

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3**

### **DER GEMEINDE KREMS II**

#### **- FERIENHAUSGEBIET WARDERBRÜCK -**

für das Gebiet östlich der Straße Warderbrück, südlich des  
Wardersees und nördlich der Trave

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)

#### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....1</b>
1.1	Lage des Plangebietes..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens ..... 1
1.4	Rechtliche Bindungen ..... 1
1.4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ..... 1
1.4.2	Regionalplan für den Planungsraum I, 1998 ..... 2
1.4.3	Flächennutzungsplan ..... 2
1.4.4	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 1998 ..... 2
1.4.5	Landschaftsplanung ..... 2
1.4.6	Schutzverordnungen ..... 2
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....3</b>
2.1	Planungserfordernis ..... 3
2.2	Konkrete Planungsziele ..... 3
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 4
3.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 4
3.4	Baugestalterische Festsetzungen ..... 5
3.5	Verkehrliche Erschließung ..... 5
3.6	Ver- und Entsorgung ..... 5
3.7	Denkmalschutz ..... 7
3.8	Natur und Landschaft..... 7
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....8</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT ..... 8</b>
5.1	Veranlassung und Aufgabe des Umweltberichts ..... 8
5.2	Bestandsaufnahme ..... 8
5.2.1	Pflanzen und Tiere..... 11
5.2.2	Naturraum, Geologie und Boden..... 17
5.2.3	Wasser ..... 18
5.2.4	Klima/Luft..... 18
5.2.5	Landschaft ..... 19
5.2.6	Biologische Vielfalt..... 20
5.2.7	Natura 2000 ..... 20
5.2.8	Mensch und Gesundheit ..... 21

5.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
5.2.10	Emissionsvermeidung und Entsorgung .....	22
5.2.11	Energetische Ressourcen .....	22
5.2.12	Wechselwirkungen .....	22
5.3	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet .....	23
5.3.1	Übergeordnete Planungen .....	23
5.3.2	Schutzverordnungen .....	25
5.4	Beschreibung der Planung .....	25
5.4.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung .....	25
5.4.2	Vermeidung, Verringerung, Ausgleich von Eingriffen .....	26
5.4.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	27
5.5	Auswirkungen auf die Umweltbelange .....	27
5.5.1	Anlagebedingte Auswirkungen .....	27
5.5.2	Baubedingte Auswirkungen .....	28
5.5.3	Betriebsbedingte Auswirkungen .....	28
5.6	Natura 2000 – Vorprüfung .....	28
5.6.1	FFH-Gebiet 2127-391 „Travetal“ .....	28
5.6.2	EU-Vogelschutzgebiet DE 2028-401 „Warder See“ .....	31
5.7	Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	32
5.7.1	Auswirkungen auf die Umweltbelange .....	32
5.7.1.1	Mensch .....	33
5.7.1.2	Tiere und Pflanzen .....	33
5.7.1.3	Boden .....	35
5.7.1.4	Wasser .....	37
5.7.1.5	Klima / Luft .....	38
5.7.1.6	Landschaftsbild .....	38
5.7.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	39
5.7.2	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht .....	40
5.7.3	Maßnahmen zur Überwachung .....	40
5.8	Zusammenfassung .....	40
5.9	Literatur- und Quellenangaben .....	42
<b>6</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>43</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhausgebiet Warderbrück" der Gemeinde Krems II, Kreis Segeberg  
für das Gebiet östlich der Straße Warderbrück, südlich des Wardersees und nördlich der Trave**

### **1       AUSGANGSSITUATION**

#### **1.1       Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Warderbrück der Gemeinde Krems II zwischen der Kreisstraße 56 und dem Wardersee westlich der Trave. Im Einzelnen umfasst es die Flächen des ehemaligen Campingplatzes sowie die Freizeitflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,6 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### **1.2       Bestand**

Die Nutzung des Campingplatzes wurde im Jahre 2009 aufgegeben. Seither liegen die Flächen brach und werden regelmäßig unterhalten. Hochbauliche Anlagen befinden sich im vorgesehenen Geltungsbereich derzeit nicht.

Auf der Böschung zum Wardersee nördlich des Plangebietes stocken überwiegend Laubgehölze. Ebenso im Tal des ehemaligen Traveverlaufes zwischen dem Campingplatz und der Freizeitflächen im Osten.

Das Gelände weist Höhen um 30 m üNN auf. Der Wardersee im Norden liegt mit 25 m üNN ca. 5 m tiefer.

#### **1.3       Grundlage des Verfahrens**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2007 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krems II hat am 12.05.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

#### **1.4       Rechtliche Bindungen**

##### **1.4.1       Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Der Ortsteil Warderbrück der Gemeinde Krems II wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Bestandteil des 'Ländlichen Raumes' bezeichnet. Weiterhin sind die Trave als Biotopverbundachse - Landesebene sowie der Naturpark 'Holsteinische Schweiz' dargestellt.

#### **1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum I, 1998**

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Storman) weist das Plangebiet als Bestandteil des Naturparkes 'Holsteinische Schweiz' und eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft aus. Weiterhin findet sich die Darstellung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

#### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Krems II besitzt noch keinen Flächennutzungsplan. Mit Aufstellungsbeschluss vom 12.05.2011 soll dieser jedoch nun parallel zu diesem Bebauungsplan erarbeitet werden. Insofern wird der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### **1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 1998**

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Storman) ist der ehemalige Zeltplatz dargestellt. Weiterhin wird das Plangebiet als Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes, einer Hauptverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems und eines Gebietes mit besonderen ökologischen Funktionen ausgewiesen.

#### **1.4.5 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Krems II (16.12.2004) stellt den Geltungsbereich als Zeltplatz und Siedlungsfläche dar. Weiterhin sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes und der Gewässerschutzstreifen um den Wardersee verzeichnet. Der Bewuchs auf den Böschungen zum Wardersee sowie zwischen Campingplatz und Freizeitflächen ist als geschützter Biotop dargestellt. Im Bereich der Freizeitflächen ist ein einfaches Kulturdenkmal verzeichnet. Der Wardersee als vorhandene Biotopverbundfläche ist ebenfalls verzeichnet.

#### **1.4.6 Schutzverordnungen**

##### Gewässerschutzstreifen

Der § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) stellt Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 50 m um Gewässer erster Ordnung und Seen mit einer Größe von mehr als einem Hektar unter Schutz, in denen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

##### Landschaftsschutzgebiet

Die Bereiche östlich und nördlich des Campingplatzes sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 'Warder See und Umgebung'. Das geplante Sondergebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

##### FFH-Gebiet

Das Travetal östlich des Plangebietes unterliegt als FFH-Gebiet 2127-391 einem besonderen Schutz.

## **2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **2.1 Planungserfordernis**

Die Gemeinde Krems II bemüht sich seit vielen Jahren um eine geregelte Nachnutzung des Campingplatzes Warderbrück. Dieser musste nach fast 40-jährigem Bestehen 2009 aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb einstellen. Hierbei sollte nach Möglichkeit eine weitere touristische Nutzung im Vordergrund stehen. Dieser Standort eignet sich auf Grund seiner attraktiven Lage unmittelbar am Wardersee im Besonderen für eine Ferienhausbebauung.

Ein privater Vorhabenträger hat zusammen mit den Grundstückseigentümern ein langfristig tragfähiges Konzept für eine Bebauung mit Ferienhäusern vorgelegt. Die Neustrukturierung soll schwerpunktmäßig Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung beinhalten. Die Umsetzung des vorgesehenen Konzeptes ist von großer Bedeutung für die touristische Entwicklung in der Gemeinde Krems II und der Region. Insofern besteht ein dringendes öffentliches Interesse an der Realisierung der vorgelegten Planung.

### **2.2 Konkrete Planungsziele**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Ferienhausgebietes mit überdurchschnittlich ausgestatteten Ferienhäusern im dänischen Stil geschaffen werden.

Der Bereich Campingplatz mit einer Fläche von ca. 1,8 ha wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung 'gewerbliche Ferienhäuser' festgesetzt. Insgesamt sollen ca. 32 Ferienhäuser mit ca. 190 Betten auf der Gesamtfläche entstehen. Hierbei handelt es sich um Ferienhäuser mit gehobenem Standart für 6 bis 8 Personen. Alle Ferienhäuser sind mit einem Kaminofen und Sauna bzw. Whirlpool ausgestattet. Die Vermarktung der Ferienhäuser wird über ein international tätiges Ferienhausvermietungsunternehmen erfolgen. Über vertragliche Regelungen wird die dauerhafte gewerbliche Vermietung langfristig sichergestellt.

Die Art und die Ausstattung der Ferienhäuser ist genau auf die touristische Zielgruppe abgestimmt und hat sich an anderer Stelle bereits bewährt. Es wird ein Mix aus unterschiedlichen Haustypen und Hausgrößen entstehen. Mit diesem Konzept werden Vermietungszeiten zwischen 26 und 44 Wochen im Jahr möglich.

Der 50 m breite Gewässerschutzstreifen entlang des Wardersees wird von einer Bebauung freigehalten. In diesem Bereich werden private Grünflächen bis zur Grenze des ehemaligen Campingplatzes festgesetzt.

Der Waldschutzstreifen zum auf der Böschung des Wardersees gelegenen Waldes wird gem. § 24 des Landeswaldgesetzes in einer Breite von 30 m ebenfalls von einer Bebauung freigehalten. Dieser Abstand wird in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im Bereich der Grundstücke 11, 12 und 13 geringfügig unterschritten um eine gleichmäßige Bebauung zu ermöglichen.

Weitere Planungsziele sind die Schaffung von großzügigen Grünanlagen zur Steigerung der Attraktivität des Ferienhausgebietes sowie der Schutz der vorhandenen Gehölzbestände und der Steilhänge im Bereich der 'Kleinen Trave'.

### **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der zugeordneten Nutzung gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung 'Gewerbliche Ferienhäuser' festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen hierbei in Übereinstimmung mit der Planung des Vorhabenträgers.

Durch die Ausweisung des Ferienhausgebietes soll eine langfristige touristische Nutzung des Plangebietes gesichert und die Attraktivität des gesamten Gebietes gefördert werden. Durch die getroffenen textlichen Festsetzungen soll die alleinige Nutzung mit dauerhaft vermieteten Ferienhäusern gesichert werden. Die Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr sollen innerhalb des Sondergebietes auf den jeweiligen Einzelparzellen untergebracht werden.

Durch das Verbot zur Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen (einer gewissen Größe) gem. § 14 BauNVO soll der schleichenden Entwicklung in Richtung Dauerwohnen entgegen gewirkt werden. Das Verbot trägt weiterhin zur Einbindung des Vorhabens in das Landschafts- und Ortsbild bei.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet 'gewerbliche Ferienhäuser' durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 sowie max. 1 Vollgeschoss orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten Bebauung und den Anforderungen des Vorhabenträgers.

Die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) von 3,50 m und einer maximalen Firshöhe von 6,50 m dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und der Einbindung in die umgebende Bebauung.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zugehörigen Straßenabschnittes liegen. Mit dieser Festsetzung soll in dem leicht bewegten Gelände ein ausreichender Spielraum für eine harmonische Geländemodellierung und Einbindung der Ferienhäuser in das Landschaftsbild geschaffen werden.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

##### Bauweise

In dem Sondergebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung entspricht. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen, Knicks und Hecken ein.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Bauflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung großflächiger Baufelder ergibt sich aus dem gewollten Mix der Haustypen sowie der optimalen Ausrichtung der einzelnen Ferienhäuser.

### 3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes und der bekannten Haustypen werden in den Bebauungsplan Festsetzung bzgl. der Dachform und der Dachneigung aufgenommen. Hiernach sind im Bereich der Ferienhäuser nur Dachneigungen mit 25° bis 40° zulässig. Diese Festsetzung soll den Vorhabenbezug verdeutlichen und ein einheitliches Erscheinungsbild der Ferienhäuser sichern. Aus dem gleichen Grund wird als zulässiges Außenwandmaterial nur Holz festgesetzt. Hochglänzende Farben und glänzende Dachmaterialien werden auch im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten wird die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrünten Bebauungsstruktur.

Das ausschließliche Zulassen von Einfriedungen als Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m soll langfristig das einheitliche Erscheinungsbild als Ferienhausgebiet sicherstellen.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Kreisstraße 56 über eine neu herzustellende Zufahrt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes orientiert sich an den vorhandenen Wegen des ehemaligen Campingplatzes.

Die Straßen sollen in einer Breite von 5,50 m bzw. 4,75 m ausgebaut und im Mischnutzungsprinzip genutzt werden. Die Breite entspricht in angemessener Weise der vorgesehenen Bebauung und dem entstehenden Verkehrsaufkommen.

Im Zentrum des Gebietes ist ein Wendepplatz mit einem Durchmesser von 22 m festgesetzt, um eine Wendemöglichkeit für alle größeren Fahrzeuge (u.a. Müllfahrzeuge) zu bieten. Am Ende der nördlichen Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge vorgesehen.

Auf den einzelnen Ferienhausgrundstücken werden je nach Hausgröße ein bis zwei Stellplätze hergestellt, um den Bedarf durch die Feriengäste abzudecken. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße RAS 06 soll je 6 Wohnungen ein Parkplatz vorhanden sein, um den Bedarf für Besucher und Tagesgäste abzudecken. Bei 32 Wohnungen ergibt sich ein Bedarf von 5 Parkplätzen. Diese werden auf dem im Einfahrtsbereich zu errichtenden Parkplatz nachgewiesen.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der E.ON Hanse AG mit **Strom** versorgt.

In Warderbrück gibt es keine zentrale **Wasserversorgung**. Wie in dem gesamten Gemeindegebiet werden Einzel- und Gruppenversorgung betrieben. Der bestehende Brunnen des Campingplatzbesitzers mit einer Tiefe von 45 m, befindet sich im gespannten Grundwasserträger mit einem Wasserdruck von ca. 1,50 m unter GOK. Der Brunnen ist ebenfalls 45 Jahre alt, kann aber übergangsweise verwendet werden.



Die Wasseraufbereitungsanlage im ehem. Campingplatzhauptgebäude ist baufällig und befindet sich in privatem Besitz. Es wird eine neue Wasseraufbereitungsanlage in unmittelbarer Nähe des Brunnens errichtet. Für die Unterbringung der Wasseraufbereitungsanlage wird die Größe einer Fertigteilgarage erforderlich.

Ein Reservebrunnen für die Sicherung der Wasserversorgung des Gebietes wird eingeplant. Mit der Herstellung des neuen Wasserwerks und einer neuen Versorgungsleitung PE DN 50 werden auch die anliegenden Wohnräume des ehemaligen Campingplatzbesitzers, versorgt. Das heißt, eine Auslegung für 140 Einwohner x 150 l/EW = 21.000 l = 21 m<sup>3</sup>/d ist sicher zu stellen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des ehemaligen Campingplatzgeländes erfolgte lediglich punktuell im Gemeinschaftsraum der Campingplatzanlage mit einer hier vorhandenen Kläranlage und einer auswärts südwestlich zur Trave gerichteten Klärteichanlage.

Die Kläranlage ist 45 Jahre alt, außer Betrieb und baufällig. Es wird eine neue Kläranlage mit Standort in der Nähe der Klärteiche vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgt für 32 Baugrundstücke und 3 Wohneinheiten des ehemaligen Campingplatzbetriebsgeländes.

Dies entspricht 35 Wohneinheiten x 4 = 140 EW. Vorgesehen ist eine Festbetтанlage. Die bestehende Klärteichanlage wird als 3. Stufe genutzt. Die Einleitung des Wassers erfolgt in die Trave. Die bestehende Einleitungsstelle bleibt erhalten. Von der Ingenieurgesellschaft Nord GmbH aus Schleswig wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg ein detailliertes Abwasserbeseitigungskonzept erstellt.

Die Ableitung des **Niederschlagswassers** der Verkehrsflächen erfolgt über Regenwasserkanäle innerhalb der Straßenflächen mit Einleitung in die „Kleine Trave“. Insgesamt sind 3 dezentrale Einleitungspunkte mit vorgeschaltetem Sandfang mit Ölsperre in Schachtbauweise geplant.

Die „Kleine Trave“ ist ein sehr breiter und tiefer Graben im westlichen Bereich des Erschließungsgebietes ohne Abfluss. Er dient der Versickerung des Niederschlagswassers. Der 'Graben' ist durch zwei Dammlager geteilt. Ein weiterer dritter Damm wird im Norden mit einer Höhe von ca. 0,8 m aufgeschüttet werden, um einen Rückfluss aus der Einleitungsstelle 1 in den Wardersee zu vermeiden. Der Überlauf ist so herzurichten, dass der Abfluss zur südlich verlaufenden Trave erfolgt. Die max. Einleitungsmenge in die Trave beträgt 10 l/s.

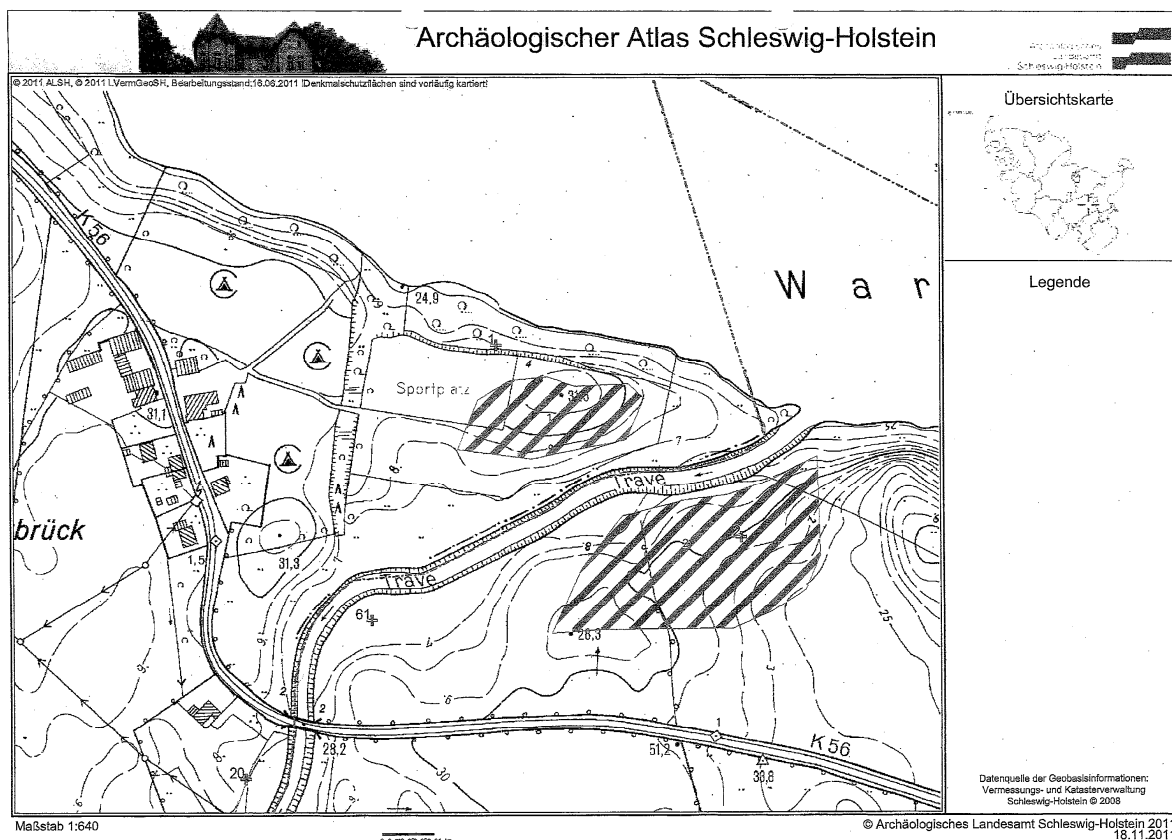
Die Müllabfuhr obliegt dem Kreis Segeberg. Im Bereich der Einfahrt in das Ferienhausgebiet wird ein Müllsammelplatz festgesetzt. Der Betreiber des Ferienhausgebietes muss sicherstellen, dass der Restmüll und die Wertstoffe von den einzelnen Ferienhäusern zu dem Müllsammelplatz gebracht werden. Der Sammelplatz ist für die Entsorgungsfahrzeuge unmittelbar anzufahren.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Krems II durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Für die Feuerlöschversorgung des Ferienhausgebietes bestehen zwei Möglichkeiten. Zum einen der Umbau des bestehenden Brunnens des ehem. Campingplatzes zum Feuerlöschbrunnen mit einer Förderleistung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h oder die Feuerlöschversorgung aus dem Wardersee. Für die Lösung mit einem Feuerlöschbrunnen ist ein Pumpversuch erforderlich. Für die Löschwasserentnahme aus dem Wardersee wäre eine Entnahmestelle mit Saugsystem unterhalb des Wasserspiegels einzuplanen und die Feuerwehrezufahrt zur Badestelle in den Ausbauplan aufzunehmen. Für beide Lösungen bedarf es

einer Ausführungsplanung, die im bautechnischen Entwurf zu bearbeiten ist. Entsprechend werden beide Lösungen weitestgehend auch in der Entwurfsplanung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Segeberg abgestimmt.

### 3.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind zwei archäologische Denkmale bekannt, die in die Archäologische Landesaufnahme als Denkmale nach § 1 DSchG eingetragen sind. Es handelt sich hierbei um Siedlungsstellen unbestimmter Zeitstellungen. Da diese Flächen bisher wissenschaftlich nicht näher untersucht wurden, liegen derzeit keine Erkenntnisse über den Erhaltungszustand dieser Denkmäler vor. Bei geplanten Eingriffen in den Boden ist daher eine archäologische Voruntersuchung notwendig, die im Vorwege die archäologischen Belange prüft. Möglicherweise sind die Denkmäler dann durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren.



Im Bereich des ehemaligen Campingplatzes sind keine Denkmale bekannt. Auf diesen Flächen werden keine archäologischen Voruntersuchungen notwendig sein. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 3.8 Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Belange werden im Einzelnen im nachfolgenden Umweltbericht abgehandelt. Maßnahmen zum Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und Bäume werden zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt und erläutert.

## 4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,61 ha mit folgender Unterteilung:

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung gewerbl. Ferienhäuser	ca. 1,83 ha
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten	ca. 0,33 ha
Grünfläche Spiel- und Freizeit	ca. 1,06 ha
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	ca. 0,04 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,03 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 0,32 ha

## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 Veranlassung und Aufgabe des Umweltberichts

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Krems II ist die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „gewerbliche Ferienhäuser“ geplant.

Für dieses Planverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen *erheblichen* Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Größe des Untersuchungsraumes beträgt ca. 3,6 ha und liegt im Ortsteil Warderbrück der Gemeinde Krems II, südlich des Warder Sees.

### 5.2 Bestandsaufnahme

Der Planbereich liegt zwischen der Kreisstraße 56 und dem Warder See.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen am Hang zum Warder See,
- im Osten durch Freizeitflächen des ehemaligen Campingplatzes,
- im Süden durch eine Fläche mit Klärteichen des ehemaligen Campingplatzes und durch eine landwirtschaftliche Grünlandfläche,
- im Westen durch die Kreisstraße 56 „Warderbrück“ bzw. durch bewohnte Gebäude.



## Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2009 als Campingplatz genutzt. Seither sind die Flächen in gärtnerischer Pflege.

Die Bestandsaufnahme (Biotoptypen- und Nutzungskartierung) erfolgte im Juni und im Oktober 2011 vor Ort. Die Biotoptypen sind entsprechend der „Standartliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein (LANU 2003) wiedergegeben.

### Sport- und Erholungsanlagen – Campingplatz (SEc)



Der Campingplatz Warderbrück wurde im Jahr 2009 geschlossen. Verblieben sind die befestigten Wege und die Hecken der ehemaligen Standplätze. Diese Hecken sind bunt mit einer Vielzahl an Gartengehölzen (Sträucher und Koniferen) angelegt. Einzelne Bäume (Stiel-Eiche, Berg-Ahorn) sind verblieben. Die Standplätze sind z.T. durch Betonplatten befestigt. Die ehemals vorhandenen Wohnwagen, Vorzelte und Nebenzelte sind nicht mehr vorhanden. Die Wege sind wasser- und luft-

durchlässig befestigt und werden nach wie vor unterhalten. Die sanitären Anlagen des Platzes waren in den Gebäuden an der K 56 untergebracht. Nach Außen ist der ehemalige Campingplatz ebenfalls durch Hecken bzw. durch Knicks (HWt) abgegrenzt. In den Hecken stehen Maschendrahtzäune. Der Landschaftsplan beschreibt die Fläche als überwiegend unversiegelt, mit dichtem Wegenetz und durch die Nutzung bedingt mit geringem ökologischem Wert.

### Sport- und Freizeitflächen (SEb)



Östlich des ehemaligen Campingplatzes liegen Freiflächen, die als Sportplatz und Freizeitflächen genutzt werden. Die einzelnen Flächenteile sind durch Gehölzpflanzungen strukturiert. Im nördlichen Bereich liegt ein Fußballfeld. Gemähte Wege erschließen die Flächen für Erholungssuchende am Warder See.

Die Gehölzstrukturen bestehen vorwiegend aus heimischen Laubgehölzen wie Zitter- und

Graupappel, Erle, Eiche, Schlehe, Haselnuss, Birke, Hartriegel, Linde und Weide aber auch aus Gartengehölzen wie Felsenbirne, Blutpflaume und einem relativ hohen Anteil von Fichten.

### Kleine Trave/Steilhänge im Binnenland (XSh)



Der Planbereich wird durch einen abgetrennten Arm der Trave (Kleine Trave) geteilt. Dieser trockene Abfluss des Warder Sees weist an den Rändern Steilhänge und an der Sohle feuchte Flächen auf. Bestockt ist dieser Bereich vor allem mit Erlen, Eschen, Stiel-Eichen und in den Randbereichen mit Haselnuss und Holunder. Die „Kleine Trave“ wird von zwei Dämmen durchtrennt, die als Zuwegungen vom Campingplatz zu den Freizeitflächen dienen. Der ehemalige Ausfluss der Trave aus dem Warder See wird heute als grasbewachsene, gemähte Badestelle genutzt. Am Ufer ist ein schmaler Teilbereich mit Schilf bewachsen. Die Steilhänge sind als geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (artenreiche Steilhänge im Binnenland) zu bewerten.

Außerhalb des Planbereichs grenzen im Osten weitere Freiflächen für die Freizeitnutzung an. Im Süden der Freizeitanlage liegen Nachklärbecken der Kleinkläranlage des Campingplatzes, die in den Randbereichen mit Schilf bewachsen sind. Südlich hiervon verläuft die Trave als Abfluss des Warder Sees.

Im Norden wird der Planbereich von den Uferhängen des Warder Sees begrenzt. Zwischen der Hangoberkante und dem Ufer des Sees stockt ein Erlenwald, der bis an die Wasseroberfläche heran reicht.

## 5.2.1 Pflanzen und Tiere

### Pflanzen

Der Planbereich ist auf den Freizeitflächen und den Flächen des Campingplatzes durch Gra-seinsaat und durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern geprägt. Die Rasenflächen werden durch Mahd gepflegt, wodurch die schnittverträglichen Arten gefördert werden.

Die mit Bäumen und Sträuchern bestockten Flächenteile sind gärtnerischen Ursprungs. Die Artensammensetzung entspricht auf dem Campingplatz den Gartengehölzen (Hecken aus Hartriegel, Flieder, Liguster, Spiraea, Feld-Ahorn, Weiß-Dorn, aber auch aus Scheinzypressen, Lebensbaum, Fichte und Eibe). Auf den Freizeitflächen im östlichen Planbereich sind vor allem heimische Arten wie Zitter-Pappel und Grau-Pappel, Weiß-Dorn, Stiel-Eiche, Esche, Erle, Schlehe, Berg-Ahorn, Rot-Buche, Hainbuche, Birke, aber auch an manchen Stellen massiert Fichte gepflanzt worden. Die „Kleine Trave“ ist durch den Bewuchs mit Erlen und Eschen in den nassen Bereichen sowie durch Stiel-Eichen, Haselnuss und Holunder in den Randbereichen geprägt. Unterwuchs ist nur bedingt durch Brenn-Nessel vorhanden.

Der westliche Knick ist vor allem mit Berg-Ahorn und Stiel-Eiche bestockt, wobei die Eichen im Teilstück entlang der K 56 als Überhälter fungieren.

Die nördlichen Waldflächen sind von der Erle dominiert. Hier kommt im Unterwuchs vor allem Brenn-Nessel und an wenigen Stellen Ufer-Segge vor. Röhricht ist aufgrund der Beschattung durch die Bäume am See kaum vorhanden. Der direkte Uferbereich wird durch Grau-Weiden bestimmt.

### Tiere

Im Fokus der Ausarbeitung steht die Prüfung, inwiefern durch den geplanten Eingriff Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH)) maßgeblich.

Demnach umfasst der Prüfraum der artenschutzfachlichen Betrachtung derzeit nur die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Unter besonderer Berücksichtigung der Autökologie einer Art sind die Auswirkungen auf das Einzelindividuum zu betrachten. Der Individualbezug i. S. des Eintritts von Verbotstatbeständen ergibt sich aus der Bedeutung des/der betroffenen Individuums/en für das lokale Populationsniveau bzw. die Sicherung des derzeit bestehenden Erhaltungszustandes einer Art (Verschlechterungsverbot). Kann durch eine vitale Gesamtpopulationsgröße mit entsprechender kurzfristiger Regenerationsfähigkeit sowie durch den Erhalt der Habitatkontinuität die Sicherung des lokalen Bestandes auf einem annähernd gleich bleibend günstigen Niveau gewährleistet werden, treten nach § 44 BNatSchG keine Verbotstatbestände ein. In engem Zusammenhang mit den vorhergehend ausgeführten Erläuterungen zum Individualbezug bzw. der Einzelartbetrachtung ist die Sicherung der genutzten Lebensräume zu betrachten. Artenschutzfachlich relevant kann hierbei bei kleinräumig agierenden Arten das gesamte nutzbare Lebensraumgefüge sein. Bei Arten mit großen Aktionsräumen stehen nur existenzielle Lebensstätten im Fokus der Betrachtung. Der gesetzliche Habitatschutz nach § 44

BNatSchG muss daher sämtliche Elemente umfassen, die für die Ansiedlung oder den Fortbestand einer Art eine entscheidende Rolle spielen.

In Anlehnung an den aktuellen LBV-SH-Vermerk (2009) ist bei der Betroffenheit von Einzelbrutpaaren bzw. Revieren sehr häufiger (Brutvogel-)Arten ein flexiblerer Umgang mit dem Lebensstättenchutz nach § 44 BNatSchG möglich. Sind bspw. Einzelreviere von häufigen Arten betroffen, die nicht kurzfristig i. S. des Erhalts der ökologischen Kontinuität kompensiert werden können (wie z. B. ältere Gehölzstrukturen), kann der verbotsmeidende § 44 Abs. 5 BNatSchG angewandt werden. Dies geschieht grundsätzlich unter der Annahme, dass generell ein günstiges Bestandsniveau und die Kontinuität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang trotz des Eingriffs gewährleistet bleiben bzw. die temporäre Unterbrechung der Lebensstättenverfügbarkeit keinen maßgeblichen Einfluss auf das lokale Bestandsniveau hat. Selbst durch eine temporäre, für das Populationsniveau nicht ausschlaggebende geringe Bestandssenkung infolge eines Eingriffs bleibt der Gesamtbestand weitgehend unbeeinflusst. Wenn mittel- bis langfristig die Kompensationsmaßnahmen entsprechende Lebensraumqualitäten erzeugt haben, ist auch hinsichtlich eines hohen Besiedlungspotenzials von einer erfolgreichen Kompensation des temporären Ausfalls auszugehen.

Eine artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Störung liegt dann vor, wenn die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und der Fortpflanzungserfolg reduziert werden und damit die individuelle „Fitness“ maßgeblich beeinflusst wird. Somit sind Störungen nicht nur auf die Ruhe- und Zufluchtsstätten beschränkt. Der Reproduktionserfolg kann bspw. auch durch starke Störungen in bevorzugt genutzten Nahrungshabitaten gemindert werden.

Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen der Begehungen vom Juni und Oktober 2011. Im Fokus der Erfassung stand dabei das durch die Veränderungen betroffene Vorhabensgebiet.

Dabei wurden die Gehölzbereiche des Untersuchungsraumes einer visuellen Prüfung unterzogen, um so Aussagen über Höhlenbrüter treffen zu können. Darüber hinaus können Baumhöhlen Quartierhabitate für einige Fledermausarten darstellen.

Bei der Begehung fand darüber hinaus eine Suche nach Nestern und Fraßspuren der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) innerhalb des Vorhabensgebietes statt.

Die Möglichkeit eines Vorkommens weiterer streng geschützter Arten wurde hinsichtlich einer potenziellen Habitateignung ebenfalls überprüft.

Im Rahmen des prognostischen Verfahrens der Potenzialanalyse wurde die vorgefundene Habitatausstattung mit der artspezifischen Autökologie und der derzeit bekannten Verbreitungssituation der artenschutzrechtlich relevanten Arten verschnitten.

Nach § 44 BNatSchG sind nur die im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie sämtliche europäischen Vogelarten innerhalb einer artenschutzrechtlichen Prüfung relevant. Neben den europäischen Vogelarten wurden als maßgebende Artengruppen des Anhang IV der FFH - RL Säugetiere und Amphibien in die artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen.

Eine Betroffenheit nicht ersetzbarer Lebensräume weiterer streng geschützter Arten ist aufgrund der vorgefundenen Flächenausprägung auszuschließen. Eine weiterführende Betrachtung entfällt damit. Die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse erfolgt in Anlehnung an den

LBV-SH-Vermerk (2009) für landesweit gefährdete Arten auf Einzelartniveau - ungefährdete Brutvogelarten können zu ökologischen Gilden zusammengefasst betrachtet werden.

Die strukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes kann aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung als Campingplatz bzw. als Freizeitflächen als durchschnittlich bewertet werden. Er ist flächendeckend deutlich durch menschlichen Einfluss geprägt, so dass die Lebensraumeignung für besonders und/oder streng geschützte Arten nur eingeschränkt gegeben ist. Lebensräume dieser Arten sind dagegen außerhalb des Planbereichs (Warder See, Wald, Trave) nicht auszuschließen. Diesbezüglich wurden die Daten des LLUR und weitere öffentlich zugängliche Informationen für die Potenzialanalyse herangezogen. Die jeweiligen Quellen sind innerhalb des Textes genannt.

## **Säuger**

### Haselmaus

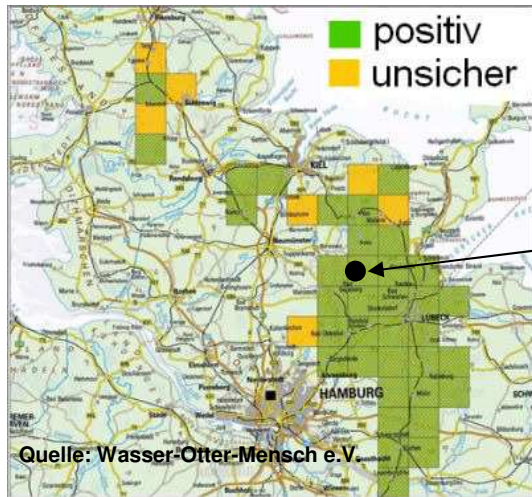
Es wurden im Vorhabensgebiet keine Indizien (Schlafnester oder charakteristische Fraßspuren) für Vorkommen der nach Anhang IV FFH-RL und BArtSchV streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) festgestellt.

Die aktuell bekannte Verbreitungssituation der Haselmaus in Schleswig-Holstein lässt ein Vorkommen der Art im Gesamtgebiet möglich erscheinen (KLINGE 2007 / [http://www.nussjagd-sh.de/nussjagd\\_sh/ergebniskarte.php](http://www.nussjagd-sh.de/nussjagd_sh/ergebniskarte.php)). Das Vorhabensgebiet weist in den Randbereichen eine untergeordnete Habitateignung für diese Art auf. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind durch die Nutzung als Campingplatz und aufgrund der hier vorhandenen Gartengehölze nicht als Lebensraum geeignet.

### Fledermäuse

Bei der Begehung der vorgesehenen Bauflächen wurden keine natürlichen Hohlräume in den Gehölzbeständen des ehemaligen Campingplatzes als potenzielle Quartiere von streng geschützten Fledermäusen nachgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Gebäude und der in den Randbereichen vorhandenen starken Bäume ist ein Vorkommen von Fledermäusen im Planbereich allerdings nicht auszuschließen. Die Daten des LLUR ergaben Nachweise von fünf Fledermausarten, die in der Umgebung des Planbereichs in den Jahren 2003 bis 2007 (während des Campingplatzbetriebes) festgestellt wurden. Es handelt sich hierbei um die Teichfledermaus, die Wasserfledermaus, die Rauhautfledermaus, die Mückenfledermaus und die Zwergfledermaus. Diese stehen unter strengem Artenschutz. Als Lebensräume kommen im Planbereich Jagdhabitats zum Tragen, die sich vor allem auf die Freizeitflächen im Osten erstrecken (Freiflächen zwischen den Gehölzgruppen). Vorwiegende Lebensräume liegen außerhalb des Planbereichs am Warder See, im Wald und an der Trave (z.B. Travebrücke). Negative Auswirkungen auf Fledermäuse sind vor allem durch die Erhaltung dieser potenziellen Teillebensräume zu verhindern.





### Fischotter

Die weitere Umgebung des Planbereiches ist mit dem Warder See und der abfließenden Trave als potenzieller Lebensraum für den Fischotter zu sehen. Die nebenstehend dargestellte Verbreitungskarte des Fischotters zeigt den Planbereich innerhalb einer positiv beschriebenen Fläche im süd-östlichen Schleswig-Holstein. (Quelle siehe [http://www.wasser-otter-mensch.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=50&Itemid=57](http://www.wasser-otter-mensch.de/index.php?option=com_content&view=article&id=50&Itemid=57))

Die Daten des LLUR bestätigen keine Lebensräume des Otters im Umkreis von 1 km um das

Plangebiet. Hier ist nur ein negativer Hinweis im Bereich der Trave verzeichnet. Dennoch sind der See und die Trave potenzielle Lebensräume dieser Art.

### **Amphibien/Reptilien**

Potenzieller Lebensraum für Amphibien und Reptilien sind die Gehölzflächen am Rand des Warder Sees und die Klärteiche südlich des Planbereichs nahe der Trave. Die Gehölzflächen und Freiflächen innerhalb des Planbereichs sind insgesamt aufgrund der bisherigen Nutzung und Pflege nur untergeordnet als Teillebensraum für Amphibien geeignet.

Laut Amphibien- und Reptilienatlas Schleswig-Holstein ist der Bereich um den Warder See als Lebensraum für den Kamm-Molch, den Teichmolch, für Erdkröte, Grasfrosch und Laubfrosch möglich. Die Daten des LLUR weisen den Fund einer Ringelnatter (2007) am westlichen Ufer des Warder Sees auf. Darüber hinaus sind die Waldeidechse und die Blindschleiche potenzielle Arten des Plangebietes.

Amphibien und Reptilien benötigen neben Laich- und Jagdgewässern Landlebensräume, die sich auf Grünland bzw. Gehölzflächen und den Uferbereich des Sees verteilen. Insofern ist der Planbereich als potenzieller Lebensraum geeignet.

### **Vögel**

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist auszuschließen. Landesweit bedeutende Vorkommen sind laut Daten des LLUR im Nahbereich nicht betroffen. Eine landesweite Bedeutung ist dann anzunehmen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2% oder mehr des landesweiten Rastbestandes der jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten (LBV SH 2009). Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende Nutzung des Vorhabengebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen. Eine existenzielle Bedeutung dieser Fläche für im Umfeld brütende Vogelarten ist nicht gegeben.

### Brutvögel

Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen des ehemaligen Campingplatzes und dessen Randflächen ist ein Vorkommen der nachfolgend dargestellten Brutvogelarten vor allem im Bereich der Gehölzflächen nicht auszuschließen (siehe nachfolgende Tabelle). Da der Planbereich die Flächen des Warder Sees und der südlich verlaufenden Trave nicht einschließt, sind diese Flächen nicht in die Betrachtung einbezogen worden.

Tabelle: Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum. Weiterhin sind Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KNIEF et al.2010) und nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK. P. et al 2007), 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet), zum Schutzstatus (nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung, s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie)

Artnamen (dt)	Artnamen (lat)	RL SH	RL DE	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	+	+	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	+	+	b
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	+	V	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	+	+	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	+	+	b
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	+	+	b
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	V	+	b
Dompfaff (Gimpel)	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	+	+	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	+	+	b
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	+	+	b
Elster	<i>Pica pica</i>	+	+	b
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	+	+	b
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	+	V	b
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	+	V	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	+	+	b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	+	+	b
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	+	+	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	+	+	b
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	+	+	b
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	+	+	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	+	+	b
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	V	+	s
Hänfling <i>Carduelis</i>	<i>cannabina</i>	+	+	b
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	+	+	b
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	+	+	b
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	+	+	b
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	+	+	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	+	+	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	+	+	b
Kleinspecht	<i>Dendrocopos minor</i>	+	+	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	+	+	b
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	+	+	s
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	+	+	b
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	+	+	b
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	+	+	b
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	+	V	b
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	V	2	b
Reiherente	<i>Aythya fulingula</i>	+	+	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	+	+	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	+	+	b
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	+	+	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	+	+	b
Sommersgoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	+	+	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	+	+	b
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	+	+	b
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	+	+	b
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	+	+	b
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	+	+	b

Artnamen (dt)	Artnamen (lat)	RL SH	RL DE	Schutzstatus
Waldohreule	Asio otus	+	+	s
Weidenmeise	Parus montanus	+	+	b
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	+	+	b
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	+	+	b

Diese Auflistung umfasst ausschließlich Arten, die nicht bzw. nur auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten stehen. Generell stellt das Artengefüge sog. „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und innerhalb von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen.

Der Großteil der aufgeführten Arten ist von Gehölzbeständen abhängig (Gebüsch- oder Baumbrüter wie z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Ringeltaube). Auch für die Bodenbrüter (z.B. Rotkehlchen, Fitis oder Zilpzalp) sind Gehölzflächen wichtige Teillebensräume.

Offene Flächen im Übergang zur Landschaft sind potenzielle Lebensräume für den Fasan, die Goldammer und den Baumpieper. Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumtypen ist mit Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen, die jedoch vor allem aus Allerweltsarten besteht.

Das im Vorhabengebiet potenziell vorkommende Brutvogelspektrum umfasst nach der bundes- und landesweiten Rote Liste ungefährdete Arten (vgl. Tabelle). Grünspecht, Rebhuhn und Dohle gelten in Schleswig-Holstein als Arten der Vorwarnliste (Rote Liste 2010). Eine Ausnahme bezüglich der Gefährdungskategorie bildet das Rebhuhn, das bundesweit als „stark gefährdet“ gelistet ist, in Schleswig-Holstein jedoch nur auf der Vorwarnliste steht.

Das im östlichen Teil des Warder Sees gelegene EU-Vogelschutzgebiet wird im Kap. 5.6 im Rahmen einer Natura 2000 – Vorprüfung betrachtet.

Der Landschaftsplan der Gemeinde gibt folgende zusammenfassende Informationen:

- große avifaunistische Bedeutung im östlichen Seeteil (EU-Vogelschutzgebiet)
- Bedeutung als Rast- und Zuggebiet
- als Brutvögel sind bestätigt: Graugans, Gänsesäger, Haubentaucher, Sumpf- und Schilfrohrsänger
- als Nahrungsgäste: Seeadler, Baumfalke, Rotmilan, Rohrweihe, Graureiher, Schellente, Drosselrohrsänger, Große Rohrdommel und Eisvogel. Enten wie Stockente, Krickente, Schnatterente, Knäkente, Sing- und Zwergschwan, Blessgans. In der Umgebung des Sees sind in älteren Wäldern mit hohem Anteil von Altbäumen Uhu, Waldkauz und Waldohreule heimisch.
- Der Warder See ist durchzugs- und Rastgebiet für Wasser- Wat- und Greifvögel im Bereich des Vogelschutzgebietes.
- Altbäume am See dienen als Ansitzwarte des Seeadlers.

Diese Angaben machen deutlich, dass der auf den ehemaligen Campingplatz und die östlich gelegenen Freizeiflächen begrenzte Planungsraum keine Bewandnis für den Vogelschutz hat, die über Brutvögel der sog. Allerweltsarten hinaus geht.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Die Vorbelastungen innerhalb des Planbereichs bestehen aufgrund der vormaligen Nutzung als Campingplatz bzw. als angegliedertes Freizeitgelände mit Sportplatz. Die Flächen sind

überwiegend gärtnerisch gestaltet und gepflegt. Die Gehölzstrukturen innerhalb der geplanten Bauflächen (ehemaliger Campingplatz) sind durch z.T. nicht heimische Arten und durch Heckenschnitt geprägt.

Aufgrund der gegebenen Nutzungen ist im direkten Planbereich von einer geringen Empfindlichkeit der vorkommenden Pflanzen- und Tierarten auszugehen. Im Bereich der „Kleinen Trave“ und des außerhalb liegenden Hangs zum Warder See sind aufgrund der geschützten Biotoptypen Empfindlichkeiten gegeben, die im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind. Vorbelastungen sind in diesem Bereich jedoch durch die vorherige Nutzung als Campingplatz direkt angrenzend bereits gegeben.

## 5.2.2 Naturraum, Geologie und Boden

Die heute anzutreffende Landschaftsform hat gemäß Landschaftsplan ihren Ursprung in den Gletscherablagerungen der letzten Eiszeit (Weichsel-Eiszeit). Die Gesteinsmassen wurden in mehreren Vergletscherungsphasen als Moränen staffelweise abgelagert. Die kuppigen Geländeformen entstanden durch ausströmendes Schmelzwasser oder sind auf Toteis zurückzuführen.

Im allgemeinen wurde die Landschaftsform des Pleistozäns durch holozäne Einflüsse (Erosionserscheinungen) überformt.

Das Gemeindegebiet Krems II liegt innerhalb des Schleswig-Holsteinischen Hügellandes in der naturräumlichen Einheit des „Seengebietes der oberen Trave“. Hier prägt eine größere Anzahl von Endmoränenzügen das Landschaftsbild. Gekennzeichnet ist dieses durch die Entstehung in und nach der Weichseleiszeit, die durch ihre Gletscher und die darin mitgeführten und abgelagerten Gesteine sowie durch die Abschmelzprozesse die Landschaft entscheidend geprägt haben.

Bedingt durch lehmhaltige Braunerdeböden dieser naturräumlichen Einheit ist die vorwiegende landwirtschaftliche Nutzung der Acker. Geprägt ist das Landschaftsbild allgemein von hoher Reliefbewegung.

Das **Relief** ist großräumig sehr bewegt und liegt innerhalb des Planbereichs bei ca. 30 m üNN. Das Gelände fällt nach Norden und nach Südosten zu den Gewässern (Warder See und Trave) bis auf ca. 25 m üNN ab. Zum Warder See im Norden besteht eine Böschung, die als Steilhang zu bewerten ist. Gleiches gilt für den Geländeeinschnitt der Kleinen Trave im zentralen Planbereich. Dieser Einschnitt hat eine Tiefe von ca. 2 bis 3 m.

### Beschreibung des Ist-Zustandes des Bodens

Als Haupt**bodentyp** in dieser Landschaftseinheit haben sich im Plangebiet laut Landschaftsplan verbreitet Braunerden aus den anstehenden lehmigen und anlehmigen Sanden entwickelt.

Die Böden des Untersuchungsbereiches haben aufgrund der bisher durchgeführten Nutzung als Campingplatz mit Befestigungen und Teilversiegelungen durch die Wohnwagen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Seltene Böden und Standorte für streng geschützte Pflanzen wurden bei der Bestandsaufnahme im Bereich des Vorhabens nicht registriert und sind nicht zu erwarten.

Die Lebensraumfunktionen sind vor allem auf Klein- und Kleinstlebewesen begrenzt.

Die Wasserhaltungs- und Pufferfähigkeit ist aufgrund der vorliegenden Böden relativ hoch, dagegen ist eine geringe Grundwasserneubildung gegeben. Abfließendes Wasser von den Flächen gelangt direkt in die Trave bzw. den Warder See.

**Archivfunktionen** bzgl. kultur- und naturgeschichtlicher Gegebenheiten werden im Zuge der Baumaßnahme z.B. gem. § 15 Denkmalschutzgesetz berücksichtigt.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Vorbelastungen sind auf den Flächen des Planbereichs im Maße der bisher durchgeführten Nutzung vorhanden. Teile des Planbereichs sind als Fahrwege und Einzelplätze befestigt. Die Flächen der Freizeitanlage im östlichen Planbereich sind dagegen unbefestigt.

Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes ist aufgrund der für das Gemeindegebiet und die Region typischen Böden nicht festzustellen.

Empfindlichkeiten sind im Bereich der Gehölzflächen und der Steilböschungen gegeben, deren Gehölze bei einer zunehmenden Bodenverdichtung geschädigt werden können.

## **5.2.3 Wasser**

Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß des Baugrundgutachtens zwischen 1,20 und 1,70 m unter Geländeoberkante.

Die Trave und der Warder See liegen als angrenzende Oberflächengewässer ca. 5 m unterhalb der Geländehöhe des ehemaligen Campingplatzes. Die Nachklärbecken des ehemaligen Campingplatzes entsprechen ungefähr diesem Wasserstand.

Die Neubildungs- oder Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Bodenbedeckung der Flächen, dem Relief, dem mit beiden Faktoren zusammenhängenden Direktabfluss von Oberflächenwasser, sowie vom Filter- und Reinigungsvermögen der anstehenden Bodenarten. Die Durchlässigkeit ist durch die Bodenart lehmiger Sand teilweise eingeschränkt, so dass allgemein von einer mittleren bis geringen Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ausgegangen werden kann.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Als Vorbelastung ist die frühere Nutzung zu bewerten. Belastungen sind hierbei durch die Kleinkläranlage vermieden worden. Gefährdungen des Wasserhaushaltes sind nicht feststellbar.

Die zu erwartenden Böden begründen aufgrund der teilweise bindigen Bodenarten eine relativ geringe Grundwasserneubildungsrate trotz relativ hoch anstehender Grundwasserstände. Es kann von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund der teilweise bindigen Bodenschichten ausgegangen werden.

## **5.2.4 Klima/Luft**

Im Vergleich zu anderen Bundesländern ist Schleswig-Holstein ein kühles Land ohne extreme Temperaturwerte, da diese durch den Einfluss des maritimen Klimas gedämpft werden. Krems II liegt innerhalb des schleswig-holsteinischen Hügellandes nordöstlich von Bad Segeberg. Vorherrschende Winde aus südwestlicher oder nordöstlicher Richtung sind klimabestimmend. Ausgeglichene Temperaturen im Jahresgang mit geringen jahreszeitlichen Schwankungen in den mittleren Monatstemperaturen, Wolkenreichtum mit einer hohen Zahl

von Regentagen sowie durch Hochnebel und Wolken bedingte kurze Sonnenscheindauer sind Merkmale dieses ozeanisch geprägten Klimas.

Die Jahresmitteltemperatur in der Region liegt mit ca. 8,2°C im Bereich der durchschnittlichen Temperatur in Schleswig-Holstein. Der jährliche Niederschlag liegt im Mittel zwischen 750 und 800 mm/Jahr (lt. Landschaftsplan 755 mm/a).

In den Sommermonaten wirken sich die mit Vegetation bestandenen Flächen, besonders die Gehölzflächen und älteren Bäume im und am Planbereich, vorwiegend aber der Warder See aufgrund der Verdunstung positiv auf das Kleinklima aus; es kommt zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Senkung der Lufttemperatur sowie zur Brechung des Windes durch die Gehölzbestände.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Eine Vorbelastung des Lokalklimas besteht hinsichtlich der vorhandenen Bebauung. Diese Vorbelastung relativiert sich allerdings durch die vorhandenen Gehölze, die Gehölzflächen und die Wasserflächen des Warder Sees und der Trave sowie die regelmäßigen Windbewegungen. Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft ist aufgrund dieser Rahmenbedingungen nicht festzustellen.

### **5.2.5 Landschaft**

Der Planbereich liegt südöstlich der Ortslage Krems II am Südufer des Warder Sees. Das Landschaftsbild wird in diesem Gemeindeteil vor allem durch die sich stark verändernden Höhenstrukturen und durch den Warder See geprägt. Die Freiflächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet im Landschaftsbildraum 4 „mäßig strukturierte Agrarlandschaft“ dar. Die Bewertung sieht für den Planbereich vor:

- Wald und „Kleine Trave“: sehr wertvoll
- Freizeitflächen: bedingt wertvoll
- Sportplatz und Campingplatz: wenig wertvoll

Der Planbereich ist für den Betrachter vor Ort durch die südwestlich verlaufende Kreisstraße 56 und durch die Bebauung entlang der Straße im Ortsteil Warderbrück geprägt. Südlich der Straße stocken drei starke landschaftsprägende Linden außerhalb des Planbereichs.

Der Planbereich selbst ist für Außenstehende kaum einsehbar. Der ehemalige Campingplatz ist durch Knicks und Hecken sowie durch den dichten Bewuchs der „Kleinen Trave“ an der Ostseite des Platzes an den Außenseiten eingegrünt. Auch vom gegenüberliegenden Ufer des Warder Sees ist der ehemalige Campingplatz nicht sichtbar, da er vom Erlenwald am Seeufer abgeschirmt wird.

Innerhalb des Planbereichs prägen die Bepflanzungen der einzelnen Standplätze und die größeren Gehölze am Rand das Erscheinungsbild. Erst mit dem Durchschreiten des Hangwaldes öffnet sich das Landschaftsbild zum Warder See. Dieser ist von den Planbereichsflächen ansonsten nicht sichtbar.

Der ehemalige Campingplatz hatte für die Erholung für Dauercamper und Touristen Bedeutung. Die östlich angrenzenden Freizeitanlagen wurden durch die Besucher des Campingplatzes genutzt.

Durch die Einstellung der Nutzung im Jahre 2009 hat das Gelände die Erholungsfunktion in der Gemeinde weitgehend verloren. Der Planbereich ist Bestandteil des großräumigen Naturparks „Holsteinische Schweiz“.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Vorbelastungen bestehen v.a. in der vorhandenen Bebauung und in der vorherigen Nutzung der Flächen durch den Campingplatz, die jedoch durch die Eingrünung gut in das Landschaftsbild integriert ist.

Zur Einschätzung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes sind neben dem Eigenwert bzw. der Schutzwürdigkeit auch die visuelle Verletzlichkeit und der Eigenartsverlust der Landschaft durch Eingriffe, die mit einer geplanten Bebauung verbunden sein könnten, zu berücksichtigen. Das Landschaftsbild ist aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorherigen Nutzung als vorbelastet zu bewerten.

Daher ist die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen von besonderer Wichtigkeit für die Einbindung des Planbereichs in das Landschaftsbild.

### **5.2.6 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt eines Lebensraumes ist von den unterschiedlichen Bedingungen der biotischen (belebten) und der abiotischen (nicht belebten) Faktoren abhängig. Hinzu kommt die Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Aufgrund der vorherigen Nutzung der Flächen als Campingplatz und als Freizeitgelände der angrenzenden landwirtschaftlichen und baulichen Nutzung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese Flächen nicht als Lebensraum mit größerer biologischer Vielfalt geeignet sind. Aufgrund der Nähe zum Warder See und zur Trave sowie durch die Gehölzstrukturen des Planbereichs und der angrenzenden Flächen wird diese Eignung jedoch deutlich erhöht. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Planbereich eine durchschnittliche Eignung als Lebensraum, die angrenzenden Waldflächen und das Ufer des Warder Sees eine überdurchschnittliche Eignung aufweisen. Diese Abstufung ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Die vorhandene bzw. die ehemalige Nutzung der Planbereichsflächen stellt die Vorbelastung dieses Umweltbelanges dar. Durch die Nähe der Lebensräume zum Menschen und die angrenzende Straße ist die Artenvielfalt als durchschnittlich einzustufen. Es sind potenziell nur Allerweltsarten zu erwarten. Besondere Empfindlichkeiten sind am Rande und außerhalb des Plangebietes (Wald, Steilhänge der „Kleinen Trave, Trave und Warder See) gegeben. Diese Lebensräume sind zu berücksichtigen.

### **5.2.7 Natura 2000**

Gem. § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz-Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist im Südosten bzw. Süden das 'Travetal' (2127-391) in einer Entfernung von ca. 50 m im geringsten Fall. Das nächstgelegene Vogel-

schutzgebiet liegt im Ostteil des Warder Sees (2028-401). Die Mindestentfernung des Planbereichs zum Schutzgebiet beträgt ca. 2,5 km.

Die Vorprüfung zu den Natura 2000 Schutzgebieten erfolgt im Kap. 5.6 des Umweltberichtes.

### **5.2.8 Mensch und Gesundheit**

Der Mensch und seine Gesundheit können in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann). Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die drei im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen bestehenden und geplanten Funktionen Arbeit, Wohnen und Erholen gekoppelt. Dabei werden jedoch nur Wohnen und Erholung betrachtet, da Aspekte des Arbeitsschutzes nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind.

Der aktuelle und aufgrund der Planungsabsichten künftig zu erwartende Zustand im Planbereich stellt sich für die Funktionen 'Wohnen' und 'Erholung' wie folgt dar:

#### **a) Wohnen**

An den ehemaligen Campingplatz grenzen im Süden und Südwesten einzelne bewohnte Gebäude der Streusiedlung Warderbrück. Durch den Ortsteil führt die Kreisstraße 56.

#### **b) Erholung**

Das Plangebiet hatte bis 2009 als Campingplatz eine Bedeutung für die Erholung. Die angrenzenden Freizeitanlagen sind mit dem Campingplatz als Sport- und Freizeitflächen im Zusammenhang zu sehen.

Insgesamt liegt der Planbereich innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“ und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Regionalplan 1 v. 1998).

#### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Vorbelastungen sind durch die umgebenden Straßen mit den entsprechenden Immissionen gegeben.

Besondere Empfindlichkeiten bezüglich des Schutzgutes Mensch sind bei den vorhandenen und vorherigen Nutzungen nicht gegeben.

### **5.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Informationen des Archäologischen Landesamtes liegen im östlichen Teil des Plangebietes und südöstlich außerhalb des Gebietes zwei archäologische Denkmale der Landesaufnahme (§ 1 DSchG). Es handelt sich hierbei um Siedlungsstellen unbestimmter Zeitstellung. Auf den vorgesehenen Bauflächen sind keine Denkmale bekannt.

Als weitere Kulturgüter sind die Knicks auf der westlichen und südwestlichen Planbereichsgrenze zu bewerten.



Sachgüter sind auf dem Gelände des ehemaligen Campingplatzes nicht vorhanden.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeiten**

Vorbelastungen sind bezogen auf die Siedlungsflächen durch die bereits vorhandenen Freizeitflächen gegeben. Hier bestehen bei weiteren Vorhaben Empfindlichkeiten bezüglich der im Boden zu vermutenden Kulturgüter.

### **5.2.10 Emissionsvermeidung und Entsorgung**

Die Vermeidung von Emissionen wird im Bereich der Bebauung u.a. durch die Einhaltung der Energiesparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet.

Die Entsorgung von Abwässern erfolgt über eine neu herzustellende Kläranlage nördlich der Klärteiche. Die Müllentsorgung wird durch den Kreis Segeberg sicher gestellt. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeiten**

Besondere Vorbelastungen oder Empfindlichkeiten sind nicht zu erkennen.

### **5.2.11 Energetische Ressourcen**

Die vorhandenen Gebäude werden nach heutigem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt.

Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind hier nicht zu erwarten.

### **5.2.12 Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen und Querbezüge sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Umweltbelange, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf einen Belang indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen bei einem anderen Umweltbelang negative Auswirkungen haben können. So kann z.B. die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Einrichtung eines Lärmschutzwalles einen zusätzlichen Eingriff ins Landschaftsbild darstellen oder die Unterbrechung eines Kaltluftstromes bewirken.

A	B	Umweltbelange						Mensch	
		Boden	Wasser	Klima	Tiere + Pflanzen	Landschaft	Kulturgüter	Wohnen	Erholung
Boden		●	•	●	•	●	•	•	-
Wasser	●		•	•	•	•	•	•	•
Klima	•	•		•	-	•	●	•	•
Tiere + Pflanzen	•	•	•		●	•	•	•	•
Landschaft	-	-	-	•		●	•	•	•
Kulturgüter	-	-	-	•	●		•	•	•
Wohnen	•	•	●	•	●	•			●
Erholung	-	•	-	●	•	•	•		

A beeinflusst B: ● stark      • mittel      • wenig      - gar nicht

Der räumliche Wirkungsbereich der Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt. So führt der durch die zusätzliche Versiegelung hervorgerufene Verlust von möglichen Lebensräumen im Plangebiet nicht zu einer Verschiebung oder Reduzierung des Artenspektrums im Gemeindegebiet. Auch die örtlichen Veränderungen von Boden, Wasser und Klima/Luft führen nicht zu einer großflächigen Veränderung des Wasserhaushaltes und des Klimas einschließlich der Luftqualität. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

## 5.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

### 5.3.1 Übergeordnete Planungen

Die übergeordneten Planungen erstrecken sich auf Pläne des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan und Landschaftsrahmenplan) und der Gemeinde Krems II (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan). Die betreffenden Inhalte dieser Pläne werden kurz zusammengefasst.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) sind folgende Darstellungen für den Planbereich enthalten:

- Darstellung des Campingplatzes
- Planbereich liegt innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“

- z.T. Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Warder See und Börn See und Umgebung“ (Freizeitflächen im Osten)
- Hauptverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems

Außerhalb des Planbereiches grenzen folgende Darstellungen an:

- Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion
- Waldflächen am Seeufer: Feuchtgebiet (geschützte Biotope)
- Trave als geplantes Naturschutzgebiet

Der Regionalplan für den Planungsraum V (2002) enthält für den Planbereich

- die großflächige Darstellung als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“
- und für den Westteil des Warder Sees die Darstellung „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“.

Im Landschaftsplan (Karte 14 – Entwicklung von Natur und Landschaft der Gemeinde Krems II) sind folgende Inhalte bezüglich des Planbereichs zu übernehmen:

- Darstellung des Campingplatzes
- Darstellung der geschützten Biotope im Bereich der „Kleinen Trave“ und des nördlich angrenzenden Waldes (Tümpel im Bereich des Waldes lt. Erläuterungsbericht)
- Darstellung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gem. § 11 LNatSchG (alt).
- Darstellung der „Kleinen Trave“ als eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 5 DSchG.
- Darstellung des Planbereichs innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.
- Darstellung von Eignungsflächen für den Naturschutz außerhalb des Planbereichs (Warder See und Uferbereiche).

Die Planung weicht von den Inhalten des Landschaftsplanes der Gemeinde Krems II ab. Der seiner Zeit vorhandene Campingplatz wurde im Jahre 2009 geschlossen. Die hier vorgelegte Planung ist zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplanes durch die Gemeinde nicht absehbar gewesen.

Das geplante Vorhaben weist als Ferienhausgebiet eine Ähnlichkeit mit der vorherigen Campingnutzung bezüglich der Nutzung für touristische Ziele auf. Die Bauvorhaben begrenzen sich auf die ehemaligen Campingplatzflächen, sodass eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan besteht, der für den Campingplatz keine weiteren Planungen beinhaltet.

Die Gemeinde stellt parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes einen Flächennutzungsplan auf, der die städtebauliche Grundordnung des Gemeindegebietes regelt. Dieses Ferienhausgebiet wird im Flächennutzungsplan entsprechend berücksichtigt. Insofern ist die Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplanes vertretbar.

Die veränderte Planung wird bei einer Fortschreibung des Landschaftsplanes aktualisiert. Eine Änderung des Landschaftsplanes für dieses Vorhaben ist aus fachlicher Sicht nicht notwendig. Eine rechtliche Verpflichtung besteht nicht.

### 5.3.2 Schutzverordnungen

Das Plangebiet unterliegt unterschiedlicher Verordnungen aus Bundes- und Landesgesetzen, die sich mit dem Schutz von Bestandteilen von Natur und Landschaft befassen. Diese sind unter Angabe der Gesetze stichwortartig zusammen gestellt:

- Knicks und Steilhänge im Binnenland sind gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Biotope
- Erlenbruchwald (nördlich des Planbereichs) ist gem. § 30 BNatSchG ein geschütztes Biotop.
- Entlang des Warder Sees ist ein Schutzstreifen von 50 m Breite von baulichen Anlagen frei zu halten (§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG) → berücksichtigt im B-Plan
- Entlang des nördlich gelegenen Waldes ist ein Schutzstreifen von 30 m Breite von baulichen Anlagen frei zu halten (§ 24 Landeswaldgesetz) → berücksichtigt im B-Plan
- Das Vorhabengebiet wird entsprechend der Kreiskarte ([www.segeberg.de](http://www.segeberg.de)) umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Warder See und Börn See und Umgebung“ des Kreises Segeberg. Der ehemalige Campingplatz ist nicht Bestandteil des LSG.
- Südlich und östlich des Plangebietes fließt die Trave, die in diesem Bereich als Natura 2000 – Gebiet gemeldet ist. Bezüglich der Erhaltungsziele besteht für dieses Gebiet ein Verschlechterungsverbot.
- Im östlichen Teil des Warder Sees besteht außerhalb des Planbereichs ein EU-Vogelschutzgebiet, für dessen Erhaltungsziele ebenfalls ein Verschlechterungsverbot besteht.

Für die Natura-2000-Gebiete erfolgt im Kapitel 6 eine Vorprüfung bezogen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete in Verbindung mit dem Vorhaben.

## 5.4 Beschreibung der Planung

### 5.4.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Die Gemeinde Krems II bemüht sich seit vielen Jahren um eine geregelte Nachnutzung des Campingplatzes Warderbrück. Dieser musste nach fast 40-jährigem Bestehen 2009 aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb einstellen. Hierbei sollte nach Möglichkeit eine weitere touristische Nutzung im Vordergrund stehen. Dieser Standort eignet sich auf Grund seiner attraktiven Lage unmittelbar am Warder See im Besonderen für eine Ferienhausbebauung. Ein privater Vorhabenträger hat die Flächen des ehemaligen Campingplatzes erworben und ein langfristig tragfähiges Konzept für eine Bebauung mit Ferienhäusern vorgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Ferienhausgebietes mit überdurchschnittlich ausgestatteten Ferienhäusern im dänischen Stil geschaffen werden. Der Bereich Campingplatz mit einer Fläche von ca. 1,8 ha wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'gewerbliche Ferienhäuser' festgesetzt. Insgesamt sollen ca. 32 Ferienhäuser mit ca. 190 Betten auf der Gesamtfläche entstehen. Hierbei handelt es sich um Ferienhäuser mit gehobenem Standard für 6 bis 8 Personen. Es wird ein Mix aus unterschiedlichen Haustypen und Hausgrößen entstehen.

Der 50 m breite Gewässerschutzstreifen entlang des Warder Sees wird von einer Bebauung freigehalten. In diesem Bereich werden private Grünflächen bis zur Grenze des ehemaligen

Campingplatzes festgesetzt. Ebenso wird der Schutzstreifen entlang des Waldes mit einer Breite von bis zu 30 m in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde berücksichtigt.

Durch die Ausweisung des Ferienhausgebietes soll eine langfristige touristische Nutzung des Plangebietes gesichert und die Attraktivität des gesamten Gebietes gefördert werden.

Die östlich gelegenen Freizeitanlagen werden z.T. in den Planbereich integriert und als Grünflächen ausgewiesen. Die Entsorgung von Abwässern wird durch den Neubau einer Kleinkläranlage im südöstlichen Planbereich gewährleistet. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Bereich der „Kleinen Trave“ aufgefangen, versickert bzw. geregelt an die Trave abgegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,61 ha. Die Bauflächen haben hierbei folgende Größen:

Straßenflächen	2.780 m <sup>2</sup>
Parkplätze	240 m <sup>2</sup>
Müllfläche/Brunnen	245 m <sup>2</sup>
Fußweg Nord	130 m <sup>2</sup>
Kleinkläranlage	145 m <sup>2</sup>
Bauflächen 1 - 15	8.310 m <sup>2</sup>
Bauflächen 16 – 20	2.885 m <sup>2</sup>
Bauflächen 21 – 29	5.250 m <sup>2</sup>
Bauflächen 30 – 32	1.690 m <sup>2</sup>

Vorgesehen ist auf den Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,25, die für Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Straßenflächen, Parkplätze, Müllfläche und der nördliche Fußweg werden vollständig versiegelt.

#### **5.4.2 Vermeidung, Verringerung, Ausgleich von Eingriffen**

Die Vermeidung von Eingriffen kann nur durch den Verzicht auf den Bau der neuen Gebäude erfolgen. Da dies nicht Ziel der Gemeinde und des Vorhabenträgers ist, ist eine Vermeidung des Eingriffs nicht möglich. Der Planbereich wurde bisher seit 40 Jahren als Campingplatz intensiv genutzt und steht für eine weitere Ferien- und Erholungsnutzung zur Verfügung. Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile werden vermieden.

Die im Plangebiet durchzuführenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch folgende Inhalte gemindert:

- Die Eingriffsfläche wurde bisher als Campingplatz für ca. 100 Standplätze intensiv genutzt.
- Durch die Lage der Bauflächen an vorh. Straßen und durch die Nutzung vorhandener Erschließungswege wird der Bau neuer Erschließungsstraßen verringert.
- Durch die vorhandene geschlossene Eingrünung des Grundstücks wird eine Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft erreicht.
- Innerhalb des Planbereichs sollen die Gehölzstrukturen so weit wie möglich erhalten bleiben.

- Der Ausgleich für die Neuversiegelung von Bodenflächen wird innerhalb eines Ökokontos erfolgen.

### 5.4.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planbereichsfläche ist Eigentum des Vorhabenträgers. Die Fläche ist aufgrund der vorherigen Nutzung als Campingplatz (vorhandene Erschließung, vorhandene Gebäude, vorhandene Kläranlage) ausgesprochen geeignet für die Nutzung als Ferienhausgrundstücke. Dieses Vorhaben ist aufgrund der vormaligen Nutzung an diese Flächen und an die Nähe zum touristisch und naturkundlich interessanten Warder See gebunden.

Aufgrund der vorhandenen Begrünung des Grundstücks an dessen Grenzen ist die Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild bereits gegeben. Dies wird dadurch deutlich, dass der ehemalige Campingplatz von außen nicht zu sehen ist und somit auch die geplanten Ferienhäuser keine Wirksamkeit im Landschaftsbild entfalten. Die Fläche bietet ausreichend Platz für ca. 32 Ferienhäuser.

Eine andere geeignete Fläche im Nahbereich zum Warder See ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden bzw. steht für eine Bebauung mit Ferienhäusern nicht zur Verfügung.

#### Nullvariante

Die Nullvariante bezeichnet die Entwicklung der Plangebietsflächen ohne die Umsetzung einer Planung. In diesem Falle würden die Flächen verbrachen und sich auf Dauer zu einem Wald am Rande des Sees entwickeln bzw. die Eigentümer würden eine andere wirtschaftliche Nutzung des Geländes anstreben, die ebenfalls Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben würde.

## 5.5 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Im Folgenden werden anlage- und baubedingte sowie betriebsbedingte Wirkfaktoren unterschieden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben dabei folgenden Maßnahmen:

- Bau von Gebäuden,
- Bau von Nebenanlagen, Stellplätzen etc.,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf den Grundstücken.

### 5.5.1 Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Projektgebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung
- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung
- Veränderung des Landschaftsbildes durch neue Gebäude.
- Heranrücken der Bebauung an die geschützten Bereiche (Knicks, Wald, geschützte Biotope).

### 5.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- geringe Veränderungen im Bereich des Reliefs im Bereich der Baugruben.

### 5.5.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung der Flächen. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
- Erneute Beunruhigung der Umgebung entsprechend der vorherigen Nutzung als Campingplatz.

## 5.6 Natura 2000 – Vorprüfung

Östlich bzw. südlich der vorgesehenen Bauflächen für Ferienhäuser verläuft die Trave als Ausfluss des Warder Sees. Der Fluss ist als Bestandteil des FFH-Gebietes 2127-391 „Travetal“ gemeldet. der geringste Abstand der Bauflächen zum FFH-Gebiet beträgt ca. 50 m.

Darüber hinaus ist der Warder See im östlichen Bereich (Abstand ca. 2,5 km) als EU-Vogelschutzgebiet DE 2028-401 „Warder See“ gemeldet.

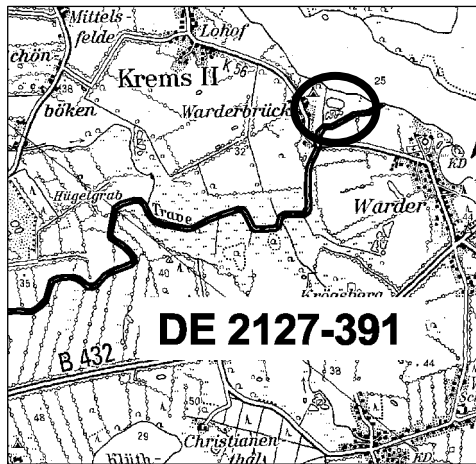
Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete erfolgt im Rahmen einer zusammenfassenden Vorprüfung.

### 5.6.1 FFH-Gebiet 2127-391 „Travetal“

Der Ausfluss der Trave aus dem Warder See markiert den Beginn dieses großflächigen FFH-Gebietes. Die Kurzbeschreibung des Gebietes „Travetal“ erläutert das Schutzgebiet wie folgt:

*„Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 1.280 ha liegt zwischen dem Warder See nordöstlich von Bad Segeberg und dem westlichen Siedlungsgebiet von Lübeck. Es umfasst den Mittel- und Unterlauf der Trave mit ihrem Talraum und begleitenden Bachschluchten.*

*Die Trave ist das drittgrößte Flusssystem Schleswig-Holsteins und hat eine große Bedeutung für den weiträumigen Verbund verschiedener Lebensräume des Östlichen Hügellandes bis hin zur Ostsee. Nahezu der gesamte Lauf der Trave ist nach wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten gestaltet oder in*



seinem Fließverhalten verändert worden. Die Trave ist daher nur noch in wenigen Abschnitten naturnah mit Vorkommen flutender Vegetation (3260), begleitenden feuchten Hochstaudenfluren (6430) und Röhrichtern ausgeprägt. Solche Abschnitte liegen beispielsweise bei Klein Rönnau, Schackendorf, Högersdorf, Sühlen und unterhalb von Nüttschau.

Bei Bad Oldesloe verläuft die Trave in einem breiten Talraum, der von angrenzenden Moränenhängen und Bachschluchten begrenzt wird. Der Talraum zeichnet sich dort durch einen hohen Anteil an unterschiedlichen Lebensraumtypen aus. Besonders hervorzuheben ist das Vorkommen von kalkreichen Niedermooren (7230) sowie Salzquellen und Salzmooren zwischen Sühlen und Bad Oldesloe. Die

Vegetation auf Salzstandorten ist dem prioritären Lebensraumtyp der Salzwiesen des Binnenlandes (1340) zuzuordnen. Am Traveufer im Bereich der Tralauer Salzquellen treten zudem Reste des prioritären Lebensraumtyps der Auwälder (91E0) auf. Am Travehang befinden sich mehrere tief und meist sehr steil eingeschnittene Bachschluchten. Sie werden überwiegend von Wald eingenommen. Während in flacheren Bereichen Waldmeister-Buchenwälder (9130) vorkommen, sind in steileren Bereichen Eichen-Hainbuchenwälder (9160) und der prioritäre Lebensraumtyp der Schluchtwälder (9180) ausgeprägt. Im Schluchtgrund verlaufen überwiegend naturnah ausgeprägte kleine Bäche. Einige Schluchten weisen breitere Talsohlen auf. Dort sind schmale Überflutungsbereiche vorhanden, in denen von Erlen dominierte Säume des prioritären Lebensraumtyps des Auwaldes (91E0) vorkommen. Die naturnahen Niederungsbereiche mit den begleitenden Gehölzbeständen sind Lebensraum unter anderem der Teichfledermaus. Weiterhin sind im Gebiet nährstoffreiche Seen (3150) sowie Schwing- und Übergangsmoore (7140) nachgewiesen.

Unterhalb der Stadt Bad Oldesloe ist die Trave mit einem mindestens 10 m breiten Ufersaum an beiden Gewässerrändern in das Schutzgebiet einbezogen. Die Traveniederung wird in diesem Abschnitt überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Neben Feuchtgrünlandbeständen unterschiedlicher Ausprägung kommen auf Niedermoorböden Seggenbestände, Staudenfluren und Röhrichte vor.

Aufgrund der Gewässergröße, des freien Zugangs zur Ostsee und der in Teilbereichen erhaltenen naturnahen Gewässerstruktur sind die Trave sowie einige ihrer kleineren Zuflüsse für Bachneunaugen und Fische von Bedeutung. So kommt in der Mittleren Trave zwischen den Ortschaften Klein Rönnau und Schackendorf neben dem Bachneunauge (*Lampetra planeri*) auch die Fischart Steinbeißer (*Cobitis taenia*) vor. Auch die hier zufließenden Nebengewässer Faule Trave und Hohler Bach sind von landesweiter Bedeutung für das Bachneunauge.

Der Unterlauf der Trave ist Lebensraum für das Meer- und das Flussneunauge (*Pentromyzon marinus* und *Lampetra fluviatilis*). Ihre Laichareale liegen auf Kiesbänken unterhalb von Bad Oldesloe. Die Larven beider Arten besiedeln vermutlich den gesamten Lauf der Trave unterhalb von Bad Oldesloe.

Die Gemeine Flussmuschel (*Unio crassus*) kommt sowohl in der Trave unterhalb des Warder Sees bis zur Ortschaft Groß Rönnau als auch in der unteren Trave bei Benstaben vor.

Im Gebiet wurde der Moorfrosch nachgewiesen. Das gesamte Gewässersystem der Trave ist zudem Lebensraum des Fischotters. Es ist aufgrund des weiträumigen Verbundes verschiedener Lebensraumtypen in Verbindung mit der Bedeutung für Neunaugen und Fische sowie Tierarten mit großräumigen Lebensraumsprüchen besonders schutzwürdig.

Das übergreifende Schutzziel für das Travetal ist dem entsprechend die Erhaltung des ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume. Insbesondere soll die Funktion als Wanderkorridor zwischen dem Östlichen Hügelland und der Ostsee sowie die Bedeutung für Neunaugen, Fische und die Gemeine Flussmuschel erhalten werden. Besonders wichtig sind hierbei die Erhaltung weitgehend naturnaher Gewässerstrecken, des vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbildes der Trave und eines naturraumtypischen Wasserhaushaltes sowie einer guten Wasserqualität.

Für die prioritären Salzwiesen, Schlucht- und Auwälder sowie die kalkreichen Niedermoore und die Gemeine Flussmuschel soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von



*Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.“*

Die Erhaltungsziele des Gebietes sind wie folgt angegeben:

*„Erhaltung eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume auch als Wanderkorridor für Arten der Holsteinischen Vorgeest über und innerhalb des Östlichen Hügellandes bis hin zur Ostsee. Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchstätern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. Zu erhalten ist das Gewässersystem der Trave auch als Lebensraum u.a. einer ursprünglichen Molluskenfauna, des Steinbeißers, des Bachneunauges sowie des Fluss- und Meerneunauges.*

*Die Erhaltung eines naturraumtypischen Wasserhaushalts und einer guten Wasserqualität ist im gesamten Gebiet erforderlich.*

*Für die Lebensraumtypen Salzwiesen im Binnenland, Kalkreiche Niedermoore, Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion, Auwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* und die Art Kleine Flussmuschel – Gemeinde Flussmuschel soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.“*

Im Nahbereich des Vorhabengebietes ist der Lebensraumtyp 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitans* und des *Callitricho-Batrachion*“ zuzuordnen. Dieser Beschreibung entspricht die Trave im Bereich des Ausflusses aus dem Warder See und südlich des ehemaligen Campingplatzes. Die weiteren Lebensraumtypen kommen im Nahbereich des Plangebietes nicht vor und werden daher in der Vorprüfung nicht betrachtet.

Die Erhaltungsziele für diesen Lebensraumtyp lauten:

Erhaltung

- des biotopprägenden, hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerzustandes,
- der natürlichen Fließgewässerdynamik,
- der unverbauten, unbegradigten oder sonst wenig veränderten oder regenerierten sowie gering oder nicht unterhaltenen Fließgewässerabschnitte,
- von Kontaktlebensräumen wie offenen Seitengewässern, Altarmen, Quellen, Bruch- und Auwäldern, Röhrichten, Seggenriedern, Hochstaudenfluren, Streu- und Nasswiesen, Salzstellen im Binnenland und der funktionalen Zusammenhänge.

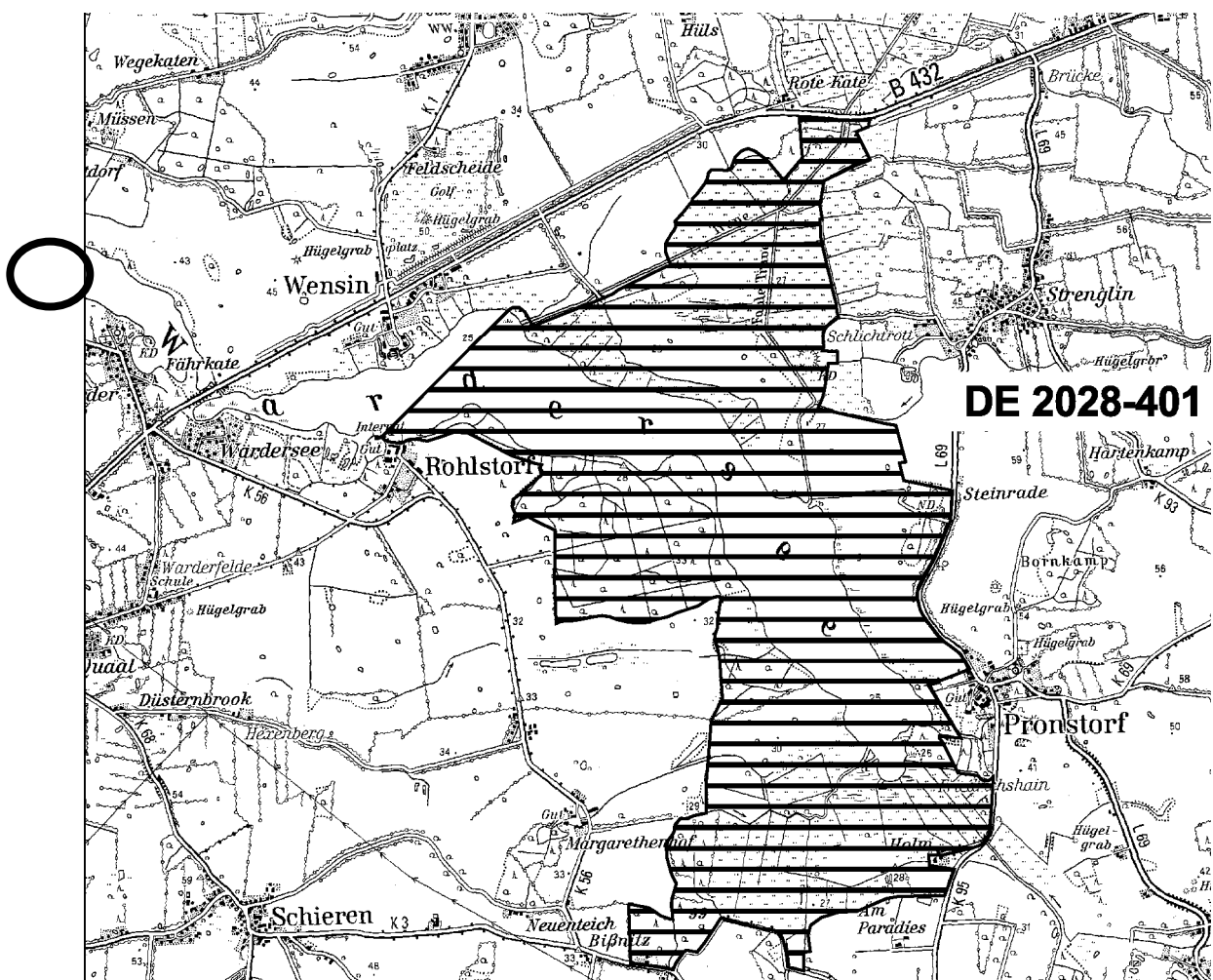
In diesem Zusammenhang sind auch die Arten des Anhangs II (Steinbeißer, Meer-, Bach- und Flussneunauge, Teichfledermaus und Kleine Flussmuschel bzw. der Fischotter als Art von Bedeutung zu nennen.

Die in den vorigen Kapiteln beschriebenen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren Versiegelung von Bodenfläche und Veränderung des Landschaftsbildes können auf die oben genannten Erhaltungsziele der Trave und der Uferbereiche sowie die im Fluss lebenden Fischarten keine beeinträchtigenden Auswirkungen haben. Auswirkungen auf das Fließgewässer, die über die bisher Möglichen hinaus gehen (z.B. die vorhandene Kleinkläranlage des Campingplatzes), sind nicht zu erwarten. Die Erhaltungsziele werden aufgrund der Entfernung von mindestens 50 m zum Fließgewässer nicht beeinträchtigt.

Kumulative Auswirkungen im Zusammenhang mit weiteren Vorhaben sind auszuschließen, da im Nahbereich des Vorhabens keine weiteren Planungen bekannt sind. Eine Erhöhung der Kanunutzung auf der Trave ist durch zusätzliche Besucher aus dem Ferienhausgebiet nicht auszuschließen. Hier sind grundsätzliche Regelungen des Kanusports innerhalb des FFH-Gebietes zu treffen. Diese zusätzlichen potenziellen Auswirkungen sind im Rahmen der Bauleitplanung und der FFH-Vorprüfung zu diesem Projekt nicht möglich, da der Kanusport auf der Trave grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist.

Durch das Vorhaben selbst werden die beschriebenen Erhaltungsziele daher nicht beeinträchtigt. Das Verschlechterungsverbot für das FFH-Gebiet bleibt gewahrt.

### 5.6.2 EU-Vogelschutzgebiet DE 2028-401 „Warder See“



Das EU-Vogelschutzgebiet liegt im östlichen Teil des Warder Sees in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Vorhaben (Planbereich liegt außerhalb der Übersichtskarte).

Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Vogelarten und ihrer Lebensräume

von besonderer Bedeutung

- Graugans
- Singschwan
- Seeadler, Fischadler
- Rotmilan, Goldregenpfeiffer

und von Bedeutung

- Rohrdommel
- Rohweihe
- Mittelspecht
- Schwarzspecht

Die Übergreifenden Ziele des Schutzgebietes lauten:

*„Erhaltung des Gebietes mit dem Warder See als bedeutendstes Rastgebiet für Schwäne, Gänse und Limikolen im südlichen Holstein. Hierfür sind v.a. störungsarme Gewässer- und Landbereiche während der Rastzeit zu erhalten. Der See ist ferner ein wichtiges Rastgebiet für den Fischadler. Ziel ist ferner die Erhaltung stabiler und reproduktionsfähiger Brutpopulationen einschließlich der Erhaltung ihrer Lebensräume.“*

Die genannten Ziele für die oben aufgezählten Arten werden nachfolgend kurz zusammen gefasst:

Erhaltung

- der Rast- und Nahrungsgebiete in Seenähe (große Entfernung vom Vorhaben)
- einer günstigen Nahrungsverfügbarkeit (ist im See und am Ufer weiterhin gegeben)
- von störungsarmen Schlafplätzen (große Entfernung vom Vorhaben)
- von Altschilfbeständen (große Entfernung vom Vorhaben)
- einer möglichst hohen Wasserqualität (Abwässer gehen durch die Kläranlage in die Trave)
- zusammenhängender über 80jähriger Laubholzbestände (große Entfernung vom Vorhaben)
- von hohem Alt- und Totholzanteil (große Entfernung vom Vorhaben)
- eines möglichst störungsfreien Horstumfeldes für Seeadler und Rotmilan
- Freihaltung der Bruthabitate (Seeadler und Rotmilan) von Stromleitungen und Windkraftanlagen (große Entfernung vom Vorhaben)
- großer, wenig gestörter Waldgebiete und von Horstbäumen (große Entfernung vom Vorhaben)
- und von naturnahen Bruthabitaten wie Röhricht- und Verlandungszonen.

Die beschriebenen Erhaltungsziele können durch die vom Vorhaben ausgehenden oben beschriebenen Wirkfaktoren auf den ehemaligen Flächen des Campingplatzes nicht beeinträchtigt werden, da die Erhaltungsziele nicht auf die beschriebenen Biotoptypen im Planbereich bezogen werden können. Das Vorhaben hat auf die vorhandenen Gebiete im Bereich des östlichen Warder Sees aufgrund der Entfernung von ca. 2,5 km keinen Einfluss.

Andere Vorhaben sind im Nahbereich des geplanten Ferienhausgebietes nicht vorhanden, sodass eine kumulierende Wirkung auszuschließen ist.

**Zusammenfassend** bleibt festzuhalten, dass die dargestellten Erhaltungsziele sowohl des FFH-Gebietes als auch des EU-Vogelschutzgebietes durch den Bau von 32 Ferienhäusern auf dem ehemaligen Campingplatz nicht erheblich beeinträchtigt werden.

## **5.7 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **5.7.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange**

An dieser Stelle werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB dargestellt und bewertet. Die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Belange der Umwelt werden anhand der gesetzlichen Vorgaben, der Beschreibungen und Bewertungen, der Vermeidung durch Planung und der Beschreibung unvermeidbarer Beeinträchtigungen dargestellt.

### 5.7.1.1 Mensch

#### Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden wird. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelästigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm.

#### Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Aktivitäten Wohnen und Erholen geknüpft sind, müssen insbesondere die Wirkfaktoren Lärm und Schadstoffimmissionen betrachtet werden. Die visuellen Beeinträchtigungen werden in Kapitel 5.7.1.6 (Landschaftsbild) betrachtet.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Campingplatz sind bzgl. der Wohnnutzung im Umgebungsbereich keine grundsätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die geplanten Ferienhäuser werden über die Kreisstraße 56 erschlossen. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt nördlich der vorhandenen Gebäude. Es sind 32 Ferienhäuser geplant. Dies ist gegenüber der bisherigen Nutzung des Campingplatzes auf 100 Standplätzen eine deutliche Verringerung der Belegung des Gebietes.

Veränderungen ergeben sich durch die längere Belegungszeit der Ferienhäuser gegenüber der Campingnutzung. Es wird von einer Vermietungszeit von 28 bis 44 Wochen pro Jahr ausgegangen, was zu einer Verlängerung der Betriebszeiten gegenüber dem Campingplatz (Öffnung zwischen April und Oktober) führen kann.

Die Erholungsnutzung wird in der Gemeinde Krems II durch die Neuplanung gefördert.

#### Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die Verlängerung der Vermietungszeiten in geringem Umfang (Verkehr) zu erwarten. Aufgrund der Verringerung der möglichen Personenzahl auf dem Gelände tritt jedoch gegenüber der vorherigen Nutzung eher eine Entlastung ein. Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

### 5.7.1.2 Tiere und Pflanzen

#### Gesetzliche Vorgaben

In § 1 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften benannt:

*"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,"*

Darüber hinaus heißt es im § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG:

*"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Bi-*

*otope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.“*

#### Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Mit dem Bau der Ferienhäuser wird die Fläche eines ehemaligen Campingplatzes überbaut. Die jüngeren Gehölzstrukturen auf den Planbereichsflächen (Hecken, Einzelpflanzen auf den Stellplatzflächen) werden für die geplante Bebauung mit Ferienhäusern z.T. entfernt. Die größeren Gehölzstrukturen sollen dagegen erhalten bleiben. Die Waldflächen im Norden und die mit Erlen und Eschen bestockte Kleine Trave bleiben dagegen erhalten und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert (z.B. durch einen Abstand von 30 m zum Wald).

Die „Kleine Trave“ wird nach Norden zum Wardersee durch einen ca. 80 cm hohen Erdwall abgedämmt und insgesamt mit drei Zuläufen für die Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers genutzt. Oberhalb der „Kleinen Trave“ werden im Zulauf Sandfänge mit Ölabscheider eingerichtet. Zur Verbindung der drei durch Dämme voneinander getrennten Abschnitte der Kleinen Trave wird zwischen dem nördlichen und dem zentralen Abschnitt ein Überlaufrohr eingebaut. Zwischen dem zentralen und dem südlichen Abschnitt ist ein solches Rohr bereits vorhanden. Der Überlauf von überschüssigem Niederschlagswasser erfolgt von dort nach Südosten in die vorhandenen Nachklärteiche und von hier in die Trave.

Die ehemaligen Standplätze sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur untergeordnet geeignet. Die übrigen Lebensräume im Bereich der Randflächen und des Freizeitbereiches werden erhalten und können weiterhin als Teillebensräume von z.B. Brutvögel und Amphibien genutzt werden. Altbäume als Wochenstuben für Fledermäuse oder als Brutplätze z.B. für Spechte sind im Planbereich nicht vorhanden. Auf angrenzenden Flächen unterstehen diese Gehölze den artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG.

Jagdhabitats von Fledermäusen im Bereich der Trave und der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ebenso werden potenzielle Lebensräume anderer Arten (z.B. Fischotter) im Nahbereich nicht beeinträchtigt.

Die Baumaßnahmen werden auf Flächen erfolgen, die als ehemaliger Campingplatz eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz haben und landschaftstypisch in der Gemeinde Krems II und in der Region sind. Knicks und Gehölzflächen bleiben im Planbereich bzw. auf den Freizeitflächen erhalten. Somit werden keine potenziellen Lebensräume beseitigt oder erheblich beeinträchtigt.

#### Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden durch die Bebauung des ehemaligen Campingplatzes nicht beeinträchtigt.

Die Knicks an den Grundstücksgrenzen und die innerhalb und außerhalb des Planbereichs liegenden größeren Gehölzflächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Nutzung der „Kleinen Trave“ für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bedeutet eine Vernässung dieser bereits heute feuchten bis nassen Bereiche. Die Abdämmung zwischen den einzelnen Abschnitten ist bereits vorhanden. Nach Norden wird zusätzlich ein flacher Damm von ca. 80 cm aufgeschüttet. Eingriffe in die nach § 21 LNatSchG geschützten artreichen Steilhänge sind nicht vorgesehen. Durch die Zuleitung von Niederschlagswasser wird dagegen eine Vernässung der „Kleinen Trave“ erfolgen, was zu einer erhöhten Biotopqualität für Pflanzen und Tiere führen kann. Es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Zerstörungen bezüglich dieses geschützten Biotopbereichs festzustellen.

Kompensationsmaßnahmen sind bezüglich dieses Schutzgutes nicht vorzusehen.

### 5.7.1.3 Boden

#### Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:

*"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden."*

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt den Bodenschutz im § 1 Abs. 3 Nr. 2 wie folgt dar:

*"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."*

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 Abs. 1 Nr. 1 wie folgt dar:

*"Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."*

#### Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Durch Versiegelung, Bodenabtrag, -auffüllung und -verdichtung wirkt sich das Vorhaben auf die vorhandene Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes aus. Besonders unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens gestört oder kommen vollständig zum Erliegen. Dies führt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser.

Auf der Planbereichsfläche ist der Bau von 32 Ferienhäusern vorgesehen. Die Grundstücke sind mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Überschreitung dieser Grundfläche für Nebenanlagen von 50 % zu insgesamt 37,5 % überbaubar. Die Straßenflächen und Stellplätze werden als vollständige Versiegelung in die Berechnung aufgenommen.

Während der Bauphase ist durch das Befahren mit Lkw und Baumaschinen sowie die Lagerung von Baumaterialien mit einer Veränderung der Bodenstruktur zu rechnen.

#### Vermeidung im Rahmen der Planung

Die Vermeidung von Eingriffen ist für dieses Vorhaben nur durch einen Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen möglich. Aus den bereits dargelegten Gründen ist dies jedoch nicht das Ziel der Gemeinde.

Vermieden wird die erstmalige Veränderung einer Fläche durch die Bebauung aufgrund der vorherigen Nutzung als Campingplatz. Auf der Fläche sind Befestigungen vorhanden. Die Kläranlage kann weiterhin genutzt werden. Eine Einbindung der Planflächen in die Landschaft ist darüber hinaus durch die massive Begrünung in den Randbereichen und zum Warder See bereits gegeben.

Eine Verringerung der Auswirkungen bei der Befestigung von Flächen kann durch die Herstellung von wassergebundenen Decken erreicht werden. Durchsickerungsfähige Materialien wie Kies- oder Schotterrasenflächen erhalten die Belüftung des Bodens und ermöglichen die Versickerung von Niederschlagswasser.

### Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Eine Bodenversiegelung ist dann ausgeglichen, wenn eine gleich große Entsiegelung erfolgt. Da eine Entsiegelung in dieser Größe nicht möglich ist, wird der Ausgleich entsprechend des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 dadurch hergestellt, dass für versiegelte Flächen mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Zur Ermittlung der Ausgleichsfläche für die Versiegelung von Boden sind die maximal zu versiegelnden Flächen zu ermitteln. Hierbei ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,25 um 50 % gem. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen. Die Versiegelung der Bauflächen beträgt daher maximal 37,5 %.

Für die geplanten Ferienhäuser und deren Nebenanlagen sind daher folgende Versiegelungen möglich:

Bauflächen 1 - 15	8.310 m <sup>2</sup>
Bauflächen 16 – 20	2.885 m <sup>2</sup>
Bauflächen 21 – 29	5.250 m <sup>2</sup>
Bauflächen 30 – 32	<u>1.690 m<sup>2</sup></u>
gesamt	18.135 m <sup>2</sup>

Bei einer Versiegelung von 37,5 % ist eine Überbauung von 6.800 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich. Für die Erschließung des Gebietes werden Straßen und Wege versiegelt. Diese Flächen können zu 100 % überbaut werden.

Straßenflächen	2.780 m <sup>2</sup>
Parkplätze	240 m <sup>2</sup>
Müllfläche/Brunnen	245 m <sup>2</sup>
Kleinkläranlage	145 m <sup>2</sup>
Fußweg Nord	<u>130 m<sup>2</sup></u>
gesamt	3.540 m <sup>2</sup>

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes  $6.800 \text{ m}^2 + 3.540 \text{ m}^2 = 10.340 \text{ m}^2$  neu versiegelte Flächen ermöglicht.

Im Bereich des ehemaligen Campingplatzes sind bereits Bodenbefestigungen vorhanden, die als vorhandene Versiegelungen in diese Bilanzierung aufgenommen werden.

Die Fahrwege des Campingplatzes wurden mit einer Grundfläche von insgesamt 2.650 m<sup>2</sup> ermittelt. Da diese Wege nur wassergebunden befestigt und somit Luft- und wasserdurchlässig sind, wird eine Anrechnung dieser Befestigung als vorhandene Versiegelung mit einem Faktor von 0,3 erfolgen. Dieser Faktor ist angelehnt an den Runderlass, der für Flächen, die auf diese Weise befestigt werden, ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 vorsieht.

Durch die bereits vorhandenen Befestigungen wird daher eine Fläche von  $2.650 \text{ m}^2 \times 0,3 = 795 \text{ m}^2$  von der Neuversiegelung als Vorbelastung bezogen. Hierdurch ergibt sich eine für die Bilanzierung zu berücksichtigende Neuversiegelung von

$$10.340 \text{ m}^2 - 795 \text{ m}^2 = \mathbf{9.545 \text{ m}^2 \text{ zusätzlich versiegelte Fläche}}$$

Die Größe der Ausgleichsfläche für die Bodenversiegelung ermittelt sich aus der Versiegelung von  $9.545 \text{ m}^2 \times 0,5$ . Es ist hierfür eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von

$$9.545 \text{ m}^2 \text{ Gesamtversiegelung} \times 0,5 = 4.775 \text{ m}^2$$

zur Verfügung zu stellen.

Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Ökokontos 'Gut Pronstorf' (anerkannt als Ökokonto mit Bescheid des Kreises Segeberg vom 25.06.2009) zur Verfügung gestellt. Eine entsprechende Vereinbarung wurde zwischen dem Eigentümer und dem Vorhabenträger geschlossen.

#### **5.7.1.4 Wasser**

##### Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

*„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um*

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

##### Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Der Planbereich wurde bis 2009 als Campingplatz mit ca. 100 Standplätzen genutzt. Dieser Campingplatz hatte eine eigene Gebietskläranlage, die für das Vorhaben erneuert werden muss. Insofern sind Auswirkungen auf das Grundwasser und angrenzende Oberflächengewässer durch das Vorhaben aus dieser Sicht auszuschließen.

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Durch die Versiegelung von Grundflächen kann die Regeneration des Grundwassers beeinträchtigt werden.

##### Vermeidung im Rahmen der Planung

Die Gebietskläranlage wird für die Aufbereitung des anfallenden Schmutzwasser erneuert. Nachklärteiche sind südlich des Planbereiches vorhanden und naturnah gestaltet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über Sandfänge mit Ölsperre an die „Kleine Trave“ abgegeben und dort versickert. Ein gedrosselter Überlauf in die Trave ist vorgesehen.

Wasserstände und Wasserqualität des Warder Sees und der Trave dürfen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Von der Ingenieurgesellschaft Nord wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg ein Abwasserbeseitigungskonzept (Schmutzwasser und Regenwasser) erstellt, dass Bestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger wird.



### Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Bei Einhaltung der Vorgaben des Abwasserbeseitigungskonzeptes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

#### **5.7.1.5 Klima / Luft**

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

*" Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu."*

#### Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Durch die entstehende Bebauung werden sich geringe Veränderungen des Mikroklimas in Richtung eines Siedlungsklimas ergeben.

Nachhaltige Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Menschen sind durch die Planungen aufgrund der häufigen Winde, des vorhandenen Gehölzbestandes, der Gewässer und des ausgeglichenen Klimas nicht zu erwarten.

#### Vermeidung im Rahmen der Planung

Durch die Erhaltung der randlichen Grünstrukturen und der Gehölzbestände sind keine weiteren Maßnahmen bezüglich dieses Umweltbelangs nötig.

### Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltgutes Klima / Luft festzustellen.

#### **5.7.1.6 Landschaftsbild**

##### Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich *"die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft"* auf Dauer zu sichern.

In § 1 Abs. 4 BNatSchG sind folgende Grundsätze formuliert:

*Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere*

- 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
- 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

#### Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Die Errichtung von 32 eingeschossigen Ferienhäusern auf dem ehemaligen Campingplatzgelände wird kaum zu Veränderungen in der Wahrnehmung der Landschaft führen. Das Gelände ist von allen Seiten intensiv begrünt und zum Warder See zusätzlich durch einen Waldstreifen eingebunden. Von der Kreisstraße 56 ist im Bereich der vorherigen Zufahrt zum

Campingplatz eine eingeschränkte Sichtbeziehung zum Plangebiet gegeben. Aus Richtung des nördlichen Seeufers und der Trave sind Sichtbeziehungen durch Gehölzstreifen und durch die Waldflächen unterbunden.

#### Vermeidung im Rahmen der Planung

Durch die Erhaltung der Knicks und der sonstigen Gehölzstrukturen an den Außengrenzen des Planbereichs werden die neuen Gebäude in das Landschaftsbild integriert. Der ehemalige Campingplatz ist aufgrund der vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück kaum einsehbar.

#### Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Durch die eingeschossige Bauweise und die geringe Größe der geplanten Ferienhäuser sind aufgrund der vorhandenen Eingrünung des Gebietes keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Somit sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Entscheidend ist die Erhaltung des geschlossenen Bewuchses. Hier sollte eine nachhaltige Pflege mit Entnahme von Einzelgehölzen unter Erhaltung der Gesamtstruktur vorgezogen werden. Zusätzlich wird entlang der Erschließungsstraße und der Baugrundstücke 30 bis 32 ein neuer Knick hergestellt, der zu einer weiteren Einbindung und zur Abgrenzung des Gebietes zu den angrenzenden Wohnhäusern beiträgt.

### **5.7.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen.

*„Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.“*

*„Archäologische Denkmale sind bewegliche oder unbewegliche Kulturdenkmale die sich im Boden, in Mooren oder in einem Gewässer befinden oder befanden und aus denen mit archäologischer Methode Kenntnis von der Vergangenheit des Menschen gewonnen werden kann.“*

In § 1 Abs. 4 BNatSchG sind folgende Grundsätze formuliert:

*Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere*

- 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.*

#### Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Entsprechend der Mitteilungen der Denkmalschutzbehörden werden keine Kulturgüter oder geschützte Denkmale durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt. Die als Kulturgut einzustufenden Knicks im Westen und Südwesten des Planbereichs bleiben erhalten.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum

Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung unbeteiligter sind nicht zu erwarten.

### **5.7.2 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht**

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen. Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, der Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend die Inhalte des Landschaftsplanes ausgewertet. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

### **5.7.3 Maßnahmen zur Überwachung**

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für ein nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

## **5.8 Zusammenfassung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Krems II wird eine ca. 3,6 ha große, bislang als Campingplatz genutzte Fläche im Ortsteil Warderbrück überplant.

Mögliche Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt mit einem möglichen Bedarf an Ausgleichsflächen sind bei folgenden Schutzgütern zu erwarten:

Mensch: Auswirkungen auf den Umweltbelang durch die geänderten Nutzungen sind aufgrund der Lage der geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Bezogen auf die Erholungseignung der Flächen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen: Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten sind aufgrund der der Erhaltung der Knicks und der Gehölzstreifen sowie durch die Abstände zu den Biotopen und zum Wald im Planbereich nicht zu erwarten. Die Knicks und Gehölzstreifen bleiben als Lebensräume und als Biotopverbindungen an den Grundstücksgrenzen erhalten. Im Bereich der „Kleinen Trave“ sind Beeinträchtigungen der geschützten Steilhänge durch die Rückhaltung von Niederschlagwasser nicht zu erwarten.

Boden: Auswirkungen auf den Boden werden sich durch die geplante Bebauung und durch die Befestigung von Zufahrten und Rangierflächen ergeben. Der Eingriff durch Neuversiegelung wird innerhalb des Ökokontos 'Gut Pronstorf' ausgeglichen.

Wasser: Oberflächengewässer sind nicht direkt durch die geplanten Eingriffe betroffen. Durch die Versiegelung von Bodenfläche anfallendes Niederschlagswasser wird gesammelt und im Bereich der Kleinen Trave' versickert bzw. über einen Überlauf gedrosselt in die Trave eingeleitet. Die vorhandene Gebietskläranlage wird gem. des Abwasserbeseitigungskonzeptes erneuert.

Klima: Durch die entstehende Bebauung werden sich aufgrund der Erhaltung der Gehölzflächen und aufgrund der umgebenden Gewässer keine nachhaltigen Veränderungen des Mikroklimas in Richtung eines Siedlungsklimas ergeben.

Landschaftsbild: Die geplante Ferienhausbebauung wird eine geringe Veränderung des Landschaftsbildes im Gegensatz zum vorher vorhandenen Campingplatz nach sich ziehen. Diese Veränderung wird durch die zu erhaltenden Knicks und durch den Erhalt und die Pflege der Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebietes kompensiert. Darüber hinaus wird ein neuer Knick angelegt.

Kultur- und Sachgüter: Denkmale sind durch die Planung nicht betroffen. Die Knicks im Planbereich werden erhalten.

Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung unbeteiligter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind bezüglich der zusammen gestellten Erhaltungsziele dieser Gebiete aufgrund der vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren Versiegelung und Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu befürchten.

### **Gesamtbeurteilung:**

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Krems II wird ein Vorhaben in einem sensiblen Bereich entstehen. Aufgrund der vormaligen Nutzung der Planbereichsfläche als Campingplatz ist dieses Vorhaben an dieser Stelle in den Grenzen des Campingplatzes vertretbar und nicht als erheblich beeinträchtigend zu bezeichnen.

Nach Durchführung aller beschriebenen Maßnahmen ist nicht von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft (Bodenversiegelung) sind ausgleichbar.

Bezüglich der Erhaltungsziele der Natura 2000 – Gebiete im Bereich des Warder Sees und der Trave sind keine Verschlechterungen abzusehen. Artenschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Verfasser: Planungsbüro Springer  
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung  
Alte Landstraße 7  
24866 Busdorf  
Tel.: 04621-93960

## 5.9 Literatur- und Quellenangaben

BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Bonn - Bad Godesberg.

GEMEINDE KREMS II: Landschaftsplan 2004

INNENMINISTERIUM (2006): Auswahl der nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 91/43/EWG (FFH-Richtlinie) zu benennende Gebiete Schleswig-Holsteins (FFH-Vorschlagsgebiete)

KNIEF, W. et al. (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins, Rote Liste, Hrsg. MLUR

KÖPPEL, FEICKERT, SPANDAU, STRASSER (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Ulmer

LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE SCHLESWIG-HOLSTEIN (1983): Liste der in Schleswig-Holstein heimischen Gehölzarten.

LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE SCHLESWIG-HOLSTEIN (2003): Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein

LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBV SH), 2009: Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung - Neufassung nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007, Stand: 25.02.2009, Kiel.

MEYNEN, E.; SCHMITHÜSEN, J. et al. (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands

MINISTERPRÄSIDENTIN - LANDESPLANUNG: Regionalplan Planungsraum I, Fortschreibung 1998.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2006): Erklärung zu Europäischen Vogelschutzgebieten in Schleswig-Holstein sowie Auswahl von nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebieten, Amtsblatt Schleswig-Holstein Nr. 36

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2006): Auswahl der nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebiete Schleswig-Holsteins, Amtsblatt Schleswig-Holstein Nr. 39/40

RUNGE, F. (1986): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Aschendorff Münster

SÜDBECK, P. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, Berichte Vogelschutz 44

WEGENER, U. (1991): Schutz und Pflege von Lebensräumen - Naturschutzmanagement -, Jena

## Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.7.2011 (I 1509)

DIN 19915 (1990) Bodenarbeiten - Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) - Beuth Verlag GmbH - Berlin

DIN 19920 (1990): Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) - Beuth Verlag GmbH - Berlin

Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks (Knickerlass), Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 01.02. 2008

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. 06.12.2011 (BGBl. I S 2557)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – neugefasst 24.2.2010 (BGBl. I S. 94), zul. geä. 6.10.2011 (BGBl. I S 1986)

Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG in der Fassung vom 24. März 2010 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 6 S 301), zul. geä. 13.7.2011 (GVOBl. Schl.-H. 2011 S 225)

Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 03.07.1998 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - - Gl.Nr. 19280.64

Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung), Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 22. Januar 2009 (GVoBISH 2009 vom 19. Februar 2009 Nr. 2 S. 48)

## **6 KOSTEN**

Der Gemeinde Krems II entstehen durch die Planung selbst und die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Krems II am 25.09.2014 gebilligt.

Krems II, den .....

.....  
Der Bürgermeister

# Satzung der Gemeinde Krems II über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 - Ferienhausgebiet Warderbrück

## TEXT (TEIL B)

- 1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)
- 1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Gewerbliche Ferienhäuser**  
(§ 10 Abs. 4 BauNVO)
- (1) Die gewerblichen Ferienhausgebiete dienen zu dem Zweck der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und der Errichtung von gewerblich genutzten Ferienhäusern.
  - (2) Zulässig sind:
    1. Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen;
    2. Anlagen für die Hausverwaltung;
    3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr
  - (3) Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nicht zulässig.
  - (4) Nebengebäude, insbesondere zur Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern, sind nur bis zu einer Flächengröße von insgesamt maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig. Nebengebäude dürfen nur im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit dem Ferienhaus errichtet werden.
- 2 Mass der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen**  
(§ 18 BauNVO i.V. § 9 Abs. 2 BauGB)
- (1) Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf im SO-Gewerbliche Ferienhäuser eine Höhe von maximal 6,50 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante nicht überschreiten.
  - (2) Die Traufhöhe der baulichen Anlagen im SO-Gewerbliche Ferienhäuser darf eine Höhe von maximal 3,50 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante nicht überschreiten.
- 3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 3.1 Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.
  - 3.2 Entlang der vorhandenen und neu anzulegenden Knicks ist ein Streifen von mindestens 2 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.
- 4 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 4.1 Die jeweils im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen.
  - 4.2 Im Straßenraum sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Laubbaum-Hochstämme heimischer, standortgerechter Arten (z.B. Winter-Linde oder Spitz-Ahorn) mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.
- 5 Höhenlage der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zugehörigen Straßenabschnittes liegen.
- 6 Baugestalterische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
- 6.1 Für die Dächer der Gebäude im SO-Gewerbliche Ferienhäuser wird eine Dachneigung von 25° bis 40° festgesetzt. Die Dacheindeckung darf nur aus nicht glänzendem Material bestehen.
  - 6.2 Für die Außenfassaden der Ferienhäuser ist nur Holz zulässig. Die Holzfassade kann farbig gestaltet werden. Hochglänzende Farben sind nicht zulässig.
  - 6.3 Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 25 % Fuganteil, Rasensteine, Schotterterrassen o.ä.) zulässig.
  - 6.4 Einfriedungen sind nur als Bepflanzung und nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Knicks und Hecken.
- 7 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)
- Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und den Straßenverkehrsflächen sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesammelt zugeordnet.
- Hinweis**  
Innerhalb des Waldabstandsstreifens nach § 24 Abs. 1 Satz 2 LWaldG dürfen keine auch ansonsten anzeige- und genehmigungsfreie Gebäude errichtet werden.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 - für das "Ferienhausgebiet Warderbrück, östlich der Straße Warderbrück, südlich des Wardersees und nördlich der Trave", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" am 02.05.2012 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.09.2011 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 23.04.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.10.2012 bis zum 01.11.2012 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen/Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.09.2012 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Krems II, den ..... (Unterschrift)
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen/Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.09.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Krems II, den ..... (Unterschrift)
9. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bad Segeberg, den ..... (Unterschrift)
10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
Krems II, den ..... (Unterschrift)
11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" am 15.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.10.2014 in Kraft getreten.  
Krems II, den ..... (Unterschrift)

## Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 1990/1993



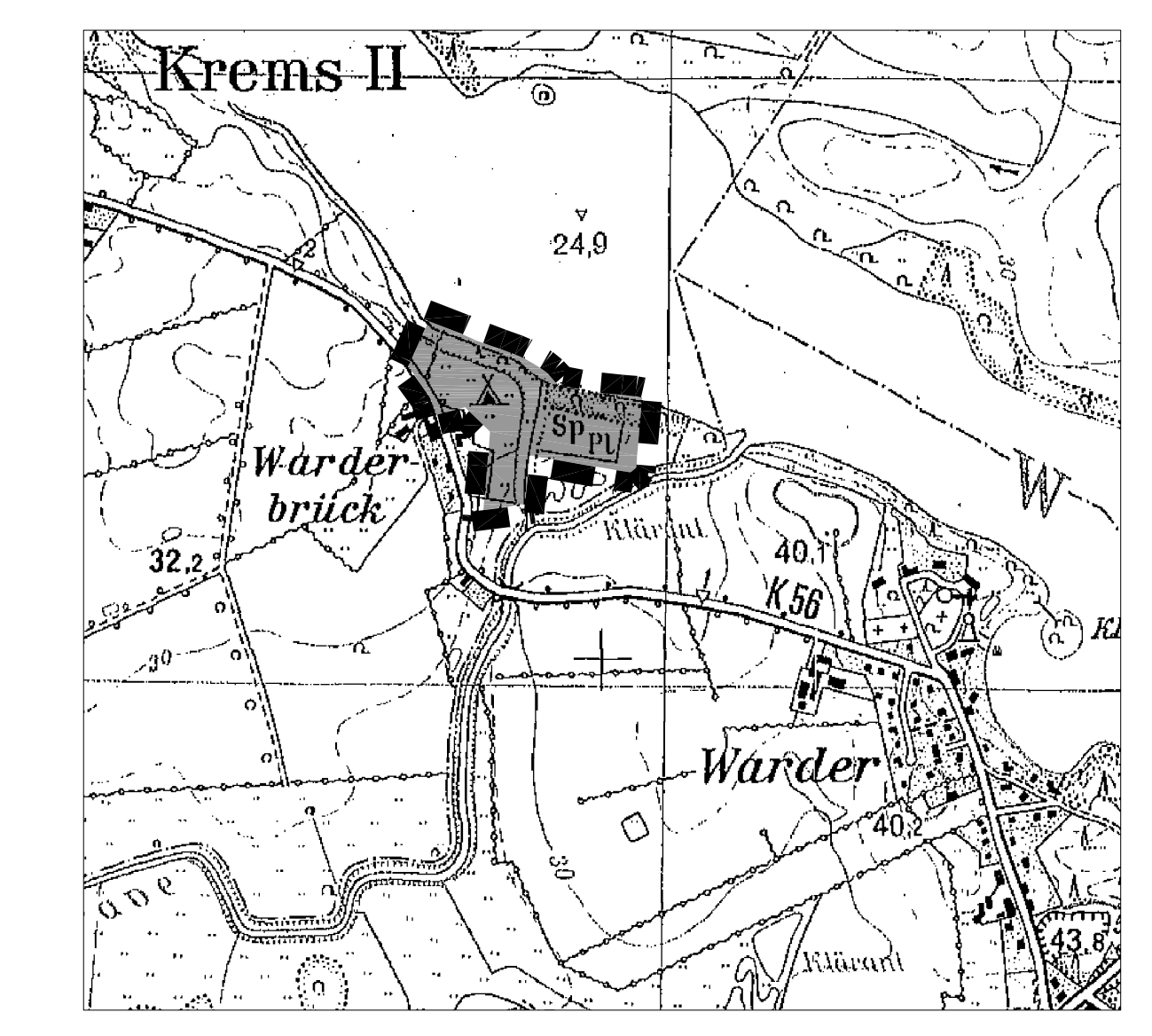
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

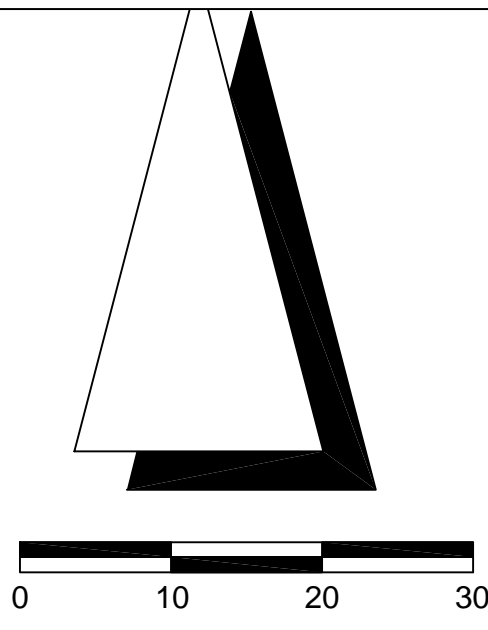
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
	SO Gewerbliche Ferienhäuser	§ 9 (1) 1 BauGB
	Sondergebiete die der Erholung dienen Zweckbestimmung: Gewerbliche Ferienhäuser	§ 10 (4) BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16, 17, 19 BauNVO
<b>3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 22 (2) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 23 (3) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
<b>6. Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße	
	private Parkfläche	
	Fußweg	
<b>7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>		
	Abfall - Sammelstelle	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
	Abwasser	
	Wasserversorgung	
<b>9. Grünflächen</b>		
	Grünflächen - privat	§ 9 (1) 15 BauGB
	Hausgarten	
	Spiel- und Sportplatz	

<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
	zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	zu pflanzender Baum	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	zu erstellender Knick	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>		
	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung frei zu halten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Versorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene bauliche Anlage	
	Höhenlinie	
	geplanter Zuschnitt der Grundstücke	
	Numerierung der geplanten Grundstücke	
<b>III. Nachrichtliche Darstellung</b>		
	Gewässerschutzstreifen (50 m landeinwärts)	§ 26 LNatSchG
	Waldabstandsstreifen	§ 24 LWaldG
	Anbauverbotszone (15 m) an der K 56	§ 29 StrWG
	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 LNatSchG
	Grenze des LSG "Warder See und Umgebung"	

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE KREMS II

### FERIENHAUSGEBIET WARDERBRÜCK östlich der Straße Warderbrück, südlich des Wardersees und nördlich der Trave





**Ferienhausgebiet Warderbrück**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**

M. 1:500

Planungsbüro Springer Landschaftsarchitektur & Ortsplanung  
 Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf  
 Tel. 04621/93960 Fax. 04621/939666 info@la-springer.de