

Verordnung
über die Festsetzung des Landschaftsplans II-L-10 Moabiter Insel
im Bezirk Tiergarten von Berlin

Vom 27. März 1997*

Auf Grund der §§ 8, 11 des Berliner Naturschutzgesetzes vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183) in der Fassung, die bis zum 28. Juli 1994 galt, in Verbindung mit Artikel XI Abs. 2 des Verwaltungsreformgesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) wird verordnet:

§ 1

Der Landschaftsplan II-L-10 Moabiter Insel wird für den folgenden Geltungsbereich festgesetzt:

Die nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches folgt der Bezirksgrenze vom Charlottenburger Verbindungskanal in östlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Grundstücks Sickingenstraße 28–29. Von dort verläuft sie entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke bis zur Beusselstraße. Hier knickt die Grenze wieder nach Süden ab und verläuft auf der Straßenmitte der Beusselstraße bis zur Siemensstraße, deren Straßenmitte die weitere nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches darstellt.

Die östliche Grenze bildet die Straßenmitte der Perleberger Straße im Abschnitt zwischen Lehrter Straße und Feldzeugmeisterstraße. Sie folgt der Straßenmitte der Feldzeugmeisterstraße und biegt an deren Ende in südwestlicher Richtung in die Kruppstraße ein. Sie verläuft entlang der Straßenmitte der Rathenower Straße, bis sie südlich des Fritz-Schloß-Parkes in die Seydlitzstraße einbiegt und dieser mittig bis zur Lehrter Straße folgt. Dort knickt sie wieder in Richtung Südosten ab, folgt der Straßenmitte der Lehrter Straße bis sie auf die Invalidenstraße trifft.

Die südliche Grenze bildet die Straßenmitte der Invalidenstraße bis Alt-Moabit. Dort knickt sie in östlicher Richtung ab und verläuft mittig bis zur S-Bahn. Nördlich des Bahngeländes führt die Grenze bis zum Helgoländer Ufer. Von hier ab bildet das Nordufer der Spree die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches.

Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich entlang des östlichen Ufers des Charlottenburger Verbindungskanals.

§ 2

(1) Der Landschaftsplan besteht aus einer Bestands- und Bewertungskarte, einer Festsetzungskarte und einem Text mit Begründung.

(2) Der Landschaftsplan ist Bestandteil dieser Rechtsverordnung.

(3) Die textlich festgesetzten Maßnahmen des Landschaftsplans ergeben sich aus der Anlage zu dieser Verordnung.

Datum: Verk. am 12. 4. 1997, GVBl. S. 266

§ 3

Die Urschrift des Landschaftsplans kann bei der örtlich zuständigen unteren, eine beglaubigte Ausfertigung des Landschaftsplans bei der obersten Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 4

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche nach § 47 Abs. 1 und 2 des Berliner Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung nach § 47 Abs. 2 des Berliner Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs
- wird hingewiesen.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Anlage

gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplans II-L-10 Moabiter Insel

Nr. 1 Verordnungszweck

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturhaushalts-wirksamen Gestaltung der Baugrundstücke als „Biotopflächenfaktor (BFF)“ im Sinne der Nr. 3 und 4 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung durch Angabe des BFF für einen jeweils räumlich abgegrenzten Teilbereich als Dezimalzahl sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen.

Nr. 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 Nr. 3 und 4 ergebende Biotopflächenfaktor (BFF) den festgesetzten Biotopflächenfaktor (BFF) nicht unterschreiten, soweit nicht die Voraussetzungen der Festsetzungen Nr. 6 oder Nr. 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 Nr. 5 zu bestimmende Überbauungsgrad des Grundstücks erhöht. Die zum Erreichen des Biotopflächenfaktors (BFF) 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 (BFF). Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs, die aus Gründen des Umweltschutzes durchgeführt oder durchgeführt werden müssen, sind von der Einhaltung des BFF freigestellt.

Nr. 3 Berechnungsmethode

Der Biotopflächenfaktor (BFF) eines Grundstücks ist die Verhältniszahl, die sich aus dem Verhältnis der nach den folgenden Sätzen rechnerisch zu ermittelnden naturhaushalts-wirksamen Fläche zur Grundstücksfläche ergibt. Dabei wird einzelnen Flächentypen gemäß Nr. 4 ein spezifischer Anrechnungsfaktor entsprechend ihrer Wirkung auf den Naturhaushalt zugewiesen. Die auf dem Grundstück vorzufindenden Flächentypen gemäß Nr. 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 Verhältnis zu der Größe des Grundstücks zu setzen. Der Biotopflächenfaktor ergibt sich somit nach der Formel

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

Die BFF-Werte sind auf 2 Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- bzw. abzurunden.

Nr. 4 Flächentypen

Bei der Ermittlung des Biotopflächenfaktors (BFF) nach Nr. 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) Teilversiegelte Flächen, d. h. Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber i. d. R. keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie z. B. Klinker, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Holzpflaster, Betonverbundsteine und Platten (mit Fuge auf Sand-/Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine und Rasenklinker (auf intensiv genutzten Flächen – z. B. Stellplätze, Zufahrten) sowie halboffene Flächen i. S. v. Absatz 3 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen und Dachflächen haben den Anrechnungsfaktor 0,3.

(3) Halboffene Flächen, d. h. Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch Pflanzenbewuchs zulassen, wie z. B. Rasenschotter, Holzpflaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine und Rasenklinker (auf Flächen mit geringer Nutzungsintensität – z. B. Feuerwehrzufahrt) haben den Anrechnungsfaktor 0,5.

(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 Kellerdecken/Tiefgaragen mit einem Bodenauftrag von weniger als 80 cm sowie Hochbeete, haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
- c) Flächen i. S. v. b) mit einem Bodenauftrag von 80 cm und mehr haben den Anrechnungsfaktor 0,7.

(5) Bei nicht begrüntem Dächern wird die Projektionsfläche mit einem Faktor von 0,2 angerechnet, soweit das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücksfreiflächen flächenhaft über Vegetation versickert wird. Die Anrechnung ist ausgeschlossen, wenn die Versickerungsfläche nach ihrer Größe den überwiegenden Teil der Grundstücksfreifläche beansprucht und hierdurch die Nutzung der Grundstücksfreifläche für die Bewohner des Grundstücks wesentlich beeinträchtigt wird. Die Versickerungsmulden müssen frei von Bodenverunreinigungen sein.

(6) Flächen begrünter fensterloser Außenwände, insbesondere Brandwände, und begrünter Mauern (Vertikalbegrünung) sind bis zu einer Höhe von 10 Metern mit einem Faktor von 0,5 anzurechnen. Dies entspricht in etwa der Fläche, die innerhalb von 10 Jahren von Selbstklimmern berankt wird. Bei der Begrünung mit einem Rankgerüst wird die Fläche angerechnet, die das Rankgerüst abdeckt, jedoch maximal bis zu 10 m Höhe. Die Anrechnung erfolgt für das Grundstück mit der Bebauung, dessen Flächen begrünt werden.

(7) Versiegelte Flächen, d. h. Flächen ohne Pflanzenbewuchs mit luft- und/oder wasserundurchlässigen Belägen, z. B. Beton, Asphalt, Terrazzo, Keramik, Platten/Pflasterung (mit gebundenem Unterbau oder mit Fugenverguß), wasserundurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilversiegelte Flächen i. S. v. Absatz 2 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 zugrundeliegenden Bewertungskriterien zu ermitteln.

Nr. 5 Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad – ÜBG – eines Grundstücks ergibt sich aus dem Verhältnis der überbauten Grundstücksfläche zur Grundstücksfläche insgesamt. Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, d. h. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 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 2 Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- bzw. abzurunden.

Nr. 6 Minderung bei Bauvorhaben nach § 29 Baugesetzbuch

Bei Vorhaben im Sinne von Nr. 2 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor (BFF) abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Biotopflächenfaktor (BFF)

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 zu gewerblichen Zwecken oder
- c) das Grundstück vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und anderer kerngebietstypischer 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 bzw. 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 und Schulzentren genutzt werden soll.

(3) Weitergehende Regelungen nach Festsetzung Nr. 7 bleiben unberührt.

Nr. 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 Nr. 5.

(2) Bei Vorhaben i. S. v. Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, soweit

- a) das Grundstück ausschließlich für Wohnungen (auch in Wohnheimen),
- 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 und sozialen Zwecken dienen (z. B. Bibliotheken, Freizeitheime, nicht-kirchliche Versammlungsstätten, Behinderteneinrichtungen, Hallenbäder, Hallensportanlagen),

genutzt wird, bei einem

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

791–1–118

(3) Bei Vorhaben i. S. v. Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor in diesem Fall unabhängig vom ÜBG auf 0,30, soweit das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Schulzentren genutzt wird.

(4) Bei Vorhaben i. S. v. 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.

Nr. 8 Minderung bei Baudenkmalern

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

Nr. 9 Sonstige Ausnahmen

Eine Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktors (BFF) ist zulässig, soweit die Ausnutzung des bestehenden Baurechts dies im Einzelfall ausnahmsweise erfordert oder seine Einhaltung nur mit unangemessen hohem Aufwand zu erreichen ist.

Nr. 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 wasserdurchlässigen Materialien anzulegen und durch Vegetationsflächen zu gliedern, soweit dem nicht andere rechtliche Regelungen entgegenstehen.

Nr. 11 Sonstige Rechtsvorschriften

Diese Verordnung läßt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

Nr. 12 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfaßt alle Grundstücke innerhalb der in der Plankarte abgegrenzten Fläche. Der Landschaftsplan enthält keine 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, Gefängnis, Feuerwehr) oder Kirchen und kirchliche Gemeindefeinrichtungen genutzt werden und für die Grundstücke der Arminius-Markthalle und des Straßenbahndepots an der Wiebestraße.

Hinweise:

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

791-1-118

- Leerseite -