

Informationen zu diesen Themen sind auf den folgenden Seiten zu finden:

Thema	Seite		Seite
<b>A</b> Außenbereich	1	<b>M</b> Mobilfunkanlagen	13
<b>B</b> Bebauungsplan	2	<b>N</b> Nutzungsänderung	14
<b>C</b> Carport	3	<b>O</b> Öffentlichkeitsbeteiligung	15
<b>D</b> Denkmalschutz	4	<b>P</b> Parkplätze	16
<b>E</b> Energieausweis	5	<b>Q</b> Qualifizierter Lageplan	17
<b>F</b> Flächennutzungsplan	6	<b>R</b> Reklame	18
<b>G</b> Gestaltungssatzung	7	<b>S</b> Siedlungsbeschränkungs-Bereich	19
<b>H</b> Hausanschlüsse	8	<b>T</b> Teiche	20
<b>I</b> Innenbereich	9	<b>U</b> Umweltbericht	21
<b>J</b> Jalousien	10	<b>V</b> Vorkaufsrecht	22
<b>K</b> Kommunales Bauland	11	<b>W</b> Windkraftanlagen	23
<b>L</b> Lärmimmissionen	12	<b>Z</b> Zäune	24

## A) Außenbereich

Das Bauen im Außenbereich ist in Paragraph 35 des Baugesetzbuchs geregelt. Es handelt sich mit Abstand um die längste der Vorschriften zur Zulässigkeit baulicher Vorhaben. Dabei werden nur vergleichsweise wenige Bauten „nach § 35“ genehmigt. Grund dieser äußerst restriktiven Bestimmung des Planungsrechts: Der Außenbereich soll von baulichen Anlagen aller Art möglichst freigehalten werden.

Von Außenbereich spricht man, wenn es weder Bebauungsplan noch Bebauungszusammenhang gibt. Wenn das Grundstück, auf dem gebaut werden soll, also in der freien Landschaft oder zumindest abgesetzt von geschlossener Bebauung liegt. Das Gegenteil ist der Innenbereich, der „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ (§ 34 Baugesetzbuch). Dieser endet regelmäßig mit dem letzten Gebäude einer geschlossenen Siedlung. Nach diesem Haus – Baulücken können vorkommen – beginnt der Außenbereich.

Im Innenbereich bestehen grundsätzlich Baurechte, wenn ein Vorhaben sich einfügt. Hingegen ist Bauen im Außenbereich nur sehr eingeschränkt möglich. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben. Privilegiert und damit eher zulässig sind Baulichkeiten, die einem forst- oder landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Aber auch Windenergieanlagen, Mobilfunkmasten und sogar Kernkraftwerke gehören zu den privilegierten Vorhaben.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich - etwa das Wohnhaus am Waldesrand - können von der Bauaufsicht nur dann zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Das Gesetz benennt, was darunter zu verstehen ist: entsprechende Darstellung des Flächennutzungsplans, Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ebenso wie Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft usw. Auskünfte erteilen:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt – Planungsabteilung.  
Region Hannover, Bauaufsicht.

## **B) Bebauungsplan**

Kerngebiet, Geschossflächenzahl und Baugrenze: Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die einem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Was wie Fachchinesisch klingt, sind Festsetzungen zur Bebaubarkeit von Grundstücken. Wer etwas bauen will, sollte zunächst im Rathaus nachfragen, ob es einen Bebauungsplan gibt und was in diesem festgesetzt ist. Eine Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne finden Sie unter der Stichwortsuche „Bebauungsplan“.

Ein Bebauungsplan steuert die bauliche Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich. Zulässig ist immer das, was den Festsetzungen entspricht. Gibt der Plan ein Gewerbegebiet vor, ist Wohnen nur sehr eingeschränkt möglich. Umgekehrt kann in einem Wohngebiet kein störendes Gewerbe ausgeübt werden. In Mischgebieten ist ein ausgewogenes Verhältnis verschiedener Nutzungen angestrebt. Daneben gibt es noch Dorfgebiete, Industriegebiete, Kerngebiete und Sondergebiete.

Bebauungspläne geben auch Größenordnungen für die Bebauung vor. Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Grund- bzw. die Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ). Diese beiden Zahlen legen das prozentuale Verhältnis zwischen der überbaubaren bzw. in sämtlichen Geschossebenen erreichbaren Fläche und der Grundstücksgröße fest.

Baugrenzen oder Baulinien setzen fest, auf welchen Grundstücksteilen Gebäude stehen dürfen. Zudem kann die Bauweise geregelt sein. Auch Verkehrs-, Wald- und Grünflächen sowie Gewässer können in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, ebenso wertvolle Bäume oder Pflanzstreifen. Manche Pläne enthalten auch Höhenbegrenzungen für Traufe bzw. First oder schreiben eine bestimmte Ausrichtung der Dächer vor.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind eine Reihe politischer Beratungen und Beschlüsse erforderlich. Auch die Öffentlichkeit wird beteiligt. Spätestens während einer einmonatigen öffentlichen Auslegung kann jedermann seine Stellungnahme abgeben. Der abschließende Satzungsbeschluss des Rates muss ortsüblich bekannt gemacht werden, erst danach ist der Plan rechtskräftig.

Auskünfte erteilt:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt – Planungsabteilung.

## **C) Carport**

Carports sind nach mindestens einer Seite offene Unterstellplätze für Kraftfahrzeuge. Die einfachste Variante sind vier Pfosten, die ein leichtes Dach tragen. Kompliziertere Ausführungen sind seitlich verkleidet, haben ein Sattel- oder ein Gründach und einen angebauten Geräteraum. In Abgrenzung zur herkömmlichen Garage haben sie nie ein Tor. Der klassische Carport ist aus Holz, es gibt aber auch Ausführungen aus Stahl und Glas oder auch mit Mauerwerk. Eine Auswahl verschiedener Carports findet sich in den großen Baumärkten. Wer kein Hobbyhandwerker ist, kann unter den Angeboten zahlreicher Fachfirmen wählen.

Baurechtlich werden Carports wie Garagen behandelt. Sie dürfen also auf der Nachbargrenze stehen, solange sie – zusammen mit schon vorhandenen Grenzbauten – eine Gesamtlänge von neun Metern und eine Höhe von drei Metern nicht überschreiten. Ansonsten muss mindestens drei Meter Grenzabstand eingehalten werden. Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich, wenn es schon einen genehmigten Einstellplatz auf dem Grundstück gibt.

Manchmal bestimmt der Bebauungsplan, dass Garagen und Carports nur innerhalb bestimmter Baugrenzen errichtet werden dürfen. Oder es gibt eine Gestaltungssatzung, die ein geneigtes Dach vorschreibt. Der Gang ins Rathaus ist also sinnvoll, bevor man zum Bau schreitet. Auf Antrag kann die Bauaufsicht ein Carport auch direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße zulassen. Die sonst bei Garagen vorgeschriebene Vorfahrtfläche von drei Metern darf dann manchmal entfallen, weil wegen des fehlenden Tores ja direkt hineingefahren werden kann, ohne den Verkehrsfluss zu stören.

Auskünfte erteilen:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt – Planungsabteilung.

Region Hannover, Bauaufsicht.

## **D)Denkmalschutz**

In der Gemeinde Isernhagen sind rund 250 Gebäude als Baudenkmale eingestuft. Auf der Liste stehen vor allem alte Fachwerkhäuser in den Bauerschaften. Während es in Altwarmbüchen nur sechs Denkmale gibt, rangiert K.B. mit 70 klassifizierten Objekten auf dem Spitzenplatz der Isernhagener Ortschaften. Die ältesten Bauernhäuser stammen aus dem 16. Jahrhundert. Zu nennen sind beispielsweise der Riethof in H.B. (1561), ein Speicher Hagenstraße 5(1589) sowie der Wöhler-Dusche-Hof in N.B. (1594). Noch älter ist allerdings die St. Marienkirche aus der Mitte des 15. Jahrhunderts und am ältesten die Nikolaikirche in Kirchhorst, deren Bau im frühen 14. Jahrhundert zu datieren ist. Die jüngsten Denkmale in der Gemeinde stammen vom Anfang des 20. Jahrhunderts, wie etwa das Kinderheim beim Gut Lohne in Neuwarmbüchen.

Viele dieser geschützten Objekte sind in der jüngeren Vergangenheit herausgeputzt und teilweise umgenutzt worden. Es handelt sich bei den Gebäuden um historische Merkzeichen der gebauten Umwelt, in denen sich das soziale Leben über zum Teil lange Zeiträume widerspiegelt.

Nach Denkmalrecht geschützt sind sowohl Einzelobjekte als auch ganze Ensembles. Ensembleschutz bedeutet, dass die Gesamtheit der baulichen Anlagen zu erhalten ist. Rechtsgrundlage ist das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz. Das Gesetz macht jede Veränderung an einem geschützten Gebäude oder in dessen Umgebung zustimmungspflichtig. Gefragt ist hier immer die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, Region Hannover.

Die Denkmalpfleger sind für sogenannte denkmalrechtliche Genehmigungen zuständig. Die können auch für den Abriss eines Baudenkmales erteilt werden. Voraussetzung hierfür ist meist, dass der Erhalt dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Oder dass die Denkmaleigenschaften durch Umbauten oder auch den Verfall des Gebäudes nicht mehr gegeben sind.

Denkmalpfleger informieren und beraten aber auch im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen. Ganz besonders interessant für Hausbesitzer: Manchmal sind auch öffentliche Mittel als Zuschüsse für den Erhalt von Denkmalen zu bekommen. In jedem Fall können Investitionen steuerlich besonders günstig abgeschrieben werden, wenn der Denkmalpfleger Sinn und Notwendigkeit der Baumaßnahmen bestätigt hat.

## **E) Energieausweis**

Fossiler Brennstoff wird knapper, Energie ständig teurer. Auch die Folgen des Klimawandels sind unübersehbar. Um hier gegenzusteuern, schreibt der Bund durch die Energieeinsparverordnung einen reduzierten Heizenergiebedarf vor. Diese Bundesvorschrift wurde im Jahr 2002 erstmals erlassen und seither mehrfach überarbeitet. Die aktuellste Fassung (EnEV 2014) ist zum 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Ziel der Verordnung ist es, den Energieverbrauch in Deutschland deutlich zu senken und damit gleichzeitig im Sinne des Klimaschutzes die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern.

Ein wichtiger Baustein der Verordnung ist der Energieausweis, auch Energiepass genannt. Er ist grundsätzlich bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden auszustellen und Käufern bzw. Mietern vorzulegen. Bei Verkauf und Neuvermietung ohne einen energetischen Ausweis drohen hohe Bußgelder. Diese Vorschrift gilt für alle Gebäude, also auch für Altbauten. Für Neubauten und grundlegend sanierte Objekte ist die Berechnung Bestandteil der vorgeschriebenen Wärmebedarfsberechnung. Wer sein Haus weder verkaufen noch vermieten möchte, benötigt keinen Energieausweis. Ausgenommen sind auch denkmalgeschützte Gebäude.

Bei dem Zertifikat gibt es zwei Varianten: Der kostengünstigere „Energieverbrauchs-ausweis“ dokumentiert den Verbrauch an Heizung und Warmwasser in den letzten drei Jahren, wohingegen der für die Erstellung teurere „Energiebedarfsausweis“ die gesamte energetische Situation des Gebäudes analysiert und Verbesserungsvorschläge für sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen macht. Die Kosten für den Ausweis liegen in der Größenordnung von ungefähr 200 €, sie sind abhängig vom Gebäudetyp und der notwendigen Variante.

Energieausweise werden von dafür besonders ausgebildeten Fachleuten ausgestellt. Dies können Architekten und Bautechniker ebenso sein wie Handwerker und Schornsteinfeger. Adressen der Ersteller in Isernhagen finden Sie auf den Gelben Seiten des Branchenbuches oder bei den Berufsverbänden wie z.B. Architektenkammer oder Schornsteinfegerinnung.

Auskünfte erteilt:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt – Abt. Umwelt und Grün

## **F) Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan im Maßstab 1: 10.000 gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Er wird auch vorbereitender Bauleitplan genannt, weil seine Regelungen anders als bei einem Bebauungsplan nicht unmittelbar in das Bodenrecht eingreifen. Etwa alle 15 Jahre wird ein Flächennutzungsplan grundsätzlich überarbeitet bzw. neu aufgestellt. Dies ist ein längerer Planungsprozess mit intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit und diverser Fachbehörden. Am Ende steht der sogenannte Feststellungsbeschluss des Rates sowie die Genehmigung durch die vorgesetzte Behörde. Der aktuelle „F-Plan“ der Gemeinde Isernhagen kann in der Planungsabteilung eingesehen oder über die Stichwortsuche „Flächennutzungsplan“ eingesehen werden

Wie der Name schon sagt, stellt der Flächennutzungsplan in erster Linie Nutzungen der unterschiedlichen Bereiche dar: Bauflächen (unterschieden nach Wohnbau-, Misch-, Gewerbe-, Sonderbaufläche, usw.) ebenso wie Wald- und Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft. Auch Verkehrsflächen sind enthalten, jedenfalls zumindest das klassifizierte Straßennetz und – falls vorhanden – Bahnstrecken und Kanäle. Außerdem enthält der Plan Symbole für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas, Spielplätze, Kirchen, Feuerwehren, etc).

Darüber hinaus sind viele weitere Darstellungen möglich. Eine davon – auch in Isernhagen östlich der Gartenstadt Lohne angewandt – ist die Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen. Dies sind weit vorausschauende Planungen, wie vieles beim Flächennutzungsplan: Er stellt immer eine Verknüpfung von Ist-Zustand mit Zukunftszielen dar. Die Darstellungen übergeordneter Fachplanungen – zum Beispiel des Regionalen Raumordnungsprogramms – müssen beim „F-Plan“ von der Gemeinde berücksichtigt werden. Wichtig ist auch, dass alle Bebauungspläne aus seinen Darstellungen entwickelt werden müssen. Wegen dieses Entwicklungsgebots des Baugesetzbuchs muss der Flächennutzungspläne auch ständig für Teilbereiche geändert werden. Für den im Jahr 2000 neu aufgestellten F-Plan der Gemeinde Isernhagen ist zur Zeit bereits die 35. Änderung im Verfahren.

Für den Bürger ist der vorbereitende Bauleitplan interessant, wenn er sich über die Planungsziele der Gemeinde informieren will. Schnell erkennbar ist, ob zukünftig etwa in der Nachbarschaft ein Neubaugebiet oder eine Straßentrasse geplant ist.

Auskünfte erteilt:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt – Planungsabteilung

## **G) Gestaltungssatzung**

Gestaltungssatzungen heißen auch Örtliche Bauvorschriften (ÖBV). Sie werden ähnlich wie Bebauungspläne vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und enthalten Festsetzungen über die Gestaltung von baulichen Anlagen. Die rechtliche Grundlage bietet die Niedersächsische Bauordnung mit ihrem Paragraphen 84. Dieser beinhaltet, dass die Gemeinden in bestimmten Teilen ihres Gemeindegebietes über örtliche Bauvorschriften für städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten einen Rahmen setzen können.

Was kann eine Gestaltungssatzung festsetzen? Das sind vor allem Formen, Farben, Materialien und Höhen von Gebäuden. Insbesondere gilt das nur für Neubauten, vorhandene Baulichkeiten genießen Bestandsschutz und können zumeist auch im vorhandenen Stil modernisiert oder erweitert werden. Fast immer sind Dachneigungen und die Farbe der Eindeckung vorgegeben – etwa rote Ziegel. Oft gibt es Festsetzungen zu den Außenwänden, zum Beispiel rotbraunes Mauerwerk oder Fachwerk mit weißverputzten Gefachen. Höhenbegrenzungen kommen häufig vor. In manchen Satzungen finden sich auch Bestimmungen zu Einfriedungen oder Werbeanlagen. Alle Bestimmungen gelten für Baulichkeiten, die innerhalb eines klar definierten räumlichen Geltungsbereiches liegen.

Selbst für Vorgärten, Gebäudebegrünungen oder Antennen kann es Vorschriften geben. Erwähnenswert ist, dass neben gestalterischen auch ökologische Festsetzungen getroffen werden können: Zuweilen wird beispielsweise die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Alle Festsetzungen sind von den Bauherren einzuhalten. Anderenfalls drohen Ordnungsgelder oder gar eine Rückbauverfügung. Allerdings sind auch Ausnahmen von einer Gestaltungssatzung möglich: Diese können im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde auf Antrag zugelassen werden, wenn die Zielsetzungen der Satzung nicht beeinträchtigt werden. Durch ÖBV kann die Gemeinde auch die erforderliche Anzahl der Einstellplätze regeln.

Wollen Sie etwas bauen, erkundigen Sie sich bei der Planungsabteilung nach den geltenden Bauvorschriften, denn neben dem Bebauungsplan kann auch eine Gestaltungssatzung für Ihre Bauabsichten von Interesse sein. In Isernhagen bestehen Bauvorschriften vor allem zu den meisten Neubaugebieten, aber auch in den Isernhagen Dörfern.

Auskünfte erteilt:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt – Planungsabteilung

## **H) Hausanschlüsse**

Hausanschlüsse sind die Übergabestationen für Schmutz- und Regenwasser sowie die technische Versorgung mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation. Ein Bauvorhaben ist immer nur dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Man unterscheidet die verkehrliche und die technische Erschließung. Also den Anschluss an das öffentliche Straßennetz sowie die Anschlüsse an Kanalisation und Versorgungsleitungen. Für alles, was mit der Ableitung also Entsorgung von Wasser zu tun hat, ist die Tiefbauabteilung der Gemeinde Isernhagen zuständig. Für die Versorgung muss man sich an den Wasserverband bzw. die entsprechenden Unternehmen wie Energiewerke Isernhagen (Strom und Gas) oder auch die Telekom wenden.

Für Kanalisation und Versorgungsleitungen gelten feste Regeln. In Isernhagen gibt es verbindliche Satzungen über die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser. Grundsätzlich gilt überall das Trennsystem: Das Oberflächenwasser von Dächern, Straßen und versiegelten Grundstücken wird anders abgeleitet als das verschmutzte Brauchwasser aus den Gebäuden. Vorrang hat das Prinzip der Versickerung: Dann wird das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück in den Boden geleitet, wozu oft unterirdische Rigolen oder Sickerschächte erforderlich sind. Manchmal gibt es aber auch einen Anschlusszwang: Dann muss in einen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Zum Hausanschluss für die Kanalisation gehört die Anschlussleitung vom Hauptkanal bis einschließlich Übergabeschacht auf dem privaten Grundstück. Die Herstellung dieses Anschlusses erfolgt durch eine von der Gemeinde beauftragte Fachfirma. Die Kosten hat der jeweilige Eigentümer zu tragen, diese schwanken in der Regel zwischen 4.000 und 7.000 Euro. Bei größerem Arbeiten kann ein Hausanschluss auch mal über 10.000 Euro kosten. Abgerechnet wird immer nach tatsächlich erforderlichem Aufwand.

Die Anschlussleitung zwischen Gebäude und Schacht ist Sache des Grundstückseigentümers. Aufpassen sollte man, dass alles richtig angeschlossen ist: Bei Fehleinleitung von Schmutzwasser in die Regenwasserkanalisation oder auch umgekehrt können deftige Bußgelder fällig werden.

Auskünfte erteilt:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt –Tiefbauabteilung



## **I) Innenbereich**

Innenbereich nennt die Planersprache die zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiche. Gibt es hier keinen Bebauungsplan, spricht man vom unbeplanten Innenbereich. Vorschriften über die Zulässigkeit baulicher Vorhaben in solchen Bereichen finden sich im Paragraphen 34 des Baugesetzbuches. Hiernach muss sich ein Vorhaben von Art und Maß der Nutzung, von Bauweise und von in Anspruch genommener Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Anders gesagt heißt das: Ein im Innenbereich geplanter Bau muss unter den genannten Kriterien zu seiner Nachbarbebauung passen. In einer Umgebung, die einem Gewerbegebiet entspricht, ist also kein normales Wohnhaus zulässig. Umgekehrt kann in einem Wohngebiet kein störender Gewerbebetrieb bauen. Auch ein landwirtschaftlicher Stall fügt sich hier nicht ein. Was für die Art der Nutzung gilt, wird auch beim Nutzungsmaß betrachtet: Im „34er-Bereich“ muss ein Vorhaben die Verdichtung bzw. Überbauung der näheren Umgebung und die Höhe und Mächtigkeit der vorhandenen Gebäude einhalten. Wenn in der Nachbarschaft einzeilige Bebauung prägend ist, kann nicht in zweiter Reihe gebaut werden.

Der Innenbereich endet immer mit dem letzten Gebäude eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Grundsätzlich bestehen im Innenbereich Baurechte. Dies gilt für Veränderungen an bestehenden Objekten, aber auch für Neuplanungen in sogenannten Baulücken. Liegt ein Haus allerdings abseits des Bebauungszusammenhangs im sogenannten Außenbereich (Paragraph 35 Baugesetzbuch), sind die Baurechte äußerst eingeschränkt. Strittig ist oft, wie groß der Abstand zwischen Gebäuden sein darf, um noch als Lücke im Innenbereich zu gelten. Vor den Verwaltungsgerichten sind dabei Abstände von ca. 80 Metern durchaus noch akzeptabel, dies unterliegt aber der Einzelfallprüfung.

Bei Fragen zur Abgrenzung des Innenbereichs und der damit verbundenen Bebaubarkeit eines Grundstückes kann man sich zunächst an die Planungsabteilung der Gemeinde wenden. Auskünfte erteilt auch die Bauaufsicht der Region Hannover. In vielen Fällen empfiehlt es sich, ein persönliches Beratungsgespräch zu vereinbaren. Am Ende steht dann oft eine schriftliche Bauvoranfrage. Diese ist bei der Gemeinde einzureichen und führt zu einem verbindlichen Bescheid der Baugenehmigungsbehörde.

Auskünfte erteilen:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt – Planungsabteilung.  
Region Hannover, Bauaufsicht.

## **J) Jalousie**

Das französische Wort „jalousie“ bedeutet Eifersucht. Was das mit den deutschen Rollläden zu tun hat ist unklar. Vielleicht steht tatsächlich der eifersüchtige Schutz der privaten Sphäre vor unerwünschten Blicken im Vordergrund. Rollos, Fenster-Läden, Lamellen-Jalousien, Markisen, und wie auch immer sie heißen haben eines gemeinsam: Sie bieten Schutz gegen ungewünschte Einblicke, aber auch gegen Sonneneinstrahlung für Dach, Fenster, Fassade und Wintergarten.

Ein farblich abgestimmtes Jalousieprogramm verleiht Fenstern eine ganz individuelle Note. Das Spiel zwischen Licht und Farbe lässt sich durch stufenlose Veränderung der Lamellenneigung wirkungsvoll beeinflussen. Jalousien bieten sowohl effektivem Sonnenschutz und ästhetisches Wohnempfinden und geben dem Innenraum ein eigenes Ambiente. Auch elektrisch oder manuell zu betätigende Markisen bringen viele Vorteile. Sie können nicht nur bei Regen und Wind auf Ihrer Terrasse sitzen und sind geschützt, sondern haben auch im Sommer einen wirkungsvollen Sonnenschutz.

Elektrisch oder manuell betriebene Folienrollos und Lamellen-Jalousien können sogar in den Scheibenzwischenraum des Isolierglases eingebaut werden. Sie sind bequem und zuverlässig nach Bedarf steuerbar. Die unterschiedlichen auf dem Markt angebotenen Produkte erfüllen hohe Ansprüche an Gestaltung sowie an das Wohlbefinden und die Energieeinsparung der Bewohner. Die Vorteile einer Jalousie: Sonnenschutz, Sichtschutz und Blendschutz nach Bedarf, blendfreie Lenkung des Tageslichts in die Raumtiefe.

Egal ob Fensterladen, Rollo oder Jalousie: Alle diese Produkte bedürfen grundsätzlich keiner Baugenehmigung. Bei einer Markise allerdings könnten nachbarliche Belange berührt sein. Zum Beispiel, wenn bei einem Reihen- oder Doppelhaus die Terrasse nebenan gleich mit verschattet wird. Hier empfiehlt es sich, im Vorfeld eine schriftliche Zustimmung des Nachbarn einzuholen.

Auskünfte erteilen:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt – Planungsabteilung.  
Region Hannover, Servicebüro Bauen

## **K) Kommunales Bauland**

Die Schaffung von Bauland wird durch die gemeindliche Planungshoheit ermöglicht. Im Rahmen dieser bestimmt jede Stadt oder Gemeinde, ob und wie viel, vor allem aber wo Bauland ausgewiesen werden soll und stellt entsprechende Bauleitpläne auf. Grenzen ziehen allenfalls die Vorgaben der Raum- und Regionalplanung. Das so planerisch hervorgebrachte Angebot an Bauland wird zumeist privat vermarktet. Wenn die Angebotsseite nach anderen Regeln funktioniert als die Nachfrage, kann es Probleme geben. Mehr Baulandausweisung widerspricht den Interessen derer, die bereits baureife Grundstücke besitzen und kann auch mit den beschränkten Kapazitäten von Schulen, Kindergärten usw. kollidieren. Auch Anstiege der Baulandpreise und damit des Bodenrichtwerts sind oft vorprogrammiert.

Um dies in geordnete Bahnen zu bringen und um preisdämpfend auf den Grundstücksmarkt einzuwirken, verfolgen manche Kommunen – so auch die Gemeinde Isernhagen – das Konzept "Kommunales Bauland". Dies bedeutet, dass Baulandflächen erst entwickelt werden, wenn die Verfügbarkeit der Grundstücke gesichert ist. So kann erschlossenes Bauland zu vertretbaren Preisen direkt an den Endverbraucher veräußert werden. Ein spekulativer Zwischenhandel wird im Kosteninteresse ausgeschlossen.

In Isernhagen werden – auf der Grundlage eines vor vielen Jahren gefällten Ratsbeschlusses – grundsätzlich neue Baugebiete als kommunales Bauland entwickelt. Am Anfang stehen Verhandlungen mit den Grundeigentümern und zumeist der Abschluss notarieller Kaufangebote. Erst danach erfolgt die Planung, also die Aufstellung eines Bebauungsplans und ggf. einer Flächennutzungsplanänderung. Sobald die Pläne rechtskräftig sind, beauftragt die Gemeinde die Erschließung, d.h. den Bau von Straßen, Abwasserkanälen und Versorgungsleitungen. Parallel beginnt die Vermarktung an die Einzelbauherren. Eine Besonderheit in Isernhagen sind die Förderprogramme für den Einsatz regenerativer Energiequellen usw., die Preisnachlässe beim Grunderwerb in kommunalen Wohnbaugebieten anbieten.

Ziele des kommunalen Bodenmanagements sind die Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung und die Bereitstellung preiswerten Baulandes, sowie die Förderung des sozialverträglichen Wohnungsbaus und die Förderung ökologischer Maßnahmen. Auch die finanzielle Entlastung der Kommune ist ein wichtiges Ziel.

Auskünfte erteilen:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt – Planungsabteilung.

Gemeinde Isernhagen, Amt für Wirtschaft und Finanzen

## L) Lärmimmissionen

Lärm kann krank machen. Deshalb legen die einschlägigen Rechtsnormen Grenzwerte für Lärmeinwirkungen fest. So gibt es eine DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau. Diese gibt insbesondere vor, was bei neuen Siedlungsplanungen zu berücksichtigen ist. So gelten in einem Wohngebiet deutlich niedrigere Orientierungswerte als in einem Mischgebiet oder gar einem Gewerbe- oder Industriegebiet. Auch die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) und verschiedene Bundesimmissionsschutzverordnungen schreiben genaue Belastungswerte unterschiedlicher Lärmarten und anderer Störfaktoren fest.

Immissionen sind immer das, was an belastenden Umweltfaktoren bei einem ankommt. Lärm steht hierbei unter den Störfaktoren wohl an erster Stelle. Zu unterscheiden ist Verkehrslärm von Schiene, Straße oder aus der Luft, Lärm von Gewerbebetrieben, von Kneipen und Biergärten, von Sportstätten und auch Sozialgeräusche von Schulen und Kindergärten oder das Zuschlagen von Autotüren. Fluglärm ist gerade in Isernhagen ein Thema für sich, insbesondere bei Nachtflügen ist die Belastung oft erheblich. Auch das Knattern des Rasenmähers oder Partygeräusche können zuweilen unangenehme Immissionen darstellen. Diese sind aber Teil des sozialen Lebens in der Nachbarschaft und grundsätzlich hinzunehmen. Zu beachten ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und auch das Einhalten von Ruhezeiten, etwa bei Mähen über Mittag oder in der Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen.

Das Gegenteil von Immissionen sind Emissionen: Also nicht das, was ankommt, sondern alles, was von einer Quelle ausgeht. Im Konfliktfall gibt es Messungen oder zumeist Berechnungen. Daraus werden dann Maßnahmen des aktiven oder passiven Schutzes abgeleitet. Aktiver Schutz setzt immer an der Quelle an, beim Straßenlärm also mit leiseren Fahrzeugen, Geschwindigkeitsbegrenzung, Flüsterasphalt oder Lärmschutzwahl. Passiver Schallschutz liegt am von den Immissionen betroffenen Gebäude und kann die Ausrichtung der Räume aber auch die bessere Dämmung von Außenbauteilen und von Fenstern bedeuten.

Bei Lärmimmissionen bzw. bei der Vorsorge gibt es unterschiedliche Zuständigkeiten

Auskünfte erteilen:

Region Hannover, Bauaufsicht - Servicebüro

Region Hannover, Gewerbeaufsichtsamt

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt – Planungsabteilung.

Gemeinde Isernhagen, Amt für Wirtschaft und Finanzen

Die Regions-Bauaufsicht ist immer auch zuständig bei allen Erstattungen für Schallschutzmaßnahmen etc. im Zusammenhang mit Fluglärm. Bei der Lärminderungsplanung ist allerdings auch die Gemeinde gefragt.

## M) Mobilfunksendeanlagen

Ein Handy hat fast jeder, Mobilfunk soll allen Bürgern zugänglich sein. Gleichzeitig ist aber auch die Sicherheit für die Bevölkerung zu beachten. Ziel ist dabei, den sogenannten "Elektrosmog" im Sinne eines vorsorgenden Gesundheitsschutzes möglichst niedrig zu halten

Neben der herkömmlichen GSM-Technik und UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) wird das Netz zunehmend auf LTE (Long Term Evolution) aufgerüstet. Es bestehen in der Bundesrepublik ca. 74.000 Senderstandorte (Quelle: Bundesnetzagentur).

Die Dichte von Funktürmen in der Landschaft und Antennenanlagen auf Gebäuden ist unübersehbar. Alleine in der Gemeinde Isernhagen gibt es bisher 17 Standorte von Mobilfunksendeanlagen, davon 9 auf Dächern, 5 auf freistehenden Türmen und 3 auf Hochspannungsmasten.

Für die Standortfindung von Handy-Sendern ist eine „Verbändevereinbarung“ bedeutsam, die im Jahr 2001 zwischen den kommunalen Spitzenverbänden und den Mobilfunkfirmen geschlossen wurde. Danach haben sich die Netzbetreiber freiwillig verpflichtet, die Städte und Gemeinden frühzeitig über ihre Planungen zu informieren und kommunale Standortvorschläge zu prüfen.

Welche Sicherheiten bei Mobilfunksendeanlagen einzuhalten sind, ist international unterschiedlich geregelt. In der Bundesrepublik sind die rechtlich zwingenden Grenzwerte in der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung vorgegeben, die auch "Elektrosmog-Verordnung" genannt wird. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte an jedem einzelnen Mobilfunkstandort unterliegt der Kontrolle der Bundesnetzagentur.

In Isernhagen hat der Rat im Jahr 2002 beschlossen, den Netzbetreibern vorrangig eigene Grundstücke für die Sendeanlagen anzubieten und hierfür die Einhaltung deutlich empfindlicherer Grenzwerte zu fordern und vertraglich zu vereinbaren.

Mögliche Langzeitwirkungen von Mobilfunkwellen auf den menschlichen Körper sind umstritten. Bisher gibt es allerdings keinen allgemein akzeptierten Nachweis der Schädlichkeit hochfrequenter elektromagnetischer Wellen des Mobilfunkbereichs. Dennoch besteht immer noch Forschungsbedarf zu der Frage, ab welchem Grenzwert Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden können.

Auskünfte erteilen:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt, Abt. Umwelt und Grün

## **N) Nutzungsänderung**

Nutzungsänderungen baulicher Anlagen gelten als Baumaßnahmen. Sie bedürfen einer Baugenehmigung, wenn das öffentliche Baurecht an die bauliche Anlage in der neuen Nutzung andere oder weitergehende Anforderungen stellt. Solche Anforderungen können sich z.B. ergeben aus erhöhten Lärmimmissionen, geändertem Stellplatzbedarf oder auch aus arbeitsrechtlich bedingten Forderungen. Deshalb ist es wichtig, schon vor Anmeldung eines Gewerbes zu prüfen, ob das öffentliche Baurecht berührt wird, eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt oder erforderlich ist.

Eine Baugenehmigung wird z.B. immer dann gefordert, wenn ein bisheriger Wohnraum zukünftig gewerblich – etwa für ein Versicherungsbüro oder als Behandlungsraum – genutzt werden soll. Auch wenn landwirtschaftliche Gebäude für ein Gewerbe – einen Handwerksbetrieb oder als Firmenlager – umfunktioniert werden sollen, ist eine Genehmigung einzuholen. Generell gilt: Wird eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung ohne Baugenehmigung vorgenommen, kann dies – wie bei einem „Schwarzbau“ – zum Stilllegen des Vorhabens sowie zu einem Ordnungswidrigkeitsverfahren führen.

Was müssen Sie tun: Stellen Sie zunächst einmal fest, welche Nutzung derzeit in dem Gebäude genehmigt ist, in dem Sie Ihre gewerbliche Tätigkeit ausüben wollen. Wenn Sie unsicher sind, ob bei Ihrer Gewerbeanmeldung – wegen einer Nutzungsänderung – auch eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, sprechen Sie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Planungsabteilung oder die Bauaufsicht bei der Region Hannover an.

Sofern Sie eine Baugenehmigung benötigen, müssen Sie bzw. ihr Architekt einen entsprechenden Antrag stellen. Hierzu sollte ein Bauantragsformular verwendet werden. Antragsformulare erhalten Sie in der Planungsabteilung oder zum Herunterladen und Ausdrucken unter der Stichwortsuche Bauantrag. Alle Unterlagen reichen Sie bitte bei der Gemeinde Isernhagen ein. Diese werden mit einer gemeindlichen Stellungnahme an die Bauaufsicht weitergeleitet, die dann den (kostenpflichtigen) Bescheid erteilt.

Auskünfte erteilen:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt, Planungsabteilung  
Region Hannover, Bauaufsicht.

## Ö) Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen findet immer eine Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Dabei vollzieht sich die Bauleitplanung auf zwei Ebenen: Der vorbereitende Bauleitplan heißt Flächennutzungsplan. Er stellt für das gesamte Gemeindegebiet die unterschiedlichen Nutzungen dar. Der verbindliche Bauleitplan, auch Bebauungsplan genannt, setzt dann für konkrete Bereiche im kleinen Maßstab rechtsverbindlich fest, was auf den einzelnen Grundstücken planungsrechtlich zulässig ist. Zu jedem Bauleitplan gehört eine ausführliche Begründung. Jeder Bürger hat das Recht, diese Pläne bei seiner Gemeindeverwaltung einzusehen und bei der Aufstellung im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung mitzuwirken.

Das Baugesetzbuch sieht für Bauleitplanverfahren im Regelverfahren eine zweistufige Beteiligung vor. Zum einen im Stadium der „frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ zum Vorentwurf, zum anderen im Rahmen der einen Monat dauernden „öffentlichen Auslegung“ des Entwurfs. Immer können Änderungsvorschläge, Bedenken, Kritik etc. von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden. Alle Stellungnahmen werden von der Gemeinde im Rahmen der sogenannten „Abwägung“ behandelt. Die Anregungen zum Vorentwurf bei der „frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ werden von der Gemeinde bei der Erarbeitung des Bauleitplan-Entwurfs gewürdigt. Der Verwaltungsausschuss muss dann entscheiden, ob die Äußerungen beim Planentwurf berücksichtigt werden. Eine individuelle Information der Bürger über das Ergebnis der Abwägung erfolgt nicht.

Der - ggf. gegenüber dem Vorentwurf geänderte - Entwurf des Bauleitplans wird nach entsprechendem politischem Beschluss öffentlich ausgelegt. Die Auslegung dauert einen Monat und findet – nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung – in der Regel durch Aushängen der Pläne in den Verwaltungsräumen der Planungsabteilung sowie im Internet unter [www.isernhagen.de](http://www.isernhagen.de) statt. Danach wird erneut abgewogen, über die bei der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen entscheidet abschließend der Gemeinderat. Hierbei wird über die Eingaben aus der Öffentlichkeitsbeteiligung abgestimmt. Ganz am Ende stehen der Satzungsbeschluss (B-Plan) oder der Feststellungsbeschluss (F-Plan) des Rates. Das Ergebnis der Ratsentscheidung wird den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Behörden, die etwas vorgebracht haben, in schriftlicher Form mit dem Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Seit 2006 besteht neben dem Regelverfahren die Möglichkeit bei Planungen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und den Vorentwurf des Bebauungsplanes zu verzichten. In diesem Fall beginnt die Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Auslegung. Sofern die Planunterlagen nach der Beteiligung verändert werden, ist eine erneute Beteiligung erforderlich.

Alle Termine und Informationen zur Öffentlichkeitsbeteiligung sind „ortsüblich“ bekannt zu machen. In Isernhagen finden sich diese Informationen regelmäßig im „Blick in unserer Gemeinde“ und darüber hinaus im Internet.

## P) Parkplätze

Den Begriff Parkplatz streift die Niedersächsische Bauordnung nur am Rande. Und zwar da, wo es um öffentliche Parkplatzflächen geht. Auf Baugrundstücken ist immer nur von KfZ-Einstellplätzen oder auch von „baulichen Anlagen für Kraftfahrzeuge“ die Rede. Diesen sind in dem Gesetzestext gleich mehrere Paragraphen gewidmet.

Wichtig ist der Begriff der „notwendigen“ Einstellplätze, die zwingend auf dem Baugrundstück anzulegen sind. Ihre Zahl ist abhängig von der jeweiligen Nutzung. Hierzu gibt es Richtlinien, die bei allen Bauvorhaben verbindlich zu beachten sind. Danach sind etwa bei Einfamilienhäusern 1-2 Stellplätze je Wohnung anzulegen, bei Büro- und Praxisräumen 1 Stellplatz je 30-40m<sup>2</sup> Nutzfläche und bei Gaststätten von örtlicher Bedeutung 1 Stellplatz je 8-12 Sitzplätze. Für alle Nutzungsarten wird also ein bestimmter Schlüssel vorgegeben. Mit jedem Bauantrag ist ein entsprechender Stellplatznachweis zu erbringen.

Wichtig bei der Anordnung von Stellplätzen (und auch Carports und Garagen): Diese dürfen zusammen mit ihren Zufahrten nicht zu „unzumutbaren Belästigungen“ von Nachbargrundstücken führen. Dies ist immer dann zu befürchten, wenn Stellplätze ganz am Ende des Grundstücks angelegt werden oder wenn Hinterliegergrundstücke über viele Meter entlang der Nachbargrenze und dessen Ruhebereich angefahren werden sollen. Manchmal reicht in solchen Fällen eine schriftliche Zustimmung des oder der Nachbarn, um doch eine Genehmigung zu bekommen. In einigen Fällen hilft aber nur eine Umplanung und die Verlegung des Stellplatzes nah an die Straße.

Bei Neubauten ist der Stellplatznachweis nur selten ein Problem, bei Nutzungsänderungen im Bestand allerdings schon. Beispielsweise, wenn eine Gaststätte erweitert oder in einem Wohnhaus zusätzlich eine gewerbliche Nutzung untergebracht wird. Können die erforderlichen Kundenparkplätze nicht auf dem Grundstück untergebracht werden, kann versucht werden, die Stellplätze gegen Zahlung eines Ausgleichsbetrages bei der Gemeinde abzulösen. Wird ein entsprechender Antrag gestellt, muss zunächst geprüft werden, ob es auf dem Grundstück wirklich unmöglich ist, die notwendigen Einstellplätze anzulegen. Ebenso ist zu prüfen, ob in der näheren Umgebung Parkraum im öffentlichen Bereich vorhanden ist. Bei positiven Ergebnissen kann der Geldbetrag für die Ablöse ermittelt werden. Dieser bemisst sich aus dem Vorteil, der dem Antragsteller aus dem Verzicht auf den Bau des Stellplatzes entsteht, also den Grundstücks- und den Herstellungskosten. Die Ablösebeträge liegen meist bei zwei- bis dreitausend Euro und müssen von der Gemeinde zweckgebunden verwendet werden.

Auskünfte erteilen:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt, Planungsabteilung  
Region Hannover, Bauaufsicht.



## Q) Qualifizierter Lageplan

Für den Bauantrag ist immer ein Lageplan der Katasterbehörde erforderlich. Die heißt heute LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen.

An das LGLN – vielen immer noch unter „Katasteramt“ geläufig – muss man sich wenden, um einen aktuellen Plan vom eigenen Grundstück zu bekommen.

Qualifiziert ist ein Lageplan immer dann, wenn die Örtlichkeit besichtigt und der aktuelle Gebäudebestand eingemessen worden ist. Dies ist manchmal erforderlich, besonders dann, wenn es in der Umgebung gerade Bautätigkeit gegeben hat. Das Gegenteil ist der einfache Lageplan, der ohne weitere Messungen auf der Grundlage der vorhandenen Katasterunterlagen herausgegeben wird. Ob für einen Bauantrag ein „qualifizierter“ oder ein „einfacher“ Lageplan erforderlich ist, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde, also die Region Hannover. Qualifizierte Pläne werden nur bei etwa 10 Prozent aller Bauvorhaben gefordert, manchmal sind sie vor allem zur Beurteilung von Grenzabständen unverzichtbar.

Für Bauherren liegt der Unterschied vor allem im Preis. Während ein einfacher Lageplan für ein durchschnittliches Einfamilienhaus schon für 170 Euro zu haben ist, kostet der qualifizierte Plan für das gleiche Objekt 590 Euro. Der Preiskatalog des LGLN ist nach der Höhe der Baukosten gestaffelt. Diese Staffel beginnt bei einfachen Lageplänen und Baukosten bis 10.000 Euro bei 76 Euro. Bei den qualifizierten Plänen sind für das schon mal bei aufwändigeren Bauten (Baukosten zwischen 500.000 und 2,5 Millionen Euro) 1.860 Euro fällig. Erkundigen Sie sich hier im Vorfeld.

Schlichte Pläne – wie etwa ein Ausdruck des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS – reichen bei Stellung eines Bauantrags also nicht aus. Da muss in jedem Fall ein amtlicher – einfacher oder qualifizierter - Lageplan beigebracht werden. Dieser enthält neben der Planzeichnung und den Stempeln der Katasterbehörde auch eine Aufstellung der Eigentümer der abgebildeten Flurstücke. Für eine Bauvoranfrage braucht es keinen qualifizierten Lageplan. Hierzu gibt das LGLN Auszüge aus dem ALKIS heraus: Eine DIN-A 4 – Liegenschaftskarte im Maßstab 1 zu 1.000 ist für rund 22 Euro zu haben.

## R) Reklame

Reklameschilder heißen im Behördendeutsch Werbeanlagen. Das sind kleine Schilder an Zäunen und Hauswänden ebenso wie Transparente und Fahnenmasten sowie große Tafeln oder Ausleger für wechselnde Produktwerbung. Auch periodisch auftretende Hinweise auf Großveranstaltungen zählen zu den Werbeanlagen, genau wie die zu Wahlen das Straßenbild beherrschenden Plakate der politischen Parteien.

Werbung im öffentlichen Raum unterliegt strengen Vorschriften. Der Reklame widmet etwa die niedersächsische Bauordnung einen ganzen Paragraphen. Der Gesetzgeber hat die Vorschriften bewusst einschränkend formuliert. Werbung soll zwar auffallen, darf aber schutzwürdige Interessen unbeteiligter Dritter nicht verletzen. Belästigung durch Werbung ist zum Beispiel dann der Fall, wenn grellblinkende Anlagen oder auch gehäufte Hinweisschilder das Ortsbild dominieren.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen in vielen Ortslagen nur an der sogenannten „Stätte der Leistung“ zu lässig. Also nur direkt am Betrieb, der eine bestimmte Leistung anbietet. Dies gilt etwa für Wohn- aber auch für Dorfgebiete. „Werbeanlagen dürfen nicht erheblich belästigen“, sagt darüber hinaus der Paragraph 50 der Niedersächsischen Bauordnung. Dies gilt für die Größe, aber auch ihre Häufung oder Beleuchtung. Diese Vorschrift regelt die Zulässigkeit der Reklame im öffentlichen Raum.

Genehmigungsfrei sind Werbeflächen nur bis zu einer Größe von einem Quadratmeter. Ebenso keiner Baugenehmigung bedarf vorübergehende Werbung zu Veranstaltungen oder Wahlen. Das gleiche gilt für Fahnenmasten und Warenautomaten. Für fast alles andere ist ein Bauantrag zu stellen.

Auskünfte erteilen:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt, Planungsabteilung  
Region Hannover, Bauaufsicht.

## **S) Siedlungsbeschränkungsbereich**

Fluglärm ist gerade in Isernhagen ein Thema für sich, insbesondere bei Nachtflügen ist die Belastung oft erheblich: Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist auf dem Weg zum Großflughafen und für Niedersachsen als Wirtschaftsfaktor von besonderer Bedeutung. Demzufolge ist übergeordnetes Ziel des Landes, seine Entwicklungschancen im transeuropäischen Flughafennetz zu sichern und nicht von heranrückender Bebauung behindern zu lassen. Siedlungsbeschränkungen sind die Folge.

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) schreibt die Einrichtung von Lärmschutzbereichen für alle Verkehrsflughäfen in der Bundesrepublik Deutschland vor, auf denen strahlbetriebene Fluglinien starten und landen. Auch am Flughafen Hannover umfasst der Lärmschutzbereich das Gebiet außerhalb des Flughafen-Geländes, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel bestimmte Grenzwerte überschreitet. Darüber hinaus hat das Land Niedersachsen in seinem Landesraumordnungsprogramm (LROP) einen erweiterten Siedlungsbeschränkungsbereich festgelegt. Bei der letzten Änderung des LROP wurden diese Siedlungsbeschränkungsbereiche stark vergrößert.

Die Gemeinde Isernhagen ist von dieser Festsetzung besonders stark betroffen: Waren früher etwas mehr als 9 Hektar Siedlungsfläche von der Beschränkung erfasst, sind es seit 2008 fast 285 Hektar. Die Fläche mit den Einschränkungen sieht auf der Gemeindegkarte wie eine lange „Nase“ aus, die von Westen über die Ortschaften H.B., N.B., und K.B. ragt. Innerhalb dieses Bereiches dürfen in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen keine neuen Flächen bzw. Gebiete für Wohnnutzungen und besonderes lärmempfindliche Einrichtungen dargestellt oder festgesetzt werden. Privates Bauen auf vorhandenen Bauplätzen bzw. in Baulücken ist in den Siedlungsbeschränkungsbereichen auch weiterhin möglich, es gibt also kein generelles Bauverbot. Allerdings weist die Bauaufsichtsbehörde bei neuen Wohnhäusern in diesem Bereich auf entsprechend erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen hin.

Anders kann es in den Bauverbotszonen aussehen: Hier sind bei Vorhaben im Außenbereich bereits Genehmigungen versagt worden.

Wegen der erheblichen Eingriffe in die gemeindliche Planungshoheit zugunsten einseitiger Entwicklungsmöglichkeiten des Flughafens ist Isernhagen vor das Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg gezogen. Mit Urteil vom 01. Juli 2010 hat das OVG die Klage der Gemeinde gegen das Land abgewiesen und den Siedlungsbeschränkungsbereich des LROP 2008 für rechtmäßig erklärt. Die Gemeinde Isernhagen wird gegen diese Entscheidung beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde einlegen. Gleichzeitig soll gegen die Anfang 2010 in Kraft getretene Neuregelung des Nachtflugverkehrs ein Klageverfahren vor dem OVG Lüneburg geführt werden.

Auskünfte erteilen:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt, Planungsabteilung  
Region Hannover, Bauaufsicht

## T) Teiche

Es müssen ja nicht immer gleich Koi-Karpfen sein. Die sind sündhaft teuer. Und vielleicht auch keine Kammolche. Denn die sind als bedrohte Art streng geschützt. Aber Fische und heimische Amphibien im schön bepflanzten Gartenteich zu erleben, kann auch mit weniger ausgefallenen Spezies seinen besonderen Reiz haben. Mehrere Dinge sind vor Anlage eines Teiches zu berücksichtigen. An erster Stelle sollte die Sicherheit stehen. Zwar gibt es keine festen Vorschriften etwa zur Einzäunung, doch immer gelten die Grundsätze der Gefahrenabwehr und der Haftung, die jeder Eigentümer, Pächter oder Mieter zu beachten hat. Danach ist vor allem dafür Sorge zu tragen, dass keine Kleinkinder in den Teich fallen und ertrinken. Dies kann ein Zaun ebenso verhindern wie eine entsprechende Anlage eines Teiches mit Flachwasserzone oder etwa am Rand im Wasser liegende Steine. Zu entscheiden ist auch, wie der Teichboden hergestellt werden soll. Die naturnahe Methode ist das Aufbringen einer dicken Lehmschicht. Hier kann es aber leicht zu Wasserverlust und Austrocknung etwa in Folge von Durchwurzelung kommen. Auch eine Ausführung in Beton oder als gemauerte Wanne kommt in Frage, zieht aber gelegentlich auch Frostschäden nach sich. Heutzutage werden die meisten Gartenteiche mit speziellen Folien ausgelegt. Diese ist reißfest und wurzeldicht und kann, richtig und unsichtbar eingebaut, viele Jahre halten. Zierteiche gelten als Garteneinrichtungen und sind als solche genehmigungsfrei. Zu klären sind dennoch manchmal baurechtliche Fragen: Zwar sind laut Niedersächsischer Bauordnung „Abgrabungen“ bis zu drei Meter Tiefe grundsätzlich im Innenbereich genehmigungsfrei. Im Außenbereich sind Teiche aber allgemein baugenehmigungspflichtig, sie werden dort für die private Freizeitgestaltung im Allgemeinen nicht zulässig sein. Für eine erwerbsmäßige Fischhaltung kann der Teich dagegen genehmigungsfähig sein. Grundwasserberührende Teiche oder solche, die der Regenwasserrückhaltung oder Versickerung dienen sollen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Größere Teiche z. B. Schwimmteiche sind jedoch nicht mehr unter "Gartengestaltung" zu fassen und können erst nach Erteilung einer Baugenehmigung errichtet werden. Als Grenze kann die maximale Größe von baugenehmigungsfreien Wasserbecken (maximal 100 m<sup>3</sup>) herangezogen werden. Grundsätzlich sind Teiche bauliche Anlagen und können z.B. nachbarliche Belange berühren. Deshalb empfiehlt sich immer ein Vorgespräch mit dem Nachbarn sowie im Zweifelsfall eine Anfrage bei der Bauaufsichtsbehörde der Region Hannover.

Ob exotische Farbkarpfen oder heimische Tier- und Pflanzenwelten: Ein Gartenteich sollte immer so angelegt sein, dass er seinen Bewohnern optimale Lebensumstände bietet. Aber wer Glück hat und seinen Teich naturnah gestaltet, kann manchmal nach Jahren auf ein besonders geschütztes Biotop in seinem Garten blicken. Teiche über 100 m<sup>2</sup> Fläche können dann nach Naturschutzrecht unter Schutz stehen.

Auskünfte erteilt:

Region Hannover, Bauaufsicht

## U) Umweltbericht

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ist gemäß Baugesetzbuch immer eine Umweltprüfung durchzuführen. Deren Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung müssen ermittelt, beschrieben und zusammenfassend bewertet werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzulegen. Jede Begründung einer Flächennutzungsplanänderung oder eines Bebauungsplanes umfasst demzufolge auch einen Umweltbericht. Ausnahme sind hier Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Bei diesen Verfahren kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Die Stärkung von Umweltbelangen in der Bauleitplanung geht zurück auf den in den 1970er Jahren entdeckten Ökologie-Gedanken, der mittlerweile Eingang in alle Rechtsgebiete gefunden hat. Einen weiteren Schub gibt es durch die laufende Vereinheitlichung des Europäischen Rechts, insbesondere zum Schutz der natürlichen Ressourcen und der Wahrung der Artenvielfalt. Seit drei Jahrzehnten steht der Begriff der Nachhaltigkeit auf der Agenda, nach der auch die Planung und der spätere Bau von Siedlungsbereichen auszurichten sind.

Ein Umweltbericht analysiert im Detail die Auswirkungen, die eine Planung auf Naturhaushalt, Landschaftsbild und Umwelt hat. Bilanziert wird der Eingriff in die unterschiedlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daneben werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und auf Kultur- und sonstige Sachgüter erhoben. Der Bericht enthält neben einer Analyse immer auch Festlegungen, durch die mögliche negative Folgen der Planung vermieden bzw. ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die Thematik ist heutzutage so komplex, dass Umweltberichte manchmal den weitaus größten Teil der Begründung eines Bauleitplans ausmachen.

Die Ausarbeitung der Berichte erfolgt zumeist durch Fachbüros, in denen Landschaftspfleger und Biologen mit anderen Experten zusammenarbeiten. Typische Themen dieser Berichte sind auch in Isernhagen immer wieder geschützte Arten wie seltene Pflanzen sowie bestimmte Fledermäuse oder Vogelarten. Werden diese im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, muss der Bericht entsprechende Auflagen machen. Manchmal reicht es, bestimmte Bereiche im Plangebiet für den Artenschutz freizuhalten oder gleich nebenan Ersatzflächen anzubieten bzw. die Bauzeit mit Rücksichtnahme auf betroffene Arten festzulegen. In anderen Fällen müssen laut Umweltbericht ganze Populationen umgesiedelt werden, was etwa bei – in Isernhagens Naturraum bedingt nicht vorkommenden – Feldhamstern gelegentlich vorkommt. Ganz selten kann ein kritischer Umweltbericht auch dazu führen, dass eine Planung wegen des erheblichen Eingriffs ganz vermieden – also eingestellt – werden muss.

Auskünfte erteilt:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt, Abteilung Umwelt und Grün

## V) Vorkaufsrecht

Obwohl der Gemeinde nach den Notarterminen alle Grundstückskaufverträge vorgelegt werden müssen, kann sie nur in sehr seltenen Fällen in den privaten Grundstücksverkehr eingreifen. In den allermeisten Fällen ist kein gemeindliches Vorkaufsrecht zu begründen. Die genauen Modalitäten sind in den Paragraphen 24 und folgende des Baugesetzbuchs geregelt. Hiernach gibt es ein Vorkaufsrecht der Gemeinde, wenn eine Fläche verkauft wird, die in einem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Das kann eine Straße oder ein Weg sein, eine Gemeinbedarfsfläche – etwa als Teil eines Schulgrundstücks – oder auch eine Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Ein allgemeines Vorkaufsrecht besteht immer in Umlegungs- oder Sanierungsgebieten oder im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Auch wenn unbebaute Grundstücke verkauft werden, die überwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, lassen sich von der Gemeinde Vorkaufsrechte begründen. Dies gilt immer dann, wenn das Grundstück in einem Wohngebiets-Bebauungsplan liegt oder im Innenbereich, der sich als Wohngebiet darstellt. Entsprechend ist es, wenn das unbebaute Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Sinn dieser Regelung soll es sein, spekulativen Weiterverkauf von Wohnbauland einzuschränken und eine zügige Bebauung zu Wohnzwecken zu sichern.

Ein besonderes Vorkaufsrecht für sämtliche unbebauten Grundstücke kann die Gemeinde per Satzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans beschließen. Ebenso sind Vorkaufsrechtssatzungen möglich in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen (z.B. Stadtsanierung) in Betracht gezogen werden.

Bei Weiterverkauf von Eigentumswohnungen oder von Erbbaurechten gibt es kein gemeindliches Vorkaufsrecht. Ebenso nicht, wenn an den Ehegatten oder einen Verwandten bis zum dritten Grade verkauft wird. Das Vorkaufsrecht darf grundsätzlich nur ausgeübt werden – so das Gesetz – wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Zur Entscheidung über das Vorkaufsrecht haben die Verkäufer – in der Praxis wird dies von den Notaren übernommen – der Gemeinde unverzüglich den Inhalt des Kaufvertrags mitzuteilen. Diese hat dann bis zu zwei Monate Zeit, den Vertrag zu prüfen und - in der überwiegenden Zahl der Fälle – eine Verzichtserklärung abzugeben. Sollte es zur Wahrnehmung des Vorkaufsrechts kommen, kann es kompliziert werden: Die Gemeinde müsste dann als Käuferin in den Vertrag einsteigen, und zwar zu den gegebenen Konditionen. Allerdings räumt das Baugesetzbuch auch die Bemessung des Kaufpreises nach dem aktuellen Verkehrswert ein.

Auskünfte erteilt:

Gemeinde Isernhagen, Bau- und Planungsamt, Planungsabteilung

## Windkraftanlagen

Wind, Sonne, Wasser, Erdwärme und Biomasse werden als regenerative oder erneuerbare Energiequellen bezeichnet. Ihre Nutzung nimmt immer mehr zu, weil die fossilen Brennstoffe Kohle, Öl und Gas absehbar aufgebraucht sind und zudem erhebliche Umweltprobleme verursachen. Dies gilt auch für die Atomenergie. Diese belastet zwar das Klima nicht mit CO<sub>2</sub>-Ausstoß, dafür aber die Umwelt über viele Tausend Jahre mit strahlendem Müll. Aus diesem Grunde hat sich die Bundesrepublik dazu entschlossen auf der Atomenergie auszusteigen.

Windkraftanlagen zur Stromerzeugung sind in den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts auf den Markt gekommen. Dank einer guten Vergütung für den ins Netz eingespeisten Strom ist die Nutzung dieser Energiequelle auch wirtschaftlich interessant geworden. Das gilt für den Landwirt, der seine Felder mit Windmühlen zusätzlich nutzen kann, ebenso wie für große Windenergieunternehmen oder Fondgesellschaften, die Anteile an Windparks als Anlageobjekte vertreiben.

Die Nutzung regenerativer Energiequellen wird vom Staat umfassend gefördert. Ehrgeiziges Ziel ist es, bis zum Jahr 2020 fast 40 % CO<sub>2</sub> einzusparen. Dies soll unter anderem durch den Ausbau erneuerbarer Energien erreicht werden. Bis 2025 soll der Anteil der Erneuerbaren am Stromverbrauch bis auf 40 bis 45 Prozent steigen. Ein großer Anteil davon aus Windkraftanlagen. Hierzu reichen die vor 20 oder bald 30 Jahren gebauten Anlagen nicht aus. Mit einem Programm der sogenannten „repowering“ werden landauf landab Altstandorte umgerüstet und leistungsstärkere Windmühlen installiert. Diese sind dann höher als die der ersten Generation und haben auch größere Rotordurchmesser. Die beste Zukunft der Windenergie liegt aber „offshore“, das heißt: Nicht an Land, sondern auf See. So sind in den letzten Jahren in Nord- und Ostsee mehrere Windparks fernab der Küste in Betrieb genommen bzw. in Bau oder Planung. Zu klären sind noch die erforderlichen Hochspannungstrassen. Denn leider weht der meiste Wind im Norden, während die meisten Stromverbraucher im Süden sind. Die Energie muss also über weite Strecken über Land transportiert werden, was auch erhebliche Probleme mit Natur- und Landschaft aufwerfen dürfte.

Das Landschaftsbild im Binnenland hat sich durch die vielen Windkraftanlagen bereits erheblich verändern. Kritiker sprechen von einer „Verspargelung“, vielerorts wehren sich Bürgerinitiativen gegen neue Anlagen. Neben der optischen Wirkung werden vor allem Schlagschatten („Diskoeffekte“), Rotorgeräusche und nächtliche Beleuchtung kritisiert. Gefordert werden vor allem ausreichend große Abstände zu Wohnhäusern bzw. bewohnten Gebieten. Auch in Isernhagen gab es im Jahr 2003 erheblichen Widerstand gegen den Bau von zwei Windrädern in Neuwarmbüchen. Hier – östlich der Gartenstadt Lohne – befindet sich eine ca. ha große Fläche, die im Regionalen Raumordnungsprogramm und auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Konzentrationsfläche für Windkraftanlagen dargestellt ist. Ein Investor hatte einen Bauantrag gestellt, seine beiden Anlagen sollten jeweils 126 Meter hoch werden. Die Proteste einer Initiative „Gegenwind Neuwarmbüchen e.V.“ führten dazu, dass die Gemeinde einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufstellte, der u.a. eine Höhenbegrenzung auf 100 Meter enthält. Damit war der Bauantrag vom Tisch, auch eine Klage vor dem Oberverwaltungsgericht Lüneburg brachte den Investor nicht weiter. Sein Projekt war damit gescheitert, seitdem ist es um den Standort Neuwarmbüchen ruhig geblieben.

Auskünfte erteilt: Bau- und Planungsamt

## Z) Zäune

Beim Zaun um das Grundstück scheiden sich schnell die Geister: „Was muss ich beachten?“ oder „Darf mein Nachbar das?“ sind häufig gestellte Fragen im Rathaus. Alles was ein Grundstück zu seiner Nachbarschaft abgrenzt, nennt man Einfriedung. Das kann ein Zaun aus Draht, Metall oder aber Holz in unterschiedlicher Beschaffenheit sein. Auch Mauern frieden Grundstücke ein, ebenso natürliche Hecken.

Drei Rechtsnormen sind bei Einfriedungen zu berücksichtigen: Zum einen örtliche Bauvorschriften, die für einzelne Baugebiete Art und Beschaffenheit der Einfriedungen vorschreiben. Ob es solche gemeindlichen Vorschriften – auch Gestaltungssatzung genannt – für das eigene Grundstück gibt, können Sie bei Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Planungsabteilung gerne erfragen.

Zum zweiten ist die Niedersächsische Bauordnung zu beachten. Diese lässt z.B. in Niedersachsen auf der Grenze eine maximal 2,0 Meter hohe und undurchsichtige Einfriedung zu, und zwar ohne Baugenehmigung.

Die dritte Rechtsvorschrift findet sich im „Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz“. Kernsatz ist hier, dass eine Einfriedung immer „ortsüblich“ sein muss. Außerdem ist vorgeschrieben, dass der Nachbar rechtzeitig im Voraus zu informieren ist, wenn ein neuer Zaun gezogen werden soll. Die so genannte „Rechtseinfriedepflicht“ bedeutet, dass jeder Eigentümer immer für die – vom Eingang aus gesehen – rechte Seite seines Grundstückes zuständig ist. Hierzu kann eine anschauliche Broschüre „Tipps für Nachbarn“ als Service kostenlos von der Homepage des Niedersächsischen Justizministeriums ([www.mj.niedersachsen.de](http://www.mj.niedersachsen.de)) heruntergeladen werden.

Grundsätzlich gilt: Immer erst mit dem Nachbarn reden, wenn eine neue Einfriedung geplant ist. Kommt eine Verständigung nicht zustande oder gibt es Unmut über eine bereits errichtete Einfriedung, kann der zuständige Schiedsman angerufen werden. Die Kontaktdaten sind über die Stichwortsuche „Schiedsman“ zu finden. Schiedsmänner sind ehrenamtlich tätige „Streitschlichter“. Die Bauverwaltungen können zum Nachbarrecht nur beratend tätig werden, weil das Gesetz nicht zum öffentlichen Baurecht gehört. Im Konfliktfall bleibt als letzte Möglichkeit nur der Gang zum Rechtsanwalt und zum Gericht.

Auskünfte erteilt: Bau- und Planungsamt