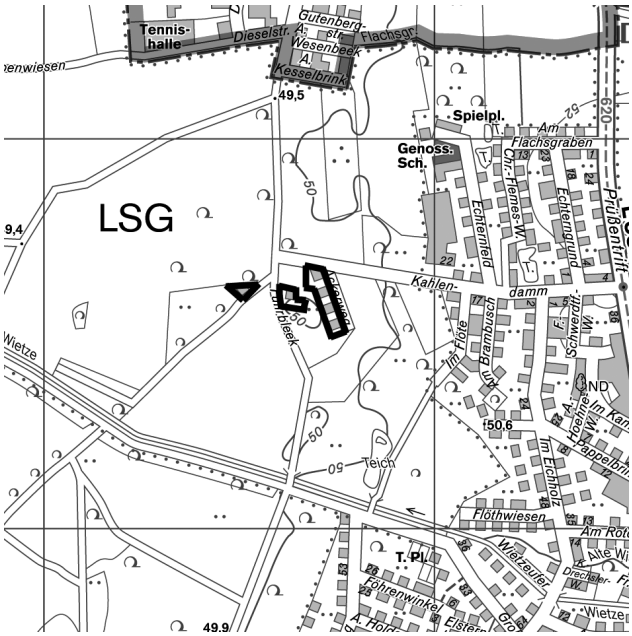
Anlage 4 zur Drucksache Nr.

Begründung

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

Splittersiedlung Fuhrbleek / Ackerweg



Stadtteil Isernhagen - Süd

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fuhrbleek Hs.-Nrn. 100, 102 (nordöstliche Teilfläche von ca. 615 m²) und 104, Kahlendamm Hs.-Nrn. 23, 25 und 25A (östliche Teilfläche von ca. 2060 m²) sowie Ackerweg Hs.-Nrn. 1 - 9 (ungerade) in Isernhagen-Süd.

Inhaltsverzeichnis

1.	**Städtebauliche Situation und Zweck der Satzung**	**3**
2.	**Städtebauliche Ziele**	**4**
2.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	4
2.2	Verkehr	4
2.3	Versorgung	5
3.	**Umweltverträglichkeit**	**5**
3.1	Lärmschutz	5
3.2	Naturschutz	5
3.3	Altlasten	6
3.4	Kampfmittel	6
4.	**Kosten für die Stadt**	**7**

1. Städtebauliche Situation und Zweck der Satzung

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 m².

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). Der Geltungsbereich der geplanten Satzung weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf und ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Die Bebauung umfasst u.a. 11 Wohngebäude. Die Gebäude sind größtenteils in den 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entstanden. Zu dieser Zeit herrschte in Folge des Zweiten Weltkrieges hohe Wohnungsnot, wodurch die Ansiedlung entsprechend ungeplant verlief. Alle Gebäude wurden jedoch seinerzeit genehmigt und besitzen Bestandsschutz.

Die Gebäude weisen einen sehr unterschiedlichen baulichen Erhaltungszustand auf. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass die Gebäude eines Tages von ihren Eigentümern aufgegeben werden, da sich die Grundstücke in einer attraktiven Wohnlage im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Fuhrbleek befinden. Bei der Festlegung des Geltungsbereiches für dieses Landschaftsschutzgebiet wurde dem seinerzeit dadurch Rechnung getragen, dass diese Grundstücke vom Landschaftsschutz ausgenommen wurden.

In zwei Fällen sind die Gebäude ursprünglich für eine betriebsbezogene Wohnnutzung genehmigt worden, weil auf den großen Grundstücken ein Gartenbaubetrieb existierte. Die Betriebe wurden inzwischen aufgegeben, die Wohnnutzung blieb erhalten. In mehreren Fällen haben die Bewohner durch Vererbung oder Verkauf der Grundstücke inzwischen gewechselt. In einem aktuellen Fall steht ein Verkauf an, da die langjährige Bewohnerin in eine Alten- und Pflegeeinrichtung wechseln möchte.

Wenn bei Gebäuden dieser Baualterskategorie 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. Um den Eigentümern den Neu- bzw. Umbau - in den geplanten engen Grenzen - zu ermöglichen und einen Verfall der Gebäude zu vermeiden, soll die vorliegende Satzung beschlossen werden.

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.

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von „Splitter-

siedlungen“ im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt u.a. voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Maßstab hierzu ist zunächst der Flächennutzungsplan. Dieser stellt landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Nordwestlich des Geltungsbereiches der geplanten Satzung ist ferner ein Bereich mit Maßnahmen für Boden, Natur und Landwirtschaft dargestellt. Wohnbaufläche ist nicht dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes widerspricht jedoch nicht explizit der vorhandenen Wohnbebauung. Es ist nicht zu befürchten, dass zu erhaltender und zu schützender Produktionsraum der Landwirtschaft eingeschränkt wird, da es sich bei dem geplanten Satzungsgebiet lediglich um kleinere Flächen handelt, die bereits seit längerem zu Wohnzwecken genutzt werden und der Landwirtschaft nicht zur Verfügung standen.

Mit dem In-Kraft-Treten der geplanten Satzung kann den geplanten Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als öffentlicher Belang werden damit ausgeschaltet.

2. Städtebauliche Ziele

2.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Entsprechend den städtebaulichen Zielen sind nur Wohngebäude sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Sie dürfen nur in gleichartiger Weise (z. B. in Bezug auf das Bauvolumen, die Nutzung und die Funktion) und an gleicher Stelle vorhandener oder bisheriger Anlagen errichtet oder geändert werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Abweichung im Verhältnis zu vorhandenen oder bisherigen Gebäuden und Anlagen angemessen ist und eine Orts- und Landschaftsbildverunstaltung ausgeschlossen werden kann. Damit bleiben die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten erhalten, eine Ausweitung der Splittersiedlung und eine einhergehende weitere Zersiedelung des Außenbereichs sind jedoch nicht zu befürchten.

Der Wohnnutzung untergeordnete freiberufliche Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie keinen Besucherverkehr auslösen. Hierdurch wird sichergestellt, dass hier am Rand des Landschaftsschutzgebietes und auch zum Schutz der vorhandenen Wohngebiete keine schädlichen Verkehrsimmissionen entstehen.

Weiterhin wird geregelt, dass lediglich eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, um die Anzahl der dortigen Bewohner nicht zu erhöhen und einen weiteren Siedlungseinfluss zu vermeiden. Damit ist im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs im betroffenen Gebiet insgesamt die Zulassung von Vorhaben an enge Voraussetzungen geknüpft.

2.2 Verkehr

Das Satzungsgebiet ist über die Prüßentrift in Isernhagen - Süd und den Kahlendamm zu erreichen. Dieser erschließt große Teile der westlichen Wohngebiete in Isernhagen - Süd und führt am Satzungsgebiet vorbei auf die Wegeverbindung Fuhrbleek unmittelbar in die offene Landschaft sowie das Landschaftsschutzgebiet Fuhrbleek. Über die Prüßentrift ist das Gebiet an das überregionale Straßennetz angebunden.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Satzungsgebiet über eine Busverbindung der Regio-Bus Hannover GmbH in der Prüßentrift (Linie 620, Haltestelle Kahlendamm) angeschlossen. Diese Linie verbindet die Endhaltestelle der Stadtbahn am Fasanenkrug mit Großburgwedel.

2.3 Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen im Wesentlichen erschlossen.

Die Grundstückseigentümer sind vom Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abwasseranlage befreit. Gemäß der Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten bestimmter Grundstücke im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover vom 17.05.2001 ist die Abwasserbeseitigungspflicht im Bereich der vorliegenden Außenbereichssatzung auf die Nutzungsberechtigten der meisten Grundstücke übertragen worden. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Fuhrbleek Nrn. 102 und 104. Für diese Grundstücke wird eine Aufnahme in die Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht noch erfolgen. Die Nutzungsberechtigten der Grundstücke haben das häusliche Abwasser durch geeignete Kleinkläranlagen, die den jeweils geltenden technischen Normen entsprechen müssen, zu beseitigen. Dies gilt auch für eventuelle Neubauten. Die Beseitigung des in den Kleinkläranlagen anfallenden Fäkalschlammes obliegt der Landeshauptstadt Hannover. Seitens der Stadtentwässerung ist kein Anschluss an das Abwassernetz geplant, da hierfür erhebliche öffentliche Investitionen (Verlängerung des Kanals im Kahlendamm und Bau eines Hebewerkes) erforderlich würden. Aufgrund ihrer eigenen bereits getätigten Investitionen für die Kleinkläranlagen wird ein derartiger Anschluss auch von den Eigentümern nicht gewünscht.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Immissionen durch Verkehrslärm sind aufgrund der abgeschiedenen Lage der Bebauung im Außenbereich nicht zu erwarten

3.2 Naturschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da Bauvorhaben nur in gleichartiger Weise und an gleicher Stelle vorhandener oder bisheriger Anlagen errichtet oder geändert werden dürfen. Lediglich ausnahmsweise können hiervon Abweichungen zugelassen werden, wenn das Verhältnis vorhandener oder bisheriger Gebäude oder Anlagen angemessen ist und eine Orts- und Landschaftsbildverunstaltung ausgeschlossen werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht vergrößert. Von erheblichen Beeinträchtigungen ist daher nicht auszugehen, so dass es zu keinem zusätzlichen Eingriff kommt.

Im Plangebiet befindet sich jedoch umfangreicher Baumbestand, der größtenteils unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover fällt. Diese ist anzuwenden. Für die zu entfernenden Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Niedersächsisches Naturschutzgesetz

Der Bereich der Außenbereichssatzung ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Fuhrbleek“ (LSG H-S 08 – Fuhrbleek). Das Gebiet der vorliegenden Satzung selbst ist allerdings von dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

Der betreffende Bereich wurde zum Landschaftsschutzgebiet erklärt, weil

- es sich um eine größere unbebaute Fläche handelt, die als Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von Bedeutung ist,
- das Landschaftsbild durch die Wietze, Bäume und Sträucher, Baum- und Strauchreihen auf Wegerändern, Grünland und Ackerflächen vielfältig ist
  und
- das Gebiet mit seinen als Rad- und Wanderwegen gut geeigneten Feldwegen mit Verbindungen zu benachbarten Erholungsgebieten für die Erholung wichtig ist,
  mit den Zielen,
- die Bäume und Sträucher zu erhalten,
- die Wegeränder und das Grünland als Lebensräume für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere zu erhalten und zu entwickeln,
- das Gebiet so naturnah wie möglich zu erhalten und zu entwickeln
  sowie
- die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für den Erwerbsgartenbau zu verhindern.

Die entsprechenden Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

Um dem Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes, das Gebiet so naturnah wie möglich zu erhalten und zu entwickeln, zu entsprechen und den naturnahen Charakter des Landschaftsschutzgebietes nicht zu beeinträchtigen, wird im § 3 der vorliegenden Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für die Splittersiedlung Fuhrbleek / Ackerweg u. a. geregelt, dass Ausnahmen von den zulässigen Anlagen (Wohngebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garage, wenn sie in gleichartiger Weise und an gleicher Stelle vorhandener oder bisheriger Anlagen errichtet oder geändert werden) nur möglich sind, wenn eine Orts- und Landschaftsbildverunstaltung ausgeschlossen werden kann.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete - künftig Natura 2000 – Gebiete - im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes) bestehen nicht.

3.3 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Altlasten noch andere Belastungen (Altstandorte / kontaminationsverdächtige Flächen, Altablagerungen, Boden- / Grundwasserverunreinigungen, Rüstungsstandorte) bekannt, die Einfluss auf die betroffenen Grundstücke bzw. auf geplante Baumaßnahmen haben könnten.

3.4 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg keine Bombardierung des Planbereiches auf. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

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

4. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung der Satzung keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2010

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am 11.03.2010
zugestimmt.

gez. Heesch
(Heesch)
Fachbereichsleiter

gez. Seinige

Städtischer Oberrat

61.11/04.02.2010

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss überarbeitet. Dabei wurde Punkt 2.3 Versorgung ergänzt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Mai 2010

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung der
Satzung am
zugestimmt.

(Heesch)
Bereichsleiter

61.11/18.05.2010