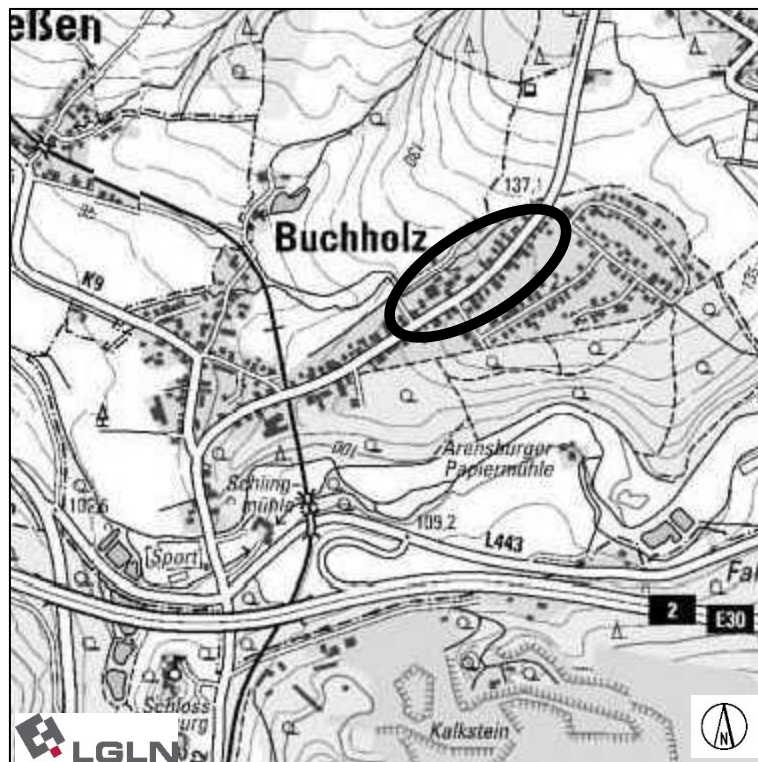


Bauleitplanung der Gemeinde Buchholz Landkreis Schaumburg

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

Vereinfachte Änderung
(gem. § 13 BauGB)

- Textlicher Bebauungsplan -



Entwurf

(Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)



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

7. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“, Gemeinde Buchholz

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - in der jeweils geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Buchholz die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erstreckt sich auf die Flächen nördlich, östlich, südlich und westlich der Straße *Auf der Portugall* sowie nördlich und südlich der *Bückebergstraße*. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von 32.697 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: ausgehend von dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 110/4 durch die südliche Grenze des Flst. 110/6, nach Osten fortsetzend, das Flst. 110/6 querend und lotrecht auf die östliche Grenze des Flst. 7/8 zulaufend, von diesem Punkt nach Norden auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 7/9 zulaufend und nach Osten fortsetzend durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 7/9, von diesem Punkt nach Osten fortsetzend durch die südliche Teilgrenze des Flst. 7/6 sowie durch die südliche Grenze des Flst. 5,
- im Osten durch die westliche Grenze der Flst. 210/17 und 126/1,
- im Süden: ausgehend von dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 126/1 Richtung Südwesten durch die nördliche Grenze des Flst. 125/1 sowie durch die nördliche und nordwestliche Grenze des Flst. 120/4, nach Süden fortsetzend durch die westliche Grenze des Flst. 120/4 auf einer Länge von ca. 23 m, von diesem Punkt orthogonal nach Südwesten abknickend durch eine gedachte Linie mit einer Länge von ca. 120 m auf die westliche Grenze des Flst. 118/12 zulaufend, von diesem Punkt nach Süden fortsetzend durch die westliche Grenze des Flst. 118/12, das Flst. 107/5 (*Bückebergstraße*) querend und durch die westliche Grenze des Flst. 13 auf einer Länge von ca. 30 m, von dem sich ergebenden Punkt orthogonal nach Westen abknickend durch eine gedachte Linie mit einer Länge von ca. 145 m auf die östliche Grenze des Flst. 2 zulaufend,
- im Westen: von dem v.g. sich ergebenden Punkt durch die östliche Grenze des Flst. 2, durch die nördliche Grenze des Flst. 2 nach Osten verlaufend auf einer Länge von ca. 16 m, von diesem Punkt das Flst. 107/5 (*Bückebergstraße*) nach Norden orthogonal querend, durch östliche Grenze des Flst. 102 auf einer Länge von ca. 30 m, von diesem Punkt nach Osten orthogonal abknickend durch eine gedachte Linie mit einer Länge von ca. 66 m auf die östliche Grenze des Flst. 106 zulaufend, von diesem Punkt nach Norden fortsetzend durch die östlichen Grenzen der Flst. 106 und 111/8, nach Westen fortsetzend durch die nördliche Grenze des Flst. 111/8 bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 110/5 und von diesem Grenzpunkt nach Norden verlaufend durch dessen östliche Grenze.

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

§ 2 Textliche Festsetzungen

Die Nummer 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ wird wie folgt geändert:

1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(2) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinweise:

1. Änderungsgegenstände der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf folgende Änderungsgegenstände:

- *Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete.*

2. Textliche Festsetzungen

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

3. Örtliche Gestaltungsvorschriften

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Auf der Portugall“, einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, getroffenen örtlichen Gestaltungsvorschriften bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 5 „Auf der Portugall“, einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, wird verwiesen.

4. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 384) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

5. Archäologischer Denkmalschutz

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

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

6. Belange der Bundeswehr

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

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

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

7. Maßnahmen für den Artenschutz

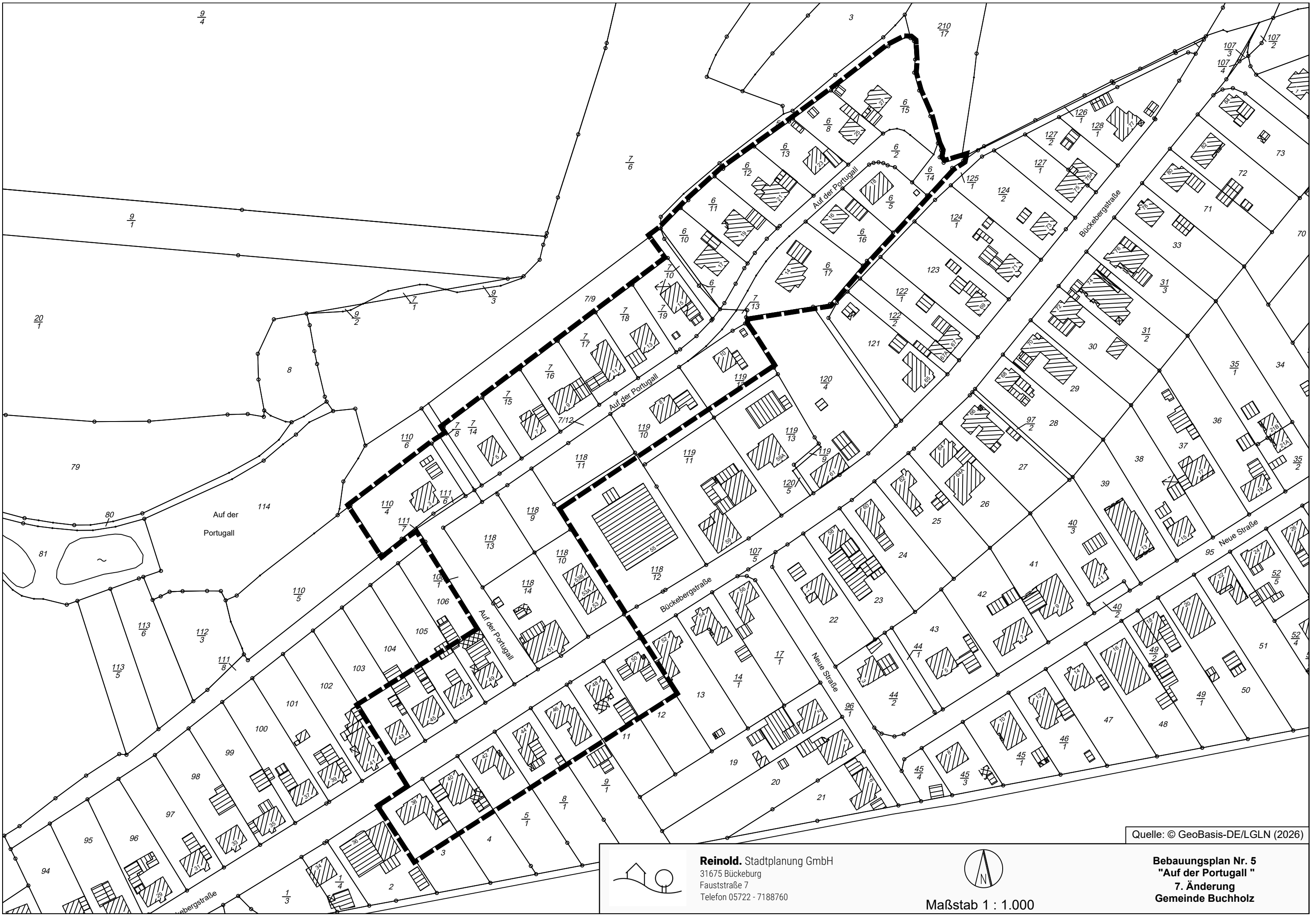
Innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich die sich bereits aus dem § 44 BNatSchG ableitbaren Regelungen zur Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung zu beachten.

- a. Zum Schutz der Fauna ist die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Soweit das Vorkommen von Brut-, Nist- und Schlafplätzen durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. 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.
- b. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen (Fachperson für Fledermäuse), ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen und den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuelle besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen besonders geschützten Tierarten dienen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung bzw. Rodung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes oder der Abriss eines genutzten Gebäudes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

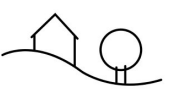
8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase)

- a. Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

- b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).
- c. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermatten etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Generell sollen Verdichtungen und Strukturschäden des Bodens vermieden werden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in den Geofakten 31 „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis“ zu finden.



Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2026)



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



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 5
"Auf der Portugall"
7. Änderung
Gemeinde Buchholz

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Buchholz, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ und der Entwurf der Begründung wurden ausgearbeitet von

Reinold. Stadtplanung GmbH
31675 Bückeberg – Fauststraße 7
Telefon 05722/7188760

Bückeberg, den

.....
Planverfasserin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, M 1:1.000
Gemarkung Buchholz, Flur 1, 2 und 3
Stand: 2026

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Buchholz hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ und der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der

Samtgemeinde Eilsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Buchholz, den __.__.____

.....
Bürgermeister (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) gebilligt.

Buchholz, den __.__.____

.....
Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt Nr. __/____ für den Landkreis Schaumburg ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Buchholz, den __.__.____

.....
Bürgermeister (Siegel)

Verletzung von Vorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf der Portugall“ ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Buchholz, den __.__.____

.....
Bürgermeister (Siegel)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderungen mit ihren Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Buchholz, den __.__.____

..... (Siegel)
Bürgermeister