



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/03720/2017
Hamburg, den 13. September 2017

Verfahren
Eingang
Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
19.07.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

605-011
1202 in der Gemarkung: Altengamme

Ist die Errichtung von 2 Einzelhäusern mit je 4 Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig?

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- das Baugesetzbuch - Außenbereich nach § 35 BauGB



Kunden-WC
Aufzug

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

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

Begründung

Das Vorhaben ist unzulässig, weil

- es sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet (§ 34 BauGB)
- es sich nicht um ein bevorzugtes (privilegiertes) Vorhaben handelt (§ 35 Abs.1 BauGB)
- es sich nicht um ein begünstigtes Vorhaben handelt (§ 35 Abs. 4 BauGB)
- es als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 Abs.2 bzw. 3 BauGB)

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)

Die Annahme eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB erfordert, dass zum einen eine tatsächlich aufeinander folgende, d.h. zusammenhängende Bebauung vorhanden ist und dass diese zum anderen einen Ortsteil darstellt, d.h. einen Bauungskomplex bildet, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Diese Voraussetzungen sind auf dieser Straßenseite des Horster Damms nicht gegeben. Es liegt zwar ein festgelegter Bauungszusammenhang entlang des Altengammer Hauptdeiches vor, der jedoch nur das vorhandene Gebäude Horster Damm 2 beinhaltet. Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden Horster Damm 2 und Horster Damm 18 beträgt ca. 103 m und ist somit geeignet den Eindruck eines Bauungszusammenhanges zu unterbinden. Hier kann man nicht von aufeinander folgender, zusammenhängender Bebauung sprechen. Es handelt sich um eine außenbereichstypische, lückenhafte Bebauung. Die - auf der eingereichten Liegenschaftskarte dargestellte - ehemalige Bahnlinie hat den Charakter eines Feldweges im Aussenbereich und liefert keine andere Entscheidung. Nach der Rechtsprechung (BVG) sind vom Menschen errichtete Verkehrswege keine natürlichen Grenzen und somit keine topographischen Einschnitte, die Bauungszusammenhänge begrenzen könnten.

Sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs.2 bis 4 BauGB)

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs.2 BauGB).

Das beantragte Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange, denn es widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) und des Landschaftsprogramms (LaPro). Der FNP trifft für das Grundstück die Festsetzung "Flächen für die Landwirtschaft" und das LaPro „Naturnahe Landschaft“. Die beantragten Gebäude dienen jedoch nicht der Landwirtschaft, sondern allgemeinen Wohnzwecken.

Außerdem würde es sich um eine unzulässige einseitige Erweiterung eines Bauungszusammenhanges durch das Vorhaben handeln.

Desweiteren befindet sich das Grundstück in Zone 3 des Wasserschutzgebietes, aber nur ca. 400 m entfernt von der Schutzzone 1 (Brunnen-Haupttrasse). Flächen des Überschwemmungsgebietes sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt.

Stellungnahme der Abteilung Umwelt/Naturschutzangelegenheiten zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die zwei Einzelwohnhäuser sind im Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) geplant und stellen nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in seiner geltenden Fassung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Das Landschaftsprogramm (Lapro) sieht an dieser Stelle am Horster Damm keine bauliche Entwicklung vor, sondern weist hier Flächen zur Entwicklung einer naturnahen Landschaft und als Landschaftsschutzgebiet aus. Dazu werden folgende Entwicklungsziele beschrieben:

- Schutz und Entwicklung naturnaher, vielfältiger Flächen als Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere,
- Erhalt standorttypischer Boden und Nährstoffverhältnisse
- Aufstellen von Pflege – und Schutzkonzepten
- Steuerung der Erholungsnutzung entsprechend den Belangen des Arten und Biotopschutzes
- Erhalt der extensiven Grünlandbewirtschaftung auf Nasswiesen und Feuchtgrünland
- Schutz und Pflege des jeweiligen Landschaftsbildes

Die Biotopkartierung weist hier eine wertvolle Brachflächen, teils des ehemaligen Marschenbahndamms mit halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte als ungestörter Lebensraum für Insekten und Vögel aus. Direkt an der Straße befinden sich 4 Linden.

Die LAPRO-Ausweisung für eine *naturnahe Landschaftsentwicklung* besitzt aufgrund der Seltenheit und der besonderen Wertigkeit eine höhere Bedeutung als die Ausweisung *Landwirtschaftliche Kulturlandschaft*.

Die Errichtung nicht privilegierter Bauvorhaben im Außenbereich widerspricht dem Landschaftsprogramm.

Öffentliche Belange nach § 35 (3) Nrn. 1 (Flächennutzungsplan), 2 (Landschaftsprogramm), 5 (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ...) und 7 (Entstehung einer Splittersiedlung) stehen dem Bauvorhaben entgegen.

Das naturschutzrechtliche Einvernehmen gemäß § 17 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG wird versagt.

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

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 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH