

Bauleitplanung der Gemeinde Buchholz

Landkreis Schaumburg

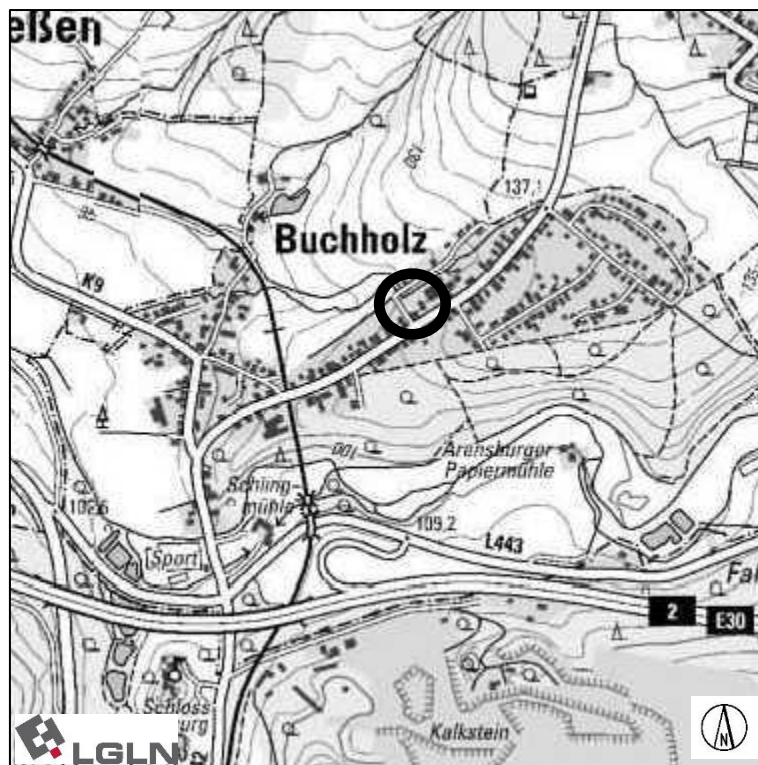
Bebauungsplan Nr. 5 „Auf der Portugall“ - 6. Änderung -

Begründung

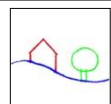
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Urschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	3
1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen	3
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
1.3 Gesetze und Verordnungen	7
2 Aufgaben des Bebauungsplanes	7
3 Städtebauliches Konzept	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2 Zustand des Plangebietes	8
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	10
4 Inhalt des Bebauungsplanes	11
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2 Örtliche Bauvorschriften	12
4.3 Verkehr	12
4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft	13
5 Altlasten und Kampfmittel	14
6 Immissionsschutz	15
7 Klimaschutz/Klimaanpassung	16
8 Denkmalschutz	17
8.1 Baudenkmale	17
8.2 Archäologie	17
9 Daten zum Plangebiet	17
10 Durchführung des Bebauungsplanes	17
10.1 Bodenordnung	17
10.2 Ver- und Entsorgung	17
10.3 Kosten	19
10.4 Militärischer Flugplatz Bückeburg	19
10.5 Baugrund	19
Teil II Abwägung	21
Teil III Verfahrensvermerke	38

Teil I Begründung

1 Grundlagen

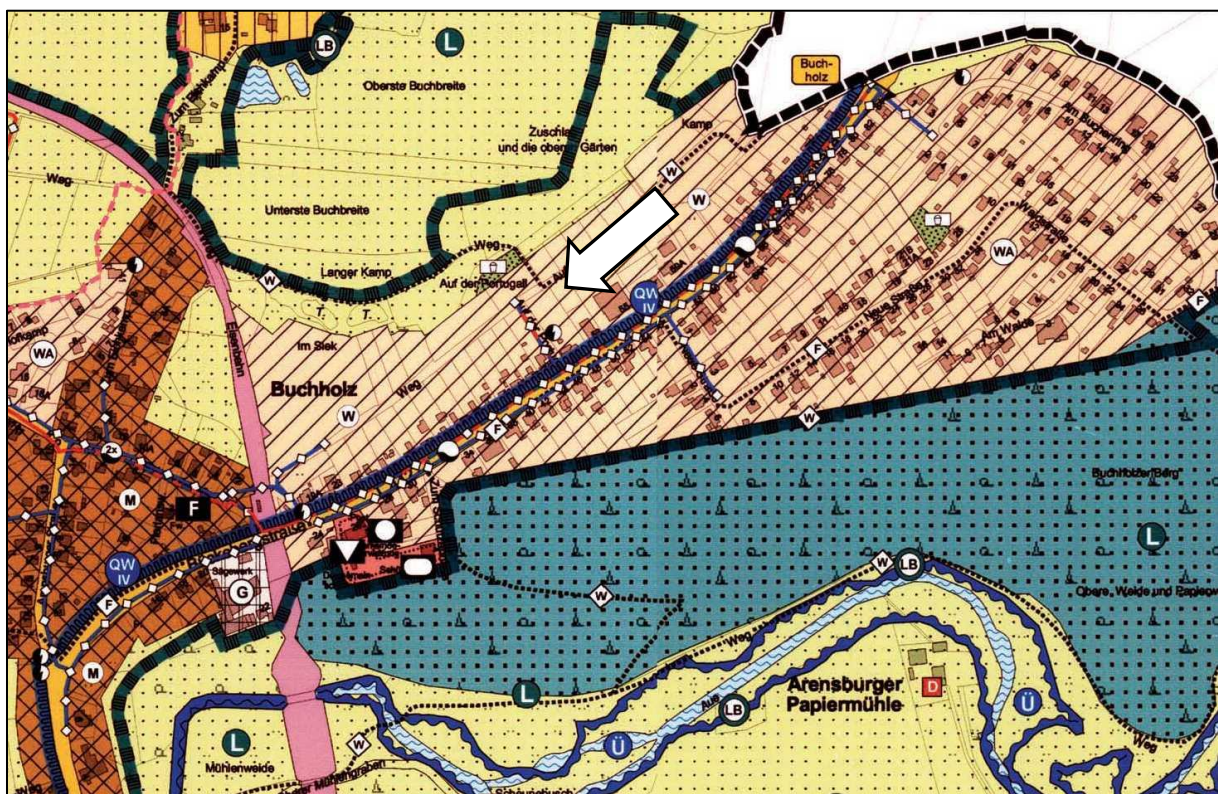
Der Rat der Gemeinde Buchholz hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, gefasst. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Rat hat ferner beschlossen, von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.1 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 6. Änderung betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar. Die 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 setzt unverändert ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Eilsen (ohne Maßstab), Änderungsbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erstreckt sich auf eine Fläche südlich und östlich der Straße *Auf der Portugall*. Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich im nördlichen Siedlungszusammenhang von Buchholz, ist von Wohnnutzungen umgeben und wird derzeit als Hausgarten genutzt. Die 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, um die lokalen Wohnbedürfnisse in Form der Realisierung eines Wohngebäudes in Zuordnung zu den umgebenden bebauten Grundstücksflächen decken zu können. An einen B-Plan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder 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.

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 493 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung

keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

Die Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

WA-Gebiet x GRZ: $1.642 \text{ m}^2 \times 0,3 = 493 \text{ m}^2$

Daraus ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m^2 nicht erreicht wird.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich des Siedlungsbereiches Buchholz. Diese Flächen können hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges zweifelsfrei dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden. Die Umgebung des Plangebietes wird durch die u.a. im B-Plan Nr. 5 planungsrechtlich vorbereiteten Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit den darin bereits realisierten ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Diese Nutzungen umschließen den Planbereich der 6. Änderung vollständig.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokal auf die Ortschaft Buchholz bezogenen Wohnbedarfs. Der Wohnbedarf soll vordringlich zunächst unter Ausnutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Baulandpotenziale gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sollen neben Gebäudeleerständen und drohendem Leerstand auch andere Formen und Nutzungen von Grundstücksflächen in der Form der baulichen Nutzung derzeit noch großer Grundstücksflächen (Hausgartenflächen) in die Betrachtung einbezogen werden, die aufgrund der veränderten Anforderungen nicht mehr in diesem Umfang genutzt werden.

Im Rahmen dieser 6. Änderung soll die Innenentwicklung durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gefördert werden, um auf den sich darstellen Grundstücksflächen über die bisher festgesetzten baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke hinaus eine weitergehende bauliche Gestaltung und Deckung des Baulandbedarfs zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden die überbaubaren Grundstücksflächen in südlicher Fortsetzung der bereits festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgedehnt, wobei die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zu den benachbarten Grundstücksflächen einhalten. Diese Ausdehnung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine individuelle und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende bauliche Nutzung der dort gelegenen Grundstücksflächen.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Buchholz, die in den wesentlichen Grundzügen aus der Darstellung des FNPs und aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 abgeleitet werden können. Im Flächennutzungsplan ist für die Flächen der 6. Änderung eine Wohnbaufläche dargestellt, im Bebauungsplan Nr. 5 ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im weiteren nördlichen, südwestlichen und nordöstlichen Verlauf schließen sich festgesetzte Allgemeine Wohngebiete an, welche die Zugehörigkeit dieses Änderungsbereiches zum Siedlungszusammenhang eindeutig erkennen lassen.

Durch die Mobilisierung von bereits siedlungsstrukturell geprägten und bisher unbebauten Flächen durch Verbesserung der baulichen Nutzung und eine den individuellen Wohnbedürfnissen entsprechende Grundstücksgestaltung wird im Sinne der Deckung des lokalen Wohnbaulandbedarfes ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, wird somit entsprochen, da zunächst die Flächen baulich

beansprucht werden, die sich innerhalb des Siedlungszusammenhanges darstellen und gegenüber der baulichen Beanspruchung der im Außenbereich gelegenen und unbebauten Flächen anbieten (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

Mit der geplanten baulichen Nutzung werden ebenfalls Möglichkeiten zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geboten, da die Mobilisierung der bisher im Gebiet befindlichen unbebauten Grundstücksflächen neben dem Wohnen u.a. auch dem Grunde nach der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässt und durch die Bauentwicklung u.a. auch für das Bau- und Baunebengewerbe zur indirekten Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beiträgt.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 baulich hätte beansprucht werden können.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Dies ist durch die zukünftige bauliche Nutzung des im Plangebiet gelegenen Grundstückes der Fall. Es wird daher auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes davon ausgegangen, dass diese Änderung des B-Planes und das damit verbundene städtebauliche Konzept mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar sind, so dass die Änderung des B-Planes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung 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.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung 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.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

1.3 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).

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 nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Auf der Portugall“ erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 0,16 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: durch die westliche Grenze der Flst. 118/11 und 118/12,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 118/10 und 118/14,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 109,
- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 111/2 und 7/12 (Auf der Portugall).

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Buchholz, Flur 2.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

- *Das städtebauliche Umfeld*

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erstreckt sich auf eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 und damit auf eine Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Buchholz, östlich und südlich der Straße *Auf der Portugall* und nördlich der *Bückebergstraße (L 442)*.

Die unmittelbare Nachbarschaft der hier in Rede stehenden 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 wird derzeit durch die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (WA-Gebiete) geprägt. Diese Flächen liegen u.a. im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5. 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. Östlich befindet sich der Standort eines Einrichtungshauses mit den zugehörigen Stellplatzflächen.

Nördlich des Wohnsiedlungsbereiches schließt sich die freie Ackerlandschaft an. Südlich der L 442 (*Bückebergstraße*) findet sich eine straßenbegleitende Bebauung die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist und der sich im weiteren südlichen Anschluss 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*

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 östlich und nördlich angrenzende 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 dem nachfolgend dargestellten Planauszug ist der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 5, der sich auf den hier in Rede stehenden Geltungsbereich bezieht und somit zum Teil von der 6. Änderung betroffen ist, zu entnehmen. Daraus gehen die darin festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA-Gebiet), die Maße der baulichen Nutzung (GRZ = 0,3 und GFZ = 0,5) sowie die Zahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse), eine offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) und die im B-Plan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hervor.

Die Fläche selbst stellt sich derzeit als Hausgarten dar, der entsprechend mit vereinzelt Gehölzpflanzungen gestaltet wurde.

Die für die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücksfläche erforderlichen Verkehrsflächen sind vorhanden, so dass die Erschließung der Grundstücksflächen über die Straße *Auf der Portugall* und die sonstigen im Straßenraum befindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen 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 © 2018, LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

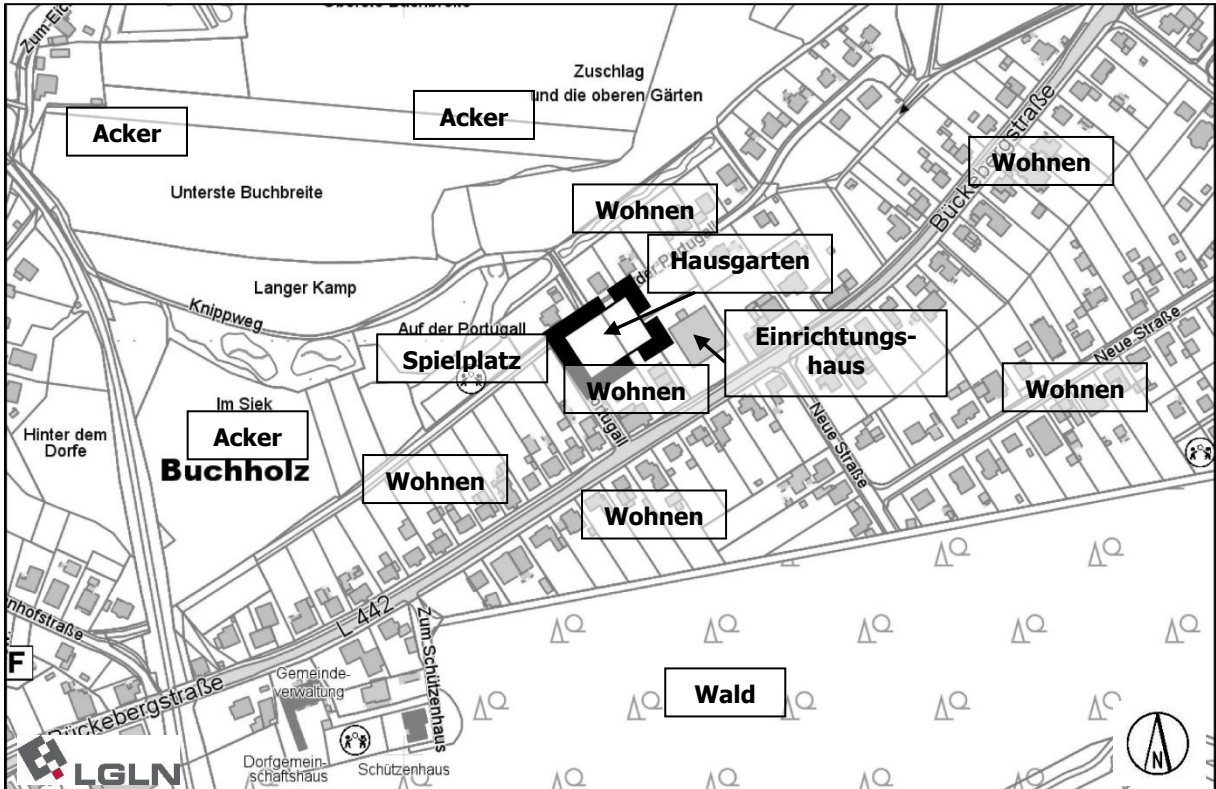
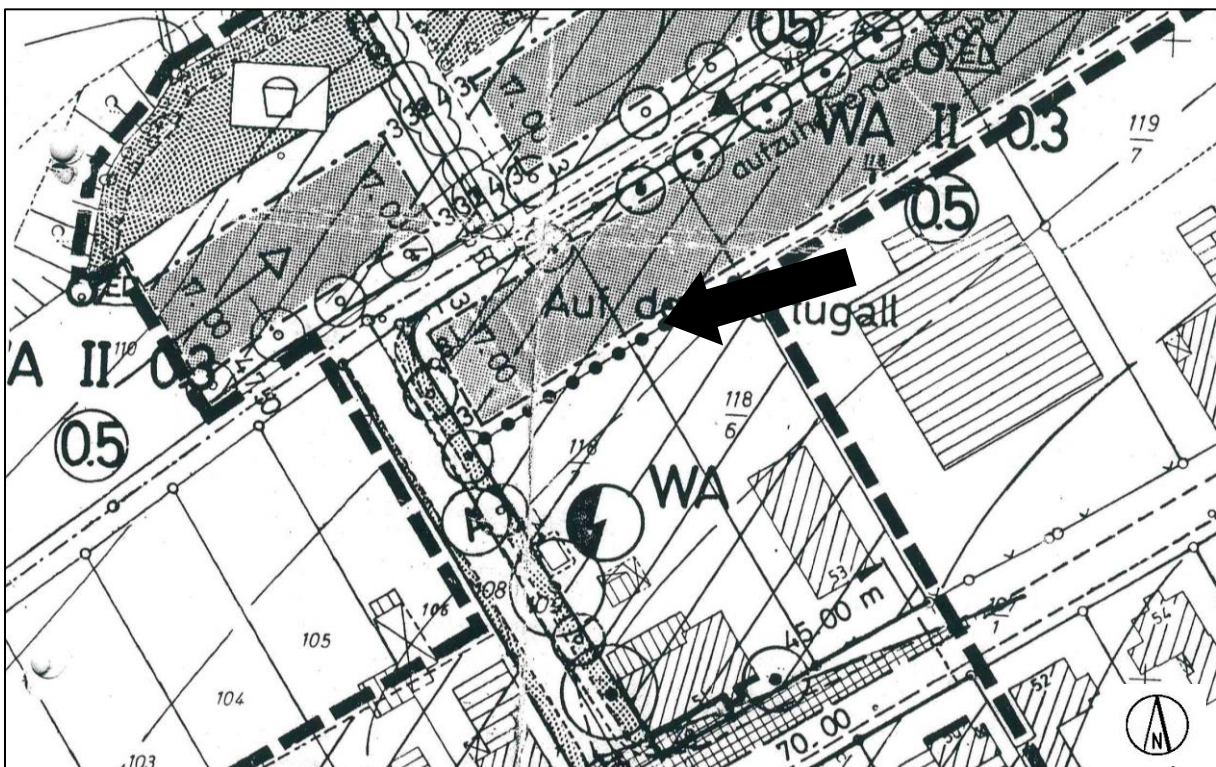


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Auf der Portugall“, Lage des Änderungsbereiches ist mit einem Pfeil gekennzeichnet



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den individuellen Wohnbedürfnissen entsprechende bauliche Nutzung und Gestaltung der im Gebiet befindlichen und noch unbebauten Grundstücksflächen im Sinne der Förderung der Innenentwicklung geschaffen werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des auf den Siedlungsbereich Buchholz bezogenen Wohnbaulandbedarfs geleistet werden. Zu diesem Zweck sollen vordringlich die im Siedlungszusammenhang gelegenen Bauflächenpotenziale beansprucht werden. Dies ist hier der Fall, da innerhalb des Plangebietes noch Grundstücksflächen unbebaut sind und durch die Erweiterung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende bauliche Nutzung ermöglicht werden kann. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wäre eine den heutigen Wohnanforderungen entsprechende bauliche Nutzung nicht realisierbar, sodass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlich ist.

Auf die bauliche Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen und bisher unbebauten Grundstücksflächen kann daher verzichtet werden.

Die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bedingt lediglich eine den heutigen individuellen Wohnanforderungen entsprechende bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen. Über die Baugrenzen werden lediglich die Grundstücksflächen definiert, auf denen die Errichtung der Hauptgebäude zulässig ist. Hieraus ergibt sich jedoch keine Änderung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung, das u.a. auch den Umfang der Versiegelung auf den Grundstücksflächen begrenzt.

Durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 sollen die individuellen Wohnbedürfnisse und die heutigen Anforderungen an die Grundstücksgestaltung auch in Bezug auf die Stellung der Hauptgebäude berücksichtigt werden. Hierbei kommt sowohl der Ausrichtung des Grundstückes als auch den individuellen Gestaltungsanforderungen bzgl. der Gebäude und der Grundstücksgestaltung eine besondere Bedeutung zu. So sollen durch die Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich weitere Hauptgebäude errichtet werden können, die u.a. auch die Außenwohnbereiche (Terrassen) nach Süden und Westen ausrichten können, um dabei ausreichend Raum für eine angemessene Grundstücksgestaltung im Sinne der wohnortnahen Erholung zu ermöglichen.

Diese Bauleitplanung soll neben der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen auch zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen, indem die Bauflächenpotenziale innerhalb bestehender Baugebiete entsprechend dem lokalen Bedarf weitestgehend „mobilisiert“ werden. Für die im Plangebiet gelegene unbebaute Grundstücksfläche liegt der Gemeinde Buchholz eine entsprechende Bauanfrage vor, die den o.g. und individuellen Baulandbedarf hinreichend dokumentiert, aber auf der Grundlage der bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen (besonders der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen) bisher nicht realisiert werden kann.

Um die individuellen Baulandbedürfnisse entsprechend berücksichtigen zu können und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des bereits durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereiches zu gewährleisten, ist daher die Anpassung der im B-Plan Nr. 5 bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt eine geordnete städtebauliche Entwicklung erwarten, ohne städtebauliche Spannungen zu benachbarten Nutzungen zu erzeugen, da die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis auf einen Abstand von 3 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen erweitert werden sollen. Um diese Innenentwicklung zu ermöglichen, werden auch keine weiteren Verkehrsflächen beansprucht, da die Grundstücksflächen über die bereits vorhandenen Straßenflächen an das öffentliche

Verkehrsnetz angeschlossen sind. Eine merkliche städtebauliche Neuordnung und damit eine städtebauliche Neuorientierung des B-Planes ist hingegen nicht beabsichtigt.

Die städtebauliche Ordnung findet weiterhin Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 einschl. der bisher durchgeführten Änderungen die von dieser Änderung unberührt und daher weiterhin rechtsverbindlich bleiben.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eine offene, II-geschossige Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) werden dabei, ebenso wie die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 und die GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,5 aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um ein bauliches Einfügen zukünftig hinzukommender Bebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge sicherzustellen. Ferner sollen über die planbedingten Eingriffe hinaus keine Weitergehenden vorbereitet werden.

Änderungsgegenstände ist:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Artenschutz (siehe § 1)

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte **Allgemeine Wohngebiet (WA- Gebiet)** gem. § 4 BauNVO wird unverändert aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 5 übernommen. Eine Veränderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht beabsichtigt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 5 für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen unverändert eine offene und II-geschossige Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sowie eine für diesen Bereich typische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen kann auch weiterhin eine ortstypische Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhandenen Siedlungsbereiche und eine dem Wohnbedarf angemessene Baulandbereitstellung gewährleistet werden.

Maßgeblich für die zulässige Grundfläche der zukünftigen Bebauung (Hauptgebäude) ist die festgesetzte GRZ von 0,3 (= 30% der Grundstücksfläche darf mit Hauptgebäuden überbaut werden). Hieraus resultiert eine rechnerisch zulässige maximale Grundfläche von rd. 294 m² für das Flst. 118/13 und rd. 199 m² für das Flst. 118/9. Diese Grundflächen hätten jedoch bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der darin festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 17 m realisiert werden können. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich in Bezug auf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude somit keine zusätzliche Versiegelung und es sind absehbar auch keine großflächigeren Gebäude zu erwarten.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 45 % ergibt.

Nachteilige Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung der nördlich gelegenen Grundstücksflächen sind gegenüber der gegenwärtig zulässigen Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der unverändert festgesetzten offenen Bauweise und den einzuhaltenden Grenzabständen, die sich in Abhängigkeit mit der jeweils geplanten Gebäudehöhe ergeben, ist auch zukünftig eine ausreichende Belichtung und Belüftung der umgebenden Grundstücksflächen gewährleistet. Die Belange einer gesicherten und ausreichenden Belichtung und Belüftung sind jedoch Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Anforderungen der NBauO. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung ergeben sich mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen gegenüber einer in der Vergangenheit bereits zu erwartenden Bebauung. Eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 nicht enthalten und soll auch mit der 6. Änderung nicht aufgenommen werden, um die bereits bestehenden Bebauungsmöglichkeiten nicht nachträglich einzuschränken.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Norden und Westen werden die Baugrenzen unverändert mit einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Die Baugrenzen werden lediglich südöstlich bis auf einen Abstand von 3 m an die jeweiligen Grundstücksgrenzen erweitert, sodass eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und bauliche Ausnutzbarkeit der in diesem Bereich gelegenen und bislang unbebauten Grundstücksflächen ermöglicht wird. Ferner soll eine flexible und den heutigen individuellen Wohnansprüchen gerecht werdende Bebauung ermöglicht werden, wobei die heutigen Anforderungen an ein kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen berücksichtigt werden sollen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Auf der Portugall“ sowie dessen 1. bis 5. Änderung getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert gültig. Die 6. Änderung wirkt sich nicht auf die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften aus.

4.3 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 wird über die angrenzend verlaufende öffentliche Verkehrsfläche *Auf der Portugall* erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch die mit dieser 6. Änderung vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und die damit einhergehende bauliche Entwicklung vorhandener Baugrundstücke ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der o.g. Erschließungsstraße fließenden Verkehrs, da sich zusätzliche Verkehre ausschließlich auf den Anliegerverkehr beschränken, der hinsichtlich Art und Umfang bereits auf der Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu erwarten war. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind auch weiterhin zur Aufnahme der aus dem Gebiet resultierenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen können auch zukünftig ausreichend Abstände zum Straßenraum eingehalten werden, da die Gebäude weiter auf die südlichen Grundstücksflächen verlagert und somit vom Kurvenbereich abgerückt werden können. Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche fließenden wohnbereichsbezogenen Verkehrs werden hinreichend berücksichtigt. Eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse wird durch die 6. Änderung nicht vorbereitet.

In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich sind die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird mit rd. 493 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, sodass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen und auch kein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert.

Innerhalb des Planbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befinden sich noch unbebaute Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen des Plangebietes sind – wie bereits oben beschrieben - Eingriffe bereits dem Grunde nach planungsrechtlich zulässig.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Die Änderung des B-Planes Nr. 5 bezieht sich auf die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen und die damit verbundene Verlegung der Baugrenzen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert und entsprechen der prägenden Bebauung der Umgebung.

Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung und der umgebenden baulichen Prägung haben die Flächen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt, sodass die im Plangebiet gelegenen Flächen keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft besitzen. Auf weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen wird in diesem Fall daher verzichtet, da der zusätzlich von der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen betroffene Bereich sich für den Artenschutz nicht als wertvoller Bereich darstellt. Darüber hinaus werden auch keine bestehenden baulichen Anlagen absehbar beseitigt, um den Wohnbedarf durch Neubebauung decken zu können, da es sich um eine bisher als Scherrasen sich darstellende Fläche handelt.

Bezogen auf das zu betrachtende Artenspektrum sind als besondere Gruppe die sehr häufigen, ubiquitären Vogelarten hervorzuheben. Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden

Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Ein Eintreten des Störungstatbestandes kann für ubiquitäre Arten i. d. R. ausgeschlossen werden. Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen sehr großflächig abzugrenzen sind und i.d.R. sehr hohe Individuenzahlen aufweisen.

Durch die Planung werden veränderte Habitatstrukturen entstehen. Eine Gefährdung des Erhaltungszustandes kann derzeit jedoch nicht gesehen werden, da sich die neu entstehenden Strukturen wiederum für Vögel der Siedlungsbereiche eignen. Darüber hinaus wird nur in einem bisher bereits gärtnerisch intensiv genutzten Hausgarten eine nur sehr kleiräumige Fläche zusätzlich für die bauliche Nutzung freigegeben. Erhebliche Eingriffe in lokale Populationen sind hier auch aufgrund der lokal nicht vorhandenen Vegetationsstrukturen nicht ableitbar.

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Störungs- und Tötungsverbot werden jedoch aus Gründen der planerischen Vorsorge Aussagen zur Baufeldräumung und Bauzeiten getroffen. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Ob bzw. unter welchen Auflagen der Fällung eines von Fledermäusen genutzten Höhlenbaumes im begründeten und zu beantragenden Einzelfall zugestimmt werden kann, bleibt der Prüfung der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vorbehalten.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 und dessen 1. bis 5. Änderung getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden unverändert Bestandteil der hier in Rede stehenden 6. Änderung.

Für das Plangebiet ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, die über das bereits in der Vergangenheit vorhandene baurechtlich zulässige Risiko hinausgehen werden, da die bisher festgesetzte Versiegelung des Bodens nicht verändert oder grünordnerisch relevante Festsetzungen aufgehoben oder geändert werden. Ein erheblicher und daher ausgleichspflichtiger Eingriff ist daher nicht ableitbar, sodass auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen und -flächen verzichtet werden kann.

5 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde Buchholz sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von

Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Ferner sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Buchholz keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundene Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung.

Das im Plangebiet bereits festgesetzte WA-Gebiet weist auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einen Schutzanspruch in Form der nachfolgend aufgeführten Orientierungswerte auf:

WA tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)/40 dB(A)

Der kleinere Nachtwert findet für Gewerbelärm Anwendung.

Durch die mit der 6. Änderung des B-Planes verfolgte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verlegung der Baugrenzen wird im Vergleich zur gegenwärtigen Situation der Charakter der ausgeübten Nutzung nicht derart verändert, dass hieraus zukünftig erhebliche Lärmemissionen resultieren werden.

Es werden auch über die bereits rechtsverbindlich zulässigen Arten der baulichen Nutzungen hinaus keine weiteren Nutzungen oder Einrichtungen zugelassen, die erheblich beeinträchtigend auf die vorhandene Wohnnutzung Einfluss nehmen könnten. Auf den Planbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 wirken auch von außen keine emissionsintensiven Betriebe ein, sodass ein Nutzungskonflikt weder bekannt ist noch erwartet werden kann. Die südöstlich des Änderungsbereiches befindliche örtliche Hauptverkehrsstraße (Bückebergstraße – L 442) ist mit einer Entfernung von rd. 47 m ausreichend weit entfernt.

Die im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden durch die hier in Rede stehende 6. Änderung nicht tangiert.

17. Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen (§ 24 BImSchV)

Infolge des Neubaus der Erschließungsstraße (A) zum Allgemeinen Wohngebiet „Auf der Portugall“, bzw. der dadurch bedingten verkehrstechnischen Änderung der L 442 in deren Einmündungsbereich, besteht für die gekennzeichneten Gebäudefronten Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der 24. BImSchV. Art und Umfang dieser Maßnahmen sind im Zuge des Straßenausbaus gesondert zu prüfen.

Da es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um die 6. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 handelt und die geringfügige Änderung keine erhebliche Veränderung der Immissionssituation im Sinne zusätzlicher Verkehrslärmemissionen bewirkt, die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den unmittelbar an der Landesstraße bereits gelegenen Gebäuden einen ausreichenden Abstand zur Lärmquelle (Straße) einhalten und diese Flächen auch im Zuge des rechtsverbindlichen

Bebauungsplanes unter Hinzuziehung des § 34 BauGB (Bereich ohne weitergehende Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen) ebenfalls hätten bebaut werden können, wird über die bisherige Immissionssituation hinaus für die umgebenden Wohngebiete nicht mit einer erheblichen Veränderung dieser Immissionssituation gerechnet. Darüber hinaus wirken nach heutigem Kenntnisstand auch keine Gewerbelärmemissionen auf das Plangebiet ein. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewährt.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die Anforderungen an den Immissionsschutz gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten sind.

7 Klimaschutz/Klimaanpassung

Der Planbereich nimmt aufgrund der baulich geprägten und kleinräumigen Flächen nicht an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung und der in den Siedlungsbereich eingebundenen Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die überwiegend durch die umgebend bestehenden Wohnnutzungen und durch die begleitenden Straßen und Nebenanlagen sowie die rückwärtigen Hausgartenflächen bestimmt werden. Die Hausgärten unterliegen einer bereits intensiven Gartennutzung als Freizeit- und Erholungsbereich, sodass in keine uneingeschränkten und klimatisch bedeutsamen Flächen eingegriffen wird.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 trägt mit der darin vorbereiteten baulichen Ergänzung zur Vervollständigung des Siedlungsbereiches bei, sodass sich auch zukünftig ein ähnliches siedlungsstrukturell bereits beeinflusstes Klima entwickeln wird. Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 möglich, sodass diese mit den nur geringfügigen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen) nicht oder nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation beitragen werden. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes trägt auch nicht dazu bei, dass die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits ermöglichte Flächenversiegelung zunehmen wird, da weder die GRZ noch die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand zunehmen werden.

Grünordnerische Festsetzungen, die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 nicht festgesetzt. Es wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass mit der gärtnerischen Gestaltung von Grundstücken eine angemessene Durchgrünung der Hausgärten einhergehen wird. Diese wird auch zukünftig zur Schattenentwicklung und dem damit verbundenen lokalen Temperatenausgleich und zur Staubbindung beitragen können.

Die neu hinzukommenden Gebäude sind auf der Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der grundstücksbezogenen Entwässerungseinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Innerhalb des Plangebietes ist das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen. Eine Speicherung in Zisternen ist dabei zulässig.

Die Änderung des B-Planes 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 diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Rechnung getragen.

8 Denkmalschutz

8.1 Baudenkmale

Im Plangebiet oder seiner Umgebung sind keine Baudenkmale im Sinne von Einzeldenkmälern oder Gruppen baulicher Anlagen gem. Denkmalschutzgesetz vorhanden.

8.2 Archäologie

Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

9 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine Fläche von insgesamt 1.642 m², die ausschließlich als WA-Gebiet festgesetzt wird.

10 Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieser B-Plan-Änderung nicht erforderlich.

10.2 Ver- und Entsorgung

Der Planänderungsbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Straße *Auf der Portugall* ist bereits voll erschlossen und weist die für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an die in der Straße *Auf der Portugall* bestehenden Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Eilsen abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

Oberflächenentwässerung

Die bestehende Oberflächenentwässerung wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinflusst. Entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 ist eine dezentrale Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Platzflächen im Bereich der Hausgärten mittels Mulden vorgesehen. Eine Speicherung in Zisternen ist zulässig. Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken Gehwege wahlweise mit Rasengittersteinen, Mittel-/Großpflaster mit offenen Fugen oder Mosaik- bzw. Kleinpflaster mit großen, offenen Fugen zu befestigen. Die Festsetzungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und ist durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung — WA-Gebiet — 800 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind.
- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist.
- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Unter Berücksichtigung der bereits nördlich, östlich und südlich des Plangebietes realisierten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der umgebenden Siedlungsbereiche wird davon

ausgegangen, dass die v.g. Anforderungen zum Löschwasserschutz bereits berücksichtigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schaumburg (AWS) sichergestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücksflächen können auch zukünftig unmittelbar über die angrenzenden Verkehrsflächen auch hinsichtlich der Abfallentsorgung erreicht werden.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Westfalen Weser Netz GmbH. Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt.

Fernmeldewesen

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neueland-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

10.3 Kosten

Der Gemeinde Buchholz entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

10.4 Militärischer Flugplatz Bückeberg

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Bückeberg. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Bis zu dieser Höhe kann auf eine weitere Beteiligung verzichtet werden.

Sollte diese Höhe überschritten werden, sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

10.5 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat mit Schreiben vom 25.10.2018 darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Planungsgebietes anhand der vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Gesteine aus dem Oberen Jura (Kalkstein und Münder Mergel) anstehen, in denen durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen und vereinzelt auch Erdfälle auftreten können. Bisher sind im

Planungsbereich sowie in der näheren Umgebung keine Erdfälle bekannt. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen mehr als 6 km entfernt östlich des Planungsgebietes.

Da es im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Die Stellungnahme des LBEG ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Teil II Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Buchholz abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Gemeinde Buchholz beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 30.10.2018</p>	<p><u>Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes</u></p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weise ich darauf hin, dass bei der Aufstellung bzw. Änderung des o. g. Bebauungsplanes die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.</p> <p>Die Gemeinde Buchholz hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes zuletzt geändert am 18. Juli 2012 die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.</p> <p>Die vorhandene Löschwasserversorgung und die Löschwasserentnahmestellen werden im Textteil der Begründung auf Seite 17 beschrieben und sind ausreichend. Von einer ausreichenden Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden wird hier <i>ausgegangen</i>.</p> <p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung <i>nachzuweisen</i>.</p> <p>Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrzufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Entsprechende Vorgaben hierzu werden im Textteil der Begründung auf Seite 18 beschrieben und sind ausreichend.</p>	<p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise zur Löschwasserversorgung sind bereits in der Begründung enthalten. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über die in der Straße Auf der Portugall verlaufenden Trinkwasserleitungen. Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Aussagen seitens des Landkreises als ausreichend angesehen werden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

	<p><u>Belange des Straßenverkehrs</u></p> <p>Gegen die o. g. 6. Änderung bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Aufgrund der schmalen Fahrbahn der Straße "Auf der Portugall" sind Pkw-Stellflächen auf den Grundstücken anzulegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich sind die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Anlegung von privaten Stellplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange des Naturschutzes</u></p> <p>Gegenüber der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 118/9 und 118/13, der Flur 2, Gemarkung Buchholz, bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Erhebliche Bedenken bestehen gegenüber den <u>nicht</u> umgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Pflanzgebote) entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes.</p> <p>Nach dem Luftbild aus 2016 wurden die verbindlichen und als Ausgleich bilanzierten Vorgaben auf keinem der Grundstücke entlang der Nordwestgrenze umgesetzt. Hier besteht von Seiten der Gemeinde Buchholz dringender Handlungsbedarf. Vor Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes sollte Klärung herbeigeführt werden, in welcher Form mit dem seit gut 20 Jahren bestehenden Kompensationsdefizit verfahren werden soll.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Ferner wird der Hinweis auf die bislang entlang der Nordwestgrenze auf den privaten Grundstücksflächen nicht realisierten Kompensationsmaßnahmen zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen waren bereits Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 und befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der hier in Rede stehenden 6. Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Die ordnungsgemäße Herrichtung und Unterhaltung der Anpflanzflächen wird seitens der Gemeinde Buchholz geprüft und sichergestellt. Ggf. erforderliche Maßnahmen i.S. einer externen Kompensation der bislang nicht realisierten Pflanzmaßnahmen werden hierbei ebenfalls berücksichtigt. Es handelt sich hierbei jedoch um einen Aspekt der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 5 und nicht um einen Regelungsgegenstand der 6. Änderung</p>

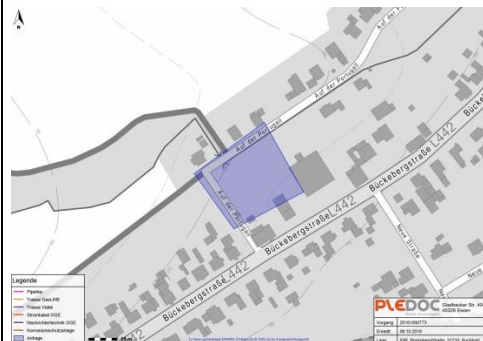
		<p>des Bebauungsplanes, die sich lediglich auf die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bezieht.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft</u></p> <p>Zu der o.g. Bebauungsplanänderung sind aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Hinweise und Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu der Bebauungsplanänderung aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Hinweise und Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p>Zu der vorgelegten Bauleitplanung werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Bauordnungsrechtes</u></p> <p>Bauordnungsrechtlich bestehen gegenüber der oben genannten Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>Darüber hinaus wird angeregt darüber nachzudenken, den Bereich der geplanten zukünftigen überbaubaren Fläche bis auf das Flurstück 118/14 auszudehnen. Dieses würde eine größere Variabilität der Bebauung ermöglichen und die Schaffung eines weiteren Bauplatzes in Aussicht stellen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Seitens der Gemeinde Buchholz wurde im Vorfeld eine mögliche Erweiterung der Baugrenzen auf die südlich daran anschließenden Grundstücksflächen geprüft. Da seitens der Grundstückseigentümer derzeit jedoch nicht der Wunsch einer Veräußerung der entsprechenden Flächen besteht, wurde auf eine Einbeziehung der Flächen in die 6. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet, da die betroffenen Flächen absehbar für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis</p>

		genommen und nicht berücksichtigt.
	<p><u>Belange des Denkmalschutzes</u></p> <p>Aus der Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege sind zu der oben genannten Bauleitplanung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Planungsrechtes</u></p> <p>Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Planungsrechtes keine Anregungen vorgebracht werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH, Schreiben vom 01.11.2018</p>	<p>Unter dem Punkt "Trink- und Löschwasserversorgung" schreiben Sie, dass die Trinkwasserversorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg erfolgt. Dies ist nicht richtig, Trinkwasserversorger sind die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH.</p> <p>Weiterhin geben Sie unter dem Punkt "Energieversorgung" die Westfalen Weser Netz GmbH als Gasversorger an. Für die Gasversorgung sind im angegebenen Bereich allerdings ebenfalls die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH zuständig.</p> <p>Wir bitten um Änderung der angegebenen Daten.</p>	<p>Der Hinweis auf die Zuständigkeit der Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH für die Trinkwasser- und Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Textabschnitte in der Begründung werden dahingehend angepasst.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>PLEdoc GmbH, Schreiben vom 09.10.2018</p>	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Der Ausschnitt stellt jedoch das Plangebiet nicht lagegenau dar.</p> <p>Eine Erweiterung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.</p>

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (*hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH*)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.



Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, sodass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Hinweise auf im Plangebiet verlaufende Leitungen oder Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 24.10.2018</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 5 Auf der Portugall, 6. Änderung, Gemeinde Buchholz grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 grundsätzlich keine Bedenken hat und sich im Plangebiet zurzeit keine Telekommunikationslinien des Unternehmens befinden.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die erforderliche rechtzeitige Abstimmung der Baumaßnahmen mit der Telekom ist bereits in der Begründung enthalten und wird im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung weiter in das Verfahren eingebunden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 25.10.2018</p>	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund des Planungsgebietes stehen anhand der uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Gesteine aus dem Oberen Jura (Kalkstein und Münder Mergel) an, in denen durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen und vereinzelt auch Erdfälle auftreten können. Bisher sind im</p>	<p>Die Ausführungen zur Beschaffenheit des Untergrundes werden zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung keine Erdfälle bekannt sind und somit auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr bei</p>

	<p>Planungsbereich sowie in der näheren Umgebung keine Erdfälle bekannt. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen mehr als 6 km entfernt östlich des Planungsgebietes.</p> <p>Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Bauvorhaben verzichtet werden kann, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Ferner wird der Hinweis auf die jeweils für die geotechnische Erkundung des Baugrundes zu beachtenden allgemeinen Vorgaben der DIN-Vorschriften in die Begründung aufgenommen. Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass Vorabinformationen zum Baugrund dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden können.</p> <p>Der Hinweis, dass die vorliegende Stellungnahme des LBEG keine geotechnische Erkundung des Baugrundes ersetzt, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Baugrunduntersuchungen sind im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes durchzuführen.</p> <p>Der Hinweis, dass weitere Anregungen oder Bedenken seitens des LBEG nicht bestehen, wird abschließend ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	---

<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 02.10.2018</p>	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bundeswehr durch die Bebauungsplanänderung zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Da eine Änderung der im Beteiligungsverfahren vorgelegten Unterlagen nicht vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, dass seitens der Bundeswehr keine Einwände bestehen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Bahn AG, Immobilien, DB Schreiben vom 12.10.2018 per E-Mail</p>	<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.a. Verfahren.</p> <p>Durch die o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Buchholz werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Die westlich des Plangebietes verlaufende Eisenbahnstrecke 9177 Rinteln-Stadthagen ist nicht im Betrieb und Eigentum der DB AG. Das Plangebiet liegt abseits unserer Eisenbahnstrecken und 110-kV-Bahnstromleitungen.</p> <p>Anmerkung: Bei weiteren TÖB-Beteiligungen beachten Sie bitte unsere neue Firmenbezeichnung und Anschrift:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die DB AG, DB Immobilien, im Auftrag der DB Netz AG die vorliegende Stellungnahme als Gesamtstellungnahme übersendet hat.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen durch die Planung nicht berührt werden und daher keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Der Hinweis auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen wird zur Kenntnis genommen. Konflikte diesbezüglich sind gegenüber der Gemeinde Buchholz bislang jedoch nicht bekannt geworden, sodass für das Plangebiet grundsätzlich nicht von einem Immissionskonflikt ausgegangen wird. Darüber hinaus wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht verändert.</p> <p>Mit Bezug auf die Eisenbahnstrecke 9177 Rinteln-Stadthagen wird zur Kenntnis genommen, dass diese nicht im Betrieb und Eigentum der DB AG ist. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet abseits der Eisenbahnstrecken und 110 kV-Bahnstromleitungen der DB AG liegt.</p> <p>Der Verteiler wird entsprechend der Anschrift und Firmenbezeichnung aktualisiert.</p>

	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p> <p>Bei Beteiligungen per E-Mail benutzen Sie bitte unser Funktionspostfach:</p> <p>DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com</p> <p>Ändern Sie bitte dbzgl. Ihren Verteiler, damit die Anfragen möglichst zeitnah beantwortet werden können; vielen Dank!</p>	<p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Anwohner Auf der Portugall, Buchholz, Schreiben vom 24.10.2018</p>	<p>Nach Einsicht der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ in 31710 Buchholz erheben wir hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:</p> <p>Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist zu der ursprünglich bebaubaren Fläche deutlich vergrößert bzw. verbreitert worden. Dieses lässt darauf schließen, dass die Grundfläche des geplanten Gebäudes einen Einfamilien- oder Doppelhauscharakter überschreiten wird, da die vorhandene Tiefe des Baufensters von 17 m eine Bebaubarkeit ohne Probleme zulässt. Aufgrund der Lage bzw. Ausführung der Straße „Auf der Portugall“ und die vorhandene und bereits oft diskutierte Problematik des Parkens auf der öffentlichen Fläche durch diese, wäre eine Bebauung mit einem größeren Gebäude im Sinne der Anzahl der Wohneinheiten für dieses Baugebiet kaum tragbar.</p> <p>Aufgrund der Grundstücksgrößen auf dieser Straße, ist diese lediglich mit Einfamilienhäusern bebaut, was als Ortsrandbebauung und der Nähe zu Wald und Feldern üblich und angemessen ist. Durch eine großflächige Bebauung direkt im Eingangsbereich der Straße, würde dieser Charakter empfindlich gestört und durch die vorhandene Hanglage die gegenüberliegenden Nachbargrundstücke großflächig verschatten bzw. „überschatten“.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes Einspruch erhoben wird.</p> <p>Die in der Stellungnahme formulierten Bedenken hinsichtlich einer Bebauung, die über den Charakter eines Einfamilien- bzw. Doppelhauses hinausgeht, können jedoch nicht geteilt werden. Für die im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Flächen liegt noch keine konkrete Vorhabenplanung vor, aus der sich eine entsprechende Vermutung ableiten lässt.</p> <p>Die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bedingt lediglich eine den heutigen individuellen Wohnanforderungen entsprechende bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen. Über die Baugrenzen werden lediglich die Grundstücksflächen definiert, auf denen die Errichtung der Hauptgebäude zulässig ist. Hieraus ergibt sich jedoch keine Änderung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung, das u.a. auch den Umfang der Versiegelung auf den Grundstücksflächen begrenzt. Vielmehr werden die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, II</p>

	<p>Die Wirkung eines Gebäudes mit größerer Grundfläche als ein Einfamilien- bzw. Doppelhaus ist auf dieser Seite der Straße besonders hoch, da bereits durch die natürlich verlaufende Hanglage in dem Baugebiet, die Grundstücke und Gebäude auf der südlichen Straßenseite höher liegen und prägnanter erscheinen. Ebenso würde es durch die Ecklage des Grundstücks bei der vorhandenen schmalen Straßenführung der Sackgasse - besonders in diesem Eckbereich - und einer möglichen großflächigen Bebauung zu einer Sichtbehinderung für den Verkehr in diesem Bereich kommen.</p>	<p>Vollgeschosse) sowie die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, unverändert übernommen.</p> <p>Maßgeblich für die zulässige Grundfläche der zukünftigen Bebauung (Hauptgebäude) ist die festgesetzte GRZ von 0,3 (= 30% der Grundstücksfläche darf mit Hauptgebäuden überbaut werden). Hieraus resultiert eine rechnerisch zulässige maximale Grundfläche von rd. 294 m² für das Flst. 118/13 und rd. 199 m² für das Flst. 118/9. Diese Grundflächen hätten jedoch bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der darin festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 17 m realisiert werden können. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich in Bezug auf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude somit keine zusätzliche Versiegelung und es sind absehbar auch keine großflächigeren Gebäude zu erwarten.</p> <p>Nachteilige Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung der nördlich gelegenen Grundstücksflächen sind gegenüber der gegenwärtig zulässigen Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der unverändert festgesetzten offenen Bauweise und den einzuhaltenden Grenzabständen, die sich in Abhängigkeit mit der jeweils geplanten Gebäudehöhe ergeben, ist auch zukünftig eine ausreichende Belichtung und Belüftung der umgebenden Grundstücksflächen gewährleistet. Die Belange einer gesicherten und ausreichenden Belichtung und Belüftung sind jedoch Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Anforderungen der NBauO. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung ergeben sich mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen gegenüber einer in der Vergangenheit bereits zu erwartenden Bebauung. Eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 nicht enthalten und soll auch mit der 6. Änderung nicht aufgenommen werden, um die bereits bestehenden Bebauungsmöglichkeiten nicht nachträglich einzuschränken.</p>
--	--	--

	<p>Da noch mehrere Grundstücke in dem Baugebiet „Auf der Portugall“ zur Verfügung stehen, ist der Bedarf für eine vergrößerte Ausweisung von Bauland nicht nachzuvollziehen und sehr fraglich.</p> <p>Eine geplante Bebauung, die die Grundfläche üblicher Einfamilien- bzw. Doppelhäuser überschreitet, wäre zu massiv und zu viel in diesem Siedlungszusammenhang der örtlichen Bestandsbauten. Sie passt in dieser Form nicht in diesen Bereich des Ortes.</p> <p>Gemäß Aussage der Gemeindeverwaltung in einem Zeitungsartikel vom 22.09.2018 in den Schaumburger Nachrichten wird die</p>	<p>Insbesondere mit Blick auf die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken zur Einsehbarkeit des Straßenraumes Auf der Portugall im Bereich des Eckgrundstückes sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zukünftig ausreichend Abstände zum Straßenraum eingehalten werden können, da die Gebäude weiter auf die südlichen Grundstücksflächen verlagert und somit vom Kurvenbereich abgerückt werden können. Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche fließenden wohnbereichsbezogenen Verkehrs werden hinreichend berücksichtigt. Eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse wird durch die 6. Änderung nicht vorbereitet.</p> <p>Der Hinweis auf die bereits im Bereich der Straße Auf der Portugall bestehenden Probleme in Bezug auf den Parkraum wird zur Kenntnis genommen. Die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Eine entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur erbringen. Die Ausweisung von Parkflächen im öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen.</p> <p>Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Ausweisung von Bauland verbunden. Lediglich die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit bereits als Bauland ausgewiesener Grundstücksflächen wird in Bezug auf die Stellung baulicher Anlagen verbessert, um den lokalen Wohnbaulandbedarf zu decken. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Die Aussage hinsichtlich einer geplanten Bebauung stellt eine rein subjektive Vermutung dar. Konkrete Vorhabenpläne liegen bislang nicht vor. Darüber hinaus ist mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes keine über das bereits zulässige Maß der Versiegelung hinausgehende Grundfläche zulässig bzw. möglich. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Im Rahmen dieser 6. Änderung soll die Innenentwicklung durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gefördert</p>
--	--	---

	<p>geplante Änderung des Bebauungsplanes damit begründet, „den individuellen und den heutigen Wohnanforderungen der Bauwilligen gerecht werden zu können“. Eine mögliche großflächige Bebauung an diesem Standort erscheint somit offensichtlich nur die Interessen des Investors zu berücksichtigen. Der Bewohner der Nachbarschaft sowie auch dem Ortsrandbild bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile.</p> <p>Es spricht nichts gegen eine angemessene und sich einfügende Bebauung der restlichen Grundstücke des Baugebietes „Auf der Portugall“ gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan, somit wäre z.B. eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Grundstück auf max. 2 bis 3 WE und die zusätzliche Vorgabe eines Sichtdreieckes auf dem betreffenden Eckgrundstück ratsam und vernünftig, um den o.g. Punkten zu entsprechen.</p> <p>Es wird gebeten, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>werden, um auf den sich darstellen Grundstücksflächen über die bisher festgesetzten baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke hinaus eine weitergehende bauliche Gestaltung und Deckung des Baulandbedarfs zu ermöglichen. So sollen durch die Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich weitere Hauptgebäude errichtet werden können, die u.a. auch die Außenwohnbereiche (Terrassen) nach Süden und Westen ausrichten können, um dabei ausreichend Raum für eine angemessene Grundstücksgestaltung im Sinne der wohnortnahen Erholung zu ermöglichen. Dies bedingt eine gegenüber der bislang durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegebenen Ausrichtung abweichende Gebäudestellung auf den Grundstücksflächen, die jedoch wiederum eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen erfordert. Rückschlüsse auf eine mit der Bebauungsplanänderung verbundene großflächige Bebauung sind hierbei jedoch rein subjektiv und werden mit Bezug auf die o.g. Ausführungen zurückgewiesen.</p> <p>Die Anregungen in Bezug auf eine Bebauung der Grundstücke gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Hierzu sei erneut darauf hingewiesen, dass die bislang festgesetzten Maße der baulichen Nutzung unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen werden. Auf die o.g. Ausführungen wird auch hinsichtlich des Sichtdreiecks verwiesen.</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgetragene Anregungen und Bedenken werden der Abwägung zugeführt und dem Rat der Gemeinde Buchholz zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Das Ergebnis wird nach erfolgtem Beschluss durch den Rat den Einwendern mitgeteilt.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
--	--	--

<p>Anwohner Auf der Portugall, Buchholz, Schreiben vom 29.10.2018</p>	<p>Nach Einsicht der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ in 31710 Buchholz erheben wir hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:</p> <p>Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist zu der ursprünglich bebaubaren Fläche deutlich vergrößert bzw. verbreitert worden. Dieses lässt darauf schließen, dass die Grundfläche des geplanten Gebäudes einen Einfamilien- oder Doppelhauscharakter überschreiten wird, da die vorhandene Tiefe des Baufensters von 17 m eine Bebaubarkeit ohne Probleme zulässt. Aufgrund der Lage bzw. Ausführung der Straße „Auf der Portugall“ und die vorhandene und bereits oft diskutierte Problematik des Parkens auf der öffentlichen Fläche durch diese, wäre eine Bebauung mit einem größeren Gebäude im Sinne der Anzahl der Wohneinheiten für dieses Baugebiet kaum tragbar.</p> <p>Aufgrund der Grundstücksgrößen auf dieser Straße, ist diese lediglich mit Einfamilienhäusern bebaut, was als Ortsrandbebauung und der Nähe zu Wald und Feldern üblich und angemessen ist. Durch eine großflächige Bebauung direkt im Eingangsbereich der Straße, würde dieser Charakter empfindlich gestört und durch die vorhandene Hanglage die gegenüberliegenden Nachbargrundstücke großflächig verschaffen bzw. „überschatten“. Die Wirkung eines Gebäudes mit größerer Grundfläche als ein Einfamilien- bzw. Doppelhaus ist auf dieser Seite der Straße besonders hoch, da bereits durch die natürlich verlaufende Hanglage in dem Baugebiet, die Grundstücke und Gebäude auf der südlichen Straßenseite höher liegen und prägnanter erscheinen. Ebenso würde es durch die Ecklage des Grundstückes bei der vorhandenen schmalen Straßenführung der Sackgasse - besonders in diesem Eckbereich - und einer möglichen großflächigen Bebauung zu einer Sichtbehinderung für den Verkehr in diesem Bereich kommen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes Einspruch erhoben wird.</p> <p>Die in der Stellungnahme formulierten Bedenken hinsichtlich einer Bebauung, die über den Charakter eines Einfamilien- bzw. Doppelhauses hinausgeht, können jedoch nicht geteilt werden. Für die im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Flächen liegt noch keine konkrete Vorhabenplanung vor, aus der sich eine entsprechende Vermutung ableiten lässt.</p> <p>Die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bedingt lediglich eine den heutigen individuellen Wohnanforderungen entsprechende bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen. Über die Baugrenzen werden lediglich die Grundstücksflächen definiert, auf denen die Errichtung der Hauptgebäude zulässig ist. Hieraus ergibt sich jedoch keine Änderung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung, das u.a. auch den Umfang der Versiegelung auf den Grundstücksflächen begrenzt. Vielmehr werden die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, II Vollgeschosse) sowie die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, unverändert übernommen.</p> <p>Maßgeblich für die zulässige Grundfläche der zukünftigen Bebauung (Hauptgebäude) ist die festgesetzte GRZ von 0,3 (= 30% der Grundstücksfläche darf mit Hauptgebäuden überbaut werden). Hieraus resultiert eine rechnerisch zulässige maximale Grundfläche von rd. 294 m² für das Flst. 118/13 und rd. 199 m² für das Flst. 118/9. Diese Grundflächen hätten jedoch bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der darin festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 17 m realisiert werden können. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich in Bezug auf die zulässige</p>
--	--	--

		<p>Grundfläche der Hauptgebäude somit keine zusätzliche Versiegelung und es sind absehbar auch keine großflächigeren Gebäude zu erwarten.</p> <p>Nachteilige Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung der nördlich gelegenen Grundstücksflächen sind gegenüber der gegenwärtig zulässigen Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der unverändert festgesetzten offenen Bauweise und den einzuhaltenden Grenzabständen, die sich in Abhängigkeit mit der jeweils geplanten Gebäudehöhe ergeben, ist auch zukünftig eine ausreichende Belichtung und Belüftung der umgebenden Grundstücksflächen gewährleistet. Die Belange einer gesicherten und ausreichenden Belichtung und Belüftung sind jedoch Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Anforderungen der NBauO. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung ergeben sich mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen gegenüber einer in der Vergangenheit bereits zu erwartenden Bebauung. Eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 nicht enthalten und soll auch mit der 6. Änderung nicht aufgenommen werden, um die bereits bestehenden Bebauungsmöglichkeiten nicht nachträglich einzuschränken.</p> <p>Insbesondere mit Blick auf die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken zur Einsehbarkeit des Straßenraumes Auf der Portugall im Bereich des Eckgrundstückes sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zukünftig ausreichend Abstände zum Straßenraum eingehalten werden können, da die Gebäude weiter auf die südlichen Grundstücksflächen verlagert und somit vom Kurvenbereich abgerückt werden können. Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche fließenden wohnbereichsbezogenen Verkehrs werden hinreichend berücksichtigt. Eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse wird durch die 6. Änderung nicht vorbereitet.</p>
--	--	--

	<p>Da noch mehrere Grundstücke in dem Baugebiet „Auf der Portugall“ zur Verfügung stehen, ist der Bedarf für eine vergrößerte Ausweisung von Bauland nicht nachzuvollziehen und sehr fraglich.</p> <p>Eine geplante Bebauung, die die Grundfläche üblicher Einfamilien- bzw. Doppelhäuser überschreitet, wäre zu massiv und zu viel in diesem Siedlungszusammenhang der örtlichen Bestandsbauten. Sie passt in dieser Form nicht in diesen Bereich des Ortes.</p> <p>Gemäß Aussage der Gemeindeverwaltung in einem Zeitungsartikel vom 22.09.2018 in den Schaumburger Nachrichten wird die geplante Änderung des Bebauungsplanes damit begründet, „den individuellen und den heutigen Wohnanforderungen der Bauwilligen gerecht werden zu können“. Eine mögliche großflächige Bebauung an diesem Standort erscheint somit offensichtlich nur die Interessen des Investors zu berücksichtigen. Der Bewohner der Nachbarschaft sowie auch dem Ortsrandbild bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile.</p>	<p>Der Hinweis auf die bereits im Bereich der Straße Auf der Portugall bestehenden Probleme in Bezug auf den Parkraum wird zur Kenntnis genommen. Die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Eine entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur erbringen. Die Ausweisung von Parkflächen im öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen.</p> <p>Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Ausweisung von Bauland verbunden. Lediglich die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit bereits als Bauland ausgewiesener Grundstücksflächen wird in Bezug auf die Stellung baulicher Anlagen verbessert, um den lokalen Wohnbaulandbedarf zu decken. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Die Aussage hinsichtlich einer geplanten Bebauung stellt eine rein subjektive Vermutung dar. Konkrete Vorhabenpläne liegen bislang nicht vor. Darüber hinaus ist mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes keine über das bereits zulässige Maß der Versiegelung hinausgehende Grundfläche zulässig bzw. möglich. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Im Rahmen dieser 6. Änderung soll die Innenentwicklung durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gefördert werden, um auf den sich darstellen Grundstücksflächen über die bisher festgesetzten baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke hinaus eine weitergehende bauliche Gestaltung und Deckung des Baulandbedarfs zu ermöglichen. So sollen durch die Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich weitere Hauptgebäude errichtet werden können, die u.a. auch die Außenwohnbereiche (Terrassen) nach Süden und Westen ausrichten können, um dabei ausreichend Raum für eine angemessene Grundstücksgestaltung im Sinne der wohnortnahen Erholung zu ermöglichen. Dies bedingt eine gegenüber der bislang durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegebenen Ausrichtung abweichende Gebäudestellung auf den Grundstücksflächen, die jedoch wiederum eine Erweiterung der überbaubaren</p>
--	--	--

	<p>Es spricht nichts gegen eine angemessene und sich einfügende Bebauung der restlichen Grundstücke des Baugebietes „Auf der Portugall“ gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan, somit wäre z.B. eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Grundstück auf max. 2 bis 3 WE und die zusätzliche Vorgabe eines Sichtdreieckes auf dem betreffenden Eckgrundstück ratsam und vernünftig, um den o. g. Punkten zu entsprechen.</p> <p>Es wird gebeten, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Grundstücksflächen erfordert. Rückschlüsse auf eine mit der Bebauungsplanänderung verbundene großflächige Bebauung sind hierbei jedoch rein subjektiv und werden mit Bezug auf die o.g. Ausführungen zurückgewiesen.</p> <p>Die Anregungen in Bezug auf eine Bebauung der Grundstücke gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Hierzu sei erneut darauf hingewiesen, dass die bislang festgesetzten Maße der baulichen Nutzung unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen werden. Auf die o.g. Ausführungen wird auch hinsichtlich des Sichtdreiecks verwiesen.</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgetragene Anregungen und Bedenken werden der Abwägung zugeführt und dem Rat der Gemeinde Buchholz zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Das Ergebnis wird nach erfolgtem Beschluss durch den Rat den Einwendern mitgeteilt.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---

Teil III Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD

Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln

Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den __.__.____

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Buchholz hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung haben vom 05.10.2018 bis 05.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegt und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf den Internetseiten der Samtgemeinde Eilsen und der Gemeinde Buchholz zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Buchholz, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Buchholz, den __.__.____

.....
Bürgermeister