

Bauleitplanung der Gemeinde Buchholz Landkreis Schaumburg

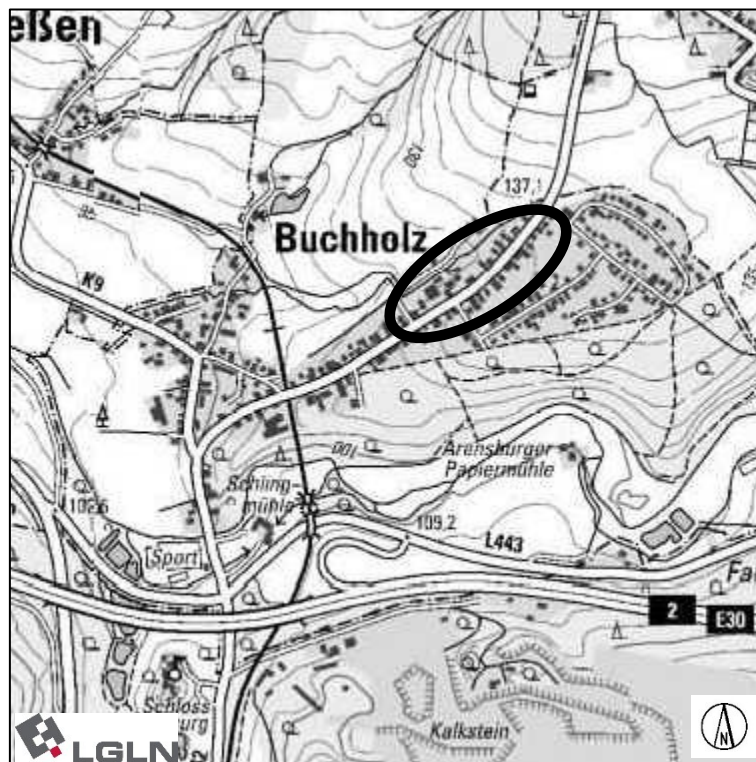
Bebauungsplan Nr. 5 „Auf der Portugall“ - 7. Änderung -

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Vereinfachte Änderung

(gem. § 13 BauGB)



Entwurf

(Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)



Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Telefon 05722 - 7188760

Gliederung

1	Grundlagen	3
1.1	Gesetze und Verordnungen	3
1.2	Beschlüsse	3
1.3	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	4
1.4	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen	4
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	5
3	Städtebauliches Konzept	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Zustand des Plangebietes	7
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	10
4	Inhalt der Bebauungsplanänderung	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3	Verkehr	12
4.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft	12
4.5	Immissionsschutz	13
5	Sonstige zu beachtende öffentliche Belange	14
5.1	Denkmalschutz	14
5.2	Altlasten und Kampfmittel	14
5.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
5.4	Militärischer Flugplatz Bückeburg	15
6	Daten zum Plangebiet	15
7	Durchführung des Bebauungsplanes	15
7.1	Bodenordnung	15
7.2	Ver- und Entsorgung	15
7.3	Baugrund	16
7.4	Kosten	16

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 384) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

1.2 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Buchholz hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“, die im Rahmen einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird, gefasst. Gleichzeitig hat der Rat der Gemeinde Buchholz den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde in seiner Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Buchholz gefasst.

Der Rat der Gemeinde Buchholz hat ferner beschlossen, gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Veröffentlichung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB parallel zur Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Änderungsgegenstand:

Durch die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf die Gemeinde Buchholz bezogenen Wohnbauflächenbedarfs geschaffen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 dient der Anpassung der textlichen Festsetzungen

zur Art der baulichen Nutzung durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete BauNVO.

1.3 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Rechtsgrundlage § 13 BauGB

„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt (...), kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
- 3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB. Die o.g. Änderungsgegenstände nehmen keinen Einfluss auf die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 5, da das städtebauliche Gesamtkonzept dieses Bebauungsplanes in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie die öffentlichen Erschließungswege und Eingrünungsmaßnahmen weiterhin unverändert bleiben. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete. Die weiteren Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden weiterhin ausgeschlossen. Änderungen der Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 ergeben sich hierdurch nicht.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

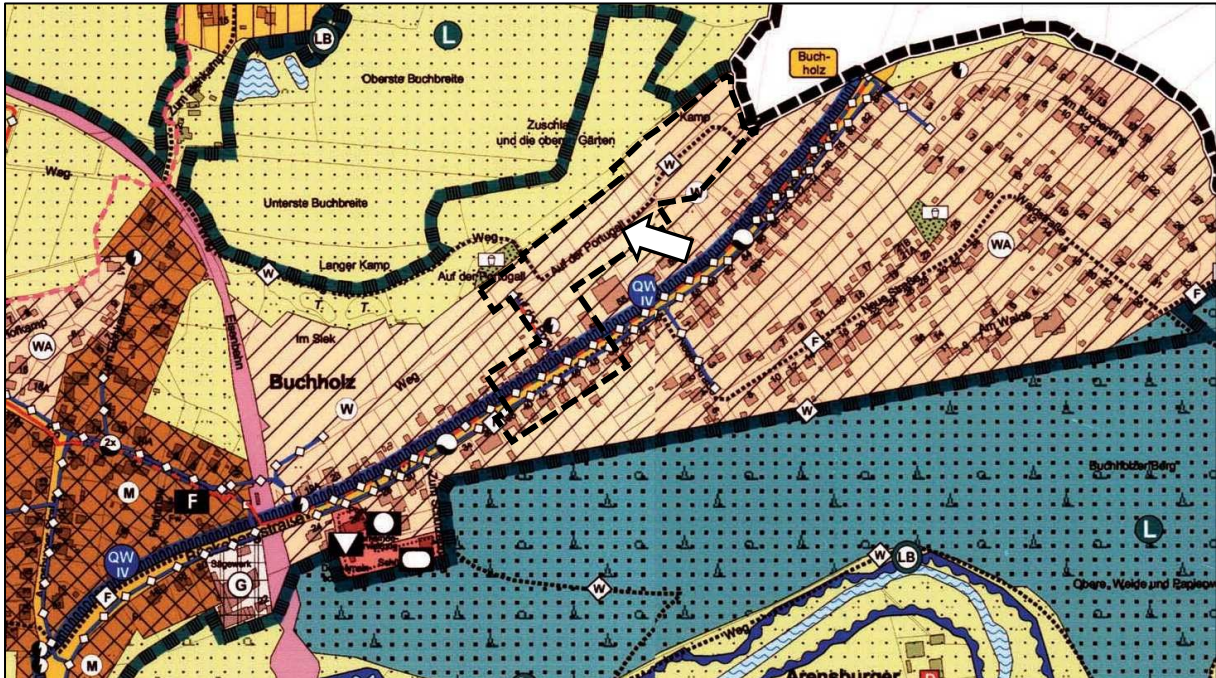
1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen stellt die von der 7. Änderung betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar.

Da das im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO von der 7. Änderung unverändert bleibt, wird die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 5 als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen entwickelt angesehen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Eilsen (ohne Maßstab, Änderungsbereich schwarz-gestrichelter Linie umgrenzt und mit einem Pfeil gekennzeichnet)



2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung erstreckt sich auf die Flächen nördlich, östlich, südlich und westlich der Straße *Auf der Portugall* sowie nördlich und südlich der *Bückebergstraße*. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von 32.697 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: ausgehend von dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 110/4 durch die südliche Grenze des Flst. 110/6, nach Osten fortsetzend, das Flst. 110/6 querend und lotrecht auf die östliche Grenze des Flst. 7/8 zulaufend, von diesem Punkt nach Norden auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 7/9 zulaufend und nach Osten fortsetzend durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 7/9, von diesem Punkt nach Osten fortsetzend durch die südliche Teilgrenze des Flst. 7/6 sowie durch die südliche Grenze des Flst. 5,

im Osten durch die westliche Grenze der Flst. 210/17 und 126/1,

im Süden: ausgehend von dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 126/1 Richtung Südwesten durch die nördliche Grenze des Flst. 125/1 sowie durch die nördliche und nordwestliche Grenze des Flst. 120/4, nach Süden fortsetzend durch die westliche Grenze des Flst. 120/4 auf einer Länge von ca. 23 m, von diesem Punkt orthogonal nach Südwesten abknickend durch eine gedachte Linie mit einer Länge von ca. 120 m auf die westliche Grenze des Flst. 118/12 zulaufend, von diesem Punkt nach Süden fortsetzend durch die westliche Grenze des Flst. 118/12, das Flst. 107/5 (*Bückebergstraße*) querend und durch die westliche Grenze des Flst. 13 auf einer Länge von ca. 30 m, von dem sich ergebenden Punkt orthogonal nach Westen abknickend durch eine gedachte Linie mit einer Länge von ca. 145 m auf die östliche Grenze des Flst. 2 zulaufend,

im Westen: von dem v.g. sich ergebenden Punkt durch die östliche Grenze des Flst. 2, durch die nördliche Grenze des Flst. 2 nach Osten verlaufend auf einer Länge von ca. 16 m, von diesem Punkt das Flst. 107/5 (*Bückebergstraße*) nach Norden orthogonal querend, durch östliche Grenze des Flst. 102 auf einer Länge von ca. 30 m, von diesem Punkt nach Osten orthogonal abknickend durch eine gedachte Linie mit einer Länge von ca. 66 m auf die östliche Grenze des Flst. 106 zulaufend, von diesem Punkt nach Norden fortsetzend durch die östlichen Grenzen der Flst. 106 und 111/8, nach Westen fortsetzend durch die nördliche Grenze des Flst. 111/8 bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 110/5 und von diesem Grenzpunkt nach Norden verlaufend durch dessen östliche Grenze.

Die Flurstücke 6/17, 6/16, 6/15, 6/14, 6/13, 6/12, 6/11, 6/10, 6/8, 6/1, 6/2, 6/5, 7/10, 7/19, 7/18, 7/17, 7/16, 7/15, 7/14, 7/8 im Plangebiet liegen in der Flur 1, Gemarkung Buchholz.

Die Flurstücke 103 bis 106, 108, 109, 118/9, 118/11, 119/10, 119/12, 111/2, 110/3, 110/4, 118/13, 118/14, 119/11, 107/5 im Plangebiet liegen in der Flur 2, Gemarkung Buchholz.

Die Flurstücke 9/1, 8/1, 5/1, 4, 3, 11, 12 liegen in der Flur 3, Gemarkung Buchholz.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
(Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 (i. O.), © GeoBasis-DE/LGLN (2026))



3.2 Zustand des Plangebietes

- *Das städtebauliche Umfeld*

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erstreckt sich auf den Großteil des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 und damit auf eine Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Buchholz, nördlich, östlich, südlich und westlich der Straße *Auf der Portugall* sowie nördlich und südlich der *Bückebergstraße (L 442)*.

Die unmittelbare Nachbarschaft der hier in Rede stehenden 7. Änderung des B-Planes Nr. 5 wird derzeit durch die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (WA-Gebiete) geprägt. Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Flächen werden entsprechend durch eine lockere und ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt, die im Bereich der jeweils rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen über die zugeordneten Hausgärten mit den damit verbundenen Außenwohnbereichen (Terrassen) verfügen. Südlich entlang der *Bückebergstraße* befindet sich der Standort eines Einrichtungshauses mit den zugehörigen Stellplatzflächen.

Nördlich des Wohnsiedlungsbereiches schließt sich die freie Ackerlandschaft an. Östlich, beidseits der L 442 (*Bückebergstraße*), findet sich eine straßenbegleitende Bebauung die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist und der sich nach Süden Waldflächen anschließen. Diese begrenzen gleichzeitig die Siedlungsentwicklung nach Süden. Westlich setzt sich der Wohnsiedlungsbereich Buchholz weiter fort.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die in Bad Eilsen, Obernkirchen und Rinteln befindlichen Einrichtungen und Läden der Grundversorgung.

- *Das Plangebiet mit bestehendem Planungsrecht*

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5, der sich aufgrund der darin festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet - WA) als Wohnsiedlungsbereich darstellt. Über die Straße *Auf der Portugall* mit Anbindung an die *Bückebergstraße (L 442)* und die *Hauptstraße (K 9)* und darüber an die *Bundesstraßen (B 83 und B 238)* ist ein kurzwegiger Anschluss an die im Versorgungskern Bad Eilsen sowie die in Rinteln und Obernkirchen befindlichen Einrichtungen der Grundversorgung gegeben.

Aus den nachfolgend dargestellten Planauszügen ist der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 5 und dessen 6. Änderung zu entnehmen. Daraus gehen die darin festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA-Gebiet), die Maße der baulichen Nutzung (GRZ = 0,3 und GFZ = 0,3 und 0,5) sowie die Zahl der Vollgeschosse (1 und 2 Vollgeschosse), eine offene Bauweise (nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser) und die im B-Plan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hervor.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung stellen sich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich mit einer lockeren ein- bis zweigeschossigen Bauweise mit rückwärtig gelegenen Hausgärten dar.

Die für die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen erforderlichen Verkehrsflächen sind vorhanden, so dass die Erschließung der Grundstücksflächen als gesichert anzusehen ist.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sowie der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage © 2026, LGLN, RD Hameln-Hannover

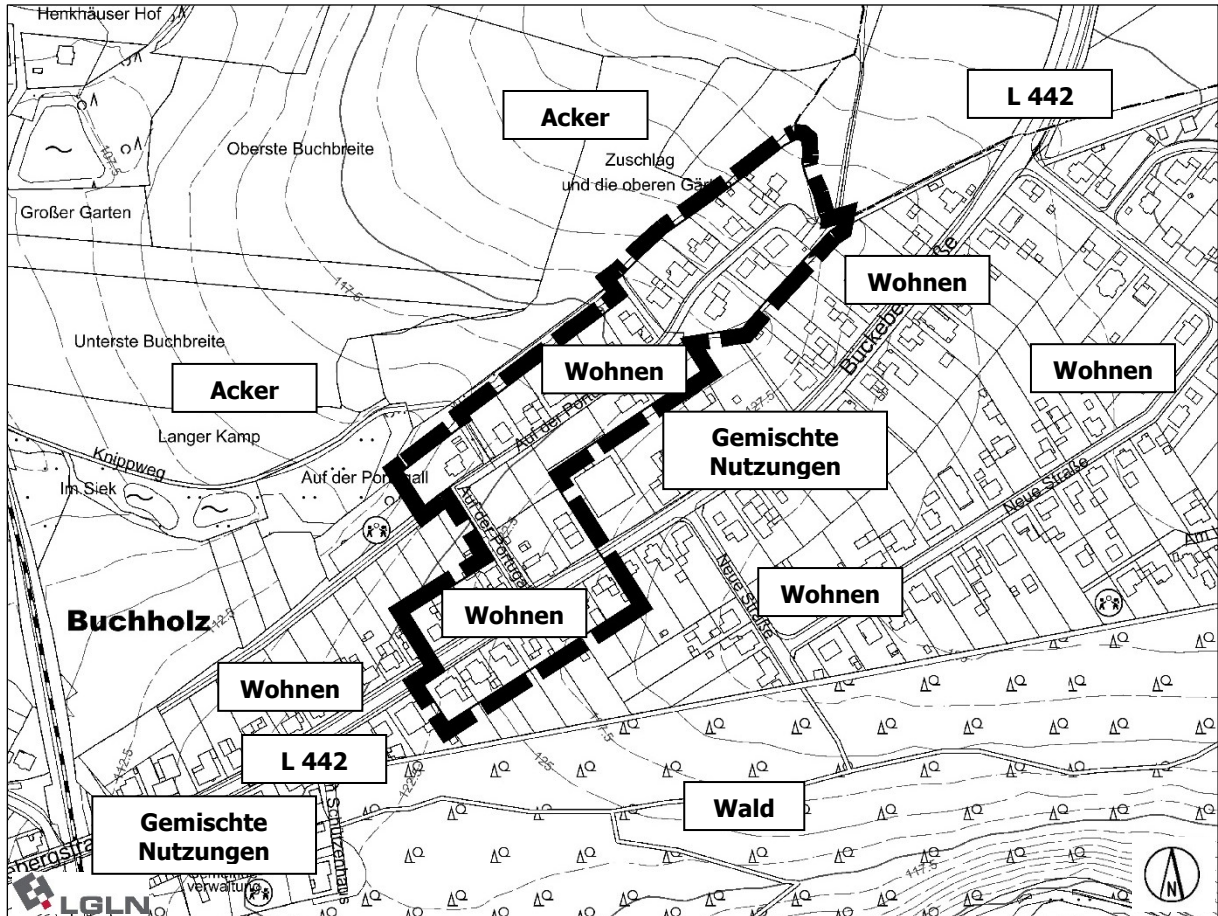
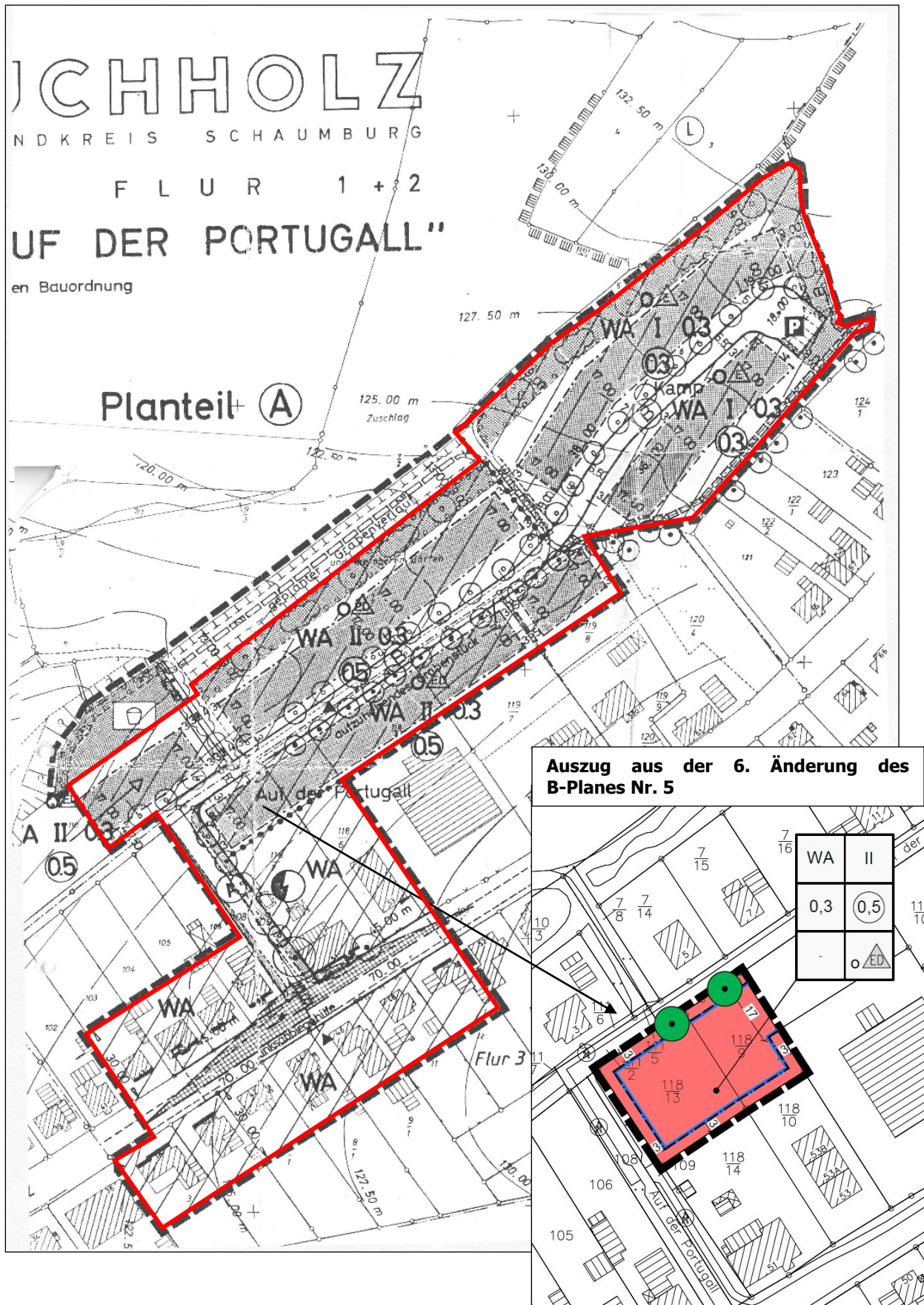


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Auf der Portugall“, Lage des Änderungsbereiches ist rot gekennzeichnet.



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 dient der Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA). Hintergrund der Planung ist, dass im Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen wurden. Mit der vorliegenden Änderung sollen künftig sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, um die bestehenden Wohngebiete behutsam weiterzuentwickeln und neben der Wohnnutzung ergänzende wohngebietsverträgliche Nutzungen zu ermöglichen.

Dadurch sollen insbesondere die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung verbessert sowie zusätzliche Möglichkeiten zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen eröffnet werden. Gleichzeitig soll die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert werden, indem wohnortnahe Arbeitsmöglichkeiten geschaffen und kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten unterstützt werden.

Die Planung trägt damit dem zunehmenden Bedarf an kleineren, wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen Rechnung. Insbesondere sollen Möglichkeiten für wohnortnahe Existenzgründungen sowie kleinere nicht störende Gewerbebetriebe geschaffen werden, ohne den Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet grundlegend zu verändern. Ein genereller Ausschluss solcher Nutzungen erscheint vor diesem Hintergrund städtebaulich nicht zielführend.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt sich ausdrücklich auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Betriebscharakteristik nicht geeignet sind, das Wohnen wesentlich zu beeinträchtigen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Wohnqualität innerhalb der WA-Gebiete weiterhin gewahrt bleibt. Die weiteren Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden weiterhin ausgeschlossen.

Die abschließende Beurteilung der Verträglichkeit erfolgt jeweils im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei ist insbesondere nachzuweisen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange entstehen. Dies betrifft insbesondere mögliche Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr, Stellplatznutzungen sowie damit verbundene Geräuschimmissionen. Die Zulassung einer Ausnahme kann nur erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass die Immissionen auf ein für Allgemeine Wohngebiete verträgliches Maß (tags sowie nachts) reduziert werden. Gegebenenfalls können hierfür freiwillige Maßnahmen des Immissionsschutzes an geeigneter Stelle des Grundstückes erfolgen.

Die Änderungsgegenstände greifen nicht in die Grundzüge der Planung ein. Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Auf der Portugall“, einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, getroffenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben - soweit diese nicht von der 7. Änderung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 5 "Auf der Portugall", einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, wird verwiesen.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wirkt sich nicht auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) einschließlich der allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

aus. Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes wird durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO.

Vor dem Hintergrund der Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen wohngebietsverträglichen Nutzungen auch als wohnortnahe Arbeitsstätten planungsrechtlich zugelassen werden. Dies gilt für die Ausübung von freien Berufen als auch für die Ausübung unterschiedlicher Formen des „Home-Offices“ sowie kleinerer wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen.

Durch die Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese aufgrund ihrer Betriebscharakteristik nicht dazu geeignet sind, das Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Ein grundsätzlicher Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll zur Förderung kleinerer (nicht störender) Gewerbebetriebe und der damit verbundenen zusätzlichen Versorgung der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und der „wohnortnahen Existenzgründung“ nicht festgesetzt werden.

Die abschließende Beurteilung der Verträglichkeit der jeweiligen Nutzung erfolgt im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens. Dabei ist insbesondere sicherzustellen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung und der nachbarlichen Belange entstehen.

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO bleiben weiterhin ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie des regelmäßig hiermit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens geeignet, die Wohnqualität innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu beeinträchtigen und städtebauliche Spannungen hervorzurufen. Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht dem planerischen Ziel, den Wohncharakter des Gebietes zu sichern und den vorhandenen Wohnbaulandbedarf zu decken. Diese Nutzungen können auch auf andere, im Siedlungszusammenhang bestehende Flächen ausweichen.

Die Änderungen der textlichen Festsetzung gehen aus der nachfolgenden Gegenüberstellung hervor. Die Änderungsgegenstände sind *kursiv* und **fett** abgedruckt.

alt	neu
<p>1 Ausschluss von Nutzungen</p> <p>Lt. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die unter § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	<p>1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)</p> <p>(1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p>(2) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,- Anlagen für Verwaltungen,- Gartenbaubetriebe,- Tankstellen.
--	---

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wirkt sich nicht auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise aus.

4.3 Verkehr

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wirkt sich nicht auf die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung aus. Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt weiterhin über die Straße *Auf der Portugall* und die *Bückebergstraße (L 442)*. Über diese ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.4.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 18 BNatSchG bzw. § 5 NNatSchG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des § 1 a Abs. 3 BauGB.

Da durch die 7. Änderung der Bebauungspläne Nr. 5 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Durch die vorliegende 7. Änderung der Bebauungspläne Nr. 5 wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

4.4.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Da sich der Änderungsgegenstand der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 lediglich auf die Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete) bezieht und keine weitergehenden natur- und artenschutzrelevanten Aspekte geändert oder angesprochen werden, wird auf die weiteren Ausführungen zu fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben verzichtet. Ersatzweise wird an dieser Stelle auf die Ausführungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“, einschl.

dessen 1. bis 6. Änderung, hingewiesen, die im Rahmen ihrer Aufstellung die o.g. Sachverhalte ausführlich behandeln und abschließend abgewogen haben.

4.4.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Die 7. Änderung bereitet mit dem darin enthaltenen Änderungsgegenstand keine über die in dem Bebauungsplan Nr. 5, einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, bereits abgearbeiteten Eingriffe hinausgehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor.

Mit der o. b. vorliegenden Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete) sind keine Änderungen bodenrechtlich relevanter Festsetzungen verbunden, wie etwa der GRZ oder der Pflanzflächen. Ein zusätzlicher erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft stellt sich daher mit der 7. Änderung nicht dar.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass aus der o. b. Änderung auch keine Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild abgeleitet werden können. Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben sich ebenfalls nicht.

4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Durch die mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes verfolgte Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe) wird im Vergleich zur gegenwärtigen Situation der Charakter der ausgeübten Nutzung nicht derart verändert, dass hieraus zukünftig erhebliche Lärmemissionen resultieren werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit in Ausnahmefällen ausdrücklich auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Betriebscharakteristik nicht geeignet sind, das Wohnen wesentlich zu beeinträchtigen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Wohnqualität innerhalb der WA-Gebiete weiterhin gewahrt bleibt.

Die abschließende Beurteilung der Verträglichkeit erfolgt jeweils im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei ist insbesondere nachzuweisen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange entstehen. Dies betrifft insbesondere mögliche Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr, Stellplatznutzungen sowie damit verbundene Geräuschimmissionen. Die Zulassung einer Ausnahme kann nur erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass die Immissionen auf ein für Allgemeine Wohngebiete verträgliches Maß (tags sowie nachts) reduziert werden. Gegebenenfalls können hierfür freiwillige Maßnahmen des Immissionsschutzes an geeigneter Stelle des Grundstückes erfolgen. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, die das Wohnen wesentlich stören, bleiben weiterhin ausgeschlossen.

Nutzungskonflikte werden hierdurch nicht ausgelöst, sodass die Schutzbedürfnisse des WA-Gebietes im Sinne der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dargelegten und möglichst einzuhaltenden Orientierungswerte der städtebaulichen Planung von tags 55 dB(A) und 45/ 40 dB(A) berücksichtigt werden. Der niedrige Nachtwert ist für Gewerbelärm relevant.

Auf die Ausführungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“, einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, wird hingewiesen, die im Rahmen ihrer Aufstellung die Belange des Immissionsschutzes ausführlich behandeln und abschließend abgewogen haben.

5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange

5.1 Denkmalschutz

Konkrete archäologische Funde sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten **archäologischer Bodenfunde** ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung hier nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Bauliche Anlagen, die dem **Baudenkmalschutz** unterliegen, befinden sich weder in der Umgebung noch im Plangebiet selbst.

5.2 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Es befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung.

Kampfmittel

Kampfmittelfunde sind innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist ggf. durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder durchzuführen, um mögliche Kampfmittelfunde auszuschließen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und in der Örtlichkeit bereits mit Wohngebäuden bebaut ist. Die Flächen haben aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Durch die 7. Änderung der Bebauungspläne Nr. 5 erfolgt keine für den Klimaschutz oder die Klimaanpassung relevanten Änderungen etwa des Versiegelungsgrades, der Grünflächen oder von Pflanzstreifen. Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 trägt somit nicht dazu bei, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5 bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse zu verschlechtern.

Der bisherige Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht berührt. Änderungen hinsichtlich der Ableitung oder Bewirtschaftung des Oberflächenwassers ergeben sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung daher nicht.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des GebäudeEnergiegesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die Bebauungsplanänderung trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzziele der Gemeinde Buchholz Rechnung getragen. Die Nutzung der Solarenergie wird weiterhin ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich bleibt.

5.4 Militärischer Flugplatz Bückeberg

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Bückeberg.

Durch die vorliegende Planung werden Verteidigungsbelange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht beeinträchtigt.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm und Abgase etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

6 Daten zum Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt 32.697 m².

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Der vorliegende Änderungsgegenstand zur Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete) wirkt sich nicht auf die Aspekte der Bodenordnung aus. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5, einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, wurden die für die Realisierung des Baugebietes notwendigen bodenordnenden Maßnahmen erbracht.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planänderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden und durchgängig erschlossenen Siedlungsbereiches. Die Straßen *Auf der Portugall* und *Bückebergstraße* sind bereits voll

erschlossen und beidseitig bebaut. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht berührt, da sich die Änderung ausschließlich auf die Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete) bezieht. Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht berührt. Auf weitergehende Ausführungen wird daher verzichtet.

7.3 Baugrund

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können über den NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgerufen werden. Danach finden sich innerhalb des Plangebietes mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Es sind nicht hebungsempfindliche Locker- und Festgesteine sowie übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Es handelt sich um die Bodenklasse 5: schwer lösbare Bodenart. Es liegt eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor. Die Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung ist mäßig.

Diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

7.4 Kosten

Der Gemeinde Buchholz entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB (Erhebung des Erschließungsbeitrags).