



# 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/04603/2018

Hamburg, den 1. Februar 2019

Verfahren

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Eingang

13.09.2018

Belegenheit

###

Baublock

610-004

Flurstück

7275 in der Gemarkung: Allermöhe

### Neubau eines Funkmastes, Nutzungsänderung des Hauptgebäudes

#### 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).

#### Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- das Baugesetzbuch - Außenbereich nach § 35 BauGB

in Verbindung mit:

dem Baugesetzbuch

- die beigelegten Vorlagen Nummer



Kunden-WC  
Aufzug

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

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

67 / 1	Lageplan
67 / 2	Ansicht
67 / 5	Erläuterungsbericht

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

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Ist das Vorhaben – Errichtung eines Funkmastes - als bevorzugtes (privilegiertes), begünstigtes oder sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig (§ 35 BauGB)?

Bei dem Funkmast handelt sich hier um eine bevorzugte (privilegierte) Baumaßnahme. Die bauliche Anlage dient der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen und ist im Außenbereich nach § 35 Abs.1 Nr. 3 BauGB zulässig.

#### Sicherung des Rückbaus des BV's

Gemäß § 35 Abs. 5 BauGB ist eine Zulässigkeitsvoraussetzung, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen. Entsprechende Baulast ist im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

#### Abstandsflächen gem. § 6 HBAuO

Der Durchmesser des Mastes beträgt 4,85 m, somit entstehen Abstandflächen, weil gebäudeähnliche Wirkung vorhanden ist.

Die angefragten Funkmasten mit den Höhen 50, 70 und 100 m ergeben folgende Abstandsflächen:  $50 \text{ m} \times 0,4 = 20 \text{ m}$  /  $51,5 \text{ m} \times 0,4 = 20,60 \text{ m}$  /  $70 \text{ m} \times 0,4 = 28 \text{ m}$  /  $100 \text{ m} \times 0,4 = 40 \text{ m}$

Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen, oder per Baulast auf dem Nachbargrundstück gesichert werden.

Die Abstandsflächen können nicht abschließend geprüft werden, weil der Lageplan nicht vermassst ist. Sie können erst nach weiterer Konkretisierung in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

#### Erschließung gem. § 6 HBauO

Die Erschließung zum öffentlichen Grund ist gesichert.

Die geplante Zufahrt soll über das Nachbargrundstück erfolgen.

Hierfür ist eine Baulast nach § 79 HBauO über die Zufahrt auf dem Flurstück 7687 erforderlich.

#### Die Raum- bzw. Gebietsgebundenheit

Die Beteiligung der Behörde für Kultur und Medien hat bestätigt, dass es in der Umgebung keine weiteren Glasfaseranschlüsse bekannt sind, die der Antragsteller nutzen könnte.

Somit ist die spezifische Gebundenheit nachgewiesen; nämlich das das Vorhaben nur an diesem Standort ausgeführt werden kann – weil nur hier ein Glasfaserkabel liegt- und an jedem anderen beliebigen Standort im Außenbereich nicht. Seite 3 von 4

Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur ist nicht erforderlich.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist eine Beeinträchtigung eines Gewässers nicht ersichtlich. Generell ist jedoch zwischen Anlage/Fundament und Graben ein Abstand von 2m einzuhalten. Sollte für die Bauzeit eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden so ist bei der BUE/U1 ein entsprechender Antrag auf Absenkung und bei B/WBZ 42 ein Antrag auf Einleitung in einen Graben zu stellen.

In dem o. g. Plangebiet befindet sich möglicherweise eine Erdgasleitung der BP Europe SE. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Ich bitte Sie, sich mit der BP Europe SE in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Das Denkmalschutzamt stimmt dem Bauvorhaben unter der Voraussetzung zu, dass alle anderen Stellen auch keine Bedenken haben und keine andere Lösung gefunden werden kann. Die Flächen sind zumindest schon baulich genutzt, wobei der Funkmast in seiner Höhe in jedem Fall eine Beeinträchtigung des Baudenkmals darstellt.

Die Prüfstelle für Statik BSW/ABH 32 wurde mit der Prüfung der Statik beauftragt

## **2. Ist das Vorhaben – Nutzungsänderung des Hauptgebäudes - als bevorzugtes (privilegiertes), begünstigtes oder sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig (§ 35 BauGB)?**

Angefragt ist eine Nutzungsänderung zu Gewebezwecken. Hier soll die Firma Ihren Sitz haben. Der Betrieb hat ca. 50 Mitarbeiter für die Bereiche: Verwaltung, Vertrieb/Technik/Installation, Kundendienst, Magazin, Geschäftsführung. Weiterhin soll in dem Gebäude Lager für die Servertechnik untergebracht werden. Kubatur und Grundfläche bleibt unverändert.

Der Betriebshof mit dem Verwaltungsgebäude sind bereits vorhanden und als solche genehmigt und können weiter entsprechend der bereits vorhandenen Genehmigung genutzt werden. Zu der geplanten Teilung wird keine Stellung genommen.

### **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 1 – naturschutzrechtliche Auflagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## Anlage 1 zum Bescheid B/WBZ/04603/2018

### NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Bergedorf  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Wentorfer Straße 38a  
21029 Hamburg

#### AUFLAGEN

1. Der beantragte Mast dient der Versorgung der Bevölkerung in den Vier- und Marschlanden mit Funktechnik. Es handelt sich um den Hauptmast, der nur an diesem Standort verwirklicht werden kann, da eine Glasfaseranbindung erforderlich ist. Der Hauptmast darf eine maximale Höhe von ca. 50m nicht überschreiten. Nach Prüfung der Vorbescheidunterlagen ist der Eingriff in Natur und Landschaft an dieser Stelle unvermeidbar und daher nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Der Eingriff erfolgt aufgrund der Höhe des Mastes hauptsächlich in das Landschaftsbild.
2. Für die Versorgung mit Funk sind zwei weitere sog. Nebenmasten mit einer maximalen Höhe von 20m erforderlich, deren Standorte im Vorbescheidsantrag nicht konkretisiert wurden. Die Nebenmasten sind nicht Teil dieser Vorbescheidsprüfung. Für die beiden Funkmasten gilt § 15 BNatSchG gleichermaßen.
3. Die Errichtung von Funkmasten im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Je höher der Mast und um so unbeeinträchtigt die umgebende Landschaft, um so größer der Eingriff in das Landschaftsbild. Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (hier: Funkmasten) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine prüffähige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für alle erforderlichen Funkmasten und ggf. erforderliche Nebengebäude vorzulegen. Die Bilanzierung ist durch ein landschaftsplanerisches Fachbüro zu erstellen.
4. Für die Beurteilung des Eingriffes sind nach § 17 Abs. 4 BNatSchG durch ein landschaftsplanerisches Fachbüro folgende Unterlagen zu erstellen und mit Bauantrag einzureichen:
  - eine Bestandsdarstellung und –bewertung der von den Beeinträchtigungen betroffenen Flächen (z.B. Baufläche, Zuwegungen, Stellplätze, Lagerplätze, Baustellenzufahrt u.v.m.) hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild,
  - die Darstellung und Bewertung der durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Art, Umfang und zeitlichem Ablauf,

- die Darstellung der beabsichtigten Vorkehrungen zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,
  - die Darstellung und Begründung der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen einschließlich ihrer Pflege und Unterhaltung nach Art, Umfang, Lage und zeitlichem Ablauf,
  - die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung des Ausgleiches und des Ersatzes,
  - Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen
5. Das Flurstück 7275 ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm als Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt. Die Fläche ist gekennzeichnet durch Baulichkeiten (Eingriffe im Sinne des § 15 BNatSchG) und den dazugehörigen, in den entsprechenden Genehmigungen festgeschriebene Ausgleichsflächen. Diese Flächen unterliegen einer Nutzungseinschränkung und einem Pflegeerfordernis, welches in den jeweiligen Genehmigungsbescheiden festgesetzt sind. Dem Eingreifer bzw. dem Eigentümer der Flächen obliegt die Pflege und Sicherstellung dieser Ausgleichsflächen. Die Eingriffe und ihre zugeordneten Ausgleichsflächen sind in der anliegenden Skizze dargestellt. Im Baugenehmigungsverfahren ist darzustellen, wer zukünftig Eigentümer der Fläche ist und wie der verursachende Eingreifer (derzeit: E.on Hanse) die Ausgleichsflächen zukünftig auf fremden Grundstück sichert und pflegt (z.B. durch einen Vertrag zwischen E.on Hanse und neuem Eigentümer). Eine ausreichende Sicherung wird eine Bedingung in der Baugenehmigung werden.
6. Bisher lagen Ausgleichsflächen und die verursachenden Eingriffe auf einem Flurstück und gehörten einem Eigentümer. Mit Verkauf von Teilen der Fläche werden Eingriffsflächen von Ausgleichsflächen getrennt. Zur zukünftigen Sicherung sind die Ausgleichsflächen spätestens im Baugenehmigungsverfahren per Grundbucheintragung und Baulast zu sichern. Dies wird Bedingung in der Baugenehmigung werden.

## **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: Mast, Antenne oder ähnliche Anlage

Skizze Zuordn. Eingriffe (Baulichkeiten)  
und ihre Ausgleichsflächen

2010



0 20 40 60 80m

Eingriffsflächen  
 außerbauweise Ausgleichsfläche: 2500  
 Eingriffe  
 Flächen verbleiben bei E.ON-Hanse  
 ehemalige Staudam Fundament 60m hoch (Vm/501/87)

Ringförmiger Maststaudam Triho Net  
 zukünftiges Eigentum Triho Net

Herausgeber:  
 Freie und Hansestadt Hamburg  
 Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Erstellt am: 21.11.2018