



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

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon - ###
Telefax ###
E-Mail Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

GZ.: B/WBZ/03012/2014
Hamburg, den 19. September 2014

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	08.08.2014
Belegenheit	###
Baublock	608-003
Flurstück	3592 in der Gemarkung: Ochsenwerder

Ist die Errichtung von einem Wohnhaus an der Stelle im Lageplan planungsrechtlich zulässig?

VORBESCHIED

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

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- das Baugesetzbuch - Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB)
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
- die beigefügten Vorlagen Nummer
2 / 1 Flurkartenauszug

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



Kunden-WC
Aufzug

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

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Errichtung von einem Einzelwohnhaus an der Stelle im Lageplan planungsrechtlich zulässig?

Für das von Ihnen beantragte Vorhaben wird eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt, da es den geltenden planungsrechtlichen Vorschriften widerspricht. Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB, sondern im Außenbereich und ist dort nach § 35 BauGB nicht zulässig.

Begründung

Der Bebauungszusammenhang endet mit der Nr. 73.

Ein topographisch natürlicher prägnanter Einschnitt in der Landschaft, der als Abschluss eines bebauten Bereiches wirken könnte, ist nicht vorhanden.

Der Ochsenwerder Mühlenweg ist ein Weg, der weder prägnant noch natürlich ist.

Damit beginnt ab der Nr. 73 der Außenbereich.

Im Außenbereich ist ein nicht privilegiertes Wohnhaus nicht zulässig. Gegen eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB sprechen die öffentlichen Belange Flächennutzungsplan (Fläche für die Landwirtschaft), Lapro/Apro und Naturschutz. Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Nördlich Nr. 73 verläuft im vorderen Teil schräg zum Ochsenwerder Mühlenweg ein Altarm der Gose-Elbe. Dieser ist mit typischer Pestwurz bewachsen und stellt als landschaftliches Strukturelement eine eindeutige optische Grenze zwischen schmalem, derzeit hausgärtnerisch (Rasen) genutzten straßennahen Teil des Flurstückes und dem rückwärtigen, größeren landwirtschaftlich (Mähwiese) genutzten Teil des Flurstückes dar.

Die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche nordöstlich des Altarmes ist eindeutig als Außenbereich anzusprechen. Das Lapro/Apro stellt hier landwirtschaftliche Flächen (Grünlandnutzung) und Auenentwicklung dar. Ziele der Auenentwicklung ist auch, die Vermeidung von Bebauung bzw. sogar die Herausnahme bestehender Baulichkeiten.

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 schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

###

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

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

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss