügigem Ausmaß überschreiten die geplanten Baukörper diese Bereiche. Im Wesentlichen handelt es sich bei dieser Überschreitung um den Bereich der geplanten Verbindung zwischen bestehender Hotelanlage und geplanter baulicher Erweiterung (Wellnessanlage, zusätzliche Apartments).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 wird entsprechend an das für das Hotel festgesetzte Baufenster anschließend ein weiteres Baufenster festgesetzt. Dieses Baufenster umfasst den Bereich, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Minigolfanlage und das bisher nördlich der Anlage liegende Baufenster. Diese Erweiterung schließt jedoch den östlichen Teil der derzeitigen Minigolfanlage nicht mit ein.

Im östlichen Teil, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Minigolfanlage, wird für die Erweiterung des touristischen Zentrums ein separates Baufenster festgesetzt bzw. erfolgt eine Erweiterung des im Ursprungsbebauungsplan für den Spreewald-Service festgesetzten Baufensters. Mit Unterbrechung der Baugrenzen zwischen Hotelbetrieb und touristischem Zentrum wird sichergestellt, dass hier eine zusätzliche Wegführung für den Radverkehr angeordnet werden kann. Diese ist gemäß der Konzeption „Lübben Barrierefrei – Integriertes Fuß- und Radwegekonzept“ für die Neuordnung des Fuß- und Radverkehrs zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Orientierung auf der Schlossinsel erforderlich.

Da die Erweiterung des touristischen Zentrum direkt im Anschluss an die bestehende Touristeninformation entwickelt werden kann, wird das Baufenster mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 erweitert.

In der Nebenzeichnung sind zudem die Baugrenzen der Stelzenhäuser in einer Höhe ab 3,00 m (Unterkante Fußboden) festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Stelzenhäuser in der festgesetzten Höhen das Gelände jedoch nicht die Wasserfläche ohne Unterbau überragen. Aufgrund der Stelzenkonstruktion ist sichergestellt, dass keine Wasserflächen für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Die Stelzenhäuser sollen über der im Anschluss an das Hotel geplanten Wellnessanlage im Erdgeschoss errichtet werden und für Appartements und Seminarräume zur Verfügung stehen.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5** wird darüber hinaus gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die gewässerseitigen Baugrenzen im SO 1 für Obergeschosse durch Terrassen und Balkone samt Überdachung um bis zu 1,0 m überschritten werden dürfen. Aufgrund der Stelzenkonstruktion ist sichergestellt, dass keine Wasserflächen für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Die Stelzenhäuser sollen über der im Anschluss an das Hotel geplanten Wellnessanlage im Erdgeschoss errichtet werden und für Appartements und Seminarräume zur Verfügung stehen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird entgegen der Regelung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans verzichtet. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird in Form von Baugrenzen bestimmt. Darüber hinaus soll jedoch eine flexible Umsetzung ermöglicht und den späteren Planungen nicht vorweggegriffen werden.

2.4 Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche ist entsprechend der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und führt über die vorhandene Brücke zwischen Ernst-von-Houwald-Damm und Schlossinsel. In diesem Bereich des E.-Houwald-Damms ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Die geplante Erweiterung des Hotels befindet sich zudem auf dem Inselteil, der am weitesten von der Straße entfernt ist. Die Bestandsbebauung hat zudem eine abschirmende Wirkung (lärmrobuster Städtebau).

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird mit der Zweckbestimmung das Ziel verfolgt eine gemischt genutzte Fläche vorrangig für Fußgänger sowie für Fahrzeuge mit Ver- und Entsorgungsfunktion zu sichern. Die Fläche soll zudem als Halte- und Wendepunkt für Reisebusse dienen, sofern der in einem Abstand von 150 m gelegene vorhandene Parkplatz dafür nicht ausreichend ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 wird an der Festsetzung der Zweckbestimmung festgehalten.

Die Abmessung der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 aus dem Bestand abgeleitet, wodurch es hier zu Anpassungen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan kommt. Als öffentliche Verkehrsfläche werden die Brücke zum Ernst-von-Houwald-Damm und die direkt an die Fahrbahn grenzende Gehwegfläche mit einer Breite von ca. 1,80 m westlich und südlich der Straße und ca. 4,00 m Breite nördlich und östlich der Straße festgesetzt. Nordöstlich verläuft die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Flurstücksgrenze bzw. Geltungsbereichsgrenze. Die übrigen Gehweg- sowie Stellplatzflächen sind den Flächen der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 zugeschlagen.

2.5 öffentliche Grünfläche

Als öffentliche Grünfläche ist lediglich eine kleine ca. 28 m² große Fläche als Mittelinsel der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde diese Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestimmt.

Die öffentliche Grünfläche wird entsprechend des Bestands als kreisförmige Mittelinsel festgesetzt und der Erhalt bestehender Gehölzpflanzungen durch Festsetzung gesichert.

2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den geplanten und vorhandenen Nutzungen und den angrenzenden Wasserflächen enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans wie der Ursprungsbebauungsplan mit der Hauptspreet festgesetzte Wasserflächen, die die vorhandenen Wasserflächen im Bestand darstellen, und mit dem Schlangengraben nachrichtlich übernommene Wasserflächen.

Sofern es sich bei Gewässern um Landesgewässer handelt, werden diese im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern nachrichtlich übernommen. Im Stadtgebiet Lübben (Spreewald) sind eine Vielzahl von Gewässern I. und II. Ordnung vorhanden. Zu den Gewässern I. Ordnung gemäß § 3 Nr. 1 BbgWG zählt auch der Schlangengraben sowie die Spree.

Gewässer I. Ordnung gelten gemäß Anlage 1 der Landesschiffverkehrsverordnung (LSchiffV) als schiffbare Landesgewässer; ihre Unterhaltung obliegt gemäß § 2 Abs. 7 LSchiffV dem Landesumweltamt Brandenburg. Die Spree stellt auf Höhe des Plangebiets ein schiffbares Gewässer I. Ordnung dar.

Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Genehmigung der Wasserbehörde. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern I. Ordnung in einem Abstand bis zu 10 m und bei Gewässern II. Ordnung in einem Abstand bis zu 5 m von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden.

Durch die Einbindung der von der Planung berührten Wasser-, Naturschutz- und Schifffahrtsbehörde in die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 erfolgt eine Abstimmung der Planung mit den zuständigen Behörden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans entfaltet dieser entsprechend auch für die Fachbehörden eine bindende Wirkung.

Bestehende Brücken und Stege werden als wasserbauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung sichert den Bestand.

Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB die innerhalb des Plangebiets liegenden Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Mittleren Spree vermerkt. Grundlage hierfür sind die Hochwassergefahren- und Risikokarten des Landes Brandenburg.

2.7 Grünordnerische Festsetzungen

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ wurden Art und Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft im parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und bewertet sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen daraus abgeleitet. Die grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplans wurden in den Bebauungsplan integriert.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Wesentlichen unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 übernommen. Mit den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird insbesondere ein wirksamer Grundwasserschutz verfolgt. Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers dient gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan der Kompensation und Minderung des Eingriffs.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 6** sind zur Minderung der Bodenversiegelung sowohl öffentliche als auch private befestigte Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszubilden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine andere Art der Befestigung erforderlich ist. Die Festsetzung dient dem Grundwasserschutz, indem die Neubildung des Grundwassers durch eine hohe Versickerungsrate gefördert wird. Hierdurch wird auch der Verdunstungseffekt sowie die Wärmeabstrahlung verringert, wodurch nachteilige Einflüsse auf das lokale Mikroklima verringert werden können.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 7** auf den Grundstücksflächen zu versickern. Hierdurch wird der schnelle Abfluss des Regenwassers über ein Kanalsystem ausgeschlossen. Die Verweildauer des Regenwassers im Boden wird verlängert und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Weitere Festsetzungen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in die 1. Änderung übernommen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zugleich auch als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt. Diese Festsetzung erfolgte als Maßnahmenfläche zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Mit der Mittelinsel der öffentlichen Verkehrsfläche liegt nur eine der genannten Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans. Eine entsprechende Pflanzung ist bereits erfolgt. Zum Erhalt der Ausgleichspflanzung wird die Fläche mit der 1. Änderung des Bebauungsplans als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus werden die bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zum Erhalt bestimmten Bäume entsprechend des Bestands wieder mit gleicher Festsetzung übernommen.

2.8 Gestalterische Festsetzungen

Um die Eigenart und den Charakter der Bebauung auf der Schlossinsel zu schützen, zu bewahren und weiterzuentwickeln, ist es gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 10 BbgBO erforderlich, gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Wesentlichen werden dabei die gestalterischen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ übernommen und ergänzt. Die Vorschriften dienen der Schaffung eines harmonischen Anschlusses an den Bestand.

2.8.1 Dach

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO 1 ist gemäß **örtlicher Bauvorschrift Nr. 8** das dritte zulässige Geschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die durch ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° begrenzt sind.

Entsprechend des Bebauungsplans Nr. 20 ist im sonstigen Sondergebiet als zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° festgesetzt. Diese Gestaltungsvorschrift wird in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 für das dritte zulässige Geschoss übernommen.

Die getroffene Gestaltungsvorschrift betrifft im SO 1 das dritte Geschoss, welches als Dachgeschoss zu errichten ist. Für ein- und zweigeschossige Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auch andere Dachformen zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind gemäß **örtlicher Bauvorschrift Nr. 9** vorzugsweise naturrote gebrannte Tonziegel, Reed bzw. eine Dachdeckung aus Holz zu verwenden. Ausnahmsweise können auch anthrazitfarbene Eindeckungen zugelassen werden. Diese Festsetzung resultiert aus dem harmonischen Einfügen in das Ortsübliche der näheren und weiteren nachbarschaftliche Bebauung.

2.8.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Gemäß **örtlicher Bauvorschrift Nr. 10** sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 Verblendungen der Außenwände mit Kunststoff- oder Faserzementmaterialien, aus glasiertem Material oder blankem Metall sowie künstliche Materialnachbildungen unzulässig. Außenwandputz von Gebäuden ist nur als feiner Rauputz zulässig, dessen Farbgebung sich an den Farben der Gebäude der Umgebung orientieren muss. Die Farbe Weiß ist nur als gebrochener Farbton zu verwenden. Glasbausteine sind unzulässig. Diese Festsetzung resultiert aus dem harmonischen Einfügen in das Ortsübliche der näheren und weiteren nachbarschaftliche Bebauung.

2.8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß **örtlicher Bauvorschrift Nr. 11** innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 nur ausnahmsweise an der Stätte der Leistung und in nicht selbstleuchtender Ausführung zulässig. Sie sind generell genehmigungspflichtig.

Unter selbstleuchtenden Werbeanlagen sind u.a. auch Laufschriften, aufleuchtende Lichtwerbung oder Laserwerbung zu verstehen.

Das Erscheinungsbild der Schlossinsel in Umgebung des denkmalgeschützten Schlossbereichs nördlich des Schlangengrabens sowie die naturnahe Gestaltung der Parkanlage in Einheit mit dem sonstigen Sondergebiet sollen durch diese Vorschrift in ihrem Erscheinungsbild geschützt werden.

2.8.4 Einfriedungen

Gemäß **örtlicher Bauvorschrift Nr. 12** sind in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 Einfriedungen jeglicher Art unzulässig. Nur ausnahmsweise sind Einfriedungen in Form von Hecken oder in offener Form in Verbindung mit einer Eingrünung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bzw. Kletterpflanzen zulässig.

Diese Regelung dient der möglichst naturnahen Gestaltung von Einfriedungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungsziels für die sonstigen Sondergebiete in Verbindung mit dem Landschaftspark. Notwendige Grenzen sollen möglichst fließend und unauffällig sein.

2.9 Hinweise

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes verweist der **Hinweis Nr. 1**: Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Auf die Vermeidungsmaßnahmen im Kapitel 1.4 wird verwiesen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**Hinweis Nr. 2**).

Teilflächen des Geltungsbereichs liegen in einem Hochwasserrisikogebiet mit mittlerer Wahrscheinlichkeit von Hochwasser (100jährliches Ereignis - HQ/100). Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wurde das festgesetzte Überschwemmungsgebiet in der 1. Änderung des Bebauungsplans vermerkt (**Hinweis Nr. 3**).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Lübben (Spreewald), soweit keine Abweichung in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen getroffen wird (**Hinweis Nr. 4**).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweils gültige Baumschutzsatzung der Stadt Lübben (Spreewald), soweit keine Abweichung in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen getroffen wird (**Hinweis Nr. 5**).

2.10 Flächenbilanz

geplante Nutzung	Fläche
sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) insgesamt	5.930 m²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ 0,8</i>	4.744 m ²
<i>zulässige Geschossfläche gemäß GFZ 1,2</i>	7.116 m ²
sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) insgesamt	1.594 m²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ 0,8</i>	1.275 m ²
<i>zulässige Geschossfläche gemäß GFZ 1,6</i>	2.550 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	970 m²
öffentliche Grünfläche	28 m²
Wasserflächen	1.087 m²
wasserbauliche Anlagen	183 m²
<i>Brücken</i>	69 m ²
<i>Stege</i>	114 m ²
Gesamtfläche	9.792 m²

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Eingriffsermittlung wurde nicht vorgenommen. Diese erfolgte im Rahmen der Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ wurden Art und Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft im parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und bewertet sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen daraus abgeleitet. Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan integrierten grünordnerischen Festsetzungen werden im Wesentlichen unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 übernommen.

Darüber hinaus gehende Eingriffe gelten für das vorliegende Änderungsverfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als bereits erfolgt, es entsteht insofern im rechtlichen Sinn kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Faktisch wird für die geplanten baulichen Erweiterungen auf eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche zurückgegriffen. Die Planung betrifft überwiegend Bereiche des im Bestand vorhandenen Wellness- und Wirtschaftsgebäudes und der sich daran anschließenden Minigolfanlage, die durch Minigolfbahnen, Nebengebäude und Wege wie die übrigen Bereiche als fast vollständig versiegelt einzustufen ist.

Mit Rückbau der Minigolfanlage entfallen Spielmöglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Stadt Lübben (Spreewald). Insgesamt wird mit der Neuanlage und Verbesserung des Wellnessangebots und mit der Erweiterung des touristischen Zentrums jedoch die Absicht verfolgt das Freizeit- und Erholungsangebot am Standort zu erhöhen.

Die notwendige Versiegelung und Überbauung von Flächen bleibt mit der Planung auf ein bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ festgesetztes Baugebiet beschränkt und dient somit der Freihaltung ökologisch wichtiger unzersiedelter Bereiche und steht daher in einem engen Zusammenhang mit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Zudem wurden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter geprüft sowie auf Schutzgebiete vorgeprüft und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Worst-case-Betrachtung mit daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet.

Im Ergebnis konnten im Rahmen der Prüfungen weder dem Schutzzweck nach § 3 der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ noch den Erhaltungszielen nach § 15 ‚Schutz europäischer Vogelschutzgebiete‘ i.V. mit Anlage 1 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz erheblich widersprechende Konflikte festgestellt werden.

Dies beruht auf folgenden Schlussfolgerungen:

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Leitarten mit besonderer Bedeutung und Verantwortung seitens des Biosphärenreservates konnten in den Kartierungsbegehungen nicht festgestellt werden, da sie entweder im Plangebiet nicht vorkommen oder sie Bestandteil anderer Flächen des Biosphärenreservates (Kernzone I und Pflegezone II) sind, die keinen ökologischen Bezug zu den beabsichtigten Plangebietsflächen haben.
- Das Plangebiet stellt keine überregional bedeutende Rast- oder Nahrungsfläche für Zugvögel dar.
- Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung, Störung sowie die Beschädigung besonders geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten.

- Die gesetzlich erforderliche Berücksichtigung der umweltfachlichen Belange nach BNatSchG wie z.B. der Schutz und Erhalt der kleinflächigen Uferbereiche sowie Gehölzinseln, die im Vergleich zur naturschutzfachlich geringwertigen Plangebietsfläche die vor Ort größte ökologische Relevanz besitzen ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich und mit den Grundzügen der geplanten Festsetzungen vereinbar.

Eine Verträglichkeit der Planung ist demnach gewährleistet. Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht erforderlich.

Bei den Arten Haussperling und Hausrotschwanz sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verstöße zu verhindern. Weiterhin ist im Sinne einer worst case Betrachtung mit weiteren Brutphänomenen der lokalen Singvogelfauna während der Brutperiode zu rechnen, so dass die allgemein anerkannten Maßnahmen zur prophylaktischen Anwendung kommen und auch zusätzliche Ersatznistkästen für die potenziell möglichen Brutvögel im Geltungsbereich zu schaffen sind.

Bei allen anderen Vogelarten sind artenschutzrechtliche Verstöße bei Umsetzung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Bei den Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist der Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verstoßes bei der Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen. Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind potenziell geeignete Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausquartiere zu kontrollieren und Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse durchzuführen.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 23.03.2024 dargelegten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind bei ihrer Umsetzung geeignet, sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Eine Prüfung der Voraussetzungen für artenschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen ist nicht erforderlich.

Die geplanten Festsetzungen haben in erster Linie Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Diese Auswirkungen sind durch die entsprechenden Maßnahmen vermeidbar bzw. kompensierbar. Anderweitige Auswirkungen erheblichen Ausmaßes auf die anderen Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

2. Auswirkungen auf sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund der geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Planung im Randbereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Spree ist ein besonderes Augenmerk auf den Ausschluss einer Gefährdung von Leben und Gesundheit zu legen. Zur Information der Öffentlichkeit ist die Überschwemmungsgefährdung durch Vermerk des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets auf der Planzeichnung dargestellt. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Standorts ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Vorwarnzeit im Falle eines Hochwasserereignisses besteht, um die Sicherheit der sich hier aufhaltenden Menschen zu gewährleisten.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans dienen dazu das Freizeit- und Erholungsangebot der Stadt auszubauen und somit auch dazu die Stadt insgesamt für Bewohner und Erwerbstätige attraktiver zu gestalten. Gleichzeitig werden mit den geplanten Festsetzungen die Voraussetzungen für die Entstehung neuer Arbeitsplätze geschaffen.

In diesem Bereich des E.-Houwald-Damms ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Die geplante Erweiterung des Hotels befindet sich auf dem Inselteil, der am weitesten von der Straße entfernt ist. Die Bestandsbebauung hat zudem eine abschirmende Wirkung (lärmrobuster Städtebau).

3. Auswirkungen auf den Hochwasserschutz

Die südlich des Hauptgeschäftsbereichs Lübbens liegende Schlossinsel stellt mit dem Kahnhafen und der Touristeninformation den wichtigsten touristischen Anlaufpunkt in der Innenstadt dar. Um gesamtstädtisch zu einer touristischen Standortprofilierung beizutragen, stellt eine Planung in räumlicher Distanz zur Schlossinsel keine Alternative dar. Aus diesem Grund verfolgt bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ das Ziel durch Ausbau der touristischen Infrastruktur auf der Schlossinsel die Funktions- und Gestaltungsqualität zu erhöhen und damit eine Steigerung der touristischen Anziehungskraft Lübbens zu erreichen. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans soll dieses Ziel konsequent weiterverfolgt werden.

Mit dem Änderungsverfahren werden Anpassungen an aktuell bekannte Entwicklungsabsichten vorgenommen. Das Plangebiet liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, stellt jedoch keine Neuausweisung eines Baugebiets dar. Der Hochwasserschutz ist nicht nur zum Schutz des Geltungsbereichs, sondern zum Schutz der gesamten Innenstadt durch Hochwasserschutzmaßnahmen an anderer Stelle zu beachten.

Maßnahmen der Hochwasserrückhaltung, die im Allgemeinen darauf zielen schutzwürdige Flächen vor Schäden durch Überflutung zu schützen (insbesondere durch Anlage von Deichen, Hochwasserschutzmaßnahmen etc.) bzw. Hochwasserschäden durch die Anlage/ Vergrößerung von Retentionsflächen zu verringern, werden von der Planung nicht berührt.

4. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Als Entwicklungsziel und Empfehlung für den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a., dass eine stark überregional ausstrahlende touristische Attraktivität anzustreben ist. Mit dem Nebeneinander von Einkaufen, Tourismus, Kultur, Verwaltung und Gastronomie ist die Innenstadt von Lübben durch eine breite Funktionsmischung geprägt. Um die weitere Entwicklung der Innenstadt sowohl im Hinblick auf die Versorgungsfunktion, aber auch als Motor für die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt zu befördern, ist die dauerhafte Verknüpfung der beiden Leitfunktionen Einzelhandel und Tourismus wesentliche Voraussetzung.

Die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur auf der Schlossinsel zielt entsprechend auch auf eine Stärkung der Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt.

5. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die Schlossinsel weitestgehend von Verkehr insbesondere ruhendem Verkehr freizuhalten, wird auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans weiterverfolgt (Ausschluss von Garagen, öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“).

Weiter wird durch die Umgestaltung der Fläche der derzeitigen Minigolfanlage die Möglichkeit eröffnet den Fußgänger- und Radverkehr auf der Insel zu entzerren. Wie mit der Konzeption „Lübben Barrierefrei – Integriertes Fuß- und Radwegekonzept“ vorgeschlagen soll durch Trennung des Rad- und Fußgängerverkehrs die Verkehrssicherheit und Orientierung erhöht sowie die Aufenthalts- und Erholungsfunktion am Hafen gestärkt werden. Der Hafensbereich östlich des Spreewald-Services soll so weitestgehend von Radverkehr freigehalten werden.

6. Auswirkungen auf Nachbarn

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an einem Erweiterungskonzept, das vom Grundstückseigentümer und Betreiber des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes auf der Schlossinsel vorgelegt wurde. Dieses Konzept berücksichtigt außerdem die Pläne der Stadt für die Erweiterung des touristischen Zentrums. Die Änderungen des Bebauungsplans spiegeln somit das Interesse des Betreibers und der Stadt wider.

Grundstücksnachbarn werden mit Aufstellung der Bebauungsplanänderung in ihren Rechten nicht verletzt. Der sich aus der Erweiterung des Beherbergungsbetriebs ergebende zusätzliche Stellplatzbedarf kann innerhalb des Plangebiets untergebracht werden und hat keine Auswirkung auf bestehende Fahr- und Fußwege.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen hat der Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ in unveränderter Form Rechtsverbindlichkeit.

7. Ergebnisse beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte

Der Bebauungsplan beruht auf folgenden abgestimmten und von den Stadtverordneten beschlossenen städtebaulichen Konzeptionen, die allesamt neben anderen Themenschwerpunkten auch den Ausbau der touristischen Infrastruktur auf der Schlossinsel als Ziel formulieren:

- Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2030 (Januar 2018)
- Städtebauliche Zielstellung – Aktives Zentrum Lübben II (Januar 2018)
- Lübben Barrierefrei – Integriertes Fuß- und Radwegekonzept (November 2016)
- Organisations- und Entwicklungskonzept der Stadt Lübben (April 2017)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lübben (Oktober 2015)

8. Soziale Infrastruktur

Die Umsetzung der Planung erzeugt keinen zusätzlichen Bedarf für soziale Infrastruktur.

9. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Abgesehen von Personalkosten entstehen der Stadt Lübben (Spreewald) keine Kosten. Gutachten und sonstige Leistungen, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans erforderlich sind, werden von einem privaten Bauherrn getragen.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) hat am 26. März 2015 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ gefasst (Beschluss Nr.: 2015/019).

Gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ die Gesamtfläche der Schlossinsel, die im Norden vom Schlangengraben, im Osten sowie im Süden von der Kreuzspree und im Südwesten sowie Westen von der Hauptspreewald begrenzt wird.

Mit Blick auf das Ziel der Planänderung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des innerhalb des festgesetzten Sondergebiets für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung liegenden Hotelbetriebs sowie Touristenzentrums zu schaffen, wurde im Laufe des Verfahrens der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans angepasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ erfolgt entsprechend nur für den Bereich des im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung“ und hier nur für eine Teilfläche des festgesetzten sonstigen Sondergebiets. Der Änderungsbereich umfasst die Flächen der Gaststätte, des Hotels und der Minigolfanlage sowie die festgesetzte Verkehrsfläche und den Bereich des Spreewald-Service und beschränkt sich somit auf den von Änderungen betroffenen Bereich.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 05.09.2018. Die Öffentlichkeit hatte zudem anschließend die Gelegenheit sich bis einschließlich dem 20.09.2018 zu den ausliegenden Unterlagen zu äußern. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt 08/2018 der Stadt Lübben (Spreewald) bekannt gemacht.

Es wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 11.09.2018 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und innerhalb eines Monats um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gebeten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Insgesamt wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Im Rahmen des Verfahrensschrittes wurden Stellungnahmen von 14 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Stellungnahmen, die Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplanvorentwurf geäußert haben, finden nach Abwägung aller Belange zum Teil Berücksichtigung.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf zum Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 21.07.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 09.06.2023 im Amtsblatt für die Stadt Lübben (Spreewald) Nr. 6 veröffentlicht wurde, fand in den Räumen der Stadtverwaltung statt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Lübben (www.luebben.de) eingesehen werden. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Entwurf – bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung – einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf zum Bebauungsplan wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 20.06.2023 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung unter Fristsetzung von einem Monat gebeten. Insgesamt wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Im Rahmen des Verfahrensschrittes wurden Stellungnahmen von 24 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Stellungnahmen, die Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplanvorentwurf geäußert haben, finden nach Abwägung aller Belange zum Teil Berücksichtigung.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

C. ANLAGEN

I. Textliche Festsetzungen

1. Zwei sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung“

Allgemein zulässig sind:

- Gaststätten,
- Betriebe des Beherbergungswesens (bis zu 48 Betten),
- ein Besucher- und Informationszentrum,
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Fremdenverkehr, Freizeit, Sport und Erholung,
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in der Grundfläche und Bauweise untergeordnet ist,
- die einem Kahnhafen dienenden Ergänzungs- und Nebenfunktionsanlagen und
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

2. In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Garagen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3. Die zulässige Grundfläche darf in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
4. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im sonstigen Sondergebiet SO 2 um bis zu 3 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Brüstungen, Belichtungselemente, Treppenaufgänge, Fahrstuhlschächte), deren Grundfläche 20 m² nicht überschreitet, ist ausnahmsweise zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5. Eine Überschreitung der gewässerseitigen Baugrenzen im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist im Obergeschoss um bis zu 1,0 m für Terrassen und Balkone samt Überdachung zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. Öffentliche und privat befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszubilden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine andere Art der Befestigung erforderlich ist.
7. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Örtliche Bauvorschriften

8. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO 1 ist das dritte zulässige Geschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die durch ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° begrenzt sind.

9. Für die Dacheindeckung sind naturrote gebrannte Tonziegel, Reed bzw. eine Dachdeckung aus Holz zu verwenden. Ausnahmsweise können auch anthrazitfarbene Eindeckungen zugelassen werden.
10. Verblendungen der Außenwände mit Kunststoff- oder Faserzementmaterialien, aus glasiertem Material oder blankem Metall sowie künstliche Materialnachbildungen sind unzulässig. Außenwandputz von Gebäuden ist nur als feiner Rauputz zulässig, dessen Farbgebung sich an den Farben der Gebäude der Umgebung orientieren muss. Die Farbe Weiß ist nur als gebrochener Farbton zu verwenden. Glasbausteine sind unzulässig.
11. Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise an der Stätte der Leistung und in nicht selbstleuchtender Ausführung zulässig. Sie sind generell genehmigungspflichtig.
12. Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen in Form von Hecken oder in offener Form in Verbindung mit einer Eingrünung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bzw. Kletterpflanzen zulässig.

Hinweise

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr.1b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeit, Herstellung von Ersatzquartieren). Vermeidungsmaßnahmen: siehe Begründung, Kapitel A 1.4.5
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
3. Teilflächen des Geltungsbereichs liegen in einem Hochwasserrisikogebiet mit mittlerer Wahrscheinlichkeit von Hochwasser (100jährliches Ereignis - HQ/100).
4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Lübben (Spreewald), soweit keine Abweichung in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen getroffen wird.
5. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweils gültige Baumschutzverordnung der Stadt Lübben (Spreewald), soweit keine Abweichung in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen getroffen wird.

II. Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 20 „Schlossinsel“ von 1999 – Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach PlanzV und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung: Gebiet für Erholung,
 Fremdenverkehr und Beherbergung

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ** Geschosßflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I,II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH** maximale Traufhöhe baulicher Anlagen
 in m über OK Brückenzufahrt (HP 50.44 m ü. HN)

Bauweise und Baugrenze



nur Einzelhaus zulässig

DN

Dachneigung



Fistrichtung



Baugrenze

Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung :
 Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Unterirdische Leitungen gemäß Eintragung,
 nachrichtlich übernommen

T

Leitung der Telekom

G

Gasleitung

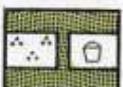
Elt

Elektroenergieleitung

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit
 integriertem Spielbereich



Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche, Bestand



Plangenehmigte Wasserfläche, nachrichtlich übernommen



Wasserfläche mit Zweckbestimmung Kahnhafen



Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen



Wasserbauliche Anlagen mit Zweckbestimmung



Brücke

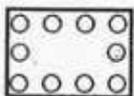


Steg

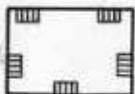
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen

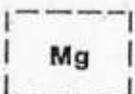


Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung des Schutzobjektes im Sinne des Naturschutzrechts nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop, nachrichtlich übernommen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Fläche für Minigolfanlage



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Bebauungsplan Nr. 20 „Schlossinsel“ von 1999 – textliche Festsetzungen

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§1-14 BauNVO)

Gemäß § 11 BauNVO: **SONSTIGES SONDERGEBIET (SO)** im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Zweckbestimmung ist:
Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung.

Zulässig sind:

- Gaststätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- eine Minigolfanlage
- ein Kahnhafen mit Gebäuden/ Ergänzungs- und Nebenfunktionsanlagen
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf

Nicht zulässig sind gemäß § 12 Abs. (6) BauNVO Garagen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur für die Fläche des SONSTIGEN SONDERGEBIETES durch die Festsetzungen nach §§ 16, 17, 23 BauNVO bestimmt:

- **Geschoßflächenzahl (GFZ), (§§ 16,20 BauNVO)** siehe Plan
- **Grundflächenzahl (GRZ), (§§16,19 BauNVO)** siehe Plan

Die Grundflächenzahl wird als maximale GRZ festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4.Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die GRZ nicht durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4. BauNVO näher bezeichneten Anlagen überschritten werden darf.

- **Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)** siehe Plan

Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

- **Die Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO)** siehe Plan

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß in Form von maximaler Traufhöhe (TH) in Meter in Bezug auf Oberkante Gelände, hier Brückenzufahrt, festgesetzt. siehe Plan

- **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.2 Weitere Arten der Nutzung

1.2.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.

1.2.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)

Die im Plan dargestellten Grünflächen werden festgesetzt als:

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und integrierten Spielbereichen
- private Grünfläche

1.2.3 Wasserflächen

Die vorhandenen Wasserflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt als:

- Wasserflächen, Bestand: Hauptspre, Spreearm, Schlangengraben

Plangenehmigte Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen dargestellt:

- Wasserfläche mit Zweckbestimmung Kahnhafen einschließlich der nutzungsspezifischen Ufergestaltung an der westlichen Nutzungsgrenze zum Sonstigen Sondergebiet
- Wasserfläche als Verbindungsgraben, der die landschaftsbezogene, gestaltungsbetonte Rekonstruktion des ehemaligen Verbindungsgrabens zwischen Hauptspre und östlichem Spreearm darstellt

Brücken und Stege werden festgesetzt als wasserbauliche Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

1.2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Gestalterische Festsetzungen

2.1 Dach

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° gemäß Eintragung im Plan zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind naturrote gebrannte Tonziegel bzw. Reed zu verwenden. Ausnahmsweise können auch anthrazitfarbene Eindeckungen zugelassen werden.

Die jeweilige Firstrichtung ist dem Plan zu entnehmen.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Verblendungen der Außenwände mit Kunststoff- oder Faserzementmaterialien, aus glasiertem Material oder blankem Metall sowie künstliche Materialnachbildungen sind unzulässig.

Der Außenwandputz der Gebäude ist nur als feiner Rauputz zulässig, dessen Farbgebung sich an den Farben der Gebäude der Umgebung orientieren muß. Die Farbe Weiß ist nur als gebrochener Farbton zu verwenden.

Glasbausteine sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in der Erdgeschoßzone zulässig.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausnahmsweise in Form von Hecken oder in Verbindung von Maschendrahtzäunen mit Hecken zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen/ Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15; 25 BauGB)

- 3.1 Zur Minderung der Bodenversiegelung sind öffentliche und privat befestigte Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszubilden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine andere Art der Befestigung erforderlich ist.
- 3.2 Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches versickert.
- 3.3 Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind zugleich auch als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt.
- 3.4 Im Rahmen der Neuanlage bzw. Rekultivierung von Kanälen mit einer Wasserfläche von insgesamt 5500 m² sind die Ufer mit Ausnahme des Bereiches Kahnhafen gemäß den Belangen des Artenschutzes und des Landschaftsbildes flach auslaufend und naturnah zu gestalten.
- 3.5 In der Ausführung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die Pflanzliste des Grünordnungsplanes ist Bestandteil der Festsetzungen.

Zu verwendende Pflanzenarten (Artenauswahl)

Bäume:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Aesculus hippocastanum
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior
- Populus tremula
- Populus nigra
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Feldahorn
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Gem. Roßkastanie
- Schwarzerle
- Birke
- Hainbuche
- Gem. Esche
- Espe
- Schwarzpappel
- Traubeneiche
- Stieleiche

- Salix alba
- Salix babylonica
- Salix fragilis
- Sorbus aucuparia
- Tilia platyphyllos

Sträucher:

- Salix aurita
- Salix caprea
- Salix purpurea
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

- Silberweide
- Trauerweide
- Bruchweide
- Gem. Eberesche
- Sommerlinde

- Ohrweide
- Salweide
- Purpurweide
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gem. Schneeball