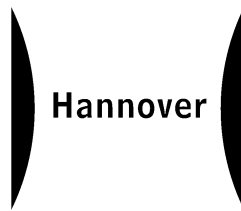


Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0372/2010

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

**Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich  
(§ 35 Abs. 6 BauGB)**

**- Splittersiedlung Fuhrbleek / Ackerweg -**

### **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu beschließen,
2. dem Entwurf der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Es ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover.

#### **Begründung des Antrages**

Das Gebiet der Satzung befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Isernhagen - Süd, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es besteht aus drei Teilbereichen und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11.200 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um eine so genannte Splittersiedlung, d.h., die Bebauung grenzt sich räumlich von der geschlossenen Ortslage ab und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Wenn bei diesen Gebäuden ein Umbau bzw. eine Modernisierung auch mit einer energetischen Sanierung verknüpft werden soll, wie es heutzutage auch vom Gesetzgeber gewünscht ist, stellt sich oftmals heraus, dass ein Neubau die bessere Lösung ist. Regelmäßig stehen dann die neuen Eigentümer dieser Wohnhäuser vor dem Problem, dass die genehmigungspflichtigen Umbauten oder gar der Ersatz durch einen Neubau den Regelungen des § 35 Abs. 2 BauGB unterliegen, der hierzu sehr enge Grenzen setzt. Auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 4 BauGB scheitert, da die Voraussetzungen hierzu, z.B. dass die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt oder dass das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird, oft nicht erfüllt sind.

Mit der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch einfache Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer Handwerks-/ Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist dann, dass Außenbereichsvorhaben begünstigt sind wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB, wenn sie die getroffenen Zulässigkeitsbestimmungen der Satzung erfüllen und entsprechend genehmigt werden könnten.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der vorliegenden Satzung ist verzichtet worden, da gemäß den Regelungen des § 35 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden sind. Auf eine förmliche Umweltprüfung und einen förmlichen Umweltbericht wird entsprechend verzichtet.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist Bestandteil der Anlage 3.

Um die Rechtsverbindlichkeit der Satzung herbeiführen zu können, ist der beantragte Beschluss erforderlich.

61.11  
Hannover / 15.02.2010