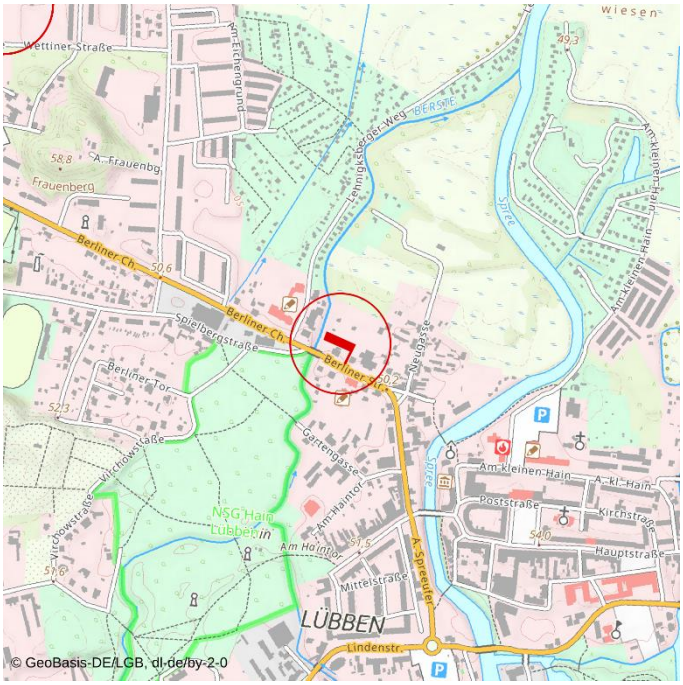
Stadt

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 21
7.3 Stellplatznachweis 22

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.

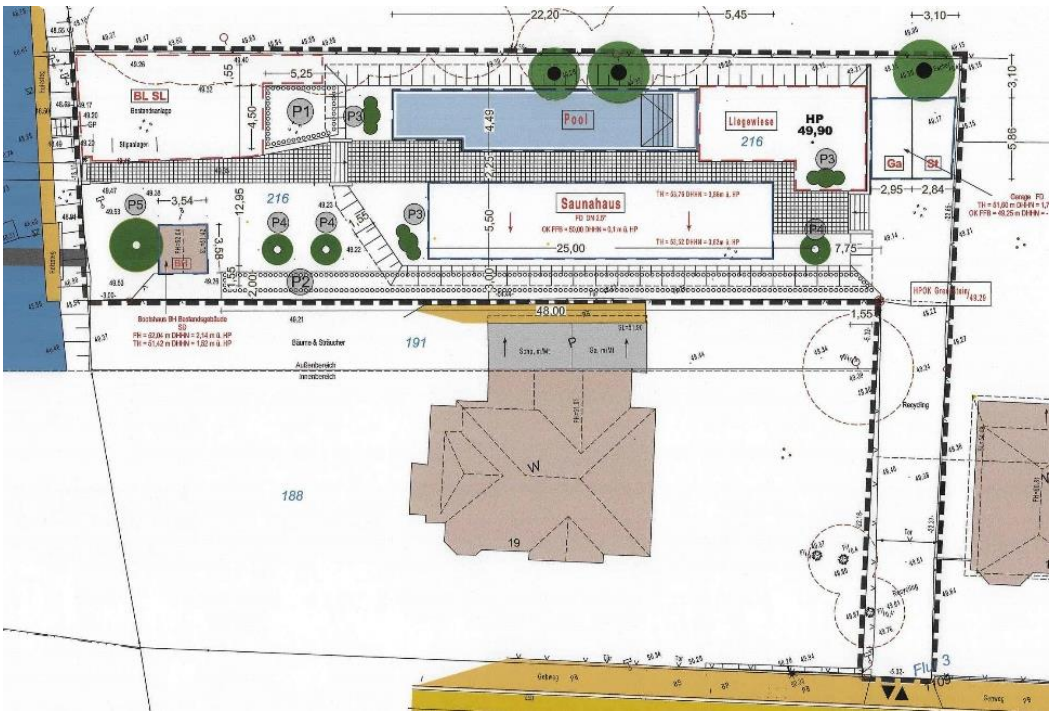
33 Das Änderungsverfahren berührt unmittelbar den bestehenden verbindlichen Bauleitplan. Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof“ (rechtswirksam 01.04.2025). Im vorliegenden Fall geht es um Änderung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP). *Verbindlicher Bauleitplan*

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*

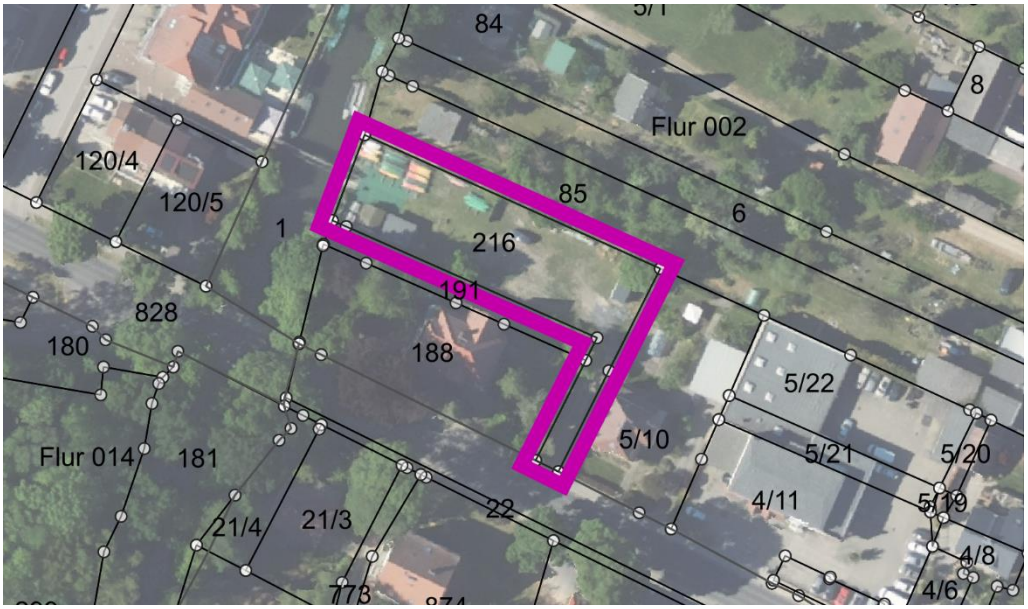
47 Für den VBP sind insbesondere folgende städtische Konzepte von Belang: *Städtische Konzepte*
- Organisations- und Entwicklungskonzept (OEK),
- Tourismuskonzept (2017).

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.

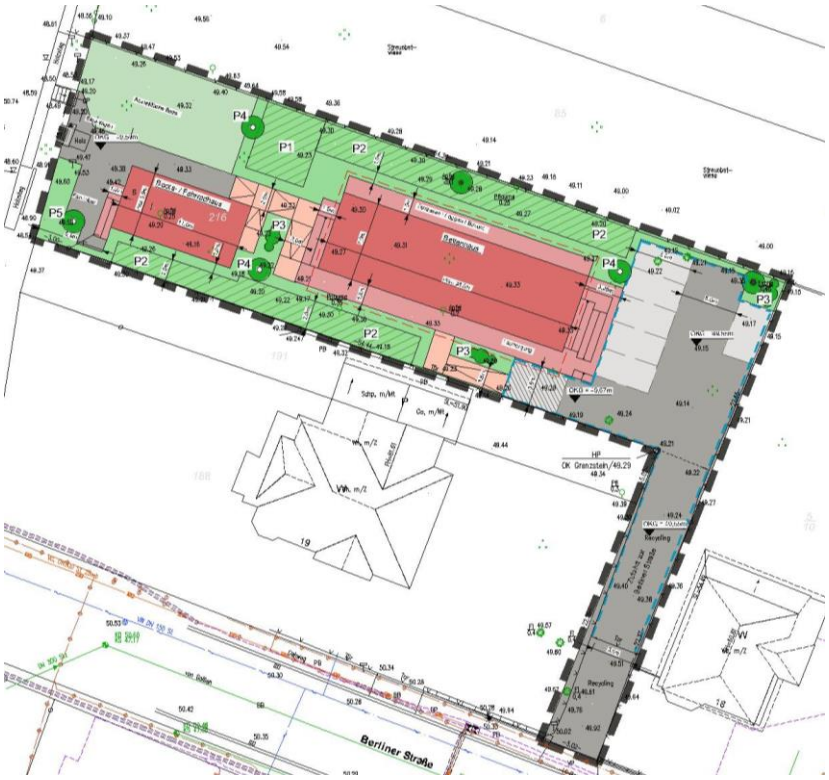
77 Der Plangeber ist bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (z. B. die BauNVO bzw. die PlanZV) gebunden.

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

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. *Rechtsgrundlagen*

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. *Grundflächen (GR)*

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.

104 Für die beiden ausgewiesenen Gebäude werden die zulässigen Höhen in unterschiedlicher Weise festgelegt. Für die offenen Gebäudeteile sind keine speziellen Vorgaben erforderlich. *6,28*

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.

113 Als Höhenbezug (HB) ist die bestehende Geländehöhe beachtet worden. Für beide Gebäude wird der HB mit einem geringen Unterschied festgelegt. Für das Bettenhaus liegt er bei 49,2 m und für das Boots- und Fahrradhaus bei mit 49,5 m. Das Höhenbezugssystem ist DHHN 2016. *Höhenbezug (HB)*

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. 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“**