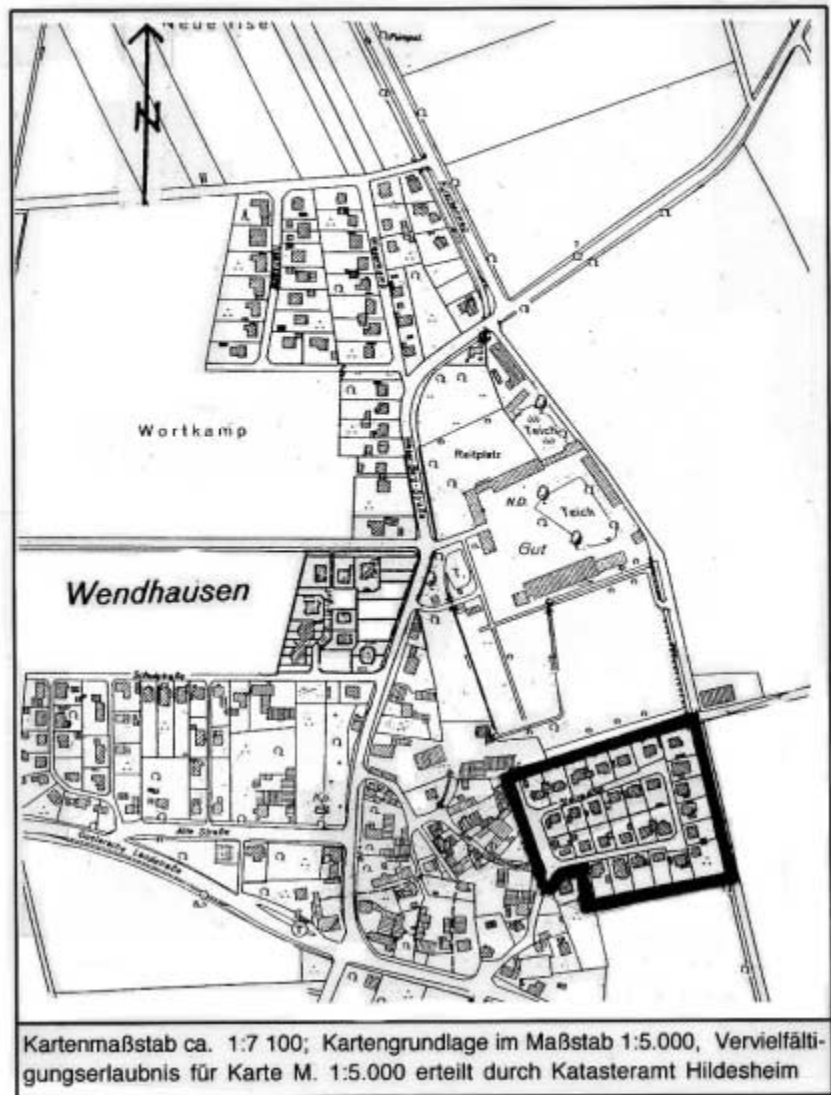




ORTSCHAFT WENDHAUSEN
GEMEINDE SCHELLERTEN LANDKREIS HILDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11-02
"STEINKAMP" 1. ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G

BEARBEITUNGSSTAND:

Öffentliche Auslegung

Inhalt

Teil 1 Städtebauliche Begründung	1
1.0 Planungslage.....	1
1.1 Erfordernis zur Planänderung.....	1
2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11-02.....	2
2.1 Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.2 Art der baulichen Nutzung.....	2
3.0 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	3
4.0 Städtebauliche Werte, Plandarstellungen	3
Teil 2 Umweltbericht	4
1.0 Umweltbericht - Einleitung	4
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	4
1.1.1 Angaben zum Standort	4
1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	4
1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	5
1.2.1 Fachgesetze	5
1.2.2 Fachplanungen.....	5
2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale....	5
2.1.1 Schutzgut Mensch	5
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.1.3 Schutzgut Boden	6
2.1.4 Schutzgut Wasser	7
2.1.5 Schutzgut Klima.....	7
2.1.6 Schutzgut Landschaft	8
2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter.....	8
2.1.8 Wechselwirkung der Schutzgüter.....	8
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	9
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	9
2.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	9
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	9
nachteiliger Umweltauswirkungen	9
3.0 Zusätzliche Angaben	10
3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden.....	10
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring.....	10
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	10

Teil 3	Abwägung	11
1.0	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	11
Teil 4	Anlagen	14

Teil 1 Städtebauliche Begründung

1.0 Planungslage

1.1 Erfordernis zur Planänderung

Seit 1965 besteht an der Ostseite der Ortschaft Wendhausen der Bebauungsplan Nr. 11-02 "Steinkamp" (ursprüngliche Bezifferung Nr. 2; die Kennziffer 11 kennzeichnet die Ortschaft Wendhausen im Gemeindegefüge). Ziel des Bebauungsplanes war damals, auf den zu dieser Zeit unbebauten Flächen eine eingeschossige Wohnbebauung herbeizuführen. Diese ist seit vielen Jahren verwirklicht. Nun zeigt sich in dem Gebiet, dass die damals eingeräumten Ausbaumöglichkeiten unter heutiger Betrachtung sehr eng gefasst wurden. Entwicklungsmöglichkeiten, wie sie sich beispielsweise durch Veränderungen des Familienstandes oder durch erweiterte Wohnraumanprüche im Laufe der Zeit ergeben können, lassen sich bei diesen vorgegebenen Bedingungen teilweise nicht erreichen oder wurden in Überschreitung bisheriger Festsetzungen vorgenommen.

Bei der Übertragung der Baugrenzen und Baulinien des Bebauungsplanes auf den heutigen Ausbauzustand wird deutlich, dass die damals sehr strikt vorgenommenen Begrenzungen zur Bildung regelhafter Gebäudefronten für manche Grundstücke aus heutiger Sicht Nachteile bringt; insbesondere bei den Gebäudereihen, die mit ihrer Südseite an Baulinien bauen mussten (an Baulinien muss direkt angebaut werden, bis zu Baugrenzen kann angebaut werden). Hier könnte beispielsweise wie heute öfter zu beobachten der Wunsch zum Anbau eines Wintergartens oder nach einer Erweiterung nach den bisherigen Bedingungen nicht erfüllt werden.

Um in dem Gebiet generell bauliche Erweiterungen in einem nicht übermäßigem Umfang zuzulassen und in diesem Zusammenhang auch die zum Teil baurechtswidrigen Überschreitungen mit Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang bringen zu können, soll der Plan insgesamt geändert werden. Davon ausgenommen bleibt die damals ohne besondere Festsetzungen mit in den Bebauungsplan (s. Anlage 1 der Begründung) aufgenommene Scheune im Südwestbereich.

Die Gemeinde erkennt in den Ergänzungsabsichten ein entwicklungsbedingtes Erfordernis, dem mit einer Änderung entsprochen werden soll. Die Gemeinde hält es nach den vielen Jahren der Gebäuderealisation für angemessen, die Gebäude z.B. um Wohnflächen, Wintergärten oder Anbauten für Windfänge zu ergänzen. Es ist aber auch das Ziel, das Baugefüge im wesentlichen so zu belassen und keine überzogenen Erweiterungen einzuräumen, die das nachbarliche Verhältnis stören und zu Spannungen führen könnten.

Die Gemeinde Schellerten hat daher beschlossen, den Bebauungsplan mit einer 1. Änderung aktuellen Anforderungen des heutigen Wohnens anzupassen und das planungsrechtlich zu sichern.

Aus der Verpflichtung der Gleichbehandlung sollen für alle Grundstücke im Plangebiet Ergänzungsmöglichkeiten offengehalten werden.

Wenngleich die Veränderungen auch das gesamte Plangebiet betreffen, so sind doch ihre Auswirkungen eher als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der Ausbauüberschreitungen wäre es sicherlich bei Abwägung der geschaffenen Werte mit dem durch den baulichen Vollzug eingetretenen städtebaulichen Nachteil unverhältnismäßig und unangemessen, Gebäudeteilabbrüche vorzunehmen.

In südlicher Umgebung des Bebauungsplanes "Steinkamp" verläuft die Bundesstraße 6 in ca. 130 m Entfernung und mehr. Es wird angenommen, dass dieser Abstand so groß ist, dass für eine Wohnnutzung von verträglichen Lageverhältnissen ausgegangen werden kann.

2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11-02

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Vor der Bestimmung erweiterter Festsetzungen wurden Bestandsaufnahmen durchgeführt. Es wurden, wie schon erwähnt, die zur Zeit gültigen Festsetzungen mit der tatsächlich errichteten Bebauung zur Deckung gebracht. Festgestellt wurden Abweichungen, die sich an wenigen Stellen durch Übertreten der Baugrenzen und -linien ergeben (s. Anlage 2 der Begründung).

Um den eingangs genannten aktuellen Zielsetzungen von Erweiterungsmöglichkeiten im Plangebiet gerecht werden zu können, werden die Festsetzungen für bauliche Ergänzungen sowie die Einbeziehung bisheriger Grenzübertretungen neu gestaltet. Das betrifft die Führung der Baugrenzen und damit die Bildung der überbaubaren Grundstücksflächen. Außerdem Ausnahmeregelungen, die es den Anwohnern gestatten, innerhalb nicht überbaubarer Flächen untergeordnete Gebäudeteile anfügen zu dürfen, die beispielsweise einen Wetterschutz leisten.

Diese Bereiche betreffen von der Ausrichtung der Gebäude zur Erschließungsstraße nur bestimmte Häuser, die in den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung aufgeführt sind. Den anderen Gebäuden ist es bereits jetzt schon möglich, wenn überhaupt, diese Anlagen ohne weiteres zu errichten.

Beim Maß der baulichen Nutzung wird es ebenfalls Änderungen geben.

Bisher ist festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse mit 1,
Geschossflächenzahl 0,4,
Satteldach mit Neigung von 30° - 50°.

Nach den heute geltenden Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist es erforderlich, nicht die Geschossflächen- sondern eine Grundflächenzahl festzusetzen. In Unkenntnis, wieweit die Dachausbauten tatsächlich nach den heute geltenden Bedingungen noch als nicht anrechenbares Geschoss gelten können, wird der Begriff der Geschossigkeit durch die zulässigerweise mögliche Gebäudehöhe - hier die Firsthöhe (13 m über Geländeniveau) ersetzt. Diese Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung erfüllen die Mindestfestsetzungen nach Baunutzungsverordnung in einem Bebauungsplan. Weitere Bestimmungen wie Geschossflächenzahl, Bauweise und Festlegung einer Dachneigung werden an Betrachtung des Umstandes, dass die Hauptbebauung als Einzelhausbebauung vollzogen ist, nicht für erforderlich gehalten.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Weiterhin Bestand hat die Art der baulichen Nutzung ("Allgemeines Wohngebiet") sowie die festgesetzten und ausgebauten Straßenverkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Parkplatzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

3.0 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Besondere Anforderungen hinsichtlich der Erschließung und an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Plangebietes werden inbezug auf mögliche bauliche Ergänzungen nicht erwartet.

Das Plangebiet ist über die ausgebaute Straße "Steinkamp" ausreichend erschlossen und mit öffentlichen Parkplätzen ausgestattet..

Die Straßenverkehrsflächen sind wie die öffentlichen Parkflächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wie bisher als Festsetzungen Bestandteil der 1. Änderung des Planes.

4.0 Städtebauliche Werte, Plandarstellungen

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rd. 21.070 qm, davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	17.780 qm (84%)
Straßenverkehrsfläche einschließlich	3.290 qm (16%).
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	Öffentliche Parkflächen

Teil 2 Umweltbericht

1.0 Umweltbericht - Einleitung

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz-Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 setzt als Artikelgesetz die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie) um. Verfahren für Bauleitpläne sind nach diesem Recht zu Ende zu führen, wenn sie nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden.

Nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Umweltbelange eine Umweltprüfung zu erarbeiten, auf die eine Durchführung eines Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die Daten, hierzu zählen auch die Eingriffsregelung und Bodenschutz-Belange, werden ermittelt, in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetz auszuarbeiten und in der Begründung zum Bauleitplan darzustellen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Angaben zum Standort

Der hier überplante örtliche Bereich befindet sich im Südosten der Ortschaft Wendhausen, in der Gemeinde Schellerten. In Wendhausen gruppieren sich um eine Gutsanlage Wohngebiete unterschiedlichen Entstehungsdatums. Bei der hier zur Änderung vorgeschlagenen Fläche handelt es sich um das Baugebiet "Steinkamp", das in den Jahren zwischen 1960 und 1970 ausgebaut wurde. Die Bundesstraße B 6 verläuft im Süden der Ortslage in West-Ost-Richtung. Ein Autobahnanschluss an die BAB 7 befindet sich in unmittelbarer Nähe im Süden. Das Wohngebiet ist nur über kleinere, örtliche Straßen zu erreichen, ein direkter Anschluss an eine klassifizierte Straße besteht nicht. Die Straße "Steinkamp" bildet eine ringförmige Erschließung.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist, allen Anwohnern die Möglichkeit zu geben, kleinere Anbauten in Verbindung mit dem Hauptgebäude auf einer Grundfläche von maximal 10 qm durchzuführen. Dazu soll die überbaubare Grundstücksfläche jeweils geringfügig vergrößert werden.

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 21.070 qm:

Allgemeines Wohngebiet	17.780 qm (84%)
Straßenverkehrsfläche	3.290 qm (16%).

In das Plangebiet sind folgende Flurstücke jeweils in vollem Umfang einbezogen:

146, 155, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322/1, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331/1, 332/1, 333/1, 334/71, 335/1, 336/1, 337/1, 338/1, 339, 340, 341/1, 342/1, 343/1, 344/1, alle Flur 3, Gemarkung Wendhausen.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs.1 BNatSchG (i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 25.11.2003) maßgeblich.

1.2.2 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms (2001) des Landkreises Hildesheim, das auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes (1993) für das Plangebiet Darstellungen als Flächen des ländlichen Raumes (Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft) enthält. Der Ort Wendhausen wird im Süden berührt von der Darstellung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, die Ortslage selbst ist von dieser Darstellung ausgenommen. Im Nordwesten der Ortslage wird der Niederungsbereich des Unsinnbaches als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes gekennzeichnet. Östlich der Ortslage gibt es keine Kennzeichnungen.

Nach der Aussage des Landschaftsrahmenplanes des Lks. Hildesheim (1993), Karte A3, befinden sich südlich der Ortslage, abgerückt vom Geltungsbereich, Flächen, die die Voraussetzung als Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet erfüllen würden. Ein flächendeckender oder teilgebietsbezogener Landschaftsplan liegt für das Gebiet der Gemeinde Schellerten nicht vor.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Von der Planung gehen keine negativen, erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen aus, da es sich um die geringe Erweiterung von

überbaubaren Flächen in einem bebauten Wohngebiet handelt. Die allgemeine Erholungsfunktion der Bevölkerung auf den privaten Grundstücken wird nicht verändert oder eingeschränkt. Dieses Schutzgut wird nicht weiter untersucht.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Freiflächen im Wohngebiet sind Haus-, Nutz- und Ziergärten aus den 1970-er Jahren. Besonders stark sind hier Koniferen und andere immergrüne bzw. pflegeleichte Gehölze vertreten. Bei den Vögeln herrschen Allerweltsarten vor. Flora und Fauna in diesem Wohngebiet haben nur eine geringe Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Naturschutzrechtliche und -fachliche Vorgaben

Für den Geltungsbereich oder angrenzende Flächen existieren keine naturschutzrechtlichen Einschränkungen. Es wird kein nach europäischem Recht besonders geschütztes Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) berührt. Es existieren keine Schutzgebiete nach §§ 24 - 28 NNatG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile). Besonders geschützte Biotop nach § 28a NNatG oder besonders geschütztes Feuchtgrünland nach § 28b NNatG kommen ebenfalls nicht vor. Der Änderungsbereich oder Teile davon sind nicht als bedeutsame Bereiche für Brut- oder Gastvögel aufgeführt und haben auch sonst keine Bedeutung für bestimmte Zielarten des Naturschutzes.

Bewertung

Im Plangebiet führen aufgrund der bisherigen intensiven privat-gärtnerischen Nutzung die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe nicht zu erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen. Dieses Schutzgut wird nicht weiter betrachtet.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Bei Wendhausen spiegelt sich die naturräumliche Gliederung auch in dem geologischen Aufbau wieder. Die Gebiete der Börden werden aus Löss, Lösslehm und Schluff gebildet. Im Bereich des Vorholzes, Gebiet Wendhausen-Ottbergen, gibt es überwiegend Geschiebelehm (Hauptgrundmoräne) mit schlufftonigen, sandigen, kiesigen Gemegeteilen. Südlich von Wendhausen herrschen Formationen des Oberen Jura aus dem Mesozoikum vor (aus: Geologische Wanderkarte Leinebergland, NLFb).

Die Böden im Geltungsbereich sind schon seit langem überbaut und bis in den Untergrund stark überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil auf. Auf einer 3-stufigen Skala wird der Bereich im Plangebiet der unteren (3.) Stufe zugeordnet.

Bewertung

Aufgrund der schon vorliegenden beeinträchtigten Bodensituation liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Jedoch kann durch eine kleinere

bauliche Ergänzung auf jedem Grundstück eine geringe, unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgut Boden erfolgen. Hieraus leiten sich für das Plangebiet nur sehr geringe bis vernachlässigbare Auswirkungen ab.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen pro Grundstück eine maximale Überbauung von Flächen auf 10 qm zu. Bei 29 einbezogenen Grundstücken sind maximal 290 qm (entsprechen rd. 9 % der bisher mit Gebäuden überbauten Flächen) neu zu überbauen. Dieser Wert ist in dem schon bebauten Gebiet zu vernachlässigen, denn bisher sind auf den Grundstücken rd. 3.200 qm mit Gebäuden überstellt (ohne Wege, Zufahrten, Terrassen). Es werden keine ausgleichenden Festsetzungen im Sinne des NNatG getroffen. Dieses Schutzgut wird nicht weiter betrachtet.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserfließrichtung verläuft entsprechend der Geländeneigung nach Norden. Die Grundwasserneubildungsrate ist auf freien Flächen mit 100 bis 200 mm pro Jahr als mittel einzustufen. Durch die bestehende Bebauung ist die Grundwasserneubildungsrate geringfügig herabgesetzt.

Östlich des Geltungsbereichs, außerhalb liegend, verläuft ein landwirtschaftlicher Entwässerungsgraben. Die Fließrichtung des Wassers ist nach Norden, der Graben verläuft in gerader Richtung, mit Regelprofil. Auf der östlichen Grabenseite stehen vereinzelt Weide, Esche oder Holunder, hier verläuft auch ein Wirtschaftsweg.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht oder grenzt nicht an ein Wasserschutzgebiet oder an das gesetzliche Überschwemmungsgebiet bzw. an die Fläche des HQ 100.

Bewertung

Die Belange des Wassers -Grundwasser und Oberflächenwasser- werden nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist der Eingriff hinsichtlich des Belanges Wasser unerheblich, dieses Schutzgut wird nicht weiter untersucht.

2.1.5 Schutzgut Klima

Die Gemeinde Schellerten befindet sich im Bereich des trockenen Bördeklimas. Nach Süden steigt die jährliche Niederschlagsmenge an. In Wendhausen beträgt die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge 650 bis 700 mm. Der Beginn des Vollfrühlings liegt um den 10.Mai.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,5 °C. Die Temperaturschwankungen betragen pro Jahr im Mittel 17 °C. In Wendhausen ist der klimatische Einfluss des Berglandes zu spüren.

Der Planbereich liegt am Ortsrand, im Übergangsbereich zum offenen Freilandklima. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Eine außergewöhnliche Luftbelastung ergibt sich durch den Vollzug der Planung für die Umgebung nicht.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch den Vollzug der Planung, d.h. mögliche geringe Anbauten sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf. Dieses Schutzgut wird nicht weiter untersucht.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Ortschaft Wendhausen liegt im Naturraum der Hildesheimer Lössbörde, einer Untereinheit der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde. Im Süden und Osten der Ortslage schiebt sich das Innerste Bergland, hier das Vorholz, in den Börderaum hinein. Im Bereich von Wendhausen steigt die schwach wellige und relativ gehölzarme Bördelandschaft zum Rand des bewaldeten Berglandes allmählich etwas an.

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wendhausen. Die östlich gelegenen Häuser mit den Nummern "Steinkamp" 12 - 17 sowie die südlich gelegenen Häuser mit den Nummern "Steinkamp" 2 - 12 bilden hier mit ihren Gärten den Siedlungsabschluss. Der bisherige Ortsrand ist relativ gering und schwach ausgeprägt bzw. mit nicht standortgerechten Gehölzen (weil Koniferen) aufgebaut. Es schließen im Osten weitläufige, intensiv genutzte Ackerflächen an, im Süden bildet Grünland den Übergang.

Bewertung

Insgesamt ist das Wohngebiet aus den 1970-er Jahren durch die damals gern verwendeten Koniferen und immergrünen Gehölze geprägt. Durch mögliche kleinere bauliche Ergänzungen im Innern des Wohngebietes wird das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich nicht verändert.

2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Der Gemeindeverwaltung ist im Planbereich das Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o.ä. unbekannt. Dieser Belang wird nicht weiter untersucht.

2.1.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	1.Immissionsbelastung der Haushalte durch zusätzl. Lärm	-
Pflanzen und Tiere	Entfernung von Gartenvegetation bzw. einigen Sträuchern	*
Boden	1. Beeinträchtigung der Bodenfunktion 2. Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung	* *
Wasser	1. Reduzierung der GW-Neubildungsrate 2. Beschleunigung des Wasserabflusses	- -
Luft /Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas	-
Landschaft	Veränderung des Ortsrandes	-
Kultur- u. Sachgüter	nicht vorhanden	-
Wechselwirkungen	nicht zu erwarten	-

Erläuterung: * weniger erheblich / - nicht erheblich

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

2.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die beabsichtigten geringen baulichen Erweiterungen würde das Wohngebiet weiter so fortbestehen wie bisher, bzw. die Gefahr von illegalen Anbauten wäre vorhanden. Die bestehenden Bepflanzungen und gärtnerischen Nutzungen würde sich weiter wie bisher entwickeln. Die Struktur des Bodens und seine geringe Bedeutung für die entsprechenden Tier- und Pflanzenarten sowie das örtliche Kleinklima bleiben erhalten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in ihrer Abwägung nach § 1 Abs.7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs.3 BauGB i.V.m. § 21 Abs.1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung an sich stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie bereitet einen Eingriff vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Eine Bilanzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter findet nicht statt, da der Eingriff als unerheblich beurteilt wird. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen entsprechend NNatG sind nicht erforderlich.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden Ausführungen zur Eingriffsregelung erstellt, der in die verschiedenen Teilkapitel (2.1 f.) zu diesem Umweltbericht eingearbeitet wurde. Die Eingriffsregelung bezieht sich fachlich auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) sowie auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber ausgeführte Nutzungskartierung (März 2005). Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

Ein Monitoring ist nicht notwendig, da sich keine negativen Umweltauswirkungen ergeben. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Osten der Ortschaft Wendhausen befindet sich das Wohngebiet "Steinkamp", ausgebaut in den 1960-er und 1970-er Jahren. Es besteht der Wunsch einiger Anwohner, kleinere, bis maximal 10 qm große Anbauten am Hauptbaukörper (z.B. Windfang, Vordach, Wintergarten, Erker, Balkon, Veranda, Außenkamin) vorzunehmen. Dazu wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 2 geändert und an aktuelle Gegebenheiten angepasst.

Der Planungsraum hat durch die jahrzehntelange Nutzung als Wohngebiet mit koniferenreichen Haus- und Ziergärten nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Es bestehen im Gebiet keine nach Europa-, Bundes- oder Landesrecht zu schützenden floristischen oder faunistischen Strukturen oder Arten.

Die Möglichkeit, geringe bauliche Erweiterungen vorzunehmen zieht keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach sich. Es findet kein naturschutzrechtlich relevanter Eingriff statt.

Teil 3 Abwägung

1.0 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat es keine Beiträge zur Planung gegeben.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die die Gemeinde in eine Abwägung eingestellt hat und im Abwägungsergebnis, gefasst durch Verwaltungsausschuss am 27.06.2005, nachfolgend entnommen werden kann.

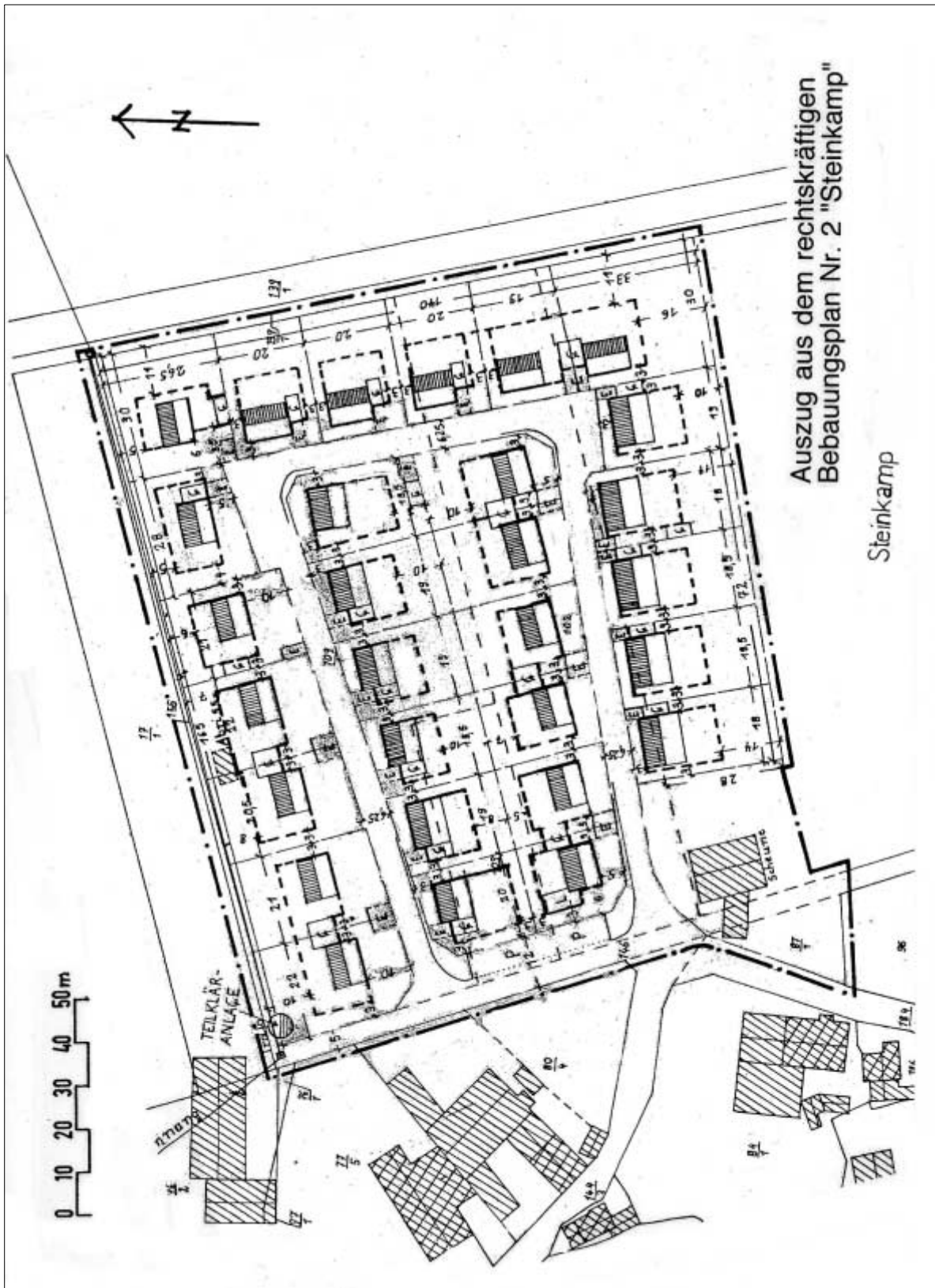
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Sonstiger TÖB gem. § 3 (1) und § 4 (2) BauGB		
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Avacon AG, Sarstedt, 26.04.2005	Wir erheben keine Einwände. Jedoch bitten wir, in der Begründung aufzunehmen, dass die geplanten Bauten von uns mit Erdgas und Strom versorgt werden können. Sobald der B-Plan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.	Dem wird entsprochen.
Landkreis Hildesheim, 10.05.2005	1. Untere Wasserbehörde Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Sollten durch diese Änderung wasserrechtliche Belange betroffen sein, sind entsprechende Anträge bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Dies könnte für die Erhöhung der Einleitungsmenge des Niederschlagswassers zutreffen, sofern im Plangebiet weitere Bebauungen erfolgen.	Es sind nur geringe bauliche Ergänzungen zu erwarten, die die Einleitungsmenge nicht erhöhen werden.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover, 19.04.2005	Belange der Straßenbauverwaltung werden nicht betroffen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts vorzubringen. Planvorhaben und Maßnahmen des Geschäftsbereichs Hannover der SBV sind für den betroffenen Bereich im absehbaren Zeitraum nicht vorgesehen. Ich habe gegen Ihre Planungen keine Bedenken vorzubringen.	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Sonstiger TÖB gem. § 3 (1) und § 4 (2) BauGB		
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
(noch Nds. Landesbehörde für Straßenbau)	Von der rechtskräftigen Planung erbitte ich zu gegebener Zeit 2 Ausfertigungen für meine Akten.	Dem wird entsprochen.
Wasserverband Peine, 20.04.2005	Unter Berücksichtigung des nachfolgenden Hinweises sind aus der Sicht des Wasserverbandes Peine keine Bedenken vorzubringen: Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Bei der Errichtung von untergeordneten Anbauten im Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Leitungsnetzes entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 403 "Planungshilfen für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von zukünftigen Überbauungen freizuhalten ist.	Dieses wird berücksichtigt.

Teil 4 Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung:



Anlage 2 zur Begründung: