

# BFF-Landschaftsplan 7-L-1 Motzener Straße

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

## FESTSETZUNGSKARTE

## ZEICHENERKLÄRUNG

**Festsetzungen**

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Ziel-BFF 0,3

Übersichtskarte 1 : 20 000



**Textliche Festsetzungen**

**Nummer 1** Verordnungszweck  
Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturnahen Gestaltung der Baugrundstücke als "Biotopflächenfaktor" im Sinne der Nummern 3 und 4 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung durch Angabe des Biotopflächenfaktors für einen jeweils räumlich abgegrenzten Teilbereich als Dezimalzahl sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen.

**Nummer 2** Biotopflächenfaktor  
(1) Bei Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs, die die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben, darf der sich aus den Nummern 3 und 4 ergebende Biotopflächenfaktor den festgesetzten Biotopflächenfaktor von 0,3 nicht unterschreiten. Dieses gilt ausschließlich für Vorhaben, die nach § 8 und § 9 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind und für Vorhaben, für die eine Befreiung gem. § 31 BauGB gewährt wurde. Im Falle der Änderung baulicher Anlagen gilt dies nur, wenn mit der Änderung zusätzliche Aufenthaltsräume geschaffen werden oder sich der im Sinne von Nummer 5 zu bestimmende Überbauungsgrad des Grundstücks erhöht. Die zum Erreichen des Biotopflächenfaktors erforderlichen Maßnahmen sind vorrangig auf der Grundstücksfläche durchzuführen. Dabei sollen vorhandene Vegetationsflächen berücksichtigt werden.  
(2) Im Falle der Nutzungsänderung ohne Änderung der baulichen Anlagen besteht keine Pflicht zur Umsetzung des festgesetzten Biotopflächenfaktors. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs, die aus Gründen des Umweltschutzes durchgeführt werden oder durchgeführt werden müssen, sind von der Einhaltung des Biotopflächenfaktors freigestellt.

**Nummer 3** Berechnungsmethode  
Der Biotopflächenfaktor eines Grundstücks ist die Verhältniszahl, die sich aus dem Verhältnis der nach den folgenden Sätzen rechnerisch zu ermittelnden naturnahen wirksamen Fläche zur Grundstücksfläche ergibt. Dabei wird einzelnen Flächentypen gemäß Nummer 4 ein spezifischer Anrechnungsfaktor entsprechend ihrer Wirkung auf den Naturschutz zugewiesen. Die auf dem Grundstück vorzufindenden Flächentypen gemäß Nummer 4 sind nach ihrer Größe in Quadratmetern gesondert zu erfassen und mit dem zugehörigen Anrechnungsfaktor zu multiplizieren. Die sich danach für jeden Flächentyp gesondert ergebenden Werte sind zu addieren. Die Summe ist in das Verhältnis zu der Größe des Grundstücks zu setzen. Der Biotopflächenfaktor ergibt sich somit nach der Formel:  
$$BFF = \frac{\sum (\text{m}^2 \text{ Flächentyp } a \cdot \text{Anrechnungsfaktor } a) + \sum (\text{m}^2 \text{ Flächentyp } b \cdot \text{Anrechnungsfaktor } b)}{\text{m}^2 \text{ Grundstücksfläche}}$$
  
Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- bzw. beziehungsweise abzurunden.

**Nummer 4** Flächentypen  
Bei der Ermittlung des Biotopflächenfaktors nach Nummer 3 sind für die einzelnen Flächentypen folgende Anrechnungsfaktoren zu verwenden:  
(1) Vegetationsflächen mit Anschluss an anstehenden Boden (Verfügbarkeit als Standort für Vegetationsentwicklung und als Lebensraum für Tiere ohne Beurteilung der Qualität der Vegetation) haben den Anrechnungsfaktor 1,0.  
(2) Halboffene Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Rasenschotter, Holzplaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf Flächen mit geringer Nutzungsdauer (zum Beispiel Feuerwehrrufbahn) haben den Anrechnungsfaktor 0,5.  
(3) Teilverseigte Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker-, Großsteinplaster, Kleinsteinsplaster, Mosaikplaster, Holzplaster, Betonverbundsteine oder Platten (mit Fuge auf Sand-/Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (zum Beispiel Stiegeplätze, Zufahrten) sowie halboffene Flächen im Sinne von Absatz 2 auf Tiefgaragen, Kellerschössen oder Dachflächen haben den Anrechnungsfaktor 0,3.  
(4) Begrünte Dachflächen und sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden sind wie folgt zu unterscheiden:  
a) Dachflächen von oberirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen mit extensiver Begrünung, nicht aber von Hochhäusern im Sinne der Baurechtung Berlin, haben den Anrechnungsfaktor 0,7. Intensiv genutzte Dachbegrünung wird nach Maßgabe der Buchstaben b) und c) anzurechnen.  
b) Sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden, insbesondere auf Kellerecken/Tiefgaragen mit einem Bodenauftrag von weniger als 80 Zentimeter sowie Hochbeete, haben den Anrechnungsfaktor 0,5.  
c) Flächen im Sinne von b) mit einem Bodenauftrag von 80 Zentimeter und mehr haben den Anrechnungsfaktor 0,7.  
(5) Bei nicht begrüntem Dachern wird die Projektionsfläche mit einem Faktor von 0,2 anzurechnen, soweit das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen flächenhaft über Vegetation versickert wird. Die Anrechnung ist ausgeschlossen, wenn die Versickerungsfläche nach ihrer Größe den überwiegenden Teil der Grundstücksfläche beansprucht und hierdurch die Nutzung der Grundstücksfläche für die Bewohner des Grundstücks wesentlich beeinträchtigt wird. Die Versickerungsrinnen müssen frei von Bodenverunreinigungen sein.  
(6) Flächen begrünter fensterloser Außenwände, insbesondere Brandwände, und begrünter Mauern (Vertikalbegrünung) sind bis zu einer Höhe von zehn Metern mit einem Faktor von 0,5 anzurechnen. Dies entspricht in etwa der Fläche, die innerhalb von zehn Jahren von Selbstklimmern bekrant wird. Bei der Begrünung mit einem Rankgerüst wird die Fläche angerechnet, die das Rankgerüst abdeckt, jedoch maximal bis zu zehn Metern Höhe. Die Anrechnung erfolgt für das Grundstück mit der Bepflanzung, dessen Flächen begrünt werden.  
(7) Versiegelte Flächen, das heißt, Flächen ohne Pflanzenbewuchs mit luft- und/oder wasserundurchlässigen Belägen, zum Beispiel Beton, Asphalt, Terrazzo, Keramik, Plattenplasterung mit gebündeltem Unterbau oder mit Fugenverguss), wasserundurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilverseigte Flächen im Sinne von Absatz 3 auf Tiefgaragen, Kellerschössen und Dachflächen sind nicht anzurechnen.  
(8) Flächentypen, die hier nicht genannt sind, können auf den Biotopflächenfaktor anzurechnen werden, soweit sie sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturschutzes positiv auswirken. Der Anrechnungsfaktor ist in diesen Fällen entsprechend den Absätzen 1 bis 7 zugrunde liegenden Bewertungskriterien zu ermitteln.

**Nummer 5** Überbauungsgrad  
Der Überbauungsgrad -ÜBG- eines Grundstücks ergibt sich aus dem Verhältnis der überbauten Grundstücksfläche zur Grundstücksfläche insgesamt. Die Anlagen nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das heißt, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung des Überbauungsgrades nicht anzurechnen. Der Überbauungsgrad ist auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- beziehungsweise abzurunden.

**Nummer 6** Boden- und Grundwasserschutz  
Auf gewerblich genutzten Grundstücken mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen sind die Erschließungs- und Lärmschutzziele als versiegelte Flächen ohne Versickerungsfähigkeit anzulegen, falls dieses aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich ist. In diesem Fall ist eine Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktors zulässig.

**Nummer 7** Minderung bei Baudenkmalen  
Bei Grundstücken mit Baudenkmalen kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.

**Nummer 8** Sonstige Ausnahmen  
Eine Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktors ist zulässig, soweit die Ausnutzung des bestehenden Baurechts dies im Einzelfall ausnahmsweise erfordert oder seine Einhaltung nur mit unangemessen hohem Aufwand zu erreichen ist.



**Nummer 9** Befestigung von Wegen und Plätzen  
Flächen, die nach ihrer Lage und Zweckbestimmung ausschließlich dem Abstellen von Personenkraftfahrzeugen oder dem Aufenthalt von Personen dienen, sind mit luft- und wasserundurchlässigen Materialien anzulegen und durch Vegetationsflächen zu gliedern, soweit dem nicht andere rechtliche Regelungen entgegen stehen.

**Nummer 10** Sonstige Rechtsvorschriften  
Diese Verordnung lässt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

**Nummer 11** Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfasst alle Grundstücke innerhalb der in der Plankarte abgegrenzten Fläche. Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen, für die Gleisflächen zwischen Adolf-Klepet-Steg und Motzener Straße sowie zwischen Motzener Straße und S-Bahntrasse für die Gleisflächen nördlich der Buckower Chaussee und für die S-Bahntrasse.



**Zeichenerklärung**

-  Grenze von Berlin
-  Bezirksgrenze
-  Ortsteilgrenze
-  Grundstücksgrenze
-  Öffentliches Gebäude
-  Wohngebäude
-  Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude

Planunterlagen: Karte von Berlin 1 : 1 000  
(Verkleinerung auf 1 : 5000)  
Stand: November 2003

## 7 - L - 1

Zu diesem Landschaftsplan gehört das Deckblatt vom 3.5.2006 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Landschaftsplanes bescheinigt

Berlin, den 21.06.06

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Bauwesen  
Amt für Geoinformation und Vermessung  
IA  
*Klein*  
Vermessungsamtsrat



Aufgestellt: Berlin, den 25.07.2005  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abt. Bauwesen

Amt für Geoinformation und Vermessung  
Amt für Umwelt, Natur und Tierbau

Liese Antkowiak  
Heinrich Antkowiak  
Lawrenz Beckersdorf

Der Landschaftsplan wurde in der Zeit vom 01.08.2005 bis 31.08.2005 öffentlich ausgestellt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Landschaftsplan mit Beschluss vom 15.03.2006 zugestimmt.  
Berlin, den 20.03.2006

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Amt für Umwelt, Natur und Tierbau  
Heinrich Antkowiak

Der Landschaftsplan ist gemäß § 10 Abs. 5 des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. Oktober 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 am heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den 23.05.2006

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Bend Beckersdorf  
Lawrenz Beckersdorf

Die Verordnung ist am 13.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 486 verkündet worden.