



Textliche Festsetzungen zum Biotopflächenfaktor

- Nummer 1 Verordnungsziel**
 Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturnahen Gestaltung der Baugrundstücke als „Biotopflächenfaktor“ (BFF) im Sinne der Nummern 3 und 4 festgelegt. 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 die sich aus den Nummern 3 und 4 ergebende Biotopflächenfaktor dem festgesetzten Biotopflächenfaktor nicht unterschreiten, soweit nicht die Voraussetzungen der Festsetzungen Nummer 5 oder Nummer 7 vorliegen. Im Falle der Änderung baulicher Anlagen gilt dies nur, wenn mit der Änderung zusätzliche Außenanlagen 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 Grundfläche 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 Flächenkategorien gemäß Nummer 4 ein spezifischer Anrechnungsfaktor entsprechend ihrer Wirkung auf den Naturnahhalt zugewiesen. Die auf dem Grundstück vorzufindenden Flächenkategorien gemäß Nummer 4 sind nach ihrer Größe in Quadratmetern gesondert zu erfassen und mit dem zugehörigen Anrechnungsfaktor zu multiplizieren. Die sich demnach für jeden Flächenkategorie ergebenden Werte sind zu addieren. Die Summe ist in Verhältnis zu der Größe des Grundstücks zu setzen. Der Biotopflächenfaktor ergibt sich somit nach der Formel:

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

 Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- beziehungsweise abzurunden.
- Nummer 4 Flächenkategorien**
 Bei der Ermittlung des Biotopflächenfaktors nach Nummer 3 sind für die einzelnen Flächenkategorien folgende Anrechnungsfaktoren zu verwenden:
 (1) Vegetationsflächen mit Anschluss an anstehenden Boden (Verfügbarkeit 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, Plaster mit Rasterfugen, Rasengittersteine, Rasenklinker (auf Flächen mit geringer Nutzungsintensität - zum Beispiel Feuerwehrzufahrt) haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
 (3) Teilversiegelte 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, Kleinsteinplaster, Mosaikplaster, Holzplaster, Betonvorwandziegel und Platten (mit Fuge auf Sand-Schotterunterbau), Schotter, wasserundurchlässige 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) angerechnet.
 b) Sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden, insbesondere auf Kellerdecken/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 Versickerungsgläche nach ihrer Größe den überwiegenden Teil der Grundstücksfläche beansprucht und hierdurch die Nutzung der Grundstücksfläche für die Bewohner des Grundstücks wesentlich beeinträchtigt wird. Die Versickerungsmägen 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 berankert wird. Bei der Begrünung mit einem Ramengrill wird die Fläche angerechnet, die das Ramengrill 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 gebundenem Unterbau oder mit Fugenverguss), wasserundurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilversiegelte Flächen im Sinne von Absatz 3 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen und Dachflächen sind nicht anzurechnen.
 (8) Flächenkategorien, die hier nicht genannt sind, können auf den Biotopflächenfaktor angerechnet werden, soweit sie sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturnahhalt positiv auswirken. Der Anrechnungsfaktor ist in diesen Fällen entsprechend den Absätzen 1 bis 7 zugrundeliegenden Bewertungskriterien zu ermitteln.
- Nummer 5 Überbauungsgrad**
 Der Überbauungsgrad 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 untertufft 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 Nummer 2 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Biotopflächenfaktor auf 0,30, soweit:
 a) die Grundstücksfläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
 b) das Grundstück ausschließlich zu gewerblichen Zwecken oder
 c) das Grundstück vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder anderer kerngebetrieblicher Nutzungen oder
 d) das Grundstück für Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Standorte für Anlagen der Fern- und Entsendung, Bau- und Betriebsstellen, Standorte der Post mit Auslieferungverkehr sachungswegweise 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 Schulanlagen 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 festgesetzten Biotopflächenfaktors 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 für gewerbliche Zwecke dient, nicht im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
 b) das Grundstück ausschließlich oder überwiegend für öffentliche Einrichtungen, die kulturellen oder sozialen Zwecken dienen (zum Beispiel Bibliotheken, Freizeiteinrichtungen, nichtkirchliche Versammlungsstätten, Behinderteneinrichtungen, Hallenbilder, Hallensportanlagen) genutzt wird, bei einem 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 unangemessenem hohem Aufwand zu erreichen ist.
- Nummer 10 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 entgegenstehen.
- Nummer 11 Sonstige Rechtsvorschriften**
 Diese Verordnung lässt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.
- Nummer 12 Geltungsbereich**
 Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfasst alle Grundstücke innerhalb der in der Plankarte abgegrenzten Fläche. Der Landschaftsplan enthält seine Festsetzungen für Grundstücke öffentlicher, Grünflächen oder Sportanlagen, die ganz oder überwiegend für Nutzungen im Freien ausgelegt sind sowie für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend durch Einrichtungen der Sicherheit und Ordnung (Polizei, Feuerwehr) oder Kirchen und kirchliche Gemeindegliederungen genutzt werden.
- Hinweis:**
 Für gewerblich genutzte Grundstücke mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen kann die Anlage der Erschließungs- und Lagerflächen als versiegelte Fläche ohne Versickerungsfähigkeit aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich sein.
- * geändert nach öffentlicher Auslegung
- ** in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554); zuletzt geändert durch Artikel XIV des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617)

Festsetzungskarte

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

In Klammern gesetzte Zahlen unter dem Ziel-BFF weisen auf einen abweichenden BFF nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen hin; zum Beispiel (0,3 - 0,6)

Abgrenzung zwischen unterschiedlichen BFF-Festsetzungen innerhalb eines Baublocks

Planunterlagen
 Bezirkskarte 1:5000 Prenzlauer Berg
 Stand 1996/97 mit einzelnen Nachträgen 1998

Masstab 1:5000
 (1 cm der Karte = 50 m der Natur)

---	Bezirksgrenze	—	Rinne
—	U-Bahn	—	Naturdenkmal
—	S-Bahn	—	Böschung
—	Bebauung	—	Erholungsfläche/Gartenanlage
—	Schornstein	—	Friedhof/Jüdischer Friedhof
—	Transformatorstation	—	

Aufgestellt: Berlin, den 4. 11. 2002
 Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung
 Vermessungsamt
 Antst.leiterin

Abteilung Umwelt, Wohnen und Bürgerdienste
 Amt für Umwelt und Natur
 Antst.leiter
 Bezirksrat für Umwelt, Wohnen und Bürgerdienste

Der Landschaftsplan wurde in der Zeit vom 29.10.03 bis 28.02.04 öffentlich ausgestellt.
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Landschaftsplan mit Beschluss vom 16.06.04 zugestimmt.

Berlin, den 02.07.2004
 Bezirksamt Pankow von Berlin
 Abteilung Umwelt, Wohnen und Bürgerdienste
 Amt für Umwelt und Natur

Der Landschaftsplan ist gemäß § 10 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz NaSchG (Bn)) in der Fassung vom 10. Juli 1969 (GVBl. S. 360) sowie geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2004 (GVBl. S. 273) durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
 Berlin, den 21.9.2004
 Bezirksamt Pankow von Berlin

Hinweis:
 Für gewerblich genutzte Grundstücke mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen kann die Anlage der Erschließungs- und Lagerflächen als versiegelte Fläche ohne Versickerungsfähigkeit aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich sein.

* geändert nach öffentlicher Auslegung

** in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554); zuletzt geändert durch Artikel XIV des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617)