



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

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

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
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 - ###
E-Mail ###

GZ.: B/WBZ/05579/2021

Hamburg, den 7. Februar 2022

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.10.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

609-016
1353, 1352, 301, 679 in der Gemarkung: Reitbrook

Prüfung einer möglichen Bebaubarkeit

VORBESCHEID

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 sind

- das Baugesetzbuch - Außenbereich nach § 35 BauGB

in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

16 / 1	Flurkartenauszug / Karte
16 / 2	Lageplan Bestand
16 / 4	Lageplan Variante 1
16 / 5	Lageplan Variante 2
16 / 6	Lageplan Variante 3
16 / 8	Baubeschreibung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB, d. h. liegt das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles?**

Die straßenbegleitende Bebauung wird mit Abständen von ca. 85,0 m und ca. 95,0 m nach Osten und Westen unterbrochen. Alle drei Varianten liegen im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

2. **Ist das Vorhaben mit Rückbau der Hofstellengebäude und einem Neubau eines Wohngebäudes auf Flurstück 301 von 15,00 m x 12,00 mit 5 Wohneinheiten wie in Lageplan Variante 1 (Vorlage 4) dargestellt, planungsrechtlich zulässig?**

Nein, diese Variante ist unzulässig, weil

- es sich nicht um eine bevorzugte (privilegierte) Baumaßnahme handelt (§ 35 (1) BauGB), insbesondere um kein Bauvorhaben, welches einem Betrieb der Landwirtschaft oder des Gartenbaues dient
- es sich nicht um ein begünstigtes Vorhaben handelt (§ 35 (4) BauGB),
- es als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 (3) Nrn. 1,2 und 5 BauGB)

3. **Ist das Vorhaben mit Rückbau der Hofstellengebäude und einem Ersatzbau des Wohngebäudes von 8,83 m x 11,20 m wie in Lageplan Variante 2 (Vorlage 5) dargestellt, planungsrechtlich zulässig?**

Nein, die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle ist nach § 35 (4) Nr. 2 c) BauGB unzulässig, weil das Gebäude bisher nicht vom Eigentümer selbst genutzt wurde.

Eine Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen ist nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und

c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

4. **Ist das Vorhaben mit Rückbau der Hofstellengebäude und einem Ersatzbau des Wohngebäudes von 8,83 m x 11,20 m sowie Neubau eines Einfamilienhauses auf Flurstück 1352 wie in Lageplan Variante 3 (Vorlage 6) dargestellt, planungsrechtlich zulässig?**

Das beantragte Vorhaben ist unzulässig, weil

- es sich nicht um eine bevorzugte (privilegierte) Baumaßnahme handelt (§ 35 (1) BauGB), insbesondere um kein Bauvorhaben, welches einem Betrieb der Landwirtschaft oder des Gartenbaues dient
- es sich nicht um ein begünstigtes Vorhaben handelt (§ 35 (4) BauGB),
- es als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 (3) Nrn. 1,2 und 5 BauGB)

5. **Wäre ein neu zu gründender Betrieb an jetztiger Stelle genehmigungsfähig?**

Nein, ein neu zu gründender Betrieb wie ein Handwerksbetrieb ist an dieser Stelle unzulässig. Vorhaben, die einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen (§ 35 (1) Nr. 3 BauGB) sind in erster Linie Gewerbebetriebe, aber auch sonstige Betriebe, die nicht die förmlichen Voraussetzungen eines Gewerbebetriebes haben, wie z.B. Unternehmen der Urproduktion. Ortsgebunden ist ein gewerblicher Betrieb, wenn das betreffende Gewerbe nach seinem Wesen und nach seinem Gegenstand und nicht etwa nur aus Gründen der Rentabilität ausschließlich auf die geografische oder geologische Eigenart der fraglichen Stelle angewiesen ist.

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).

Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer öffentlichen Hochwasserschutzanlage. Die Prüfung unterliegt nicht unserem Rechtsbereich und würde daher bei einem Baugenehmigungsverfahren durch Beteiligung des LSBG geprüft werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 1, 2 und 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss