

Grün in den Höfen, auf Dächern und Wänden

Leitlinien zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bezirk Mitte

- Bei der Planung eines jeden Vorhabens, insbesondere bei Baumaßnahmen in hochverdichteten innerstädtischen Lagen, ist ein Maximum an Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken - mindestens jedoch die Realisierung von Grünmaßnahmen im Sinne des Biotopflächenfaktors (BFF, siehe Anlage) - anzustreben.
- Höchste Priorität bei der Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts haben folgende Maßnahmen:
 - Reduzierung von Überbauung, Unterbauung und Versiegelung (GRZ),
 - Realisierung von Vegetationsflächen mit Bodenanschluss sowie von unversiegelten Spiel- und Erholungsflächen in den Höfen und deren qualitätsvolle Begrünung
 - Minimierung von Nebenanlagen, Stellplätzen und sonstigen Versiegelungen für Müll- und Fahrradabstellanlagen.
 - Intensive Begrünung auf Bauteilen mit mindestens 80 cm Bodenauftrag (Retentionsflächen)
 - Intensive bzw. extensive Begrünung von Dachflächen haben Priorität gegenüber einer Terrassennutzung
- Unterbaute Hofflächen sowie eingeschossig überbaute Hofflächen sind als Retentionsflächen zu nutzen bzw. - soweit deren Decken als notwendige Spiel- und Freifläche genutzt werden, sind sie mit Ausnahme von Wegen, Terrassen und unvermeidlichen technischen Anlagen intensiv zu begrünen.
- Die Begrünung von Brandwänden, Nebenanlagen und Dächern von Nebenanlagen wird angestrebt.
- Flachdächer auf Neubauten mit einer Dachneigung < 15° sind mindestens extensiv zu begrünen.
- Bei Dacherneuerung im Altbau sollen die flachen Bauteile mit einer Neigung von < 15° ebenfalls extensiv begrünt werden.
- Technikaufbauten sind zu Gunsten der Dachbegrünung auf ein Minimum zu reduzieren.
- Terrassen können nur zusätzlich zur Dachbegrünung zugelassen werden, wenn durch die Dachbegrünung mindestens die Maßnahmen im Sinne des Biotopflächenfaktors (BFF) erfüllt sind und sie selbst, ihre Aufbauten, Möblierungen und Bepflanzungen keine bauliche Wirkung entfalten, die den städtebaulich – gestalterischen Rahmen sprengen und sonstige rechtliche Anforderungen (BauO, Denkmalschutz, Planungsrecht, Gestaltschutz etc.) nicht verletzen.

- Intensive Dachbegrünung und bewirtschaftete Dachgärten können zugelassen werden, wenn sie selbst, ihre Aufbauten, Möblierungen und Bepflanzungen keine bauliche Wirkung entfalten, die den städtebaulich – gestalterischen Rahmen sprengen und sonstige rechtliche Anforderungen (BauO, Denkmalschutz, Planungsrecht, Gestaltschutz etc.) nicht verletzen.
- Die Pflege und Unterhaltung der Dach- und Fassadenbegrünung muss über den Lebenszyklus des Gebäudes sichergestellt sein.

Rechtliche Anforderungen

Insbesondere bei der Realisierung intensiver Dachbegrünung und von Dachterrassen sind unter anderem zu beachten:

- Abstandsflächenregeln gem. BauO Berlin
- Rücksichtnahmegebot gem. BauGB (Sozialabstände, Lärm, etc.)
- Erhaltungsverordnungen, Baugestaltungsverordnungen sowie Denkmalschutz
- Beeinträchtigung des Ortsbildes

Stadtgestalterische Anforderungen

Dachterrassen und bewirtschaftete Dachgärten einschließlich ihrer Aufbauten, Absturzsicherungen, Möblierung, Bepflanzung, Erschließung und Rettungswege müssen so angeordnet werden, dass sie sich harmonisch in die Gestalt der Umgebung und in die Nachbarschaft einfügen. Sie müssen in die Dach- oder Gebäudekubatur integriert werden und sind als selbständige Konstruktionen über dem Dach in der Regel unzulässig.

Hinweise

Wenn Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich einer der folgenden Landschaftspläne im Bezirk Mitte liegt, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit dem Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt (natur.lplan@ba-mitte.berlin.de, (030) 9018 23276) in Verbindung:

- Landschaftsplan L-I-1 Rosenthaler Vorstadt/ Vor den Toren
- Landschaftsplan L-I-2 Spandauer Vorstadt
- Landschaftsplan L-II-10 Moabiter Insel
- Landschaftsplan L-II-11 Tiergarten Süd

Für Dachbegrünungen, die nicht durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan und/oder in einem Landschaftsplan rechtsverbindlich vorgeschrieben sind, kann im Rahmen des Berliner Förderprogramms GründachPLUS ein Förderantrag bei der IBB Business Team GmbH (<https://www.gruendachplus.de/>) gestellt werden. Darüber hinaus finden Sie bei der Regenwasseragentur Berlin (<https://www.regenwasseragentur.berlin/1000-gruene-daecher-programm/>) Beratung zur Planung von Gründächern.

Anlage: Biotopflächenfaktor (BFF)

Grün in Höfen, auf Dächern und an Wänden

Leitlinien zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bezirk Mitte von Berlin

Anlage Biotopflächenfaktor (BFF)

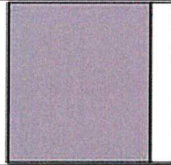
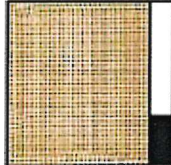

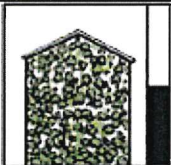
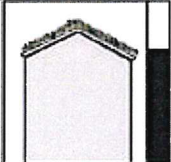
Der Biotopflächenfaktor (BFF) benennt das Verhältnis von sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkenden Flächen eines Grundstückes zur gesamten Grundstücksfläche.

$$\text{BFF} = \frac{\text{naturhaushaltswirksame Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer „ökologischen Wertigkeit“ Anrechnungsfaktoren zugeordnet. Zur Berechnung des BFF werden sämtliche Teilflächen von der Asphalt- bis zur Vegetationsfläche berücksichtigt. Eingang finden ebenso Dachflächen und vertikale fensterlose Flächen als Kompensationsflächen bei nicht ausreichend zur Verfügung stehender Grundfläche eines Grundstückes infolge hoher Überbauung.

Entsprechend der spezifischen Funktionsfähigkeit einzelner Teilflächen für den Naturhaushalt und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wurde nach Grad und Umfang der Leistungskapazität ein Wert innerhalb einer Skala von 0,0 – 1,0 nach den Kriterien Evapotranspirationsleistung, Staubbindekapazität, Erhalt und Entwicklung von Bodenfunktionen sowie Verfügbarkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere festgelegt.

Der BFF-Wert in Bestand und Planung kann somit durch Ermittlung der einzelnen Teilflächen in ihrer Größe, multipliziert mit dem Anrechnungsfaktor und addiert zur naturhaushaltswirksamen Fläche gesamt berechnet werden. Der BFF errechnet sich wie in der oben genannten Formel.

Flächentyp/ Anrechnungsfaktor pro m ²	Beschreibung des Flächentyps
 0,0 versiegelte Flächen	Belag luft- und wasserundurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs (z.B. Beton, Asphalt, Platten mit gebundenem Unterbau)
 0,3 teilversiegelte Flächen	Belag luft- und wasserdurchlässig, i.d.R. kein Pflanzenbewuchs (z.B. Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau)
 0,5 halboffene Flächen	Belag luft- und wasserdurchlässig, Versickerung, Pflanzenbewuchs (z.B. Rasenschotter, Holzpflaster, Rasengittersteine)
 0,5 Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss	Vegetationsflächen auf Kellerdecken, Tiefgaragen mit weniger als 80 cm Bodenauftrag
 0,7 Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss	Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden mit mehr als 80 cm Bodenauftrag
 1,0 Vegetationsflächen mit Bodenanschluss	Vegetationsanschluss an anstehenden Boden, verfügbar für Entwicklung von Flora und Fauna
 0,2 Regenwasserversickerung je m ² Dachfläche	Regenwasserversickerung zur Grundwasseranreicherung, Versickerung über vegetationsbestandene Flächen
 0,5 Vertikalbegrünung bis max. 10 m Höhe	Begrünung fensterloser Außenwände und Mauern, es wird die reale Höhe bis 10 m einbezogen
 0,7 Dachbegrünung	Extensive oder intensive Begrünung von Dachflächen