

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
„Waldcampingplatz Lausitzer Seenland, Wiesenstraße 7 Schwarzbach“
der Gemeinde Schwarzbach

Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

	Fläche für Campingplatz und Wochenendhausplatz
	Fahrwege

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,2	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse
105,0	Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baufenster, bezeichnet mit BF1, BF2, BF3, BF4 und BF5
--	---

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche
--	--------------------

4. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt
	Baumerhalt

5. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abstandsmaß in m

z.B. 1+1+3,0

	Schutzstreifen Gewässer II. Ordnung (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)
--	---

	Beseitigung Baum (geschützt nach GehölschVO LK OSL)
--	---

6. Sonstige Darstellungen

Nutzungs-schablone	1 - Flächen für Camping- und Wochenendhausplatz	2 - Zahl der Vollgeschosse	3 - Grundflächenzahl (GRZ)	4 - Höhe der baulichen Anlagen	5 - Maßnahme M1	6 - Maßnahme M2
	1	2	3	4	5	6
	3	4	5	6		
	5	6				

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (außerhalb des Plangebietes)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Farblich festgesetzt sind Flächen für Camping- und Wochenendhausplätze. Camping- und Wochenendhausplätze werden mit Planzeichen 14, 15 der PlanZUV räumlich abgegrenzt.

Zugelassen sind:

- Mehrzweckgebäude für Büro, Verwaltung, Betriebswohnung
- Schank- und Speiseeinrichtungen und Läden zur Versorgung des Campingplatzes
- Pool
- Anlagen und Einrichtungen für Gemeinschaftssanitär und Küche
- Standplätze für Campingfahrzeuge
- Aufstellplätze für Wochenendhäuser
- Fahrwege und Pkw-Stellplätze, Garagen
- Nebengebäude für Betriebsmittel
- Nebenanlagen z.B. Einzindungen, Wärmepumpe, untergeordnete PV-Anlage

Maß der baulichen Nutzung

Der Überbauungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 gesteuert. Für die Ermittlung der überbaubaren Flächen wird das gesamte Buchundstück bestimmt.

Eine Überschreitung der GRZ 0,2 ist nicht möglich.

Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse I und die Höhe der baulichen Anlagen von max. 4,0 m über Bezugspunkt.

Als Bezugspunkt ist die Nullhöhe von 101,0 m ü. NHN festgesetzt.

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der Baufenster ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen sowie solcher Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind, zulässig.

3. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) - Begrenzung der Versiegelung
Im Plangebiet dürfen nur 1.139,8 m² der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,2) vollversiegelt werden. Fahrwege und Pkw-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, z. B. wassergebundene Wegegedecke oder Rasengittersteine, herzustellen.

Maßnahme 2 (M2) - Pflanzung Laubbäume
Im Campingplatzgebiet sind Bäume oder 3er-Baumgruppen mit standortgerechten Arten gebietsheimischer Herkunft gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“. Für das Landschaftsschutzgebiet gilt die Verordnung des LK OSL vom 10.09.2024.

5. Hinweis zum Schallschutz

Die der Planung zugrundeliegende DIN 18005-1:2023 (Schallschutz im Städtebau) kann bei der Amtsverwaltung Ruhland, Rudolf-Breitscheid-Str. 4, 01945 Ruhland, eingesehen werden.

Hinweise zum Vollzug

Gehölzschutzsatzung
Für die Gehölze des Plangebietes gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL) vom 12.09.2013.

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde, zu beantragen. Zur Vermeidung arten- und artenschutzrechtlicher Konflikte kann die Befreiung mit der Befeuchtung einer ökologischen Baubegleitung verbunden werden.

Gewässerschutz
Für den Gewässerstreifen des Bormgrabens (Gewässer II. Ordnung) gilt § 84 BbgWG. Dieser ist von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Anpflanzung von Gehölzen freizuhalten.

Verwendung von Heizöl und Erdwärme
Für die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung besteht Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde.

Vermidungs- und Verminderungsmaßnahmen

VASB1 - Zeitenregelung für Holzungs- und Bauarbeiten
Abholarbeiten und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

VASB2 - Vergrämung Mauwürfe
Das Aufstellen von Campingfahrzeugen resp. -einrichtungen sollte im Bereich von neu aufgeworfenen Mauwürfsbügeln vermieden werden bzw. damit abgewartet werden, bis sichergestellt ist, dass diese Hügel verlassen wurden.
Ein Vergrämen des Mauwürfs kann versucht werden z.B. durch Geräusche: Holzpfahl in den Boden rammen und immer wieder mit Hammer dagegen schlagen; regelmäßiges Rasenmähen; leere Glasflaschen mit der Öffnung nach oben in die Hügel stecken; Gerüche: zerquetschte Knoblauchzehen in die Hügel einbringen.

7.2 Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzverzeichnis Brandenburg vom 15. Juli 2024.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Eiche	<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Weiß-Rose
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Roter Hahnentiegel	<i>Rosa roemantica</i> agg.	Filz-Rose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Crataegus binnata</i>	Zweifelhager Weißdorn	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Crataegus monspina</i>	Besengrützel	<i>Salix cinerea</i>	Salt-Weide
<i>Cydonia oblonga</i>	Europäisches Pfaffenbüchchen	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Fagus sylvatica</i>	Eichenbaum	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Salix repens</i>	Kleisch-Weide
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wilde-Apfel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Populus nigra</i>	Brombeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eierschne
<i>Populus tremula</i>	Schwarz-Pappel	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Ulmus laevis</i>	Feld-Ulme
<i>Quercus petraea</i>	Wild-Birne	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
		<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzbach hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) "Waldcampingplatz Lausitzer Seenland, Wiesenstraße 7 Schwarzbach" der Gemeinde Schwarzbach in ihrer öffentlichen Sitzung am als Sitzung beschlossen.

Ruhland, den
.....
Amtsdirektor Christian Konzack
(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) "Waldcampingplatz Lausitzer Seenland, Wiesenstraße 7 Schwarzbach" der Gemeinde Schwarzbach, bestehend aus
- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
dem Umweltbericht vom
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzbach vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ruhland, den
.....
Amtsdirektor Christian Konzack
(Siegel)

3. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) "Waldcampingplatz Lausitzer Seenland, Wiesenstraße 7 Schwarzbach" der Gemeinde Schwarzbach wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde nach BauGB vom AZ: erteilt.

Senftenberg, den
.....
höhere Verwaltungsbehörde nach BauGB
(Siegel)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) "Waldcampingplatz Lausitzer Seenland, Wiesenstraße 7 Schwarzbach" der Gemeinde Schwarzbach erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Ruhland am
In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Entschärfen von Entschärfungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

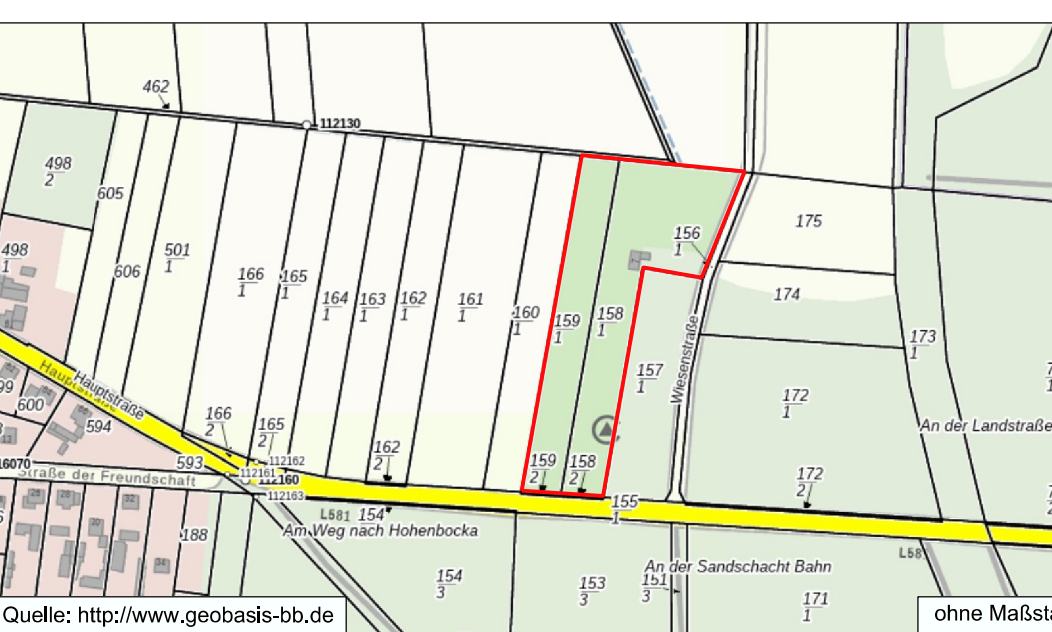
Ruhland, den
.....
Amtsdirektor Christian Konzack
(Siegel)

KATASTERVERMERK

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

Senftenberg, den
.....
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenvorschrift vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).

Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWFV) vom 18. Mai 2005 (GVBl. II/05, Nr. 14), S. 254.

Grundlageplan: Stand 29.11.2022, erstellt durch ÖbvU U. Kispel, Senftenberg

Datum	Name	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
03/2026	DI	„Waldcampingplatz Lausitzer Seenland, Wiesenstraße 7 Schwarzbach“
03/2026	KJ	
03/2026	Vorentwurf	
HS	NHN	