

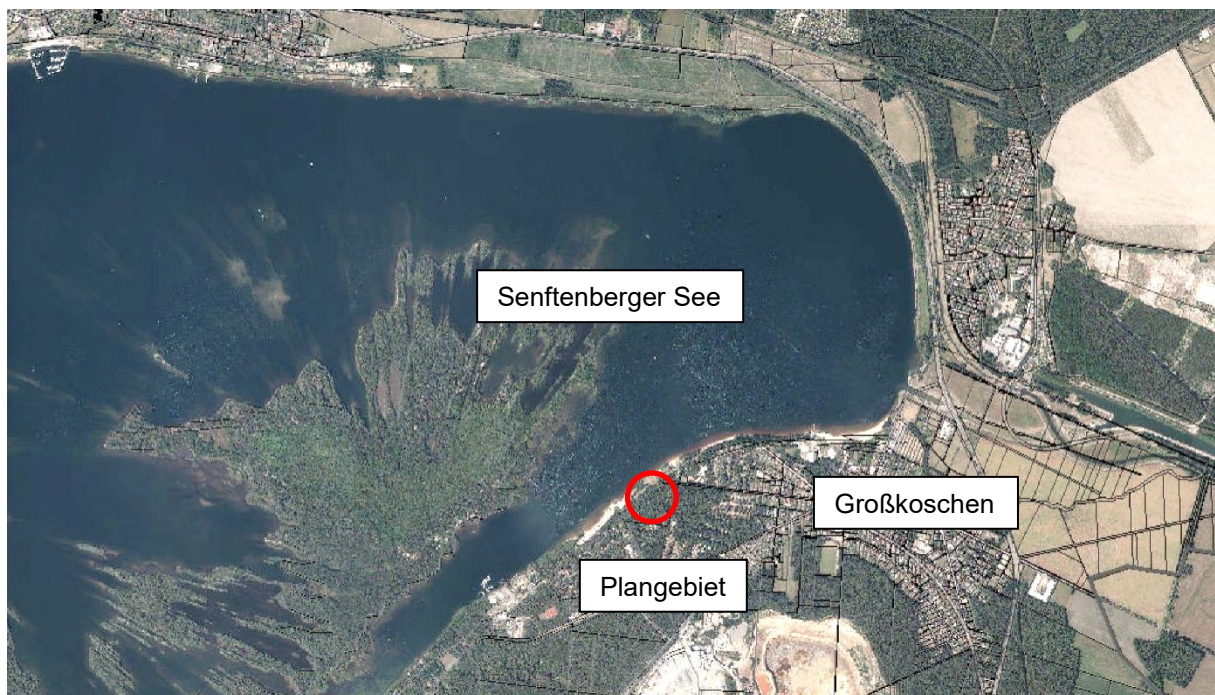


Zweckverband

Lausitzer Seenland Brandenburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Umnutzung von Teilbereichen im Familienpark Großkoschen“

Entwurf
Senftenberg, 18.08.2026



Planverfasser B-Plan:

KSB Architekten
Sedlitzer Bahnhofstraße 4
01968 Senftenberg
Tel.: 03573 / 796183

Grünordnungsplanung:

Subatzus Büro für Baumbegutachtung
und Landschaftsarchitektur
Lindenstraße 31, 01983 Großräschen
Tel.: 035753 / 12244

Inhaltsverzeichnis

1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2. AUSGANGSSITUATION	4
2.1 Räumliche und landschaftliche Einbindung	4
2.2 Bebauung und Nutzung.....	4
2.3 Verkehrstechnische Erschließung	4
2.4 Natur, Landschaft, Umwelt.....	5
2.5 Eigentumsverhältnisse	5
2.6 Denkmalschutz	5
3. PLANUNGSBINDUNGEN	6
3.1 Flächennutzungsplanung	6
3.2 Landes- und Regionalplanung	7
4. PLANUNGSKONZEPT	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
5. PLANINHALT MIT BEGRÜNDUNG	12
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
5.1.2 Maß der Nutzung.....	13
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2 Verkehrsflächen	13
5.3 Grünflächen.....	14
5.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufes	15
5.5 Pflanzbindungen	15
5.6 Ausgleichsmaßnahmen	16
5.7 Flächenbilanz	17
6. UMWELTBERICHT *	17
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	18
7.2 Verkehr	19
7.3 Ver- und Entsorgung.....	20
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt	23
7.5 Altlasten.....	23
7.6 Bodenordnende Maßnahmen	24
7.7 Kosten und Finanzierung	24
8. VERFAHREN	25
9. RECHTSGRUNDLAGEN.....	26

* Anlage zur Begründung
Umweltbericht - Ausfertigung des Büros Subatzus & Team

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet des Vorhabens befindet sich im Familienpark des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg (ZV LSB) in der Kreisstadt Senftenberg, OT Großkoschen am südlichen Rand des Senftenberger Sees.

Es wird westlich begrenzt durch die Seepromenade des Familienparks, südlich durch den Heckenweg, östlich durch die Waldstraße und nördlich durch den Uferstreifen des Senftenberger Sees.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,5 ha.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Umnutzung von Teilbereichen im Familienpark Großkoschen“ soll bauplanungsrechtlich die Voraussetzung für eine Umgestaltung bzw. Nutzungsänderung des Bereiches C1 (bisher Dauercamping, geplant touristische Campingplätze sowie teilweise Ferienhäuser) sowie des Aussichtshügels im Familienpark Großkoschen (geplant Sport- und Freizeiteinrichtung) geschaffen werden.



Abb. 1 Übersichtskarte Familienpark

Ziel ist es, eine Verbesserung der touristischen Angebotsstruktur und der Wettbewerbsfähigkeit des Familienparks zu erreichen.

Die im Bereich C1 vorhandenen Dauercampingplätze befinden sich in einem sehr ungeordneten Zustand. Geplant sind eine Neuordnung und strukturelle Gliederung des Bereiches und die Ausweisung als touristische Campingplätze sowie für einen bestimmten Bereich Ferienhäuser. Des Weiteren soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Fläche des Aussichtshügels für eine Sport- und Freizeiteinrichtung (Sauna und Fitness) zu nutzen. Aktuell wird diese Fläche wenig genutzt und weist einen vernachlässigten Zustand auf. Durch die geplante Umgestaltung soll eine Aufwertung des Familienparks erreicht werden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Räumliche und landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet des Vorhabens ist gekennzeichnet durch unmittelbare Nähe zum Senftenberger See, einen ausgeprägten Waldcharakter und einer bestehenden Infrastruktur von Straßen, Wegen und wenigen Funktionsgebäuden.

Primäres Ziel ist es den Waldcharakter zu erhalten und die Neuausrichtung der Flächen wald- und umweltverträglich zu gestalten. Die vorhandene obere Uferpromenade ist zurzeit aus verschiedenen Gründen nicht optimal nutzbar. Zugute kommt dem Plangebiet, dass es bereits eine untere Uferpromenade gibt, welche einen direkten Seeblick ermöglicht und weitere Vorteile vereint.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Bestandsnutzung des Plangebietes ist geprägt von:

- Dauercamping mit zwei baulichen Sanitäreinrichtungen im Waldgebiet (Bereich der Baufelder 1,2 und 4)
- Wegeführungen zum See und der Promenade (Bereich Baufelder 3.1-3.4) und
- einem Aussichtshügel/einer Aussichtsplattform (Bereich Baufeld 5).

2.3 Verkehrstechnische Erschließung

Bestand

Haupteerschließung zum Familienpark ist die Straße zur Südsee. Die Waldstraße und der Heckenweg, welche im Süden und Osten direkt an das Plangebiet angrenzen, führen zum Bereich C1.

Die inneren Bereiche für die Dauercamper werden durch unbefestigte Waldwege erschlossen, welche befahrbar sind. Die Stellplätze befinden sich innerhalb dieser Fläche.

Anlieferung und Fußgängerverkehr erfolgen über die Straße zur Südsee im Westen, die Promenade im Norden und über unbefestigte Waldwege.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Beschreibung/ Analyse der grünordnerischen Belange erfolgt im Umweltbericht / Grünordnungsplan, erstellt durch das Büro Subatzus & Team.

Das Plangebiet ist vorwiegend geprägt durch die Nutzung als Campingplatz mit Kiefernbestand, insbesondere Dauercamping mit verdichtetem Boden.

Im Norden verläuft parallel zur Uferkante des Senftenberg Sees eine befestigte Promenade mit Einzelgehölzen.

Untersuchte Biotope:

Abschnitt 1: Campingplatz mit Kiefernwald	Im Kiefernwald liegen fast lückenlos Stellflächen von Dauercamper. Die Fläche ist tlw. durch die Camper versiegelt (Terrassen vor Wohnanhänger) Dadurch ist der Boden durch Bodenverdichtung stark vorbelastet.
Abschnitt 2: Uferbereich Senftenberger See	Im Uferbereich ist durch Liegewiesen mit vereinzelt Sträuchern gekennzeichnet.
Abschnitt 3: Einzelgehölze	Entlang der (alten) Uferpromenade stehen vor ca. 30 Jahren gepflanzte Lindenbäume, die im Zuge der Neuentwicklung dringend auf Verkehrssicherheit untersucht werden müssen, um individuelle Pflegemaßnahmen durchführen zu können.

Grundwasser

Der Baubereich des Vorhabens liegt außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Im Plangebiet liegen Grundwasserflurabstände von mehr als 5 m vor. Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.32 umfasst folgende Flächen:

Flur 004, Teilbereich aus Flurstück 405	Eigentum des ZV LSB
Flur 023, Teilbereich aus Flurstück 192	Eigentum Landesamt für Umwelt (LfU)

Die Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes liegt in bergrechtlicher Verantwortung der LMBV mbH. Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine LMBV-eigenen oder an Dritte übertragene elektrotechnische Anlagen.

2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es kein Flächendenkmal. Auch Einzeldenkmäler sind nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

3. PLANUNGSBINDUNGEN

Die rechtlichen Grundlagen für die vorliegende Planung sind:

- der Flächennutzungsplan Stadt Senftenberg, 1.-5. Änderung und 7. Änderung vom 04.05.2019
- der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 29.04.2019

3.1 Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Senftenberg liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

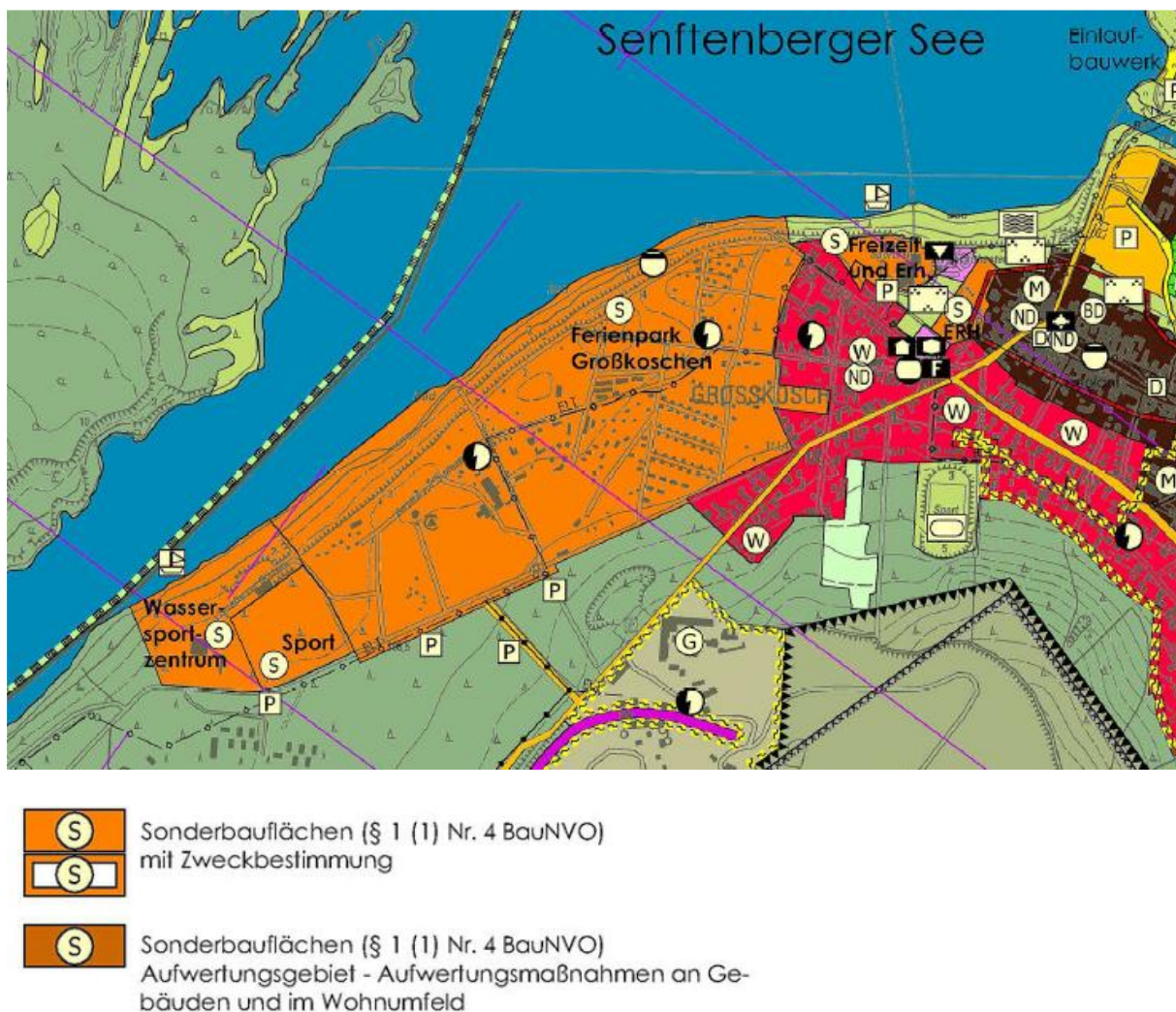


Abb.2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg für das Bebauungsplangebiet

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32 als Sonderbaufläche SO nach § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO mit Zweckbestimmung Ferienpark Großkoschen aus.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg wird die Region, in der sich der B-Plan 32 befindet als Mittelzentrum ausgewiesen.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP HR:

Z 3.6 Mittelzentren

(3) Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

(4) In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Mittelzentren – Rolle & Funktion

Mittelzentren sind tragende Ankerpunkte der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum. Sie sichern Bildung, Gesundheit, Verwaltung, Kultur, Einzelhandel und dienen als Schnittstellen im ÖPNV. Sie stabilisieren ländliche Räume, indem sie Arbeitsplätze, Versorgung und Mobilität bündeln.

Der LEP HR betont ihre herausgehobene Bedeutung für die Erreichbarkeit und die regionale Entwicklung.

Unterhalb der Mittelzentren sollen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) entstehen, um dörfliche Strukturen zu stärken.

5 Siedlungsentwicklung

Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

Siedlungsentwicklung – Steuerung & Ziele

Siedlungsentwicklung soll konzentriert erfolgen – auf Zentrale Orte und festgelegte Siedlungsbereiche.

Der Siedlungstern (radiale Entwicklung entlang der Schienenachsen) bleibt Leitstruktur.

Vorrang hat die Innenentwicklung: Baulücken, Umnutzung, kompakte Strukturen.

Neue Wohngebiete sollen vor allem dort entstehen, wo ÖPNV, Infrastruktur und Versorgung gesichert sind.

Ziel ist eine CO₂-reduzierende, verkehrsarme Siedlungsstruktur.

Zersiedelung außerhalb der gewachsenen Strukturen soll verhindert werden.

Gewerbeentwicklung ist flexibel möglich, aber konfliktarm und standortgerecht auszurichten.

6 Freiraumentwicklung

§ 6 Freiraumentwicklung Grundsatz der Raumordnung (G)

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

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. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Freiraumentwicklung – Schutz & Steuerung

Freiräume bilden eine „Grüne Infrastruktur“ und sind für Klima, Wasserhaushalt, Artenvielfalt und Erholung essenziell.

Zwischen den Siedlungsachsen des Siedlungssterns sollen Freiraumkorridore erhalten bleiben.

Der LEP HR sichert hochwertige Freiräume in einem übergreifenden Freiraumverbund.

Ziel ist die Reduzierung des Flächenverbrauchs (Bundesziel: <30 ha/Tag).

Landwirtschaftliche Böden, unzerschnittene Landschaften und Kulturlandschaften sollen geschützt werden.

Die Freiraumentwicklung steht in engem Zusammenhang mit Frischluftschneisen und Wasserrückhaltung.

Die Rohstoffgewinnung bleibt möglich, aber unter raumordnerischen Vorgaben.

Die Ziele der Raumordnung des Landes Brandenburg stehen dem eingereichten Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen, so dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB von einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist Teil des Familienparks am Senftenberger See.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen und das Bau- und Nutzungsrecht für Camping-, Ferienhaus-, Freizeit- und Versorgungsanlagen herzustellen und zu sichern.

Folgende Planziele werden angestrebt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für eine Umgestaltung bzw. Nutzungsänderung im Bereich C1 (bisher Dauercampingplätze, geplant Ferienhäuser, Camping und Service) und im Bereich Aussichtshügel (bisher Freifläche, geplant Sport- und Freizeitgelände)
- Verbesserung der touristischen Angebotsstruktur und der Wettbewerbsfähigkeit des Familienparks Großkoschen

Grundlage der Planung ist die Entwicklungsstrategie Familienpark Senftenberger See 2030 Endbericht Mai 2022.

Hinweis: In der Entwicklungsstrategie Familienpark Senftenberger See 2030 haben sich einzelne Ziele in Bezug auf das Plangebiet geändert und wurden in dieser Begründung angepasst.

In der Entwicklungsstrategie Familienpark Senftenberger See 2030 wird das B-Plan 32 Gebiet als C1 bezeichnet und in den folgenden Textauszügen so benannt, vgl. Übersichtskarte S.4.

Um die Zukunftsfähigkeit des Familienparks abzusichern und die Marktposition zu verbessern sind folgende Strategien zu verfolgen:

1. Ausbau der Touristikvermietung: Die Flächenrentabilität ist in der touristischen Vermietung deutlich höher als in der Dauervermietung und auch die regionalwirtschaftlichen Effekte durch Touristen sind signifikant höher als bei Dauermietern. Ziel ist es nicht, Dauergäste gänzlich von der Anlage zu verdrängen. Deren Anteil an den Vermietungskapazitäten ist aber schrittweise zugunsten der touristischen Vermietungskapazitäten anzupassen. Ziel ist es, ein Verhältnis von ca. 50% Dauervermietung und ca. 50% touristische Vermietung zu erreichen. Die bestehenden Kapazitäten sollen grundlegend erhalten bleiben.

Der Fokus ist dabei auf die Bereiche in Dauervermietung zu legen, die aufgrund ihrer seenahen Lageattraktivität einen Premiumcharakter für die touristische Vermietung besitzen. Diese sind bereits in kurzfristiger Perspektive durch Umsiedlung aller dortigen Dauermieter auf weniger attraktive Bereiche für die touristische Vermietung freizumachen. Das hat zum einen den Vorteil, dass durch die Schaffung eines neuen Ferienhaus-Premiumbereichs die Chancen für die Erschließung überregionaler Nachfragepotenziale verbessert werden. Zum anderen gewinnt die Anlage an gestalterischer Qualität, da insbesondere im Dauercampingbereich über die Jahre viel Wildwuchs und Stilblüten entstanden sind, die aktuell die Gestaltungsqualität der Anlage beeinträchtigen.

2. Saisonale Erweiterung: Vor dem Hintergrund der besseren Beschäftigungsperspektiven für das Personal sollten die Öffnungszeiten des Familienparks mindestens für die hochwertigen Teilbereiche auch auf die Wintermonate ausgeweitet werden. Voraussetzungen hierfür sind eine Attraktivitätssteigerung des Familienparks im Hinblick auf ein Indoor-Freizeitangebot, „winterattraktive“ Häuser sowie die Erweiterung des Zielgruppenportfolios. Grundsätzlich gilt, je kürzer die Aufenthaltsdauer, desto wichtiger ist die Anfahrtszeit als Entscheidungsmerkmal. Da in der Nebensaison und in den Wintermonaten die durchschnittliche Aufenthaltsdauer deutlich kürzer als in der Hauptsaison ist (in der Regel nicht Haupturlaub, sondern Zweit- oder Dritturlaub), liegen die Quellmarktpotenziale für diese Zeiträume vorrangig in einem Umkreis von max. drei Stunden Anfahrtszeit.

8. Optimierung Platzstruktur und -gestaltung: Die Platzstruktur des Familienparks resultiert aus der Zeit als DDR-Ferienanlage. Die Belegung von Premiumflächen wie der Bereich C1 durch Dauermieter erklärt sich aus dieser Vergangenheit, ist aber perspektivisch für die angestrebte Stärkung des Touristikbereichs nicht hinnehmbar. Die Premiumflächen in Strandnähe sind künftig adäquat in Wert zu setzen und vollständig für die touristische Vermietung zu nutzen. Die Dauermieter sind auf weniger attraktive Platzbereiche mit dort vorgegebener Struktur und Gestaltungsvorgaben umzusiedeln. Damit verbunden ist auch eine gestalterische Aufwertung der Anlage. Gerade mit Blick auf neue Gäste ist künftig verstärkt auf eine höhere Gestaltungsqualität des öffentlichen Bereichs zu legen. Das gilt im besonderen Maße für die gärtnerische Gestaltung des gesamten Eingangsbereich ab Kreisel und die gesamte Flaniermeile „Seepromenade“ sowie einen ansprechenden Haus- und Fassadenanstrich an gut sichtbaren Gebäuden wie Familienparkleitung, Reihenhäuser, Seestern. Ein Gestaltungsmerkmal des Familienparks ist der hohe Baumbestand vor allem mit Kiefern. Altersbedingt werden in den nächsten Jahrzehnten viele Kiefern gefällt werden müssen, um Sturmschäden und Gefahrenmomente für Urlauber abzuwenden. Eine attraktive Neubepflanzung auch in der Höhe ist deshalb frühzeitig zu berücksichtigen.

Höchste Priorität hat die touristische Inwertsetzung/Nutzung des Bereichs C1 als Premiumfläche für bis zu 20 dort zu errichtende hochwertige Ferienhäuser überwiegend im 4- und 5 Sternesegment. Dabei ist nicht nur auf Hochwertigkeit, zielgruppendifferenzierte Nutzerorientierung/Funktionalität sowie Energieeffizienz zu achten, sondern auf einen hohen gestalterischen, architektonischen Anspruch für die Außenwahrnehmung. Anders als in den Bereichen B1 und B2 mit zwar funktionalem, aber austauschbarem Ferienhauscharakter muss mit Blick auf die angestrebte stärkere überregionale Marktpositionierung der Bereich C1 zu einem Aushängeschild des Familienparks entwickelt werden. Das bedeutet Häuser in außergewöhnlicher Architektur mit Alleinstellungscharakter und „Aha-Effekten“ bei allen Gästen des Familienparks und damit verbunden einer hohen Werbewirksamkeit. Allein mit einer hochwertigen Innenausstattung können keine Alleinstellungsmerkmale geschaffen werden. Das wird zum einen im höherem Preissegment von den Gästen als Selbstverständlichkeit erwartet und zum anderen werden die im Seenland neu entstehenden Ferienanlagen dies in ähnlicher Qualität bieten können. Bei der Entwicklung der Fläche muss es vor diesem Hintergrund Anspruch sein, ein zumindest in Teilen außergewöhnliches Ferienhausangebot zu schaffen, das hochwertig aber nicht zwingend luxuriös sein muss, sondern vor allem Besonders.

Auch wenn sicherlich nicht von allen Urlaubern konkret nachgefragt bzw. genutzt, so erwartet ein Großteil der Gäste in der Neben- und Wintersaison von einer fast ganz-

jährig geöffneten Ferienlage ein Wellnessangebot auf der Anlage. Zur Mindestausstattung sollte ein Saunaangebot gehören. Ursprünglich war der Bereich B4 (Waldfläche) für einen möglichen Saunastandort gedacht. Um diesen Waldbereich jedoch vollständig zu erhalten und als „Froggi-Urwald“ mit einem Lehrpfad zu nutzen, wurde die bereits versiegelte Aussichtsplattform an der Promenade als potenzielle Fläche für eine Saunalandschaft gewählt.

Zur Erreichung der Ziele werden die Baugebiete als Sondergebiete Erholung mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt:

Baufeld 1:

als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Service als ein ergänzendes Service-, Gastronomie- und Einzelhandelsangebot im Familienpark entlang der Seepromenade, welches für die Sondergebiete 2, 3 und 4 zur Versorgung und für Serviceleistungen dienen soll, mit ca. 1.332 m² Fläche.

Baufeld 2:

als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet mit ca. 7.997 m², auf dem Ferienhäuser entstehen sollen. Dabei ist auf die Besonderheit der bewaldeten Fläche Rücksicht zu nehmen. Die Ferienhäuser sollen sich als „Waldhäuser“ in die bewaldete Fläche integrieren. Erreicht wird das, durch die im Wald entsprechende zersiedelte und gestreute Bebauung. Die Ferienhäuser sollen vorzugsweise auf vorhandene Freiflächen zwischen den Bäumen angeordnet werden. Dadurch entsteht eine Art zufällige Ansiedlung. Die Gebäudeformen sollen in der Fläche nicht zu ausladend werden und dafür analog den Bäumen in der Höhe angemessen aufragen, in diesem Fall als kompakte und vertikal 2-geschossige Baukörper.

Baufelder 3.1 - 3.4:

als Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, in denen exklusive, kleine Ferienhäuser, sogenannte „Tiny-Häuser“ entstehen sollen. Das Gebiet von ca. 1.796 m² ist als schmaler Streifen ausgewiesen, geteilt durch die Erschließungswege. Es fungiert als eine Art Grenze zwischen Bewaldung und Strand am See. Die Grenze wird verdeutlicht durch die in der Form speziellen Ferienhäuser. Auf Grund der schmalen und langen Baufelder ergeben sich städtebaulich markante kleine Häuser, welche nicht mehr als 5m tief sind und dafür in der Länge keine Einschränkung erfahren. Vertikal wird nur eingeschossig geplant, damit die Ferienhauskante nicht als Mauer oder Wall wahrgenommen wird, sondern als in die Landschaft eingebettete Strukturen.

Baufeld 4:

Das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Camping als größte Fläche des B-Plan 32-Gebietes mit über 15.368 m² dient dem touristischen Camping (kein Dauercamping). Hier werden die vorhandenen Waldwege genutzt. Die Bäume bleiben erhalten. Die Stellflächen für Zelte und Wohnwagen werden in den freien Zwischenräumen platziert. Als bauliche Anlage sind lediglich eingeschossige Sanitäreinrichtungen vorgesehen. Aktuell befinden sich zwei Sanitäreinrichtungen in diesem Bau-feld. Beide werden zurückgebaut und ein neues Gebäude als Ersatz in diesem Bau-feld errichtet.

Baufeld 5:

als Sondergebiet für Erholung mit Zweckbestimmung Freizeit, welches der Freizeitgestaltung dient. Hier entsteht eine Saunalandschaft mit zugehörigen Nebennutzun-

gen für Fitness und Wellness. Dadurch soll das Erholungsgebiet aufgewertet werden, in dem die Nutzung des Freizeitparks auf das ganze Jahr erweitert wird. Die Besucher des Ferienparks und Bewohner der Ferienhäuser können in den kälteren Jahreszeiten neben Spaziergängen am See, zusätzliche Erholungs- und Freizeitangebote nutzen. Die Saunalandschaft ist neben dem bereits an anderer Stelle fertiggestelltem Multifunktionsgebäude „Kulturschiff“ ein weiterer wichtiger Baustein zur ganzjährigen Nutzung. Das Gebiet ist mit 1.411 m² recht klein und wird durch den Promenadenweg durchkreuzt, was die Baufläche weiter reduziert.

5. PLANINHALT MIT BEGRÜNDUNG

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO) nach § 10 BauNVO mit unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt.

Im B-Plan Gebiet Nr. 32 sind Ferienhausgebiete und ein Campingplatz vorgesehen. Darüber hinaus werden weitere Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Service- und Freizeit geplant. Diese dienen ausschließlich der Versorgung und zur Freizeitgestaltung der Nutzer von Ferienhäusern und Campingplätzen.

Im **Sondergebiet SO Service (Baufeld 1)** sind gastronomische Einrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen des Einzelhandels, die der Versorgung des Erholungsgebietes dienen, zulässig.

Im **Sondergebiet SO Ferien (Baufelder 2 und 3)** sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig. Im Baufeld 2 sind neue Ferienhäuser im Wald geplant. Die Ferienhäuser sollen sich dem Waldcharakter anpassen. → Waldhäuser
Die Baufelder 3.1-3.4 sind für kleinere exklusive Ferienhäuser vorgesehen. Der schmale Bebauungstreifen gibt den Ferienhäusern eine schmale und längliche Gebäudeform, welche eine Art Abgrenzung zwischen Seenlandschaft und Waldlandschaft darstellt. → Tinyhäuser

Im **Sondergebiet SO Camping (Baufeld 4)** ist das zeitweise Aufstellen von Wohnmobilen Caravans und Zelten zulässig. Außerdem sind Gebäude mit sanitären Einrichtungen und Küchenbereich sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig. Dauercamping ist nicht zulässig. Die Stellplätze für Zelt und Wohnwagen sollen sich zwischen die Bestandsbewaldung einordnen. Die zwei bestehenden Sanitäreinrichtungen werden zurückgebaut und eine neue Sanitäreinrichtung als Ersatz für beide errichtet.

Im **Sondergebiet SO Freizeit (Baufeld 5)** sind Anlagen mit der Hauptnutzung Sauna, Fitness und zugehörigen Nebennutzungen zulässig. Speziell ist hier der Bau von Sauna- und Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Diese soll auch die Nutzung des Erholungsgebietes auf den Winter erweitern.

5.1.2 Maß der Nutzung

Für die Baufelder 1 (Service), 3.1 -3.4 (Ferienhausgebiet) und 5 (Freizeit) Ferienhausgebiete wird gemäß §17 BauNVO die Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

Für die zentralen Baufelder 2 (Ferienhausgebiet) und 4 (Camping - Wohnmobile, Caravans und Zelte) wird gemäß §17 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

In den Baufeldern 1, 2 und 5 sind maximal zwei Vollgeschosse und im Baufeld 3 ein Vollgeschoss zulässig.

In den Baufeldern 1, 2 und 5 darf die Gebäudehöhe von 10 m nicht überschritten werden. Im Baufeld 3 beträgt die zulässige maximale Gebäudehöhe 7 m. Im Baufeld 2 sind nur sanitäre Einrichtungen mit Küchenbereich zulässig, deren Gebäudehöhe maximal 7 m betragen darf.

Der Höhenbezug zum Gelände bezieht sich in den Baufeldern 1, 2 und 3 auf 107,10 m NHN sowie im Baufeld 5 auf 110,2 m NHN.

Die zulässige Höhe bezeichnet die Firsthöhe bei Steildächern und die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Dachneigungen für die Baufelder 1, 2, 3 und 5 betragen 0° bis 35°. Die zulässige Höhe bezeichnet die Firsthöhe bei Steildächern und die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Weitere Festlegungen zur Bauweise werden nicht getroffen.

Baugrenzen wurden in den Baufeldern 3.1 - 3.4 und 5 festgesetzt und vermasst. In diesen Baufeldern ist die Bebauung nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig.

Im Baufeld 1 SO Service sollen geplante baulichen Anlagen in ihrer Größe und Formsprache mit den vorhandenen Gebäuden der näheren Umgebung korrespondieren. Die Lage der geplanten baulichen Anlage sind an die am Bebauungsplan angrenzende "Straße zur Südsee" auszurichten.

Im Baufeld 2 SO Ferien können die Ferienhäuser frei auf dem Sondergebiet verteilt werden. Dabei sind vorhandene unbefestigte Waldwege freizuhalten.

Der Waldcharakter soll erhalten bleiben. Vorhandene Bäume werden nur wo unbedingt notwendig im Bereich der zu bebauenden Flächen entfernt.

5.2 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich private Verkehrsflächen.

Haupteinschließung für PKW und Anlieferfahrzeuge zum Familienpark bleibt die Straße zur Südsee. Über die an den Bebauungsplan angrenzenden Straßen Waldstraße und Heckenweg sind die Baufelder 1, 4 und 5 direkt angebunden.

Die Baufelder 3.1 – 3.4 SO Ferien und die nördlichen Bereiche des Baufeldes 2 werden über einen neuen 3 m breiten Wirtschaftsweg W verkehrstechnisch erschlossen. Außerdem dient dieser Weg als Feuerwehrezufahrt für die Baufelder 2 und 3. Dieser befindet sich auf der Fläche der bestehenden Seepromenade. Ein Teil dieser Promenade wird im Rahmen der Planung näher an die Uferkante des Sees verlegt und barrierefrei ausgebaut.

Die Baufelder 2 SO Ferien und 4 SO Camping werden innerhalb weiterhin über die vorhandenen unbefestigten Waldwege verkehrstechnisch erschlossen. Bestehende Wegeführungen bleiben so weit wie möglich erhalten.

Die gastronomischen Serviceflächen (Baufeld 1) werden durch Direktanbindung an die Straße zur Südsee und die Seepromenade infrastrukturell angebunden.

Das Baufeld 5 mit der Saunalandschaft ist Verkehrstechnisch über die Waldstraße, die Straße „Am Spielgarten“ und den Promenadenweg zu erreichen.

Die Straßen und Wege im Plangebiet werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bzw. „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dabei handelt es sich insbesondere um die Promenade und um den Wirtschaftsweg. Diese Wege werden maßgeblich für den Fußgängerverkehr genutzt (Verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich). Ein Befahren mit KFZ findet in der Regel nur zu Liefer- oder Wartungszwecken statt.

In den Baufeldern 2 und 3 ist das Befahren des Wirtschaftsweges und der unbefestigten Waldwege zur An- und Abreise bzw. zum Be- und Entladen zulässig.

Als Fläche für PKW-Stellplätze dient der vorhandene Parkplatz östlich des Baufeldes 4 SO Camping, gekennzeichnet mit P. Weitere Parkplätze sind innerhalb der Baufelder überall möglich, es ist maximal ein Stellplatz pro Ferienhaus/Campingplatz zulässig.

Camper können zudem im Baufeld 4 SO Camping auf vom Betreiber des Campingplatzes vorgesehenen Stellen, ihre Caravans und Wohnmobile für die Dauer ihres genehmigten Aufenthaltes abstellen. Daueraufenthalte sind nicht zulässig.

5.3 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich private Grünflächen.

Die vorhandenen Grün- und Gehölzflächen außerhalb der Bau- und Verkehrsflächen sollen erhalten bleiben und werden als private Grünflächen festgesetzt.

Weitere Erläuterungen und eingriffsbedingte landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen werden als Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umweltbericht und Grünordnungsplan, erstellt durch das Büro Subatzus & Team - Büro für Baumbegutachtung und Landschaftsarchitektur, beschrieben.

5.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufes

Das Plangebiet grenzt an den Senftenberger See. Dieser unterliegt als Gewässer 1. Ordnung der Unterhaltungspflicht des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LfU).

Um die Gewässer-Unterhaltung nicht zu behindern, ist ein 50 m breiter Unterhaltungs- und Schutzstreifen (ab Wasserkante gemessen) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb des 50 m breiten Abstandes zur Wasserkante wurden keine Baufelder ausgewiesen. Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Wegen, Treppen und Sitzbänken, sind im 50 m-Schutzstreifen nicht vorhanden.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen innerhalb des Unterhaltungsschutzstreifens im Sinne des § 36 (1) WHG bedarf gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Die Gestaltung und Nutzung des Unterhaltungsschutzstreifens ist dabei mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz abzustimmen. Eine Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme der Zugänge zum Strand und der Promenade ist im 50 m-Schutzstreifen nicht vorgesehen.

5.5 Pflanzbindungen

Im Bebauungsplan sind keine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und keine Pflanzbindungen festgesetzt.

Die ufernahen Bereiche sowie die Flächen entlang der Promenade und des geplanten Wirtschaftsweges sowie am Parkplatz verbleiben als Grünflächen. Der Erhalt von Einzelbäumen im Plangebiet / Baugebiet 5 wird festgesetzt. Die Ergänzung dieser Bäume durch mögliche Ersatzpflanzungen ist entlang der neuen Uferpromenade vorgesehen.

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL). Gemäß § 4 GehölzSchVO LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO LK OSL). Um die Vereinbarkeit der Satzung mit den Regelungen der GehölzSchVO LK OSL herzustellen wird die Erteilung der Ausnahme zur Beseitigung der einem Schutzstatus unterliegenden Bäume für den Fall eines Einzelantrages im Rahmen des behördlichen Zulassungsverfahrens zur Errichtung baulicher Anlagen auf den überbaubaren Flächen zugesichert. Ausgeschlossen davon sind die Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind. Die Ersatzpflanzungshöhe wird ermittelt auf der Grundlage der Richtwerttabelle (§ 7 Abs. 2 GehölzSchVO LK OSL).

Weitere Ausführungen im Grünordnungsbericht des Büros Subatzus & Team, siehe Anlage zur Begründung.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben die Funktion, den Zustand von Naturhaushalt und Landschaftsbild nach Durchführung der Maßnahme entsprechend dem Zustand vor Baubeginn zu kompensieren.

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Rahmen von Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Begrünung und Anpflanzung der Grundstücksfläche. Es wird davon ausgegangen, dass der neue Ausgleich innerhalb des Plangebiets erfolgen kann.

Für Gehölzpflanzungen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Bbg) zu beachten.

Parallel zum Bebauungsplan werden im Grünordnungsplan nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht. Folgende daraus ergebenden Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß Umweltbericht/Grünordnungsplan:

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

- Je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Pflanzqualität beträgt: Hochstamm; 3xv; 16-18

Kompensationsmaßnahmen

- Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Vorhandene Einzelbäume sind gem. R SBB zu schützen
- Bei den Bau- und Erschließungsarbeiten sind zertifizierte Sachverständige (z.B. nach DIN 17024) zu binden. Die Qualifikation ist nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- Der südliche Wald sowie der sog. Froggi-Wald sind zu erhalten und als Klimawald zu entwickeln.
- Vorhandenes Totholz und Stämme sind als Totholzpyramiden innerhalb der Waldfläche aufzustellen und zu dokumentieren.
- Die Baumartenauswahl ist abhängig von der konkreten Planung und ist entsprechend Text GOP herzuleiten.
- Schottergärten sind unzulässig.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Grundlage für die Ermittlung der Ersatzpflanzung ist folgende Flächenannahme:

Baufeld 1 – Neuversiegelung 200 m²

Baufeld 2 – Neuversiegelung 550 m²

Neue Promenade – Neuversiegelung 750 m²

Gesamtfläche Neuversiegelung: 1.500 m² → 15 Bäume

5.7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 33.795 m².

Durch die geplanten Baufelder wird eine max. Versiegelungsfläche von ca. 6.137 m² ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wege-, Platz- und Gebäudeflächen ist dies mit einer Neuversiegelung von max. 3.375 m² verbunden.

In der Ausgleichsermittlung gemäß Grünordnungsplanung wird von einer Inanspruchnahme und Neuversiegelung von 1.500 m² ausgegangen. Eine genaue Ermittlung und Festlegung erfolgt projektbezogen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Geltungsbereich			33.795 m ²					
Baufelder			Bestand	[m ²]	Planung	[m ²]		
Bezeichnung	Zweckbestimmung	Fläche [m ²]	Grün	Versieglung	Grün	Versieglung	GRZ	pot. NeuV*
SO 1	Service	1.332	1.332	0	799	533	0,4	533
SO 2	Ferien	6.665	6.665	0	5.332	1.333	0,2	1.333
SO 3.1	Ferien	130	130	0	78	52	0,4	52
SO 3.2	Ferien	416	416	0	250	166	0,4	166
SO 3.3	Ferien	837	837	0	502	335	0,4	335
SO 3.4	Ferien	413	413	0	248	165	0,4	165
Entsiegelung SO3				265		0		-265
SO 4	Camping	15.294	15.034	260	15.034	260	0,2	0
SO 5	Freizeit	1.411	1.182	229	847	564	0,4	335
Summe Bauflächen		26.498	26.009	754	23.089	3.409		2.655
Sonstige Flächen			Bestand	[m ²]	Planung	[m ²]		pot. NeuV*
Straße		25		25		25		0
Wirtschafts-/Fußwege		2.259		1.539		2.259		720
Parkplatz		709		709		709		0
Verkehrsflächen		2.993	720	2.273	-720	2.993		720
Grünflächen		4.304	4.304		4.304			0
Gesamtsummen		33.795	31.033	3.027	26.673	6.402		3.375
* bei max. Ausnutzung der Flächen								

Abb.3 Tabelle Flächenbilanz

6. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Erarbeitet wurde er vom Büro für Baumbegutachtung & Landschaftsarchitektur Subatzus & Team.

Bestandsanalyse / Wechselwirkungen

Der abiotische Standortfaktor Boden wird zusammenfassend als von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft. Dem Grundwasser kommt eine mittlere Bedeutung zu. Das Schutzgut Oberflächengewässer wird nicht bewertet. Die Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft wird insgesamt als mittel eingeschätzt.

Die biotischen Standortfaktoren sind ebenfalls von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild ist von hoher Bedeutung. Der Erholungswert wird als sehr hoch eingestuft.

Zusammenfassend wird für den Naturhaushalt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber den mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffen festgestellt. Die biotischen Standortfaktoren weisen eine mittlere Empfindlichkeit auf.

Zusammenfassend beschreibt der Umweltbericht das Planungsvorhaben, wie folgt:

Die Flächeninanspruchnahme ist mit potenziellen Beeinträchtigungen aller Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild und Erholung) verbunden.

Darüber hinaus ist sie von artenschutzrechtlicher Relevanz durch die potenzielle erhebliche Störung von Einzelindividuen, den potenziellen Verlust von Einzelindividuen sowie den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Schäden sind im Rahmen der Bauarbeiten im Bereich des gesamten Baufeldes zzgl. 50 m Umfeld insbesondere durch Lärm, Abgase, Schadstoffe, Erschütterungen, Bewegungs- und / oder Lichtreize möglich. Aufgrund der Vorbelastung sind die Auswirkungen, bei umweltgerechter Ausführung, analog dem Umweltschadensgesetz gering. Eine fachkundige Umweltbaubegleitung inkl. Fachbauleitung Baumschutz ist notwendig.

Flächeninanspruchnahme

Da die zu beplanende Fläche bereits stark durch die vorhandenen Dauercamper vorbelastet ist, finden keine neuen Belastungen statt. Im Baufeld 2 kommt es dagegen zu einer Entlastung, da die Dauercamper-Flächen durch 11 Ferienhäuser ersetzt werden. Im Baufeld 3 werden auf dem vorhandenen Promenadenweg sog. Tiny-Häuser errichtet. Auch hier ist nicht mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme zu rechnen. Lediglich durch den neuen Promenadenweg wird eine Fläche von ca. 750 m² (250 m x 3,0 m)

Anlagebedingt sind Versiegelungen durch die neu geplante Uferpromenade als dauerhafte Flächeninanspruchnahme zu betrachten.

Im Baufeld 1 wird durch die Errichtung der Servicestation mit Restaurant eine Fläche von ca. 200 m² neu versiegelt.

Eine Einschränkung der Erholungsfunktion ist nicht festzustellen.

Es sind keine Flächennutzungen vorgesehen, die anlagenbedingte Schadstoffeinträge oder Immissionen verursachen.

Benachbarte Schutzgebiete, wie das nördlich des Planungsgebietes befindliche FFH Gebiet Insel Senftenberger See, sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil des Familienparks Großkoschen und bereits seit Jahrzehnten touristisch genutzt. Die größten Flächen wurden durch Dauercamper genutzt und werden durch die geplanten Nutzungen mit Ferienhäusern und Service- bzw. Frei-

zeiteinrichtungen erweitert und aufgewertet. Am vorhandenen Aussichtspunkt ist der Bau einer Freizeiteinrichtung geplant.

Viele Straßen und Wege sind bereits vorhanden, lediglich ein Teil der Promenade wird näher an das Seeufer verlegt.

Es ergeben sich keine erheblichen Veränderungen.

7.2 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sowohl an das örtliche und überörtliche Straßennetz als auch an das Netz des übrigen ÖPNV (Haltestelle „Familienpark“ in fußläufiger Entfernung) angebunden. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den verkehrspolitischen Zielen des Landes Brandenburg. Durch die Nutzung innerörtlicher, erschlossener Bauflächen, mit Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln werden verkehrsvermeidende und verkehrsreduzierende Strukturen entwickelt und die Nutzung umweltverträglicher Verkehrsarten gefördert.

Die Planung erhält die bisherigen Haupterschließung für PKW und Anlieferfahrzeuge über die Straße zur Südsee und die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Waldstraße und Heckenweg. Die Baufelder 1, 4 und 5 sind darüber direkt angebunden.

Die Baufelder 3.1 – 3.4 SO Ferien und die nördlichen Bereiche des Baufeldes 2 werden über einen neuen 3 m breiten Wirtschaftsweg W verkehrstechnisch erschlossen. Außerdem dient dieser Weg als Feuerwehrezufahrt für die Baufelder 2 und 3. Dieser befindet sich auf der Fläche der bestehenden Promenade. Ein Teil dieser Promenade wird im Rahmen der Planung näher an die Uferkante des Sees im Bereich der Böschung verlegt und barrierefrei ausgebaut.

Die Baufelder 2 SO Ferien und 4 SO Camping werden weiterhin innerhalb über die vorhandenen unbefestigten Waldwege verkehrstechnisch erschlossen. Vorhandene Wegeführungen bleiben so weit wie möglich erhalten.

Die Zufahrt der Lösch- und Rettungsfahrzeuge entsprechend dem § 5 BbgBO, der Richtlinie (RL) über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 1055 ist im gesamten Plangebiet gesichert. Entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen diese Stellen für Hubrettungsfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Hier sind die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Sie sind entsprechend der DIN 4066 zu kennzeichnen (BbgBO § 5). Speziell in Innenhofbereichen sind in diesem Fall auch Maßnahmen für die Rückführung der Feuerwehrfahrzeuge (Schaffung von Wende- bzw. Durchfahrtsmöglichkeiten) vorzusehen.

Werden im Rahmen der Verkehrsberuhigung Straßen und Zufahrten zu Teilbereichen für die Benutzung von Kraftfahrzeugen gesperrt, so ist die Zufahrt für die Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge durch das Anbringen von Sperrpfosten, Sperrbal-

ken oder Ketten mit Verschlüssen die mittels Überflurhydrantenschlüssel A nach DIN 3223 (Dreikant, kein Zylinderschloss) geöffnet werden können, zu gewährleisten. Weitere Anforderungen ergeben sich ggf. im Rahmen der Prüfung der Bauvorlagen zu den geplanten baulichen Anlagen durch die Brandschutzdienststelle.

7.3 Ver- und Entsorgung

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist in Verantwortung der Stadt Senftenberg als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sicherzustellen.

Der Löschwasserbedarf wird ermittelt unter Ansatz der Technischen Regeln des Deutschen Vereines für das Gas- und Wasserfach e.V., Arbeitsblatt W 405 (Stand 02/2008). Für Gewerbegebiete besteht je nach Nutzung ein erhöhter Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h, welcher über einen Zeitraum von 2 Stunden sicher zur Verfügung stehen muss.

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) wird durch die Stadt Senftenberg über das bestehende Hydrantennetz und die vorhandenen natürlichen Löschwasservorkommen den angrenzenden Senftenberger See sichergestellt.

Die Zufahrt der Lösch- und Rettungsfahrzeuge entsprechend dem § 5 BbgBO, der Richtlinie (RL) über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 1055 ist im gesamten Plangebiet gesichert. Entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen diese Stellen für Hubrettungsfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Hier sind die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Sie sind entsprechend der DIN 4066 zu kennzeichnen (BbgBO § 5). Speziell in Innenhofbereichen sind in diesem Fall auch Maßnahmen für die Rückführung der Feuerwehrfahrzeuge (Schaffung von Wende- bzw. Durchfahrtsmöglichkeiten) vorzusehen.

Werden im Rahmen der Verkehrsberuhigung Straßen und Zufahrten zu Teilbereichen für die Benutzung von Kraftfahrzeugen gesperrt, so ist die Zufahrt für die Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge durch das Anbringen von Sperrpfosten, Sperrbalken oder Ketten mit Verschlüssen die mittels Überflurhydrantenschlüssel A nach DIN 3223 (Dreikant, kein Zylinderschloss) geöffnet werden können, zu gewährleisten. Weitere Anforderungen ergeben sich ggf. im Rahmen der Prüfung der Bauvorlagen zu den geplanten baulichen Anlagen durch die Brandschutzdienststelle.

Trinkwasserversorgung

Der Trinkwasseranschluss der künftigen Bauvorhaben kann grundsätzlich durch den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden. Verantwortlich ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Lausitz (WAL). Für die Versorgung steht eine TW-Leitung bis zur Straße an der Südsee zur Verfügung.

Da der Wasserverband Lausitz nur für die Lieferung des Trinkwassers für den Ferienpark zuständig ist, das TW-Netz auf dem Gelände jedoch nicht der Zuständigkeit des WAL obliegt, muss durch den Betreiber des TW-Netzes des Ferienparks geprüft werden, ob die Versorgung der Neubebauung über das private TW-Netz möglich ist. Sollte das nicht möglich sein, ist die Neuverlegung einer TW-Zuleitung von der Straße zur Südsee bis zum B-Plan-Bereich zu prüfen. Dazu sind Abstimmungen mit dem Ferienpark zur Trassenführung und dinglichen Sicherung notwendig. Die Kosten sind vom Investor/Bauträger zu tragen.

Notwendige äußere (Dimensionserweiterung der vorhandenen TWL 150 St) und/oder innere (Versorgungsleitungsneuverlegung zum und Verzweigung innerhalb des B-Plangebiets) Erschließungsmaßnahmen sind vom Investor/ Bauträger finanziell zu tragen. Eine genaue Anschlussplanung und Anmeldung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Sollte eine Erschließung des Gebietes geplant werden, muss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WAL abgeschlossen werden.

Stromversorgung

Das B-Plan Gebiet ist durch einer vorhandenen Trafostation (Camping) erschlossen. Die innere Erschließung kann in der Spannungsebene Niederspannung gewährleistet werden. Die im Plangebiet derzeit befindlichen Bestandsgebäude und Campingstellflächen sind an das Niederspannungsnetz angeschlossen. Dieses Netz wird nachgelagert als Privatnetz und nicht als öffentliches Netz betrieben. Eine Weiternutzung und Erweiterung dieser Kabeltrassen ist im Rahmen der zur Verfügung stehenden Leitungsreserven möglich. Im Rahmen der Umnutzung ist die Netzauslastung zu ermitteln.

Eine genaue Anschlussplanung und Anmeldung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Versorgung Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Dies ist bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten. Änderungen am Anlagenbestand sind mind. 12 Wochen vor Baubeginn zu beantragen.

In allen Straßen und Gehwegen ist eine Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen, besonders bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Linien nicht beeinträchtigt werden (siehe auch Pkt. 2.4).

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Fernwärme

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen.

Schmutzwasserentsorgung

Für das B-Plangebiet ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Lausitz (WAL) abwasserbeseitigungspflichtig.

Das Gebiet des Ferienparks wird über einen zentralen Anschluss an die Pumpstation (PW GK2) entsorgt. Für das Schmutzwasser-Netz im Ferienpark ist der WAL nicht zuständig. Für den Bereich der SW-Entsorgung muss durch den Betreiber des SW-Netzes des Ferienparks geprüft werden, ob ein Anschluss der geplanten Bebauung im Netz des Ferienparks möglich ist. Wenn die genauen zusätzlich anfallenden SW-Mengen feststehen, kann vom WAL geprüft werden, ob diese zusätzlich zu den bestehenden Schmutzwassermengen über das Pumpwerk PW GK2 abgeleitet werden können oder das Pumpwerk erweitert werden muss. Die Kosten müssen vom Investor/Bauträger getragen werden.

Im Bereich des Plangebietes existiert ein Entwässerungsnetz, an welches die vorhandenen Gebäude angeschlossen sind. Die Erweiterung der Schmutzwasserinstallation erfolgt nach Bedarf und Abstimmung mit dem WAL.

Regenwasserentsorgung

Eine öffentliche Regenwasserableitung besteht im Plangebiet nicht.

Die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser ist in der konkreten Planung der Vorhaben zu prüfen. Grundsätzlich ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück abzuleiten, auf dem es anfällt, d.h. die Möglichkeiten der Versickerung oder der weiteren Verwendung (wie Nutzung zur Außenanlagenbewässerung) sind, nach Prüfung der Bodenverhältnisse und der daraus resultierenden und festzulegenden Versickerungsvarianten, voll auszuschöpfen. Durch die natürlichen Bodenverhältnisse (hoher Sandanteil) bestehen grundsätzlich gute Versickerungsverhältnisse.

Alle vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine genaue Planung und der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Abfallentsorgung

Der Landkreis Oberspreewald -Lausitz betreibt zusammen mit dem Landkreis Elbe-Elster den Abfallentsorgungsverband Schwarze Elster im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG vom 24.Februar 2012 (BGBl. IS. 212) und dem Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBL I S. 40) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzung des Abfallentsorgungsverbandes Schwarze Elster, siehe <https://www.schwarze-elster.de>.

Bei der Straßen- und Wegeplanung sind die Vorgaben der DGUV Information 214 033 – insbesondere die Abschnitte Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren – sowie der DGUV Regel 114 601, da das Abholen bzw. Entleeren der Behälter an den Müllsammelplätzen weiterhin gefahrlos erfolgen muss.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Träger der Bauleitplanung gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung von Bauflächen und die geplante Neuversiegelung von Flächen entstehen Beeinträchtigungen für die Natur, Landschaft und Umwelt. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im Rahmen der Maßnahmenplanung wurden geeignete Maßnahmen erarbeitet, um die erheblichen Eingriffe in den Landschaftshaushalt zu kompensieren:

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Erarbeitet wurde er vom Büro für Baumbegutachtung & Landschaftsarchitektur Subatzus & Team.

7.5 Altlasten

Bodenbelastungen und der Umgang mit potenziellen Bodenbelastungen

Innerhalb des Baufeldes 5 des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung, die im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Brandenburg mit folgenden Fachinformationen erfasst ist:

ortsübliche Bezeichnung:	Altablagerung Großkoschen, Heinrichshügel 0143663135
Registriernummer:	Großkoschen Senftenberg
Gemarkung:	4 23
Flur:	405 tlw. 192 tlw.
Flurstück:	433870
Ostwert:	5705440
Nordwert:	Lagebezugssystem ETRS89/UTM Zone 33N.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWBB) liegt die Information vor, dass der Heinrichshügel aus einer Aufhaldung von Bauschutt und Erdaushub entstanden ist. Weiterhin soll der Heinrichshügel im Rahmen der Gestaltung des Naherholungsgebietes Anfang der siebziger Jahre rekultiviert und als Aussichtspunkt gestaltet worden sein. Weitere Angaben (z. B. Untersuchungen, Gutachten etc.) sind nicht bekannt/vorhanden.

Laut Begründung ist die Fläche 5 bzw. die Fläche des Aussichtshügels für eine Sport- und Freizeiteinrichtung (Sauna und Fitness) vorgesehen. Aufgrund der Nutzungsänderung sind ggf. Untersuchungen erforderlich, um eine mögliche Gefährdungslage durch die Altablagerung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung zu beurteilen und notwendige Maßnahmen abzuleiten. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist hierüber zu informieren bzw. einzubeziehen.

Die Belange des Bodenschutzes, insbesondere die des vorsorgenden Bodenschutzes, sollten bei der Erstellung von Unterlagen im Rahmen des Planungsverfahrens angemessen berücksichtigt werden.

Kampfmittel:

Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 11. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 3/2025 im Maßstab 1:100.000, wurde für o. g. Vorhaben keine Belastung festgestellt.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist zu beachten, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstellen gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die im räumlichen Geltungsbereich für den B-Plan Nr.32 vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des ZV LSB und des Landesamtes Landesamt für Umwelt (LfU).

Flur 004, Teilbereich aus Flurstück 405	Eigentum des ZV LSB
Flur 023, Teilbereich aus Flurstück 192	Eigentum LfU

Der ZV LSB plant den Erwerb des Flurstückes 192 vom LfU.

7.7 Kosten und Finanzierung

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Planungs- und investiven Kosten für die Erschließung und Begrünung werden durch den Antragsteller des Bebauungsplanes in vollem Umfang getragen.

8. VERFAHREN

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach § 2 Abs.1 und 4 BauGB durchgeführt (kein vereinfachtes Verfahren).

Die Verbandsversammlung des ZV LSB hat den Aufstellungsbeschluss Nr.13/01/2021 vom 27.05.2021 des Bebauungsplanes Nr. 32 „Umnutzung von Teilbereichen im Familienpark Großkoschen“ in der Stadt Senftenberg beschlossen und am 03.03.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz bekanntgemacht.

Am 02.10.2025 wurde die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 durch die Verbandsversammlung beschlossen und am 14.10.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz bekanntgemacht.

Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz am

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.02.2026 bis einschließlich 10.03.2026.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf (Stand: Januar 2026) mit Schreiben vom

Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung am

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz am

Öffentliche Auslegung des Entwurfes (Stand:) vom bis

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand:) mit Schreiben vom

Beschluss zur Abwägung am

Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung am

Mitteilung der Abwägungsergebnisse mit Schreiben vom:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Umnutzung von Teilflächen im Familienpark Großkoschen" der Stadt Senftenberg erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Art. 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Verordnung zur Durchführung des BImSchG (4. BImSchV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 12.11.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 355)

Bundesberggesetz (BBergG)

vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Raumordnungsgesetz (ROG)

vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

vom 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum BNatschG

(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG)

vom 24.05.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)

Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPg)

vom 10.07.2002 (GVBl. I/02, [Nr. 07], S. 62), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 09.02.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 6], S. 22)

Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.1999 (GVBl. I/99, [Nr. 17], S. 386), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17], S. 3)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S. 358), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 6 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S. 79)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

vom 06.06.1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S. 40), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], ber. [Nr. 40])

Baumschutzsatzung der Stadt Senftenberg

in der Fassung vom 21.09.2005

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)

vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Art. 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)