

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



**Amt Ruhland
Gemeinde Schwarzbach
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zur Planung	3
1.1	Amt Ruhland / Gemeinde Schwarzbach	3
1.2	Angaben zum Plangebiet	3
1.3	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Verfahrensübersicht	4
3	Rechtsgrundlagen	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
5	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	6
5.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	6
5.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	6
5.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände	6
5.4	Altlasten/Bodenschutz	6
6	Denkmalschutz	7
6.1	Bodendenkmale	7
7	Beschreibung des Plangebietes	7
7.1	Lage und Bedeutung	7
7.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	7
8	Raum- und Nutzungskonzept	7
8.1	Vorhabenkonzept	7
8.2	Städtebauliches Konzept	7
8.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	8
8.2.3	Grünflächen	8
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	9
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
9.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	9
9.3	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	9
9.4	Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
9.5	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	10
9.6	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	10
9.6.1	Landschaftsschutzgebiet	10
9.7	Hinweis zum Schallschutz	10
9.8	Hinweise zum Vollzug	10
9.8.1	Gehölzschutzsatzung	10
9.8.2	Artenschutz	10
9.8.3	Gewässerschutz	10
9.8.4	Verwendung von Heizöl und Erdwärme	10
9.8.5	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	10
9.8.6	Pflanzliste	11
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
10.1	Bodenordnung	12
10.2	Sicherung der Erschließung	12
10.2.1	Straßenverkehr	12
10.2.2	Energieversorgung	12
10.2.3	Telekommunikationsversorgung	12
10.2.4	Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung	12
10.2.5	Wärmeversorgung	12
10.2.6	Abfallbeseitigung	12
10.2.7	Löschwasser	12
10.2.8	Niederschlagswasserentsorgung	13
11	Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB	13
11.1	Kampfmittelbelastung	13
12	Flächenbilanz	13

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 Amt Ruhland / Gemeinde Schwarzbach

Das Amt Ruhland liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, in der Region Lausitz-Spreewald.

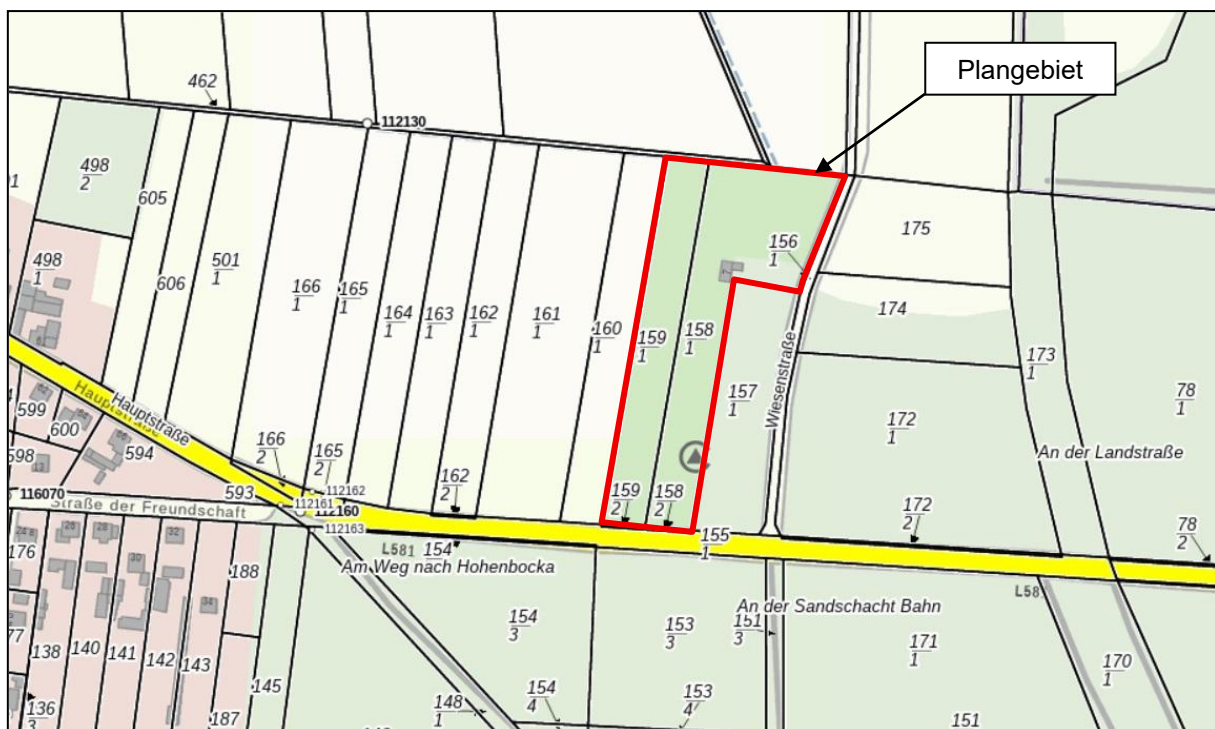
Zum Amt gehören die Stadt Ruhland und die Gemeinden Grünewald, Guteborn, Hermsdorf, Hohenbocka und Schwarzbach. Das Amtsgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen Stadt Schwarzeiche, Stadt Senftenberg, Amt Ortrand und Stadt Lauchhammer. Straßenverkehrlisch erschlossen ist das Stadtgebiet über die Autobahn A13, die Bundesstraße B169, die Landesstraßen L55, L57, L581 und die Kreisstraßen K6603 und K6604.

Die Stadt Ruhland verfügt über einen Bahnhof mit Knotenpunkt des Streckennetzes der Deutschen Bahn AG.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Schwarzbach
Flur:	5
Flurstücke:	158/1 und 159/1
Größe:	ca. 1,2 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Antrag des Vorhabenträgers mit dem Ziel für die Errichtung und den Betrieb eines Campingplatzes, Bauplanungsrecht herbeizuführen.

Das Plangebiet stellt sich zum Teil bereits als Campingplatz dar, welcher ca. im Jahr 1992 angelegt und im Jahr 2024 vom Vorhabenträger als Campingplatz erworben wurde.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzbach hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 10.06.2025 die Aufstellung des Bauleitplans „Waldcampingplatz Lausitzer Seenland, Wiesenstraße 7 Schwarzbach“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 12 BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Waldcampingplatz Lausitzer Seenland, Wiesenstraße 7 Schwarzbach“
Amt:	Ruhland
Gemeinde:	Schwarzbach
Landkreis:	Oberspreewald-Lausitz
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Amt Ruhland Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Beschluss der GVS zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 10.06.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 18.07.2026
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage	vom 18.07.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 16.07.2026
Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Zeitraum (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 20.07.26 – 21.08.26
Beschluss der GVS zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	vom
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt	vom
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit	vom

Beschluss zum Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss der GVS	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

3 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
- 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])
- Planzeichenverordnung 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
- Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) vom 18. Mai 2005 (GVBl. II/05, [Nr. 14], S.254)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht bilden

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen
- Z 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- Z 6.2 LEP HR Freiraumverbund
- Z 4.4.16 i.V.m. Z 4.4.17 TRPII: Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung

Das Plangebiet befindet sich weder im Freiraumverbund des LEP HR noch in einer Vorrangfläche des TRP II. Es schließt nicht an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an, sondern ist im Sinne des LEP HR als vorhandene Splittersiedlung anzusehen. Die Erweiterung von Streu- oder Splittersiedlungen ist gemäß Z 5.4 LEP HR zu vermeiden. Die vorgesehene bauliche Nutzung stellt keine raumbedeutsame Erweiterung der Splittersiedlung dar.

Auf die Planung bezogene Grundsätze der Raumordnung sind:

- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
- ⇒ Der Änderungsbereich sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen oder Freiraum vor.

- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Amt Ruhland verfügt für die Gemeinde Schwarzbach über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 25.09.2003. Im Flächennutzungsplan ist der Planstandort als Sonderbaufläche Campingplatz mit hohem Grünanteil dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“. Nach § 18 Abs. 3 BNatSchG ist durch die untere Naturschutzbehörde eine Vereinbarkeitszustimmung für das geplante Vorhaben erforderlich.

5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Wasserbehörde

Schutzgebiete i. S. BbgWG und WHG sind nicht betroffen.

5.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Hinweise:

Geologie

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden.

Auf die Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen wird hingewiesen (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

5.4 Altlasten/Bodenschutz

Quelle: LK Oberspreewald-Lausitz, untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen i.S. § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz nicht registriert.

6 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

6.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

7 Beschreibung des Plangebietes

7.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet betrifft einen bestehenden Campingplatz, welcher sich seit Anfang der 90er Jahre entwickelt hat. Das Plangebiet liegt südlich vom Senftenberger See in einer Entfernung von ca. 10 km. Das Plangebiet ist überregional mit Anschluss an die A13 in Ruhland erreichbar.

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt über die öffentliche Wiesenstraße. Über eine zweite Zufahrt ist das Plangebiet an die L581 angeschlossen. Der Campingplatz ist mit Elektroenergie und Trinkwasser öffentlich erschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Wärmepumpe und Strom. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral (10 m³ Sammelgrube). Die Löschwasserversorgung ist über einen vorhandenen Hydranten außerhalb des Plangebietes an der L581, gegeben.

Für die innere Erschließung des Plangebietes sind mit Schotter befestigte Wege angelegt. Die für einen Campingplatz erforderlichen Gebäude für Sanitär, Küche und Rezeption befinden sich am Ort. Angelegt sind bereits ca. 20 Stellplätze für Campingfahrzeuge.

Im Plangebiet befinden sich neben zahlreichen Neuanpflanzungen auch nach der Gehölzschutzverordnung des LK OSL geschützte Gehölze.

Im Plangebiet befindet sich der Gewässerrandstreifen des Borngrabens (Gewässer II. Ordnung).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Wald i. S. LWaldG.

7.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft die Flächen der Gemarkung Schwarzbach, Flur 5 mit den Flurstücken 158/1 und 159/1. Der Geltungsbereich beträgt ca. 11.988 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden vom Flst. 456, Flur 4 (Borngraben) und Flst. 455 mit kV-Freileitung
- im Osten vom Flst. 156/1 (Wiesenstraße) und Flst. 157/1 (Wald)
- im Süden Flst. 155/1, 159/2, 158/2 (Landesstraße L581)
- im Westen vom Flst. 160/1 (Landwirtschaftsfläche)

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhabenkonzept

Der Vorhabenträger plant den auf dem Flurstück 158/1 vorhandenen Campingplatz auf 7.492 m² mit dem Flurstück 159/1 zu erweitern. Dieses Flurstück ist eine Grünfläche, auf welcher bereits zur Abgrenzung von Campingstellplätzen Rotbuchen angepflanzt wurden.

Vorgesehen sind insgesamt 49 Campingplätze, davon 5 Standplätze, welche dauerhaft bestanden sind sowie 3 Wochenendhäuser, ein Mehrzweckgebäude (I-geschossig für Verwaltung, Rezeption sowie eine zugeordnete Wohnnutzung für den Betreiber / Vorhabenträger. Vorgesehen ist die Anlage eines Pools mit Versorgung des Campingplatzes mit Speisen, Getränke und Laden.

Geplant sind eine weitere Sammelgrube (10 m³ Fassungsvermögen), ein neues Sanitär- und Küchengebäude, ein Pool und Spielplatz mit Tischtennis.

8.2 Städtebauliches Konzept

8.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Anders als der Bebauungsplan nach § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebiets vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll; auch beschränkt er sich nicht auf einen verbindlichen Ordnungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern enthält mit

dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

Hauptfall ist danach die Errichtung baulicher Anlagen oder wesentliche Änderungen bestehender Anlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird im üblichen Bebauungsplanduktus, aber mit vorhabenbezogenen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen aufgestellt.

Festgesetzt werden Flächen für Camping- und Wochenendhausplätze. Zugelassen werden:

- Mehrzweckgebäude für Büro, Verwaltung, Betriebswohnung,
- Schank- und Speiseeinrichtungen und Laden 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. Einzäunungen, Wärmepumpe, untergeordnete PV-Anlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,2, der Zahl der Vollgeschosse I und die Höhe der baulichen Anlagen von 4,0 m über Bezugspunkt festgesetzt.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Einordnung der Hauptgebäude und Anlagen werden Baufenster festgesetzt.

8.2.3 Grünflächen

Festgesetzt werden private Grünflächen, was sowohl dem Ortsbild als auch dem Klimaschutz zuträglich ist. Zusätzlich werden Maßnahmen festgesetzt, welche die Grünfläche inhaltlich definieren, (Erhalt der nach der GehölzSchVO LK OSL geschützten Gehölze).

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (d.h. z. B. die BauNVO) gebunden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besitzt den gleichen räumlichen Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldcampingplatz Lausitzer Seenland, Wiesenstraße 7 Schwarzbach“ und ist vollständig in diesem aufgegangen.

Farblich festgesetzt sind Flächen für Camping- und Wochenendhausplätze. Camping- und Wochenendhausplätze werden mit Planzeichen 14.15 der PlanZV räumlich abgegrenzt.

Zugelassen sind:

- Mehrzweckgebäude für Büro, Verwaltung, Betriebswohnung,
- Schank- und Speiseeinrichtungen und Laden 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. Einzäunungen, 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 Buchgrundstück 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 100,0 m ü. NHN festgesetzt.

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

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptgebäude (Mehrzweckgebäude, Gemeinschaftssanitär- und Küchengebäude und Aufstellplätze für Wochenendhäuser) möglich ist.

Im vorliegenden Fall werden 5 Baufenster festgesetzt und vermaßt. Die Baufenster beziehen sich nur auf Hauptanlagen. Außerhalb der Baufenster ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen sowie solcher Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind, zulässig.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen für die Erhaltung von nach der GehölzSchVO LK OSL geschützten Gehölzen.

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

Textlich werden Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zum Anpflanzen von Laubbäumen festgesetzt.

Maßnahme 1 (M1) – Begrenzung der Versiegelung

Im Plangebiet dürfen nur 1.198,8 m² der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,2) vollversiegelt werden. Fahrwege und Pkw-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z. B. wassergebundene Wegedecke oder Rasengittersteine, herzustellen.

Maßnahme 2 (M2) – Pflanzung Laubbäume

Im Campingplatzgebiet sind 71 Bäume oder 3er-Baumgruppen mit standortgerechten Arten gebietsheimischer Herkunft gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

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

Mit Planzeichen 13.2 der PlanZV werden die nach der geschützten GehölzSchVO LK OSL geschützten Gehölzstrukturen und Einzelbäume festgesetzt.

9.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

9.6.1 Landschaftsschutzgebiet

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.

9.7 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.

9.8 Hinweise zum Vollzug

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

Folgende Hinweise sind für vorliegende Planung zu beachten:

9.8.1 Gehölzschutzsatzung

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

9.8.2 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 biotopschutzrechtlicher Konflikte kann die Befreiung mit der Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung verbunden werden.

9.8.3 Gewässerschutz

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

9.8.4 Verwendung von Heizöl und Erdwärme

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

9.8.5 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

VASB1 – Zeitenregelung für Holzungs- und Bauarbeiten

Abrissarbeiten und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

VASB2 – Vergrämung Maulwürfe

Das Aufstellen von Campingfahrzeugen resp. -einrichtungen sollte im Bereich von neu aufgeworfenen Maulwurfshügeln vermieden werden bzw. damit abgewartet werden, bis sichergestellt ist, dass diese Hügel verlassen wurden.

Ein Vergrämen des Maulwurfs kann versucht werden z.B. durch Geräusche: Holzpfeil 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 eingraben.

9.8.6 Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024. In Brandenburg (LK OSL) einheimische Baum- und Straucharten für Pflanzungen in der freien Landschaft:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds- Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix repens</i>	Kriech-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

Grundlage vorliegender Planung sind die amtlichen Katasterangaben zum Stichtag Mai 2025. Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist gesichert.

10.2 Sicherung der Erschließung

Die verkehrliche und medienseitige Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

10.2.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die kommunale Wiesenstraße sowie über die Landesstraße L581 erschlossen.

Baulastträger der Wiesenstraße ist Amt Ruhland
Rudolf-Breitscheid-Straße 4
01945 Ruhland

Baulastträger der L581 ist Landesbetrieb Straßenwesen
Cottbus, NL Süd
Von-Schön-Straße 11
03050 Cottbus

10.2.2 Energieversorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Rechtsträger ist Stadtwerke Senftenberg
Laugkstraße 13-15
01968 Senftenberg

10.2.3 Telekommunikationsversorgung

Rechtsträger ist Deutsche Telekom
Technik GmbH
Riesaer Straße 5
01129 Dresden

10.2.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist mit Trinkwasser erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Zuständig ist Wasserverband Lausitz
Betriebsführungs GmbH Senftenberg (WAL)
Am Stadthafen 2
01968 Senftenberg

10.2.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt dezentral.

10.2.6 Abfallbeseitigung

Zuständig ist Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
Hüttenstraße 1c
01979 Lauchhammer

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung, sind zu beachten.

10.2.7 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet muss 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden betragen. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem möglichen Brandherd entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Der Grundschutz ist über die vorhandene Löschwasserentnahmestelle an der L581 gegeben. Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

10.2.8 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Aufgrund des bekannten Grundwasserstandes und der geringen abflusswirksamen Flächen, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich.

11 Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB**11.1 Kampfmittelbelastung**

Eine Aussage wird erwartet.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt *.

Fläche für Camping- und Wochenendhausplatz:	11.723 m ²
<u>Private Grünflächen</u>	<u>265 m²</u>

Gesamt: **11.988 m²**

* Flächen grafisch ermittelt

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, März 2026