



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###  
###  
###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 22

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 4 27 90 51 49  
E-Mail [wbz22@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz22@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###  
Telefax ###

GZ.: W/WBZ/08686/2018

Hamburg, den 4. Februar 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
09.07.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
515-057  
7077 in der Gemarkung: Bramfeld

**Abbruch EFH (vorn) zwecks Neubau eines 2-geschossigen Wohngebäudes zzgl. Dachgeschoss mit vier offenen Stellplätzen im Vorgarten [ca. 6-8 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 Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Bramfeld

mit den Festsetzungen: Beurteilung nach § 34 BauGB (da Aussengebiet obsolet),  
Landschaftsschutzgebiet

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

3 / 10 Lageplan mit Gehölzbestand

- und die Anlagen

Anlage 1 – Naturschutzrechtliche Anforderungen

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Errichtung des geplanten Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss (Satteldach) zugestimmt?**

Ja.

Im betreffenden Baublock sind bereits mehrere 2-geschossige Gebäude mit Dachgeschoss vorhanden.

2. **Wird der Errichtung von 6-8 WE (Mietwohnungen) zugestimmt, insbesondere im Hinblick auf den "Vertrag für Hamburg", da Wohnraum in Hamburg dringend benötigt wird?**

Ja.

Neben den benachbarten Einfamilienhäusern ist in der gleichen Straße bereits eine Mehrzahl an Mehrfamilienhäusern vorhanden.

3. **Wird der Bauweise sowie der Kubatur des geplanten Wohngebäudes zugestimmt?**

Ja.

Die offene Bauweise und die Ausführung mit Satteldach genügen dem Einfügungsgebot, die Firsthöhe von knapp 14,00 m entsprechend der eingereichten schematischen Darstellung ist im nachfolgenden Bauantragsverfahren zwingend einzuhalten.

4. **Wird der Lage/Ausrichtung des geplanten Wohngebäudes auf dem Grundstück zugestimmt?**

Ja.

Die Lage auf dem Grundstück mit Aufnahme der faktischen Bauflucht sowie die Ausrichtung des Gebäudes fügen sich nach § 34 BauGB ein.

5. **Wird dem Maß der baulichen Nutzung (bebaute Fläche) zugestimmt?**

Ja.

Die Grundfläche des geplanten Wohngebäudes (205 m<sup>2</sup>) sowie die bebaute Fläche (0,20 Hauptnutzung) genügen dem Einfügungsgebot.

6. **Wird der Errichtung von Kfz-Stellplätzen im Vorgarten zugestimmt?**

Ja.

Die Rodung der im Baufeld der Stellplätze befindlichen geschützten Kirsche ist unter Ersatzaufgaben genehmigungsfähig.

Die prägende Thujahecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist in die Planung zu integrieren und während der Baumaßnahme zu schützen.

**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 - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## 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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung  
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH

## **Anlage 1**

### **NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **BESONDERE ANFORDERUNGEN:**

##### **Gehölzfällung / Gehölzerhalt:**

Im unmittelbaren Bereich der geplanten Bebauung befinden sich eine geschützte Kirsche im Vorgarten (Baufeld der Stellplätze) und ein Heckenabschnitt aus Thuja-Stämmlingen (im Baufeld des Gebäudes). Die Rodung dieser Gehölze wäre auf Basis des vorgelegten Planstandes unter Ersatzaufgaben genehmigungsfähig. Die beantragten Bäume sind im Falle einer Bautätigkeit bezogen auf den hier vorgelegten Planstand baubehindernd. Es sind Ersatz- und Begrünungsaufgaben erforderlich und im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzusetzen.

Sonstige geschützte Bäume und Hecken auf dem Grundstück, auf betroffenen Nachbargrundstücken sind zu erhalten, in die Planung zu integrieren und während der Baumaßnahme zu schützen. Dies gilt u.a. für die prägende Thujahecke entlang der südlich Grenze.

Eine verbindliche Bescheidung erfolgt mit dem Bauantrag. Baumbestandsplan mit zu fällenden und zu erhaltenden Gehölzen, Bilanzierung, Freiflächenplan, Grundrissplan sowie ein am Baumschutz ausgerichtete Planung einschließlich der baumgutachterlichen Vorgaben zum Baumschutz sind entsprechend zum Bauantrag einzureichen.

##### **Hinweis: Öffentliche Gehölze:**

Maßnahmen an öffentlichen Straßenbäumen, öffentlichem Grün, sowie die Lage von Zufahrten sind mit der Abteilung MR/Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek abzustimmen: Bezirksamts Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg.

##### **Ausgleichsbilanzierung der Rodungen**

Mit dem Bauantrag ist für die genehmigungsfähigen Rodungen eine Ausgleichsbilanzierung zu erstellen, d.h. Wertermittlung der zu rodenden Gehölze auf Basis des BUE-Modells „Arbeitshinweise der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung (einschl. Erfassungsbogen zur Ersatzbedarfsberechnung). Ersatzpflanzungen sind prioritär auf dem Grundstück umzusetzen. Für nicht auf dem Grundstück durchführbare Ersatzpflanzungen sind Ersatzleistungen in Form eines Ablösebetrages festzusetzen.

Bei Fällung der Kirsche wäre ein einheimischer mittelkroniger Ersatzbaum zu pflanzen, 3xv STU 18-20 cm, z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Schwedische Mehlbeere. Der zu rodende Heckenabschnitt wäre 1:1 an geeigneter Stelle durch heimischen Hecken zu ersetzen, 3xv m.B., Mindestpflanzhöhe 100-125 cm.

##### **Freiflächenplanung:**

Zum Bauantrag ist eine qualifizierte Freiflächenplanung, M1:200, erstellt durch einen Fachplaner wie z.B. Landschaftsarchitekten einzureichen. Neben eventuellen stadt- und landschaftsplanerischen Begrünungsaufgaben sind die Ersatzpflanzungen von Bäumen

und Hecken umzusetzen. Es sind Angaben zu Anzahl, Standorten, Pflanzenarten und Pflanzqualitäten zu machen. Bei Baumpflanzungen: Es sind heimische standortgerechte mittel- bzw. großkronige Arten zu verwenden. Pflanzqualität 3xv m. DB STU 18-20. Für jede Baumpflanzung ist eine durchwurzelbare Pflanzfläche von mind. 12 qm vorzusehen.

Bei Hecken: Nachweislich unvermeidbar zu rodende Heckenteilen (ebenfalls genehmigungspflichtig) 1:1 durch heimische Ersatzhecken zu ersetzen. Pflanzqualität: 2xv bzw. 3xv m.DB., Pflanzhöhe 100-125 cm oder höher, bei Schnitthecken: 4 Stück Pflanzen pro laufenden Meter.

Ggf. sind darüber hinaus Hecken zur Mindestbegrünung zwecks Sicherung der städtebaulichen Vertretbarkeit festzusetzen, z.B. Eingrünung der Stellplatzanlage, Dachbegrünung (Anforderung des Fachbereichs Stadt- und Landschaftsplanung).

### **Baumschutz für die zu erhaltenden Gehölze:**

Eine Bebauung ist grundsätzlich an dem geschützten Gehölzbestand auszurichten. Der zu schützende Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume, d.h. Wurzeln, Stamm und Äste innerhalb dieses Schutzbereiches, nicht entfernt oder beschädigt werden.

Mit dem Bauantrag ist die Machbarkeit des Vorhabens unter Sicherung der zu erhaltenden Gehölze nachzuweisen. Die Gesamtplanung, einschließlich Abriss, Baustelleneinrichtung, Bauabwicklung, Arbeitsbereichen etc. ist - unter Baumschutzgesichtspunkten – z.B. durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen fachkundig begleitet zu entwickeln und schriftlich zu bestätigen. Ggf. sind entsprechende Planungsanpassungen / Baumschutzvorgaben nach Maßgabe des Baumsachverständigen zu treffen. Dies gilt für den Abriss, den Gebäudebau wie auch den Bau von Wegen / Außenanlagen / Erschließung / Leitungen / Stellplätzen / Feuerwehrflächen etc..

Die baumgutachterlich schriftlich bestätigte, baumschonende Planung ist zum Bauantrag nachzuweisen, inkl. Baumschutzmaßnahmen (Schutz-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen). Nach Maßgabe des ö.b.v. Baumsachverständigen – ist ein qualifizierter Katalog mit den festzusetzenden Baumschutzvorgaben einzureichen.

### **Baumschutzplan:**

Für zu erhaltende Gehölze ist ein Baumschutzplan fachlich qualifiziert zu erarbeiten und baumgutachterlich bestätigt einzureichen. Auch ggf. betroffener Nachbarbaumbestand ist zu berücksichtigen. Die Bedingungen des Baumschutzes sind darzustellen (z.B. ortsfeste Baumschutzzäune, Tabuzonen für Fahr- und Lagerflächen, Wurzelsuchgräben, Wurzelvorhänge, Stammschutz, Stahlplatten als Wurzelschutz u.a.). Eine Begleitung durch einen Baumsachverständigen während der gesamten Bauzeit als Fachbauleitung für den Baumschutz ist i.d.R. erforderlich.

## **ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

- Vorschriften des Hamburgischen Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der geltenden Fassung,
- Die aufgrund des Hamburgischen Naturschutzgesetzes erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung - BaumSchVo) vom 17. September 1948 bzw. die Landschaftsschutzverordnung (LSG-Vo).
- Die DIN 18920, die RAS-LP4 und ZTV-Baumpfleger 2017

## ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken auf dem Baugrundstück, auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie betroffene Gehölzbestände und Grünflächen im Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden. Das gilt für alle Pflanzenteile: Wurzeln, Stämme und Äste. Während der gesamten Bauzeit sind alle Schutzmaßnahmen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten sind die Wurzelbereiche von Bäumen sowie geschützte Vegetationsflächen mit einem festen Bauzaun zu schützen (gem. DIN 18920, Ziffer 4.5 und 4.6 umfasst der Wurzelbereich die Kronentraufe zuzüglich eines Streifens von 1,5 m). Ist dies in Abstimmung mit dem WBZ-Naturschutz nicht möglich, ist ein Stammschutz gem. DIN 18920 herzustellen und der Wurzelbereich gem. DIN 18920, Ziffer 4.12 durch Auslegen von Stahlplatten auf einer Kiesbettschüttung mit Fließ-Unterlage zu schützen.

Während der gesamten Bauzeit sind Wurzelbereiche bzw. Baumscheiben von Bau- und sonstigen Materialien frei zu halten.

Vor Grundwasserabsenkungen in der Vegetationsperiode ist für jeden Baum ein ständig nachzufüllendes 200-Liter-Bewässerungsfass aufzustellen. Bei vorliegender Genehmigung zur Abgrabung im Wurzelbereich ist rechtzeitig vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten ein Wurzelvorhang gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.2 zu erstellen. Der Baumstandort ist ggf. vor Erstellung der Baugrube mit einem sog. Berliner Verbau als verlorene Schalung zu sichern.

In Wurzelbereichen von geschützten Bäumen dürfen Leitungen grundsätzlich nicht verlegt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, sind sie gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.1 im grabenfreien Verfahren (z. B. Pressverfahren) zu verlegen bzw. sind unvermeidbare Aufgrabungen in Handarbeit oder Absaugtechnik durchzuführen. Abgeschnittene Wurzeln sind baumpflegerisch fachgerecht nachzubehandeln.

Jegliche sonstige Eingriffe in den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) von geschütztem Gehölzbestand, wie Auf- und Abgrabungen, Befahrungen und sonstige Verdichtungen sind zu vermeiden. Dies gilt für alle betroffenen geschützten Gehölze, d. h. auch auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie auf Grünflächen im Straßenraum.

Etwaige besondere Anforderungen an den Baumschutz:

Sind Eingriffe in den Kronen-/ Wurzelbereich nicht zu vermeiden, dann ist die Maßnahme im Vorfeld durch einen vom Bauträger hinzuzuziehenden öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen auf Machbarkeit zu prüfen, sowie bei Freigabe in Begleitung des Baumgutachters vorzunehmen (Fachbauleitung Baumschutz). Ggf. sind Planungs- / Bauanpassungen nach Maßgabe des Baumsachverständigen erforderlich.

Die durch den Baumsachverständigen – unter Baumschutzgesichtspunkten bestätigte Planung ist einschließlich Baumschutzmaßnahmenkatalog mit dem Bauantrag / Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach BaumSchVO einzureichen. Der Baumsachverständige ist dem WBZ-Naturschutz im Vorfeld zu benennen. Im Vorfeld auf Machbarkeit geprüfte Eingriffe in den Wurzelbereich sind nach Maßgabe und in Begleitung des hinzuzuziehenden ö.b.v. Baumsachverständigen vorzunehmen (Fachbauleitung). Die Ausführung ist nur durch eine zertifizierte Fachfirma der Baumpflege durchzuführen (Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung). Das gleiche gilt für unvermeidbare Schnitarbeiten in der Krone (fachgerechte Ausführung gemäß ZTV-Baumpflege 2006).

**Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Bäumen und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig (Ausnahmegenehmigung).**

Alle Maßnahmen an Straßenbäumen, sowie die Lage von Zufahrten sind im Vorwege mit der Abteilung MR/Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek abzustimmen: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR Abt. Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg.

Artenschutz / Schutzfrist:

Während der Vegetationsperiode vom 1. März bis 30. September dürfen keine Gehölze abgeschnitten oder gefällt werden. Lassen sich die Schneide- oder Rodungsmaßnahmen nicht in die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar legen, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG beim WBZ-Naturschutz mit Begründung zu beantragen.

Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist vor Beginn aller Arbeiten (Abriss / Rodungen / Baumaßnahmen) fachlich qualifiziert sicherzustellen, z.B. unter Hinzuziehung eines Diplom-Biologen / Landschaftsökologen. Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz sind festzusetzen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen, zu töten, oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Horstbäume, Baumhöhlungen, Gebäudespalten) zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch alle Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen. Vor Beginn der Arbeiten ist der gesamte Bereich daher gründlich auf entsprechende Strukturen und einen möglichen Befund zu überprüfen. Für Ausnahmegenehmigungen im Falle eines positiven Befundes in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt und Energie, Abt. Naturschutz, Neuenfelder Straße 19 in 21109 Hamburg, zuständig.