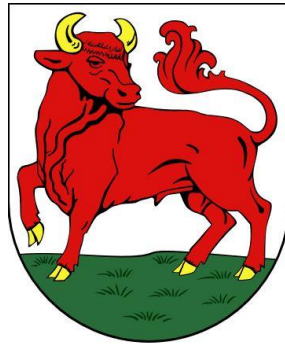


**Stadt Luckau
OT Kreblitz**



**Bebauungsplan Nr. 11.03
„Campingplatz Kreblitz“**

Begründung

**Entwurf
Stand: 16.06.2026**

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen.....	3
1.1.	Bauleitplanverfahren.....	3
1.2.	Verfahrensschritte.....	3
1.3.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Vorhabenbeschreibung	5
2.1.	Planungsanlass und Erfordernis/Ziel und Zweck der Planung	5
2.2.	Lage und Umfang	6
2.2.1.	Flächenbilanz und Flurstücke	7
2.3.	Ausgangssituation	7
2.3.1.	Stadträumliche Einbindung	7
2.3.2.	Bebauung und Nutzung.....	7
2.3.3.	Erschließung	8
2.3.4.	Natur und Umwelt.....	10
3.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung	10
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
3.2.	Ziele der Landesplanung	10
3.3.	Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald	12
3.4.	INSEK – Strategie Luckau 2030.....	12
3.5.	Flächennutzungsplan	13
4.	Inhalte der Planung	14
4.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	14
4.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	16
4.1.3.	Stellplätze	16
4.2.	Verkehrsflächen.....	16
4.3.	Grünflächen.....	17
4.4.	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	17
4.5.	Nachrichtliche Übernahme	18
5.	Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag	18

Begründung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	6
Abbildung 2: Flucht- und Rettungsplan / Brandschutzkonzept	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen FNP	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz in m ²	7
Tabelle 2: Art der baulichen Nutzung	14
Tabelle 3: Maß der baulichen Nutzung	15

1. Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

1.1. Bauleitplanverfahren

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung und Ordnung der Fläche wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Außerdem ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Im Rahmen des Verfahrens werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Stadt Luckau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Dieser weist die Fläche als Sonderbaufläche mit der Bezeichnung Campingplatz aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB – **30.10.2025**
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses – **26.11.2025**
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB – **26.11.2025**
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB – **01.12.2025 bis einschl. 15.01.2026**
- 5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – vsl. 27.08.2026**
6. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
7. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
9. Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
10. Bekanntmachung der Satzung

1.3. Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** - 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
- **BauNVO** - 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
- **PlanZV** - 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
- **BbgDSchG** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) — Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], I S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9)
- **WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- **BbgWG** - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- **BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABl./19, [Nr. 43], S. 1149)
- **BbgCWPV** - Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung) vom 18. Mai 2005 (GVBl.II/05, [Nr. 14], S. 254)
- **LEP HR** - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 01. Juli 2019
- **BbgBO** - Brandenburgische Bauordnung 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])

2. Vorhabenbeschreibung

2.1. Planungsanlass und Erfordernis/Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet wird seit 1992 durchgängig und erfolgreich als Campingplatz betrieben. Der Campingplatz verfügt derzeit über 162 Campingeinheiten für Dauer- und Durchgangscamper, Flächen für die Aufstellung von Zelten, zwei Sanitär- und Waschkäuser jeweils mit Ferienwohnungen im oberen Geschoss sowie Lagerräumen und einem Gemeinschaftsraum. Der Campingplatz wird ganzjährig betrieben und weist eine gute, in der Hauptsaison sehr gute Auslastung auf.

Aufgrund der sich in den letzten Jahren deutlich erhöhten Anforderungen der Erholungssuchenden an die Infrastruktur von Campingplätzen in Verbindung mit immer hochwertigeren Wohnmobilen und Wohnwagen mit und ohne feste Vorzelte bis hin zu modernen Mobilheimen sollen mit dem Vorhaben die planungsrechtlichen Grundlagen für notwendige Investitionen und die Zulässigkeit dieser neuen Campingformen geschaffen werden. Übergeordnetes Ziel ist dabei den dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb des Campingplatzes und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern.

Das wirtschaftliche Konzept des Campingplatzes bilden im Kern die Dauer- und Durchgangscamper wobei hier der Anspruch besteht die Campingeinheit als Ausgangspunkt für Tages-/Mehrtagesausflüge zu nutzen und die wetterfesten Vorzelte ganzjährig auf der Campingeinheit zu belassen. Darüber hinaus werden Campingeinheiten für das Aufstellen von Mobilheimen stark nachgefragt. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden ist vorgesehen je Campingeinheit eine bauliche Nutzung von 50m² zuzüglich Nebenanlagen zu ermöglichen.

Zunehmende wirtschaftliche Bedeutung entwickelt die Gruppe der Erholungssuchenden ohne eigenes Wohnmobil, eigenen Wohnwagen oder Zelt. Dies sind insbesondere Rad- und Wandertouristen aber auch Erholungssuchende, welche außerhalb des hochfrequentierten Spreewaldes Entschleunigung und Ruhe im Naturraum suchen. Für erstere wird eine deutliche Zunahme des Bedarfes nach Fertigstellung des in Bau befindlichen Bienenradweges, welcher direkt an den beliebten Gurkenradweg anschließt und als Verbinder nach Luckau dient, erwartet. Für diese Zielgruppen ist das Vorhalten von Unterkünften in Form von Ferienwohnungen zwingend erforderlich. Das Vorhaben sieht daher die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Gebäudes als Lückenschluss zwischen den Bestandsgebäuden vor.

Darüber hinaus sollen die Sanitäreinrichtungen modernisiert werden, eine Verkaufsstelle mit Gütern für die Versorgung des Campingplatzes (vorzugsweise regionaler Herkunft) sowie für die Schank- und Speisewirtschaft eingerichtet werden und ein Bereich zur Freizeitgestaltung geschaffen werden.

Die geplanten Vorhaben sind aktuell nicht genehmigungsfähig. Da der Campingplatz im Außenbereich liegt, sind diese nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um den Weiterbetrieb, die Weiterentwicklung und die baulichen Veränderungen zu ermöglichen und die geplanten Ziele zu erreichen, ist zunächst ein Bauleitplanverfahren erforderlich da die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung den heutigen Marktgegebenheiten nicht gerecht wird. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO geschaffen werden. Das Planungsvorhaben strebt dabei ausdrücklich die weitere Beibehaltung des Charakters der Nutzung für den grundsätzlich nicht dauerhaften, sondern nur vorübergehenden Aufenthalt an.

Begründung

2.2. Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet liegt südwestlich des Siedlungsbereichs des Ortsteils Kreblitz nahe der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Gießmannsdorf. Das Plangebiet ist über die Straße *Zur Schafsbrücke* an das öffentliche Straßennetz angebunden, welche an die K6139 und K6137 anschließt.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 2,68 ha und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Straße *Zur Schafsbrücke* sowie Flächen für die Landwirtschaft und die Ortslage Kreblitz
- Im Osten: Fließgewässer *Berste*, Flächen für die Landwirtschaft und eine Stromleitungstrasse
- Im Süden: Flächen für die Landwirtschaft und eine Stromleitungstrasse
- Im Westen: Flächen für die Landwirtschaft

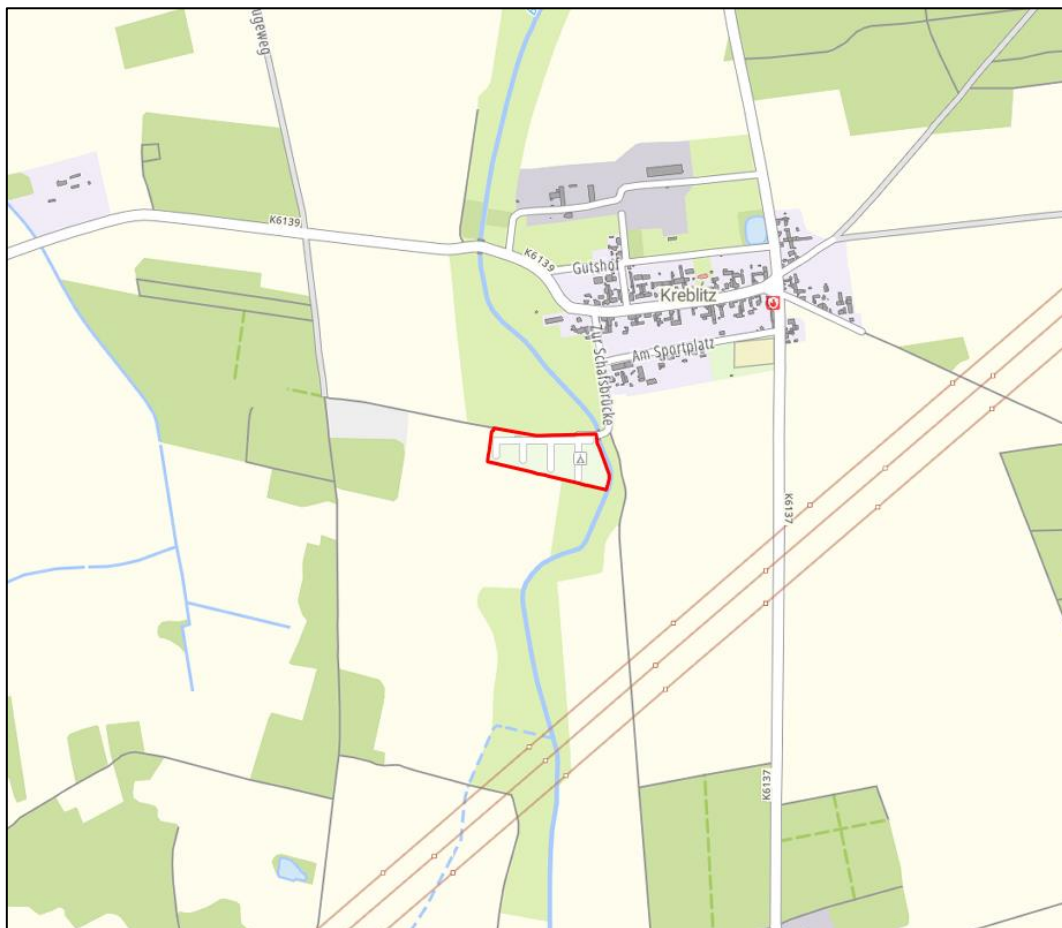


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Begründung

2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind:

Gemarkung Kreblitz 123250

Flur 006,

Flurstücke: 66, 67, 68, 157, 158, 159, 160, 161, 162

Flurstücke, die nur teilweise von der Planung betroffen sind:

Gemarkung Kreblitz 123250

Flur 006

Flurstücke 56 (ca. 123m²), 65 (ca. 435m²), 155 (ca. 25m²)

Hinweis: Im Aufstellungsbeschluss war das Flurstück 155 nicht im Geltungsbereich enthalten. Die Einbeziehung des Flurstücks 155 erfolgt erst zum vorliegenden Entwurf. Der Grund dafür ist, dass durch die Einarbeitung der Vermessungsgrundlage ersichtlich wurde, dass das Bestandsgebäude am östlichen Rand des Baufelds B1 teilweise auf das Flurstück 155 hineinragt. Um potenzielle bauliche Aktivitäten an dem Gebäude ordnungsgemäß ausführen zu können wurde in Absprache mit dem Landkreis Dahme-Spreewald und der Stadt Luckau die Teilfläche mit einbezogen.

Die Flächenbilanz zum Vorhaben wird in *Tabelle 1* aufgeführt.

Festsetzung	Grundfläche in m²
Sondergebiet Erholung	ca. 1.525
<i>davon B1 - Ferienhausgebiet</i>	<i>ca. 1.125</i>
<i>davon B2 - Campingplatzgebiet</i>	<i>ca. 400</i>
<i>davon B3 - Campingplatzgebiet</i>	<i>ca. 20.297</i>
Grünfläche „Zeltplatz“	ca. 1.865
<i>davon Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz</i>	<i>ca. 675</i>
Private Verkehrsfläche	ca. 3.209
Fläche Gesamt	ca. 26.896

Tabelle 1: Flächenbilanz in m²

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Die Stadt Luckau liegt im Süd-Westen des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Nachbargemeinden im Amt Unterspreewald sind die Gemeinden Drahnisdorf, Kasel-Golzig und Bersteland, die Kreisstadt Lübben (Spreewald), im Landkreis Oberspreewald-Lausitz die Städte Lübbenau/Spreewald und Calau, im Landkreis Elbe-Elster die Gemeinde Crinitz, im Landkreis Teltow-Fläming die Gemeinde Dahmetal im Amt Dahme/Mark und im Landkreis Dahme-Spreewald die Gemeinde Heideblick.

Das Plangebiet liegt unmittelbar südwestlich des Siedlungsbereiches des Ortsteils Kreblitz, welcher nördlich der Kernstadt Luckau liegt. Der Ortsteil ist durch die K6137 mit der Kernstadt verbunden.

2.3.2. Bebauung und Nutzung

Aktuell dient das Plangebiet dem ansässigen Campingplatz für unterschiedliche Nutzungszwecke. Im Bereich B1 des Plangebietes bestehen zwei Gebäude (1 und 2), welche den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzes, zentrale Sanitäranlagen und Ferienwohnungen in sich konzentrieren.

Begründung

Hinzu kommen betriebsnotwendige Nebenanlagen (Lagerflächen, Gemeinschaftsraum, zentrale Abfallsammelbehälter etc.).

Die Bereiche B2 und B3 werden aktuell als Stellplatzflächen des Campingplatzes genutzt. Vervollständigt wird das Plangebiet durch die private Straßenverkehrsfläche.

2.3.3. Erschließung

Medienanschlüsse / Abfallentsorgung

Aufgrund der bestehenden Nutzung liegen bereits alle notwendigen Medienanschlüsse am Plangebiet an, sodass durch die zukünftige Nutzung kein Bedarf an zusätzlichen Investitionen der öffentlichen Hand entsteht.

Wasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz über das öffentliche Wegeflurstück 155 angeschlossen. Intern verfügt das Plangebiet über eine Unterverteilung, an welcher das Gebäude 2 (über Baufeld B1) sowie die jeweiligen Campingeinheiten (inkl. dem Baufeld B2) angeschlossen sind. Neu zu errichtende bauliche Anlagen im Baufeld B1 und B2 sind dementsprechend wassertechnisch erschlossen.

Abwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Abwassernetz über das öffentliche Wegeflurstück 155 sowie das Flurstück 158 angeschlossen. Gebäude 1 und 2 verfügen jeweils über einen gesonderten Anschluss an das Abwassernetz. Neu zu errichtende bauliche Anlagen im Baufeld B1 und B2 sind dementsprechend abwassertechnisch erschlossen. Auf dem Flurstück 158 befindet sich eine Schmutzwasserhebeanlage (nord-ost), welche durch den TAZV Luckau betrieben wird und in dessen Besitz ist.

Niederschlagsentwässerung

Im Falle eines Starkregenereignisses verläuft der anfallende Niederschlag in die Berste. Der restliche Niederschlag kann auf der Planfläche bzw. den Campingeinheiten direkt versickern, da in diesem Bereich keine feste Bodenversiegelung zulässig ist oder wird für eine spätere Bewässerung der Campingeinheit aufgefangen (Brauchwasser zur Gartenbewässerung).

Strom

Das Plangebiet ist an das öffentliche Stromnetz über das öffentliche Wegeflurstück 155 (Gebäude 1) angeschlossen. Intern verfügt das Plangebiet über eine Unterstromverteilung, an welcher das Gebäude 2 (über Baufeld B1) sowie die jeweiligen Campingeinheiten (inkl. dem Baufeld B2) angeschlossen sind. Neu zu errichtende bauliche Anlagen im Baufeld B1 und B2 sind dementsprechend elektrisch erschlossen.

Gas

Das Plangebiet ist an das öffentliche Gasnetz über das öffentliche Wegeflurstück 155 angeschlossen. Die Gebäude 1 und 2 verfügen dabei jeweils über einen gesonderten Anschluss. Neu zu errichtende bauliche Anlagen im Baufeld B1 und B2 sind dementsprechend erschlossen.

Begründung

Telefon/Internet

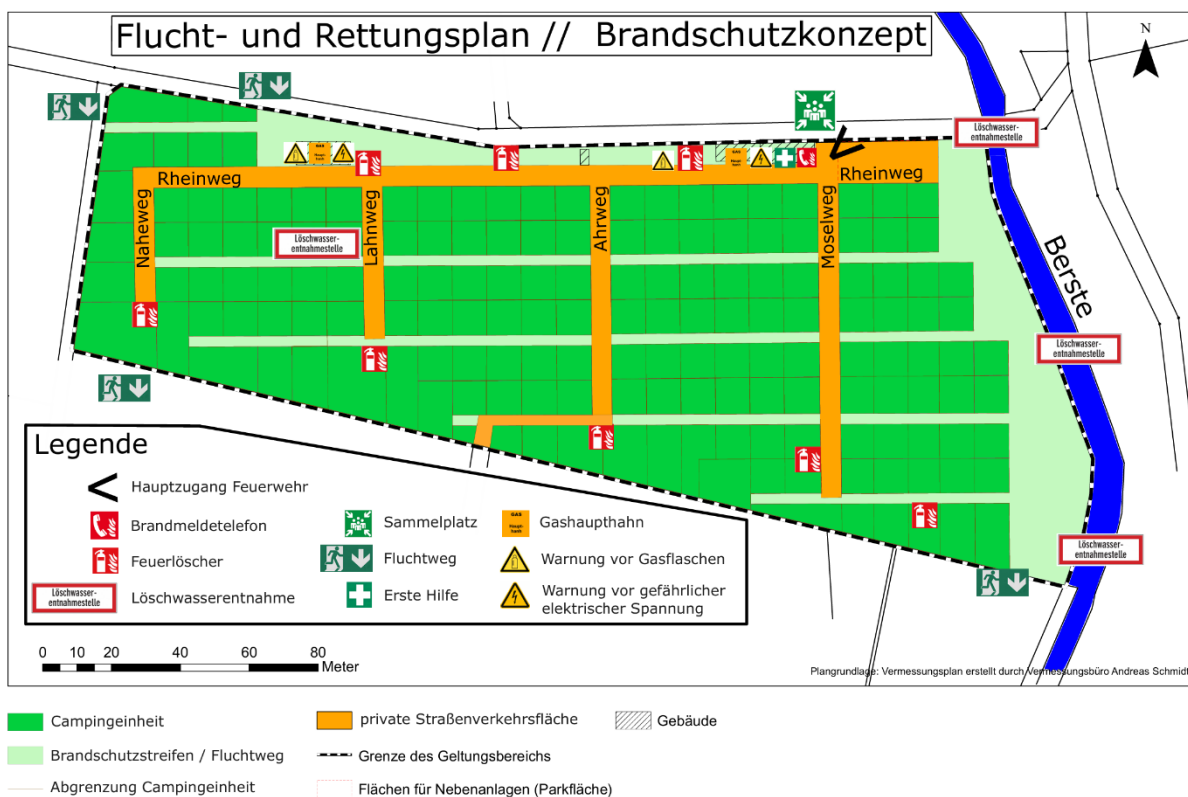
Das Plangebiet ist an das öffentliche Telefonnetz über das öffentliche Wegeflurstück 155 angeschlossen. Ein zukunftsfähiger Breitbandanschluss des Plangebietes (Gebäude 1) wird derzeit hergerichtet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über das öffentliche Wegeflurstück 155. Der Abfallsammelplatz ist im Baufeld B1 vorhanden und vom öffentlichen Wegeflurstück zugänglich. Eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge über die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereich ist daher nicht notwendig.

Brandschutz/-konzept

Der Campingplatz weist aufgrund seiner langjährigen bestehenden Nutzung bereits ein bewährtes Brandschutzkonzept auf. Kern dieses Konzept ist das angrenzende Fließgewässer „Berste“, welches der Bereitstellung von Löschwasser dient. Dieses ist dauerhaft über eine naheliegende Staustufe (ca. 50m stromabwärts) angestaut und liefert drei dauerhafte Löschwasserentnahmestellen. Zusätzlich ist ein Löschwasserreservoir (ca. 8,1m³, ganzjährig) im westlichen Teilbereich des Plangebiets für die Brandbekämpfung vorhanden. An diversen Standorten sind Feuerlöscher verfügbar. Eine grafische Übersicht des Brandschutzkonzeptes ist Abbildung 2 zu entnehmen.



Stand 27.05.2026

Abbildung 2: Flucht- und Rettungsplan / Brandschutzkonzept

Begründung

Gemäß BbgCWPV sind im Plangebiet die jeweiligen Aufstellbereiche der Campingeinheiten (<2.000m²) durch 5m breite Brandschutzstreifen getrennt angelegt. Zwischen den bebauten Bereichen der Campingeinheiten wird ein Mindestabstand von 2m festgesetzt.

Die zentrale Feuerwehrezufahrt erfolgt über die öffentliche Straße „Zur Schafsbrücke“ und schließt an die innere Erschließung des Campingplatzes (Wegebreiten 6m) an. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist durch einen Notschlüsselkasten mit Glasscheibe am Eingangsgebäude gewährleistet.

Im Bedarfsfall werden neben der Ortswehr Kreblitz die Ortswehr Gießmannsdorf (LF 20 KatS, Löschmittel 1m³ Wasser) und die Stadtwehr Luckau (TLF 20/40, Löschmittel 4,5m³ Wasser, TLF 16/25, Löschmittel 2,4m³ Wasser, LF 16/12, Löschmittel 2m³ Wasser) eingesetzt. Die mitgeführten Löschmittel dienen der Brandbekämpfung bis zur Fertigstellung der Wasserzuführung aus der Berste.

2.3.4. Natur und Umwelt

Alle relevanten Belange zu Natur und Umwelt werden im beiliegenden Umweltbericht sowie Artenschutzfachbeitrag behandelt.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3.2. Ziele der Landesplanung

Das Planungsvorhaben befindet sich im Ortsteil Kreblitz des Mittelzentrums Luckau und ist somit ein Vorhaben im ländlichen Raum. Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 sind *„die ländlichen Räume in ihren Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Erholungs- und Sozialraum dauerhaft zu sichern“*. *„Insbesondere die Mittelzentren im ländlichen Raum haben hierbei eine herausgehobene Bedeutung.“*

„Dazu ist eine ländliche Entwicklung zu betreiben, in deren Mittelpunkt die Schaffung dauerhafter Erwerbsgrundlagen, ..., für die ländliche Bevölkerung stehen“. Weiterhin heißt es, dass *„die Bevölkerung in den Städten und Dörfern der ländlichen Räume eine wirtschaftliche Existenz und vielfältige Chancen zur persönlichen Entfaltung finden. Für die ländlichen Räume wird die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ... und der Aufbau regionaltypischer Tourismusformen vorangetrieben“*.

Dies wird in der Begründung des LEP HR weiter untersetzt. *„Dazu sind lokale und regionale Wirtschaftskreisläufe zu stärken und nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen dort, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse absehbar schwieriger werden, regionale Wertschöpfung generiert werden kann. Neben der Sicherung von traditionellen Erwerbsquellen ... ist deren Ergänzung durch nachhaltige, neue Entwicklungsoptionen erforderlich. Dabei kommt dem Tourismus ... eine maßgebliche Rolle zu“*.

Das Planungsvorhaben entspricht insofern im Grundsatz den ländlichen Entwicklungszielen des LEP HR.

Begründung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen der Landesplanung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) beurteilt. Seitens der GL sind für das Planungsvorhaben insbesondere die Vereinbarkeit mit den Zielen 5.2 – Anschluss neuer Siedlungsflächen, 5.4 – Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen und 6.2 – Freiraumverbund herzustellen.

Im Ergebnis der Stellungnahme konnte kurzfristig ein Abstimmungstermin mit der GL vereinbart werden, um die möglichen Widersprüche zu diskutieren und ein Einvernehmen der Planung mit den Zielen der Landesplanung herzustellen. Durch die gemeinsame Absprache konnten folgende Ergebnisse zu den Zielen erreicht werden:

Ziele 5.2 – Anschluss neuer Siedlungsflächen und 5.4 – Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Vorangestellt sei, dass das Planungsvorhaben nicht auf die Entwicklung einer Wohnnutzung und somit Entwicklung einer Siedlungsfläche abzielt. Vielmehr ist der zeitlich begrenzte Aufenthalt (nicht auf Dauer angelegt) für touristische Zwecke und Erholung gemäß den beschriebenen Zielgruppen Gegenstand des Planungsvorhabens. Eine Ausnahme bildet die Möglichkeit des Dauerwohnens für Betreiber und Betriebsangehörige.

Durch die GL wurden die nachstehenden Voraussetzungen für die Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den Zielen des LEP HR benannt, welche im vorliegenden Planentwurf eingearbeitet wurden.

-> die Art der baulichen Nutzung wird präzisiert zu einem Sondergebiet Erholung - Campingplatzgebiet (gem. § 10 BauNVO)

-> die Neuerrichtung von festen Ferien- und Wochenendhäusern ist im Rahmen des geplanten Vorhabens im Baufeld B3 unzulässig. Die Nutzung und Neuerrichtung von festen Ferien- und Wochenendhäusern ist nur im Baufeld B1 entsprechend zulässig. Im restlichen Teil des Geltungsbereichs auf dem Baufeld B3 sind neben den Stellplätzen für Wohnmobile auch Wohnwagen mit und ohne feste Standvorzelte, Mobilheime und Zelte zulässig, welche ihrem Charakter nach jederzeit örtlich verschoben werden können

-> Das Baufeld B2 soll nach Möglichkeit in das Baufeld B1 integriert werden. Sollte dies aufgrund mangelnder Fläche nicht möglich sein, können geplante bauliche Anlagen alternativ an dem horizontal verlaufenden Verkehrsweg ausgerichtet werden

-> Der Standort des Spielplatzes kann verändert werden, um mehr Fläche für das Baufeld B1 zu gewinnen

Die genannten Punkte wurden in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet, um ein Einvernehmen mit den Zielen der Landesplanung herzustellen. So sind im vorliegenden Entwurf die Neuerrichtung von baulichen Anlagen, welche auch Ferienwohnungen beinhalten können, nur im Baufeld B1 zulässig. Das Baufeld B6 (Vorentwurf) wurde aufgelöst und die Fläche zum Baufeld B3 hinzugefügt. In B3 sind neben Stellplätzen für Wohnmobile und Wohnwagen mit und ohne feste Standvorzelte, Mobilheime und Zelte zulässig. Das Baufeld B2 wurde an die horizontal verlaufende private Verkehrsfläche verschoben, da die benötigten Flächen nicht in B1 bereitgestellt werden können.

Ziel 6.2 – Freiraumverbund

Es konnte festgestellt werden, dass die Planung dem Ziel 6.2 nicht widerspricht. Grundlage für diese Feststellung ist, dass es sich bei der Vorhabenfläche um eine für die Entwicklung geschützte Fläche (vgl. S. 76, Abs. 2, Anstrich 2 LEP HR) handelt: *„Bei Inkrafttreten des LEP HR bereits bekannt gemachte, genehmigte oder als Satzung beschlossene Bauleitpläne oder dargestellte Bauflächen aus wirksamen Flächennutzungsplänen wurden nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes. Die Entwickelbarkeit von verbindlichen Bauleitplänen aus diesen Flächennutzungsplänen bleibt unberührt“*. Die Vorhabenfläche ist in dem seit 2006 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Luckau als Sonderbaufläche mit der Bezeichnung Campingplatz ausgewiesen.

Zudem sind in der Festlegungskarte des LEP HR nur Strukturen oberhalb einer Größe von 20ha aufgenommen. Aufgrund dieser Unschärfe ist die aktuell bereits bestehende Nutzung nicht hinterlegt. Es liegt insofern keine Inanspruchnahme des Freiraumes vor, auch abseits der Feststellung einer geschützten Fläche für die Entwicklung.

Der vorliegende Planentwurf wurde im Vorfeld der förmlichen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut mit der GL abgestimmt. Die GL hat das Einvernehmen der Planung mit den Zielen der Landesplanung mit Schreiben vom 09.06.2026 bestätigt.

3.3. Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

Nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg vom 1. April 2020 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald die beschlossene Aufstellung des Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald und die beschlossene Gliederung bekannt gemacht. Aktuell liegt kein Entwurf vor, der relevante Informationen für das vorliegende Planverfahren enthalten könnte.

3.4. INSEK – Strategie Luckau 2030

Die Stadt Luckau hat in der Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2019 das INSEK „Strategie Luckau 2030“ beschlossen. Das Thema Tourismus wird in dem Konzept umfassend behandelt. Es wird festgestellt, dass der Tourismus für die Stadt Luckau ein wichtiges wirtschaftliches Standbein ist. Konsequenter Weise gehört es zu den inhaltlichen Prioritäten durch kommunale Maßnahmen (z.B. Bauleitverfahren) wirtschaftliche Potentiale insbesondere im Tourismus zu heben (Vgl. S 25). Die Weiterentwicklung des Campingplatzes, welche durch die vorliegende Planung ermöglicht werden soll, wird für die Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus in der Stadt Luckau nur förderlich sein.

3.5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Luckau für den Ortsteil Kreblitz weist die gesamte Planfläche als Sonderbaufläche mit der Bezeichnung Campingplatz aus. Der Flächennutzungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2006 beschlossen. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.06.2006 erteilt. Die vorliegende Planung entwickelt sich daher aus dem gültigen Flächennutzungsplan und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

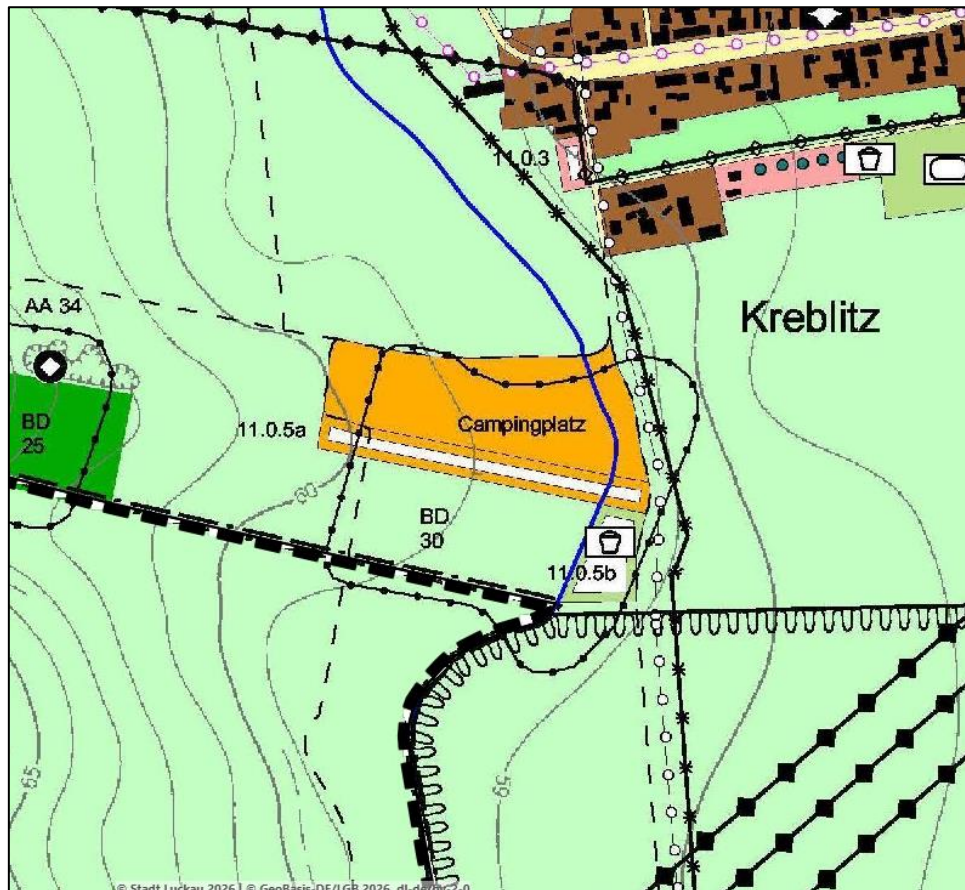


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen FNP

4. Inhalte der Planung

4.1. Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung zur textlichen Festsetzung			
	Sondergebiet Erholung gem. § 10 Abs. 1 BauNVO		
	B1 - Ferienhausgebiet	B2 - Campingplatzgebiet	B3 - Campingplatzgebiet
Hauptnutzung	- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Campingbetriebes - Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen - Zentrale Sanitäranlagen - Ferienwohnungen	- Einrichtungen, die der Freizeitgestaltung der Nutzer des Campingplatzes dienen - Läden, die der Versorgung des Campingplatzes dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften	- Campingeinheiten = Wohnmobile und Wohnwagen mit und ohne festes Standvorzelt, Mobilheime und Zelte
Begrenzungen	gem. Abständen der BbgCWPV		
Nebennutzungen	- Zentrale Abfallsammelbehälter - Lagerflächen, die der Zweckbestimmung dienen - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Anlagen zur Kleintierhaltung	- technische Anlagen der Ver- und Entsorgung	- unbefestigte Wege (Brandschutzstreifen), Schmutzwasserhebeanlage
Unzulässig	Dauerwohnen mit Ausnahme der Betreiber und Betriebsangehörigen	Dauerwohnen	Dauerwohnen

Tabelle 2: Art der baulichen Nutzung

Begründung

Maß der baulichen Nutzung zur textlichen Festsetzung			
	B1 - Ferienhausgebiet	B2 - Campingplatzgebiet	B3 - Campingplatzgebiet
GF-Gebäude/ Campingeinheit (max.)	120m ²	175m ²	50m ² je Campingeinheit
GF- Nebenanlagen	100m ²	50m ²	35m ² je Campingeinheit davon 25m ² überdacht
überbaubare Grundstücks- fläche (max.)	700m ² (305m ² im Bestand bereits vorhanden)	400m ²	entfällt
Geschosse	II	I	I
OK der baul. Anlagen	6,50m	4,0m	4,0m
Bauweise	o	o	o

Tabelle 3: Maß der baulichen Nutzung

Erläuterung zur Tabelle: Die Flächenangaben in der Zeile „GF-Gebäude/Campingeinheit (max.)“ geben an, wie groß die Grundfläche der einzelnen zulässigen Gebäude oder Nutzung je Campingeinheiten im jeweiligen Bereich maximal sein dürfen. In der Zeile „GF-Nebenanlagen“ gilt selbiges für die Nebenanlagen. Die Angaben in der Zeile „überbaubare Grundstücksfläche (max.)“ sagen aus, wieviel Fläche insgesamt durch alle im jeweiligen Bereich zulässigen Gebäude überbaut werden kann. Für B1 ergibt sich hieraus eine theoretische GRZ von 0,62 (700m² / 1.125m²). Für das vorliegende Planverfahren wurde sich dafür entschieden, die maximal überbaubare Grundstücksfläche als feste Flächenangaben festzusetzen, und nicht als prozentualen GRZ-Wert. Die Angabe der theoretischen GRZ dient hier daher nur als Zusatzinformation. Aktuell stünden in B1 noch weitere 395m² zur Neuerrichtung von Gebäuden zur Verfügung.

Für den Bereich B3 entfällt diese Angabe, da die dort zulässigen Nutzungen keine Überbauung bewirken. Dort gilt, dass die gesamte ausgewiesene Fläche (20.297m²) durch die zulässigen Nutzungen in Anspruch genommen werden kann.

Die Aufteilung der Baufelder orientiert sich an der Nutzung im Bestand und der zukünftig zulässigen Nutzungen gemäß den Zielen der Landesplanung. Wie im Kapitel 3.2 erläutert, ist die Errichtung von festen Ferien- und Wochenendhäusern in den Baufeldern B2 und B3 nicht zulässig, da diese den Zielen 5.2 und 5.4 LEP HR widersprechen würde. In B3 sind daher nur die über den Begriff der Campingeinheit definierten Nutzungen zulässig. Die Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen zum vorübergehenden Aufenthalt ist in B1 zulässig, da diese dort im Bestand bereits vorhanden sind. Die Bezeichnung „Sondergebiet Erholung - Campingplatzgebiet“ wäre daher für B1 nicht passend. Da jedoch gem. § 10 Abs. 2 BauNVO für Sondergebiete, die der Erholung dienen, eine Zweckbestimmung festzusetzen ist, wird für das Baufeld B1 die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Gemäß § 10 BauNVO sieht ein Sondergebiet für Erholung Nutzungen mit Wochenend-, Ferienhäusern oder als Campingplatz vor. Allerdings ist bei heutzutage üblichen Campingnutzungen oft der Fall, dass

Begründung

die Grenzen zwischen den Nutzungen verschwimmen. Auch in der vorliegenden Planung sollen insbesondere im Bereich B3 Nutzungen zulässig sein, welche sich nicht strikt unter nur eine der Kategorien gem. § 10 BauNVO einordnen lassen. Die Stadt Luckau hat in Ausübung ihrer Planungshoheit und nach Hinweis der Gemeinsamen Landesplanung daher für den Bereich B3 den Begriff „Campingplatzgebiet“ gewählt und die zulässigen Nutzungen unter dem Begriff „Campingeinheiten“ konkretisiert und eingeordnet. Auch die Zulässigkeit von Mobilheimen fällt unter diese Kategorie. Eine Definition für Mobilheime ist in der Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2005 nicht aufgeführt. Lediglich der Satz *„Nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Campingfahrzeuge gelten als Wochenendhäuser“* ermöglicht eine Abgrenzung. Die Mobilheime, welche durch die vorliegende Planung inkludiert werden, werden genau wie Wohnmobile und Wohnwagen jederzeit ortsveränderlich aufgestellt. Sie verfügen wie Wohnmobile und Wohnwagen auch über ein zweiachsiges Fahrgestell und haben keinen Kontakt zum Boden im Sinne einer baulichen Gründung. Sie lassen sich daher problemlos in den Begriff „Campingeinheiten“ einordnen, genau wie die weiteren Nutzungen (Wohnmobile und Wohnwagen mit und ohne festes Standvorzelt, Zelt) auch.

Im Baufeld B2 sind Einrichtungen, die der Freizeitgestaltung der Nutzer des Campingplatzes dienen und Läden, die der Versorgung des Campingplatzes dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO können in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets (...) allgemein zulässig sind. Die geplanten Nutzungen entsprechen dieser Festlegung und sind daher mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ vereinbar.

4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind ohne Abstand zu den Flurstücksgrenzen der Geltungsbereichsgrenze gesetzt, da die Bestandsnutzung im Geltungsbereich bis an diese Grenzen heranrückt. Durch die gewählten Baugrenzen wird jegliche Bestandsnutzung in den Plan einbezogen.

4.1.3. Stellplätze

Pkw-Stellplätze für den Besucherverkehr sind in der Planzeichnung als „Flächen für Nebenanlagen – Stellplatz“ auf der privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese befinden sich nord-östlich am Einfahrtsbereich, sind im Bestand bereits vorhanden und dienen ausschließlich als Pkw-Stellplätze (bzw. Parkplätze).

Pkw-Stellplätze für die Nutzungen in B1 sind nur im Bereich B1 in unbefestigter Weise anzulegen. Die PKW-Stellplätze für die Campingeinheiten in B3 sind an der jeweiligen Campingeinheit in unbefestigter Weise anzulegen. Eine gesonderte Flächenausweisung für diese Stellplätze erfolgt nicht. Für den Bereich B2 sind keine Pkw-Stellplätze notwendig.

4.2. Verkehrsflächen

Es wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der inneren Erschließung des Campingplatzes und ist im Bestand vorhanden. Die Verkehrsfläche ist nicht vollversiegelt, die Tragfähigkeit erlaubt die Befahrung mit großen Wohnmobilen, Wohnwagen und Mobilheimen sowie Feuerwehrfahrzeugen.

Begründung

Darüber hinaus bestehen unbefestigte Erschließungswege, welche gleichzeitig als Brandschutzstreifen dienen.

4.3. Grünflächen

Im östlichen Teil der Planfläche wird eine Grünfläche „Zeltplatz“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Stellflächen für Zelte für den vorübergehenden Aufenthalt zulässig. Die Grünfläche dient außerdem als Fläche für Kompensationsmaßnahmen, welche durch den Umweltbericht ermittelt worden sind.

Am östlichen Rand der Grünfläche werden Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz gem. § 9 BauGB festgesetzt. Diese haben eine Breite von fünf Metern und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind als Uferschutzzone zum Gewässer „Berste“ herzustellen.

4.4. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Im beiliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt:

V-1 Vögel: Auf Glasaußenwände oder verglaste Hauswände ist bestenfalls zu verzichten oder es sind Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag umzusetzen (Punkte im Abstand von 9 cm).

V-2 Vögel: Die Baumaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Nester führen können, dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen.

V-3 Vögel/Fledermäuse: Auf künstliche Beleuchtungsanlagen mit sehr hoher Intensität soll nach Möglichkeit während der Bauphase verzichtet werden. Nächtliche Baumaßnahmen sind auszuschließen.

V-4 Amphibien: Um einen Konflikt mit Amphibien zu vermeiden, ist während Baumaßnahmen ein Amphibienschutzzaun zu errichten.

V-5 Fledermäuse: Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Gebäude abgerissen werden, ist vor Beginn der Abbrucharbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob sich Fledermausquartiere in Spalten, Nischen oder sonstigen geeigneten Strukturen befinden. Der Abriss darf erst erfolgen, wenn eine Besetzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Im beiliegenden Umweltbericht wurden folgende Kompensationsmaßnahmen festgelegt:

Je angefangene 50m² Neuversiegelung ist ein Baum zu pflanzen. Optional ist je angefangenem m² Neuversiegelung ein Strauch zu pflanzen. Die Baumschutzverordnung des Landkreis Dahme-Spreewald ist zu beachten. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze gem. der Pflanzliste zu verwenden.

Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Betula pendula - Sand-Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Rot-Buche

Sträucher

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina agg. - Hunds-Rose

Rosa corymbifera agg. - Hecken-Rose

Rosa rubiginosa agg. - Wein-Rose

Rosa elliptica agg. - Keilblättrige Rose

Rosa lomentosa agg. - Filz-Rose

Begründung

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus torminalis - Elsbeere

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Ulmus glabra - Berg-Ulme

Ulmus laevis - Flatter-Ulme

Ulmus minor - Feld-Ulme

Malus domestica - Kultur-Apfel

Malus sylvestris - Wild-Apfel

Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer

Prunus cerasus - Sauer-Kirsche

Platanus × hispanica - Ahornblättrige Platane

Pyrus communis - Kultur-Birne

Pyrus pyraster - Wild-Birne

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel

Corylus avellana - Strauchhasel

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata - Zweigrifflicher Weißdorn

Cytisus scoparius - Besen-Ginster

4.5. Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 10108 „Siedlung Bronzezeit und slawisches Mittelalter“. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

5. Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag

Der Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag wird der Begründung in einem separaten Dokument beigelegt.