



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 24

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

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 4 27 90 52 24  
E-Mail [wbz24@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz24@wandsbek.hamburg.de)

###

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

GZ.: W/WBZ/14993/2016

Hamburg, den 17. Februar 2017

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
24.11.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
521-020  
1872 in der Gemarkung: Lemsahl-Mellingstedt

**Neubau von zwei Einzelhäusern (RH) bestehend aus 4 und 3 Gebäuden mit jeweils 1 WE (insgesamt 7 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).



Sprechzeiten:  
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.  
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 10

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

WR I<sub>0</sub>; 2 W; ED; GRZ 0,4; GFZ 0,5; Baugrenzen  
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

Nachbarflurstück 6899:

- gültig Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt

Ausweisung: Außengebiet, LSG ,Biotopschutz, Bodendenkmal

- Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt

- die beigelegten Vorlagen Nummer

1 / 3	Lageplan M=1:1000
1 / 10	Lageplan
1 / 11	Lageplan mit Abstandsflächen + Schnitt

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

**Eine Genehmigung für die vorliegende Planung wird nicht in Aussicht gestellt.**

## Begründung

Das angrenzende Flurstück Nr. 6899 ist ein gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG, das in keiner Weise beeinträchtigt werden darf. Da die geplanten faktischen Reihenhäuser ohne Garten und Terrasse nicht funktionieren und diese Anlagen nur auf dem benachbarten Flurstück 6899 hergestellt werden könnten, wird das Vorhaben abgelehnt. Eine Verwendung dieser Fläche ist auch für Nebenanlagen unzulässig.

Darüber hinaus ist das Vorhaben ein unzulässiger Eingriff in die nachbarliche Siedlungsstruktur (nur Ein- und Zweifamilienhäuser, angeordnet in einer lockeren Baustruktur, siehe hierzu im Vergleich die vorhandenen Abstände zwischen den Häusern östlich des Baugrundstückes) und rechtfertigt eine Ablehnung nach § 15 BauNVO.

Durch das Vorhaben ist, nach Anzahl der Wohnungen, Lage der Gebäude angrenzend an das Biotop und dem Umfang der baulichen Hauptanlagen, mit ausgleichsbedürftigen Störungen und Belästigungen zu rechnen.

Die Baugrenze ist zum angrenzenden Biotop Flurstück 6899 zwingend einzuhalten.

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern (RH) bestehend aus 4 und 3 Gebäuden mit jeweils 1 Wohneinheit ( insgesamt 7 WE) auf dem ideell geteilten Grundstück , wie im Lageplan / Schnitt (Vorlagen-Nr. 1/10 und 1/11) dargestellt Planungsrechtlich genehmigungsfähig?**

Eine Genehmigung für die vorliegende Planung wird nicht in Aussicht gestellt.  
(siehe oben Begründung)

Gemäß § 15 BauNVO 1977 sind die geplanten baulichen Anlagen unzulässig, da sie nach Anzahl, Lage und Umfang der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

Das gesamte Baugebiet wird geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, angeordnet in einer lockeren Baustruktur.(siehe hierzu im Vergleich die vorhandenen Abstände zwischen den Häusern östlich des Baugrundstückes)

Die Baugrenze ist zum angrenzenden Biotop Flurstück 6899 zwingend einzuhalten.

2. **Ist eine Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 1,77 m genehmigungsfähig?**

Nein die Befreiung gemäß 1.1 wird nicht erteilt.  
Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar.  
Die Baugrenze ist zum angrenzenden Biotop Flurstück 6899 zwingend einzuhalten.

3. **Ist die geplante Stellplatzanlage (7 STP), wie im Lageplan (Vorlagen-Nr. 1/10) dargestellt, genehmigungsfähig?**

Generell ja, § 21 a (3) BauNVO 1977 ist zu berücksichtigen.

4. **Ist die Lage der Zufahrt, sowie der Gehwegüberfahrt genehmigungsfähig?**

Die endgültige Zufahrt muss per Baulast auf dem Nachbargrundstück Flurstück (6934) gesichert werden.

### **Hinweis:**

Die vorhandene Zufahrt ist nicht für Schwerlastverkehr, also Baustellenfahrzeuge geeignet, da die Hausanschlussleitungen von den vorhandenen Gebäuden der Flurstücke 1872, 6934 und 6933 in der Zufahrt liegen.

5. **Werden Anforderungen bezüglich der Fassadengestaltung, bzw. der Dachform (Farbe, Material, etc.) gestellt?**

Nein, im Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 10 gibt es unter § 2 für die Ausführung keine Vorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung, Dachform (Farbe , Material)

6. **Ist bei Erwerb eines Teilstückes des Nachbarflurstückes 6899 eine Gartennutzung zulässig**

Für das Flurstück 6899 gilt der Baustufenplan von Lemsahl-Mellingstedt mit der Ausweisung Außengebiet, LSG; geschütztes Flächen-Biotop, Bodendenkmal.

Eine Garten- oder sonstige Nutzung ist im Sinne des § 30 Abs. 2 BNatSchG (Biotop- und Artenschutz) nicht genehmigungsfähig.

Eine Ausnahmegenehmigung vom Landschaftsschutz wird nicht in Aussicht gestellt.

**Begründung hinsichtlich Biotopschutz und Artenschutz**

**Biotopschutz:**

Alle drei Biotoptypen sind gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG gesetzlich geschützt. Handlungen die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

Auf Grund der hohen Wertigkeit und der Seltenheit der Biotope sowie der existenziellen Gefährdung dieser Lebensräume, ist von einer Inanspruchnahme der Biotope als Gartengrundstück abzusehen.

**Artenschutz:**

Die Fläche hat Potential für das Vorkommen von Fledermausquartieren, als Brutvogelhabitate sowie der Blauflügeligen Ödlandschrecke. deren lebensräume (Fortpflanzung- und Ruhestätten) dürfen nicht zerstört werden

**Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 7.1. für das Überschreiten der westlichen Baugrenze um 1,77 m mit dem vorderen Hauptgebäude.

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar.

Die Baugrenze ist zum angrenzendem Biotop Flurstück 6899 zwingend einzuhalten

**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 - Anforderungen des Servicezentrum naturschutz
- Anlage - Verkehrs- und wegerechtliche Auflagen
- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## **8. Anlage - Anforderungen des Servicezentrum Naturschutz**

**Zuständige Dienststelle:**

**Bezirksamt Wandsbek  
Servicezentrum Naturschutz  
Schlossgarten 9  
22041 Hamburg**

### **Auflagen, Hinweise, Vorschriften**

Bei der Ausführung des Vorhabens sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- Die Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG)
- Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- Die Vorschriften der aufgrund des HmbNatSchG 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).

### **Entscheidung:**

Das beantragte Vorhaben ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

### **Begründung und Bedingungen:**

Dem Antrag in der vorgelegten Planung liegen folgende öffentliche Belange zu Grunde:

- Baumschutzverordnung
- Geschützte Einzelbäume
- LSG nach § 26 BNatSchG (angrenzend)

- 1.) Das geplante Bauvorhaben befindet sich angrenzend an einem von Natur und Landschaft geprägten Freiraum (LSG) und an einen gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG.
- 2.) Auf dem Grundstück befinden sich nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) geschützter Baumbestand: wertvolle, erhaltenswerte und Ortsbild prägende Großbäume: Kiefer und Eiche deren Erhaltung des grün-geprägten Stadt- und Landschaftsbildes dient. Das vorgelegte Vorhaben ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Erhebliche Beeinträchtigungen im Kronen- und Wurzelbereich der Bäume bis hin zur Fällung werden erforderlich bzw. sind zu erwarten.

Der vorbezeichnete Baumbestand ist zu erhalten und in die Planung zu integrieren

### **Hinweis:**

#### **Erforderliche planungsrechtliche Befreiung für eine Bebauung**

Für die Genehmigungsfähigkeit einer Bebauung bzw. Nutzung auf angrenzenden Flurstück mit Festsetzung Biotop nach § 30 BNatSchG ist die Stellungnahme der bezirklichen Fachdienststelle SL einschließlich SL3 erforderlich sowie der BUE.

## **9. Anlage - Verkehrs- und wegerechtliche Auflagen**

### **Vorschriften**

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind die Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien zu erfüllen. Bezüglich der Verkehrsregelung ergehen im Einvernehmen mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes MR 21 Wandsbek die nachstehenden Anforderungen:

### **Zuständige Stelle für die Durchführung / Überwachung**

Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die

Wegeaufsicht-Bereich Nord  
W / MR 2321  
Rahlau 75  
22045 Hamburg  
Tel.: 040 – 428 81-5343

Mo – Fr von 7:00 – 9:00 Uhr  
Mo – Do von 14:00 – 15:30 Uhr

veranlasst oder durchgeführt.

### **Ausführungsbeginn**

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der o. g./ u. g. Dienststelle abzustimmen.

### **Durchführung / Anforderungen**

Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§ 18 und § 22 HWG).

Die vorhandene Überfahrt zum Nachbargrundstück kann weiterhin gemeinsam genutzt werden. Hierzu ist eine gegenseitige rechtliche Sicherung zur Anfahrbarkeit/Nutzung der rückwärtigen Stellplatzanlagen vorzunehmen, die dem Bauprüfdienst Pfeifenstielgrundstücke entspricht.

Eine Höhenanweisung wird im Rahmen des Baugenehmigungsbescheides erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu stellen.

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG). Verläuft das Gelände zum öffentlichen Grund hin abschüssig, so ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verhindern, dass ablaufendes Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund gelangt (z.B. durch ACO-Drainrinne).

Für den aus der Überfahrt ausfahrenden sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,00 m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).

Feuerwehraufstellflächen sind grundsätzlich auf Privatgrund nachzuweisen. Die Erlaubnis für den Nachweis der Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichen Grund kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Bereich der Baustellenüberfahrten und endgültigen Überfahrten sowie der geplanten Hausanschlüsse im öffentlichen Grund ist die Kampfmittelverordnung § 6 zu beachten und die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Vor Baubeginn ist die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen bzw. die zuständige Wegeaufsicht zum Thema Kampfmittelräumung zu beteiligen.

**Weiter Auflagen und Hinweise zu Überfahrten und Sondernutzung sind im Baugenehmigungsverfahren abzufragen. (siehe hierzu auch Beantwortung der Frage 4)**



## 10. 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