

Angaben zur Aufhebung des Aufstellungsbeschluss Hausbruch 41

1. Ausgangslage

Im zentralen Bereich des Plangebiets westlich der Straße Ehestorfer Heuweg befinden sich entlang der Fahrwege „Beim Bergwerk“, „Wulmsberggrund“ und „Wulmstal“ ca. 25 Haupt- zzgl. Nebengebäude. Die Häuser sind überwiegend eingeschossig und werden zum größten Teil dauerhaft bewohnt, einige werden als Ferienhäuser genutzt. Lediglich das ehemalige Landschulheim, Wulmstal 4 wird in der Hauptnutzung als Tagespflegestelle für Kinder genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die schon genannten Fahrwege, wobei sich die Fahrwege „Beim Bergwerk“ und „Wulmstal“ bis zum Haus Wulmstal 7 im Eigentum der FHH und der Fahrweg „Wulmsberggrund“ in privatem Eigentum befinden und überwiegend einen sehr geringen Ausbaustandard und schlechten Unterhaltungszustand aufweisen. Die bebauten Grundstücke sind nicht an das Sietnetz angeschlossen.

Naturräumlich gehört das Gebiet zu den Geestbereichen der Lüneburger Heide mit der Untereinheit Schwarze Berge, die südlich an die Unterelbniederung anschließen. Das Gebiet selbst weist eine ausgesprochen stark ausgeprägte Topographie sowie einen standortgerechten überwiegend geschlossenen Waldbestand auf. Das Gelände steigt von Osten im Bereich des Ehestorfer Heuwegs von ca. 30 m über NN bis auf über 70 m über NN im Südwesten im Bereich des Gebäudes Wulmstal 8.

2. Anlass der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Hausbruch 41 soll die geordnete Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung erzielt werden. Des Weiteren sollen neben einer behutsamen baulichen Nachverdichtung mit freistehenden Einfamilienhäusern, die Standorte der vorhandenen Wohnhäuser planungsrechtlich gesichert und in einem geringen Umfang Spielraum für Erweiterungen der Gebäude ermöglicht werden. Dabei soll besondere Rücksicht auf die bewegte Geländetopografie und den erhaltenswerten waldartigen Baumbestand genommen werden.

3. Zeitlicher Ablauf der bisherigen Planung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (d.h. öffentliche Plandiskussion) mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung vom 7. April 2005 (Amtl. Anz. Nr. 30, S. 778) am 28. April 2005 stattgefunden. Nach der öffentlichen Plandiskussion wurde das Bebauungsplanverfahren nicht mehr weitergeführt, da für den Eingriff in den Waldbestand keine ausreichenden Ausgleichsflächen (reale Waldfläche in räumlich gegebener Zuordnung zur Eingriffsfläche) nachgewiesen werden konnten. Der Beschluss, das Bebauungsplanverfahren vorerst ruhen zu lassen, erfolgte am 29. September 2011. Allerdings hatten die „Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation“ sowie die „Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt“ (heute „Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen“ sowie „Behörde für Umwelt und Energie“) schon zuvor vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

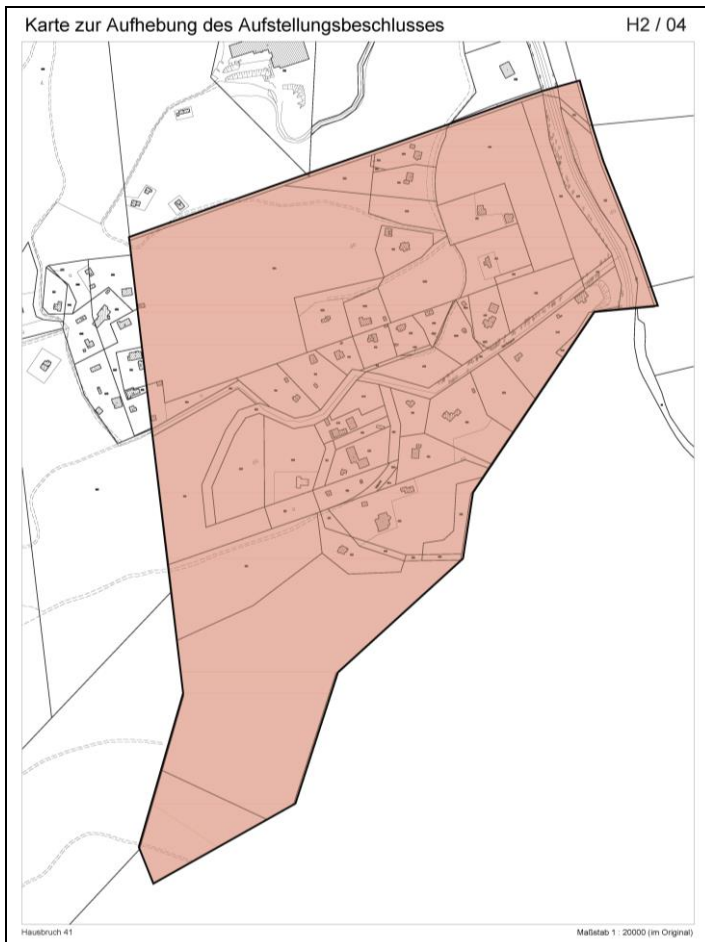
4. Ziele der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss H2 / 04 vom 24. Juni 2004 (Amtl. Anz. Nr. 77, S. 1353) zum Bebauungsplanverfahren Hausbruch 41 wird aufgehoben, da das Bebauungsplanverfahren Hausbruch 41 seit 2011 ruht, aufgrund des ruhenden Verfahrens bei den betroffenen Eigentümern und Mietern aus bauordnungsrechtlicher Sicht Unsicherheiten bestehen sowie die gravierende Ausgleichsflächenproblematik weiterhin nicht behoben werden konnte. Die vorgesehene Schaffung von nur wenigen neuen Wohneinheiten und geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Wohnhäuser sowie der vorgesehene Ausbau der Erschließungsstraße führen in der Gesamtbetrachtung zu einem unverhältnismäßig hohen Eingriff in den Wald.

Nach der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses wird die Bebaubarkeit der Flurstücke nach dem geltenden Planrecht geregelt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben verändert sich somit nicht, da das bestehende Planrecht seit der Einleitung des Planverfahrens gilt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Südwestgrenze des Flurstücks 5517, Westgrenzen der Flurstücke 5517, 5518, 1795, 1718, 1717, 1696 und 7254, Nordgrenze der Flurstücke 7254, 3383, 3384, 3380, 1706 und 1705, über die Flurstücke 6077 (Ehestorfer Heuweg) und 1739, Ostgrenze der Flurstücke 1739, 1738 und 1737, Südgrenze der Flurstücke 1737 und 6077 (Ehestorfer Heuweg), Südgrenze des Flurstücks 3408, Ostgrenze der Flurstücke 3408, 3407, 2566, 1732, 1730, 5180, 5182, 5183 und 5518, Südostgrenze der Flurstücke 5518 und 5517. (Bezirk Harburg, Ortsteil 717).



5. Etwaige planstörende Bauabsichten

Es sind keine planstörenden Bauabsichten bekannt.

6. Ausblick

Die vorhandenen Wohngebäude sind rechtlich durch HBauO und BauGB gesichert, sie genießen Bestandschutz. Für den durch das Aufhebungsverfahren betroffenen Bereich ist zukünftig weiterhin als rechtliche Grundlage der Baustufenplan Neugraben-Fischbek vom 08.06.1956 heranzuziehen. Dieser setzt in dem tangierten Bereich „Außengebiet“ bzw. „Außengebiet unter Landschaftsschutz“ fest. Großflächige Außengebietsausweisungen – wie an dieser Stelle – hat die Rechtsprechung im Jahre 2000 für unwirksam erklärt. Für die entsprechenden Bereiche sind bei Bauvorhaben somit § 34 BauGB oder § 35 BauGB als rechtliche Grundlage heranzuziehen.

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Genehmigungspraxis in diesem Bereich lässt sich feststellen, dass in der Regel Außenbereich gem. § 35 BauGB anzunehmen ist und somit bauliche Erweiterungen / Veränderungen abseits privilegierter Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sind. Die erteilten Genehmigungen für die dezentralen Abwasseranlagen seien rechtlich sicher. Der Großteil der Anwohner dieses Gebiets haben bereits ihre dezentralen Abwasseranlagen saniert oder erneuert. Eine Besielung des Gebiets ist somit nicht erforderlich.