

Kontakt:  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
– Umwelt- und Naturschutzamt –  
Rudolf-Mosse-Str. 9  
14197 Berlin  
Telefon (030) 9029-18801  
E-Mail: [umweltamt@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:umweltamt@charlottenburg-wilmersdorf.de)

Umwelt- und  
Naturschutzamt

Bezirksamt  
Charlottenburg-Wilmersdorf

**be**  Berlin

# Grundstück und Bau

Wir informieren zu  
Umwelt-, Natur- und  
Klimaschutz

Eine Übersicht der zu beachtenden Bestimmungen für Bauherrinnen und Bauherren und Architektinnen und Architekten im Bereich des Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg- Wilmersdorf.

# 1. Grundstück

## 1.1 Boden

Hier ist eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Boden erforderlich (Grundstücke mit altlastenverdächtigen Flächen, Umgang mit ausgehobenem und zu entsorgenden Böden/Bauabfall, Wiedereinbau von Boden).

## 1.2 Landschaftsplanung

Die Verbote und Festsetzungen der Landschaftspläne sind zu beachten. In einem großen Teil des Innenstadtbereichs des Bezirkes (S-Bahn-Ring) ist für Baugrundstücke der Nachweis eines festgesetzten Biotopflächenfaktors zu erbringen. Hierbei ist vorab zu berücksichtigen, dass nur Vegetationsflächen mit Anschluss an anstehenden Boden in vollem Maße hinsichtlich des Biotopflächenfaktors wirksam sind. Dies kann zur Begrenzung der Größe von Tiefgaragen führen.

Die Regelung zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BRWa-BE) ist zu beachten.

## 1.3 Immissionsschutz/ Nachbarschaft

Es sollte geprüft werden, ob sich in der Nähe emittierende Anlagen, Grundstücke, Verkehrswege und Firmen befinden, die die geplante Nutzung des Grundstückes als Wohnanlage, Pflegeeinrichtung oder ähnliches durch z. B. Lärm und Gerüche beeinträchtigen können. Auch wenn Richtwerte und Grenzwerte eingehalten sind, können noch Belästigungen auftreten.

## 1.4 Gewässerschutz

Es ist zu prüfen, ob das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt. Hier gelten Schutzbestimmungen und Verbote nach den jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnungen.

## 1.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

Sofern sich das Bauvorhaben in einem der beiden Gebiete „Siedlungen Eichkamp-Heerstraße“ bzw. „Mierendorffinsel“ befindet, empfiehlt sich aufgrund vorhandener energetischer Quartierskonzepte eine Kontaktaufnahme zum Umwelt- und Naturschutzamt.

# 2. Abbruch

## 2.1 Bauabfälle

Für die Hinweise zum korrekten Umgang mit Bauabfällen gibt es ein Merkblatt der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

## 2.2 Baumschutz

Bei Maschineneinsatz und temporären Schuttablagerungen sind die auf dem Grundstück stehenden Bäume durch eine Umzäunung vor Beschädigungen und Verunreinigungen zu schützen.

## 2.3 Freilandartenschutz

Aufgrund des Gebäudealters oder charakteristischer Baustrukturen sind häufig Tierarten wie Vögel oder Fledermäuse an oder in Gebäuden zu finden. Deren dauerhafte Lebensstätten stehen unter gesetzlichem Schutz. Vor dem Abbruch sind die Lebensstätten fachkundig zu kartieren und eine Genehmigung (Befreiung) von der obersten Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) einzuholen.

## 3. Aushub

### 3.1 Boden

Hier gelten die Hinweise zu „Grundstück“ sinngemäß.

### 3.2 Bauabfälle

Für die Hinweise zum korrekten Umgang mit Bauabfällen gibt ein Merkblatt der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

### 3.3 Baumschutz

Bäume, die der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) unterliegen, sind zu erhalten. Dabei ist insbesondere der zu schützende Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,5 m nach allen Seiten) von Einbauten freizuhalten. Auch das Aufgraben dieses Bereiches ist nur mit Ausnahmegenehmigung zulässig. Für die Bauzeit ist eine Umzäunung oder Ummantelung der Baumstämme sowie ein geeigneter Überfahrerschutz der Wurzeln einzuplanen.

### 3.4 Freilandartenschutz

Die Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz sind zu beachten. Das saisonale Rodungsverbot für Vegetation vom 1. März bis 30. September ist einzuhalten. Sind besonders geschützte Arten betroffen, müssen fachkundige Gutachter (z. B. Biologen) vom Bauherrn mit einer Kartierung beauftragt werden.

## 4. Bauwerk/Gebäude

### 4.1 Freilandartenschutz

Aufgrund des Gebäudealters oder charakteristischer Baustrukturen sind sehr häufig Tierarten wie Vögel oder Fledermäuse an oder in Gebäuden zu finden. Deren dauerhafte Lebensstätten stehen unter gesetzlichem Schutz. Vor dem Abbruch sind die Lebensstätten fachkundig zu kartieren und eine Genehmigung (Befreiung) von der obersten Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) einzuholen. Auch ein Fassadenbewuchs kann eine dauerhafte Lebensstätte darstellen. Bei Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen sind Sanierungsmaßnahmen (z. B. energetische Fassadensanierung) unverzüglich der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeige enthält u. a. eine fachkundige Kartierung der Lebensstätten und ein Ersatzniststätten-Konzept, die durch den Bauherrn zu beauftragen sind.

### 4.2 Landschaftsplanung

Im Hinblick auf die Planung von Gebäuden sind ggf. Festsetzungen der Landschaftspläne z. B. im Hinblick auf Dachbegrünung zu berücksichtigen (s. „Grundstück“). Im Entwurf sind aufgrund statischer Erfordernisse frühzeitig Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen, insbesondere wenn eine intensive Dachbegrünung durchzuführen ist.

### 4.3 Immissionsschutz

Bei Vorhaben wie z. B. der Errichtung und Neubau von gewerblichen Einrichtungen, technischen Anlagen, Gaststätten, Veranstaltungsstätten, Sport- und Freizeitanlagen, Werbeanlagen sind die Vorschriften des Immissionsschutzrechtes zu den Themen Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche und Licht zu beachten. Bereits bei der Planung sollte ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben werden. Bei der Planung einzelner emittierender Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Kälteanlagen, Abluftanlagen) sollte auf jeden Fall ein Sachverständiger für Schall-Immissionsschutz herangezogen werden. Dadurch können nachträgliche aufwändige Maßnahmen vermieden werden. Auch bei der Planung der haustechnischen Anlagen für das eigene Gebäude sollte die Geräuschübertragung innerhalb des Hauses beachtet werden.

#### 4.4 Klimaschutz und Energieeffizienz

Neue Gebäude müssen den energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung entsprechen. Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz gibt vor, dass ein Anteil der Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien erfolgen muss. Alternativ sind Ersatzmaßnahmen wie bessere Dämmung oder Anschluss an ein Wärmenetz möglich. Die durch entsprechend qualifiziertes Personal erstellten Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Wenn der gesetzlich geforderte Mindeststandard übertroffen wird, bestehen attraktive Fördermöglichkeiten der KfW-Bankengruppe, der Investitionsbank Berlin-Brandenburg und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, die große Teile der Mehrkosten decken und zu Betriebskosteneinsparungen führen. Die Nutzung von Solarenergie zur Erzeugung von Strom oder Wärme für den direkten Verbrauch im Haus wird empfohlen. Solaranlagen können mit Dachbegrünung kombiniert werden. Kostenlose Erstberatung durch das Berliner Solarzentrum kann im Informations- und Kompetenzzentrum für zukunftsgerechtes Bauen angefragt werden.

## 5. Haustechnik (incl. Anlagentechnik)

### 5.1 Immissionsschutz

Hier gelten die Hinweise zum „Gebäude“ sinngemäß.

### 5.2 Gewässerschutz

Für Abwassereinleitungen in öffentliche Abwasseranlagen sind nach der Indirekteinleiterverordnung (IndV) die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen bei Errichtung, Betrieb und wesentlicher Änderung besonderen Anforderungen. Diese sowie Prüf- und Anzeigepflichten sind der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu entnehmen.

### 5.3 Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Nutzbarkeit von Wärme aus Abwasser am Standort kann bei den Berliner Wasserbetrieben abgefragt werden. Bei Lüftungstechnischen Anlagen und bei Luft-Wasser-Wärmepumpen sind die Schall- und eventuell Wärmeemissionen der Anlage zu beachten. Lüftungs- und Kälteanlagen sollen mit Wärmerückgewinnungseinrichtungen ausgerüstet werden. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden von der KfW-Bankengruppe und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle finanziell gefördert. Bei Interesse an einer quartiersbezogenen Wärmeversorgungslösung nehmen Sie Kontakt mit dem Umwelt- und Naturschutzamt auf.

## 6. Außenanlagen

### 6.1 Boden

Hier gelten die Hinweise zu „Grundstück“ sinngemäß.

### 6.2 Baumschutz/ Freilandartenschutz

Hier gelten die Hinweise zum „Aushub“ sinngemäß.

### 6.2 Landschaftsplanung

Hier gelten die Hinweise zu „Grundstück“ sinngemäß. Bei der Begrünung von Freiflächen (inkl. Dachflächen) sollte auf gebietseigenes Saatgut zurückgegriffen werden. Empfohlen wird eine extensive Freiflächenpflege. Auch bei Gehölzen sollte gebietsheimisches Pflanzmaterial verwendet werden.

### 6.3 Gewässerschutz

Für Gebäude und Anlagen in und an Gewässern besteht eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht. Davon ausgenommen sind die Gebäude an Gewässern, die eine baurechtliche Genehmigung benötigen.