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.

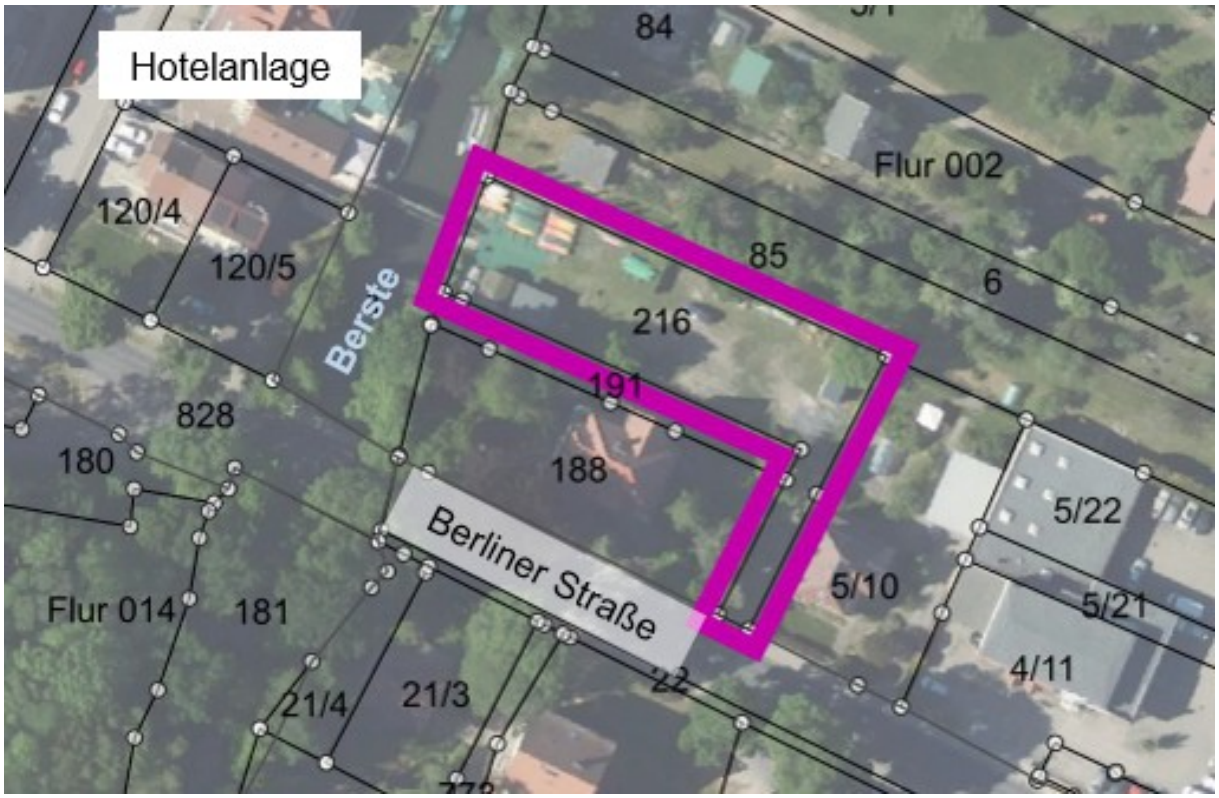

Abbildung 1: Lage des Bauvorhabens

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.

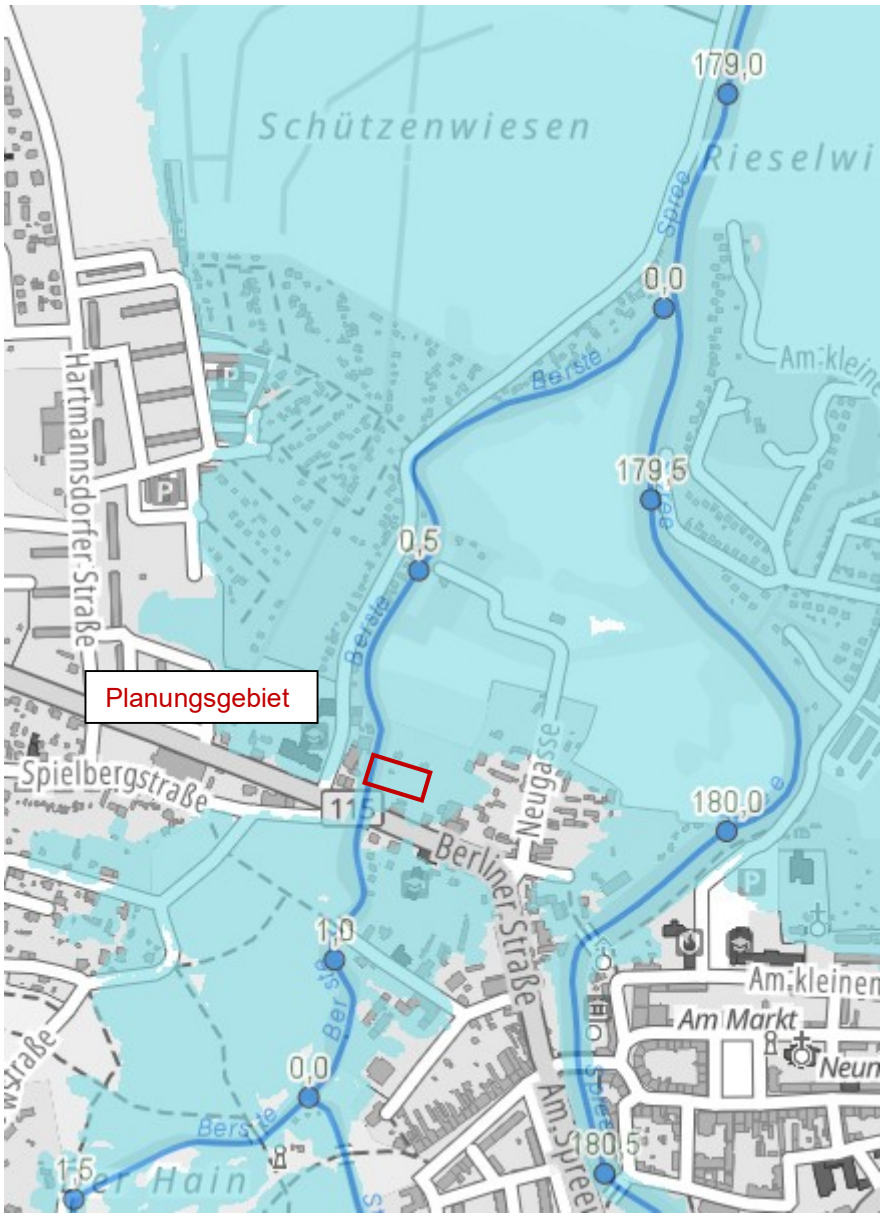

Abbildung 3: festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit HQ_{100} (Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brandenburg)

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.

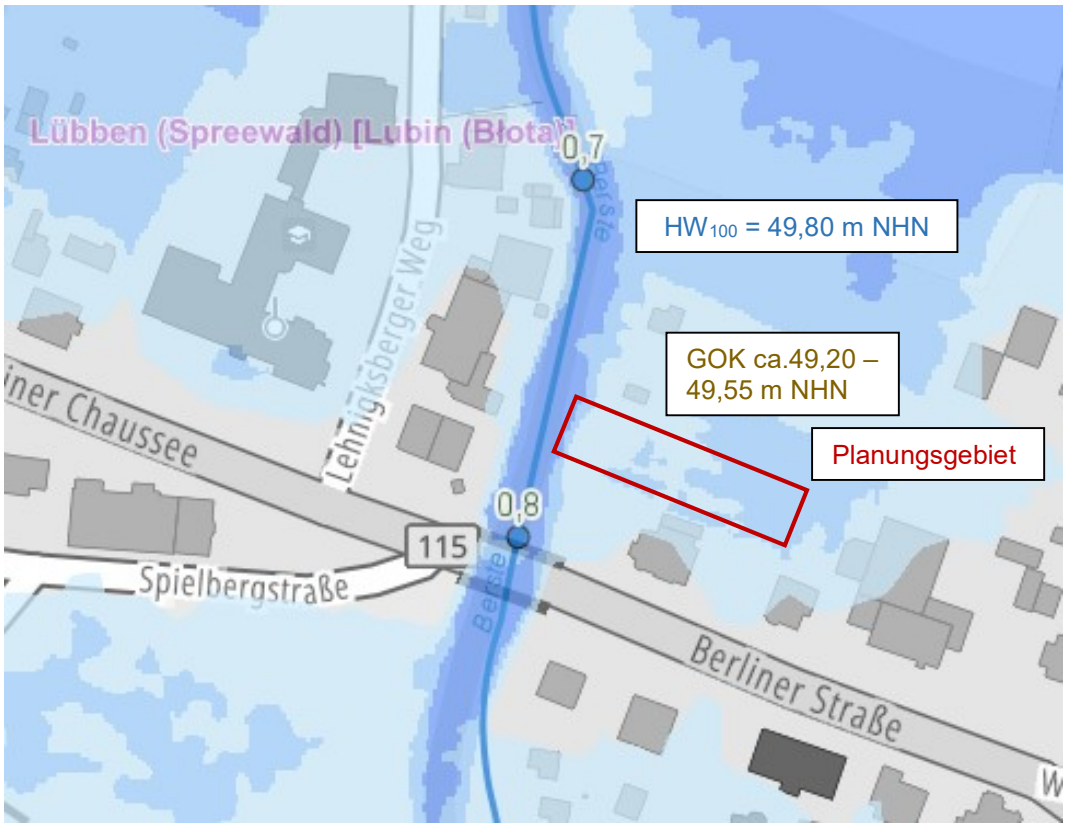

Abbildung 4: Gefahren- und Risikokarte für ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit HQ_{100} im Bereich des Baufeldes (Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brandenburg)

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.