

STADT LÜBBEN (SPREEWALD)/Lubin (Błota)

LANDKREIS DAHME-SPREEWALD

Zusammenfassende Erklärung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15
„Erweiterung Hotel Stephanshof“



Fassung vom März 2025

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Geltungsbereich sowie Verfahrensübersicht

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.09.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof“ der Stadt Lübben (Spreewald) (VBP Nr. 15) beschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde erforderlich, da sich das Plangebiet im Außenbereich befand und das Vorhaben hier gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig war. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübben weist den Vorhabensbereich als Wohnbaufläche aus.

Der räumliche Geltungsbereich des VBP Nr. 15 hat eine Größe von knapp 0,13 ha und umfasst das gesamte Flurstück 216, Flur 2, Gemarkung Lübben. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich, in zweiter Reihe zur Berliner Straße und ist durch einen ca. 5 m breiten Zufahrtsbereich an diese angebunden. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Berste mit dem anliegenden Hotel „Stephanshof“, im Norden durch Gärten und im Osten sowie Süden durch Wohngrundstücke begrenzt.

Die Verwaltung hat mit Schreiben vom 28.10.2005 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung bei dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung / Gemeinsame Landesplanungsabteilung abgefragt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 25.11.2005 die Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Zielen bestätigt. Im weiteren Verfahren wurde keine anderslautende Einschätzung durch die Gemeinsame Landesplanung mitgeteilt.

Grundsätzliches Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Hotels Stephanshof um den Hotelbetrieb ergänzende Nutzungen zur Erhöhung der Attraktivität des Hotels und gleichzeitig des touristischen Angebots der Stadt Lübben.

Folgende konkrete Inhalte sind Bestandteil der Planung:

- Saunahaus und Naturpool ohne Überdachung,
- hochwasserschutzbedingte Geländeaufschüttung um 0,65 m auf der Grundstücksteilfläche von Saunahaus und Pool,
- eine Fertigteilgarage und ein Stellplatz mit Zufahrt sowie Nebenanlagen wie Terrassen und Wege,
- planungsrechtliche Sicherung der Bestandsanlagen in Form der Festsetzung eines Holzbootshauses, eine Slipanlage für Boote und unbefestigte Bootslagerplätze

Der Vorhabenträger hat sich gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des o.g. Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Kosten (Planungskosten, etwaige Erschließungskosten etc.) verpflichtet. Das Vorhabengrundstück befindet sich in seinem Eigentum.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgte im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB. Im Rahmen des Verfahrens wurden eine frühzeitige sowie zwei formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß der §§ 3 und 4 bzw. 4a (3) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 25.10.2011 und anschließender Frist bis zum 08.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme. Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Mai/Juni 2013. Mit Beschluss vom 19.12.2013 folgte die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

vom 24.02. bis 24.03.2014 und die formelle Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB im Januar/März 2014. Auf Bitten des Vorhabenträgers ruhte das Aufstellungsverfahren anschließend. In den Folgejahren wurde im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen behördlichen Stellungnahmen offensichtlich, dass natur- und wasserschutzrechtliche Belange dem Vorhaben in seiner damals geplanten Form entgegenstehen. Daraufhin erfolgten zahlreiche Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und den Behörden des Landkreises Dahme-Spreewald. Die resultierende Planänderung sowie die Anpassung des mittlerweile neun Jahre alten Umweltberichtes machten gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute formelle Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung notwendig. Diese wurde im Zeitraum vom 13.10. bis 17.11.2023 (Trägerbeteiligung) bzw. vom 23.10. bis 24.11.2023 (Öffentlichkeitsbeteiligung) durchgeführt. Die aus den beiden formellen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadt Lübben geprüft. Die hieraus hervorgehenden Hinweise und Anregungen wurden, soweit erforderlich, berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. in den Durchführungsvertrag zum VBP Nr. 15 übernommen. Die berücksichtigten, teilweise berücksichtigten und nicht berücksichtigten Stellungnahmen einschließlich der Abwägung der Stadt Lübben sind Bestandteil der Abwägungsprotokolle, welche zusammen mit der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben am 19.12.2024 beschlossen wurden. Die Satzung wurde am 14.03.2025 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Planbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Unterlagen:

- Satzungsplan VB-Plan Nr. 15 (Planzeichnung, Fassung: Oktober 2024)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: Oktober 2024)
- Begründung (Stand: Oktober 2024) mit Umweltbericht (Stand: Februar 2023) und Artenschutzfachbeitrag (Stand: 2022/2023)
- Durchführungsvertrag (14.11.2024)

2. Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt und die Analyseergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Aus dem Umweltbericht gehen geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen hervor, die unter anderem in entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan münden. Neben den Festsetzungen wurden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger die Maßnahmen zum Ausgleich sowie Pflegekonzept und die damit verbunden Pflegemaßnahmen rechtlich gesichert.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange wurde in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

3. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen. Die Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander erfolgte gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Folgende wesentlichen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auf folgende Planinhalte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt:

- Hinweise eines/einer Bürgers/Bürgerin (2014) zur Grundstücksentwässerung (Folge: Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wege, Terrassen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen), zur Anordnung der Gebäude (Folge: angepasste Anordnung der Baukörper)
- Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2014), Abteilung Immissionsschutz zur Lärmbelastung des südlichen Grundstücksnachbars (Folge: angepasste Anordnung der Baukörper)
- Hinweise des Landkreis Dahme-Spreewald (2014), Untere Wasserbehörde & Untere Bauaufsichtsbehörde zur Lage im Überschwemmungsgebiet nach WHG (Folge: Einholung Ausnahmegenehmigung, Aufschüttung eines Teils der Grundstücksfläche und hochwasserangepasstes Bauen)
- Hinweise des Landkreis Dahme-Spreewald (2014), Untere Naturschutzbehörde zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Folge: Planung wurde angepasst)
- Hinweise des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände (2023) zu den festgesetzten Pflanzgeboten (Folge: Erhöhung der zu pflanzenden Heckenpflanzen von 100 auf 185)
- Hinweise der Verwaltung des Biosphärenreservates Spreewald (Landesamt für Umwelt, 2023) zur Kontrolle der Einhaltung des zulässigen Versiegelungsgrades, der Wirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Folge: Aufnahme Passus in Durchführungsvertrag)
- Hinweise des Landesamtes für Umwelt (2023), Abteilung Wasserwirtschaft zum Ausgleichserfordernis nach WHG für die geplante Aufschüttung (Folge: Aufnahme Passus in Durchführungsvertrag)

4. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Grundsätzliches Ziel der Planung war die Erweiterung des Hotels Stephanshof um den Hotelbetrieb ergänzende Nutzungen zur Erhöhung der Attraktivität des Hotels. Das hierfür vorgesehene Grundstück war aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das beabsichtigte Vorhaben zählt nicht zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben im Außenbereich und war auch als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulassungsfähig. Somit bestand für das Vorhaben keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Zur Erlangung einer Baugenehmigung wurde nach § 30 Abs. 2 BauGB die Erarbeitung eines Bebauungsplanes oder wie im vorliegenden Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Betrachtung möglicher Standortalternativen durchgeführt. Im Ergebnis dieser wurde festgestellt, dass das Vorhabengrundstück zur Realisierung des geplanten Vorhabens die bestmögliche Variante darstellt. Die Lage des Vorhabengrundstücks gewährleistet die funktionale und bauliche Bindung zum Hotel „Stephanshof“, befindet sich in einer zumutbaren sowie standort- und betriebsbezogenen Entfernung, ist aufgrund der angrenzenden Bebauung bereits städtebaulich vorgeprägt und ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Standort des Hotels „Stephanshof“ hat sich seit der Wende etabliert und ist innerhalb weniger Minuten fußläufig von der Innenstadt zu erreichen. Der westlich verlaufende Fluss Berste bildet neben der Spree und den zahlreichen Flüssen ein optisches Markenzeichen des „Biosphärenreservats Spreewald“ und erschließt den Standort für den Wassertourismus. Die südlich, östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind bereits mit Anlagen für Wohn- und gewerblicher Nutzung bebaut. Ein Ausweichen auf nördlich liegende Grundstücke ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der nicht vorhandenen Erschließung städtebaulich nicht vertretbar. Auf dem des Lehnigsberger Weges gegenüberliegenden Grundstücks befindet sich das Paul-Gerhardt-Gymnasium. Ein Verlagern des Vorhabengrundstücks auf die gegenüberliegende Straßenseite der Berliner Straße ist aufgrund des Naturschutzgebietes „Der Hain“ ebenfalls nicht möglich. Da in der direkten Nachbarschaft kein Grundstück geeignet ist, wurden zudem folgende Alternativstandorte betrachtet: Majoransheide (Sondergebiet Erholung, 2 km Entfernung), Am Burglehn (touristisch erschlossene Fläche, 1,7 km Entfernung), Pfaffenbergsiedlung (Heinrich-Heine-Str., Flur 20, Flurstück 803, Gemarkung Lübben, 1,1 km Entfernung), Pfaffenbergsiedlung, Heinrich-Heine-Str., Flur 20, Flurstück 777, Gemarkung Lübben, 1,8 Entfernung). Die in einiger Entfernung liegenden Standortalternativen hätten keine räumliche und funktionale Beziehung zur Hotelanlage „Stephanshof“ sowie eine zumutbare Entfernung für Erholungssuche. Dies hätte nur durch eine Verlagerung der Hotelanlage erreicht werden können, was aus betriebsökonomischen Betrachtungen unmöglich ist.

Im Ergebnis der Alternativenbetrachtung und weil eine Nichtdurchführung des Vorhabens einen erheblichen Wettbewerbsnachteil für dem Vorhabenträger bedeutet hätte, wurde eine bauliche Entwicklung des vorliegenden Vorhabengrundstücks weiterverfolgt.