

Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan „Hotel – Westergellerser Heide“

Inhalt:

Planzeichnung
Begründung

Vorentwurf Stand: Dezember 2017

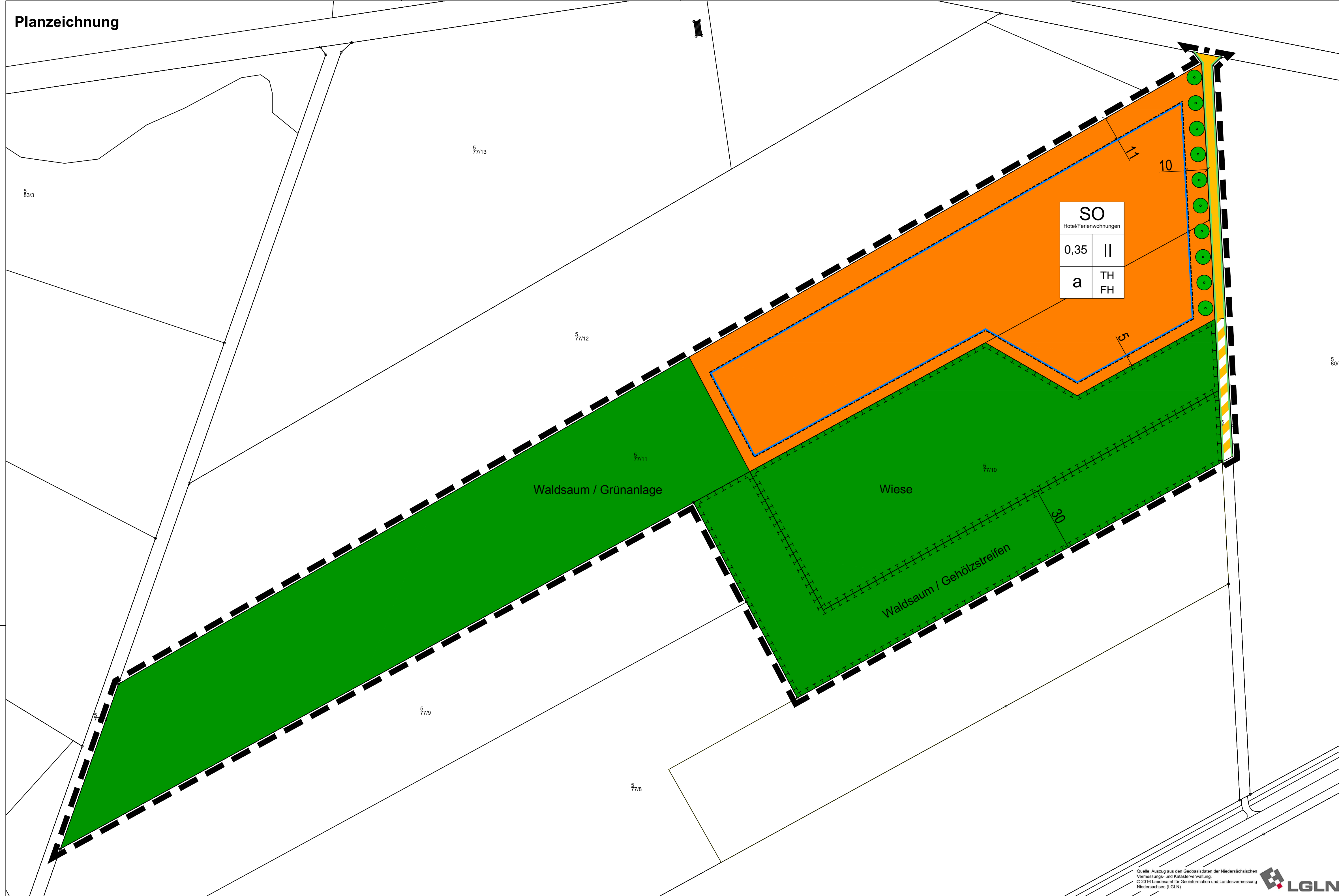
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westergellersen durch:



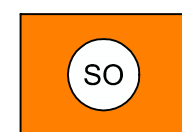
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet Hotel und Ferienwohnungen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,35 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
TH Traufhöhe (wird noch ermittelt)
FH Firsthöhe (wird noch ermittelt)

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



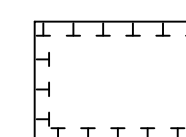
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

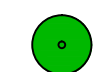


Private Grünfläche: Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

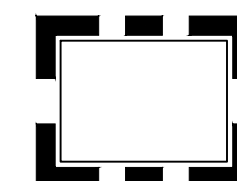


Umgründung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



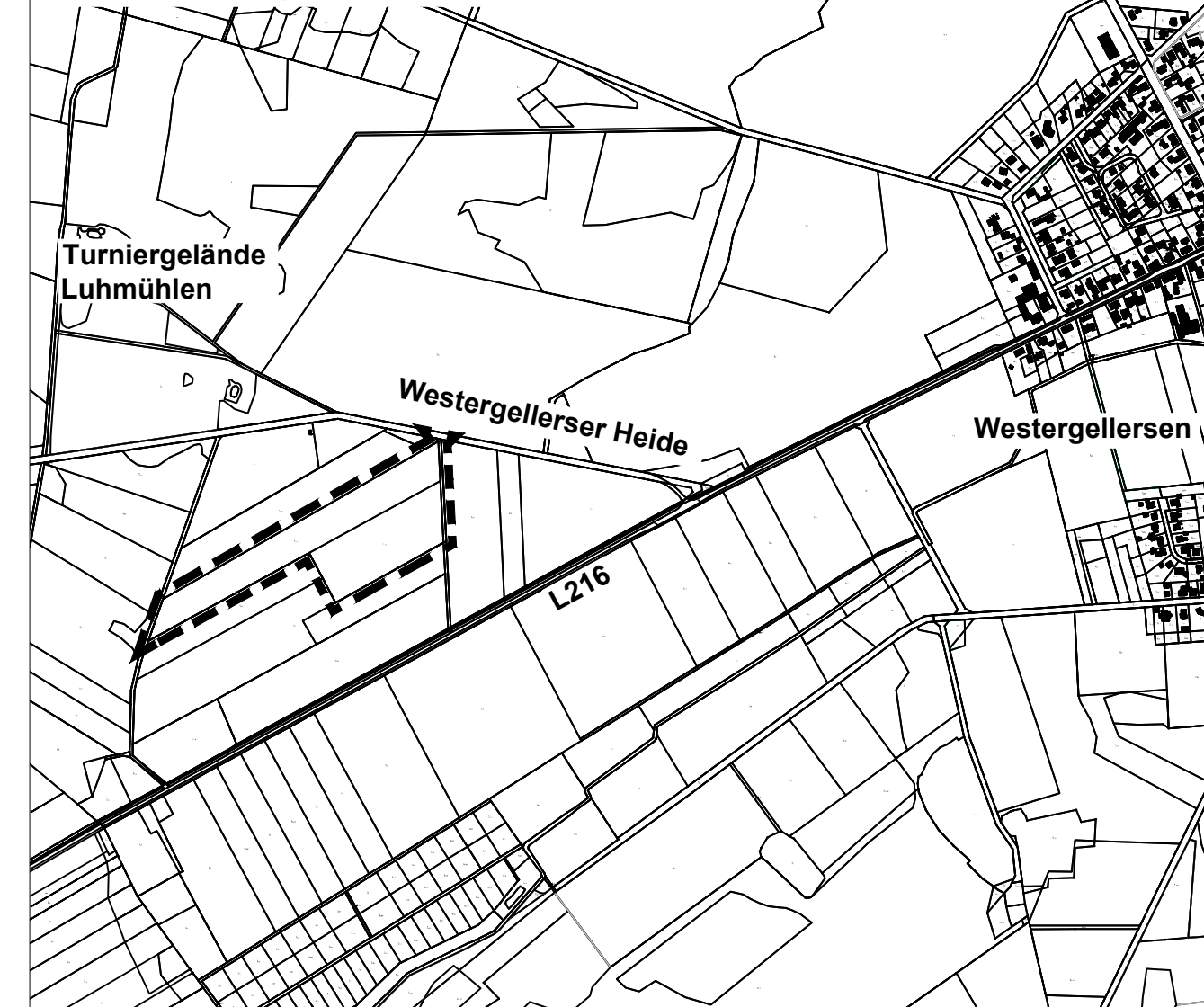
Anpflanzungen von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Übersichtsplan II M 1 : 12.500



Gemeinde Westergellersen
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan
"Hotel-Westergellerser Heide"

Vorentwurf



M 1 : 1.000
Stand: Dezember 2017

Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan

„Hotel-Westergellerser Heide“

Begründung

Vorentwurf Stand: Dezember 2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westergellersen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I Allgemeine Begründung

1	Anlass und Ziel.....	4
2	Lage und Begrenzung des Plangebietes.....	4
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).....	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg (RROP)	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	5
4	Derzeitige Situation	6
5	Planung	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2	Bauweise, Baugrenzen	7
5.3	Verkehrliche Erschließung	7
5.4	Grünordnung	7
6	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	8
7	Städtebauliche Werte	8
8	Bauleitplanerisches Verfahren.....	9
9	Umweltprüfung	9

TEIL II Umweltprüfung

(wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Teil I Allgemeine Begründung

Übersichtsplan und Abgrenzung des Geltungsbereiches | ohne Maßstab



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1 ANLASS UND ZIEL

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotel-Westergellerser Heide“ verfolgt die Gemeinde Westergellersen die Realisierung eines neuen Hotelstandortes für die touristische Entwicklung im Umfeld des international bekannten Reitsportzentrums Luhmühlen. Im Entwicklungskonzept des Turnier- und Veranstaltungsgeländes Westergellerser Heide ist eben für diesen Standort ein Hotel vorgesehen. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich bereits der „Himmel und Heide Eventpark Luhmühlen“ mit dem Tagungsbereich des Callunaris CCC. Im benachbarten Luhmühlen (Ortsteil der Gemeinde Salzhausen) das unter Reitsportlern national und international bekannte Ausbildungszentrum Luhmühlen. Ergänzt werden soll dieses Angebot durch ein Hotel.

Bisher fehlten allerdings konkrete Ansiedlungspläne. Dies hat sich nun geändert, weshalb mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

2 LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich westlich des Siedlungskörpers von Westergellersen. Es liegt in der direkten Umgebung bzw. innerhalb des Entwicklungsbereiches des Turnier- und Veranstaltungsgeländes Westergellerser Heide. Südlich des Plangebietes verläuft die Straße L 216, welche die beiden Orte Westergellersen und Luhmühlen verbindet. Das Plangebiet besitzt ein Fläche von rund 6,2 ha und umfasst die Flurstücke 77/10 und 77/11 der Flur 5 der Gemarkung Westergellersen. Zusätzlich befindet sich im östlichen Bereich des Gebietes ein Wirtschaftsweg, der für das Vorhaben zum Teil ausgebaut werden muss.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben des LROP. Eine der Vorgaben lautet wie folgt: „Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Form es Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.“ Dabei dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg (RROP)

Aufbauend auf den Vorgaben des LROP legt das RROP des Landkreises Lüneburg für den Bereich der Westergellerser Heide das Veranstaltungs- und Turniergelände als regional bedeutsame Sportanlage (Reitsport) fest. Zusätzlich wird das Plangebiet als Gebiet mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ festgelegt. Dabei steht die Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Veranstaltungsgeländes sowohl im Hinblick auf die reitsportlichen als auch weiteren touristischen Funktionen und Nutzungen im Vordergrund. Bei der Auflistung der touristischen Nutzungen sind Anlagen für das Freizeitwohnen und Hotel genannt.

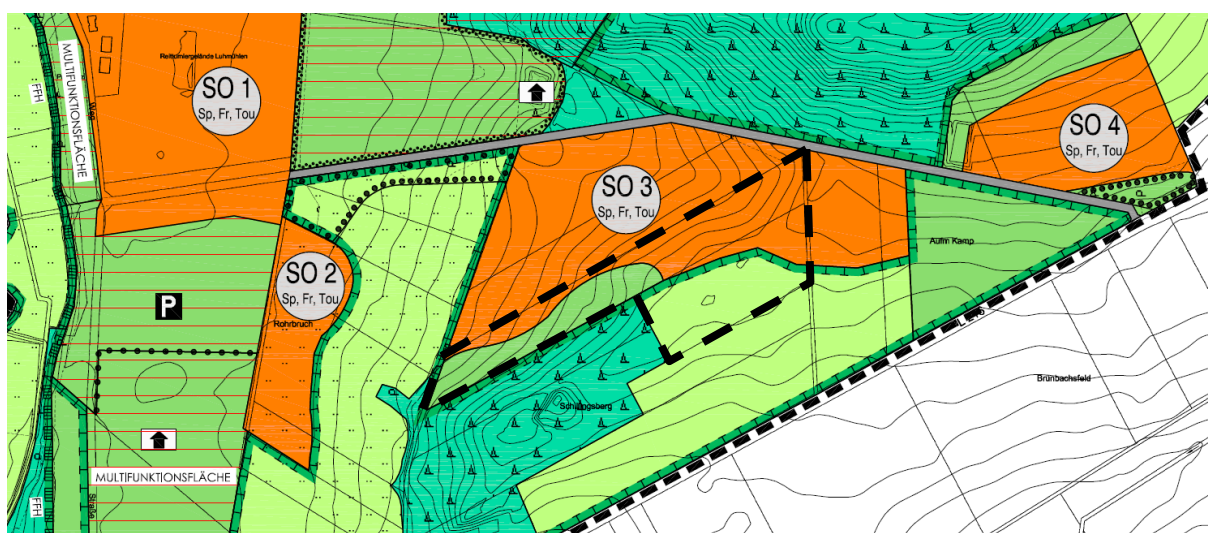
Die Waldflächen nördlich des Westergellersen Weges werden überlagernd als Vorbehaltsfläche für die Forstwirtschaft und als Vorbehaltsfläche für Natur und Landschaft dargestellt. Die weiteren Planungen müssen diese Belange deshalb abwägend mit berücksichtigen.



Ausschnitt aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg)

3.3 Flächennutzungsplan

Die Planung entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen heraus, der hier ein Sondergebiet für Sport, Freizeit und Tourismus darstellt (42. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der Flächennutzungsplan zeigt für das Flurstück 77/11 eine geteilte Nutzung auf. Hier ist das o.g. Sondergebiet dargestellt mit einem fließenden Übergang durch Grünflächen in die Waldfläche. Das südlich gelegene Flurstück 77/10 wird im Flächennutzungsplan durch die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von dem Sondergebiet abgegrenzt. In diesem Bereich ergibt sich vor Ort eine kleine Geländekuppe.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg)

Die Begründung zum Flächennutzungsplan erwähnt als Zielvorstellung für das SO-3-Gebiet ausdrücklich die mögliche Ansiedlung eines Hotels mit ca. 100 Betten oder eines Feriendorfes mit 15 bis 25 Häusern.

4 DERZEITIGE SITUATION



Plangebiet im aktuellen Zustand (Quelle: Google Earth / Stand: Mai 2016)

Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich geprägt. Die östliche Grenze wird durch den vorhandenen Wirtschaftsweg markiert, der zum Teil innerhalb des Plangebietes liegt und künftig zur Erschließung dienen soll. Die südwestliche Grenze ist durch einen Kiefernwald geprägt, welcher auch weiterhin erhalten bleibt. Innerhalb des Plangebietes verläuft im südlichen Drittel eine Geländekuppe, von der aus das Gelände nach Norden und Süden abfällt. Im Kreuzungsbereich des Wirtschaftsweges mit der Straße Westergellerser Heide befindet sich eine kleinere Gehölzgruppe, bestehend u.a. aus Eichen, die an den Wald nördlich der Straße Westergellerser Heide anknüpft. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Acker, an den direkt eine Freifläche anschließt. Die Freifläche wird bei Veranstaltungen und Turnieren temporär als Stellplatzfläche genutzt und ist Teil des Turnier- und Veranstaltungsgeländes.

5 PLANUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist ein Hotel mit ca. 80 Zimmern und einem weiteren Teilbereich mit ca. 40 Ferienwohnungen. Zur Anlage des Hotels gehört ebenfalls ein Restaurant sowie ein 1.200 m² großer Wellnessbereich, der auch auswärtigen Gästen zur Verfügung stehen soll.

Entsprechend dieser geplanten Nutzung wird im Nordosten des Plangebietes ein ca. 2 ha großes Sondergebiet „Hotel und Ferienwohnungen“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt, damit kann das projektierte Bauvolumen zuzüglich einer möglichen Erweiterung realisiert werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Neben der Anzahl der Vollgeschosse, werden darüber hinaus Festsetzungen zur Trauf- sowie Firsthöhe vorgeschlagen. Diese beziehen sich auf die Höhe ü.NHN, die genauen Höhen werden im weiteren Verlauf der Planung festgelegt. Da sich der Baukörper künftig in der „freien Landschaft“ befinden wird, sind die Festsetzungen der Höhenentwicklung aus Sicht der Gemeinde notwendig um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahme zu minimieren. Hierzu trägt auch die Lage des

Baukörpers bei, der sich von der Landesstraße aus gesehen hinter der Geländekuppe befindet.

5.2 Bauweise, Baugrenzen

Um eine flexible Erweiterung bzw. Bebauung zu ermöglichen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass für den Baukörper ausreichend Spielraum zur genauen Platzierung entsteht, gleichzeitig wird die Lage des Baukörpers auf den nordöstlichen Bereich des Plangebietes beschränkt, so dass u.a. ein genügend großer Abstand zum westlich angrenzenden Wald entsteht.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg, der im nördlichen Anschlussbereich an die Straße Westergellerser Heide ausgebaut werden muss und im Bebauungsplan entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Im südlichen Verlauf des Weges wird entsprechend der Nutzung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Über die Straße Westergellerser Heide ist das Plangebiet im Osten dann an die Landesstraße L 216 und im Westen an das übrige Turnier- und Veranstaltungsgelände angebunden. Innerhalb der Landestraße bestehen Linksabbiegespuren, die bereits im Zuge der Entwicklungsmaßnahmen des Veranstaltungsgeländes hergestellt wurden. Die Stellplatzflächen des Hotels müssen innerhalb der Baufläche realisiert werden. Zur Zeit ist angedacht, das Hotel mit einer Tiefgarage auszustatten.

5.4 Grünordnung

Die Ziele des Flächennutzungsplanes wurden im Bebauungsplan übernommen und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Westlich des Sondergebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum / Grünanlage“ festgesetzt. Dieser Bereich dient dem Schutz des südlich angrenzenden Waldes indem hier ein vorgelagerter Waldsaum, bestehend aus Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel, hergestellt wird. Der nördliche Bereich dieser Grünfläche soll als Freifläche für das Hotel entwickelt werden. Dieser Bereich soll entsprechend parkartig gestaltet werden und kann auch mit wassergebundenen Wegen, Fitnessgeräten, Sitzgelegenheiten etc. ausgestattet werden. Gegliedert werden soll diese Fläche zusätzlich durch eine lockere Bepflanzung mit verschiedenen standortheimischen und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern.

Im Südosten wird eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum / Gehölzstreifen“ festgesetzt, der breitflächig mit landschaftstypischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt wird und sich vom östlichen Waldstück bis zum westlich verlaufenden Wirtschaftsweg erstreckt.

Dieser Gehölzstreifen dient zum einen der optischen Einbindung des Hotels in die Landschaft, zum anderen soll mit dieser Gehölzstruktur und der geplanten Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges ein Biotopverbund zwischen dem westlichen Waldstück und dem großen Waldgebiet nördlich der Straße Westergellerser Heide geschaffen werden.

Der Freibereich zwischen diesem Gehölzstreifen und der nördlichen Baufläche soll als extensiv genutzte Mähwiese festgesetzt werden.

Im weiteren Verfahren werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde detaillierte Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen, die gleichzeitig auch wichtige naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen darstellen, getroffen.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Nachfolgend werden gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen dargelegt, wie sie zur Zeit erkennbar sind.

Durch die Planung wesentliche Auswirkung beziehen sich auf die Natur und landschaftlichen Belange. Dies betrifft vor allem den Bereich des Sondergebietes in dem eine Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen stattfindet. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden in der weiteren Planung ausgearbeitet.

Weitere Auswirkungen betreffen die angrenzenden Waldflächen. Diese wirken sich allerdings positiv auf die vorhandenen Strukturen aus, da ein neuer Waldsaum entsteht, welcher einen lockeren Übergang zwischen Waldfläche und Turniergelände bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen schafft. Der festgesetzte Gehölzstreifen ergänzt die vorhandenen Waldstrukturen und verbindet die beiden Elemente nördlich und südwestlich des Plangebietes. Durch diese Maßnahmen werden heutige Ackerflächen zu einer wertvollen Grünfläche mit einer Pflanzenkultur umwandeln. Weitere möglichen Auswirkungen werden im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung im Kapitel 9 skizziert.

7 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächennutzung		Fläche in ha
Sondergebiet Hotel / Ferienwohnanlage		2,05
Private Grünflächen	Waldsaum / Grünanlage	1,93
	Waldsaum / Gehölzstreifen	0,93
	Wiese	1,25
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	0,06
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,03
Plangebiet gesamt		6,25
Baukörper (nach derzeitiger Planung)		0,5

8 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 21.12.2017 hat der Rat der Gemeinde Westergellersen beschlossen den Bebauungsplan „Hotel – Westergellerser Heide“ aufzustellen. Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) durchzuführen.

9 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde Westergellersen legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in zusammenfassender Darstellung in dem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird nach der erfolgten Durchführung des anstehenden frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erarbeitet werden.

Folgende Aspekte sind dabei zu berücksichtigen:

Das Plangebiet wurde bis vor kurzem noch intensiv als Acker genutzt. Nördlich und südlich der Ackerfläche schließen sich weitere Ackerflächen an bzw. im Norden darüber hinaus das Turnier- und Veranstaltungsgelände Westergellerser Heide mit den damit verbundenen Infrastruktureinrichtungen.

Im Westen des Plangebietes schließt sich ein Kiefernwald an. Der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft findet somit überwiegend auf Ackerflächen, bzw. Ackerbrachen statt. Obwohl Acker aufgrund der intensiven Nutzung keine hohe ökologische Bedeutung besitzt, stellt die Planung des Hotels bei Realisierung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der durch verschiedene Maßnahmen kompensiert werden muss. Als Eingriff wird in erster Linie bisher freie Landschaft durch die Bebauung und das Erschließungssystem versiegelt, d.h., dem Naturhaushalt werden Flächen entzogen, die bisher zur Grundwasserneubildung beigetragen haben.

Durch die Inanspruchnahme bisher un bebauten Geländes wird sich auch das Landschaftsbild in diesem Bereich nachhaltig verändern. Um diesen Eingriff zu minimieren, ist im Südosten ein 30 m breiter Gehölzstreifen geplant, der zugleich auch den Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden als Kompensationsmaßnahme dient. Auch die nördlich an diese Fläche angrenzende, ca. 12.500 qm große und zukünftige extensiv genutzte Mähwiese erfüllt eine Ausgleichsfunktion für die beiden genannten Schutzgüter.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird dem nördlichen Kiefernwaldrand ein landschaftsgerechter Waldsaum vorgelagert.

Im Umweltbericht und Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan werden für das Plangebiet bereits Aussagen im Hinblick auf die angestrebte Nutzung als Sondergebiet Sport, Freizeit und Tourismus getroffen. Diese sind im Nachfolgendem zusammenfassend aufgelistet und mit entsprechenden Maßnahmen auf die vorliegende verbindliche Bauleitplanung übertragen:

- Schutzgut Mensch

Durch die sukzessive Realisierung der verschiedenen Bausteine des Entwicklungskonzeptes wird sich die Frequentierung im gesamten Bereich des Turnier- und Veranstaltungsgeländes nach und nach erhöhen.

Dieser Prozess ist bereits durch die schon umgesetzten Maßnahmen im Gange und hat bisher allerdings noch nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Erholungsnutzung geführt, was natürlich auch damit verbunden ist, dass durch die bisher durchgeführten baulichen Maßnahmen nur die Voraussetzungen für Veranstaltungen mit temporärem Charakter geschaffen wurden.

Mit dem Hotel soll nun ein Angebot geschaffen werden, was dazu führen wird, dass sich zum einen das Landschaftsbild hier erheblich verändern wird und das auch zu einem höheren stetigen Verkehrsaufkommen auf der Straße Westergellerser Weg führen wird. Die Gemeinde geht aber davon aus, dass der Ausbauzustand des Weges auch für das Hotel ausreichend bemessen ist und dass der Weg und das Umfeld des Plangebietes weiterhin für die Zwecke der naturgebundenem Naherholung genutzt werden kann. Dies ist auch der Fall, wenn sich die Frequentierung und der Charakter des Landschaftsbereiches durch die Realisierung der Planung nachhaltig verändern wird.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Planung des Hotels mit zusätzlichen Ferienwohnungen und Wellnesseinrichtungen dem Ziel der Erholung dient. Insofern wird zwar auf der einen Seite der Belang der naturgebundenen Naherholung in gewisser Weise beeinträchtigt, das Ziel der Schaffung einer regional bedeutsamen Erholungseinrichtung durch die bauliche Anlage des Hotels mit Wellnesseinrichtungen und im Zusammenhang mit der Infrastruktur des Reit- und Veranstaltungszentrums Luhmühlen wird, dient hingegen einer nachhaltigen Förderung des Tourismusangebotes im gesamten Erholungsgebiet Lüneburger Heide. Da das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet dem Sport, der Freizeit und dem Tourismus dienen soll, wird dieses Ziel durch die Planung erreicht.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die miteinander großräumig verbundenen unterschiedlichen Lebensräume Wälder, Wiesen und Ackerbereiche werden durch die geplante Bebauung zerschnitten. Tierwanderungen zwischen den Waldgebieten südwestlich und nördlich des Planungsgebietes sind dadurch nur noch geringfügig möglich. Hinzu kommt die erhöhte Frequentierung der Bereiche, was eine Störung von empfindlichen Tierarten darstellt.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 42. F-Planänderung wird deshalb vorgeschlagen zwischen dem westlich vorhandenen Waldstück und dem nördlich der Straße Westergellerser Heide vorhandenen Wald eine Grünlandverbindung zu schaffen, der die

beiden Waldstücke vernetzen soll. Dabei sollen auch nicht eingefriedete Grünflächen und Brachen mit Gebüschern vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan schafft deshalb als Ausgleich dieser Beeinträchtigungen durch den festgesetzten Waldsaum, dem Gehölzstreifen und der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen entlang des Wirtschaftsweges einen verbindenden und natürlichen Grünkorridor zwischen den angrenzenden Wäldern.

Hinsichtlich der Bedeutung des Planungsraumes für die Avifauna hat eine Potentialanalyse im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung für das Sondergebiet 3 (vorliegendes Plangebiet) ergeben, dass voraussichtlich mit Ausnahme der Feldlerche lediglich weit verbreitete Brutvogelarten betroffen sind. Es wird empfohlen, dies durch avifaunistische Gutachten im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu überprüfen. Es wird weiterhin festgestellt, dass die ökologischen Funktionen der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden können, wenn die ohnehin erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen umgesetzt werden.

Insbesondere wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag die Schaffung von Feldlerchenfenster in den angrenzenden Ackerflächen vorgeschlagen.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bisher durch den Wechsel von freier Landschaft und Waldflächen geprägt.

Das geplante Hotel wird einen Fremdkörper in der bisher noch unbebauten Landschaft darstellen und von daher das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wurde dieser Sachverhalt auch abwägend berücksichtigt. Als Ausgleichsmaßnahme wird in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgeschlagen, das Baugebiet insbesondere Richtung Süden zur Landesstraße durch landschaftspflegerische Maßnahmen einzugrünen. Um den gewünschten Effekt der Eingrünung des SO-Gebietes möglichst schnell zu erzielen, wird weiterhin vorgeschlagen, diese Maßnahme bereits vor Baubeginn und mithilfe standortheimischer schnellwüchsiger Arten (z.B. Salweide, Zitterpappel) umzusetzen.

Der Bebauungsplan sieht aufbauend auf diesen Vorschlägen des Flächennutzungsplanes die Anlage eines 30 m breiten Gehölzstreifens südlich des Sondergebietes vor. Zusätzlich soll entlang des östlichen Wirtschaftsweges eine Baumreihe die zukünftige Bebauung des SO-Gebiets in die Landschaft einbinden.

- Schutzgut Boden und Grundwasser

Durch die Planung können nach derzeitigem Stand rund 1,08 ha bisher unversiegelter Boden versiegelt werden (Sondergebiet = $20.500 \text{ qm} \times 0,35 = 7.175 \text{ qm}$ für Hauptanlagen, zusätzlich 50 % für Zufahrten, Nebenanlagen etc.).

Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Im Bebauungsplan müssen deshalb Festsetzungen getroffen werden, die eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter minimieren bzw. ausgleichen. Hierzu gehören Festsetzungen, die dafür Sorge tragen, dass anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser weiterhin innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht wird, außerdem sollen die

angedachten Festsetzungen auch die Beeinträchtigungen durch den Verlust an Boden ausgleichen.

- Schutzgut Klima / Luft

Durch die großflächigen Versiegelung sowie durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird es auch zu einer Veränderung des Kleinklimas und Erhöhung der Schadstoffbelastung innerhalb des Plangebietes kommen. Die Gemeinde hält dies aber aufgrund der begrenzten lokalen Auswirkungen, die sich nur auf das Plangebiet und den Verlauf der Straße Westergellerser Heide beziehen wird, für hinnehmbar.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nach Aussage des Umweltberichts der 42. F-Planänderung sind Kultur- und Sachgüter von der Planung nicht betroffen.

Die Gemeinde erwartet nun im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § (1) BauGB zunächst weitere Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs wird dann im weiteren Verfahren vorgelegt, ebenso wie die vorgeschriebene Umweltprüfung.