Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Hoya/Weser diesen Bebauungsplan Nr. 51 "THW Ausbildungszentrum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hoya, den 28.01.2025 — gez. A. S. Wasner (Bürgermeisterin) — L.S. — gez. D. Meyer (Stadtdirektor)

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000
© GeoBasis-DE/LGLN 2024

Die Planunterlage (AZ: 045-L4-00279/2024) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.09.2024).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg-Katasteramt Nienburg

Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg (Weser), den 17.12.2024 — L.S. — Im Auftrage gez. Sabrina Franke (Katasteramt Nienburg (Weser))

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 11.12.2024 — gez. Th. Aufleger (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hoya hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Hoya, den 28.01.2025 — gez. D. Meyer (Stadtdirektor)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Hoya hat in seiner Sitzung am 13.11.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 09.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 16.01.2024 bis 16.02.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Hoya, den 28.01.2025 — gez. D. Meyer (Stadtdirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hoya hat den Bebauungsplan Nr. 51 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.05.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 28.01.2025 — gez. D. Meyer (Stadtdirektor)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Hoya wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Hoya im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 28.01.2025 — gez. D. Meyer (Stadtdirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Hoya ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 51 ist damit am 31.01.2025 in Kraft getreten.

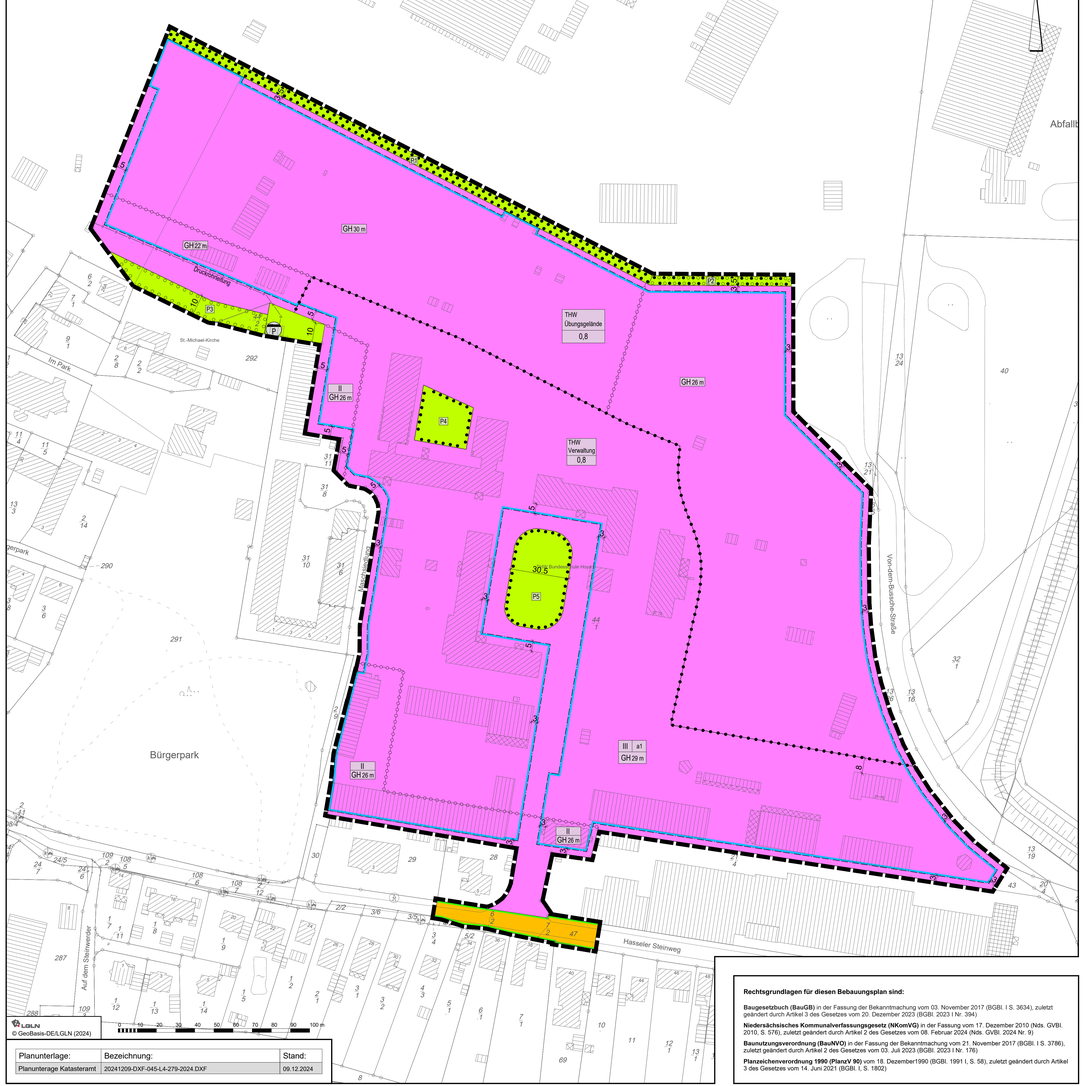
Hoya, den 31.01.2025 — gez. D. Meyer (Stadtdirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 51 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 51 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya, den ..... — Stadtdirektor

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Planunterlage Katasteramt	20241209-DXF-045-L4-279-2024.DXF	09.12.2024

PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH ..... m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß — GH= Gebäudehöhe ü. NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- a1 — abweichende Bauweise
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- THW Übungsgelände — Zweckbestimmung: THW Übungsgelände
- THW Verwaltung — Zweckbestimmung: THW Verwaltung

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- P — Flächen für Versorgungsanlagen
  Zweckbestimmung: Pumpwerk

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Leitung

9. Grünflächen

- Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen/Vollgeschosse
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Fläche für den Gemeinbedarf „THW Übungsgelände"

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „THW Übungsgelände" sind zulässig:

1. Bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Übungsgeländes „Bergung, Ortung, Elektro, Trinkwasser, Rettungsprüfrunde":
   - Übungshäuser (auch als Mehrfamilienhäuser)
   - Kontrollgebäude und Rettungsprüfgebäude
   - Gleise
   - Mauern, Schächte, Röhren
   - Rutschflächen
   - Wasserflächen, Wälle
2. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb des Übungsgeländes innerhalb der überbaubaren Flächen

2. Fläche für den Gemeinbedarf „THW Verwaltung"

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „THW Verwaltung" sind zulässig:

1. Bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der THW Verwaltung:
   - Unterkunftsgebäude
   - Verwaltungsgebäude
   - Wirtschaftsgebäude
   - Lehrsaalgebäude, Ausbildungshallen
   - Kantinen, Küchengebäude, Feldküche
   - Werkstätten
   - Abstellhallen, Kfz-Hallen
   - Parkdecks
2. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Hundezwinger, Grillhütten, Pförtnergebäude) im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der THW Verwaltung innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird die Gebäudehöhe in den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen gemäß Planeinschrieb begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkante der baulichen Anlagen und Normalhöhennull.

4. Bauweise

In der abweichenden Bauweise a1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend sind Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) über 50 m zulässig.

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die in der Fläche **P 1, P 4 und P 5** bestehenden Gehölze und repräsentativen Pflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige standortgerechte heimische Gehölze nachzupflanzen. Eine ordnungsgemäße Pflege der Gehölze und sonstigen Bepflanzungen ist zulässig.

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die in der Fläche **P 2** bestehende Baumreihe ist gemäß § 9 Abs. 1 25 b BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige standortgerechte heimische Gehölze nachzupflanzen. Weiterhin ist die Baumreihe im Unterwuchs durch die Pflanzung von Sträuchern zu ergänzen, um so eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln und hierdurch eine Weiterführung der westlich anschließenden Heckenstruktur zu schaffen. Dabei sind heimische standortgerechte Sträucharten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Zur Sicherstellung einer dichten Eingrünung soll die Bepflanzung dreireihig mit Pflanzabständen in der Reihe von lochversetzt ca. 1,2 m erfolgen. Eine ordnungsgemäße Pflege der Pflanzung ist zulässig. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf das erste Bauvorhaben im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung THW Verwaltung folgenden Pflanzperiode anzulegen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der Grünfläche **P3** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist auf einer wallartigen Aufschüttung eine dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Die wallartige Anschüttung ist mit einer Höhe von mindestens 20,0 m ü. NHN und maximal 20,5 m ü. NHN anzulegen (entspricht einer absoluten Höhe von 1,50 m bis 2,00 m bei einer Geländehöhe von 18,5 m ü. NHN). Zu verwenden sind Sträucher (2 x v) und Laubbäume (Stü/ 14-16) gemäß nachstehender Pflanzliste. Der Anteil zu pflanzender Bäume soll dabei 1/2 % bis 15 % betragen. Hochwüchsige bzw. großkronige Laubbäume sind mittig anzulegen und sollen einen Pflanzabstand von 10 m untereinander einhalten. Die Anpflanzung erfolgt fünfreihig. Die Sträucher sind lochversetzt mit Pflanzabständen von 1,2 bis 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Eine ordnungsgemäße Pflege der Pflanzung ist zulässig. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf das erste Bauvorhaben im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung THW Übungsgelände folgenden Pflanzperiode anzulegen.

Bäume		Sträucher	
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*	Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Stieleiche	*Quercus robur*	Hasel	*Corylus avellana*
Sandbirke	*Betula pendula*	Weißdorn	*Crataegus monogyna; C. laevigata*
Moorbirke	*Betula pubescens*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Flatterulme	*Ulmus laevis*	Frühe Traubenkirsche	*Prunus padus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Winterlinde	*Tilia cordata*	Hunds-Rose	*Rosa canina*
		Öhrchen-Weide	*Salix aurita*
		Sal-Weide	*Salix caprea*
		Asch-Weide	*Salix cinerea*
		Holunder	*Sambucus nigra*
		Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

8. Nutzung der solaren Strahlungsenergie § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind die Dachflächen neu zu errichtender Gebäude (ausgenommen davon sind Übungshäuser) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9. Dachbegrünung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind die Übungshäuser und Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Überlichter, Vordächer, Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist zulässig.

10. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Abweichend vom Bauordnungsrecht müssen die Übungshäuser untereinander mindestens einen Abstand von ¼ H, mindestens jedoch 3,50 m einhalten.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Hinweise

1. **Erdarbeiten, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:**

   Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich angrenzend an den historischen Ortskern von Hoya, mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungsspuren (Hoya FstNr. 8), der Martinskirche (Hoya FStNr. 2) und dem historischen Bürgerpark aus dem 19. Jahrhundert (Hoya FStNr. 13), der in Teilen das Plangebiet im Nordwesten überlappt. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

   Bei Bauvorhaben auf dem Gelände des THW wird im Zustimmungsverfahren die oberste Denkmalschutzbehörde, das NLD, eingebunden. Aus archäologischer Sicht erforderliche Maßnahmen werden im Einzelfall abgestimmt. Erforderliche Maßnahmen/ Auflagen sind dann im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen.

   Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15, archaeologie@schaumburgerlandschaft.de sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4. **Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

   Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

   Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

   Im Plangebiet sollten für die Objekt-, Stellplatz- und Straßenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper installiert werden.

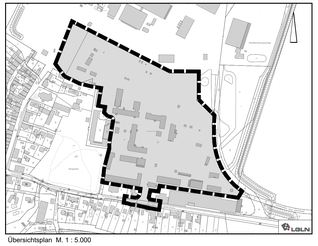
5. **Gehölzschutz:** Während der Bauphase sind zu erhalten bleibende Bäume und Gehölze bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

6. **DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Hoya/Weser während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Stadt Hoya/Weser

Bebauungsplan Nr. 51

"THW Ausbildungszentrum"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Mai 2024 — ABSCHRIFT — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 — Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg — Telefax 0441 97174 -73
Postfach 5335 — E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg — Internet www.nwp-ol.de