

Landschaftsplan 7-L-4 Schöneberger Insel

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

FESTSETZUNGSKARTE

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs
- Ziel-BFF 0,3
- Ziel-BFF 0,4 (0,3)
- Ziel-BFF 0,6 (0,3-0,6)



Übersichtskarte 1 : 25 000

Textliche Festsetzungen

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für die in der Festsetzungskarte ausgewiesenen Flächen und Objekte folgende Maßnahmen erforderlich:

Nummer 1 Verordnungsweck

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturhaushaltswirksamen Gestaltung der Baugrundstücke als „Biotopflächenfaktor“ (BFF) 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 (BauGB), die die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben, darf der sich aus den Nummern 3 und 4 ergebende Biotopflächenfaktor den festgesetzten Biotopflächenfaktor nicht unterschreiten, soweit nicht die Voraussetzungen der Festsetzungen Nummer 6 oder Nummer 7 vorliegen. 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 (ÜBG) des Grundstücks erhöht. Die zum Erreichen des Biotopflächenfaktors erforderlichen Maßnahmen sind vorrangig auf der Grundfläche durchzuführen. Dabei sollen vorhandene Vegetationsflächen berücksichtigt werden.

(2) Im Fall 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 naturhaushaltswirksamen Fläche zur Grundstücksfläche ergibt. Dabei wird jeder einzelnen Flächentypen gemäß Nummer 4 ein spezifischer Anrechnungsfaktor entsprechend ihrer Wirkung auf den Naturhaushalt 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:

$$BFF = \frac{(\sum m^2 \text{ Flächentyp} \cdot \text{Anrechnungsfaktor } x) + (\sum m^2 \text{ Flächentyp } \cdot \text{Anrechnungsfaktor } y) + \dots}{m^2 \text{ Grundstücksfläche}}$$

Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- beziehungsweise abzurunden.

Zeichenerklärung

Kartenunterlage

- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bordkante, topogr. Linie
- Gebäude
- Offenes Gebäude, Überdachung
- Hochhaus

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 wasserdurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Rasenschotter, Holzpfaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf Flächen mit geringer Nutzungsintensität (zum Beispiel Feuerwehrzufahrt) haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
- (3) Teilversiegelte Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker, Großsteinpfaster, Kleinsteinspflaster, Mosaikpfaster, Holzpfaster, 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 Stellplätze, Zufahrten) sowie halboffene Flächen im Sinne von Absatz 2 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen 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 Bauordnung Berlin, haben den Anrechnungsfaktor 0,7. Intensiv genutzte Dachbegrünung wird nach Maßgabe der Buchstaben b) und c) angerechnet.
 - b) Sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden, insbesondere auf Kellerdächern / 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 begrünten Dächern wird die Projektionsfläche mit einem Faktor von 0,2 angerechnet, 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 Versickerungsmüden müssen frei von Bodenverunreinigungen sein.

(6) Flächen begrünter fensterloser Außenwände, insbesondere Brandwände, und begrünte 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 berankt wird. Bei der Begrünung mit einem Rankergerüst wird die Fläche angerechnet, die das Rankergerüst abdeckt, jedoch maximal bis zu zehn Metern Höhe. Die Anrechnung erfolgt für das Grundstück mit der Bebauung, dessen Flächen begrünt werden.

(7) Versiegelte Flächen, das heißt, Flächen ohne Pflanzenbewuchs mit luft- und/oder wasserundurchlässigen Belägen, zum Beispiel Beton, Asphalt, Terrazzo, Keramik, Plattenpflasterung (mit gebündeltem Unterbau oder mit Fugenverguss), wasserundurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilversiegelte Flächen im Sinne von Absatz 3 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen und Dachflächen sind nicht anzurechnen.

(8) Flächentypen, die hier nicht genannt sind, können auf den Biotopflächenfaktor angerechnet werden, soweit sie sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes 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 Minderung bei Bauvorhaben nach § 29 des Baugesetzbuchs

- (1) Bei Vorhaben im Sinne von Nummer 2 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Biotopflächenfaktor auf 0,30, soweit
 - a) die Grundstücksfreifläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
 - b) das Grundstück ausschließlich für gewerblichen Zwecken oder
 - c) das Grundstück vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und anderer kerngebietsypischer Nutzungen oder
 - d) das Grundstück für Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Standorte für Anlagen der Ver- und Entsorgung, Bau- und Betriebshöfe, Standorte der Post mit Auslieferungsverkehr beziehungsweise solche Standorte, die einen Fahrzeugpark vorhalten)
 genutzt werden soll.
- (2) Bei Neuerrichtung von Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs verringert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor auf 0,40, soweit das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen oder Schulzentren genutzt werden soll.
- (3) Weitergehende Regelungen nach Festsetzung Nummer 7 bleiben unberührt.

Nummer 7 Minderung bei Änderung bestehender Anlagen

- (1) Im Falle der Änderung bestehender baulicher Anlagen ist eine Unterschreitung der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen bis zu dem sich aus den Absätzen 2 bis 4 ergebenden Biotopflächenfaktor zulässig. Bestimmungsfaktor hierfür ist neben der Art der Nutzung des Grundstücks der zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandene Überbauungsgrad im Sinne von Festsetzung Nummer 5.
- (2) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, soweit
 - a) das Grundstück ausschließlich für Wohnungen (auch in Wohnheimen), oder
 - b) die Grundstücksfreifläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, nicht im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
 - c) das Grundstück ausschließlich oder überwiegend für öffentliche Einrichtungen, die kulturellen oder sozialen Zwecken dienen (zum Beispiel Bibliotheken, Freizeithome, nicht-kirchliche Versammlungsstätten, Behinderteneinrichtungen, Hallenbäder, Hallensportanlagen)
 genutzt wird.

Der Biotopflächenfaktor wird in diesen Fällen in Abhängigkeit vom Überbauungsgrad wie folgt gemindert:

Überbauungsgrad	von 0,38	bis 0,49	auf 0,45 (BFF).
Überbauungsgrad	ab 0,50		auf 0,30 (BFF).

(3) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor in diesem Fall unabhängig vom Überbauungsgrad auf 0,30, soweit

das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen oder Schulzentren genutzt wird.

(4) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, soweit das Grundstück für Kindertagesstätten genutzt wird, bei einem

Überbauungsgrad	von 0,30	bis 0,49	auf 0,45 (BFF).
Überbauungsgrad	ab 0,50		auf 0,30 (BFF).

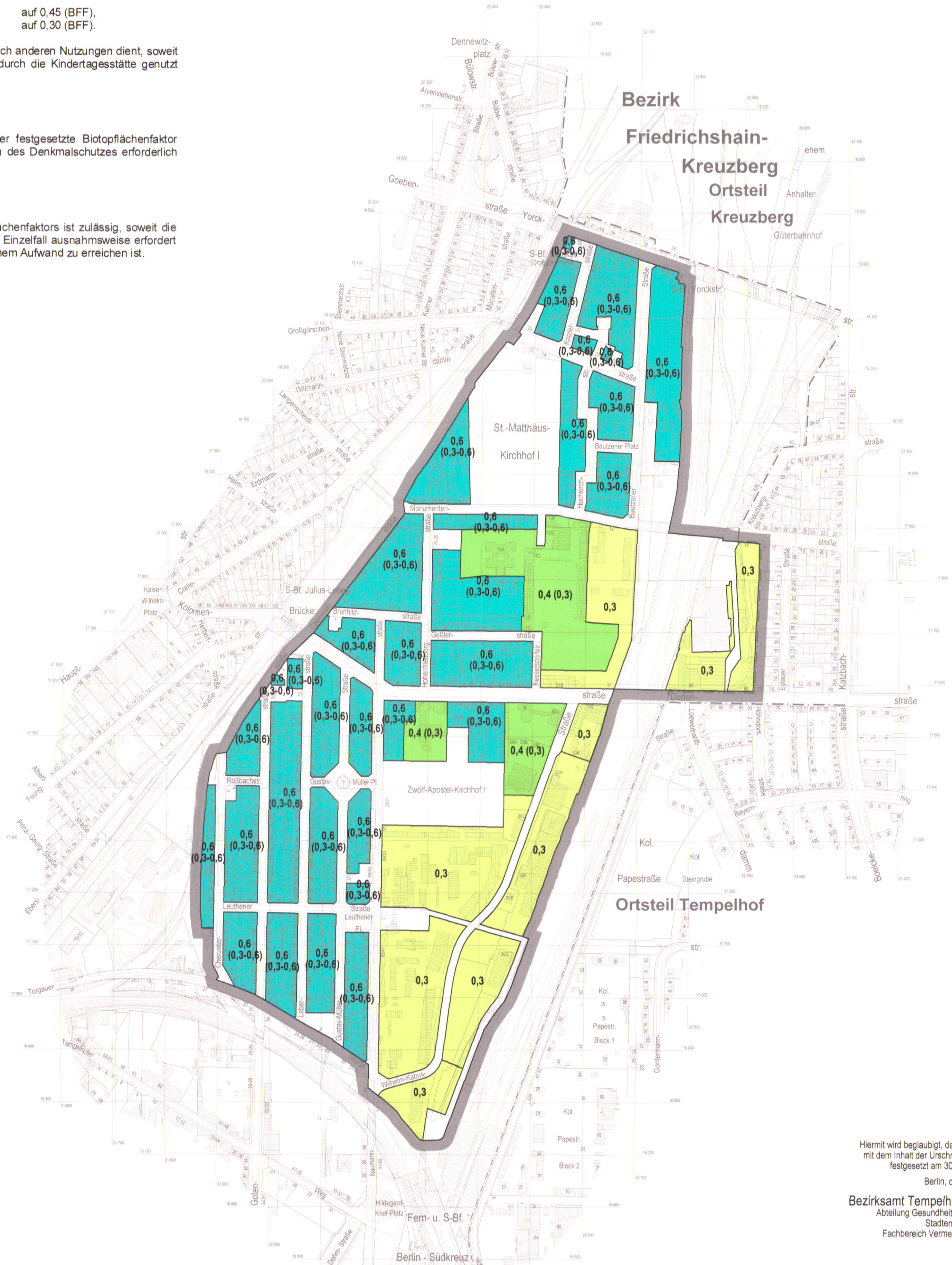
Dies gilt auch, wenn das Grundstück zugleich auch anderen Nutzungen dient, soweit die Freiflächen des Grundstücks überwiegend durch die Kindertagesstätte genutzt werden.

Nummer 8 Minderung bei Baudenkmalern

Bei Grundstücken mit Baudenkmalern kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.

Nummer 9 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.



Maßstab 1 : 5 000

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urchrift des Landschaftsplanes 7-L-4, festgesetzt am 30.04.2013 übereinstimmt.

Berlin, den 03.06.2013
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
 Fachbereich Vermessung und Geoinformation

im Auftrag

Aufgestellt: Berlin, den 01. Juni 2011
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abt. Bauwesen Abt. Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt
 Stadtentwicklungsamt Amt für Natur und Umwelt
 Fachbereich Vermessung und Geoinformation Fachbereich Natur / Fachbereich Umwelt

Berlin, den 03.06.2013
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
 Fachbereich Vermessung und Geoinformation

im Auftrag

Berlin, den 02.04.2013
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abt. Bauwesen Abt. Jugend, Ordnung, Bürgerdienste
 Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Umwelt- und Naturschutzamt
 Fachbereich Grünflächen

Berlin, den 30. April 2013
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Schütter Krüger
 Bezirksbürgermeisterin Bezirksstadträte
 Die Verordnung ist am 18.05.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 122 verkündet worden.