# Durchführungsvertrag

## gemäß §12 BauGB

## zum

## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof“ der Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota)

Die Stadt Lübben, Poststraße 5, 15907 Lübben (Spreewald),
vertreten durch Herrn Bürgermeister Jens Richter

- nachfolgend **Stadt Lübben** genannt -

und der Vorhaben- und Erschließungsträger

Spreewaldhotel Stephanshof GmbH
Lehnigksberger Weg 1, 15907 Lübben (Spreewald),
vertreten durch Herrn Adam Glinski

- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt –

schließen folgenden Vertrag:

### Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben hat mit dem Beschluss Nr. 2026/090 vom 26.11.2026 das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" der Stadt Lübben (nachfolgend auch VBP Nr. 15-1 genannt) eingeleitet. Das Plangebiet 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, im Norden durch Gärten und im Osten sowie Süden durch Wohngrundstücke begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des VBP Nr. 15-1 hat eine Größe von 1.269 qm und umfasst das gesamte Flurstück 216, der Flur 2, Gemarkung Lübben. Das Vorhabengrundstück ist mit einer Brücke über die Berste an das Hotelgelände Stephanshof angebunden. Die eigentliche Erschließung erfolgt über die Zufahrt an der Berliner Straße.

Grundsätzliches Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Hotels Stephanshof um den Hotelbetrieb ergänzende Nutzungen und damit die Attraktivitätssteigerung des Hotels und gleichzeitig des touristischen Angebots der Stadt Lübben. Im gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung der 1. Änderung des VBP Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof“ soll über die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens entschieden und nicht zuletzt eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des BauGB in dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich ermöglicht werden. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB i. V. m. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Teil I
Allgemeines

## § A 1
## Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Ausarbeitung der erforderlichen Planungsunterlagen zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens für den o. a. Bauleitplan, sowie die anschließende Durchführung der Erschließungsarbeiten und der Umsetzung des unter § V 1 näher erläuterten Vorhabens innerhalb der nachfolgend festgelegten Fristen.

(2) Das Vertragsgebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15-1 „Erweiterung Hotel Stephanshof“ der Stadt Lübben.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Verlangen der Stadt vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB nachzuweisen, dass er entsprechend § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, insbesondere das Recht zur Bebauung des Grundstücks (Eigentum, Erbbaurecht oder langfristiger Pachtvertrag mit Bauerlaubnis) gesichert ist und dass ihm die Realisierung des Vorhabens auch finanziell möglich ist.

## § A 2
## Bestandteil des Vertrages

Dem Vertrag sind folgend aufgeführten Anlagen beigefügt, die Bestandteil des Vertrages sind:

Anlage 1: 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof“ der Stadt Lübben (Spreewald) (Stand: 09/2026)
Anlage 2: Begründung (Stand: 09/2026)
Anlage 3: objektbezogener Lageplan (21.09.2026)
Anlage 4: Ansichten (Stand: 21.09.2026)
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte (21.09.2026)
Anlage 6: Gutachterliche Bewertung Überschwemmungsgebiet Ing. Prokon (09.10.2026)

## § A 3
## Vorhabengrundstück

(1) Grundstückeigentümer des genannten Flurstücks ist die BPR Vermögensverwaltungs GmbH & Co.KG, Lübben.

(2) Der Vorhabenträger ist rechtlich verfügungsberechtigt über das Grundstück.

Teil II
Vorhaben

## § V 1
## Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben beinhaltet die Vorbereitung und Realisierung von:

- einem Bettenhaus mit Doppelzimmern und Appartements mit 20 Betten für die befristete Unterbringung von max. 20 Gästen im Erdgeschoss- und Obergeschoss,

- im Dachgeschoss des Bettenhauses, dem Hotelbetrieb dienende Nutzungen,: Archivräume, Lagerräume, Büros, Technikräume, Wellness-Behandlungsräume, Aufenthaltsräume für Gäste,
- hochwasserschutzbedingte Aufständerung des Bettenhauses mittels Brunnenringgründung sowie auf der östlichen Grundstücksteilfläche (Zufahrt und Stellplätze) eine Geländeaufschüttung von ca. 0,5 m
- einem Boots-Fahrradhaus das dem ausschließlichen Unterstellen von Leihbooten, Leihfahrrädern einschließlich deren Zubehör und das Unterstellen der Fahrräder der Gäste, die Reparatur und Wartung des eigenen Boots- und Fahrradbestandes sowie leihbezogen Serviceleistungen und das Laden von Fahrradbatterien beinhaltet
- an beiden Gebäuden außenliegende Treppen und offene Laubengänge
- sieben Stellplätze mit einer Zufahrt die teilweise durch Stützmauern abgefangen werden
- teilweise aufgeständerte Laufwege,
- einer Slipanlage für Boote sowie eine unbefestigte Bootslagerfläche

auf Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15-1 (Anlage 2) sowie dieses Vertrages mit objektbezogenen Lageplan, Ansichten und Grundrisse (Anlagen, 4, 5, 6).

## § V 2
## Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages auf Grundlage der Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof“ der Stadt Lübben (Spreewald).

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der o.g. Satzung (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 48 Monaten fertig stellen. Eine Verlängerung der vorgenannten Fristen ist bei unverschuldeter Verzögerung bzw. durch den Vorhabenträger nicht zu vertretenden Umständen möglich. Der Vorhabenträger wird die Stadt Lübben unverzüglich über fristgefährdende Verzögerungen informieren. Die Vertragsparteien werden sich einvernehmlich auf eine angemessene Fristverlängerung verständigen.

(3) Der Beginn der Baumaßnahmen sowie die Fertigstellung des Vorhabens sind der Stadt Lübben unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

(4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Lübben gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung aufheben soll, wenn er nicht innerhalb der vorstehend genannten Fristen das Vorhaben einschließlich seiner Erschließung beginnt und abschließt.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Realisierung des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihm ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.

(6) Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB nicht geltend gemacht werden.

## § V 3
## Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

# Teil III
# Nebenbestimmungen

## § N 1
## Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist gemäß des § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## § N 2

## Erschließung

(1) Das Vorhabengrundstück ist verkehrsseitig erschlossen. Die Genehmigung zur Herstellung der Grundstückszufahrt wurde am 08.10.2018 durch die Stadt Lübben erteilt. Daraufhin wurde diese durch den Vorhabenträger hergestellt.

(2) Der Vorhabenträger übernimmt darüber hinaus auf seine Kosten die Herstellung der erforderlichen, dem Vorhaben dienenden, Erschließungsarbeiten für Strom, Trink- und Schmutzwasser und falls erforderlich Gas im Vertragsgebiet. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung erstellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn einzuholen.

(3) Die Erschließungsanlagen, wie Wege und Grundstückszufahrten und Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück selbst, sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Der Versickerungsanteil muss hierbei mindestens 50% betragen. Davon ausgenommen ist der in der Planzeichnung ausgewiesene Behindertenparkplatz.

(4) Dem Vorhabenträger obliegt die Verkehrssicherungspflicht der Erschließungsanlage.

## § N 3
## Bauzeitliche Sicherungsmaßnahmen, Beweissicherung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich während der Bauphase zur Umsetzung des unter § V 1 beschriebenen Vorhabens dafür Sorge zu tragen, dass Schäden an baulichen Anlagen auf den benachbarten Grundstücken vermieden bzw. diese im Vorfeld in geeigneter Weise geschützt werden.

(2) Auf Grund der zu erwartenden teils sehr hohen Belastungen durch den Baustellenverkehr, ist der Bereich der öffentlichen Fläche im Zufahrtsbereich des Vorhabengrundstücks vor Absenkung und Beschädigungen jeglicher Art, zu schützen. Gefordert werden lastverteilende Maßnahmen (z.B. Asphaltierung, entsprechende Lastverteilungsplatten

o.ä.), die mind. 1,00 m beidseitig über den Fahrweg hinaus gehen. Eine uneingeschränkte barrierefreie Verkehrsführung für den beidseitig angrenzenden Gehweg ist zu jeder Zeit zu gewährleisten und sicherzustellen.

(3) Der Beginn der Baumaßnahme ist der Stadt Lübben mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich anzuzeigen. Dabei ist jeweils vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der öffentlichen Gehwegfläche im Zufahrtsbereich durch eine qualifizierte Beweissicherung zu dokumentieren. Die Beweissicherung ist auf Verlangen der Stadt Lübben zu übergeben. Weitere im Zuge der Baumaßnahme entstandene Schäden sind der Stadt Lübben, Sachgebiet Tiefbau, unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## § N 4
## grünordnerische Kompensationsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die unter „Grünordnerische Festsetzungen" der textlichen Festsetzungen des VBP Nr. 15-1 (Anlage 2) festgesetzten Pflanzgebote P1 bis P5 unter Beachtung der in den Hinweisen auf der Planzeichnung sowie der Hauptartenliste in der Begründung (Anlage 3) definierten Arten und Qualitäten umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die Pflanzgebote P1 bis P5 sind spätestens bis zum 1. Mai des auf die Nutzungsaufnahme des unter § V1 genannten Bettenhauses und Bootshauses folgenden Jahres durch den Vorhabenträger umzusetzen und der Stadt Lübben nachzuweisen.

(3) Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen ist der Stadt Lübben unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Stadt Lübben wird die Maßnahmen anschließend im Rahmen einer Ortsbegehung abnehmen. Der Stadt Lübben steht es frei die Untere Naturschutzbehörde zur Abnahme miteinzubeziehen.

(4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nur unzureichend, so ist die Stadt Lübben berechtigt dem Vorhabenträger schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der erforderlichen Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablaufen dieser Frist die vertraglichen Pflichten dann nicht, so ist die Stadt berechtigt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt bzw. einem zur Umsetzung beauftragten Unternehmen Zutritt zum Vorhabengrundstück zu gewähren.

(5) Die Stadt Lübben behält sich entsprechend das Recht auf regelmäßige, dem Vorhabenträger vorangekündigte Begehungen des Vorhabengrundstücks vor. Ziel dessen ist die Kontrolle des Versiegelungsgrades sowie der Wirkung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Stadt Lübben wird hierzu die Untere Naturschutzbehörde einbeziehen.

(6) Auf dem Vorhabengrundstück auftretende Abgänge von Bestandsgehölzen (Bäume, Sträucher) sind durch den Vorhabenträger entsprechend der unter Absatz 1 genannten Artenliste zu ersetzen.

(7) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Fällung von Bäumen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des darauffolgenden Jahres mit einer Genehmigung durch die zuständige Behörde möglich ist.

**§ N 5**
**Wasserwirtschaft**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle mit der unteren Wasserbehörde LDS abgestimmten, erforderlichen Maßnahmen gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umzusetzen.

Teil IV
Schlussbestimmungen

**§ S 1**
**Kostentragung und Auftragsvergabe**

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages sowie die Kosten seiner Durchführung, insbesondere die Kosten für die Planung (u.a. X-plankonforme Erstellung der Planungsdaten (XPlan-GML), Druck von Unterlagen), die Erschließung, die Kompensationsmaßnahmen und die Errichtung des Vorhabens.

(2) Der Vorhabenträger beauftragt ein leistungsfähiges Planungsbüro, die erforderlichen Unterlagen in Abstimmung mit der Stadt Lübben zu erarbeiten und das Planverfahren bis zur Rechtsverbindlichkeit zu begleiten.

**§ S 2**
**Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt Lübben somit als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

**§ S 3**
**Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Lübben keine Verpflichtung zur Aufstellung der o. a. Satzung. Eine Haftung der Stadt Lübben für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der o. a. Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des o. a. Bauleitplanes im Sinne des § 12 (6) BauGB, dem Abbruch der eingeleiteten Planung oder einer entscheidenden Änderung der Zielrichtung der Planung durch die Stadt Lübben können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

**§ S 4**
**Urheberrechte/Datenschutz**

(1) Der Vorhabenträger räumt der Stadt bezüglich der von ihr beauftragten Unterlagen (Pläne, Gutachten, Studien usw.) ein nicht ausschließliches Nutzungs- und Veröffentlichungs-

recht ein, soweit dieser Inhaber der Rechte ist und die Stadt die Nutzung und Veröffentlichung im Rahmen der Bauleitplanung offenzulegen oder – etwa in einem Gerichtsverfahren – vorzulegen hat.

(2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die vorbeschriebenen Unterlagen je nach ihrer Bedeutung für die Planverfahren von der Stadt in das Internet einzustellen und zum Herunterladen bereit zu stellen sind.

## § S 5
## Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § S 6
## Wirksamwerden

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

(2) Der Nachweis über das Recht zur Bebauung des Grundstücks gemäß § A 1 (3), die Übernahme der Planungskosten gemäß § S 1, sowie der Haftungsausschluss gemäß § S 3 werden abweichend von Abs.1 sofort wirksam.

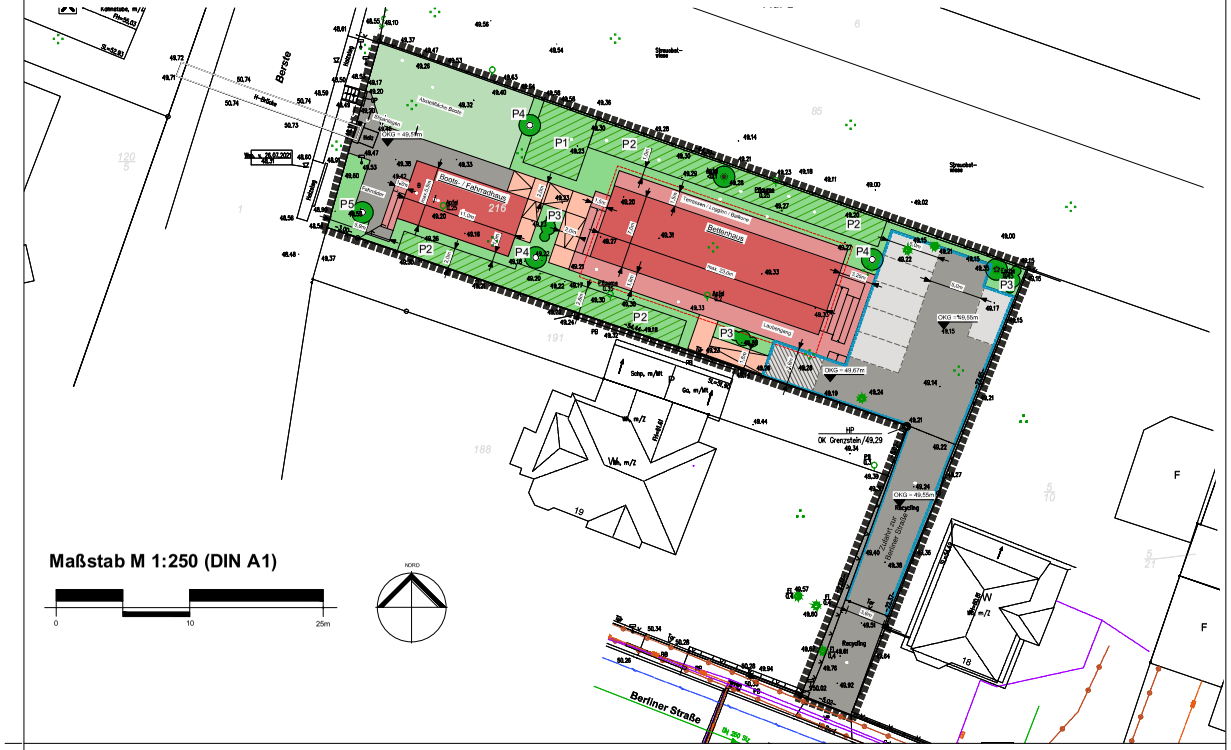
Lübben, den .....

.....
Jens Richter
Bürgermeister
Stadt Lübben (Spreewald)

Lübben, den .....

.....
Geschäftsführer Adam Glinski
Spreewaldhotel Stephanshof GmbH

## Planzeichnung




## Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Hauptgebäude (geschlossen)
- Offene Gebäudeteile (z. B. Loggia, Laubengang)
- Außentreppe
- Wege / Rampen in Bohlenbauweise
- Lage Traufe
- Wegeflächen (teilversiegelt)
- Stellplätze (teilversiegelt)
- Behindertenstellplatz (versiegelt)
- Lage Stützmauer (symbolisch)
- Grünfläche
- Abstellfläche Boote (Rasenfläche)
- P1 — Grünfläche mit flächiger Bepflanzung und Bezeichnung
- P5 — Baumpflanzung mit Bezeichnung
- P3 — Solitärsträucher mit Bezeichnung
- Baumerhalt
- GR max. — Grundfläche als Obergrenze
- FH max. — Firsthöhe als Obergrenze über HB
- TH max. — Traufhöhe als Obergrenze über HB
- WH max. — Wandhöhe als Obergrenze über HB
- OKF — Oberkante Fußboden (Höhensystem DHHN 2016)
- OKG — Geländehöhe geplant (Höhensystem DHHN 2016)
- HB — Höhenbezug (Höhensystem DHHN 2016)
- 1,5m — Bemaßung in Meter

## Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., der ..... Siegel .....
(Ort) (Datum) (Unterschrift)

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226).

## Nachrichtliche Übernahmen

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

2. Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats „Spreewald“, im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft).

3. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das gem. § 33 BNatSchG i.V.m. § 15 BbgNatSchAG national geschützte Vogelschutzgebiet „Special Protection Area“ (SPA-Gebiet) "Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ an.

4. Die „Berste“ ist als Gewässer I. Ordnung eingestuft. Das Gewässer ist im Abschnitt „Stadtgraben bis zur Mündung in die Spree“ als „schiffbares Landesgewässer“ eingestuft.

5. Das Plangebiet liegt innerhalb des gem. § 100 Abs. 1 BbgWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Mittlere Spee“.

## Hinweise

1. Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.

2. Für Pflanzungen von Gehölzen im Geltungsbereich sind ausschließ- lich Arten zu verwenden, die in der Anlage 1 des „Erlasses des MLUK zum Vollzug von § 40 des BNatSchG - Gebietseigene Gehölze“ (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 aufgeführt sind.

3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) ist nur im Zusammen- hang mit dem Durchführungsvertrag mit Stand vom ....., der Bestandteil des VBP ist, Grundlage für die ausgewiesenen Vorhaben.

## Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen und sonstigen Nutzung**

1. Im Gebäude „Bettenhaus“ ist im Erd- und im ersten Obergeschoss ausschließlich die befristete Unterbringung von maximal 20 Gästen für den Hotelbetrieb zulässig. Im Dachgeschoss sind nur folgende, dem Hotelbetrieb dienende Nutzungen zulässig: Archivräume, Lagerräume, Büros, Technikräume, Wellness-Behandlungsräume und Aufenthaltsräume für Gäste. Zum geschlossenen Gebäude „Bettenhaus“ zählen nur die umschlossenen Innenräume; außenliegende Treppenanlagen und offene Laubengänge sind hiervon ausgenommen.

2. Die oberen Geschosse der Gebäude „Bettenhaus“ und „Boots-Fahrradhaus“ werden über giebelseitig angeordnete offene Treppenanlagen erschlossen.

3. Die Zimmer im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des „Bettenhauses“ werden auf der Südseite des Gebäudes über Laubengänge erschlossen. Auf der Nordseite des Gebäudes sind Terrassen, Balkone oder Loggien zulässig.

4. Im Gebäude „Boots- und Fahrradhaus“ sind ausschließlich das Unterstellen von Leihbooten, Leihfahrrädern einschließlich deren Zubehör und das Unterstellen der Fahrräder der Gäste, die Reparatur und Wartung des eigenen Boots- und Fahrradbestandes sowie leihbezogene Serviceleistungen und das Laden von Fahrradbatterien zulässig. Zum geschlossenen Gebäude "Boots- und Fahrradhaus" zählen nur die umschlossenen Innenräume, offene Treppen sind hiervon ausgenommen.

5. Auf der im Nordwesten der Grundstücksfläche ausgewiesenen „Abstellfläche Boote“ ist, neben dem Abstellen von Booten, eine Slipanlage zulässig.

6. Stellplätze für PKW sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

7. Das Maß der Nutzung für die in der Planzeichnung ausgewiesenen "Geschlossenen Gebäude" wird wie folgt bestimmt:

| Bettenhaus | Boots- und Fahrradhaus |
|---|---|
| GR max. = 160 m² | GR max. = 65 m² |
| FH = 12,3 m über HB | FH = 6,2 m über HB |
| TH max. = 6,3 m über HB | WH max. = 3,2 m über HB |
| HB = 49,2m (DHHN 2016) | HB = 49,5 m (DHHN 2016) |
| OKF = 50,0 m (DHHN 2016) | OKF = 49,55 m (DHHN 2016) |

Die Flächen von Loggien, Laubengängen und Außentreppen werden nicht auf die zulässige GR angerechnet.

8. Untergeordnete dem Betrieb des "Bettenhaues" oder des "Boots-Fahrradhaues" dienende technische Bauteile (Lüfter, Abgasanlagen, Parabolspiegel u. dgl.) dürfen die Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

**Grünordnerische Festsetzungen**

9. Die ausgewiesene Abstellfläche für Boote sowie die Slipanlage sind als Rasenfläche ohne Versiegelung auszuführen.

10. Die Befestigung von Wegen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Der Versickerungsanteil muss hierbei mindestens 50 % betragen. Davon ausgenommen ist der in der Planzeichnung ausgewiesene Behindertenstellplatz.

11. Zäune sind sockelfrei mit einem Abstand über der Oberkante des Geländes von mindestens 10 cm zu errichten.

12. Die mindestens 30 m² große Fläche mit dem Pflanzgebot P 1 ist durch die Pflanzung von einem Obstbaum, einem Wildobstbaum und fünf Sträuchern sowie von Bodendeckern, Gräsern und Stauden vollständig gärtnerisch zu gestalten. Für die zu pflanzenden Bäume sind folgende Mindestqualitäten zu sichern: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung. Für die Sträucher ist folgende Mindestqualität zu sichern: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm.

13. Die insgesamt mindestens 145 m² großen Flächen mit dem Pflanzgebot P 2 sind als mindestens 2-reihige Hecke zu entwickeln. Insgesamt sind in diesen Fläche jeweils mindestens 100 Sträucher der Mindestqualität: verpflanzter Heister, ohne Ballen ab 5 cm Umfang zu pflanzen.

14. Auf dem Standort mit dem Pflanzgebot P 3 sind drei Solitärsträucher der Art "Gemeiner Schneeball" und ein "Faulbaum", in der Mindestqualität: Solitär, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 bis 150 cm zu pflanzen.

15. Auf dem Standort mit dem Pflanzgebot P4 sind insgesamt zwei Obstbäume und ein Laubbaum in der Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung zu pflanzen.

16. Auf dem mit P5 gekennzeichneten Standort ist eine Flatterulme in der Mindestqualität Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 14-16cm, mit Drahtballierung zu pflanzen.

17. Die festgesetzten Bestandsbäume sowie die Neuanpflanzungen Neuanpflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**Sonstige Festsetzungen**

18. Als Abgrenzung zu Nachbargrundstücken sind ausschließlich offene Zäune sowie Hecken oder Schnitthecken zulässig.

## Verfahrensvermerke

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss

Die erste Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" wurde am ..... durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) beschlossen.

..... (Ort, Datum) (Siegel) ..... (Unterschrift)

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der geänderte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" in der Fassung vom ..... wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

..... (Ort, Datum) (Siegel) ..... (Unterschrift)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" in der Fassung vom ..... und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) vom ..... übereinstimmt.

..... (Ort, Datum) (Siegel) ..... (Unterschrift)

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss der ersten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im "Amtsblatt ....." sowie online am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die erste Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" ist am ..... in Kraft getreten.

..... (Ort, Datum) (Siegel) ..... (Unterschrift)

## Übersichtskarte




© GeoBasis-DE/LGB

Stadt / mesto

# Lübben (Spreewald)

Lubin (Błota)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" 1. Änderung

Stand Entwurf September 2026
Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Plangeber
Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)
Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

Vorhabenträger
Spreewaldhotel Stephanshof GmbH
Lehnigksberger Weg 1
15907 Lübben (Spreewald)

Planverfasser
Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
www.planungsbuero-wolff.de

Origin alpapierg 66 e DIN A1

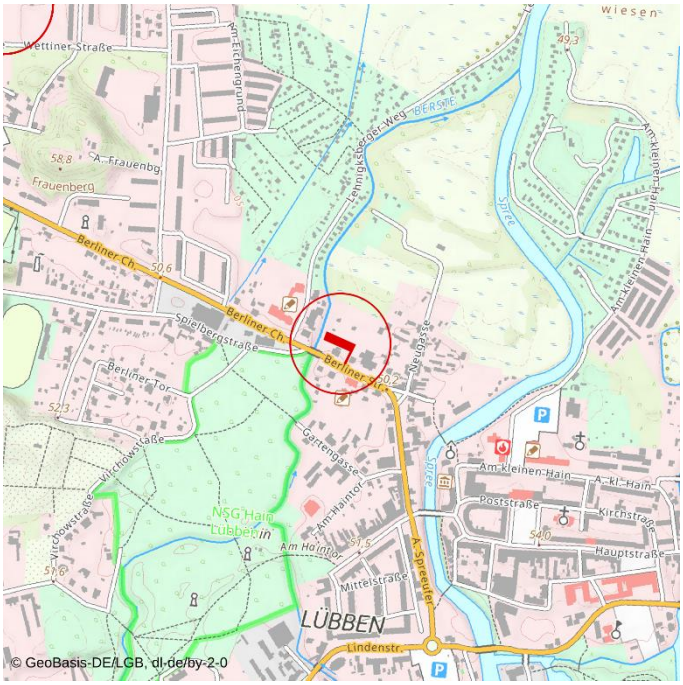
Stadt

# Lübben (Spreewald)

Lubin (Błota)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof"

## 1. Änderung




## Entwurf Stand September 2026

## Begründung

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR

# Inhalt


**1 Planungsgegenstand 3**
**1.1 Planvorhaben 3**
**1.2 Ziel und Zweck / Verfahren 3**
**2 Planerische Grundlagen 4**
**2.1 Bindende Vorgaben 4**
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung 4
2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben 5
**2.2 Planungen und sonstige Vorgaben 6**
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung 6
2.2.2 Formelle Planungen 6
2.2.3 Sonstige fachliche Belange 8
**2.3 Städtebauliche Randbedingungen 8**
**3 Planungskonzept 9**
**4 Rechtsverbindliche Festsetzungen 11**
**4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung 12**
**4.2 Maß der baulichen Nutzung 14**
**4.3 Weitere Festsetzungen 15**
4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen 15
4.3.2 Grünordnerische Festsetzungen 15
4.3.3 Sonstige Festsetzungen 16
**5 Weitere Planinhalte 17**
**6 Zulässigkeit / Sonstige Belange 18**
**6.1 Verfahrenswahl 18**
**6.2 Entwicklung aus dem FNP 19**
**6.3 Beachtung bindene Vorgaben 19**
**7 Anhang 20**
**7.1 Rechtsgrundlagen 20**
**7.2 Pflanzenliste 22**
**7.3 Stellplatznachweis 23**


## Anlage

**Gutachterliche Bewertung zum Bauen in einem Überschwemmungsgebiet (Ingenieurbüro PROKON, Okt. 2026)**
**zur 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15**
**„Erweiterung Hotel Stephanshof“**

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Planvorhaben

*Planvorhaben*

1 Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die erste Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof“ in der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota).

*Rechtsgrundlage*

2 Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Ein Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.

Weitere wesentliche Grundlagen für die Planinhalte bilden die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ggfls. die Landesbauordnung (BbgBO).

*Lage im Raum*

3 Das Vorhabengrundstück befindet sich nordwestlich der Innenstadt. Als Teil des Gesamtgrundstücks des östlich am „Lehnigksberger Weg“ gelegenen Hotels "Stephanshof' liegt es direkt auf der gegenüberliegenden Uferseite der Berste.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft das Flurstück 216 der Flur 2 der Gemarkung Lübben.

Begrenzt wird das Plangebiet

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

*Flächengröße*

4 Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 1.269 m² (rund 0,13 ha.

*planungsrechtliche Beurteilung*

5 Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens vollständig bauplanungsrechtlich der Kategorie „Beplanter Innenbereich“ zuzuordnen. Für die Fläche besteht ein seit dem 01.04.2025 rechtsverbindlicher Bebauungsplan in der Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP).

Die Flächen im Umfeld sind teilweise Teil des durch eine Klarstellungssatzung festgestellten Innenbereiches. Im Norden schließen sich bebaute Flächen an, die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

## 1.2 Ziel und Zweck / Verfahren

*Anlass*

6 Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Fläche des Plangebietes weiterhin eine touristische Nutzung zu realisieren, die unmittelbar mit dem jenseits der Berste gelegenen Hotel „Stephanshof“ zusammenhängt.

Die gem. des wirksamen VBP Nr. 15 zulässigen Funktionsbereiche sind mittlerweile bereits am Hotel realisiert worden. Auf dem Grundstück ist nunmehr die Errichtung eines Gebäudes mit 20 Gästebetten in Doppelzimmern, Appartements und als „Juniorsuite“ geplant. Weitere Funktionen, wie Wellness-Behandlungs- und Aufenthaltsräume für Gäste sowie Lager- und Archivräume, Büro- und Technikräume für den Hotelbetrieb sollen ebenfalls in diesem Gebäude untergebracht werden.

*Ziel und Zweck*

7 Durch die Erhöhung der Übernachtungsangebote verbessert sich die Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebes.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird das touristische Angebot der Spreewaldstadt gestärkt. Die vorhandenen Arbeitsplätze werden gesichert und neue dauerhaft geschaffen.

Mit dem Vorhaben werden auch Nutzungen für die Öffentlichkeit (wie z. B. Nutzung des Bootsliegeplatzes , Nutzung des Fahrradhaus (Ladestation, Ausleihe von Fahrrädern, …) realisiert.

8 Bei der Verwirklichung der Ziele sollen weiterhin nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Bevölkerung ausgeschlossen werden.

9 Die touristische Angebotsstruktur Lübbens ist traditionell durch kleinteilige Ferienbetriebe geprägt. Diese sichern zwar die Angebotsvielfalt, sind jedoch stark saisonabhängig, weisen geringe Kapazitäten auf und richten sich primär an Selbstversorger.

Demgegenüber steht, gem. „Organisations- und Entwicklungskonzept“ bzw. „Tourismuskonzept“, eine deutliche Unterrepräsentanz der gewerblichen Hotellerie, die zu einem spürbaren Nachfrageüberhang führt – insbesondere bei komfortorientierten, serviceintensiven und ganzjährig betriebenen Hotellerie.

10 Die Stadt unterstützt das vorgetragene Anliegen des Vorhabenträgers. Es entspricht auch ihren, im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) "Mein Lübben 2030" definierten Entwicklungszielen. Betont wird, dass die Stadt seine Rolle als touristisches Zentrum nur dann weiter ausbauen kann, wenn größere, professionelle Beherbergungsangebote geschaffen werden, die über die Kapazitäten und Leistungen kleiner Ferienbetriebe hinausgehen

11 Das öffentliche Interesse an der Ansiedlung und dem Ausbau von Hotelbetrieben begründet sich aus den folgenden Kernzielen der Stadtentwicklung:

- Stärkung der lokalen Wirtschaft: Der Ausbau der Ganzjahreshotellerie stabilisiert die lokale Wertschöpfung, mindert saisonale Schwankungen und sichert dauerhafte, ganzjährige Arbeitsplätze vor Ort.
- Zukunftssichere Tourismusstruktur: Durch das Schließen der Angebotslücke im Premium- und Service-Segment wird die Destination Lübben im regionalen Wettbewerb zukunftsfähig aufgestellt und für neue, kaufkräftige Zielgruppen attraktiv.
- Umsetzung kommunaler Entwicklungsziele: Die Maßnahme entspricht den erklärten planerischen Zielsetzungen der Stadt. Sowohl das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als auch das Organisations- und Entwicklungskonzept (OEK) benennen den Ausbau der Hotellerie als strategische Schlüsselmaßnahme.

12 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. *Aufgabe Planänderung*

Im vorliegenden Fall können die geplanten Änderungen der Grundstücksnutzung nicht im Rahmen des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert werden. Der VBP (gem. § 12 BauGB) muss geändert werden.

13 Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt aber auch geändert, ergänzt oder aufgehoben werden. Das gilt auch für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP). *Vereinfachtes Verfahren*

Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor (dazu siehe Punkt 6 der Begründung).

14 Bei der Aufstellung bzw. Änderung des VBP können die Verfahrenserleichterungen gern. § 3a Abs. 2 Satz 1 BauGB genutzt werden.

Entsprechend sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht gern. Anlage 1 BauGB erforderlich. Das Änderungsverfahren kann einstufig, mit einer einmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden bzw. der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

# 2 Planerische Grundlagen

## 2.1 Bindende Vorgaben

15 Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten sind, die bei Widersprüchen ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können. *Bindende Vorgaben*

Es ist also zu prüfen, ob entsprechende Vorgaben bestehen.

### 2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

16 Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. *Bindung an Ziele der Raumordnung*

*Rechtliche Grundlagen*

17 Für Berlin und Brandenburg definiert der Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

18 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich:

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998, im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50,

Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung", gebilligt am 14.09.2023

zukünftig Vorgaben ergeben.

*Ziele der Raumordnung*

19 Die Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) ist nach gem. Ziel (Z) 3. 6 LEP HR als ein „Mittelzentrum“ festgelegt, in dem die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung - wozu auch Wirtschafts-, Siedlungs- Kultur- und Freizeitfunktionen gehören- konzentriert werden sollen.

Der Landesentwicklungsplan formuliert keine weiteren Ziele, die bei der beabsichtigten Planänderung zu beachten wären.

## 2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

*Umweltrecht*

20 Fachgesetzliche Vorgaben des Natur-, des Wasser-, des Boden- und des Immissionsschutzrechts sowie des Denkmalrechtes bzw. anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, sind bei der Planaufstellung, soweit relevant, ebenfalls zu beachten. Das sind im vorliegenden Fall folgende.

*LSG*

21 Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats „Spreewald“, im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft).

*SPA-Gebiet*

22 Das Plangebiet grenzt an das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) "Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ an.

*Gewässer*

23 Die „Berste“, die im Westen an das Plangebiet angrenzt, ist als Gewässer I. Ordnung eingestuft. Demnach ist eine Uferschutzstreifen von 10 m zu beachten. Die Gewässerunterhaltung ist zu gewährleisten.

*Überschwemmungsgebiet*

24 Das Plangebiet liegt innerhalb des gem. § 100 Abs. 1 BbgWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Mittlere Spee“. Ursprünglich war der Standort des VBP noch nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

*Hochwasserrisiko*

25 Das Grundstück liegt auch im Hochwasserrisikogebiet (gem. § 73 Abs. 1 WHG) mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100).

*Bodendenkmal*

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

*Besonderer Artenschutz*

27 Grundsätzlich dürfen die Vorschriften des individuellen Artenschutzes den zukünftig zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen.

28 Bei Flächen und Trassen, für die nach Bundes- oder Landesrecht ein Planfeststellungsverfahren oder ein Verfahren mit vergleichbarer Rechtswirkung vorgesehen ist, ist im Rahmen einer gemeindlichen Planung das „Fachplanungsprivileg“ gem. § 38 BauGB bindend.

*Verkehrsrecht*

Das Plangebiet berührt, innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD), die Bundesstraße B 115 (Berliner Straße).

*Landesgewässer*

29 Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die „Berste“, die im Abschnitt Stadtgraben bis zur Mündung in die Spree als „schiffbares Landesgewässer“ eingestuft ist.

# 2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

30 Neben den zu beachtenden bindenden Vorgaben sind auch Planungen und fachliche Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

## 2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung sind mit den im Begründungstext zu den „Zielen der Raumordnung“ angeführten identisch.

31 Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen: *Grundsätze*

- G 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung.

Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt 6.im weiteren Text dieser Begründung.

## 2.2.2 Formelle Planungen

32 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der ursprüngliche als auch der geänderte VBP sind aus dem wirksamen FNP der Stadt entwickelt. Innerhalb von Wohnbauflächen können auch Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.

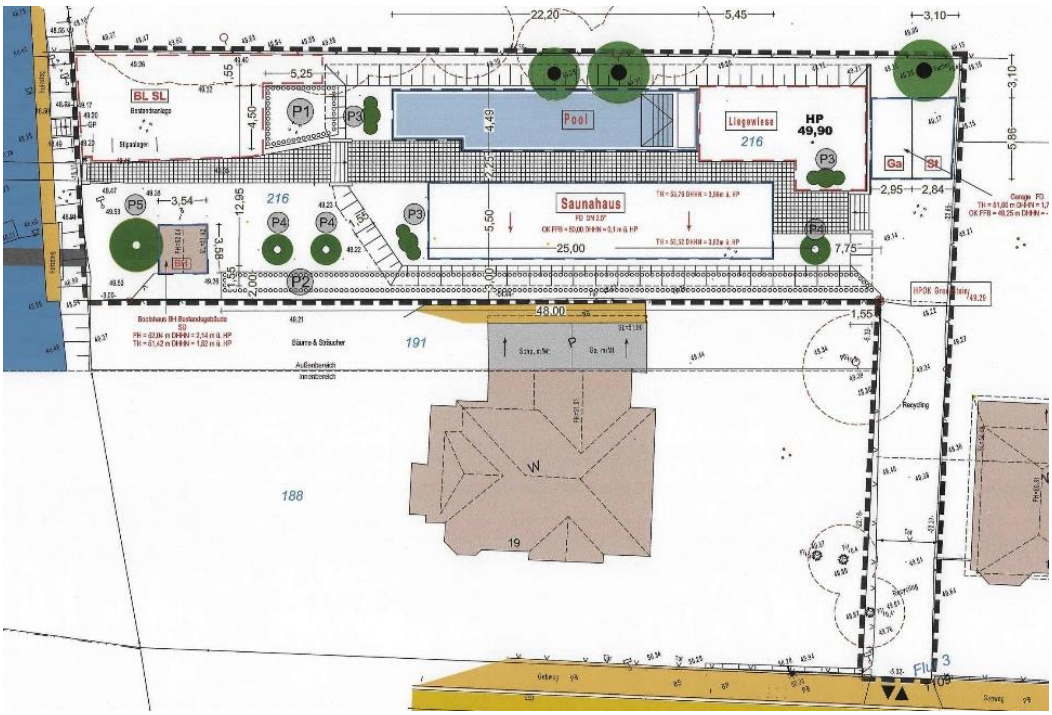
33 Das Änderungsverfahren berührt unmittelbar den bestehenden verbindlichen Bauleitplan. Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof“ (rechtswirksam 01.04.2025). Im vorliegenden Fall geht es um Änderung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP). *Verbindlicher Bauleitplan*

34 In diesem VBP sind Nutzungen vorgesehen, die den Hotelbetrieb „Stephanshof“ ergänzen sollten. Das sind konkret folgende: *Gegenstand der Änderung: VBP Nr. 15*

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

Ursprünglich bereits vorhanden waren und weiterhin im VBP ausgewiesen sind

- ein Bootslagerplatz mit Slipanlage und
- ein Bootshaus.




*Planzeichnung VBP Stand Oktober 2024*

*35* Der VBP Nr. 15 weist detailliert die überbaubaren Flächen für die zulässigen baulichen Anlagen (wie Gebäude, Wege und Terrassen, die Grundstückszufahrt und eine Garage sowie einen Stellplatz) aus.

Es ergibt sich eine Grundfläche (GR) für die Gebäude von rund 250m² sowie zusätzlich für Nebenanlagen von fast 235m².

In der Gesamtsumme konnten etwas mehr als 480m² überbaut werden, was rund 38% der Grundstücksfläche ausmacht. Die zulässige GRZ liegt also bei 0,4.

*36* Zu beachten ist, dass ursprünglich nur etwas mehr als 12 m² des Grundstücks bereits überbaut waren und dass ein Teil der Flächen, die überbaut werden sollten, nur teilversiegelt geplant sind.

*37* Im Bereich des Saunahauses, der Poolanlage und der zugeordneten Liegewiese war eine Geländeauffüllung von 0,9 m über dem Höhenbezug auf einer Gesamtfläche von rund 615 m² zulässig.

*38* Im VBP sind die Höhen der baulichen Anlagen mit Hilfe der Firsthöhe (FH) bzw. der Traufhöhe (TH) über der maßgebenden Geländeoberfläche (HB) wie folgt festgesetzt.

*39*

| **Bootshaus** | **Saunahaus** | **Garage** |
|---|---|---|
| FH 2,14m, TH 1,52m | TH (nord 3,86m Süd 3,62m | FH TH 1,70 |

Als Höhenbezug (HB) ist 49,00 m ausgewiesen (DHHN 2016).

*40* Die durch Baugrenzen umschlossenen Baufenster weisen im VBP zeichnerisch die Lage und Dimension der überbaubaren Flächen für die Gebäude aus. Zusätzlich sind Nebenanlagen (Stellplätze, Terrasse, Wege, …) separat ausgewiesen.

*41* Im wirksamen VBP sind als Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Teilversieglung (wasser- und luftdurchlässigem Aufbau) von Wegen, Terrassen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen,
- der Bootslagerplatz bleibt ohne Versieglung (Grünfläche),
- die Einfriedung muss für Kleintiere durchlässig bleiben,
- Pflanzgebot P 1:
  Pflanzung von zwei Bäumen (Obstbaum, Wildobstbaum oder Eberesche) und von 5 Sträuchern sowie Bodendeckern, Gräsern und Stauden,
- Pflanzgebot P 2
  Heckenpflanzung (zwei-reihig mit 185 Heckenpflanzen als Schnitthecke/freiwachsende Hecke),
- Pflanzgebot P 3:
  an zwei Standorten Pflanzung von Solitärsträuchern (zwei „Gemeiner Schneeball“ und ein „Faulbaum),
- Pflanzgebot P 4
  Baumpflanzung zwischen Bootshaus und Saunagebäude sowie an der Zufahrt **(**zwei Obstbäume und ein Laubbaum) jeweils in einem Abstand von 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze,
- Pflanzgebot P 5
  Pflanzung einer Flatterulme zwischen Bootshaus und Ufer der Berste (als Ersatzpflanzung für einen gefällten Apfelbaum).

*42* Die Pflanzgebote P 1 und P 2 mit einer Fläche von insgesamt etwas über 90m² dienen, wie auch die Pflanzgebote P 3 und P 4, dem vollständigen Ausgleich für den zulässigen Eingriff in den Boden sowie den Gartenbiotop.

*43* Für die Maßnahmen sind im rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pflanzqualitäten und eine Pflanzliste ausgewiesen.

*44* Es bestehen Gestaltungsvorschriften, die Dachform betreffen. für das geplante Saunagebäudegebäude sowie die Garage ist ein Flachdach (mit Fotovoltaikanlage für das Saunagebäude) festgesetzt. Das bestehende Bootshaus behält sein Satteldach.

*45* Sonstige verbindliche städtebauliche Planungen sind mit Ausnahme der angrenzenden Klarstellungssatzung nicht betroffen. *sonstige städtebauliche Satzungen*

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus auch die Stellplatzsatzung der Stadt.

## 2.2.3 Sonstige fachliche Belange

46 Darüber hinaus sind keine informellen Planungen und Konzepte oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben zu berücksichtigen, die das Planvorhaben betreffen. *Informelle Planungen*

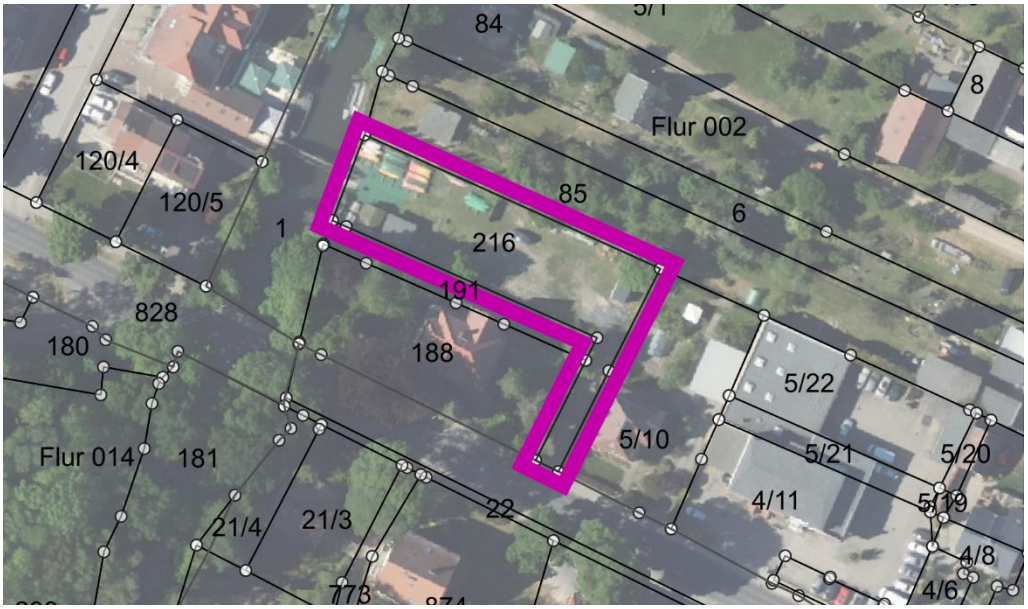
47 Für den VBP sind insbesondere folgende städtische Konzepte von Belang: *Städtische Konzepte*
- Organisations- und Entwicklungskonzept (OEK),
- Tourismuskonzept (2017).

48 Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Lübben (11-1522). *Bergrecht*

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

50 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

## 2.3 Städtebauliche Randbedingungen




*Standort / Luftbild*
*© GeoBasis-DE / LGB*

51 Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen. *Bestehende Nutzungen Plangebiet*

Für das Plangebiet selbst sind die im verbindlichen VBP ausgewiesenen zulässigen Nutzungen und Maßnahmen als Ausgangslage zu betrachten. Die ursprüngliche als auch die Realnutzung sind für die Planänderung nicht relevant.

52 Der Standort wird im Westen von der „Berste“ begrenzt. Vom jenseits gelegenen Hotel „Stephanshof“ aus ist das Plangebiet durch eine fußläufige Brücke über das Gewässer zu erreichen. Im Norden grenzen Gärten an. Im Osten und Süden bestehen Wohngrundstücke mit Gärten. Das Grundstück ist nach Süden über einen ca. 5 m breiten Streifen an die „Berliner Straße“ angebunden. *Umfeld*

53 Neben den bestehenden Nutzungen bestimmen die Umweltbedingungen das Planungsergebnis. *Umweltbedingungen*

Der Ist-Zustand von Natur und Landschaft ist für die Planänderung (wie die bestehende Nutzung) durch die einschlägigen Regelungen des wirksamen VBP bestimmt. Das betrifft sowohl die zulässigen Eingriffe als auch die festgesetzten Maßnahmen.

54 Für städtebauliche Planungen ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung von Bedeutung. *Erschließung*

55 Die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über eine Zufahrt von der südlich verlaufenden Berliner Straße (B 115) zwischen den Wohngrundstücken Berliner Straße 18 und Berliner Straße 19. *Verkehr*

56 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger auch über diesen Weg erreichbar. Es ist eine Holzbrücke über die Berste vorhanden, die eine direkte fußläufige Anbindung zum Hotel "Stephanshof' bietet.

57 Eine Anbindung des Bereiches an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die bestehenden Haltestellen von Buslinien im Stadtgebiet gegeben.

58 Anlagen des ruhenden Verkehrs sind im bestehenden VBP (zwei Stellplätze in einer Garage) ausgewiesen.

*Stadttechnik*

59 Alle zur Versorgung des Gebietes notwendigen Medien liegen in der Berliner Straße an. Ihre Dimensionierung entspricht voraussichtlich den Anforderungen der ursprünglich geplanten Bebauung bzw. Nutzung. Das betrifft die Medien

- Trinkwasserversorgung,
- Schmutzwasserentsorgung,
- Löschwasserversorgung
- Niederschlagswasserentsorgung sowie die
- Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung bis hin zur Abfallentsorgung.

*Fazit*

60 Die bekannten städtebaulichen Randbedingungen stehen der Verwirklichung der Planungsziele für die Planänderung im Geltungsbereich nicht entgegen.

# 3 Planungskonzept

Nachfolgend wird das Planungskonzept erläutert, das Grundlage des geänderten „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ (VBP) ist.

*Bebauungs- und Nutzungskonzept*

61 Die im (bisher) verbindlichen Plan ausgewiesenen Nutzungen (Saunahaus und Pool) werden geändert. Nunmehr wird ein Bettenhaus für das Hotel mit ergänzenden Nutzungen im Dachgeschoß vorgesehen. Der Neubau soll zwei „normale“ Vollgeschosse und ein Dachgeschoß aufweisen.

Mit dem Neubau des Bettenhauses soll die Kapazität des Hotelbetriebes „Stephanshof“ um insgesamt 20 Betten erhöht werden. Neben den Gästezimmern sind weitere ergänzende Funktionen für den Hotelbetrieb ( Wellness-Behandlungs- und Aufenthaltsräume für Hotelgäste, Lager- und Archivräume sowie Büro- und Technikräume) im Dachgeschoss des Bettenhauses untergebracht.

62 Die für die Gästekapazitäten notwendigen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt werden auf dem Grundstück ausgewiesen. Für die Nutzungen im Dachgeschoss sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

63 Das bestehende Bootshaus soll durch einen Neubau für ein Boos- und Fahrradhaus ersetzt werden.

*Brandschutz*

64 Die Anforderungen der Feuerwehr gem. § 5 BbgBO sind erfüllt:

- das Gebäude ist weniger als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt eingeordnet,
- die Breite der Zufahrt von der Berliner Straße beträgt deutlich mehr als die erforderlichen 3,5 m,
- die Höhe, der zum Anleitern geeigneten Brüstungen im 1. OG liegt mit 4 m weit unter der Grenze von 8 m,
- Aufstellfläche/Bewegungsfläche für Hubrettungsfahrzeuge müssen daher nicht nachgewiesen werden,
- das Dachgeschoss verfügt über zwei voneinander getrennte Fluchtwege direkt ins Freie und über die giebelseitig angeordneten Rettungstreppen auf die Ebene des 1. OG bzw. des EG.

Maßnahmen zur Rettung sind für die Planungsebene der VBP nicht erforderlich.

*Umweltkonzept*

65 Das Bettenhaus wird, mit Blick auf die Hochwassersituation, nur punktuell mit dem bestehenden Gelände verbunden. Zwischen der Unterkante des Erdgeschossfußbodens und dem Gelände verbleibt ein Luftraum. Auch die Zugänge zu den Zimmern (Laubengänge) und die vorgelagerten Terrassen sind mit einem Abstand zwischen Gelände und Oberkante Fußboden des Erdgeschosses von ca. 0,8 m geplant. Das gesamte Gebäude "schwebt" quasi über dem Boden.

Anstelle der ursprünglich geplanten befestigten sonstigen Bewegungsflächen sind nunmehr hölzerne Wege und Rampen konzipiert, die ebenfalls nur punktförmig gegründet werden.

Der Eingriff in den Boden durch Versieglungen kann so deutlich reduziert werden.

Voll versiegelte Flächen sind nur für das Boots- und Fahrradhaus sowie den Behindertenparkplatz erforderlich. Die sonstigen Stellplätze und der Anschluss des Grundstücks an die Berliner Straße werden teilversiegelt ausgeführt.

*66* Im Rahmen der bestehenden Planungen war es zulässig, dass insgesamt etwas mehr als 480m² überbaut (d. h. versiegelt) werden. Zu beachten ist, dass das Grundstück ursprünglich in der Größenordnung von ca. 12m² bereits überbaut war.

Zusätzlich waren ursprünglich auch flächige Auffüllungen von großen Teilen des Grundstücks (das Saunagebäude und der Pool) geplant.

*67* Der geänderte VBP kommt (zwar) auf eine überbaute Fläche (Grundfläche) von insgesamt fast 825 m². Von Bedeutung ist aber, dass davon nur rund 80 m² tatsächlich voll- und 415 m² teilversiegelt werden. Der Großteil der zulässigen Grundfläche in der Größenordnung von fast 330 m² wird insbesondere wegen des Anhebens des Bettenhauses über die Hochwassermarke praktisch nur überschirmt. Auch die geplanten Bohlenwege und Rampen sind nur punktuell mit dem Boden verbunden und teilweise angehoben.

Insgesamt bleiben fast 445 m² des Grundstücks Grünfläche.

Auf die bisher geplante flächige Auffüllung des Grundstücks zum Schutz vor Überschwemmungen (Größenordnung 615 m²) wird zukünftig verzichtet. Lediglich der Bereich des Parkplatzes und ein Teil der Grundstückszufahrt wird etwas angehoben.

*68* Insgesamt ergeben sich, trotz der erhöhten zulässigen Überbauung, in der Gesamtbilanz für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen, die sich in der bisherigen Größenordnung für den verbindlichen VBP bewegen. Das ist der reduzierten tatsächlichen Versieglung und der geringeren Fläche, die aufgefüllt wird, zu verdanken.

*69* Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich im Vergleich mit dem bisher verbindlichen VBP keine erheblichen Änderungen durch die neuen Planungen. Die ursprüngliche Gartenfläche wurde bereits erheblich verändert. Es kommt weiterhin zu einer völlig neuen Gestaltung der Freiflächen.

*70* Das Schutzgut Landschaft als auch das Ortsbild werden dadurch, dass nunmehr höhere Gebäude geplant sind, stärker beeinflusst.

*71* Der Änderungs-Plan setzt weiter auf den vollständigen Ausgleich innerhalb des Plangebietes.

Auf zwei Flächen mit zusammen fast 150m² sind flächige Heckenpflanzungen vorgesehen. Zusätzlich werden fast 35m² durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie von Bodendeckern, Gräsern und Stauden gärtnerisch gestaltet

Hinzu kommen Pflanzungen von Solitärsträuchern an insgesamt drei Standorten. Darüber hinaus werden insgesamt vier Bäume neu gepflanzt. Zwei noch vorhandene Bäume werden geschützt. Sie sind zum Erhalt festgesetzt.

*72* Im noch verbindlichen VBP war ebenfalls eine flächige Heckenpflanzung mit rund 90m² vorgesehen.

Es waren Solitärsträucher an drei Standorten in Gruppen zu pflanzen. Ebenfalls sollten vier Bäume neu gepflanzt werden. Vorgesehen war auch der Erhalt von Bäumen.

*73* Die Fläche für die Maßnahme „flächige Heckenpflanzung“ wird nun deutlich erhöht. Die übrigen ursprünglich bereits vorgesehenen Maßnahmen werden in den Änderungsplan übernommen.

Es ist also erkennbar, dass der Änderungs-Plan weiter davon ausgehen kann, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig auf dem Grundstück kompensiert werden.

*74* Beiträge zum klimabewussten Bauen werden zusätzlich über folgende Komponenten realisiert:

- Heizung mit Luft-Wärme-Pumpe (Standort: Technikraum Dachgeschoss),
- Eigenstromversorgung mit Strom durch PV-Anlage auf der Südseite mit Speicher im Dachgeschoss (Leistung ca. 15 KWp,

- Einsatz von Naturbaustoffen für Dämmung in Decken und Dach,
- Nutzung von energiesparender Beleuchtung,
- konstruktive Verschattungssysteme an der Südfassade.

Die energieeffiziente Auslegung der Konstruktionen für Dach, Fassade, Fenster, Decken und Böden ist durch entsprechende Nachweise (entsprechend Gebäudeenergiegesetz) gewährleistet.

75 Das Niederschlagswasser wird oberflächennah über eine Sickerleitung in die Pflanzstreifen an der Nord- und Südseite des Grundstücks geleitet.

Dort erfolgt die Versickerung, überschüssiges Wasser gelangt durch ein leichtes Gefälle über eine Sickerleitung in Richtung Berste.

# 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

*Form und Inhalt VEP/VBP*

76 Gem. § 12 Abs. 3 BauGB besteht hinsichtlich der Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ein weiter Spielraum in Bezug auf seinen Detaillierungsgrad.

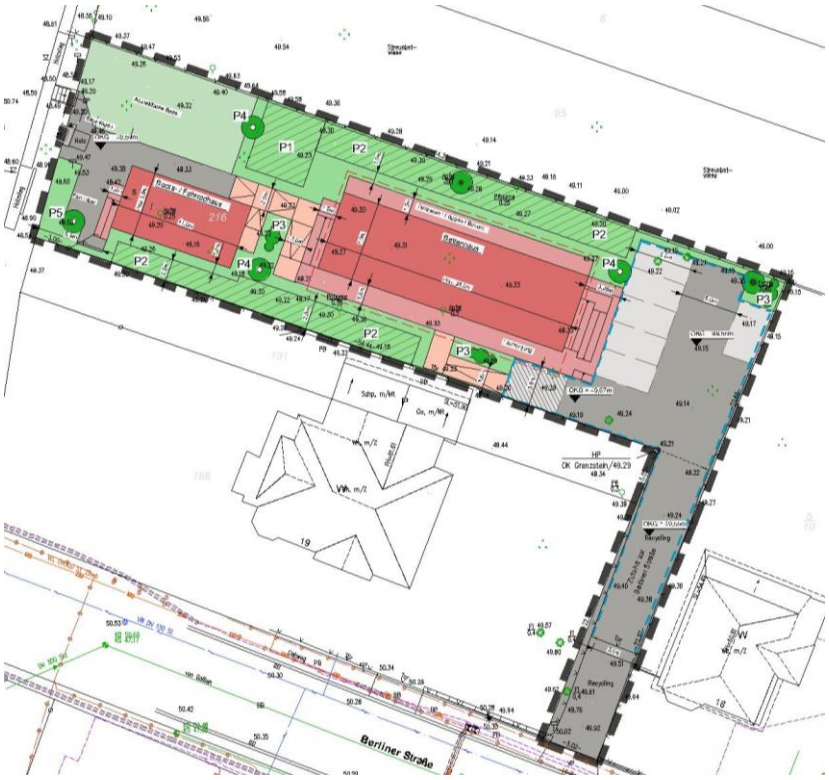
77 Der Plangeber ist bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (z. B. die BauNVO bzw. die PlanZV) gebunden.

78 Der VBP kann, da er nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB bzw. der BauNVO gebunden ist, einerseits wie ein „Projektplan“ für ein konkretes Vorhaben ausgestattet sein. Auf der anderen Seite erlaubt es § 12 Abs. 3a BauGB der plangebenden Gemeinde, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch die zulässige Art der Nutzungen, in Anlehnung an einen „normalen“ Bebauungsplan, relativ „allgemein“ festzulegen und sich nur im Durchführungsvertrag auf das konkrete Vorhaben, wie es im VEP dargestellt ist, festzulegen.

79 Im vorliegenden Fall wird für den VEP ein Detaillierungsgrad gewählt, der zwischen den beiden Optionen liegt. Der VEP soll inhaltlich nicht der Ausführungsplanung vorgreifen, sondern die städtebaulich maßgeblichen Fragen behandeln. Er konzentriert sich auf die bodenrechtlich relevanten Belange. Für die Ausführungsplanung bleiben Gestaltungsspielräume.

Am Ende des Verfahrens wird der VEP als VBP beschlossen. VEP und VBP weisen die gleichen Inhalte auf.

*Planzeichnung VEP*



80 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlagen*

81 Es wird zusätzlich auf topographische Karten und andere Quellen aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

82 Nachfolgend werden die Inhalte des geänderten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) bzw. die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) erläutert.

83 Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst vollständig das Flurstück 216 der Flur 3 der Gemarkung Lübben. Die Abgrenzung erfolgte unter Beachtung der bestehenden Flurstücksgrenzen. *Geltungsbereich*

Im Geltungsbereich werden keine „Verkehrsflächen“ ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt in einer hinreichenden Breite an die Berliner Straße. Das Festsetzen von Verkehrsflächen ist zur Absicherung der Erschließung nicht erforderlich. *Verkehrsflächen*

# 4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

84 Die Art der baulichen Nutzung wird im VBP nicht auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Art der baulichen Nutzung*

Der VBP weist im Rahmen der Zweckbestimmung des Planes, das bestehende Hotel „Stephanshof“ zu erweitern, die notwendigen Einzelheiten aus. Nachfolgend werden die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen beschrieben. Diese werden durch Textfestsetzungen ergänzt.

85 Folgende wesentliche bauliche Anlagen sind auf dem Grundstück geplant und zeichnerisch festgesetzt. *Zeichnerische Festsetzungen*

86 Auf dem Grundstück werden zwei geschlossene Gebäude ausgewiesen. Das sind, im Gegensatz zu den offenen Gebäudeteilen, die „klassische“ Gebäude mit äußeren Wänden und entsprechend einem Innenraum. *Hauptgebäude (geschlossen)*

Das „Bettenhaus“ als Hauptgebäude nimmt auf zwei Etagen Gästezimmer auf. Im Dachgeschoss sind keine Gästezimmer, sondern ergänzende Nebenräume vorgesehen.

Das bereits bestehende Gebäude für den Bootsverleih wird durch ein „Boots- und Fahrradhaus“ nahe der Berste ersetzt. Dort sollen die Fahrräder der Gäste und Leihfahrräder sicher untergebracht werden. Zusätzlich wird dort ein entsprechender Service für die Boots- und Fahrradwartung in einem Werkstattraum angeboten. Im Dachgeschoss sollen Utensilien für den Bootsverleih gelagert werden.

87 Von den geschlossenen Gebäuden werden die geplanten „Offenen Gebäudeteile“ separat ausgewiesen. Dabei handelt es sich um vom Außenraum nicht abgeschlossene Gebäudeteile (Balkone, Loggien, Laubengänge oder Terrassen). Die Zimmer werden von außen über Laubengänge erschlossen, da keine innenliegenden Gänge vorgesehen sind. *Offene Gebäudeteile*

88 In diesem Zusammenhang sind auch Außentreppen erforderlich. *Außentreppen*

89 Um die Versieglung des Grundstücks zu minimieren, werden Teile der notwendigen Wege auf dem Grundstück in Bohlenbauweise realisiert, die nur punktuell mit dem Boden verbunden und teilweise über das Gelände angehoben sind. Da das Erdgeschoss des Bettenhauses deutlich über dem bestehenden Gelände liegt, sind Rampen in diesen Wegen erforderlich, um die Höhen „rollstuhlsicher“ überbrücken zu können. *Wege / Rampen*

90 Die sonstigen Wege, die Bewegungsflächen der Stellplätze und die Grundstückszufahrt werden geländegleich zu 50 % teilversiegelt hergestellt. *Sonstige Wege*

91 Die notwendigen insgesamt sieben Stellplätze auf dem Grundstück werden, mit Ausnahme eines Behindertenstellplatzes, ebenfalls nur zu 50 % teilversiegelt. *Stellplätze*

92 Die Grundstücksteile, die nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, werden als Grünfläche gestaltet und genutzt. Die Abstellfläche für Boote, die bereits besteht, wird erhalten und separat ausgewiesen. *Abstellfläche für Boote*

93 Die Textfestsetzungen zur Art der Nutzung ergänzen die entsprechenden zeichnerischen Vorschriften. Wesentliches Vorhaben ist das Bettenhaus**.** *Bettenhaus*

*Textfestsetzung*

**1. Im Gebäude „Bettenhaus“ ist im Erd- und im ersten Obergeschoss ausschließlich die befristete Unterbringung von maximal 20 Gästen für den Hotelbetrieb zulässig. Im Dachgeschoss sindnur folgende, dem Hotelbetrieb diende Nutzungen zulässig: Archivräume, Lagerräume, Büros, Technikräume, Wellness-Behandlungsräume und Aufenthaltsräume für Gäste. Zum geschlossenen Gebäude „Bettenhaus“ zählen nur die umschlossenen Innenräume; außenliegende Treppenanlagen und offene Laubengänge sind hiervon ausgenommen.**

*94* In der Textfestsetzung werden die im Bettenhaus zulässigen einzelnen Nutzungen und Kapazitäten festgelegt. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss des Bettenhauses sind insgesamt 20 Betten für Hotelgäste geplant. Die festgelegte Zahl steuert die Kapazität des Bettenhauses hinreichend präzise.

*95* Die Aufzählung der zulässigen ergänzenden Funktionen und Nutzungen im Dachgeschoss ist abschließend.

*96* Die Festsetzung stellt klar, dass die ausgewiesenen Treppenanlagen für die Nutzung der Obergeschosse essenziell sind, da es keine inneren Treppenanlagen gibt.

*Textfestsetzung*

**2. Die oberen Geschosse der Gebäude „Bettenhaus“ und „Boots- Fahrradhaus“ werden über giebelseitig angeordnete offene Treppenanlagen erschlossen.**

*97* Diese Festsetzung steht in Verbindung mit der nächsten zur Erschließung der Gästezimmer.

*Textfestsetzung*

**3. Die Zimmer im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des „Bettenhauses“ werden auf der Südseite des Gebäudes über Laubengänge erschlossen. Auf der Nordseite des Gebäudes sind Terrassen, Balkone oder Loggien zulässig.**

*98* Hier wird die Erschließungs- und sonstigen Funktionen der ausgewiesenen offenen (d. h. der nicht durch Wände vollständig umschlossenen) Gebäudeteile bestimmt.

*99* Die Nutzungen im Gebäude „Boots- und Fahrradhaus“ werden ebenfalls textlich präzisiert.

*Boots- und Fahrradhaus*

*Textfestsetzung*

**4. Im Gebäude „Boots- und Fahrradhaus “ sind ausschließlich das Unterstellen von Leihbooten, Leihfahrrädern einschließlich deren Zubehör und das Unterstellen der Fahrräder der Gäste, die Reparatur und Wartung des eigenen Boots- und Fahrradbestandes sowie leihbezogene Serviceleistungen und das Laden von Fahrradbatterien zulässig. Zum geschlossenen Gebäude "Boots- und Fahrradhaus" zählen nur die umschlossenen Innenräume, offene Treppen sind hiervon ausgenommen.**

*100* Das „Boots- und Fahrradhaus“ dient vorrangig dem sicheren und witterungsunabhängigen Abstellen von Fahrrädern zum Ausleihen sowie der Fahrräder der Hotelgäste. Zusätzlich können auch Boote und deren Zubehör gelagert werden. Darüber hinaus soll die Wartung und Pflege der Leihfahrräder und Leihboote ermöglicht werden.

Neben der Gebäudenutzung regelt der VBP auch die Nutzung der Freiflächen.

*Freiflächen*

*Textfestsetzung*

**5. Auf der im Nordwesten der Grundstücksfläche ausgewiesenen „Abstellfläche Boote“ ist, neben dem Abstellen von Booten, eine Slipanlage zulässig.**

*101* Für die erforderlichen Stellplätze sind entsprechende Flächen zeichnerisch ausgewiesen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich anhand der Bettenzahl und entspricht den Vorgaben der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lübben.

Da die Nutzungen des Dachgeschosses den Übernachtungsgästen dienen und von vorhandenen Servicekräften ausgeübt werden, entsteht kein darüber hinaus gehender Stellplatzbedarf.

*Textfestsetzung*

**6. Stellplätze für PKW sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.**

# 4.2 Maß der baulichen Nutzung

*Rechtsgrundlagen*

102 Das Maß der Nutzung wird im VBP in Form der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche in Anlehnung an § 19 BauNVO sowie über Regelungen zur Höhe unter Beachtung von § 18 BauNVO festgesetzt.

*Grundflächen (GR)*

103 Obergrenzen für die Grundfläche (GR) werden nur für die beiden geschlossenen Gebäude ausgewiesen. Für die offenen Gebäudeteile, die zu diesen gehören, sind keine Regelungen erforderlich. Die Größen dieser baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung durch Maße hinreichend vorgegeben.

*Textfestsetzung*

**7. Das Maß der baulichen Nutzung für die in der Planzeichnung ausgewiesenen "Geschlossenen Gebäude" wird wie folgt bestimmt:**

| **Bettenhaus** | **Boots- und Fahrradhaus** |
|---|---|
| **GR max. = 160 m²** | **GR max. = 65 m²** |
| **FH max. = 12,3 m über HB** | **FH max. = 6,2 m über HB** |
| **TH max. = 6,3 m über HB** | **WH max. = 3,2 m über HB** |
| **HB = 49,2 m (DHHN 2016)** | **HB = 49,5 m (DHHN 2016)** |
| **OKF = 50,0 m (DHHN 2016)** | **OKF = 49,55 m (DHHN 2016)** |

**Die Flächen von Loggien, Balkonen, Laubengängen und Außentreppen werden nicht auf die zulässige GR angerechnet.**

*6,28*

104 Für die beiden ausgewiesenen Gebäude werden die zulässigen Höhen in unterschiedlicher Weise festgelegt. Für die offenen Gebäudeteile sind keine speziellen Vorgaben erforderlich.

105 Für beide Objekte sind jeweils die maximalen Firsthöhen (FH) über dem festgesetzten Höhenbezug (HB) ausgewiesen.

106 Die Firsthöhe (FH) entspricht der Oberkante des Gebäudes.

107 Relevant ist dabei nur die höchste Oberkante der Dachhaut. Die Regelung betrifft allerdings nicht darüber hinausragende technische oder Bauteile untergeordneter Dimension (wie Lüfter, Abgasanlagen, Solaranlagen, Parabolspiegel, ...). Solche Anlagen können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die festgesetzte Obergrenze um 1 m überragen.

*Textfestsetzung*

**8. Untergeordnete dem Betrieb des "Bettenhaues" oder des "Boots- Fahrradhaues" dienende technische Bauteile (Lüfter, Abgasanlagen, Parabolspiegel u. dgl.) dürfen die Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.**

108 Für das Bettenhaus ist zusätzlich die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bestimmt. Für das Boots- und Fahrradhaus ist dagegen die maximale Wandhöhe (WH) festgelegt.

Mit dieser Kombination der Höhenregelungen ist indirekt vorgegeben, dass die Gebäude ein steil geneigtes Dach erhalten.

109 Für das Bettenhaus ist nicht die Wandhöhe, sondern die Traufhöhe festgelegt, da der große Dachüberstand, der den Laubengang und die Balkone / Loggien überdeckt, deutlich tiefer liegt, als die Wandhöhe. In diesem Fall ist die tatsächlich sichtbare Höhe der Traufe für das Erscheinungsbild maßgeblich.

Für das Boots- und Fahrradhaus ist dagegen kein großer Dachüberstand vorgesehen. Hier reicht die Wandhöhe (die ja für das Ermitteln der Abstandsfläche gem. Bauordnung maßgeblich ist) aus.

110 Als Wandhöhe (WH) ist das vertikale Maß vom festgelegten Höhenbezugspunkt (HB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut definiert.

111 Die Traufhöhe (TH) ist der vertikale Abstand zwischen dem festgelegten Höhenbezugspunkt (HB) und der Unterkante der Dachhaut (Traufe). Die TH ist nicht mit der WH identisch, sondern liegt tiefer.

112 Zusätzlich werden für die Gebäude jeweils die Oberkanten der Fußböden des Erdgeschosses (OKF) über dem Höhenbezug festgelegt.

*Höhenbezug*

113 Als Höhenbezug (HB) ist die bestehende Geländehöhe beachtet worden. Für beide Gebäude wird der HB mit 53,0 m ausgewiesen. Das Höhenbezugssystem ist DHHN 2016.

# 4.3 Weitere Festsetzungen

## 4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

*Baugrenzen*

114 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung hinreichend klar durch die ausgewiesenen Flächen für die beiden Gebäude und die zugehörigen Gebäudeteile (Laubengänge, Treppen, Loggien, Balkone, Terrassen) definiert. Die Abgrenzungen dieser Flächen entsprechen der Ausweisung einer Baugrenze gem. § 23 BauNVO.

115 Auch sind in der Planzeichnung die Flächen für die sonstigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück festgelegt.

116 Weitere Regelungen überbaubare Grundstücksfläche sind nicht erforderlich.

## 4.3.2 Grünordnerische Festsetzungen

*Grundlagen*

117 Unter der Überschrift „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die Maßnahmen zusammengefasst, die der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen.

In einem VBP sind, auch wenn keine Umweltprüfung vorgeschrieben ist, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

118 Entsprechende Maßnahmen, die den vollständigen Ausgleich im Geltungsbereich sicherstellen, sind bereits Gegenstand der Festsetzungen im zu ändernden VBP Nr. 15. Die entsprechenden Regelungen werden, soweit wie das unter Beachtung der geänderten Konzeption für das Grundstück möglich ist, beibehalten.

Unter der Überschrift „Planungskonzept“ sind im Umweltkonzept zum VBP Nr. 15 die Auswirkungen der geänderten Vorhabenplanung dargelegt. Aus der Bilanz geht klar hervor, dass mit den vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbleiben.

*Grünordnung*

119 Die Standorte für grünordnerischen Maßnahmen, die innerhalb der Grünflächen realisiert werden, sind zeichnerisch festgesetzt und in der Planzeichnung bezeichnet. Die Maßnahmen sind durch Text bestimmt.

*Maßnahmenflächen*
*Maßnahmenstandorte*

120 Dabei wird zwischen „Flächigen Bepflanzungen“ und die Standorte für das Pflanzen von Bäumen oder von Solitärsträuchern unterschieden. Außerdem sind die Bäume ausgewiesen, die erhalten werden sollen.

121 Die Flächen des Grundstücks sollen natürlich so gering wie möglich versiegelt werden. Entsprechend sind Grünflächen in der Planzeichnung festgesetzt. Der Begriff Grünfläche allein schließt eine Überbauung in geringem Maß nicht grundsätzlich aus.

Für die Abstellfläche für Boote incl. der zulässigen Slipanlage wird klarstellend eine Versieglung der Fläche ausgeschlossen. Hier ist ein Rasen anzulegen.

*Textfestsetzung*

**9. Die ausgewiesene Abstellfläche für Boote sowie die Slipanlage sind als Rasenfläche ohne Versiegelung auszuführen.**

*Reduzierung der Versieglung*

122 Der hier geänderte VBP Nr. 15 geht weiterhin davon aus, dass der Umfang der Versieglung von sonstigen Flächen des Grundstücks auf das erforderliche Maß reduziert wird. Es ist überwiegend eine Teilbefestigung von Wegen, Stellplätzen u. dgl. vorgesehen.

*Textfestsetzung*

**10. Die Befestigung von Wegen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Der Versickerungsanteil muss hierbei mindestens 50 % betragen. Davon ausgenommen ist der in der Planzeichnung ausgewiesene Behindertenstellplatz.**

123 Für die Parkplätze und die Zuwegung reichen wassergebundene Decken allgemein aus, um den funktionellen Anforderungen zu genügen. Nur der Behindertenparkplatz darf stärke versiegelt werden.

Für die Bewegungsfläche auf dem Parkplatz, die aus funktionellen Gründen (wegen der Scherkräfte) auch gepflastert werden kann, soll der Versickerungsanteil der Fläche 50 % nicht überschreiten.

*Kleintierdurchlässigkeit*

124 Insbesondere, weil das Grundstück an den Außenbereich anschließt, soll die Einfriedung für Kleintiere durchlässig bleiben. Die entsprechende Festsetzung des bestehenden VBP wird soweit übernommen.

**11. Zäune sind sockelfrei mit einem Abstand über der Oberkante des Geländes von mindestens 10 cm zu errichten.** *Textfestsetzung*

125 Der Änderungs-VBP Nr. 15.1 übernimmt ohne wesentliche Anpassungen die bisherigen Vorschriften für Pflanzmaßnahmen. Die zugehörigen Flächen und Bezeichnungen sind in der Planzeichnung ausgewiesen. Die Qualitätsanforderungen an das Pflanzmaterial werden ebenfalls beibehalten. *Pflanzgebote*

126 Nahe der Abstellfläche für Paddelboote wird eine Fläche ausgewiesen, die wie eine Rabatte mit Sträuchern Bodendeckern, Gräsern und Stauden gestaltet werden soll. In diese Fläche sollen auch zwei Bäume (ohne Standortbindung) integriert werden. *Schmuckpflanzung*

**12. Die mindestens 30 m² große Fläche mit dem Pflanzgebot P 1 ist durch die Pflanzung von einem Obstbaum, einem Wildobstbaum und fünf Sträuchern sowie von Bodendeckern, Gräsern und Stauden vollständig gärtnerisch zu gestalten. Für die zu pflanzenden Bäume sind folgende Mindestqualitäten zu sichern: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung. Für die Sträucher ist folgende Mindestqualität zu sichern: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm.** *Textfestsetzung*

127 Wesentlicher Teil des Ausgleichskonzeptes im zu ändernden wirksamen VBP Nr. 15 war das Pflanzen einer Hecke im Süden des Grundstücks. Diese Maßnahme wird beibehalten und durch eine zusätzliche Pflanzfläche im Norden ergänzt. Die Hecken können als freiwachsende oder geschnittene Struktur gestaltet werden. *Heckenpflanzung*

**13. Die insgesamt mindestens 145 m² großen Flächen mit dem Pflanzgebot P 2 sind als mindestens 2-reihige Hecke zu entwickeln. Insgesamt sind in diesen Flächne jeweils mindestens 100 Sträucher der Mindestqualität: verpflanzter Heister, ohne Ballen ab 5 cm Umfang zu pflanzen.** *Textfestsetzung*

Aus dem bisher gültigen Plan werden auch die Regelungen für das Pflanzen von Solitärsträuchern übernommen. *Solitärsträucher*

**14. Auf dem Standort mit dem Pflanzgebot P 3 sind drei Solitärsträucher der Art "Gemeiner Schneeball" und ein "Faulbaum", in der Mindestqualität: Solitär, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 bis 150 cm zu pflanzen.** *Textfestsetzung*

128 Zusätzlich sollen weiterhin insgesamt vier Bäume an verschiedenen Stellen des Grundstücks gepflanzt werden. *Baumpflanzung*

**15. Auf dem Standort mit dem Pflanzgebot P4 sind insgesamt zwei Obstbäume und ein Laubbaum in der Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung zu pflanzen.** *Textfestsetzung*

129 Nahe der Berste ist ein Solitärbaum vorgesehen.

**16. Auf dem mit P5 gekennzeichneten Standort ist eine Flatterulme in der Mindestqualität Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 14-16cm, mit Drahtballierung zu pflanzen.** *Textfestsetzung*

130 Von den im Plan ausgewiesenen Standorten für das Pflanzen von Bäumen kann jeweils um bis zu einem Meter abgewichen werden.

131 Zwei noch bestehende Bäume werden als zu erhaltend ausgewiesen. *Baumerhalt*

132 Diese sind, wie auch die Neupflanzungen, dauerhaft zu erhalten und ggfls. zu ersetzen.

**17. Die festgesetzten Bestandsbäume sowie die Neuanpflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.** *Textfestsetzung*

133 Der B-Plan bindet die festgesetzten Pflanzmaßnahmen teilweise an die Anwendung bestimmter heimischer Arten. Als Ausnahme kann von den festgesetzten Arten abgewichen werden. Als Ersatz sind andere heimische Arten zu verwenden. Diese sind in der als Anhang beigefügten Pflanzliste ausgewiesen. *Pflanzliste*

## 4.3.3 Sonstige Festsetzungen

134 Im Vermessungsplan sind die vorhandenen Geländehöhen ausgewiesen. Diese werden größtenteils nicht verändert. *Geländehöhen*

Im Osten im Bereich des Parkplatzes ist eine Anhebung des Geländes um ca. 0,5 m erforderlich, um den Abstand zur geplanten Höhe des Erdgeschossfußbodens zu reduzieren. Die Höhendifferenz muss durch eine Treppe bzw. eine Rampe überwunden werden.

Die geplante Oberkante Gelände (OKG) wird im Bereich des Behindertenparkplatzes mit OKG = 49,7 m ausgewiesen. Mittig auf dem Parkplatz sowie für die Zufahrt wird die Geländeoberkante mit 49,55 m (OKG = 49,55 m) ausgewiesen.

135 *Stützmauer*

Um den Parkplatz bzw. an entlang der Grundstückszufahrt (insbesondere an den Grundstücksgrenzen) wird zur Überwindung der Höhendifferenz eine Stützmauer erforderlich. Diese ist in der Planzeichnung als solche dargestellt.

136 *Abgrenzung Grundstück*

Die nachfolgende Regelung des zu ändernden Ursprungs VBP Nr. 15 zum Thema „Einfriedung“ gilt auch Im Änderungs-VBP.

*Textfestsetzung*

**18. Als Abgrenzung zu Nachbargrundstücken sind ausschließlich offene Zäune sowie Hecken oder Schnitthecken zulässig.**

137 *Bemaßung*

In der Planzeichnung sind für einzelne Arten von Nutzungen auch Maße, teilweise als Obergrenzen festgelegt.

138

In der Planzeichenerklärung sind darüber hinaus noch die Parameter bezeichnet, die das Maß der Nutzung regeln.

# 5 Weitere Planinhalte

139 *nachrichtliche Übernahmen*

Damit der Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan aufgenommen,

- die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, …) getroffen wurden,
- die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

140

Nachrichtliche Übernahmen weisen auf faktische und/oder rechtliche Gegebenheiten hin, die außerhalb des von der Gemeinde bestimmten normativen Inhalts des B-Planes liegen, die aber für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

141 *Bodendenkmale*

Das Plangebiet betrifft ein Bodendenkmal. Darauf wird durch Text nachrichtlich hingewiesen.

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

142 *Schutzgebiete*

Das Plangebiet berührt Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.

**2. Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats „Spreewald“, im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft).**

143

Darauf, dass das Plangebiet ein SPA-Gebiet berührt, wird nachrichtlich ebenfalls hingewiesen.

**3. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das gem. § 33 BNatSchG i.V.m. § 15 BbgNatSchAG national geschützte Vogelschutzgebiet „Special Protection Area“ (SPA-Gebiet) "Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ an.**

144 *Gewässer*

Das Änderungsgebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Fließgewässer „Berste“, welches weiter nördlich in die Spree mündet.

**4. Die „Berste“ ist als Gewässer I. Ordnung eingestuft. Das Gewässer ist im Abschnitt „Stadtgraben bis zur Mündung in die Spree“ als „schiffbares Landesgewässer“ eingestuft.**

145 *Überschwemmungsgebiet*

Der Geltungsbereich berührt ein gemäß § 76 WHG festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Bei konkreten Bauvorhaben in den betroffenen Bereichen gelten die Maßgaben nach § 78 und § 78a WHG.

**5. Das Plangebiet liegt innerhalb des gem. § 100 Abs. 1 BbgWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Mittlere Spee“.**

146 *Hochwasserrisikogebiet*

Das Grundstück liegt auch im Hochwasserrisikogebiet (gem. § 73 Abs. 1 WHG) mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100).

147 *Stellplatzsatzung*

Darüber hinaus sind kommunale Satzungen, hier insbesondere die Stellplatzsatzung zu

beachten.

148 Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf weitere wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten. *Hinweise*

149 Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich. Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung (wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä.) auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB. *Beachtung Zugriffsverbote BNatSchG*

150 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht. *Hinweis Artenschutz*

**1. Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.**

151 Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen. *Maßnahmen zur Sicherung*

152 Zusätzlich kann über die gesamte Realisierungszeit eines Vorhabens eine so genannte „ökologische Baubetreuung“ sinnvoll oder erforderlich sein. Diese umfasst u. U. auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

153 Die Aufzählung ist nicht abschließend. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind weitere Maßnahmen möglich.

154 Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.

155 Für alle Pflanzungen von Gehölzen im Plangebiet ist der „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze“ (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 anzuwenden. *Hinweis Gehölzerlass Brandenburg*

156 Ein entsprechender Hinweis hierzu wird in das Plandokument aufgenommen werden.

**2. Für Pflanzungen von Gehölzen im Geltungsbereich sind ausschließlich Arten zu verwenden, die in der Anlage 1 des „Erlasses des MLUK zum Vollzug von § 40 des BNatSchG - Gebietseigene Gehölze“ (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 aufgeführt sind.**

157 Neben dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Durchführungsvertrag für das Erteilen von Baugenehmigungen maßgeblich. *Durchführungsvertrag*

158 Vorhaben im Geltungsbereich sind gem. § 2 BauGB nur zulässig, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

**3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) ist nur im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag mit Stand vom ....., der Bestandteil des VBP ist, Grundlage für die ausgewiesenen Vorhaben.**

# 6 Zulässigkeit / Sonstige Belange

## 6.1 Verfahrenswahl

159 Die in § 13a BauGB mitgegebenen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind für die Änderung des VBP Nr. 15. "Erweiterung Hotel Stephanshof erfüllt. *Verfahrenswahl Beschleunigtes Verfahren*

Der VBP Nr. 15 ist seit 01.04.2025 rechtsverbindlich. Er kann also den neuen Zielen entsprechend geändert werden. Eine Änderung oder Ergänzung eines verbindlichen B-Planes nach § 13a BauGB ist (anders als bei einem Verfahren nach § 13 BauGB) auch dann zulässig, wenn dieser die Grundzüge der Planung.

Die Planänderung zielt auf eine "Maßnahme der Innenentwicklung", hier um die Nachverdichtung eines Grundstücks innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt, die insbesondere der Fortentwicklung, dem Umbau und der Umnutzung des vorhandenen Ortsteils dient.

Die Mobilisierung dieses Standortes verhindert das Ausgreifen der Siedlungsentwicklung in den Freiraum. Es geht hier gerade nicht um eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den „klassischen" Außenbereich, der durch die Landwirtschaft, Wald oder sonstige nicht bauliche Nutzungen geprägt ist.

Die Planung berücksichtigt auch den Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben.

Weitere Voraussetzungen beziehen sich auf die Größe der festgesetzten Grundfläche. Die geplante Grundfläche ist (auch kumulativ betrachtet) insgesamt geringer als 20.000 m².

160 Weitere Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet,
- es bestehen nach den vorliegenden Informationen aus der bisherigen Umweltprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier des SPA-Gebietes "Spreewald und Lieberoser Endmoräne"),
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären.

161 Bei der Aufstellung des B-Planes können die Verfahrenserleichterungen gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB genutzt werden. *Verfahrenserleichterungen*

Entsprechend sind a. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB erforderlich.

## 6.2 Entwicklung aus dem FNP

162 Bebauungspläne als „verbindliche Bauleitpläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus einem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Entwicklungsgebot*

Das BauGB hält einige Ausnahmen vom Entwicklungsgebot bereit.

163 Der hier gegenständliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15.1 kann aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lübben (Spreewald) „entwickelt“ werden. *Entwicklung aus dem FNP gegeben*

Die Darstellungen des FNP stehen räumlich und inhaltlich nicht im Konflikt mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen B-Planes.

## 6.3 Beachtung bindene Vorgaben

164 Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. *Ziele der Raumordnung*

Aussagen zu den zu beachtenden Zielen finden sich unter der Überschrift „Bindende Vorgaben“ unter Punkt 2.1.oben in der Begründung.

165 Eine Zielmitteilung der Raumordnungsbehörde liegt bisher nur für den Ursprungs-Plan vor. vor. *Zielmitteilung*

Der Landesentwicklungsplan formuliert keine Ziele, die bei der beabsichtigten Planänderung zu beachten wären.

166 Der Geltungsbereich des VBP befindet sich in einem nach § 100 BbgWG i.V.m. § 76 WHG ausgewiesenen „Überschwemmungsgebiet“. Bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis wird der Planungsstandort überflutet. *Lage im Überschwemmungsgebiet*

167 Gemäß Auskunft des Landesamtes für Umwelt (LfU), die im Zuge der Erstellung des wirksamen VBP „Erweiterung Hotel Stephanshof“ eingeholt wurde, bildet sich ein Wasserspiegel HW100 in Höhe von ca. 49,80 m NHN im Untersuchungsraum aus. Bei einer mittleren Geländehöhe von 49,20 (Grünflächen) bis 49,55 m NHN (geschotterte Wegebereiche) im Bereich des Flurstückes entspricht dies einer Wassertiefe von ca. 0,25 – 0,60 m.

168 Mit der Änderung des verbindlichen Bauleitplanes werden die Belange des

Hochwasserschutzes (entsprechend § 78 Abs. 3 WHG) berücksichtigt:

- nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind nicht zu befürchten,
- der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt,
- die Bauvorhaben werden hochwasserangepasst errichtet.

Insbesondere das Retentionsvermögen des Grundstücks wird, gemessen am bestehen VBP, durch den weitgehenden Verzicht auf Auffüllungen und das Aufständern des Bettenhauses deutlich verbessert.

169 Gutachterlich wurde auch die Zulassungsmöglichkeit des Bauvorhabens im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 78 Abs. 2 WHG überprüft (das Gutachten ist als Anlage beigefügt).

170 Im Ergebnis wird festgestellt, dass auch die Anforderungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfüllt werden.

*Lage im LSG*

171 Das öffentliches Interesse für die Änderung des VBP ist im Punkt 1.2 dieser Begründung dargelegt.

Eine Genehmigungsgrundlage gem. § 6 Abs. 1 Punkt 10 der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Bezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ (NatSGSpreewald) ist gem. Schreiben der uNB vom 27.03.2026 gegeben.

Ein „nicht übertragbarer Einzelfall“ begründet ist im vorliegenden Fall auf Grund folgender Sachverhalte gegeben:

- Anbindung des Vorhabens an den bestehenden Betrieb über die Brücke über die Berste
- Sicherung der Erschließung über die bestehende Zufahrt an die Berliner Straße,
- Vorhandensein eines rechtswirksamen verbindlichen Bauleitplanes (hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15)
- Einbettung des Vorhabens in die bestehende Umgebungsbebauung auf Wohn- und Gewerbegrundstücken sowie Bauflucht mit der Bestandsbebauung,
- keine Betroffenheit weiterer Schutzgebietskategorien.

*Alternativprüfung*

172 Für das Vorhaben, welches die unmittelbare räumliche Verbindung an den bestehenden Hotelbetrieb „Stephanshof“ erfordert und nicht eigenständig betrieben werden kann, bestehen im Stadtgebiet keine Standortalternativen.

# 7 Anhang

## 7.1 Rechtsgrundlagen

| | | |
|---|---|---|
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) | zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226) |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) | zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 22.7.2026 I Nr. 224 |
| WHG | Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) | zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 22.7.2026 I Nr. 224 |
| BbgWG | Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20], | zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]) |
| BbgDSchG | Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I / 04, [Nr. 09], S. 215) | zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) |
| BbgKVerf | Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I / 07, [Nr. 19], S. 286) | zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1) |

## 7.2 Pflanzenliste

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Moor-Birke | Betula pubescens |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea s.l. |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Zweigriffliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Weißdorn | Crataegus Hybriden agg. |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Wild-Apfel | Malus sylvestris agg. |
| Gemeine Kiefer | Pinus sylvestris |
| Schwarz-Pappel | Populus nigra |
| Zitter-Pappel | Populus tremula |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Wild-Birne | Pyrus pyraster agg. |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina agg. |
| Hecken-Rose | Rosa corymbifera agg. |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa agg. |
| Keilblättrige Rose | Rosa elliptica agg. |
| Filz-Rose | Rosa tomentosa agg. |
| Silber-Weide | Salix alba |
| Ohr-Weide | Salix aurita |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Lorbeer-Weide | Salix pentandra |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Mandel-Weide | Salix triandra agg. |
| Korb-Weide | Salix viminalis |
| Hohe Weide | Salix x rubens (S. alba x fragilis) |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Flatter-Ulme | Ulmus laevis |
| Feld-Ulme | Ulmus minor |
| Bastard-Ulme | Ulmus x hollandica |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

# 7.3 Stellplatznachweis

Planungsbüro Jochintke Parkstraße 4 a, 03205 Calau Tel.: 03541/2502 Fax: /801526

## Stellplatznachweis

**Nachweis der Stellplätze gemäß Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und notwendiger Fahrradabstellplätze der Stadt Lübben (Spreewald) vom 21.11.2025**

Bauvorhaben: **Erweiterung Hotel „Stephanshof“, Neubau „Bed & more“**
Flur 2, Flurstück 216

Bauherrin / Bauherr: Spreewaldhotel Stephanshof GmbH
Lehnigkberger Weg 1, 15907 Lübben

*Auszug aus der Anlage 2, Seite 2 – Richtzahlen für KFZ-Stellplätze und Fahrradabstellplätze*

| Nr. | Nutzungsarten | Zahl der notwendigen KFZ-Stellplätze | Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze |
|---|---|---|---|
| 6.<br>6.3 | Gaststätten, Vergnügungs-stätten, Beherbergung Beherbergungsbetriebe | 1 je 3 Betten | 1 je 4 Betten |

**Anzahl Betten:**

| | |
|---|---|
| Erdgeschoss: | 8 Betten |
| 1. Obergeschoss: | 12 Betten |
| **Gesamt:** | **20 Betten** |

Im Dachgeschoss befinden sich Räume für Wellness-Behandlungen der Hotelgäste. Dazu gibt es für die Servicekräfte ein Büro mit Archiv zur Verwaltung der Tätigkeiten und für das Gebäude einen Raum für Technik/Heizung/Medien.

Die Funktionen im Dachgeschoss dienen den bereits vorhandenen Übernachtungsgästen und werden von vorhandenen Servicekräften ausgeführt. Es werden hierdurch keine weiteren notwendigen Stellplätze erzeugt.

**Anzahl PKW-Stellplätze:**

$$20 \text{ Betten} \times \frac{1 \text{ PKW-Stellplatz}}{3 \text{ Betten}} = 6{,}667 \rightarrow \text{mathematisch auf ganze Zahlen gerundet} = 7 \text{ PKW-Stellplätze}$$

**Anzahl Fahrrad-Stellplätze:**

$$20 \text{ Betten} \times \frac{1 \text{ Fahrrad-Stellplatz}}{4 \text{ Betten}} = 5{,}0 \text{ Fahrrad-Stellplätze}$$

Calau, den 15.09.2026

H. Jochintke / Entwurfsverfasser

# Anlage

**Gutachterliche Bewertung zum Bauen in einem Überschwemmungsgebiet (Ingenieurbüro PROKON, Okt. 2026)**
**zur 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15**
**„Erweiterung Hotel Stephanshof“**



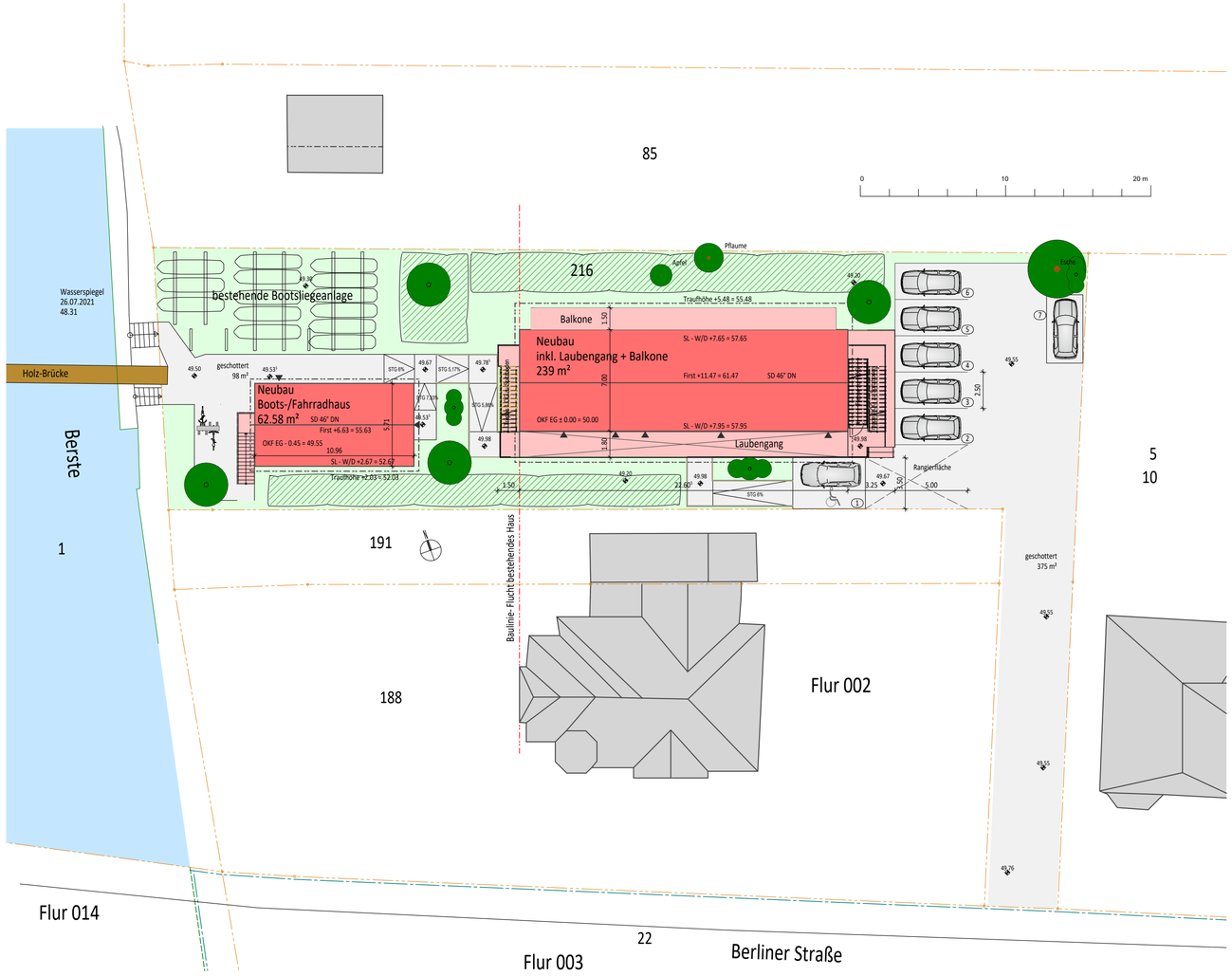
Ansicht Nordseite



Ansicht Ostseite



Ansicht Südseite






## KATASTERNACHWEIS

| | |
|---|---|
| Gemarkung : | Lübben |
| Flur : | 002 |
| Flurstück : | 216 |

Höhenordinate ±0.00 = OKFFB-EG = 50.00 NHN

Alle Maße sind verantwortungsvoll an Ort und Stelle zu überprüfen.
Unstimmigkeiten sind vor Baubeginn der Bauleitung mitzuteilen

| Index | Datum | Name | Änderungen |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Prüfvermerk des Bauherrn :
Den Inhalt des Planes habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Bauvorlageberechtigter :
Dipl.-Ing. H. Jochintke, Bbg. Ing.-Kammer, Bauvorl.-Nr.: 10488/94

# ENTWURFSPLANUNG

Änderungen sind nur bei ausdrücklicher Zustimmung aller Beteiligten möglich

Objekt
Erweiterung Hotel "Stephanshof"
Neubau "Bed & more"
Flur 2, Flurstück 216

Bauherr
Spreewaldhotel Stephanshof GmbH
Lehnigkberger Weg 1, 15907 Lübben

Lageplan

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
03205 CALAU PARKSTR. 4 A
TELEFON (03541) 2502 + 801530
TELEFAX (03541) 801526
e-mail info@planungsbuero-jochintke.de

Dieser Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als für das, das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist. Auch die Weiterverwendung von Vor- und Entwurfsplanungen bedarf entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen einer vorherigen Vereinbarung mit uns.

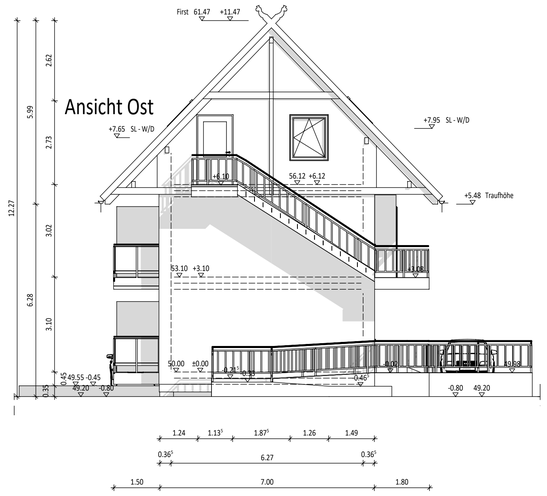
| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum 21.09.2026 | Gez. Helmer Geisler | | |
| Datum | Geändert | | |
| Datum | Geändert | | |
| Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Geisler | Maßstab 1 : 200 | Projekt-Nr. | |
| Telefon-Durchwahl (03541) 2502 | Maße sind am Bau zu prüfen. | Blatt-Nr. EP01 | Index |

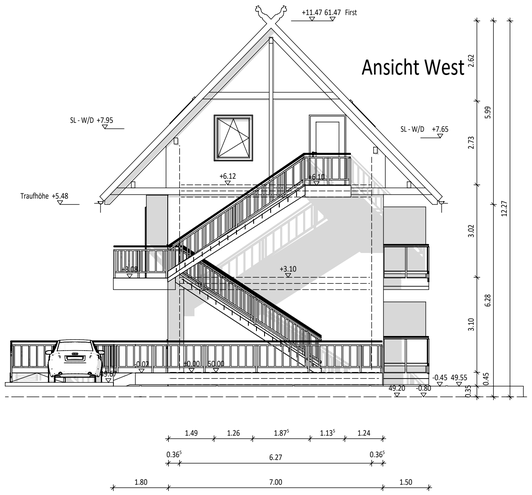
H/B = 421 / 841 (0.35m²)

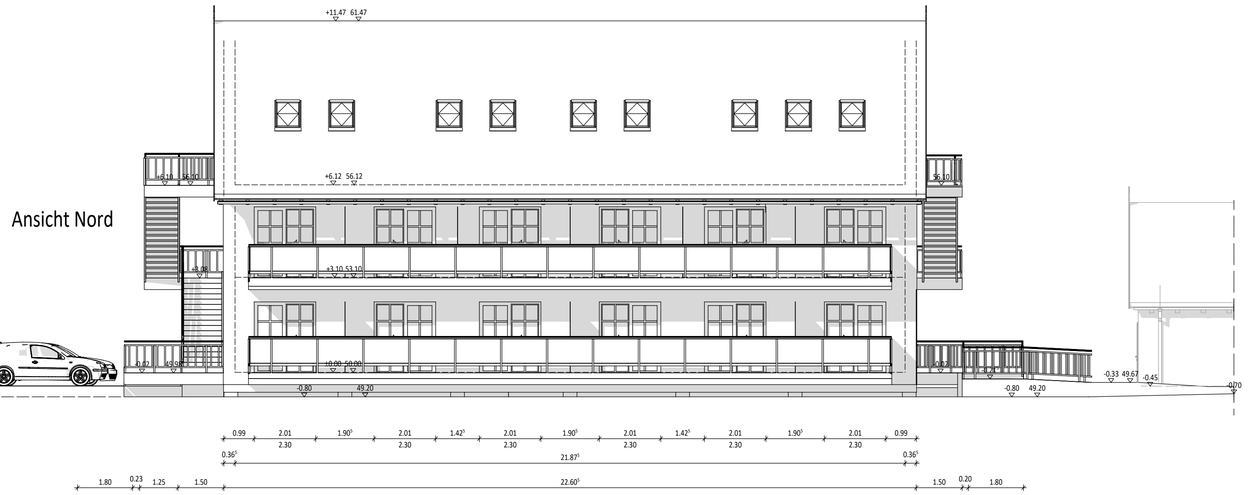
# Neubau "Bed & more"



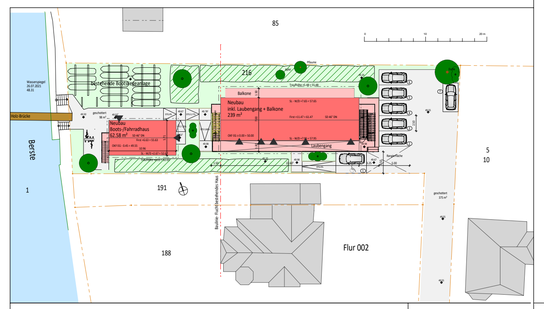





## KATASTERNACHWEIS

| | |
|---|---|
| Gemarkung : | Lübben |
| Flur : | 002 |
| Flurstück : | 216 |
| Höhenordinate ±0.00 = OKFFB-EG = 50.00 NHN | |



Perspektive Süd-West



Perspektive West



Perspektive Ost



Perspektive Nord-Ost

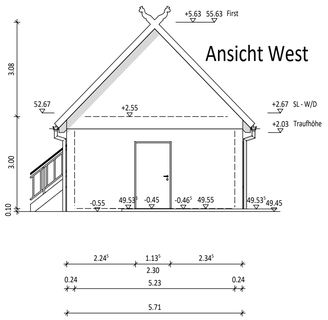
Alle Maße sind verantwortungsvoll an Ort und Stelle zu überprüfen.
Unstimmigkeiten sind vor Baubeginn der Bauleitung mitzuteilen

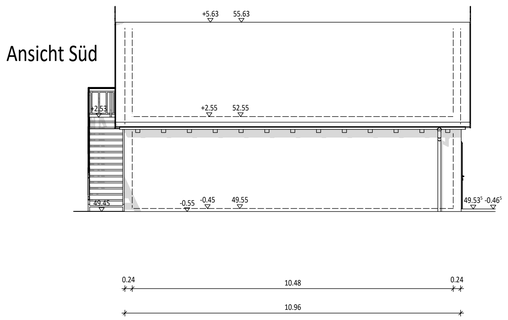
| Index | Datum | Name | Änderungen |
|---|---|---|---|
| | | | |

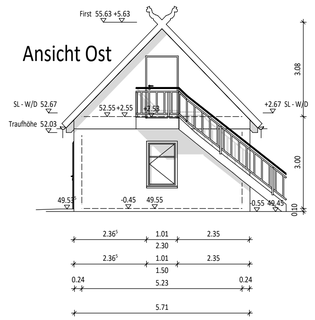
Prüfvermerk des Bauherrn :
Den Inhalt des Planes habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

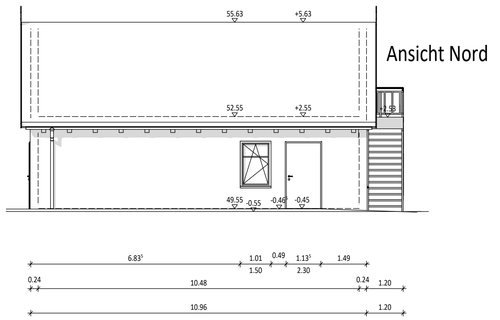
Bauvorlageberechtigter :
Dipl.-Ing. H. Jochintke, Bbg. Ing.-Kammer, Bauvorl.-Nr.: 10488/94

## Boots-/Fahrradhaus




## ENTWURFSPLANUNG

Änderungen sind nur bei ausdrücklicher Zustimmung aller Beteiligten möglich

Objekt
Erweiterung Hotel "Stephanshof"
Neubau "Bed & more"
Flur 2, Flurstück 216

Bauherr
Spreewaldhotel Stephanshof GmbH
Lehnigkberger Weg 1, 15907 Lübben

Ansichten

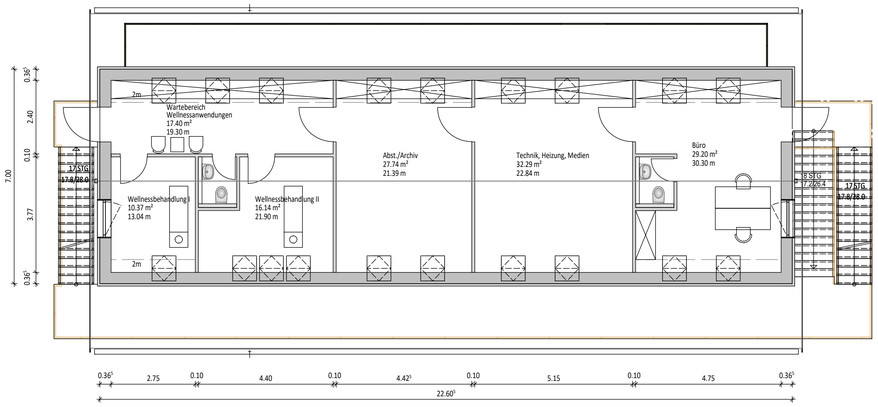
PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
03205 CALAU PARKSTR. 4 A
TELEFON (03541) 2502 + 801530
TELEFAX (03541) 801526
e-mail info@planungsbuero-jochintke.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum 21.09.2026 | Gez. Helmer Geisler | | |
| Datum | Geändert | | |
| Datum | Geändert | | |
| Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Geisler | Maßstab 1 : 100 | Projekt-Nr. | |
| Telefon-Durchwahl (03541) 2502 | Maße sind am Bau zu prüfen. | Blatt-Nr. EP02 | Index |

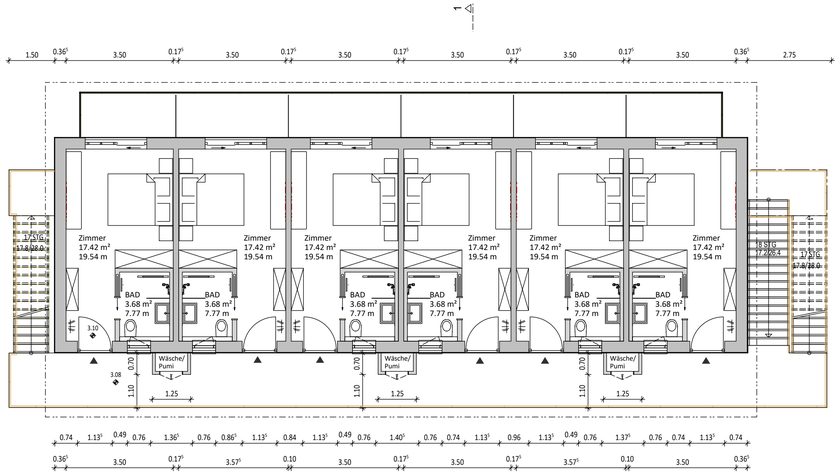
Dieser Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als für das, das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist. Auch die Weiterverwendung von Vor- und Entwurfsplanungen bedarf entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen einer vorherigen Vereinbarung mit uns.

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

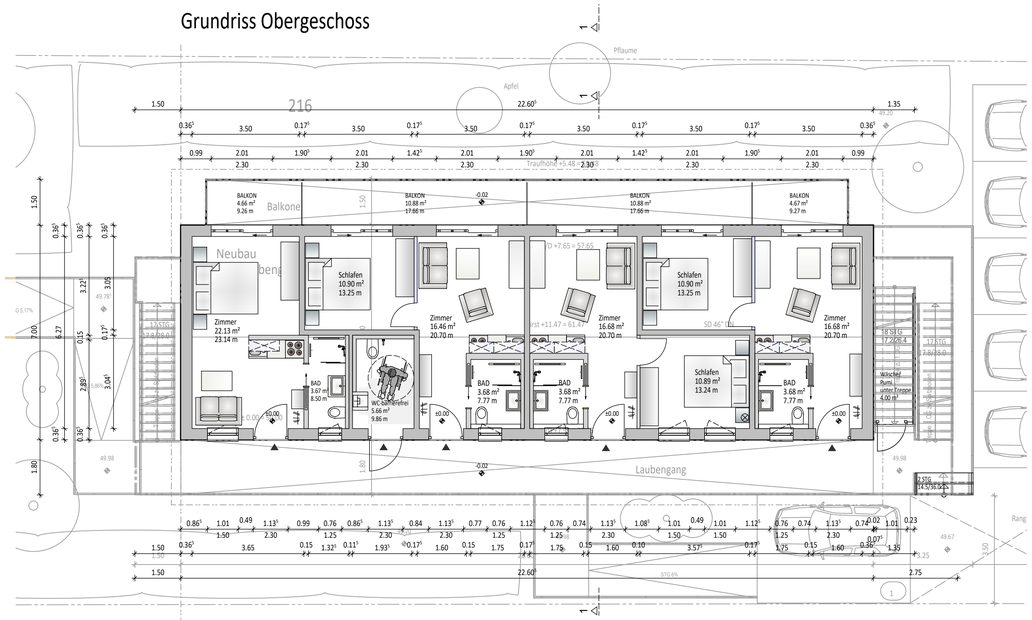
# Neubau "Bed & more"




Grundriss Dachgeschoss

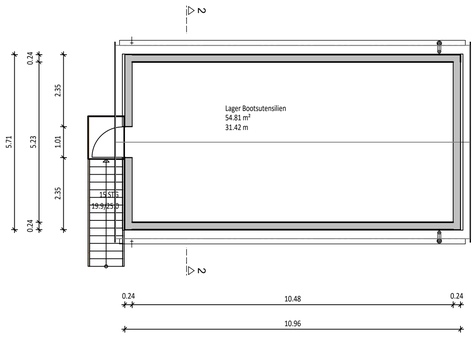



Grundriss Obergeschoss

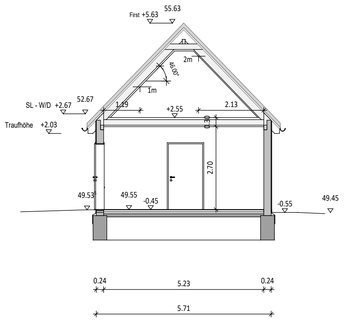



Grundriss Erdgeschoss

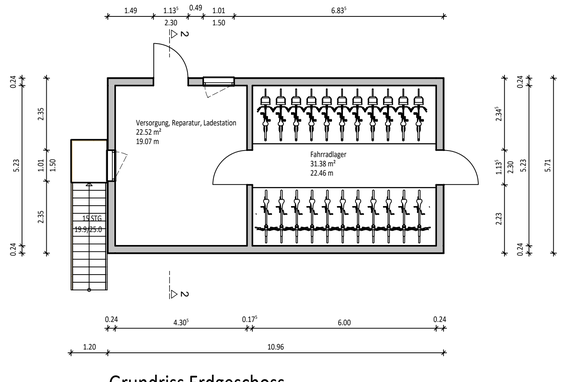
# Boots-/Fahrradhaus



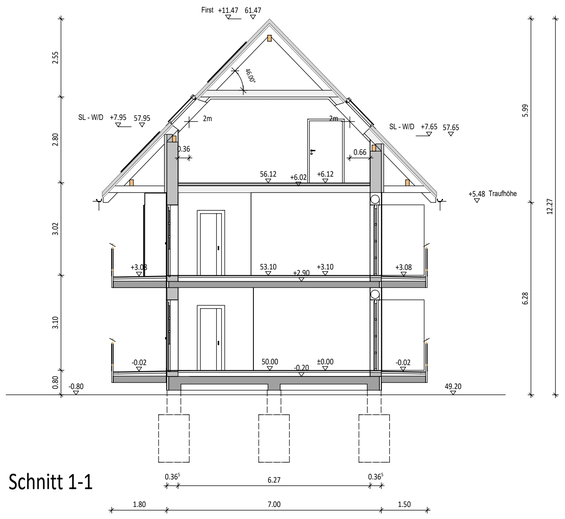

Grundriss Obergeschoss




Schnitt 2-2




Grundriss Erdgeschoss



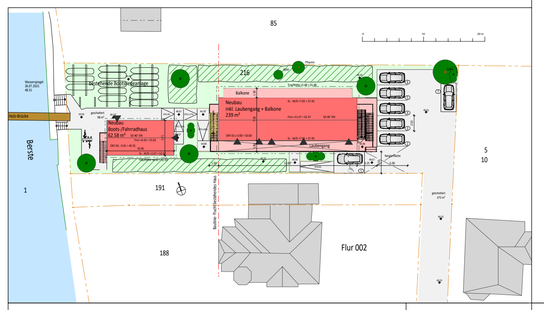

Schnitt 1-1



Perspektive Süd-West



Perspektive Nord-Ost


85
216
Balkone
Neubau
Bed & more
Neubau
Boots-/Fahrradhaus
Lagerung
Balkone
Laubengang
Rampe
Böschung
Böschung
Mülltonnen
Mülltonnen
Böschung
Böschung
Böschung

Ingenieurbüro PROKON
Beratung und Bauplanung GmbH

## Gutachterliche Bewertung zum Bauen in einem Überschwemmungsgebiet

# 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof“

Bearbeiterin: Ivonne Ronneberger

Projektleiterin: Ivonne Ronneberger

Lübben, 09. Oktober 2026

PROKON

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Inhaltsverzeichnis 2
Anlagenverzeichnis 2
Abbildungsverzeichnis 3
Grundlagenverzeichnis 3
Erläuterungsbericht 4

**1 Aufgabenstellung ..... 4**

**2 Bestehende Verhältnisse ..... 4**

2.1 Lage und bestehende Bebauungssituation ..... 4
2.2 Wasserwirtschaftliche Verhältnisse, Überschwemmungsgebiet ..... 5

**3 Bauliche Anlage im Überschwemmungsgebiet ..... 8**

3.1 Geplante bauliche Nutzung ..... 8
3.2 Überprüfung der Zulassungsfähigkeit ..... 9
3.2.1 Andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung ..... 9
3.2.2 Angrenzung an bestehendes Baugebiet ..... 9
3.2.3 Prüfen Gefährdung von Leben und Gesundheit und möglicher Sachschäden ..... 9
3.2.4 Beeinflussung Hochwasserabfluss und Höhe des Wasserstandes ..... 10
3.2.5 Beeinträchtigung Hochwasserrückhaltung ..... 10
3.2.6 Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutz ..... 10
3.2.7 Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger ..... 10
3.2.8 Belange der Hochwasservorsorge ..... 11
3.2.9 Prüfung potentieller baulicher Schäden beim Bemessungshochwasser ..... 11

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Bauvorhabens ..... 5

Abbildung 2: Gefahrenkarte für ein Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20) mit Kennzeichnung der ausgewiesenen Gewässer mit Hochwasserrisiko (lila dargestellt), (Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brandenburg) ..... 6

Abbildung 3: festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit $HQ_{100}$ (Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brandenburg) ..... 7

Abbildung 4: Gefahren- und Risikokarte für ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit $HQ_{100}$ im Bereich des Baufeldes (Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brandenburg) ..... 8

# GRUNDLAGENVERZEICHNIS

## Planungsgrundlagen

[1] APW: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Gefahrenkarten, Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg, abgerufen am 07.10.2026

[2] Planungsbüro Jochintke: Planungsunterlagen (Technische Zeichnungen) „Erweiterung Hotel „Stephanshof", Neubau „Bed & more", Stand Juli 2026

[3] Planungsbüro Wolff: 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof", Entwurf Stand September 2026

## Literatur, Vorschriften und Regelwerke

[4] BMWSB: Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge, Hrsg: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand Februar 2022

[5] MLUK Brandenburg: Hochwasserschutz und Bauplanungsrecht – Arbeitshilfe zu Restriktionen und Spielräumen bei der Ausweisung von Baugebieten und der Vorhabenszulassung in Überschwemmungsgebieten, AN: Götze Rechtsanwälte im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg, 2. Auflage, Stand 2020

[6] Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2026

# 1 Aufgabenstellung

Als funktionale Ergänzung der bestehenden Hotelanlage „Stephanshof" im Lehnigksberger Weg 1 in Lübben westlich der Berste ist die Erweiterung in Form eines neuen Bettenhauses einschließlich Neubau Boots- / Fahrradhaus auf dem Grundstück östlich der Berste geplant. Die Planung erfolgt durch das Planungsbüro Jochintke aus Calau.

Für das Vorhaben existiert bereits der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof". In der aktuellen Planung sind Abweichungen zum ursprünglich beantragten Vorhaben enthalten, so dass eine Änderung des VBP durch die Stadt Lübben zu erstellen ist. Die zugehörigen Unterlagen werden dabei vom Planungsbüro Wolff erarbeitet.

Zur Begründung der Zulässigkeit ist die Einhaltung des §78 Abs. 2 Nr. 1 – 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu prüfen. Für die Bewertung, ob durch das Bauvorhaben Auswirkungen auf die Hochwasserabführung bzw. das Überschwemmungsgebiet entstehen, wurde das Ingenieurbüro PROKON Beratung und Bauplanung GmbH als Nachauftragnehmer beauftragt.

# 2 Bestehende Verhältnisse

## 2.1 Lage und bestehende Bebauungssituation

Das Flurstück 216, Flur 2 in der Gemarkung Lübben, auf dem die Errichtung des Bettenhauses sowie des Boots- und Fahrradhauses geplant ist, befindet sich im Innenbereich der Stadt Lübben (Spreewald).

Das Grundstück grenzt westlich unmittelbar an die Berste an. Auf der gegenüberliegenden Uferseite befindet sich die Hotelanlage „Stephanshof". Beide Grundstücke sind über eine Fußgängerbrücke miteinander verbunden. Im Norden grenzen Gartengrundstücke an. Südlich und östlich schließen sich Wohngrundstücke mit Gartenanlagen an. Das betrachtete Flurstück liegt in zweiter Reihe und ist nach Süden über einen separaten Zufahrtsweg (Breite rund 5 m), der dem Flurstück angehört, an die „Berliner Straße" angebunden.

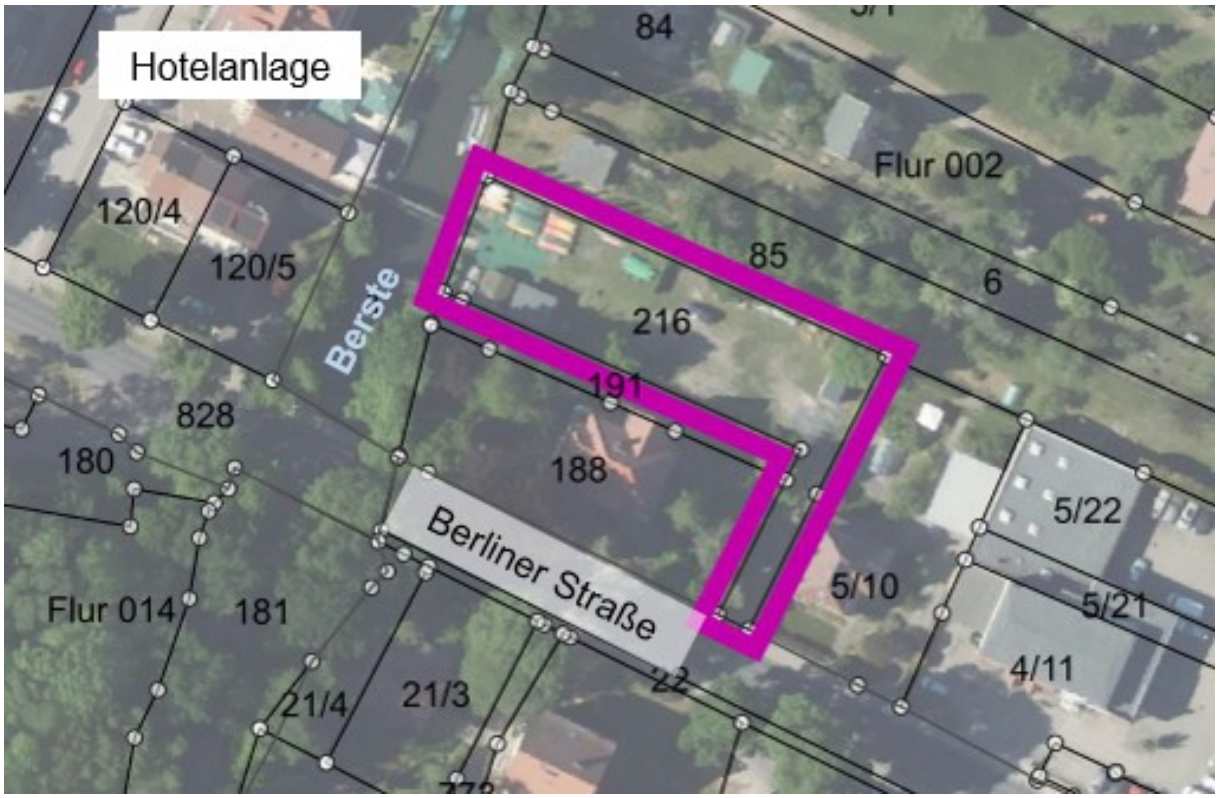



Abbildung 1: Lage des Bauvorhabens

Aktuell befinden sich auf dem Grundstück Bootsliegeflächen und Schuppen, die bereits im Nachgang des genehmigten Bebauungsplanes errichtet wurden. Die ursprünglich bebaute Flächengröße in Form eines kleinen Schuppens betrug 12 m².

## 2.2 Wasserwirtschaftliche Verhältnisse, Überschwemmungsgebiet

Das Flurstück befindet sich ca. bei Gewässer-km 0+750 der Berste. Es handelt sich um ein Landesgewässer (Gewässer I. Ordnung). Die Fließrichtung ist von Süd nach Nord ausgebildet. Die Berste mündet nördlich des Planungsstandortes in die Spree ein.

Für den Bereich Lübben sind die Gewässer Spree und Nordumfluter / Umflutkanal als „Gewässer mit Hochwasserrisiko" eingestuft (vgl. Abbildung 2). Die Berste wird dieser Kategorie **nicht** zugeordnet. Die hydraulischen Modellierungen, welche die Grundlage für die Ausweisung der Gefahrenkarten bilden, wurden im Raum Lübben nur für die beiden Hauptgewässer Spree und Nordumfluter / Umflutkanal durchgeführt. Für die Berste liegen diesbezüglich keine separaten Berechnungen vor. Die Berste ist durch ihre direkte Anbindung an die Spree und dem geringen Gefälle von der Wasserführung in der Spree abhängig, d.h. das Wasser staut sich bei Hochwasser rückläufig in die Berste ein. Dieser Einfluss wurde in den Überschwemmungskarten berücksichtigt.

Bei einem Hochwasserereignis mit einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit ($HQ_{10/20}$) sind Überschwemmungen im Mündungsbereich sowie direkte Überflutungen aus der östlich verlaufenden Spree bis in den nördlich gelegenen Gartenbereich vorhanden. Im Bereich des Planungsstandortes verbleibt die Berste im Abflussprofil. Für den Hotelkomplex einschließlich des neu geplanten Bettenhauses am östlichen Ufer bestehen nach Auswertung des Kartenmaterials keine Gefährdungen bezüglich potentieller Überflutungen (vgl. Abbildung 2).




Abbildung 2: Gefahrenkarte für ein Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20) mit Kennzeichnung der ausgewiesenen Gewässer mit Hochwasserrisiko (lila dargestellt), (Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brandenburg)

Bei einem 100jährigen Hochwasserereignis wird der Planungsstandort überflutet. Die Fläche befindet sich in einem nach § 100 BbgWG i.V.m. § 76 WHG ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet (vgl. Abbildung 3). Die südlich verlaufende Berliner Straße / Berliner Chaussee stellt eine hydraulische Barriere dar und wird im Hochwasserfall nicht überströmt.

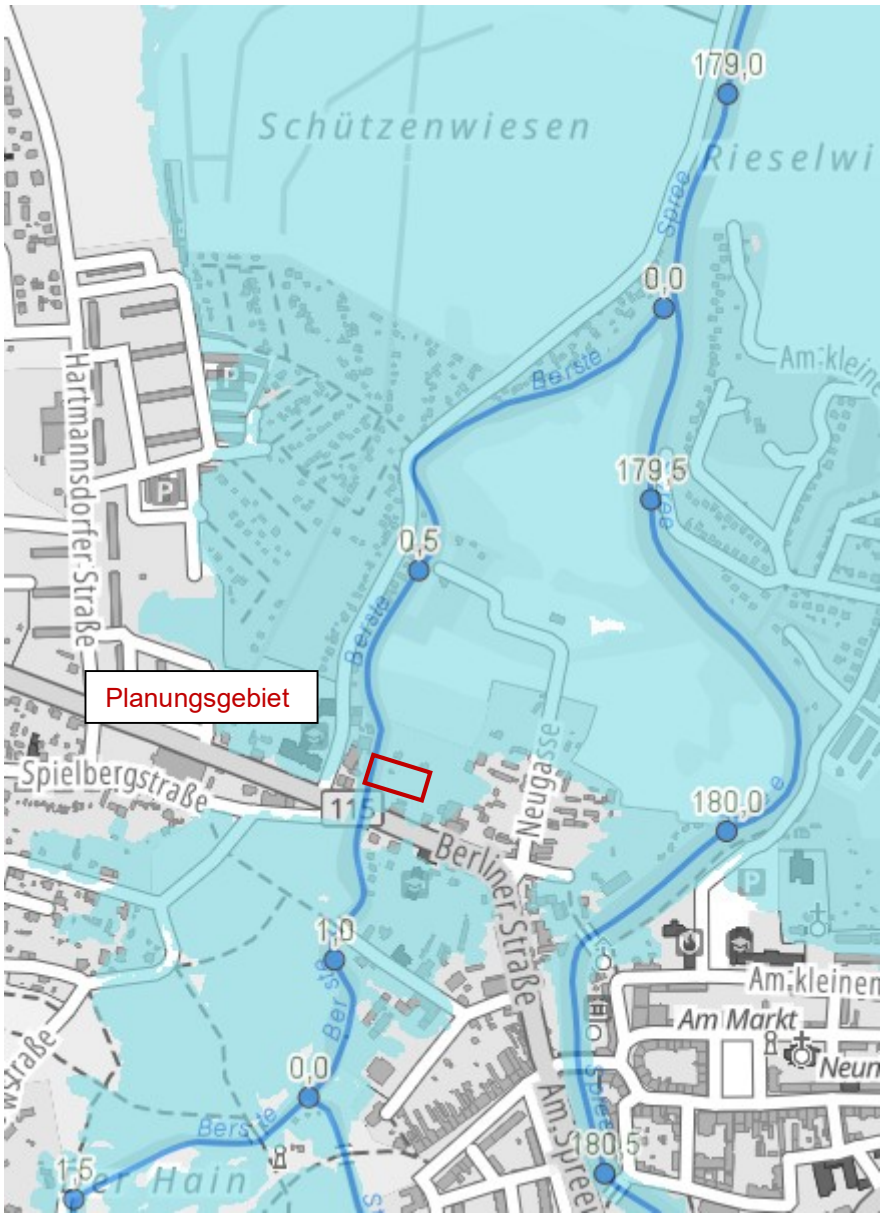



Abbildung 3: festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit $HQ_{100}$ (Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brandenburg)

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Umwelt (LfU), die im Zuge der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Hotel Stephanshof" vom Vorhabensträger eingeholt wurde, bildet sich ein Wasserspiegel $HW_{100}$ in Höhe von ca. 49,80 m NHN im Untersuchungsraum aus. Bei einer mittleren Geländehöhe von 49,20 (Grünflächen) bis 49,55 m NHN (geschotterte Wegebereiche) im Bereich des Flurstückes entspricht dies einer Wassertiefe von ca. 0,25 – 0,60 m.

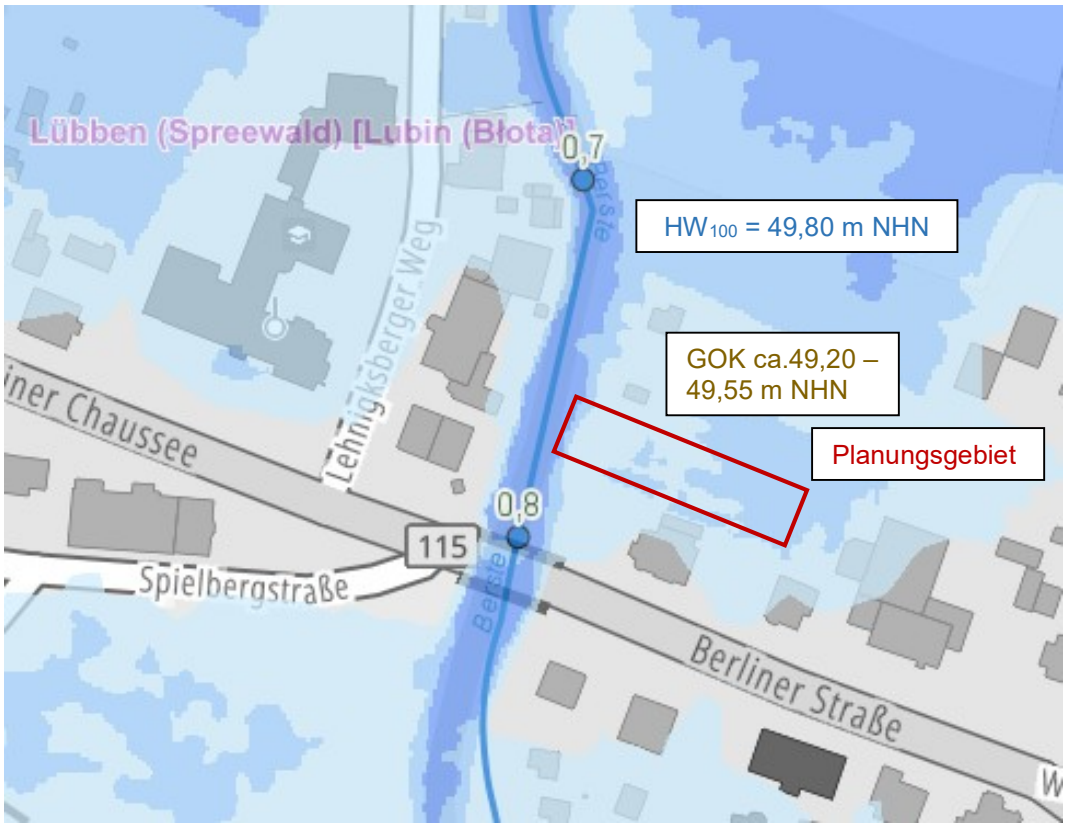



Abbildung 4: Gefahren- und Risikokarte für ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit $HQ_{100}$ im Bereich des Baufeldes (Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brandenburg)

Durch das Landesamt für Umwelt bestehen mittel- bis langfristig Bestrebungen, den Hochwasserschutz für den Stadtbereich in Folge des zurückstauenden Spreewassers zu verbessern. Dies ist durch den Verschluss des Berstewehres „Lehnigksberg" zu erzielen. Das anfallende Berstewasser ist in dieser Situation über ein Schöpfwerk überzupumpen.

# 3 Bauliche Anlage im Überschwemmungsgebiet

## 3.1 Geplante bauliche Nutzung

Das geplante Bettenhaus hat eine Grundfläche von ca. 160 m². Es besteht aus einem Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss, in dem Gästezimmer eingerichtet werden sollen. Die Erschließung erfolgt über Laubengänge auf der Südseite. Auf der Nordseite sind Terrassen / Balkone / Loggien geplant. Im Dachgeschoss werden Büro- und Technikräume sowie Wellness-Behandlungsräume einschließlich Wartebereiche für Gäste eingerichtet. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe. Die Oberkante des Fußbodens wird 0,20 m oberhalb des Bemessungswasserstandes mit OKF = 50,00 m NHN angeordnet. Die Gründung erfolgt über Einzelfundamente, so dass das Gebäude aufgeständert wird und über dem bestehenden Gelände (GOK i.M. 49,30 m NHN) liegt. Es ist keine flächenhafte Geländeauffüllung, wie im bestehenden VBP enthalten, geplant. Der unteren Laubengang sowie die Balkone befinden sich ebenfalls über dem Bemessungshochwasserstand. Der Übergang zum anstehenden Gelände wird durch Rampen realisiert. Das geplante Boots- / Fahrradhaus besitzt eine Fußbodenoberkante von 49,55 m NHN und liegt damit unter dem Bemessungshochwasserstand $HW_{100}$ = 49,80 m NHN. Hier sind Maßnahmen zum Objektschutz im Hochwasserfall zu er-

greifen (Setzen von Schotts / Dammbalken bzw. Vorhalten von Sandsäcken zum Abdichten des Türbereiches).

## 3.2 Überprüfung der Zulassungsfähigkeit

**Vorbemerkungen**

Unter Beachtung gegebenen gesetzlichen Verhältnisse wurde die Zulassungsmöglichkeit des Bauvorhabens im festgesetzten Überschwemmungsgebiet überprüft.

Nach § 78 Abs. 2 WHG können neue Baugebiete in Überschwemmungsgebieten ausgewiesen bzw. zugelassen werden, wenn das Vorhaben:

1) *keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
2) *das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
3) *eine Gefährdung von Leben und Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
4) *der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
5) *die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
6) *der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
7) *keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
8) *die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
9) *die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

### 3.2.1 Andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung

Für die beantragte Baufläche existiert bereits ein rechtskräftiger Vorgezogener Bebauungsplan, in dem die Bedeutung der Entwicklung des Bereiches in Form einer touristischen Weiterentwicklung und Unterstützung von Hotelkomplexen erläutert wurde. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind im Umfeld nicht vorhanden.

### 3.2.2 Angrenzung an bestehendes Baugebiet

Der Vorhabensbereich grenzt unmittelbar an bestehende Baugebiete an.

### 3.2.3 Prüfen Gefährdung von Leben und Gesundheit und möglicher Sachschäden

Aufgrund der Höhenanordnung des Bettenhauses ist bei einem Bemessungshochwasserereignis $HQ_{100}$ kein Eindringen von Wasser in das Gebäude zu prognostizieren, so dass keine Gefahr für die Gesundheit bzw. das Leben für die Nutzer besteht. Eine Rettungsmöglichkeit ist grundsätzlich über den Parkplatz bzw. Zufahrtsweg ebenfalls gegeben. Diese Flächen werden im Hochwasserfall nur geringfügig überströmt (ca. 0,25 m). Aufgrund des flächigen Rückstaus im betroffenen Gebiet sind jedoch keine hohen Fließgeschwindigkeiten zu erwarten.

Mögliche Sachschäden sind für das Gebäude nicht zu erwarten. Für das Boots- / Fahrradhaus sind im Hochwasserfall separate Schutzmaßnahmen (z.B. Dammbalken im Türbereich oder Sandsackverbau) vorzusehen, um das Eindringen von Wasser zu unterbinden. Im Bootshaus werden keine Anlagen mit hohem Sachwert errichtet. Sensible Anlagen (z.B. Ladestation) sind deutlich erhöht einzubauen, so dass keine Gefährdung besteht.

### 3.2.4 Beeinflussung Hochwasserabfluss und Höhe des Wasserstandes

Durch das geplante Bauvorhaben sind keine Änderungen des Hochwasserabflusses vorhanden. Aufgrund des vorhandenen Rückstaus aus der Spree handelt es sich hier um keine „durchrollende" Hochwasserwelle, sondern um ein flächiges Einströmen des Wassers, das durch die Änderungen im Bebauungsgebiet nicht grundsätzlich verändert wird.

Der Verlust an Überströmungsfläche ist in Bezug auf die Gesamtgröße des Überflutungsgebietes bzw. des Fließquerschnittes sehr gering, so dass keine Auswirkungen auf die Hochwasserstände zu erwarten sind.

### 3.2.5 Beeinträchtigung Hochwasserrückhaltung

Wie bereits unter Punkt 2.2. beschrieben wurde, resultiert die Überflutung im Bereich des Planungsgebietes in erster Linie aus dem unterwasserseitigen Rückstau aus der Spree in die Berste. Aufgrund der geringeren Uferoberkanten erfolgt damit auch ein Wasserübertritt in die angrenzenden Flächen und Auffüllung / Ausspiegelung von Geländesenken. Dies entspricht keiner definierten Hochwasserrückhaltung. Die Bereiche sind keine wirksamen Abflussflächen der Spree. Ein potentieller Wegfall von Teilflächen aus diesen Rückstauarealen würde zu keiner Veränderung respektive Verschlechterung des Abflussvermögens führen.

Eine Bewertung in Bezug auf ein reines Berstehochwasser ist nicht Gegenstand der vorliegenden Betrachtung, da hierfür kein eigenständiges Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist.

Aus gutachterlicher Sicht ist das Planungsgebiet damit keinem Hochwasserrückhalteraum zuzuordnen.

Ergänzend ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung auf einer Gesamtfläche von rund 500 m² eine Geländeanhebung (Parkplatz, Zufahrt, Rampen, Gründungsbereiche Bettenhaus, Grundfläche Bootshaus) vorgesehen ist. Bei einer mittleren Auftragshöhe von rund 0,40 m entspricht dies einem Volumen von 200 m³. Dies ist im Vergleich zur Gesamtgröße des Überflutungsgebietes bzw. des verfügbaren Retentionsvolumens sehr gering und es liegt **keine** erhebliche Beeinträchtigung vor.

### 3.2.6 Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutz

Im Bereich der Bebauungsfläche sind aktuell keine Hochwasserschutzanlagen bzw. sonstige Einrichtungen zum Hochwasserschutz vorhanden. Im aktuellen Maßnahmenkonzept des Landes Brandenburg zur Umsetzung der Hochwassermanagementrichtlinie sind keine Maßnahmen in dem Gebiet geplant. Daher bestehen keine Beeinträchtigungen für den vorhandenen sowie geplanten Hochwasserschutz.

### 3.2.7 Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet resultiert aus einem Rückstau des Spreehochwassers in den unteren Gewässerabschnitt der Berste. Änderungen im Bereich des Bebauungsgebietes haben auf diese Situation keinen Einfluss.

Der Verlust an Überströmungsfläche ist in Bezug auf die Gesamtgröße des Überflutungsgebietes bzw. des Fließquerschnittes sehr gering, so dass keine Auswirkungen auf die Hochwasserstände zu erwarten sind. Es sind somit keine Aufstaueffekte o.ä. durch das Bauvorhaben zu erwarten, was zu einer negativen Beeinträchtigung der Oberlieger führen könnte.

Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger durch die geplante Bebauung zu erwarten.

### 3.2.8 Belange der Hochwasservorsorge

Der Punkt der Hochwasservorsorge zielt auf den Eigenschutz des geplanten Baugebiets und seiner künftigen Bewohner ab. Es geht darum, das Schadensrisiko innerhalb der neuen Bebauungsfläche durch gezielte, präventive Maßnahmen von vornherein zu minimieren. Hierzu zählen:

1) Objekt- und Bauvorsorge (Baulicher Hochwasserschutz)
2) Infrastruktur und Erschließungsvorsorge
3) Verhaltens- und Evakuierungsvorsorge

Objekt- und Bauvorsorge (Baulicher Hochwasserschutz)

Aufgrund der erhöhten Bauweise wird das geplante Bettenhaus grundsätzlich vor Überflutung geschützt. Folgende weitere Maßnahmen werden gemäß den Empfehlungen zum hochwasserangepassten Bauen umgesetzt:

- Verzicht auf den Bau einer Unterkellerung
- Verwendung von Rückstauverschlüssen gegen Eindringen von Wasser aus der Kanalisation
- Anordnung der Haustechnik oberhalb des Bemessungswasserstandes (Dachgeschoss)
- Verwendung von Sperrputz (Bootshaus) zum Schutz vor eindringendem Oberflächen- und Grundwasser

Infrastruktur und Erschließungsvorsorge

Die Energie- und Wasserversorgung sowie weitere Medien (z.B. Kommunikation) des Baugebietes werden an die vorhandenen Hauptstränge angeschlossen. Es sind keine separaten Einrichtungen geplant. Im Hochwasserfall ist kein Ausfall der Systeme zu erwarten. Die Heizungstechnik (Luft-Wärme-Pumpe) wird im Dachgeschoss untergebracht.

Verhaltens- und Evakuierungsvorsorge

Der Gebäudekomplex ist grundsätzlich vor Überflutung geschützt und es besteht primär kein Evakuierungserfordernis. Das umliegende Gelände wird nur sehr flach und mit geringer Fließgeschwindigkeit überströmt, so dass eine potentielle Zufahrt für Rettungsfahrzeuge gegeben ist.

### 3.2.9 Prüfung potentieller baulicher Schäden beim Bemessungshochwasser

Im Bemessungshochwasserfall werden im Bereich des Bettenhauses lediglich die Stützen temporär eingestaut. Dies führt zu keinen dauerhaften konstruktiven Schäden.

Der mögliche temporäre Einstau des Bootshauses hat ebenfalls keine negativen dauerhaften Auswirkungen auf die Bausubstanz. Um ein Eindringen von Wasser dennoch zu vermeiden, ist der Türbereich im Hochwasserfall mittels Dammbalken oder Sandsackverbau zu sichern.

Die Auftriebssicherheit des Gebäudes ist im Rahmen der weiterführenden Planung zu beachten.

Des Weiteren wird auf die Punkte im vorhergehenden Kapitel verwiesen.

Im Ergebnis wird hochwasserangepasstes Bauen im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten berücksichtigt.

## Fazit

**Nach gutachterlicher Bewertung werden die Anforderungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfüllt**.