



Städtebauliche Leitlinien 2024

zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand (Dachgeschossausbau, Lückenschließung, Aufstockung und bestandergänzende Neubauten) im Rahmen [des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch](#) (BauGB).

Die Leitlinien werden auch auf die nach [§ 31 Abs. 3 BauGB](#) beurteilten Fälle angewandt, solange diese Regelung gilt.

Die städtebaulichen Leitlinien finden innerhalb der Grenzen des Bezirks Neukölln Anwendung.

Sie gelten für alle Bereiche, die

- den [Ausweisungen des Baunutzungsplanes in der Fassung vom 28.12.1960](#), (der in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BauO Bln 1958, dem Bebauungsplan XIV-A und den förmlich festgestellten (f. f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter Bebauungsplan weiter gilt) unterliegen

oder

- den Festsetzungen sonstiger rechtskräftiger Bebauungspläne unterliegen

und

- aktuell mit Wohngebäuden bebaut sind, die mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen.



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| Einleitung | 3 |
| 14 städtebauliche Leitlinien | 4 |
| 1. Anwendung der städtebaulichen Leitlinien für geplante Nachverdichtungsvorhaben. Anwendung des Neuköllner Modells | 4 |
| 2. Information und Beteiligung der Öffentlichkeit | 4 |
| 3. Wahrung der städtebaulichen Ausgangssituation | 4 |
| 4. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachbarschaftliche Belange | 5 |
| 5. Gebietsbezogene Entwicklungsziele und Planungen, Denkmalschutz | 5 |
| Definition prüffähiger Nachverdichtungsvorhaben durch Wohnungsneubau | 7 |
| 6. Planungsrechtliche Befreiungen nur für Wohnungen nach traditionellem Begriffsverständnis | 7 |
| 7. Planungsrechtliche Befreiungen nur für zusätzlichen Wohnraum | 7 |
| 8. Vorhaben zum Dachgeschossausbau nur für Wohnzwecke | 8 |
| 9. Dachgestalt sowie sonstige Baugestaltungen | 8 |
| 10. Nachverdichtung durch Lückenschließung und im Blockinnenbereich | 8 |
| Räumlich-funktionale und gestalterische Anforderungen | 10 |
| 11. Nutzungsmaße, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise | 10 |
| 12. Nebenanlagen und Gemeinschaftsräume | 10 |
| 13. Anbau von Aufzügen | 10 |
| Anforderungen an die ökologische Verträglichkeit von Nachverdichtungsvorhaben und Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. | 12 |
| 14. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Aufenthaltsqualität | 12 |
| Rechtsgrundlagen | 14 |
| Anlagen | |
| 1. Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan, Bund Deutscher Landschaftsarchitekten, Juli 2022 | 16 |
| 2. Merkblatt Anforderungen an die Planung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, Februar 2023 | 44 |
| 3. Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau, 2024 | 79 |



EINLEITUNG

Die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist auch in Berlin-Neukölln zu spüren. Es werden weiterhin viele Anträge zum Ausbau von Dachgeschossen und für andere Nachverdichtungsmaßnahmen gestellt. Jedoch gibt es bereits heute in den dicht bebauten Quartieren zu wenig Angebote an Kinder-, Jugend-, Freizeit- und Kultureinrichtungen. Durch den Wohnungsneubau und den damit verbundenen Bevölkerungszuwachs steigt der Bedarf an diesen öffentlichen Einrichtungen zusätzlich. Nachverdichtungen führen in der Regel dazu, dass das zulässige Nutzungsmaß der Grundstücke überschritten wird. Sie können nur mit einer Befreiung gemäß [§ 31 Baugesetzbuch](#) (BauGB) planungsrechtlich genehmigt werden. Auf eine Befreiung besteht kein Rechtsanspruch. Sie kann nur dann erteilt werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für eine gerechte und einheitliche Befreiungspraxis liegt seit Juli 2013 ein abgestimmtes Handlungskonzept zur Ausarbeitung begründeter und einheitlich anwendbarer Beurteilungsgrundsätze für die Neuköllner Quartiere im allgemeinen Wohngebiet (aW) der Baustufen V/3 und IV/3 vor. Im Zuge der Überarbeitung in 2023 wurde der Geltungsbereich auf die Quartiere aW der Baustufe III/3 sowie gemischte Gebiete (gG) erweitert. Die Leitlinien gelten auch innerhalb der Geltungsbereiche festgesetzter Bebauungspläne, sofern sie dort anwendbar sind.

Ziel und Leitgedanke des Bezirksamts Neukölln ist, die städtebaulichen Folgen der Nachverdichtung und ihre Auswirkungen hinsichtlich der öffentlichen Infrastrukturen zu steuern und den betroffenen Stadtraum, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, an die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse heranzuführen.

Aus den Beurteilungsgrundsätzen gingen mit Beschluss vom 18. Februar 2014 im Geltungsgebiet einheitlich anwendbare Leitlinien hervor. Diese wurden 2023 überarbeitet und auf 14 Leitlinien verschlankt und ergänzt. Neben den Vorhaben des Dachgeschossausbaus sind die Leitlinien für Neubauten und für Aufstockungen von Gebäuden gültig.

Eine Befreiung im Rahmen des [§ 31 BauGB](#), kann in Aussicht gestellt werden, wenn die 14 Leitlinien eingehalten und auch sonst keine weiteren städtebaulichen Gründe entgegenstehen. Ein Anspruch auf die Erteilung einer Befreiung besteht weiterhin nicht. Die abschließende Entscheidung bleibt einer Einzelfallprüfung vorbehalten.



14 STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN

1. Anwendung der städtebaulichen Leitlinien für geplante Nachverdichtungsvorhaben. Anwendung des Neuköllner Modells

Für die Genehmigung von Vorhaben, die in den Anwendungsbereich des vom Bezirksamt am 25.02.2020 beschlossenen und im Jahr 2024 überarbeiteten "Neuköllner Modells für kiezverträglichen Wohnungsbau" fallen, ist die Abgabe einer entsprechenden Verpflichtungserklärung und deren Annahme durch das Bezirksamt zwingend erforderlich.

2. Information und Beteiligung der Öffentlichkeit

Für Vorhaben, die in den Anwendungsbereich des "Neuköllner Modells" fallen sowie im Einzelfall für sonstige Vorhaben sollen gemäß dieser Vorschrift der Öffentlichkeit Informationsveranstaltungen durchgeführt werden. Im Einzelfall kann die Information und Beteiligung auch auf andere Art durchgeführt werden. Bei längeren Planungsabläufen können mehrere Vorstellungsphasen erforderlich werden. Art und Umfang der Information und Beteiligung sind mit dem Stadtentwicklungsamt abzustimmen. Das Stadtentwicklungsamt hat "Qualitätsstandards für öffentliche Informations- und Beteiligungsprozesse" entwickelt, die zur Verfügung gestellt werden und Berücksichtigung finden sollen.

Rechtsgrundlage ist [§ 25 Verwaltungsverfahrensgesetz](#), nach dem die Behörde darauf hinwirken muss, "dass der Träger bei der Planung von Vorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Belange einer größeren Zahl von Dritten haben können, die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele des Vorhabens, die Mittel, es zu verwirklichen, und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens unterrichtet (frühe Öffentlichkeitsbeteiligung). Die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung soll möglichst bereits vor Stellung eines Antrags stattfinden. Der betroffenen Öffentlichkeit soll Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben werden."

3. Wahrung der städtebaulichen Ausgangssituation

Geplante Wohnnutzungen müssen grundsätzlich der Nutzungsart des Gebäudes (Wohngebäude, ggf. mit untergeordneten Anteilen an gewerblichen Nutzungen) und der Eigenart der näheren Umgebung (überwiegend Wohnnutzungen) entsprechen. Befreiungen nach [§ 31 Abs. 3 BauGB](#) sind im Einzelfall zu beurteilen.

Schließungen von Baulücken, Aufstockungen von Gebäuden und den Bestand ergänzende Neubauten sollen Blockrandbebauungen komplettieren und damit das Ortsbild verbessern.

4. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachbarschaftliche Belange

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen durch die Bauvorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

Zur Wahrung der Umweltverhältnisse sind die Auswirkungen der Nachverdichtung durch Maßnahmen auszugleichen, die geeignet sind, das Verhältnis naturhaushaltswirksamer Flächen zur Grundstücksfläche zu verbessern (vgl. hierzu Ziffer 12).

Die geplanten Vorhaben dürfen zu keinen Nutzungskonflikten mit bestehenden Wohnnutzungen führen. Unzumutbare Beeinträchtigungen vorhandener Wohnungen durch Anlage von Zugängen, Aufzügen, Rettungswegen und Abstellplätzen für PKW und Fahrräder sind auszuschließen. Rettungswege sind vorzugsweise innerhalb des Gebäudes anzulegen. Sollte dies nicht möglich sein, können Rettungswege über Dach ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes oder der nachbarlichen Belange ausgehen. Außentreppen als notwendige zweite Rettungswege sind im Innenhof oder vor Fassaden mit Fensteröffnungen nicht genehmigungsfähig.

Bestehende Wohnungen dürfen durch Dachgeschossausbau, Aufstockungen und Neubauten nicht unzumutbar verschattet werden. Hierfür kann im Einzelfall ein entsprechendes Gutachten gefordert werden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Abstandsflächen, zu notwendigen Flucht- und Rettungswegen und zu den gesetzlichen Anforderungen an die Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit von Wohnungen sind uneingeschränkt einzuhalten.

5. Gebietsbezogene Entwicklungsziele und Planungen, Denkmalschutz

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen in Bebauungsplänen können nur zugelassen werden, wenn eine Abweichung insbesondere auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist ([§ 31 BauGB](#)).

In Sanierungsgebieten sind mit Vorrang die festgelegten Ziele zur baulichen und sonstigen Nutzung eines Grundstücks uneingeschränkt zu beachten und gesonderte Genehmigungen nach [§ 144 BauGB](#) zu beantragen. Falls erforderlich sind Verfahren gemäß [§§ 180 ff BauGB](#) (Sozialplan) durchzuführen.

In städtebaulichen Erhaltungsgebieten sind die festgesetzten Ziele zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu beachten. Es ist eine gesonderte Genehmigung nach [§ 173 BauGB](#) erforderlich. In sozialen Erhaltungsgebieten („Milieuschutz“) sind die erforderlichen Abstimmungen durchzuführen und Genehmigungen einzuholen.

An Baudenkmalen und in Baudenkmalbereichen ist der Schutz der jeweiligen bauhistorisch und gestalterisch bedeutsamen Gebäude und ihrer Bestandteile zu beachten. Es ist eine gesonderte Genehmigung nach [§ 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin](#) (DSchG Bln) einzuholen. Auch Gebäude in unmittelbarer Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung sind, dürfen durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird. Auch in diesem Falle ist eine gesonderte Genehmigung nach [§ 11 Abs. 2 DSchG Bln](#) einzuholen.



DEFINITION PRÜFFÄHIGER NACHVERDICHTUNGSVORHABEN DURCH WOHNUNGSNEUBAU

6. Planungsrechtliche Befreiungen nur für Wohnungen nach traditionellem Begriffsverständnis

Mikroapartments und Co-Living-Modelle sprechen nur bestimmte Zielgruppen an und sind nicht geeignet als Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung. Sie tragen in der Regel auch zur Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei.

Die Schaffung von Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung und nicht nur für eine spezielle Nutzerstruktur, die entweder aktiv Co-Living-Modelle oder Mikroapartments präferiert oder aber mangels Alternativen von traditionellem Wohnraum auf diese Modelle ausweicht, ist städtebauliches Ziel.

Wenn für die Errichtung eines Vorhabens planungsrechtliche Befreiungen zur Überschreitung des zulässigen Nutzungsmaßes erforderlich sind, wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, dass in den Flächen, auf die sich die Befreiung bezieht, ausschließlich Wohnungen als klassische und herkömmliche Wohnungen nach dem traditionellen Begriffsverständnis von Wohnungen zulässig sind.

Das traditionelle Begriffsverständnis von Wohnungen ist deutlich enger, als der Rechtsbegriff des Wohnens im bauplanungsrechtlichen Sinn. Wohnen im traditionellen Sinn für breite Kreise der Bevölkerung kann definiert werden als auf Dauer angelegte Häuslichkeit mit einem Bad und einer Küche je Nutzeinheit und einer unterschiedlichen Anzahl von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer etc.). In diesen Fällen wird die Nutzung in der Regel durch familiär oder in sonstiger Weise persönlich verbundene Personen oder Wohngemeinschaften hinter *einer* Wohnungseingangstür und im Wesentlichen ohne Gemeinschaftsräume, die sich mehrere Nutzeinheiten teilen, stattfinden.

Dieses traditionelle Begriffsverständnis für Wohnungen wird für die Fläche, die Gegenstand der Befreiung nach [§ 31 Abs. 2 oder 3](#) ist, dauerhaft vereinbart. Die dauerhafte rechtliche Sicherung erfolgt durch eine entsprechende Baulast oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

7. Planungsrechtliche Befreiungen nur für zusätzlichen Wohnraum

Wenn für die Errichtung eines Vorhabens planungsrechtliche Befreiungen zur Überschreitung des zulässigen Nutzungsmaßes erforderlich sind, soll damit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Anrechnung dieser Flächen auf zu schaffende

Ersatzflächen, z. B. auf Grund der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung, ist nicht möglich.

8. Vorhaben zum Dachgeschossausbau nur für Wohnzwecke

Ein Dachgeschossausbau wird in den hoch verdichteten Altbaugebieten in der Regel nur für Wohnzwecke zugelassen. Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden ist die Verträglichkeit des Dachgeschossausbaus für Wohnzwecke hinsichtlich der Zumutbarkeit im Einzelfall zu beurteilen.

Innerhalb einer Wohneinheit sind Räume für freiberufliche oder nicht störende gewerbliche Tätigkeiten nur untergeordnet zulässig. Nutzungen mit Publikumsverkehr sind in Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung unzulässig.

9. Dachgestalt sowie sonstige Baugestaltungen

Ein Dachgeschossausbau darf nur innerhalb der vorhandenen Kubatur erfolgen und die architektonische Gestalt des vorhandenen Daches ist zu erhalten. Ausnahmen sind im Einzelfall bei nicht vom Straßenraum einsehbaren Dachflächen von Seitenflügeln oder Quergebäuden möglich sowie bei Vorderhäusern, wenn sich die Änderung an einer belegbaren historischen Form orientiert. Anhebungen von Dachflächen oder Veränderungen der Dachneigungen sind unzulässig. Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte für Terrassen, Dachausstiege und andere gestaltverändernde Elemente müssen auf die Eigenart der Fassade und des Daches Bezug nehmen und die Ortsgestalt wahren oder verbessern.

Aufdachterrassen im Zusammenhang mit Dachraumausbauten sind unzulässig.

Austritte sind im Zusammenhang mit Dachgeschossausbauten als Einschnittterrassen zu planen.

10. Nachverdichtung durch Lückenschließung und im Blockinnenbereich

Neubauten zur Schließung von Baulücken in der Blockrandbebauung oder zur Nutzung von Flächen in Blockinnenbereichen sind in Abhängigkeit von den städtebaulichen Gegebenheiten denkbar.

Die Schließung von Baulücken ist, insbesondere im gründerzeitlichen Altbaubestand, nur dann städtebaulich verträglich, wenn sich die Fassadengestaltung an die Umgebung anpasst.

Aufgrund der niedrigeren Geschosshöhen in neuen Wohngebäuden kann dabei eine höhere Geschoszahl realisiert werden, wenn die Traufhöhe bzw. die Gebäudehöhe

einschließlich des Dachraumes oder Staffelgeschosses an die Nachbarbebauungen angepasst ist.

Neubauvorhaben in Blockinnenbereichen können für Wohnzwecke zugelassen werden, wenn ausreichende Abstände zu vorhandenen Gebäuden - mindestens die Abstandsflächen nach [§ 6 BauO Bln](#) - eingehalten sind. Im Einzelfall ist die

Verträglichkeit durch Verschattungsstudien nachzuweisen. Neubauten müssen auf das Wohnumfeld des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke ausreichend Rücksicht nehmen und ökologische Mindeststandards entsprechend den Berliner Regelungen zum Biotopflächenfaktor (BFF) gewährleisten (vgl. hierzu Ziffer 12).

Bei Wohnungsneubauvorhaben können nur Vorhaben zugelassen werden, die im Hinblick auf die Wohnungsgröße und -anzahl der Zimmer eine ausgewogene Mischung aufweisen.



RÄUMLICH-FUNKTIONALE UND GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN

11. Nutzungsmaße, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Aus städtebaulichen Gründen sollen sich bei Befreiungsentscheidungen nach [§ 31 BauGB](#) durch Vorhaben in allgemeinen Wohngebieten und gemischten Gebieten des Baunutzungsplans oder im Geltungsbereich festgesetzter Bebauungspläne

- die erreichten Nutzungsmaße,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die Bauweise

an den Beurteilungsmaßstäben des [§ 34 Abs. 1 BauGB](#) orientieren. (GFZ-Berechnungsgrundlage siehe [§ 20 Baunutzungsverordnung](#) [BauNVO]). Ein beantragtes Vorhaben ist städtebaulich vertretbar, wenn es sich – bei Hinwegdenken des Bebauungsplans – in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von [§ 34 Abs. 1 BauGB](#) einfügen würde. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung sollen bisher unversiegelte Grundstücksteile nicht überbaut werden. Sofern nach den obigen Grundsätzen eine höhere Bebauung möglich ist, soll diese Höhe ausgeschöpft werden, im Gegenzug aber auf eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grundfläche verzichtet werden.

12. Nebenanlagen und Gemeinschaftsräume

Ausreichend groß bemessene Gemeinschaftsräume sind für die Unterbringung von Müllbehältern sowie Fahrrädern und Kinderwagen einzurichten. Um die Außenanlagen von diesen Funktionen zu entlasten sind diese Räume bei Neubauten im Erdgeschoss, bei Dachgeschossausbauten und Aufstockungen auch im Kellergeschoss einzurichten. Bei Neubauten in Blockrandlage sind darüber hinaus im Erdgeschoss nicht störende gewerbliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erwünscht.

13. Anbau von Aufzügen

Die Errichtung von Außenaufzügen kann ausschließlich mit transparenter Verkleidung (Glasflächen) zugelassen werden, sofern Verschattungen und Sichtbeeinträchtigungen von Fenstern vorhandener Wohnungen auszuschließen sind. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn ein Abstand von mindestens vier Metern zu Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten wird. Der Anbau von Aufzügen ist dabei ohne Zugangspodest in privilegierter

Größe gemäß [§ 6 Abs. 6 BauO Bln](#) direkt an dem Gebäude auszuführen. Bei einer Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe, die durch den Anbau ausgelöst wird, ist eine planungsrechtliche Ausnahme gemäß [§ 31 Abs. 1 BauGB](#) erforderlich.



ANFORDERUNGEN AN DIE ÖKOLOGISCHE VERTRÄGLICHKEIT VON NACHVERDICHTUNGSVORHABEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT.

14. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Aufenthaltsqualität

Als Ausgleich für Nachverdichtungsvorhaben sind auf dem Baugrundstück die Entwicklungspotenziale für die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bestmöglich zu nutzen. Für die Freiflächen / Hofflächen ist ein qualifiziertes Nutzungs- und Gestaltungskonzept mit Pflanzplan (qualifizierter Außenanlagenplan) zu erarbeiten, mit dem der Ziel-Biotopflächenfaktor (BFF, siehe hierzu weiter unten) nachzuweisen ist. Das Konzept muss den in der Anlage 2 beigefügten Anforderungen an die Planung der Ausgleichsmaßnahmen genügen („Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan“, bdla, Juli 2022) und ist zwingend von einem für die Außenanlagenplanung qualifizierten Fachplanungsbüro der Landschaftsarchitektur auszuarbeiten. Es muss den Bedürfnissen der Bewohnenden und Nutzenden des Grundstücks hinreichend Rechnung tragen.

Allgemeine Anforderungen an die Ausgleichsmaßnahmen sind die Einfassung und Begrünung des Müllbehälterstandplatzes sowie die Errichtung von Fahrradabstellmöglichkeiten (Fahrradbügel) im Hof (es sei denn, entsprechende Gemeinschaftsräume sind im Gebäude vorhanden oder werden eingerichtet). Die Aufwertung der vorhandenen Pflanzbeete hat durch Grünverdichtung und standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, z. B. durch Schaffung eines Gemeinschaftsbereichs und von Sitzgelegenheiten, sofern nach Größe und Lage der Freiflächen auf dem Grundstück möglich und zweckmäßig, ist zu realisieren.

A) Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen sind zur Erreichung des Ziel-BFF durchzuführen:

- Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung der Freiflächen
- Reduzierung oder Beseitigung von PKW-Stellplätzen / Garagen oder baulichen Nebenanlagen im Hof

B) Die folgenden Maßnahmen sind ergänzend durchzuführen, wenn der Ziel-BFF anders nicht zu erreichen ist:

- Erneuerung der Erschließungswege mit versickerungsfähigem Belag.
- Extensive oder intensive Dachbegrünung (Flachdächer oder flachgeneigte Dächer). Dachbegrünung ist auch in Kombination mit Solarmodulen, die

nach dem Solargesetz Berlin zu errichten sind, möglich und wird entsprechend gefordert.

- Begrünung von Fassaden sowie fensterloser Giebelwände, auch von Nachbargebäuden, wenn der Nachbar dem zustimmt.

Die Anlage von zusätzlichen PKW-Stellplätzen auf ebenerdigen Grundstücksflächen als Folge der Nachverdichtung ist unzulässig. Es können im Einzelfall weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein. Der konkrete Maßnahmenumfang kann nur unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstück festgelegt werden. Der qualifizierte Außenanlagenplan ist in Bezug auf jeden der vorgenannten Punkte zu erläutern. Können vorrangige Maßnahmen (Buchstabe A) nicht durchgeführt werden, sind die Gründe im Einzelnen darzulegen.

Zur Verwirklichung ökologischer und umweltbezogener Ziele der Stadtplanung sind im Rahmen der Nachverdichtungsvorhaben ausreichende naturhaushaltswirksame Flächen auf dem Grundstück herzustellen oder zu erhalten. Hierbei gelten abhängig vom bestehenden Überbauungsgrad folgende Biotopflächenfaktoren (BFF) als Planungskennwerte (Mindestwerte):

1. Bei einem Überbauungsgrad bis 0,37 beträgt der Ziel-BFF 0,6.
2. Bei einem Überbauungsgrad von 0,38 bis 0,49 beträgt der Ziel-BFF 0,45.
3. Bei einem Überbauungsgrad ab 0,5 beträgt der Ziel-BFF 0,3.
4. Bei Wohnungsneubauten auf unbebauten Potenzialflächen beträgt der Ziel-BFF 0,6.

Das Berechnungsverfahren zur Ermittlung des BFF ist entsprechend dem Berliner Verfahren zur Festlegung von grundstücksbezogenen BFF in Landschaftsplänen in der bei Antragstellung geltenden Fassung durchzuführen. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Stadtentwicklungsamts Neukölln oder bei der zuständigen Ansprechperson im Stadtentwicklungsamt Neukölln.

Die Anwendung des BFF-Verfahrens hat sich in Berlin grundsätzlich bewährt und ist als Planungskennwert auch außerhalb von Gebieten mit Landschaftsplänen zur grundstücksbezogenen Richtschnur für ökologische Maßnahmen heranzuziehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- [Baugesetzbuch](#) (BauGB) in der bei Antragstellung gültigen Fassung
- [Bauordnung für Berlin](#) (BauO Bln) in der bei Antragstellung gültigen Fassung
- [Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke](#) (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der bei Antragstellung und in Bezug auf den jeweils geltenden Bebauungsplan gültigen Fassung
- Bauordnung für Berlin ([BauO Bln 1958](#)) in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104)

Anlage 1:

Anforderungen an die Planung der Ausgleichsmaßnahmen: „Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan“, Bund Deutscher Landschaftsarchitekten, Juli 2022

Anlage 2:

Merkblatt Anforderungen an die Planung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, Februar 2023

Anlage 3:

Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau, März 2020 (als Verlinkung)

Der qualifizierte Freiflächen- gestaltungsplan

Fachliche Handreichung für Planende und Bauende
sowie Empfehlung für Städte und Gemeinden



AKSEL MØLLERS GARTEN

Anzeige



Der Spielplatz für den Aksel Møllers Garten in Kopenhagen ist vom Stadtgarten inspiriert worden. Er repräsentiert Nutzgärten, wilde Natur und Plätze im Freien, welche man auch in der Natur antreffen kann. Neben vielen Spielfunktionen und Aufenthaltsmöglichkeiten ist der Garten eine grüne Oase, in die man eintauchen, Käfer finden, Bienen summen hören und sich in Höhlen in der Hecke verstecken kann.

Der Gedanke des Spielplatzes ist es, das Gefühl zu vermitteln, dass Kinder und Erwachsene sich in einem riesigen Garten mit vielen kleinen Sitzgelegenheiten und abwechslungsreichen Spielbereichen befinden, die die motorischen und sensorischen Sinne herausfordern.

Elverdald

VORWORT

Die Aufgaben in der Landschaftsarchitektur werden vielfältiger und komplexer. So muss beispielsweise im Baugenehmigungsverfahren eine Vielzahl rechtlicher, funktionaler und gestalterischer Anforderungen sowohl für das Gebäude als auch für den umgebenden Freiraum geregelt werden. Während die baurechtliche Genehmigung für Gebäude klaren Regeln unterliegt, werden Aspekte der wohnungsnahen Erholungsflächen, der Klimaanpassung, des Überflutungsschutzes, des Bodenschutzes, des Baum- und Artenschutzes oft nur am Rande behandelt und/oder unterliegen verschiedenen Zuständigkeiten. Zudem klagen Genehmigungsbehörden, aber auch die Gestaltungsbeiräte in den Kommunen, bei der Vielzahl vereinfachter Verfahren im baulichen Innenbereich über fehlende Steuerungsmöglichkeiten.

Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan ist das geeignete Planungsinstrument im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren, um bereits zu Beginn der Planung die vielfältigen freiflächenrelevanten Belange planerisch anzupassen und zu berücksichtigen. Denn unzureichend abgestimmte Antragsunterlagen führen oft zur Verzögerung im Genehmigungsverfahren, zu kostenintensiven Planungs- und Ausführungskorrekturen und damit zur Verschiebung des Baubeginns.

Dem Planungsinstrument kommt demnach eine hohe Bedeutung für Klimaanpassungsmaßnahmen auch im privaten Bereich zu. Gleichzeitig wird die Forderung aus dem Weißbuch Stadtgrün (Hrsg. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2017) nach einer Erhöhung des Grünanteils auf Baugrundstücken durch den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan erfüllt. Denn in diesem Planwerk werden die spezifischen Anforderungen an den Freiraum dargestellt und mit fachlich gestalterischen Lösungen zusammengeführt. Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan bezieht sich dabei vorrangig auf die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie auf Maßnahmen zur Gebäudebegrünung. Ein frühzeitiger Planungsdialog zwischen Hochbau- und

Landschaftsarchitekt:innen kann die bauliche Organisation auf dem Grundstück und die Sicherung einer möglichst hohen Freiraumqualität ermöglichen.

Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen führt mit dieser Handreichung für alle an der Grundstücksgestaltung Beteiligten Erläuterungen und Hilfestellungen zu den Inhalten, Darstellungen und Leistungen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zusammen. Ferner wird Bezug auf unterschiedliche Anwendungsfälle in der Praxis genommen.

Wie alle weiteren vom bdla veröffentlichten Handreichungen und Arbeitshilfen für Landschaftsarchitekt:innen soll diese Broschüre dazu beitragen, dass die Aufgabe der Qualitätssicherung des Freiraumes im Berufsfeld, insbesondere auch für neu hinzukommende Planungsansätze, fachlich substantiiert erfüllt werden kann.

Die Auseinandersetzung mit dem Thema „qualifizierter Freiflächengestaltungsplan“ erfolgte auf Anregung von Kolleg:innen im Kontext der „Qualitätsoffensive Freiraum“ in Hamburg und Nordrhein-Westfalen sowie auf Grundlage der Forderungen des Weißbuches Stadtgrün. Unser Dank gilt den Mitgliedern der bdla-Arbeitsgruppe Freiflächengestaltungsplan.

PROF. STEPHAN LENZEN

Präsident bdla, RMP Stephan Lenzen
Landschaftsarchitekten, Bonn/Köln/Hamburg/
Berlin/Mannheim

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 5 |
| 2. Acht Gründe für den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan | 6 |
| 3. Inhalte des qualifizierten Freiflächengestaltungsplans | 7 |
| 3.1 Darstellungen und Inhalte | 7 |
| 3.2 Formale Anforderungen | 11 |
| 4. Leistungsabgrenzung, Vergütung, Qualifikation | 12 |
| 4.1 Leistungsabgrenzung | 12 |
| 4.2 Vergütung | 12 |
| 4.3 Kooperation und Kommunikation | 13 |
| 4.4 Qualifikation | 13 |
| 5. Anwendungspraxis und Empfehlungen | 14 |
| 5.1 Vorgaben aus Bauordnungen und Bauvorlagenverordnungen der Länder | 14 |
| 5.2 Freiflächengestaltungssatzungen der Städte und Gemeinden | 15 |
| 5.3 Regelungen per Stadt-/Gemeinderatsbeschluss | 15 |
| 5.4 Freiwillige Beauftragung durch Bauherr:innen | 15 |
| 6. Fazit | 16 |
| 7. Anhang | |
| 7.1 Checkliste Darstellung und Inhalte des Freiflächengestaltungsplans | 17 |
| 7.2 Beispiel Bilanzierungstabellen | 18 |
| 7.3 Fallbeispiel Freiflächengestaltungsplan für ein gewerbliches Bauprojekt | 20 |
| 7.4 Fallbeispiel Freiflächengestaltungsplan für ein Wohngebäude | 21 |
| 7.5 Fallbeispiel Baumbilanzierung | 22 |
| 7.6 Fallbeispiel Baumbestandsplan, Stadt München | 23 |
| 7.7 Fallbeispiel Freiflächengestaltungsplan, Stadt München | 24 |
| Bildnachweis | 25 |
| Impressum | 26 |

1.

EINLEITUNG

Die Einführung des qualifizierten Freiflächengestaltungsplans wird in einigen Bundesländern und diversen Kommunen noch diskutiert, in anderen ist er bereits Vorgabe. Er wird in der Praxis unterschiedlich betitelt und z.B. als FGP oder als QFP abgekürzt. Die grundsätzlichen Inhalte und der Zweck unterscheiden sich jedoch nicht. In der vorliegenden Handreichung werden der Terminus qualifizierter Freiflächengestaltungsplan und die Abkürzung FGP verwendet.

Im FGP werden die zu prüfenden Aspekte in einem Dokument gebündelt, Konflikte zwischen verschiedenen Belangen frühzeitig erkannt und einer Lösung zugeführt. Überarbeitungen aufgrund von Widersprüchen in unterschiedlichen Planunterlagen entfallen. Dies beschleunigt den Genehmigungsprozess.

Je nach Art des Bauvorhabens (Wohn-, Büro-, Gewerbebauten, öffentliche Bauten, Sondernutzungen) und des konkreten Standorts im städtischen oder ländlichen Raum bestehen mehr oder weniger komplexe Anforderungen an den Freiraum. Neben geltenden Bauvorschriften und Normen sind hierbei in wachsendem Umfang rechtliche Vorgaben und Verpflichtungen für die Umweltvorsorge zu beachten: Natur- und Artenschutz, Boden-, Gewässer- und

Klimaschutz, Biotop- und Baumschutz. Außerdem spielen Freiflächenbedarfe für Spiel-, Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie Aspekte der Landschafts- bzw. Ortsbildgestaltung eine wichtige Rolle.

Im FGP werden die jeweiligen umwelt- und naturschutzrechtlichen Einzelaspekte mit den jeweiligen Nutzungsanforderungen und gestalterischen Maßnahmen in einem Gesamtplan zusammengefasst. Der Bezug des Planwerkes liegt dabei vorrangig auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie auf Maßnahmen zur Gebäudebegrünung. Er kann bei frühzeitiger Einbeziehung in die Planung außerdem zur Optimierung der Gebäudestellung, der Erschließung und der Anordnung baulicher Nebenanlagen zu Gunsten der Freiraumbelange und damit der Gesamtplanung beitragen.

Bei zunehmend knappen Flächen und steigender Flächenkonkurrenz ist der verbleibende Freiraum möglichst optimal zu nutzen. Dafür bedarf es einer guten und multifunktionalen Gestaltung, die ökologische, infrastrukturelle und erholungsrelevante Belange zusammenführt. Dies kann dann auch die Akzeptanz des Bauvorhabens in der Nachbarschaft fördern.

Es gibt somit gute Gründe und viele Vorteile für die verpflichtende und insbesondere rechtzeitige Einbeziehung der qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung in das Bauantragsverfahren.





2.

ACHT GRÜNDE FÜR DEN QUALIFIZIERTEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN – FGP

1. Bündelungsfunktion

Im FGP werden die jeweiligen Freiraumbelange in einem Plan gebündelt. Damit werden im Planungsprozess sowohl Synergien als auch Konflikte frühzeitig erkannt und können dann bei der Funktions- und Nutzungsbelegung der Freiflächen sowie bei Maßnahmen zur Gebäudebegrünung entsprechend berücksichtigt und aufeinander abgestimmt werden.

2. Zeit- und Kosteneffizienz im Planungsprozess

Die frühzeitige Einbeziehung der Freiraumplanung ermöglicht den wechselseitigen fachlichen Austausch mit den weiteren an der Planung beteiligten Fachrichtungen. Durch die Abstimmung der unterschiedlichen Belange und integrale Zusammenführung der Einzelthemen wie

Hochbau, Erschließung, Entwässerung, Rettungswege, Stellplätze und anderes im FGP wird der Planungsprozess beschleunigt. Und damit werden auch Kosteneinsparungen ermöglicht.

3. Effizienz im Bauprüfverfahren

Die Zusammenführung und Aufbereitung von ohnehin zu berücksichtigenden freiraumrelevanten sektoralen, funktionalen und rechtlichen Belangen, einschließlich übergeordneter Planungsaufgaben, im FGP ermöglichen eine effiziente Bearbeitung durch die Bauprüfdienste. Damit können zeit- und arbeitsaufwändige Nachforderungen von Prüfunterlagen gemindert oder sogar ganz vermieden werden.

4. Höhere Freiraum- und Gestaltungsqualität

Freiräume sind elementarer Bestandteil unserer Lebenswelten, sowohl im städtischen als auch im ländlichen Siedlungsraum. Die frühzeitige Ermittlung und Integration der unterschiedlichen Freiraumbelange im FGP ist die Grundlage für eine höhere Gestaltungsqualität und bessere Nutzbarkeit der Freiflächen.

5. Höhere Umwelt- und Lebensqualität

Eine ganzheitliche, d.h. klimagerechte, ökologisch nachhaltige, nutzerfreundliche und qualitätsvolle Gestaltung des Baugrundstücks erhöht die Umwelt- und Lebensqualität im städtischen und ländlichen Siedlungsraum. Der FGP kann damit wesentlich zur Umweltgerechtigkeit beitragen.

6. Bessere Akzeptanz von Bauvorhaben

Der im FGP verfolgte ganzheitliche Gestaltungsansatz trägt wesentlich zum guten Gesamterscheinungsbild des Baugrundstücks bei. Dies wirkt sich positiv auf das Umfeld aus und kann auch die Akzeptanz der Nachbarschaft für Neubauvorhaben, insbesondere bei städtischen Nachverdichtungen, erhöhen.

7. Wirksamer Beitrag zur Klimafolgenanpassung

Im FGP werden wirksame Maßnahmen am Gebäude und im Freiraum zum örtlichen Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung festgelegt. Die raumsparende Mehrfachbelegung von Freiflächen mit unterschiedlichen Funktionen ermöglicht dabei sowohl zusätzliches klimawirksames Grünvolumen wie Baumpflanzungen als auch Maßnahmen im Umgang mit Wasser wie Retentionsräume, Sickerflächen, Minderung der Bodenversiegelung.

8. Förderung von Artenschutz und Biodiversität

Der integrative Ansatz des FGP ermöglicht Maßnahmen zur Sicherung und Förderung des Artenschutzes und der Biodiversität. Er schafft die Voraussetzungen zur Sicherung wertgebender Baum- oder Biotopbestände, zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, zur Herrichtung unterschiedlicher Lebensräume sowie für spezifische Artenschutzmaßnahmen.

3.

INHALTE DES QUALIFIZIERTEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLANS

Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan stellt die geplante Nutzung und Gestaltung der Freiflächen nach Lage, Art, Größe und Beschaffenheit dar. Er ist zeitgleich mit dem Entwurf für den Hochbau und der Erschließungsplanung zu erarbeiten und als Bestandteil der im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren (so auch im Freistellungs- und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) vorzulegenden Bauvorlagen einzureichen.

Aufgabe des FGP ist es, frühzeitig funktionale und rechtliche Einzelaspekte gebündelt und in einer nachhaltigen und nutzerfreundlichen Gestaltung zur Daseinsvorsorge zusammenzuführen. Dabei sind die umwelt-, wasser- und naturschutzrechtlichen Aspekte (Regenwassermanagement, Klimaanpassungs- und Artenschutzmaßnahmen u.ä.) mit den Nutzungsanforderungen an die Freiflächen (Erholungsnutzung, Spielplatzversorgung, Rettungswege u.ä.) in einem Gesamtkonzept planerisch zu integrieren. Der FGP übernimmt die Qualitätssicherung und querschnittsorientierte Aufgabenbewältigung im konkreten Einzelfall mit dem Anspruch, diese mit Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten zu vereinen.

Dementsprechend sind die im Folgenden aufgeführten Inhalte als Eckpunkte für die Darstellungen des qualifizierten Freiflächengestaltungsplans je nach Bauaufgabe und Kontext zu verstehen. Die hervorgehobenen Inhalte sind

dabei als fachlich erforderliche Mindestinhalte anzusehen. Die jeweiligen Erfordernisse und Vorgaben aus den Landesbauordnungen, Festsetzungen von Bebauungs- und Grünordnungsplänen oder gemeindlichen Satzungen sind zu beachten. Im Anhang der Broschüre sind einige Anwendungsfälle hinterlegt, bspw. eines gewerblichen Baus und eines Wohngebäudes, in denen unterschiedliche Inhalte eines FGP's gebündelt dargestellt sind.

3.1

DARSTELLUNGEN UND INHALTE

Grundlage für den FGP ist ein **Lageplan des Grundstücks** (i. d. R. M 1:100 oder M 1:200) mit Darstellung der geplanten Bebauung und der sonstigen baulichen Anlagen, der Erschließung, der Geländehöhen und des planungsrelevanten angrenzenden Umfelds.

Der **vorhandene Bestand** (über- und unterbaute Flächen, Bäume und sonstige Gehölze) und die **geplanten Rückbaumaßnahmen** (Abbruch/Fällung/Rodung) sind zu erfassen und darzustellen, ggf. in einem gesonderten Bestands- und Abbruch- bzw. Baumfällungsplan.

Im Regelfall sind folgende Darstellungen erforderlich und sinnvoll:

- **vorhandene Bäume** auf dem Baugrundstück sowie auf angrenzenden Nachbargrundstücken und im Straßenraum, sofern die Baumkrone einen geringeren Abstand als 1,50 Meter zur Baugrundstücksgrenze (oder z. B. zu geplanten Grundstückszufahrten) aufweist. Darzustellen sind die tatsächliche Kronenausladung/-projektion und die Höhe am Stammfußpunkt. Sie sind in einer Baumliste mit Nummer, Baumart





deutsch/botanisch, Höhe, Stammumfang, Kronendurchmesser und ggf. Kronenansatz über Gelände sowie ggf. Unterscheidung in öffentlich/privat zu führen. Sinngemäß ist ggf. auch die Darstellung von vorhandenen Großsträuchern und Hecken erforderlich.

- **Hervorhebung zu erhaltende Bäume** mit Baumnummer und Verweis auf die Baumliste; ggf. sind erforderliche Maßnahmen zu benennen, wie z.B. Schutzzaun, fachgerechte Kronenpflege, Stamm- und Wurzelschutz im Baubetrieb o.ä. Sinngemäß ist ggf. auch die Darstellung von zu erhaltenden Großsträuchern und Hecken erforderlich.
- **Kennzeichnung zu fällende Bäume** mit Baumnummer und Verweis auf die Baumliste sowie Kurzbezeichnung des Fällgrundes (abbruchbedingt/baubedingt/zustandsbedingt o.ä.; nähere Begründung i.d.R. im Fällantrag). Sinngemäß ist ggf. auch die Darstellung von zu rodenden Großsträuchern und Hecken erforderlich. Hinweis: Wenn die Darstellung den FGP überlastet bzw. die Lesbarkeit einschränkt, kann ein separater Baumbestandsplan (und ggf. Großsträucher und ggf. Hecken) mit Überlagerung der Konturen von geplanten und von ggf. bestehenden und von zum Abriss vorgesehenen Gebäuden und versiegelten Flächen erstellt werden.
- **neu zu pflanzende Bäume und Sträucher** mit Bezeichnung deutsch/botanisch, Pflanzgröße und

BELAGSFLÄCHEN

| | |
|---|---|
|  | Innenhof Asphalt Oberfläche Grinding oder Asphaltmastix |
|  | Terrassen Plattenbelag Beton |
|  | Wassergebundene Decke |
|  | Kiestraufe |
|  | Rasenwaben f. FW |
|  | Fallschutzriesel |

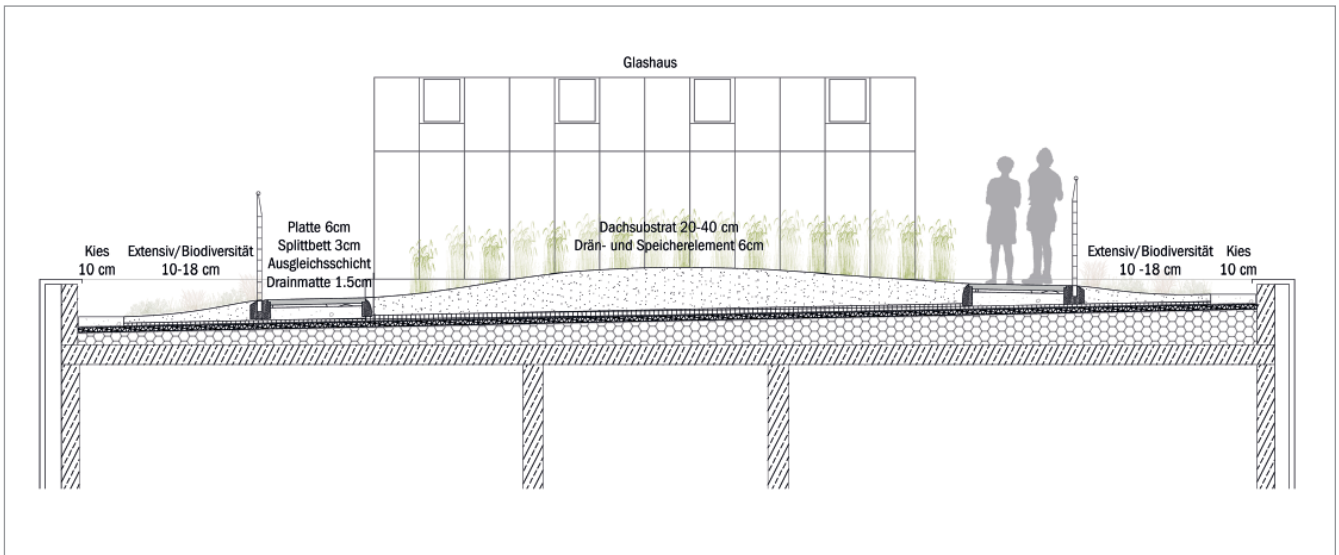
Anzahl. Die Artenauswahl muss sich unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels und der Klimafolgenanpassung in den jeweiligen Naturraum und die natürlich vorkommenden Pflanzengesellschaften einfügen. Im Siedlungsbereich wird die Verwendung von stadt- und klimaverträglichen Arten empfohlen unter Bezugnahme derzeit z.B. auf die Artenlisten der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz und des Bundes deutscher Baumschulen (GALK-Straßenbaumliste, Zukunftsbäume für die Stadt – BdB e.V.).

- **Grün- und Pflanzflächen** mit Angaben zu Art und Umfang der Begrünung/Bepflanzung (z.B. Ansaatflächen für Rasen/Wiese, Strauchflächen mit Artenangaben, Heckenpflanzungen differenziert in geschnitten/freiwachsend oder Mischpflanzungen mit Angaben zu Stauden/Gräsern/Farnen usw.)
- **Begrünung unterbauter Flächen und Dächer** mit

Darstellung der Tiefgaragenkante bzw. der Dachtraufe und **Angabe zum Substrataufbau** (ggf. Regelschnitt)

- **Art und Umfang der Fassadenbegrünung** mit Bezeichnung der Pflanzen (deutsch/botanisch), Pflanzgröße und Anzahl sowie ggf. des gewählten Systems
- **geplante Geländehöhen** und geplante Geländeänderungen, auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und der Baumerhaltung (ggf. Schnitte)
- **befestigte Flächen** wie Wege-, Platz- und Verkehrsflächen sowie barrierefreie Zugänge mit Angaben der Belagsarten und Wegbreiten und der Bewegungsflächen. Dazu gehören Aufenthaltsbereiche und Spielflächen, Fußwege, Fahrradabstellplätze, Zufahrten, Anlieferungen, Stellplätze, Fahrgassen und Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) mit Schleppkurven und Vermaßung.
- **bestehende und geplante bauliche Anlagen** (unter-





und oberirdisch), Außentreppen, Stützmauern, Rampen u.ä. sowie **ortsfeste Einbauten** wie beispielsweise Abfall- und Wertstoffbehälter, Fahrradbügel, Spiel- und Bewegungsgeräte, Außenbeleuchtung u.ä.

- **oberirdische Elemente zur Regenwasserbewirtschaftung** wie beispielsweise Mulden, Retentionsteiche, Versickerungsflächen

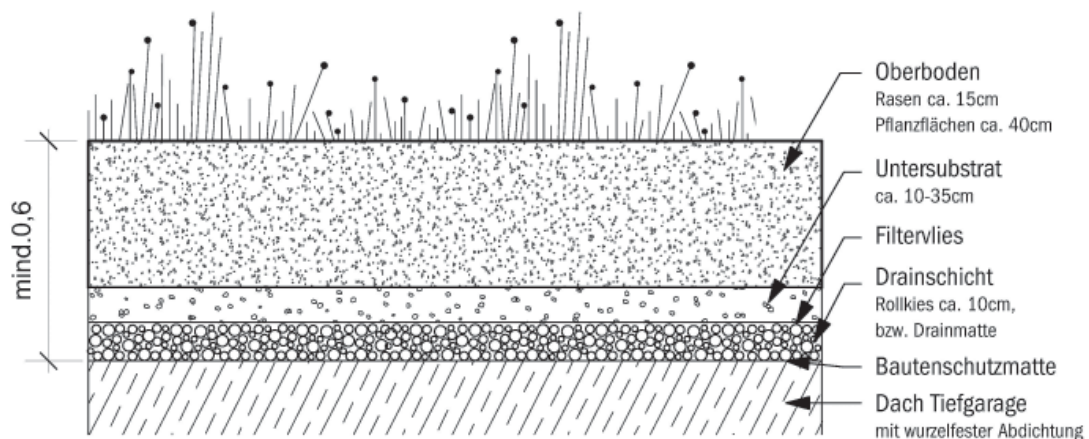
Darüber hinaus sind je nach den Projektanforderungen folgende Darstellungen zu ergänzen:

- **Baustelleneinrichtung** und Aussagen zur Baustellenabwicklung, auch (Boden-)Lagerflächen, einschließlich Baumschutzmaßnahmen wie Stammschutz- und Wurzelschutz oder Baumschutzzaun

- **Schnitte**, z.B. zum Nachweis der Bestandserhaltung von Bäumen, zur Darlegung des Geländeverlaufs bestehend/geplant, Böschungsneigungen o.ä.
- **natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen** wie Fledermaus- und Vogelnistkästen an/in Fassaden oder Bäumen, Amphibientunnel u.ä.
- **Darstellung des Versiegelungsgrades** bzw. **Nachweis des Begrünungsanteils**, i. d. R. unterschieden nach: Vegetationsflächen mit Erdanschluss, begrünte Unterbauung, teilversiegelte versickerungsfähige Flächen (z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen), vollversiegelte undurchlässige Flächen (z. B. Asphalt, Ort beton, fugenloses Verbundpflaster) sowie überbaute Flächen (Gebäude ohne oder mit extensiv bzw. intensiv begrünten

SYSTEMAUFBAU Intensive Dachbegrünung _ auf TG

M 1:20



Dachflächen). Insbesondere bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist in der Regel die Ermittlung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades und damit der Nachweis des Begrünungsanteils auf dem Baugrundstück gefordert. Gleiches gilt für den Nachweis von im Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünungsflächen. Hierfür eignet sich eine Auflistung oder tabellarische Aufstellung, in welcher die jeweiligen planungsrechtlichen Anforderungen mit den Darstellungen und Flächenberechnungen im FGP im Sinne eines Soll-Ist-Vergleichs abgeglichen und damit prüffähig nachgewiesen werden.

Zum Nachweis von Ersatzpflanzungen kann es sinnvoll sein, bereits im Rahmen des FGP eine Baubilanzierung durchzuführen, auf die dann im Rahmen des Fällantrags verwiesen wird.

Folgende Inhalte werden nach Abstimmung mit der jeweiligen Fachplanung nachrichtlich übernommen:



- **Darstellung unterirdischer Regenwasserbewirtschaftungselemente** (Sickerschächte, Rigolen, ggf. Zisternen und Leitungen u.ä.)
- **Darstellung bestehender und geplanter ober- und unterirdischer Leitungen der Ver- und Entsorgung**, inkl. der Schächte und Revisionsdeckel, ggf. Freileitungsmasten und Bemaßung von Leitungsrechts- oder Leitungs-Freihaltetrassen
- Darstellungen zum **Überflutungsnachweis**
- ortsfeste Einbauten zur **Außenbeleuchtung** und ggf. zu **Werbezwecken** (Werbe-Pylone, Fahnenmasten o.ä.)
- Kennzeichnung gesetzlich geschützter Biotop u.ä. und Darstellung von Maßnahmen aus gutachterlichen Vorgaben wie z.B. der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Lärmgutachten

3.2 FORMALE ANFORDERUNGEN

Der FGP wird im Maßstab 1:100 (je nach Grundstücksgröße und Komplexität ggf. 1:200/1:500) erstellt. Neben den in Kap. 3.1. aufgeführten Inhalten sind im Plan die Bearbeitungsgrenze, die Grundstücksgrenze und -größe, die Vermessungsgrundlage, die nachrichtlich übernommenen Inhalte wie Grundrisse, Gebäudehöhen, Erschließungs- und sonstige Fachplanungsunterlagen darzustellen sowie das ggf. bestehende Planungsrecht (Bebauungs-/Grünordnungsplan) mit anzugeben.

Es sind geeignete Planzeichen in Anlehnung an die Vorgaben zu den Bauzeichnungen nach der Bauvorlagenverordnung des jeweiligen Bundeslandes zu verwenden.

Ein FGP ist in der Regel für Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten sowie für alle öffentlichen und für alle gewerblichen Bauvorhaben zu erstellen und mit den vorzulegenden Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Baugenehmigung und die Freiflächen sind entsprechend dem genehmigten Plan weiter zu detaillieren und auszuführen. Die Fertigstellung ist der Behörde anzuzeigen und ist entweder anhand von Fotos, Lieferscheinen oder eines Revisionsplans nachzuweisen und ggf. in einer Begehung zu kontrollieren.

Der FGP wird von Landschaftsarchitekt:innen erstellt und von allen Antragsteller:innen und Verfasser:innen (Kammerstempel Landschaftsarchitekt:in) im Original unterschrieben. Die Anzahl der notwendigen Ausfertigungen ist in den jeweiligen Bauvorlagenverordnungen der Bundesländer oder einer entsprechenden gemeindlichen Handreichung, Satzung oder Beschlussfassung festgelegt. In Städten und Gemeinden mit bereits eingeführtem Online-Verfahren zur digitalen Bauantragstellung (BOP o.ä.) gelten die jeweiligen Anleitungen für Antragsteller:innen und Entwurfsverfasser:innen.

4.

LEISTUNGSABGRENZUNG, VERGÜTUNG, QUALIFIKATION

Als zusammenführendes und querschnittsorientiertes Planungsinstrument stellt der FGP je nach den Anforderungen der Genehmigungsbehörden und der Komplexität des Vorhabens sowohl freiraumplanerische Inhalte (für Objekte der Freianlagen, Ingenieurbauwerke und/oder Verkehrsanlagen) als auch freiraumrelevante fachplanerische Themen der Fachplanungsdisziplinen dar. Dazu gehört u. a. die Übernahme von Grundrissen baulicher Anlagen ebenso wie von Leitungstrassen, Zisternen, Feuerwehrezufahrten und weiteren Verkehrsflächen und ggf. von Angaben zu artenschutzrechtlichen Vorgaben, die es gilt, in ein schlüssiges Freiraumkonzept einzubinden. Diese umfassende und bündelnde planerische Darstellung und gesamtheitliche Problemlösung unterscheiden den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan von der sektoralen Betrachtung in einzelnen Fachplanungen.

4.1.

LEISTUNGSABGRENZUNG

Der FGP ist Bestandteil der Bauantragsunterlagen. Er wird dem Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren und i. d. R. auch den Antragsunterlagen im Rahmen eines Freistellungsverfahrens beigelegt.

Je nach den Anforderungen der Genehmigungsbehörden bedarf die Erarbeitung des FGP einer unterschiedlichen Tiefe der Auseinandersetzung mit funktionalen, gestalterischen und ökologischen Fragestellungen an die Freiflächen. In der Regel umfasst er die Erarbeitung und Darstellung von Grundleistungen der Leistungsphasen „Grundlagenermittlung“, „Vorplanung“, „Entwurfplanung“ und „Genehmigungsplanung“ (sowie ggf. einzelner Teilleistungen der „Ausführungsplanung“) der jeweiligen Leistungsbilder der betroffenen Objekte.

4.2.

VERGÜTUNG

Um klare Verhältnisse zu schaffen, welche Leistungen bei der Erstellung des Freiflächengestaltungsplans gefordert und wie diese honoriert werden, muss vorab eine konkrete Leistungsbeschreibung vorliegen. Dafür können die obigen Kapitel als Grundlage dienen. Auf Grundlage einer konkreten Leistungsbeschreibung wird dann eine Honorarvereinbarung getroffen.

Die Leistungen für die Erstellung eines FGP sind eine Kombination aus:

- Grundleistungen der Objektplanung Freianlagen (§§39 ff. HOAI, Leistungsphasen 1 bis 4 (ggf.5)),
- Grundleistungen weiterer Objektplanungen (Gebäude/Ingenieurbauwerke/Verkehrsanlagen) der Leistungsphasen 1 bis 4 (ggf. 5) und
- anderen Leistungen, also Besondere bzw. Zusätzliche Leistungen.

Je nach Größe des Planungsareals und je nach Höhe der damit verbundenen voraussichtlichen Kosten kann es sein, dass die Honorartabelle der HOAI für Freianlagenplanungen nicht anwendbar ist. Es sind mehrere Varianten zur Vergütung denkbar:

Variante 1: Abrechnung als Berechnungshonorar nach HOAI

Bei dieser Variante werden die Berechnungsparameter der HOAI für die Bemessung der Vergütung herangezogen:

- Objektplanung Freianlagen nach §39 HOAI
- Bestimmung des Objekts und dessen Umgriffs (z. B. die beplanten Freiflächen des Baugrundstücks)
- Anrechenbare Kosten nach der Kostenberechnung für das Objekt
- Tafelwert nach HOAI-Tafel, ggf. unter Hinzuziehung einer Tafelfortschreibung
- Honorarzone, Honorarsatz
- (Teil-) Prozentpunkte der Leistungsphasen 1 bis 4 (ggf. 5) je nach Art und Umfang der geforderten Grundleistungen; diese hängen von Umfang und Inhalt der Leistungsbeschreibung ab
- ggf. Positionen für geforderte Besondere oder Zusätzliche Leistungen, die nicht den Grundleistungen zuzuordnen sind (siehe unten)
- ggf. weitere Objektplanungen (Gebäude/Ingenieurbauwerke/Verkehrsanlagen), gemäß den entsprechenden Parametern

Variante 2: Pauschalhonorar(e)

Bei dieser Variante werden die Leistungen für die Erstellung des FGP entweder mit einem einheitlichen Gesamtbetrag, oder – z. B. bei schrittweiser Erstellung oder bei Bearbeitung mehrerer Teilflächen – nach mehreren voneinander getrennten Teilbeträgen pauschal bemessen. Honorarberechnungen nach HOAI entfallen hierdurch, es werden alle Leistungen gemäß der Leistungsbeschreibung zusammen honoriert, gleich ob Grundleistungen oder Besondere Leistungen.

Diese erfordert im besonderen Maße, dass die Leistungen bereits vorab möglichst genau beschrieben werden.

Dies gilt insbesondere für Fachbeiträge, die im konkreten Fall gefordert werden, wie bspw. Baumbegutachtung, Baumbestandsplan und Baumliste, Baumfällanträge, natur- oder artenschutzrechtliche Fachbeiträge, Abarbeiten der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung/Ermittlung von Ausgleichserfordernissen nach den Kompensationsverordnungen der Bundesländer, Überflutungsnachweise etc.

Denkbar ist auch, die Vergütung (gleich ob Grundleistung oder Besondere Leistung) an den real entstehenden Aufwand und vereinbarte Zeitsätze zu binden. Auch für vereinbarte Zeitsätze gilt, dass diese angemessen und auskömmlich sein müssen.

4.3 KOOPERATION UND KOMMUNIKATION

Zweckmäßig und unbedingt zu empfehlen ist es, mit der Freianlagenplanung frühzeitig, das heißt möglichst zeitgleich mit der Hochbauplanung zu beginnen und Landschaftsarchitekt:innen bereits zu Projektbeginn als verantwortliche Planungspartner:innen für den Außenraum in den Planungsprozess einzubinden. Landschaftsarchitekt:innen erst im Genehmigungsverfahren mit der Freiflächengestaltungsplanung einzubeziehen,

wird den komplexen Anforderungen an den Freiraum nicht gerecht und verzögert den Planungsablauf und den Genehmigungsprozess unnötig.

Nur durch frühzeitiges kooperatives Zusammenwirken und in enger Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten schon im Vorentwurfsstadium können Schnittstellen zwischen Gebäude und Freiraum, innen und außen, erfolgreich und Synergien bildend bewältigt und in ein schlüssiges Gesamtkonzept überführt werden.

4.4 QUALIFIKATION

Das qualifizierte und fachgerechte Zusammenführen von Planungsleistungen im Bereich des Außenraums liegt im Tätigkeits- und Verantwortungsbereich von Landschaftsarchitekt:innen.

Es ist deshalb zweckmäßig und empfehlenswert, die Erarbeitung und Vorlage qualifizierter Freiflächengestaltungspläne an die Qualifikation und fachliche Expertise dieser Berufsgruppe zu binden bzw. sie dieser vorzubehalten.

Entsprechend folgerichtig ist daher anzustreben, mit einer verbindlichen Einführung des FGP's gleichzeitig die Bauvorlageberechtigung für qualifizierte Freiflächengestaltungspläne Landschaftsarchitekt:innen zu übertragen.





5.

ANWENDUNGSPRAXIS UND EMPFEHLUNGEN

In der bisherigen Planungspraxis werden qualifizierte Freiflächengestaltungspläne

- auf der Grundlage von gemeindlichen Freiflächengestaltungs-, Begrünungs- oder Umweltsatzungen,
- zum Nachweis und zur Umsetzung von Regelungen aus dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen,
- zur Umsetzung von Regelungen aus Bebauungs- und Grünordnungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen,
- auf Forderung von Fachbehörden zum Nachweis baumschutz-, naturschutz- oder artenschutzrechtlicher Erfordernisse im Einzelfall oder
- zur Bündelung der gemäß Bauvorlagenverordnung einzelner Bundesländer geforderten Inhalte

als Bestandteil des Bauantrags eingefordert bzw. auf freiwilliger Basis erstellt.

Notwendig ist eine flächendeckende Anwendung des FGP, idealerweise auf der Basis einheitlich gleichlautender Vorgaben auf Bundes- oder Länderebene.

5.1.

VORGABEN AUS BAUORDNUNGEN UND BAUVORLAGENVERORDNUNGEN DER LÄNDER

Aus den Landesbauordnungen ergibt sich bisher keine direkte Forderung zur Vorlage eines FGP; allerdings besteht in einigen Bundesländern eine indirekte Verpflichtung, einen FGP als eigenen Baustein der Baugenehmigungunterlagen vorzulegen, beispielsweise für Bremen über die 2019 in Kraft gesetzte Bremische Bauvorlagenverordnung (BremBauVorIV, § 7) sowie in Hessen über den im Januar 2022 eingeführten Bauvorlagenerrlass (BVErl).

Vergleichbar, jedoch ohne die Forderung nach einem eigenständigen FGP konkret zu formulieren, stellen einige Bundesländer (bspw. Bayern) in ihren Bauordnungen inhaltliche Forderungen und in den Bauvorlagenverordnungen (BauVorIV) Anforderungen an die im Lageplan zum Bauantrag darzustellenden Inhalte. Diese beziehen sich u. a. auf Angaben zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Begrünung, zu geschützten Baumbeständen, zu Kinderspielplätzen etc., die qualitätssichernd wirken und eine nachhaltige Entwicklung fördern.

Um diese Inhalte prüfen zu können, ist ein FGP notwendig und hilfreich. Von einer zunehmenden Zahl an Städten wird er daher auf Grundlage kommunaler Satzungen (wie bspw. in München, Würzburg oder Coburg) oder gemeindlicher Beschlüsse verlangt (vgl. Kap. 5.2. und 5.3.).

Um zukünftig eine rechtliche Basis für eine einheitliche Genehmigungspraxis zu schaffen und auch kleineren

Städten und Gemeinden, unabhängig von ortsspezifischen Satzungen, die Möglichkeit zu geben, die Bearbeitung und Darstellung der Belange der Freiraumplanung zum Bauantrag einfordern zu können, ist eine flächendeckend verpflichtende Einführung des FGP in den Landesbauordnungen, (wie derzeit auch in Berlin auf Landesebene diskutiert), erforderlich und notwendig – sowohl im Interesse der Genehmigungsbehörden/Gemeinden als auch der Antragsteller- und Bauherrenschaft!

Eine entsprechende Formulierung „ergänzende materielle Anforderungen an die nicht überbauten Flächen der unbebauten Grundstücke, die Bauwerksbegrünung und Kinderspielflächen“ in der Musterbauordnung auf Bundesebene (MBO) könnte den entsprechenden Rechtsrahmen vorgeben (vgl. Formulierungsvorschlag des bdla zur MBO vom 01.02.2022).

5.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSSATZUNGEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN

Städte und Gemeinden können kommunale Freiflächengestaltungssatzungen für das gesamte oder Teile ihres Gemeindegebiets durch Beschlussfassung im Stadt-/Gemeinderat mit dem Ziel erlassen, gemeindliche Grundprinzipien der Freiflächengestaltung auf unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke verbindlich zu regeln. Der FGP ist das geeignete Instrument für den prüffähigen Nachweis der Erfüllung der Vorgaben zur Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke im bauaufsichtlichen Antragsverfahren. Der FGP kann somit meist für Bauvorhaben ab einer bestimmten Größenordnung (Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Nutzungen) standardgemäß als Teil des Bauantrags eingefordert werden.

Vor allem auch im unbebauten Innenbereich, „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 34-Gebiete



BauGB), für die keine Vorgaben aus Bebauungs- und Grünordnungsplänen vorliegen und die häufig von Nachverdichtungen im Bestand betroffen sind, kann so eine den vereinbarten gemeindlichen Prinzipien entsprechende Freiraumqualität sichergestellt werden.

5.3. REGELUNGEN PER STADT-/GEMEINDERATSBESCHLUSS

Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, durch einfache Stadt- oder Gemeinderatsbeschlüsse Regelungen zur Selbstbindung des zuständigen Beschlussgremiums zu fassen und einheitliche Rahmenbedingungen für zukünftige Handlungsweisen in einzelnen Politikfeldern vorzugeben.

Die Beschlussfassung zum FGP mündet meist in Merkblättern oder Planungshinweisen der kommunalen Bau- oder Fachverwaltungen, in denen zur Prüfung der festgelegten freiraumplanerischen Belange die Vorlage eines FGP regelmäßig verlangt wird. Ferner sind dort gemeindegenspezifische Festlegungen zum Anwendungsbereich, zu den geforderten Planinhalten des FGP sowie zu Form und Zeitpunkt der Einreichung der Unterlagen geregelt.

Gängige und bewährte Praxis ist dies bspw. in Städten wie Stuttgart, Nürnberg oder Münster.

5.4 FREIWILLIGE BEAUFTRAGUNG DURCH BAUHERR:INNEN

Die Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans bringt auch Projektentwickler:innen, Investor:innen und Bauherr:innen viele Vorteile.

Die Bündelung der unterschiedlichen genehmigungsrelevanten Themen in einem Plan beschleunigt das Prüfverfahren. Ebenso können durch die Darstellung der unterschiedlichen Belange in einem FGP auftretende Folgekosten frühzeitig aufgezeigt und denen entgegengewirkt werden. So können beispielsweise bei einer Planung der Regenwasserversickerung auf eigenem Grund die Niederschlagswassergebühr entfallen oder durch Festlegung von Verschattung und Dachbegrünung eine Kostenreduzierung für das Heizen bzw. Kühlen von Gebäuden hervorgerufen werden. Auch herzustellende Ausgleichsmaßnahmen oder Mehrfachbelegungen von Flächen (bspw. naturnahe Anlagen für Retention oder Versickerung mit anrechenbaren Funktionen für den Ausgleich) können auf dem Baugrundstück mit Hilfe des FGP übersichtlich eingeplant, integriert und bilanziert werden.

Eine qualitätvolle Gestaltung mit Hilfe eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans wirkt sich im Interesse der Bauherr:innen wertsteigernd auf die Entwicklung und Vermarktung von Wohnraum und Gewerbe aus.

6.

FAZIT

Der FGP ist das Instrument, dass die qualitätvolle Entwicklung von Flächen voranbringt und einen vielfältigen Mehrwert schafft. Er übernimmt Bündelungsfunktionen, trägt zur Verfahrensvereinfachung bei, schafft Rechtssicherheit, hilft Planungsfehler und deren kostenträchtigen Reparaturen zu vermeiden und unterstützt die Einhaltung gesellschaftspolitischer Zielsetzungen sowie die nachhaltige Entwicklung in unseren Kommunen.

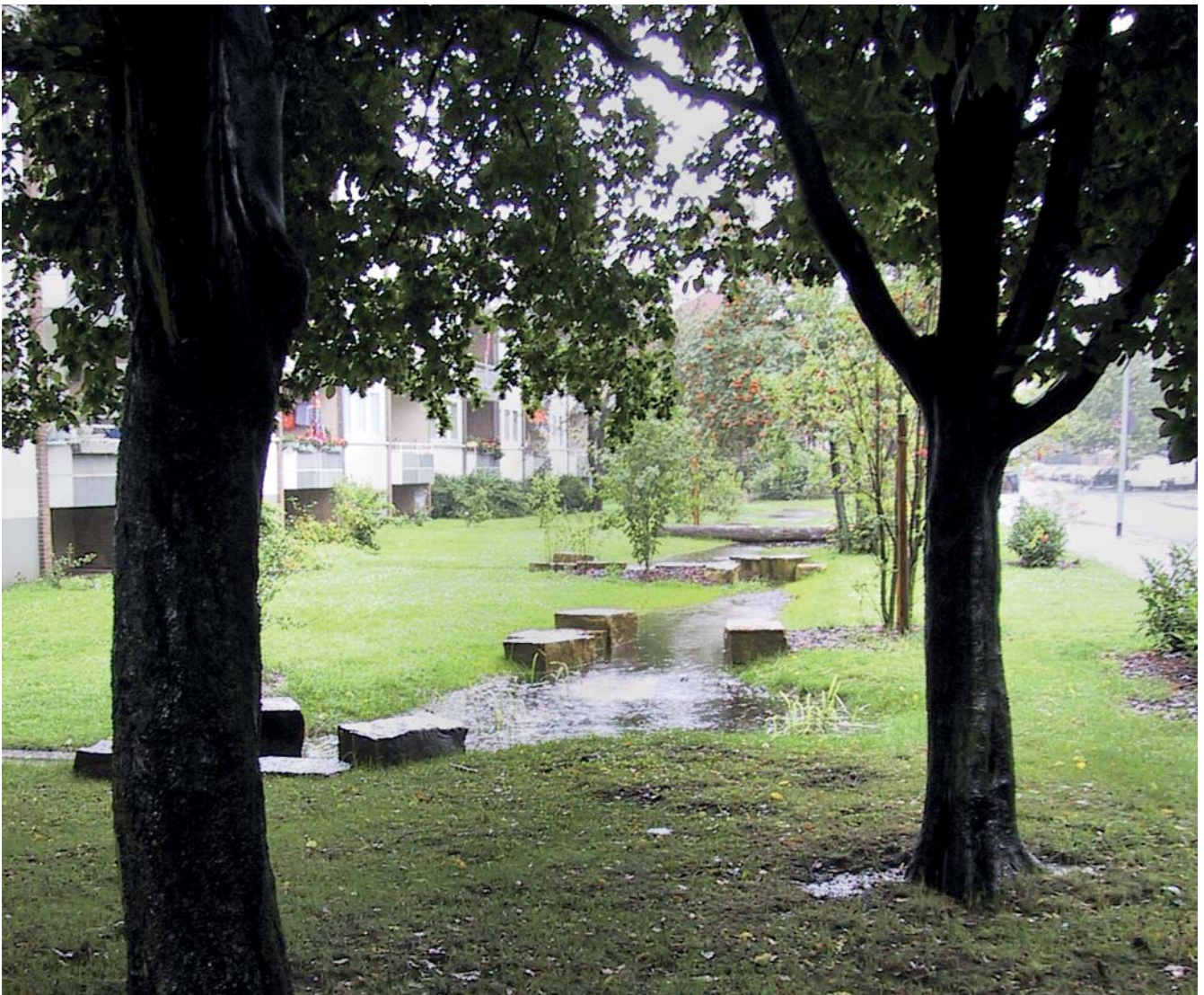
Mit der bundeseinheitlichen Verankerung und Anwendung des FGP würde eine klimagerechte, ökologisch nachhaltige und lebenswerte Gestaltung der Baugrundstücke relativ kurzfristig und gleichzeitig dauerhaft sichergestellt, sowohl im Neubau- als auch in der Bestandsentwicklung. Mit dem FGP lassen sich Konkurrenzen zwischen den unterschiedlichen freiraumrelevanten Themen, Schutzgütern und Schutzziele und sich daraus ergebende langwierige Überarbeitungen im Genehmigungsverfahren vermeiden.

Der FGP ist maßstäblich die kleinste Planungseinheit in unseren Siedlungsräumen; aber in der Vielzahl fügen sich die Bausteine wie ein Puzzle hochwirksam als Teil einer „grünen Infrastruktur“ der Kommunen zusammen.

Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, durch einfache Stadt- oder Gemeinderatsbeschlüsse Regelungen zur Selbstbindung des zuständigen Beschlussgremiums zu fassen und einheitliche Rahmenbedingungen für zukünftige Handlungsweisen in einzelnen Politikfeldern vorzugeben.

Dabei gilt es, neben der zukunftsfähigen Entwicklung von Großstädten, auch in kleineren Städten und im ländlichen Bereich eine hohe Freiflächenqualität als Baustein für eine nachhaltige und leistungsfähige grüne Infrastruktur zu sichern. Dazu sind einheitliche gesetzliche Vorgaben notwendig.

Geeignete Rahmenbedingungen können u. a. durch die Ergänzung der Musterbauordnung (MBO) auf Bundesebene und die entsprechenden Anpassungen der Landesbauordnungen bzw. der Bauvorlageverordnungen der Länder geschaffen werden.



7.

ANHANG

7.1

CHECKLISTE DARSTELLUNG UND INHALTE DES FGP

Grundlage

- **Lageplan** des Grundstückes (i. d. R. M 1:100 oder M 1:200 bzw. nach Hochbaumaßstab) mit Darstellung der geplanten Bebauung und der sonstigen baulichen Anlagen, der Erschließung und den Geländehöhen

- **vorhandener Bestand** (über- oder unterbaute Flächen, Bäume und sonstige Gehölze), geplanter (Teil-)Abbruch/Fällung ggf. in einem Bestands- und Abbruch- bzw. Baumfällungsplan

fachspezifische Inhalte

- Bäume (Bestand und Planung) und weitere Gehölzpflanzungen
- Grün- und Pflanzflächen
- Begrünung von unterbauten Flächen und Dächern (mit Substrataufbau) und ggf. Fassadenbegrünung
- geplante Geländehöhen
- befestigte Flächen, Erschließung und weitere bauliche Anlagen und Einbauten in den Freiflächen
- Regenwasserbewirtschaftungselemente (ggf. von der Fachplanung übernommen)
- Außenbeleuchtung (ggf. von der Fachplanung übernommen)

je nach Projektanforderung zu ergänzen

(Liste nicht abschließend):

- Baustelleneinrichtung und (Boden-)Lagerflächen, Baumschutz
- Baumbestands-Bewertung, -Bilanzierung, Grünflächenbilanzierung
- natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen

nachrichtlich von der Fachplanung zu übernehmende

Inhalte (Liste nicht abschließend):

- Leitungstrassen und Einbauten der Ver- und Entsorgung
- Überflutungsnachweis
- gutachterliche Vorgaben, z. B. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Lärmgutachten

7.2

BEISPIEL BILANZIERUNGSTABELLEN

Beispiel für den Nachweis einer festgesetzten Mindest-Dachbegrünung (tabellarisch):

1. Nachweis der Dachbegrünung

SOLL gemäß Bebauungsplan (textl. Festsetzung Nr. 13):

Extensivbegrünung Hauptgebäude, mind. 15 cm durchwurzelbares Substrat, auf **mind. 70 % der Gebäudedachfläche brutto** (inkl. Dachüberstand und/oder Attika)

| Flächenermittlung gemäß FGP | IST Planung * | SOLL B-Plan | Differenz SOLL-IST |
|--|------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Gebäudedachfläche, brutto: | 1.660 m ² 100 % | 1.660 m ² | |
| - abzgl. unbegrünt: Attika, Dachüberstand, Dachaufbauten, Brandschutz-Kiesstreifen, Dachterrasse mit Zuweg | - 465 m ² 28 % | x 70 % = | |
| = Gebäudedachfläche netto extensiv begrünt: 15 cm durchwurzelbares Substrat, Typ Moos-Sedum-Kräuter | 1.195 m ² 72 % | 1.162 m ² | + 33 m² + 2 % |

* alle Flächenangaben gem. CAD-Ermittlung auf Grundlage des FGP zum Bauantrag, leicht gerundet

Beispiel für eine Versiegelungsbilanz (Auflistung):

Versiegelungsbilanz Vorgartenzone:

Vorgartenfläche (gemessen ab Baugrenze/Bauflucht bis Straßenbegrenzungslinie): 1.086 m²

max. zulässige Versiegelung gemäß B-Plan-Festsetzung Nr. 7: 30% x 1.086 m² = 326 m²

Flächenermittlung Versiegelung gemäß FGP:

233 m² Teilversiegelung Pflasterbelag (Wege, Zufahrten)

48 m² Vollversiegelung Tiefgaragenrampe, inkl. beidseitig Betoneinfassung

24 m² Teilversiegelung Plattenbelag (3 Terrassen, Müllsammelplatz)

18 m² Sickerpflaster (Baulast für den Nachbar-Stp. im Vorgarten)

5 m² Vollversiegelung 2 Eingangspodeste

Summe Versiegelung gemäß Planung IST: 326 m² = 30 %

Differenz max. zulässig zu IST: +/- 0 m²

Beispiel für eine Baumbilanz (auf Grundlage eines vorgegebenen monetären Wertermittlungsmodells):

| | |
|---|---------------------|
| Bilanzierung der Baum-/Heckenersatzwerte zu den geplanten Ersatzpflanzungen: | |
| Ersatzwert baubedingte Fällung 3 Bäume Nr. P02, P03 und N01: (Wertermittlung siehe Wertermittlungsformulare) | € 5.000,-- |
| Ersatzwert baubedingte Rodung 86 lfm Hecken Nr. P04, P05, P07a/b, P08 (tlw.): (Wertermittlung siehe Gehölzliste 1b) | € 5.700,-- |
| Ersatzpflanzung 4 Laubbäume HSt 4xv. StU 18-20cm zum Gleichwert von: | € 4.000,-- |
| Ersatzpflanzung 177 lfm Hecken zum Gleichwert von: (15 lfm Heckenpflanzung entspr. 1 Ersatzbaumpflanzung zu € 1.000,-- oder 15 lfm Ersatzheckenpflanzung zu € 1.000,--) | € 11.800,-- |
| Bilanz Ersatzpflanzungen € 15.800,-- zu Ersatzwerten € 10.700,-- = | € 5.100,-- * |

* Ein ggf. Minus-Betrag ist an die Stadt monetär abzulösen.

7.3

FALLBEISPIEL FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN FÜR EIN GEWERBLICHES BAUPROJEKT

ANZAHL Pkw-STÄLLE
 Breite 2,5 m : 35 St.
 Breite 3,5 m (inkl. Stellplatz) : 4 St.
 Anzahl Fahrradplätze : 48 St.
 Anzahl Motorradplätze : 12 St.

Flächen
 1371 m²
 Grundfläche : 3771 m²
 Summe : 5122 m²

LEGENDE

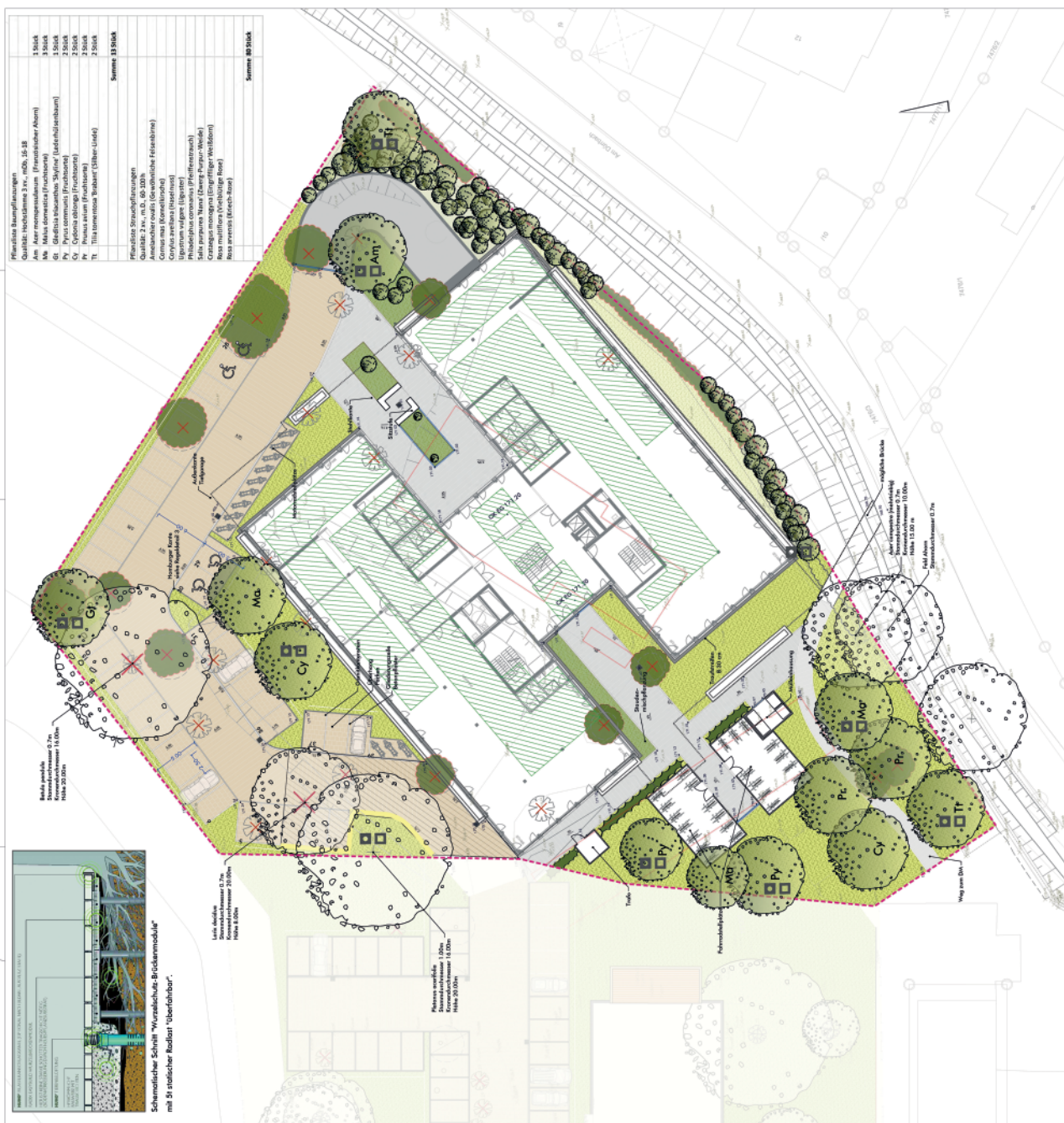
Gehwegbereich
 Asphalt
 Aufwärtige Treppe
 Dachbegrüung
 Röhling, Leinobaum 2 Stück
 (150) Lochrastersteinmauerwerk Ø 7m
 (150) Lochrastersteinmauerwerk Ø 7m
 Röhling, Chidobaum
 Röhling, Stachelbäume
 Röhling, Gehblumen
 Eiholz, Borstbäumchen
 Eiholz, Gehblumen
 Baumreinigung 13 Stk. (2 Stk.) Ausgleich für Rodung +
 (4 Stk.) nach Stellplatzentlastung (30/105/111/7 Stk.) Neugrünung

Steinbelag
 Heidekraut
 Staudenbegrüung
 Pflanzung lockerbedeckte Gehfläche
 Kiesfläche
 Rasenplattens Fahrgasse
 Rasenplattens mit Druckgep. Pkw Stellplätze
 Rasenplattens Wege
 Asphalt
 Treppenbelag
 Grottoenmauerwerk
 Einzelne Rasenplattens
 Homberger Kante
 Verdrähtete Blockmauerwerk
 mit 50 mm hohen Röhlingen
 Verdrähtete Außenwand
 Freigelegte Entwässerungsrinnen (Kunstoffblech)
 Natürlicher Vegetations

MASSSTÄBE

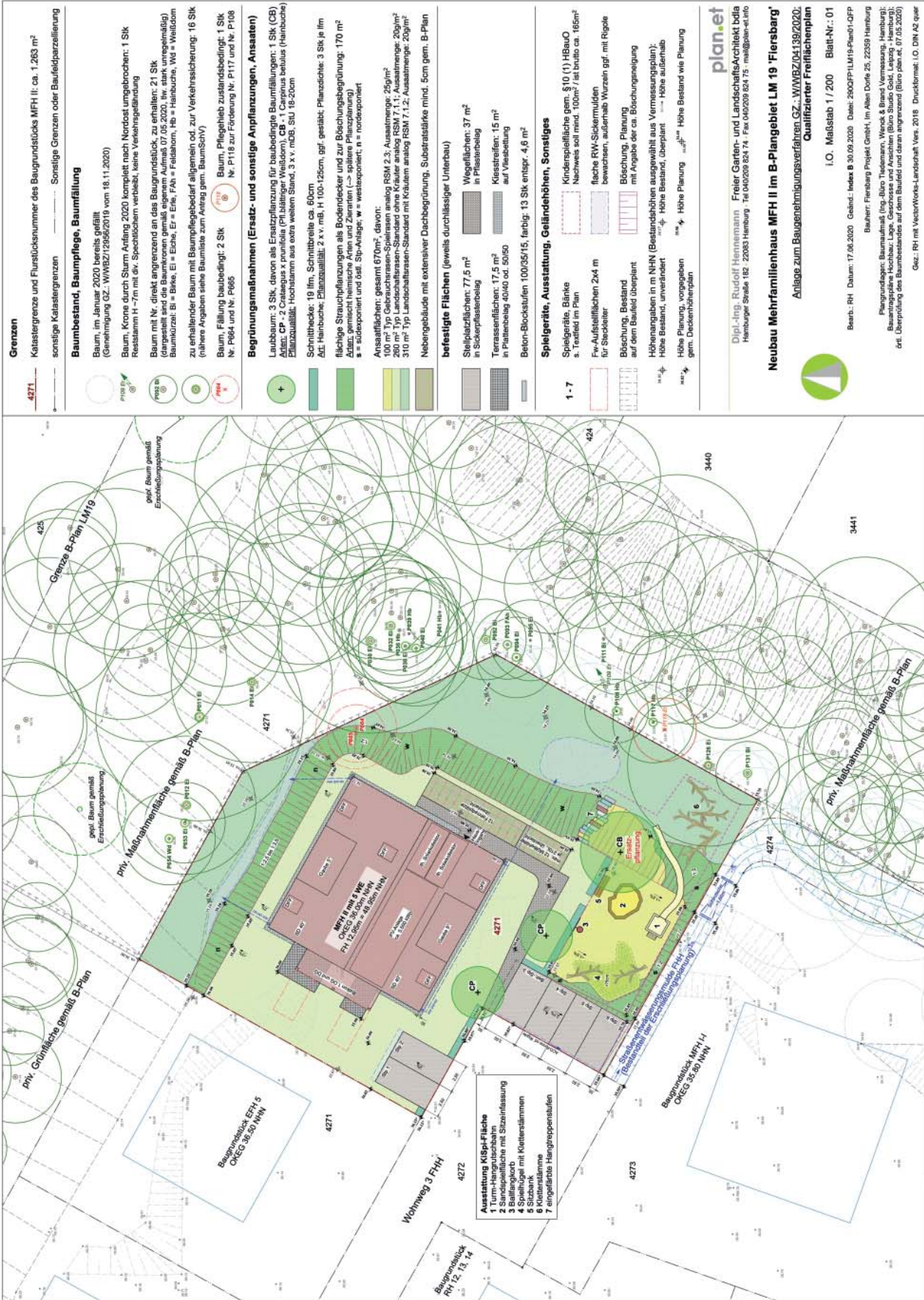
UNTERSCHRIFT

Gezeichnet: [Name]
 Datum: [Datum]
 Maßstab: 1:1000
 Projekt: WEST 10 - Neubau Bürogebäude
 Standort: [Adresse]
 Auftraggeber: [Name]
 Entwurfsbüro: [Name]



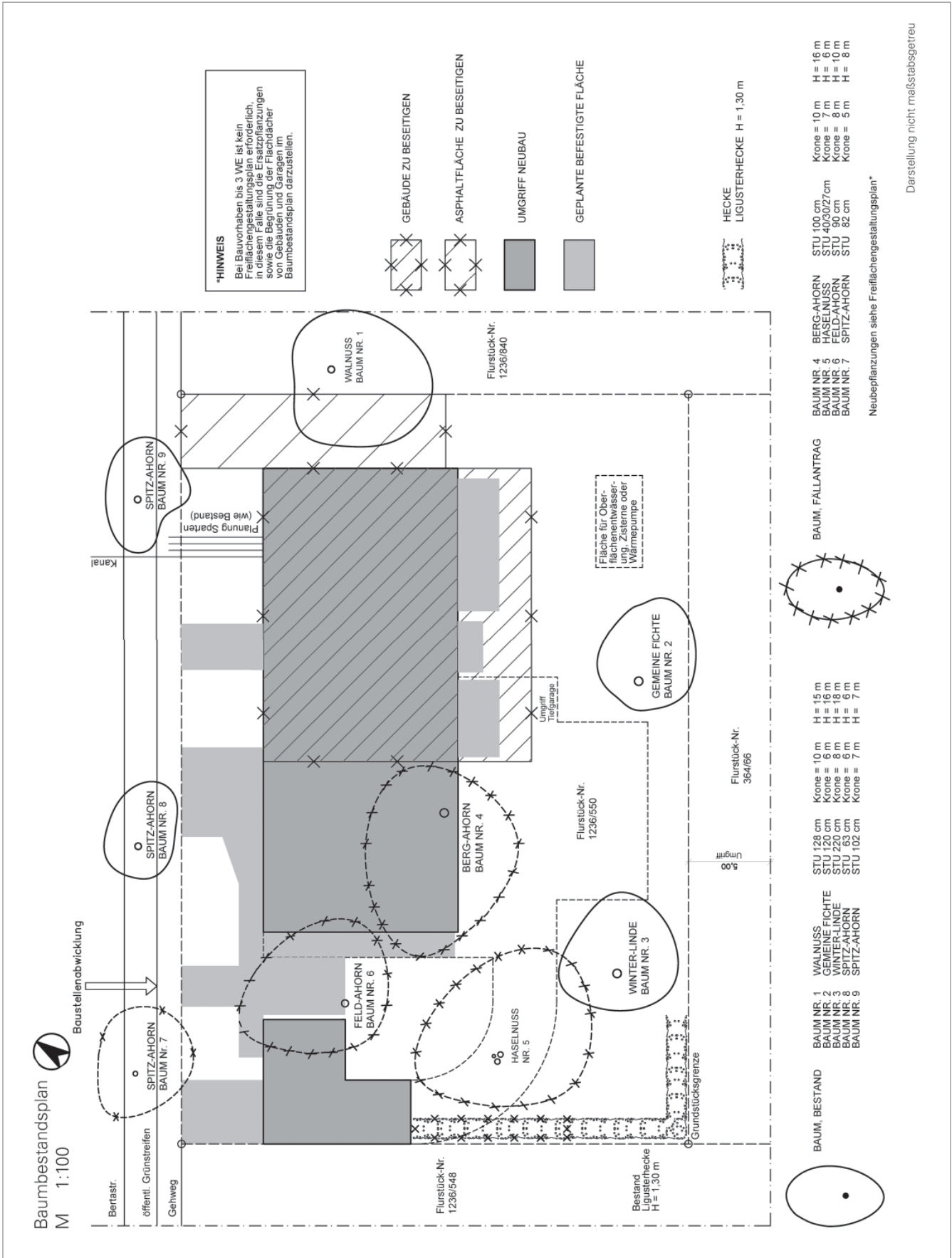
7.4

FALLBEISPIEL FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN FÜR EIN WOHNGBÄUDE



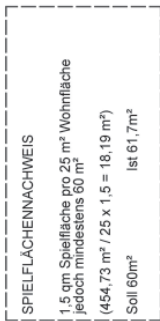
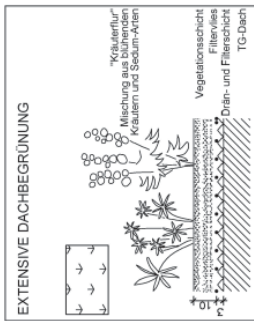
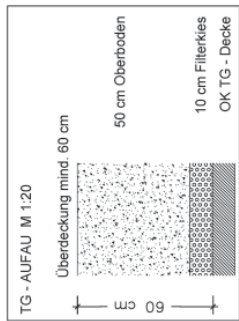
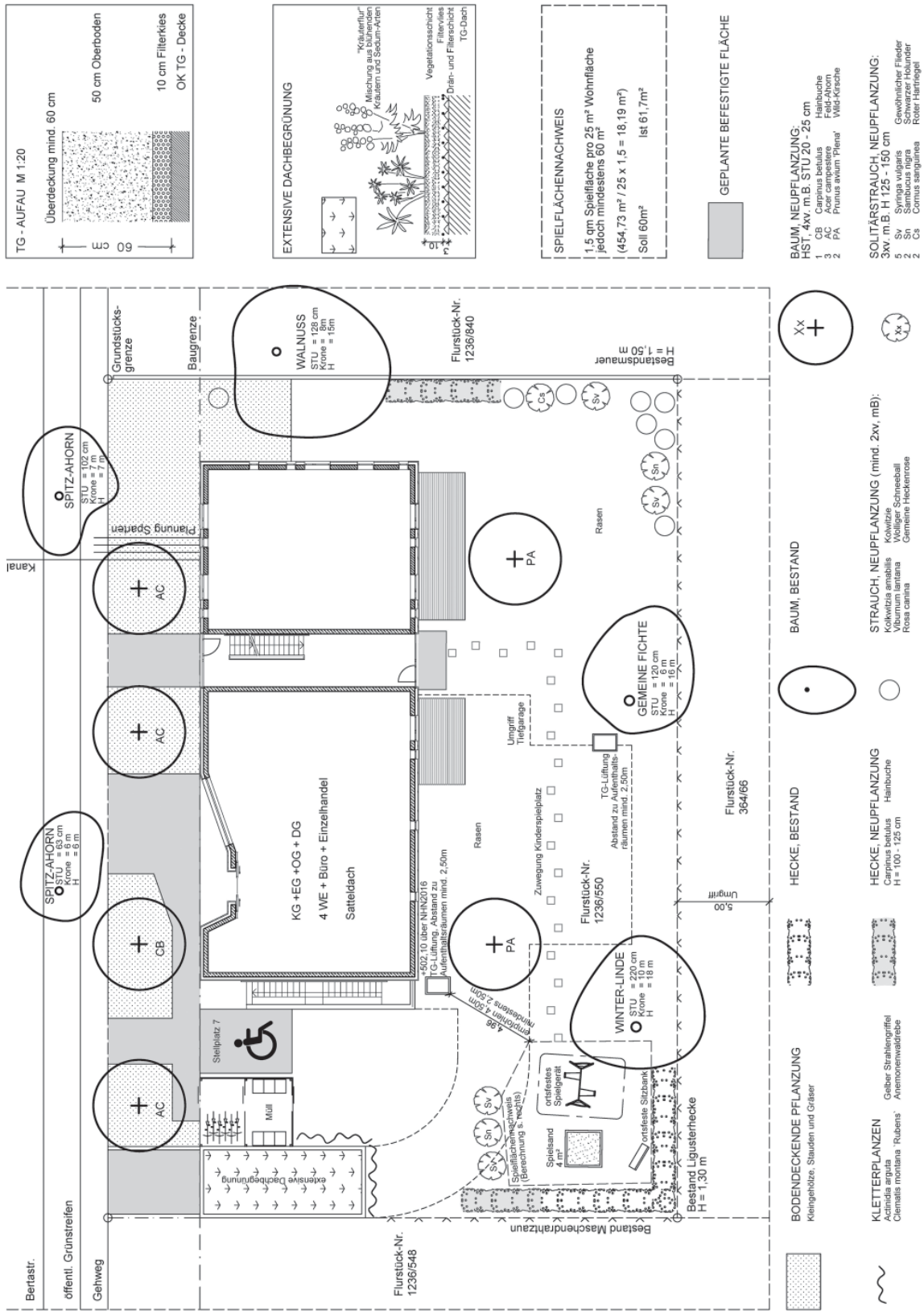
7.6

FALLBEISPIEL BAUMBESTANDSPLAN, STADT MÜNCHEN



7.7 FALLBEISPIEL FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN, STADT MÜNCHEN

Frei­flächengestaltungsplan
M 1:100



- BAUM, NEUPFLANZUNG:**
HST, 4xv, m.B. STU 20 - 25 cm
- 1 CB Carpinus betulus
 - 2 AC Alnus incana
 - 3 PA Prunus avium 'Plena'
 - 4 Wild-Kirsche

- SOLITÄRSTRAUCH, NEUPFLANZUNG:**
3xv, m.B. H 125 - 150 cm
- 5 Sv Syringa vulgaris
 - 6 Sn Sambucus nigra
 - 7 Cs Cornus sanguinea
 - 8 Gewöhnlicher Flieder
 - 9 Schwarzer Holunder
 - 10 Roter Haindorn



- BAUM, BESTAND**
- STRAUCH, NEUPFLANZUNG (mind. 2xv, mB):**
- Kolkwitzia amabilis
 - Viburnum lantana
 - Rosa canina
 - Kolkwitzie
 - Vollblütige Schneeball
 - Gemeine Heckenrose



- HECKE, BESTAND**
- HECKE, NEUPFLANZUNG**
- Carpinus betulus
 - Hainbuche
 - H = 100 - 125 cm



- BODENDECKENDE PFLANZUNG**
Klingenhölzer, Stauden und Gräser



- KLETTPLANZEN**
- Acinidia arguta
 - Clematis montana
 - Rubens
 - Gelber Strahlengriffel
 - Anemonewäldchen

Darstellung nicht maßstabsgetreu

BILDNACHWEISE

Titelseite

Yella-Hertzka-Park, Seestadt Aspern, Wien
Freiraumplanung: Lavaland in Kooperation mit
Treibhaus Landschaftsarchitektur, Berlin
Foto: PID/Christian Fürthner 2017

Seite 5

Südliche Furth, Neuss. Bauherr: Neusser Bauverein AG.
Freiraumplanung/Foto: Mueller + Partner Landschafts-
architekten bdla, Willich

Seite 6

BIGyard Gartenhof, Berlin
Freiraumplanung: herrburg Landschaftsarchitekten, Berlin
Foto: Michael Feser

Seite 7

Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase
Foto: Liebold+Aufermann Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner, München

Seite 8

Ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park, WA 15,
München
Freiraumplanung: Liebold+Aufermann Landschafts-
architekten und Stadtplaner, München
Foto: Reinhard Witt, Die Naturgartenplaner, Regensburg

Seite 9

Planausschnitt: Genehmigungsplan Wohngebäude,
München. Beispiel geschützte Kinderspielbereiche und
attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten neben allen anderen
Flächenansprüchen
Freiraumplanung: Liebold+Aufermann Landschafts-
architekten und Stadtplaner, München

Seite 10

Schnitt und Systemaufbau Begrünung einer Tiefgarage mit
Substrataufbau, ohne Maßstab
Freiraumplanung: Liebold + Aufermann Landschafts-
architekten und Stadtplaner, München

Seite 11

Beispiel einer Fassadenbegrünungslösung
Foto: Stautner + Schäfer Landschaftsarchitekten, München

Seite 13

Beispielsituation einer Feuerwehreinfaahrt
Foto: arc.grün | landschaftsarchitekten. stadtplaner.
Kitzingen

Seite 14

Seestadt Aspern, Wien. Tiefbeete zur Wasserrückhaltung
Foto: arc.grün | landschaftsarchitekten. stadtplaner.
Kitzingen

Seite 15

Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität
Foto: arc.grün | landschaftsarchitekten. stadtplaner.
Kitzingen

Seite 16

Hannover Vahrenheide, Auftraggeber GBH – Gesellschaft
für Bauen und Wohnen,
Freiraumplanung: Gruppe Freiraumplanung,
Thomas Ostermeyer, Langenhagen
Foto: Gøsta Liebelt

Seite 18

Beispiel Bilanzierungstabellen
© plan.et, Rudolf Hennemann, freier Garten- und
LandschaftsArchitekt, Hamburg

Seite 20

Beispielplan eines gewerblichen Bauvorhabens
Freiflächengestaltungsplan/Genehmigungsplan: Neubau
Bürogebäude, Würzburg, nicht maßstabsgetreu
© arc.grün | landschaftsarchitekten. stadtplaner, Kitzingen

Seite 21

Beispielplan für ein Wohngebäude, Freiflächengestaltungs-
plan/Neubau Mehrfamilienhaus MFH II im B-Plangebiet
LM 19 „Fiersberg“, nicht maßstabsgetreu
© plan.et, Rudolf Hennemann, freier Garten- und
LandschaftsArchitekt, Hamburg

Seite 22

Fallbeispielplan Baumbilanzierung, nicht maßstabsgetreu
© plan.et, Rudolf Hennemann, freier Garten- und
LandschaftsArchitekt, Hamburg

Seite 23

Schematischer Musterbaumbestandplan,
[https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.
html](https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.html)
© Stadt München

Seite 24

Schematischer Musterfreiflächengestaltungsplan,
[https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.
html](https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.html)
Beispielhafter und schematischer Musterfreiflächengestal-
tungsplan aus der Freiflächengestaltungssatzung München
© Stadt München

Impressum

Herausgeber:

Bund Deutscher Landschaftsarchitekten

Wilhelmine-Gemberg-Weg 6

10179 Berlin

Telefon: (030) 27 87 15 0

Fax: (030) 27 87 15 55

info@bdla.de

www.bdla.de

Förderer

Elverdäl Spielgeräte GmbH

www.elverdäl.de

Verfasser:

bdla-Arbeitsgruppe Freiflächengestaltungsplan

Annette Pfundheller, Landschaftsarchitektin bdla,

mahl·gebhard·konzepte

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft mbB, München

Juristische Beratung:

Dr. Sebastian Schattenfroh,

Justiziar des bdla, Fachanwalt für Bau- und

Architektenrecht sowie für Vergaberecht, Berlin

Stand: Juli 2022



Anzeige

BELLA AKTIVITÄTSDACHTERASSE

Aktive Außenräume, um das lokale Stadtleben zu vereinen, sind Freiräume, die heutzutage gefragt sind. Die Vision des Bellakvarterets ist es, einen lebenden Stadtteil zu schaffen sowohl für Kunden des Bella Zentrums als auch die lokale Bevölkerung.

Die Aktivitätsdachterasse soll für die Nachbarschaft ein natürlicher Treffpunkt sein und gleichzeitig einen Freiraum bieten. Hier können Familien im öffentlichen Aufenthaltsbereich verweilen oder auch mit den witzigen und herausfordernden Spielen der Dachterasse ihre Zeit verbringen.



MERKBLATT

Anforderungen an die Planung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Bei Bauvorhaben, die eine planungsrechtliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 oder 3 BauGB, beziehungsweise eine sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 Abs. 1 BauGB benötigen, sind zur Verwirklichung ökologischer Ziele der Stadtplanung, ausreichende naturhaushaltswirksame Flächen auf dem Grundstück nachzuweisen und zu erhalten. Neben einem zu erreichenden Mindest-Biotopflächenfaktor ist die Nutzbarkeit der Hofflächen durch die Zielgruppen des Gebäudes sicherzustellen. Die einzureichende BFF- und Freiflächenplanung muss den fachlichen Anforderungen des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekt*innen entsprechen.

Planunterlagen

1) Bestandsplan der Außenanlagen mit Bestands-Biotopflächenfaktor (BFF):

- Maßstab 1:100 oder 1:50 (in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der Komplexität der Planung)
- Darstellung der Grundstücksgrenzen, Zufahrten, Müllflächen, Grünflächen, Sträucher, Lichtschächte, Kellertreppen, Wasserzapfstellen, Beleuchtung, Fahrradstellplätze etc.
- Bäume sind gemäß der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden darzustellen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.
Darstellung der Kronendurchmesser der geschützten Bäume
- Eintragung der Flächenmaße für die Berechnung des Bestands-BFF
- Materialangabe der teil- und vollversiegelten Bestandsflächen

2) Ausführungsplan der Außenanlagen sowie Dachflächen mit Ziel-BFF:

- Maßstab 1:100 oder 1:50, gegebenenfalls Details im Maßstab 1:20
- Darstellung der Grünflächen, Leitungen, Lichtschächte, Wasserzapfstellen, Kinderspielgeräte, Fahrradstellplätze etc.
- Darstellung der vertikalen Begrünung (Fassadenbegrünung) durch Schnitte, Ansichten oder geeignete Skizzen mit Flächenmaßen
- Anzahl der erforderlichen Abfallbehälter mit Literangaben; Bitte beachten Sie unbedingt den BSR-Müllstandplatz-Planer unter <https://www.bsr.de/beratung-muellstandplatz-20681.php>
- Eintragung der Flächenmaße für die Berechnung des Ziel-BFF. Weitere Informationen zum Biotopflächenfaktor finden Sie unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bff-biotopflaechenfaktor/>
- Materialangabe und Aufbau der teil- und vollversiegelten Flächen
- Bei Dachbegrünung ist der Substrataufbau anzugeben

3) Pflanzplan

- Maßstab 1:100 oder 1:50
- Darstellung jeder Pflanze (Bäume, Sträucher, Bodendecker, Stauden, Fassadenbegrünung) mit genauer Position im Plan
- Erstellung einer Liste mit botanischen und deutschen Pflanzennamen, Anzahl und Sortierungsangaben (z. B. gemäß Baumschul- bzw. Staudenkatalogen)

4) Kurze Baubeschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

- Darstellung, welche Zielgruppen mit welchem Schwerpunkt den Hof zukünftig nutzen
- Begründung warum bestimmte Materialien und Pflanzen für die Ausgleichsmaßnahmen eingesetzt werden sollen unter Berücksichtigung der Standortbedingungen
- Beschreibung der zukünftig erforderlichen Pflegemaßnahmen

5) Anforderungen an die Maßnahmen (soweit in der Planung enthalten)

- Bei der Begrünung einer Nachbarwand ist bei der Antragstellung die Zustimmung des Nachbarn/der Nachbarin vorzulegen
- Der Neubau von geschlossenen Einfriedungen ist bis 2 Meter Höhe zulässig (BauOBln)
- Bei Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze sind die Mindestabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Berlin einzuhalten
- Es ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten
- Falls geschützte Bäume gefällt werden oder über den genehmigungsfreien Umfang (siehe dazu § 4 Absatz 4 Baumschutzverordnung) hinaus eingekürzt werden sollen, ist dafür ein schriftlicher Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde/Baumschutz zu stellen.
- In der Zeit vom 1. März bis 30. September dürfen gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz keine Bäume gefällt werden.
- Vor der Durchführung der Baumfällungen, Strauchrodungen und Heckenschnitt ist der Vogelschutz zu beachten.

Die Unterlagen sind mit dem Bauantrag einzureichen.



Stadtentwicklungsamt Neukölln
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin
Tel. (030) 90 239-3466
stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

©Stadtentwicklungsamt Neukölln
Stand 02/2023

Die aktuelle Fassung des Neuköllner Modells für kiezverträglichen Wohnungsbau finden Sie in seiner aktuellen Fassung auf der Internetseite des Stadtentwicklungsamts unter:

https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/planungsrechtliche-auskuenfte/neukoellner_modell.pdf