



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/02030/2018

Hamburg, den 18. Oktober 2018

Verfahren
Eingang
Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
29.03.2018

716-010
1017 in der Gemarkung: Francop

Hofstellenerweiterung, Hallenerweiterung, Neubau Betriebsleiterhaus (1 WE)

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).



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind:

- der Baustufenplan Francop
mit den Festsetzungen: landwirtschaftlicher Nutzung vorbehalten - Beurteilung
gemäß § 35 BauGB im Außenbereich
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die beigegeführten Vorlagen Nummer
 - 4 / 1 Lageplan
 - 4 / 2 Grundriss / Erdgeschoss und Dachgeschoss
 - 4 / 3 Schnitt + Ansichten
 - 4 / 4 Grundriss + Schnitt
 - 4 / 5 Ansichten

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die Vorhaben 1.) bis 3.) als bevorzugtes (privilegiertes), begünstigtes oder sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig (§ 35 BauGB)?**

Vor dem Hintergrund der dargestellten betrieblichen Situation wird die hier beantragte Erweiterung der Hoffläche, nebst Neubau einer Obstlagerhalle und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses grundsätzlich als privilegiert nach § 35 Abs.1Nr.1 BauGB angesehen.

2. **Kann das Betriebsleiterwohnhaus abweichend von den Vorgaben des B-Planes Ne11/Fc6/Cr4 nach § 2 (4) mit einem Walmdach errichtet werden?**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist zu beurteilen nach § 35 BauGB - somit keine Abweichung! Hier wäre ein Walmdach in Anlehnung der bestehenden vorderen Wohngebäude denkbar.

Positive Ermessensentscheidungen zur Zulässigkeit des Vorhabens

3. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:
 - 3.1. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB im Außenbereich unter nachstehenden Nebenbestimmungen zulässig.
Das beantragte Betriebsleiterwohnhaus wird durch die dienliche Funktion der landwirtschaftlichen Nutzung mitgezogen.
Dasselbe gilt für die Unterbringung von Erntehelfern im Gebäude 107a.

Aufschiebende Bedingung:

- Die Verlagerung der betriebsgebundenen Wohnnutzung in das geplante Betriebsleiterwohngebäude,
- die Hallenerweiterung in den Außenbereich nach Süden
- und insbesondere die Umnutzung des bestehenden Wohnhauses „Hohenwischer Straße 107 a“ zu Zwecken der Unterbringung von Erntehelfern und Auszubildenden

stehen in einen unmittelbaren sachlichen Zusammenhang.

Die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses ist deshalb erst dann zulässig, wenn die Umnutzung des vorderen Wohnhauses Hohenwischer Straße 107 a bestimmungsgemäß nutzbar ist. Für diese Umnutzung ist ein Bauantrag nach § 58 HBauO erforderlich.

Dasselbe gilt für die Hallenerweiterung.

Bedingung für den Baubeginn des Betriebsleiterwohnhauses ist die

- Innutzungnahme der Hallenerweiterung
- und die Genehmigung der Umnutzung des ehemaligen Wohnhauses Hohenwischer Straße 107 a.

Der Genehmigungsbescheid des neuen Betriebsleiterwohnhauses wird erst nach Innutzungnahme der Umnutzung des bestehenden Wohnhauses „Hohenwischer Straße 107 a“ zu Zwecken der Unterbringung von Erntehelfern und Auszubildenden rechtswirksam.

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).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

- Anlage - Naturschutzrechtliche Anforderungen
- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

Naturschutzrechtliche Anforderungen

Bedingungen für ein anschließendes Baugenehmigungsverfahren

Das Vorbescheidsverfahren Hofstellenerweiterung, Hallenerweiterung und der Neubau eines Betriebsleiterhauses mit einer Wohneinheit in Francop auf dem Flurstück 1017 der Gemarkung Francop, Hohenwischer Straße o. Nr., stellt nach §§ 14,15 und 17 BNatSchG einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar – da es sich um ein Bauvorhaben im Außenbereich handelt –, dessen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren und auszugleichen sind.

1. Es ist eine noch festzulegende **Ausgleichsfläche**, resultierend aus den versiegelten Flächen der Baumaßnahme, der Erschließung und neuen Hofflächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist ein Ausgleichsbilanzierung mit qualifiziertem Freiflächenplan zum Bauantrag einzureichen.

Für diese Ausgleichsfläche ist zum Bauantrag eine Baulast einzutragen.

2. Die Gehölzpflanzung gemäß 1. ist durchgängig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen herzustellen, wobei 1 Gehölz je 2 qm Fläche zu verwenden ist. Die Pflanzung ist mit Sträuchern (in der Mindestqualität: 2 x verpflanzt 60-100 cm hoch) und **einer noch festzulegenden Anzahl von Bäumen** (in der Mindestqualität : 3 x verpflanzt 16 – 18 cm Stammumfang) herzustellen. Die Gehölze sind in Gruppen mit max. 5 bis 10 Pflanzen je Art zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten können dem beigefügten Informationsblatt, entnommen werden.
3. Die Ersatzpflanzungen sind bis spätestens ein halbes Jahr nach Baufertigstellung umzusetzen. Die erfolgte Pflanzung ist WBZ Naturschutz zwecks Abnahme anzuzeigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft lebend zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
4. Die zu verwendenden Pflanzen – und hier insbesondere die Gehölze – sind entsprechend ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Die natürliche Entwicklung hemmende Maßnahmen sind unzulässig.

Ansprechpartner

Bezirksamt Harburg - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
- Naturschutz - Frau Mohr - Telefon: 040 - 428.71 - 3351
Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

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

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss