

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Landschaftsplans IV-L-3**  
**„Gründerzeitgebiete Prenzlauer Berg“ im Bezirk Pankow von Berlin**

Vom 21. September 2004\*

Auf Grund der §§ 8, 10 des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Artikel XIV des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617), wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

Der Landschaftsplan IV-L-3 „Gründerzeitgebiete Prenzlauer Berg“ wird für folgenden Geltungsbereich festgesetzt:

**Die nördliche Begrenzung** des Geltungsbereichs verläuft entlang der Südseite der Bornholmer Straße ab Bösebrücke bis Andersenstraße, knickt nach Norden und verläuft in Straßenmitte Andersenstraße bis Ibsenstraße, knickt nach Osten und verläuft in Straßenmitte Ibsenstraße und in ihrer Verlängerung bis an die westliche Grundstücksgrenze der Berliner Straße 74A. Hier knickt sie nach Norden, verläuft an den Westgrenzen der Grundstücke Berliner Straße 70 und 69, Stavanger Straße 26 und entlang der Ostseite der Stavanger Straße bis zur Esplanade. An der Esplanade knickt sie nach Osten und verläuft an ihrer Südseite bis zur Berliner Straße. Hier knickt sie nach Süden und verläuft an der Westseite Berliner Straße und der Schönhauser Allee bis zur Wisbyer Straße. Hier knickt sie nach Osten und verläuft an der Südseite der Wisbyer Straße bis zur Scherenbergstraße. In der Scherenbergstraße verläuft sie in Straßenmitte bis zur Kuglerstraße, hier wiederum in Straßenmitte nach Osten bis zur Stahlheimer Straße. In Straßenmitte Stahlheimer Straße verläuft sie weiter nach Süden bis zur Erich-Weinert-Straße/Ecke Humannplatz. In Straßenmitte Erich-Weinert-Straße verläuft sie nach Osten bis an die Prenzlauer Allee.

**Die östliche Begrenzung** verläuft hier entlang der Westseite der Prenzlauer Allee nach Süden bis an die Danziger Straße. Sie knickt nach Osten ab und verläuft auf der Südseite der Danziger Straße bis an die Greifswalder Straße. Hier knickt sie nach Norden und verläuft auf der Ostseite der Greifswalder Straße bis zur John-Schehr-Straße. In Straßenmitte John-Schehr-Straße verläuft sie nach Osten bis zur Bötzowstraße. An der Westseite der Bötzowstraße verläuft sie nach Süden bis zur Pasteurstraße/Ecke Arnswalder Platz, knickt wieder nach Osten und verläuft in Straßenmitte Pasteurstraße bis an die Kniprodestraße.

**Die südliche Begrenzung** des Geltungsbereichs verläuft weiter in Straßenmitte Kniprodestraße und Am Friedrichshain bis zur Westseite der Otto-Braun-Straße. An der Westseite der Otto-Braun-Straße läuft sie bis zur Mollstraße, knickt nach Westen und verläuft an der Nordseite der Mollstraße und der Torstraße bis zur Gormannstraße entlang der Bezirksgrenze zu Mitte.

**Die westliche Begrenzung** des Geltungsbereichs verläuft an der Ostseite der Gormannstraße, der Choriner Straße und der Schwedter Straße nach Norden bis zur Eberswalder Straße entlang der Bezirksgrenze zu Mitte. Sie knickt nach

Datum: Verk. am 9. 10. 2004, GVBl. S. 434

## 791–1–150

Osten ab und läuft auf der Südseite der Eberswalder Straße bis zur Grundstücksgrenze Eberswalder Straße 36–39, knickt nach Norden und läuft bis zur Topsstraße. Hier knickt sie nach Osten und verläuft in Straßenmitte Topsstraße bis zur Cantianstraße, knickt nach Norden und läuft in Straßenmitte Cantianstraße bis zur Gaudystraße, knickt nach Westen und läuft in Straßenmitte Gaudystraße bis Am Falkplatz, knickt nach Norden und läuft in Straßenmitte Am Falkplatz bis zur Gleimstraße, knickt nach Westen und läuft bis zur Schwedter Straße. Hier knickt sie nach Norden und verläuft in Straßenmitte Schwedter Straße bis zur Südgrenze des Bahngeländes Nordkreuz, knickt nach Osten und läuft vom Grundstück Schwedter Straße 83, 84 bis zum Grundstück Kopenhagener Straße 31 entlang der Südgrenze des Bahngeländes. In Verlängerung der Ostgrenze des Grundstückes Kopenhagener Straße 31 quert sie das Bahngelände von Süden nach Norden. Weiter verläuft sie an der südwestlichen Grenze des Grundstückes Malmöer Straße 26B, Behmstraße 74, 76 entlang der Grenze des Bahngeländes bis zur Ostseite der Norweger Straße. In deren weiterem Verlauf führt sie bis zur Südseite der Bornholmer Straße.

### § 2

#### Bestandteile des Landschaftsplans

- (1) Der Landschaftsplan besteht aus 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.

### § 3

#### Einsichtnahme

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

### § 4

#### Entschädigung

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

#### Verfahrensfehler

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 10 Abs. 6 Satz 1 des Berliner Naturschutzgesetzes bezeichnet sind oder
  2. Mängel der Abwägung
- innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Pankow von Berlin geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 10 Abs. 6 des Berliner Naturschutzgesetzes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.
- (2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt sind.

## § 6

### Inkrafttreten

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 IV-L-3 „Gründerzeitgebiete Prenzlauer Berg“

### **Nummer 1**    *Verordnungszweck*

*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, 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 Festsetzung 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 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 naturhaushaltswirksamen Fläche zur Grundstücksfläche ergibt. Dabei wird 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 Verhältnis zu der Größe des Grundstücks zu setzen.

Der Biotopflächenfaktor ergibt sich somit nach der Formel

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

Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- 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 wasserdurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Rasenschotter, Holzpflaster mit hohem Fugenteil, 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, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Holzpflaster, 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 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 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 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 Rankgerüst wird die Fläche angerechnet, die das Rankgerüst 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, Platten/Pflasterung (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) 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.

#### **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. Januar 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 zu gewerblichen Zwecken oder
- c) das Grundstück vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder 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 beziehungsweise solche Standorte, die einen Fahrzeugpark vorhalten)

genutzt werden soll.

(2) Bei Neuerrichtung von Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches 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, Freizeitheime, nichtkirchliche Versammlungsstätten, Behinderten-einrichtungen, 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).

(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.*

**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 wasserdurchlässigen 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 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, Feuerwehr) oder Kirchen und kirchliche Gemeindeeinrichtungen 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.*

**791-1-150**

– Leerseite –