



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung - B/WBZ 2

Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg
Telefax
040 - 4 279 06 - 047
E-Mail
Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon ### ###

GZ.: B/WBZ/04976/2017
Hamburg, den 11. April 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
25.09.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

608-014
1177, 4430 in der Gemarkung: Ochsenwerder

Neubau einer Imkerei und Abriss von Wirtschaftsgebäuden

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).



Kunden-WC
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Rathaus Bergedorf
alle Busse Mohnhof

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- das Baugesetzbuch - Außenbereich nach § 35 BauGB

mit den Festsetzungen: Landschaftsschutzgebiet
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1 / 1	Flurkartenauszug
1 / 2	Lageplan
1 / 3	Lageplan
1 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
1 / 8	Isometrie
1 / 12	Baubeschreibung

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Vorhaben als bevorzugtes (privilegiertes), begünstigtes oder sonstiges Vorhaben nach der Art der Nutzung im Außenbereich zulässig (§ 35 BauGB)?**

Ja. - Das Vorhaben ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich grundsätzlich zulässig.

2. **Ist das Vorhaben nach dem Maß der Nutzung gemäß vorliegender Planung zulässig?**

Nein. - Gemäß der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation / Abteilung Agrarwirtschaft, Pflanzenschutzbehörde (BWVI) wird nur das geplante 1-geschossige Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von ca. 300 m² (siehe Vorlage 3) - nach Teilabbruch des bestehenden Gewächshauses und Abbruch des bestehenden Betriebsgebäudes (siehe Vorlage 2) - als privilegiert angesehen.

3. **Ist das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet und in Bezug auf weitere naturschutzrechtliche Vorschriften zulässig?**

Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens ist eine Privilegierung im Sinne des § 35 (1) BauGB. Hiervon hängt auch der Umfang der genehmigungsfähigen Bebauung ab. Die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Abteilung Agrarwirtschaft, Pflanzenschutzbehörde hat zum jetzigen Zeitpunkt maximal ein eingeschossiges Wirtschaftsgebäude mit etwa 300 m² Grundfläche privilegiert (siehe Antwort zu Frage 2).

Da der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet ist, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen (§ 15 BNatSchG) wird nur für dieses Betriebsgebäude das erforderliche Einvernehmen erteilen.

Siehe dazu "Naturschutzrechtliche Auflagen" als Bestandteil dieses Vorbescheides.

Hinweis

Der Vorbescheid dient nur der Klärung der gestellten Einzelfragen.
Eine weitergehende Prüfung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
Bauordnungsrechtliche Vorschriften sowie Baunebenrechte wurden somit nicht geprüft.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Vorbescheid umfasst auch die

- Anlage – bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage – naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle:

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Wentorfer Straße 38a
21029 Hamburg

HINWEISE

4. Das Vorhaben - Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße / einem öffentlichen Weg.

Es darf daher nur bebaut werden, wenn die Erschließung in ausreichender Breite vom öffentlichen Weg "Ochsenwerder Twiete" über ein anderes Grundstück durch Baulast nach § 79 Hamburgischer Bauordnung (HBauO) gesichert ist (§ 4 HBauO).

Die Bildung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung (Baulast) nach § 79 HBauO ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Anlage

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle:

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Wentorfer Straße 38a
21029 Hamburg

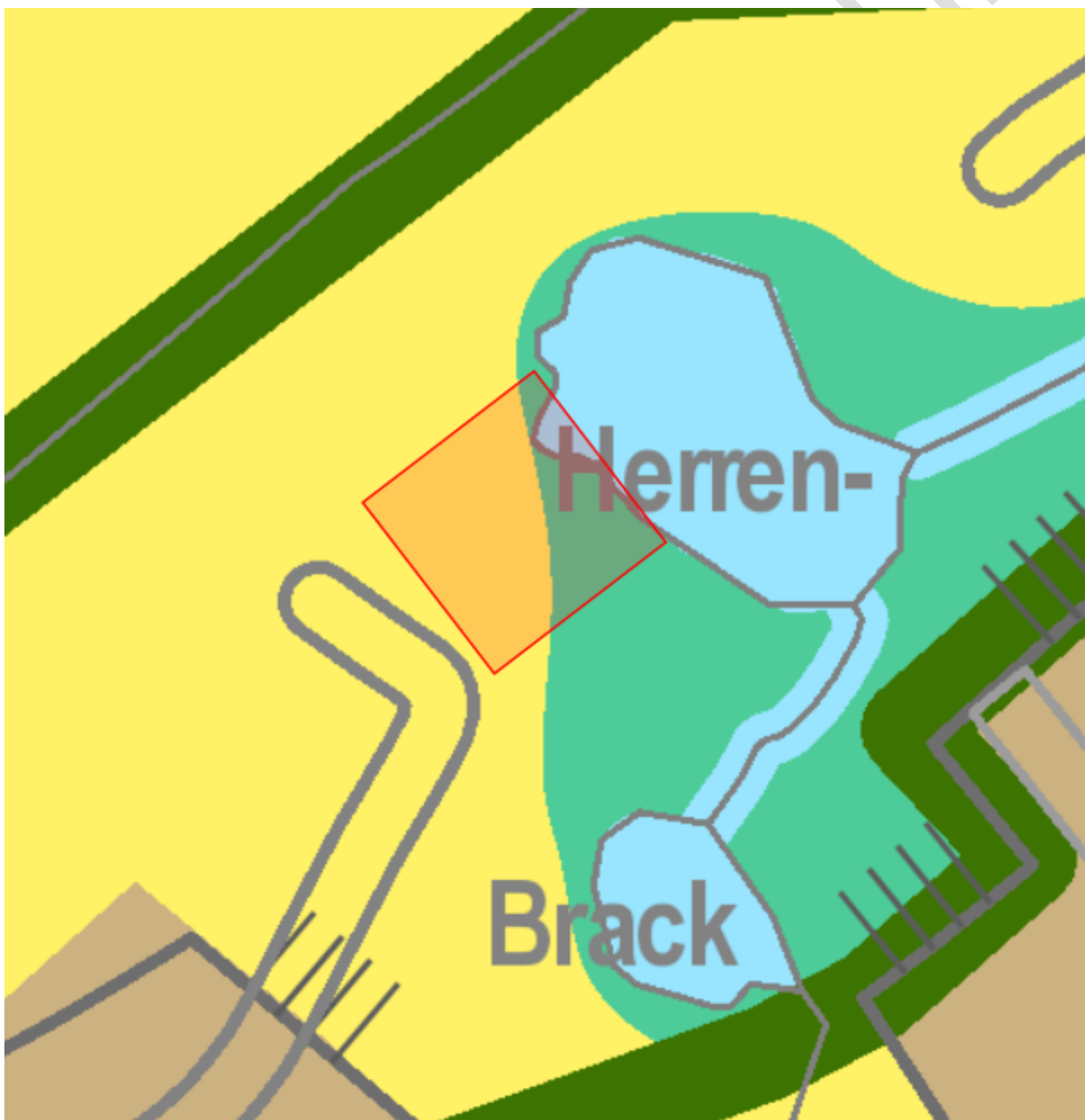
AUFLAGEN

5. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG dar. Vermeidbare Eingriffe sind vom Eingreifer zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Derzeit kann daher nur das eingeschossige Wirtschaftsgebäude mit o.g. Grundfläche in Aussicht gestellt werden.
6. Nach § 17 Abs. 4 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, für die Beurteilung des Eingriffes erforderliche Angaben zu machen.

Folgende Antragsunterlagen sind daher im Baugenehmigungsverfahren einzureichen:

7. Eine Bestandsdarstellung und –bewertung der von den Beeinträchtigungen betroffenen Flächen (z.B. Baufläche, Zuwegungen, Stellplätze, Lagerplätze, Baustellenzufahrt u.v.m.) hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild,
8. Die Darstellung und Bewertung der durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Art, Umfang und zeitlichem Ablauf,
9. Die Darstellung der beabsichtigten Vorkehrungen zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,
10. Die Darstellung und Begründung der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen einschließlich ihrer Pflege und Unterhaltung nach Art, Umfang, Lage und zeitlichem Ablauf,
11. Die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung des Ausgleiches und des Ersatzes (z.B. Baulast)
12. Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen
13. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt in Hamburg i.d.R. nach dem Punktesystem des sog. Staatsrätepapiers. Aufwertungspotential besteht am Brackufer (Rückbau von Baulichkeiten), soweit der Eigentümer damit einverstanden ist oder auch dem westlichen Teil des Flurstückes 1177.

14. Nach § 15 HambBNatSchAG (Hamburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) ist ein 10 m breiter Schutzstreifen am Brack von jeglicher Bebauung frei zu halten.
Dies ist bei der Planung für den Bauantrag zu berücksichtigen (siehe auch unter "Hinweise"). Bei dem Brack handelt es sich zudem um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 14 HmbBNatSchAG.
15. Das Landschaftsprogramm (Lapro) stellt an dieser Stelle "Landwirtschaftliche Kulturlandschaft" (gelb) und "Naturnahe Landschaft" (grün) dar (siehe anliegenden Auszug). Erforderliche landwirtschaftliche Gebäude sind auf dem gelb markierten Bereich herzustellen. Die Bebauung der grün markierten Fläche ist zu vermeiden, stattdessen sollten diese Flächen naturnah hergestellt werden (z.B. als potentielle Ausgleichsflächen).



HINWEISE

16. Die Fläche liegt in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Es gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Ochsenwerder vom 19. April 1977. Da es sich um die Neuerrichtung eines Betriebes handelt, ist eine Genehmigung nach § 3 (1) Nr. 1 der Landschaftsschutzverordnung erforderlich. Bitte beantragen Sie diese Genehmigung in Verbindung mit Ihrem Bauantrag bei o.g. Dienststelle.
17. Auf dem Flurstück 1177 steht eine Garage, die erheblich auf das Flurstück 1174 und damit in den Uferbereich des Bracks ragt. Nach § 15 HmbBNatSchAG sind bauliche Anlagen im 10 m - Bereich an Gewässern verboten.

Eine Baugenehmigung für die Garage liegt nicht vor.
Laut Luftbildern war die Garage weder 1970 noch 1979 vorhanden, d.h. sie ist nach der Unterschutzstellung zum Landschaftsschutzgebiet entstanden.
Eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung liegt ebenfalls nicht vor.

Die Garage genießt daher keinen Bestandsschutz und muss zumindest aus dem 10 m - Uferbereich entfernt werden.

18. Mindestens 1,25 m vom Uferschutzstreifen liegen auf dem Flurstück 1177. Der restliche Uferstreifen liegt auf dem Flurstück 1174, welches der Liegenschaft gehört. Eine vorübergehende Nutzung der Garage könnte bis zur Fertigstellung des neuen Betriebsgebäudes in Aussicht gestellt werden.
19. Bis zur Einreichung des Bauantrages sind diese Fragen vom Bauherrn zusammen mit dem Eigentümer des Flurstückes 1174 zu klären.
20. Eine nachträgliche Genehmigung für die Garage kann aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht in Aussicht gestellt werden.

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Beseitigung (Abbruch), Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 1
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss