PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
03205 CALAU, PARKSTR. 4 A
TELEFON 03541/2502 + 801530
TELEFAX 03541/801526
mail: info@planungsbuero-jochintke.de
www.planungsbuero-jochintke.de

CALAU, DEN 18.12.2025

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
PARKSTR. 4 A, 03205 CALAU

Stadt Lübben
Bereich Stadtplanung
z.H. Herrn Kozur + Herrn Straka
15907 Lübben

Vorhaben : „Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.15, Erweiterung Hotel Stephanshof in Lübben, Aktenzeichen 40315-23-633“

Grundstück: Gemarkung Lübben, Flur 2, Flurstück 216

Sehr geehrte Herren,

Der Vorhabenträger bittet um Annahme des formlosen Antrags auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.15 mit folgender Veranlassung:

Die im genehmigten vorhabenbezogenen B-Plan beschriebene Bebauung soll nicht mehr realisiert werden. Diese Funktionsbereiche sind bereits am Hotel realisiert worden.

Stattdessen ist die Errichtung eines Gebäudes mit 28 Betten in Doppelzimmern, Appartements und Juniorsuite geplant. Weitere Funktionen wie Behandlungsräume, Lager + Archiv sowie Büro werden ebenfalls in diesem Gebäude untergebracht.

Zu der geplanten Änderung sind bereits Vorgespräche mit Ihnen und dem Landkreis geführt worden. Entsprechende Protokolle liegen vor.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird das touristische Angebot in Lübben gestärkt. Die vorhandenen Arbeitsplätze werden gesichert und neue Arbeitsplätze dauerhaft geschaffen. Durch die Verbreiterung der Basis für Übernachtungsangebote verbessert sich die Wirtschaftlichkeit des gesamten Hotels.

Gleichzeitig wird mit dem Vorhaben eine Breitenwirkung erzielt. Dazu gehören die zu erwartenden Gewerbesteuereinahmen, Kurtaxe und Mehreinnahmen im Einzelhandel.

Das Entwicklungskonzept der Stadt Lübben (INSEK aus 2018) formuliert ebenfalls Ziele, die mit dem Vorhaben erreicht werden können. Dazu gehören die Ausweisung von Bauflächen für Hotels als auch die Forderungen für einen staatlich anerkannten Erholungsort.

Dipl.-Ing. H. Jochintke, Beratender Ing., Bauvorl.-Nr.: 10488/94 der Brandenburgischen Ingenieurkammer
Bankverbindung: Spreewaldbank eG Volksbank-Raiffeisenbank BLZ: 180 926 84 Kto.-Nr.: 32 999
BIC: GENODEF1LN1, IBAN: DE12 1809 2684 000 0329 99

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
03205 CALAU, PARKSTR. 4 A
TELEFON 03541/2502 + 801530
TELEFAX 03541/801526
mail: info@planungsbuero-jochintke.de
www.planungsbuero-jochintke.de

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
PARKSTR. 4 A, 03205 CALAU

CALAU, DEN 18.12.2025

Mit dem Vorhaben werden auch Komponenten für die öffentliche Nutzung realisiert, die nachfolgend aufgelistet werden:

- Öffentliche Nutzung der Behandlungsräume
- Öffentliche Nutzung des Bootsliegeplatzes
- Öffentliche Nutzung der Kahnanlegestelle
- Öffentliche Nutzung Fahrradhaus (Ladestation für externe Fahrräder, Abstellfläche für externe Fahrräder, Ausleihe von Fahrrädern)
- Öffentlich zugänglicher Servicebereich für Fahrradtouristen (z.B. Automat mit Reparaturmaterial, Luftsäule, 1. Hilfe-Kasten), Getränkeversorgung
- Öffentliche Toilette für Tagestouristen

Planerische Grundlagen zur Änderung aus Bereich Stadtplanung:

Beschleunigtes Verfahren

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).

Die in § 13a BauGB mitgegebenen **Voraussetzungen** für das beschleunigte Verfahren sind für den VBP Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof" erfüllt.

Der VBP 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 berührt (was im vorliegenden Fall gegeben sein könnte).
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.

Dipl.-Ing. H. Jochintke, Beratender Ing., Bauvorl.-Nr.: 10488/94 der Brandenburgischen Ingenieurkammer
Bankverbindung: Spreewaldbank eG Volksbank-Raiffeisenbank BLZ: 180 926 84 Kto.-Nr.: 32 999
BIC: GENODEF1LN1, IBAN: DE12 1809 2684 000 0329 99

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
03205 CALAU, PARKSTR. 4 A
TELEFON 03541/2502 + 801530
TELEFAX 03541/801526
mail: info@planungsbuero-jochintke.de
www.planungsbuero-jochintke.de

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
PARKSTR. 4 A, 03205 CALAU

CALAU, DEN 18.12.2025

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 sind.

Bei der Aufstellung des B-Planes (auch eines VBP) können die Verfahrenserleichterungen gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB genutzt werden.
Entsprechend sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB erforderlich. Das Änderungsverfahren kann einstufig, mit einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden bzw. der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Erklärung zur Kostenübernahme im Änderungsverfahren:

Der Vorhabenträger, die Spreewaldhotel Stephanshof GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Adam Glinski, verpflichtet sich zur Kostenübernahme aus dem Verfahren und zur Mitwirkung.

Erklärung zur geplanten Veränderung:

Entsprechend der o.g. Ausführungen erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen für einen Neubau eines Gebäudes mit den Funktionen Beherbergung, Verwaltung, Archiv und Behandlung.

Die Bearbeitung erfolgt auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen, insbesondere der Stellungnahme im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung vom 14.11.2023 (Anlage) durch den Landkreis mit dem Fokus des sensiblen Umgangs mit den Themen Flächenversiegelung, natürlicher Eingriff, Hochwasserschutz und den wirtschaftlichen Anforderungen an den Hotelbetrieb.

Die im genehmigten Plan enthaltenen Flächen wurden neu geordnet und funktionell bearbeitet. Nicht überarbeitet wurden die Flächen für die FT-Garage, den Bootsliegeplatz und die Grundstückszufahrt.

Der konzipierte Neubau (bed & more) ist nicht mehr flächenhaft sondern nur noch punktuell mit dem Baugrund verbunden. Das wird über eine Brunnenringgründung mit aufgelegten Stahlbetonbalken realisiert. Die Flächeninanspruchnahme der Gründungskörper im Erdreich liegt damit für beide Gebäude bei ca. 50 m², das entspricht ca. 1/6 der Gebäudegrundfläche.

Dipl.-Ing. H. Jochintke, Beratender Ing., Bauvorl.-Nr.: 10488/94 der Brandenburgischen Ingenieurkammer
Bankverbindung: Spreewaldbank eG Volksbank-Raiffeisenbank BLZ: 180 926 84 Kto.-Nr.: 32 999
BIC: GENODEF1LN1, IBAN: DE12 1809 2684 000 0329 99

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
03205 CALAU, PARKSTR. 4 A
TELEFON 03541/2502 + 801530
TELEFAX 03541/801526
mail: info@planungsbuero-jochintke.de
www.planungsbuero-jochintke.de

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
PARKSTR. 4 A, 03205 CALAU

CALAU, DEN 18.12.2025

Der Neubau beinhaltet 6 Doppelzimmer, 3 Apartments und 1 Juniorsuite im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, das ergibt eine Kapazität von 28 Betten.
Im Erdgeschoss wird eine öffentliche, behindertengerechte Toilette vorgesehen, die den anderen Bereichen der öffentlichen Nutzung (Kahn, Boote, Fahrräder) dienen soll.

Im Dachgeschoss werden die Funktionen für Behandlungen (öffentliche Nutzung), Archiv + Lagerräume, Büro, Technikräume für die Medienversorgung des Gebäudes untergebracht.
Die Zugänge und vorgelagerte Terrassen kragen aus der Bodenplatte über den Stahlbetonbalken heraus und „schweben" quasi über dem Gelände, eine Flächenversieglung erfolgt hier nicht.

Anstelle der ursprünglich geplanten gepflasterten Zugänge sind hölzerne Wege und Rampen konzipiert (ohne Flächenversiegelung), die ebenfalls punktförmig gegründet werden. Dabei werden die notwendigen Anforderungen an die Barrierefreiheit durchgehend berücksichtigt.

Der Beitrag zum klimabewussten Bauen wird über folgende Komponenten realisiert:

- Heizung mit Luft-Wärme-Pumpe
- Eigenstromversorgung durch PV-Anlage auf der Südseite mit Speicher im Dachgeschoss (Leistung ca. 15 KW (peak)
- Einsatz von Naturbaustoffen für Dämmung in Decken und Dach
- Einbau von energiesparenden Beleuchtungen
- Konstruktive Verschattungssysteme auf der Südseite.

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

Der Nachweis für die Stellplätze PKW und Fahrräder wird auf der Basis der geltenden Satzung der Stadt Lübben geführt.

Extern notwendige Stellplätze für PKW erfahren eine dingliche Sicherung mit vorgeschalteter Absichtserklärung der Flächeneigentümer.

Betrachtungen zum Flächenbedarf im Soll/Ist-Vergleich werden geführt.

Die Nebenflächen für Bootsliegeplatz, Fahrradunterbringung, Stellplätze und Zuwegungen sind planerisch ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die umfassende Betrachtung für den Standort, die Planungssicherheit für das Spreewaldhotel in den nächsten Jahren bietet.

Dipl.-Ing. H. Jochintke, Beratender Ing., Bauvorl.-Nr.: 10488/94 der Brandenburgischen Ingenieurkammer
Bankverbindung: Spreewaldbank eG Volksbank-Raiffeisenbank BLZ: 180 926 84 Kto.-Nr.: 32 999
BIC: GENODEF1LN1, IBAN: DE12 1809 2684 000 0329 99

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
03205 CALAU, PARKSTR. 4 A
TELEFON 03541/2502 + 801530
TELEFAX 03541/801526
mail: info@planungsbuero-jochintke.de
www.planungsbuero-jochintke.de

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
PARKSTR. 4 A, 03205 CALAU

CALAU, DEN 18.12.2025

Flächenbedarf Gebäude im Vergleich

- Saunahaus + Pool, Fertigteilgarage + Schuppen → 260 m²
- Gebäudegrundfläche Bed & more, FT-Garage, Boots-/Fahrradhaus → 318,81 m²
- „Schwebende" Bauteile Laubengang + Balkone → 74,5 m²
- Flächeneingriff in den Baugrund durch Gründungskörper 50 m² → mit Garage 67 m²

Für die Ermittlung der Minderflächen werden die Eingriffe in den Baugrund herangezogen (Hochwasserschutz, Flächenversiegelung).

Berechnung Minderfläche: 260 m² - 67 m² → 193 m²

Flächenbedarf Zuwegungen im Vergleich

- Gebäude Saunahaus, Gehwege, Grundstückszufahrt → 342 m²
- Gebäude Bed & more, Boots- und Fahrradhaus, Wege, Grundstückszufahrt, hölzerne Rampen 325 m²,
  Minderfläche 17 m²

Zusammenfassung Minderflächen Bodeneingriff im Vergleich

Gebäude → 193 m²
Zuwegungen → 17 m²

Summe: = 210 m²

Übergebene Unterlagen:

- Planzeichnungen Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten + Visualisierungen
- Vollmacht für das Planungsbüro Jochintke

Die vorliegenden Unterlagen zur Änderung des VBP sollen in der Bauausschusssitzung am 07.01.2026 durch die Herren Straka + Kozur als Information vorgestellt werden.

Dipl.-Ing. H. Jochintke, Beratender Ing., Bauvorl.-Nr.: 10488/94 der Brandenburgischen Ingenieurkammer
Bankverbindung: Spreewaldbank eG Volksbank-Raiffeisenbank BLZ: 180 926 84 Kto.-Nr.: 32 999
BIC: GENODEF1LN1, IBAN: DE12 1809 2684 000 0329 99

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
03205 CALAU, PARKSTR. 4 A
TELEFON 03541/2502 + 801530
TELEFAX 03541/801526
mail: info@planungsbuero-jochintke.de
www.planungsbuero-jochintke.de

PLANUNGSBÜRO JOCHINTKE
PARKSTR. 4 A, 03205 CALAU

CALAU, DEN 18.12.2025

Nach Vorabstimmung mit Herrn Straka erfolgt die Übergabe der Unterlagen digital.
Die Verteilung der Unterlagen an die Beteiligten wird von der Stadt Lübben erbeten.

Für Rückfragen jeglicher Art stehen Ihnen der Vorhabenträger und der Unterzeichner zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

H. Jochintke

PLANUNGSBÜRO
JOCHINTKE
Parkstraße 4a, 03205 Calau
Tel.: (03541) 2502 / 80 15 30
Fax: (03541) 801526

Bestätigung durch Vorhabenträger:

Adam Glinski

Geschäftsführer
Spreewaldhotel Stephanshof GmbH

★ ★ ★
Spreewaldhotel
Stephanshof GmbH
Lehnigksberger Weg 1 • 15907 Lübben/Spreewald
Tel. 0 35 46 / 2721-0 • Fax 0 35 46 / 2721-60
E-mail: stephanshof@spreewald.de
Ust-IdNr.: DE 264387171

Dipl.-Ing. H. Jochintke, Beratender Ing., Bauvorl.-Nr.: 10488/94 der Brandenburgischen Ingenieurkammer
Bankverbindung: Spreewaldbank eG Volksbank-Raiffeisenbank BLZ: 180 926 84 Kto.-Nr.: 32 999
BIC: GENODEF1LN1, IBAN: DE12 1809 2684 000 0329 99