

Landschaftsplan 7-L-6 "Landschaftspark Marienfelde"

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

FESTSETZUNGSKARTE

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen	Darstellungen
	Geltungsbereichsgrenze
	öffentliche, naturnahe Grünfläche
	sonstige Grünfläche
	Kleingartenanlage
	Standgewässer
	Fließgewässer (teilweise verbaut)
	Uferbereich
	Senke, zeitweise wasserführend
	Gehölzfläche
	Hecken- und Wiesenlandschaft
	extensive Wiese
	Streuobstwiese
	Trockenrasen
	Frischwiese
	Weide
	Hecke
	Baumreihe
	Hain
	Grundstück mit der Festsetzung BFF 0,30
	Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz
	Vorrangfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
	Vorrangfläche Biotopverbund
	Anlagen der Natur- und Umweltbildung
	Eingangsbereich
	Aussichtspunkt
	Reitplatz
	Beseitigung beeinträchtigender Anlagen
	Fuß- und Radweg
	Weg
	Flächenabgrenzung für textliche Festsetzungen
	Einzelmaßnahme des Biotop- und Artenschutzes

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich !

Stand: 21.03.2024

Hinweis
A B C D E F G H I J K L A
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung und Facility Management (StadTFM) Abt. Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz (OSGrünUJN)
 Stadtentwicklungssamt FB Vermessung und Geoinformation Umwelt- und Naturschutzamt FB Natur-, Boden- und Gewässerschutz

Fachbereichsleiter Bezirksstadträtin (OSGrünUJN) Fachbereichsleiter

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

Berlin, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abt. Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz
 Umwelt- und Naturschutzamt
 FB Natur-, Boden- und Gewässerschutz

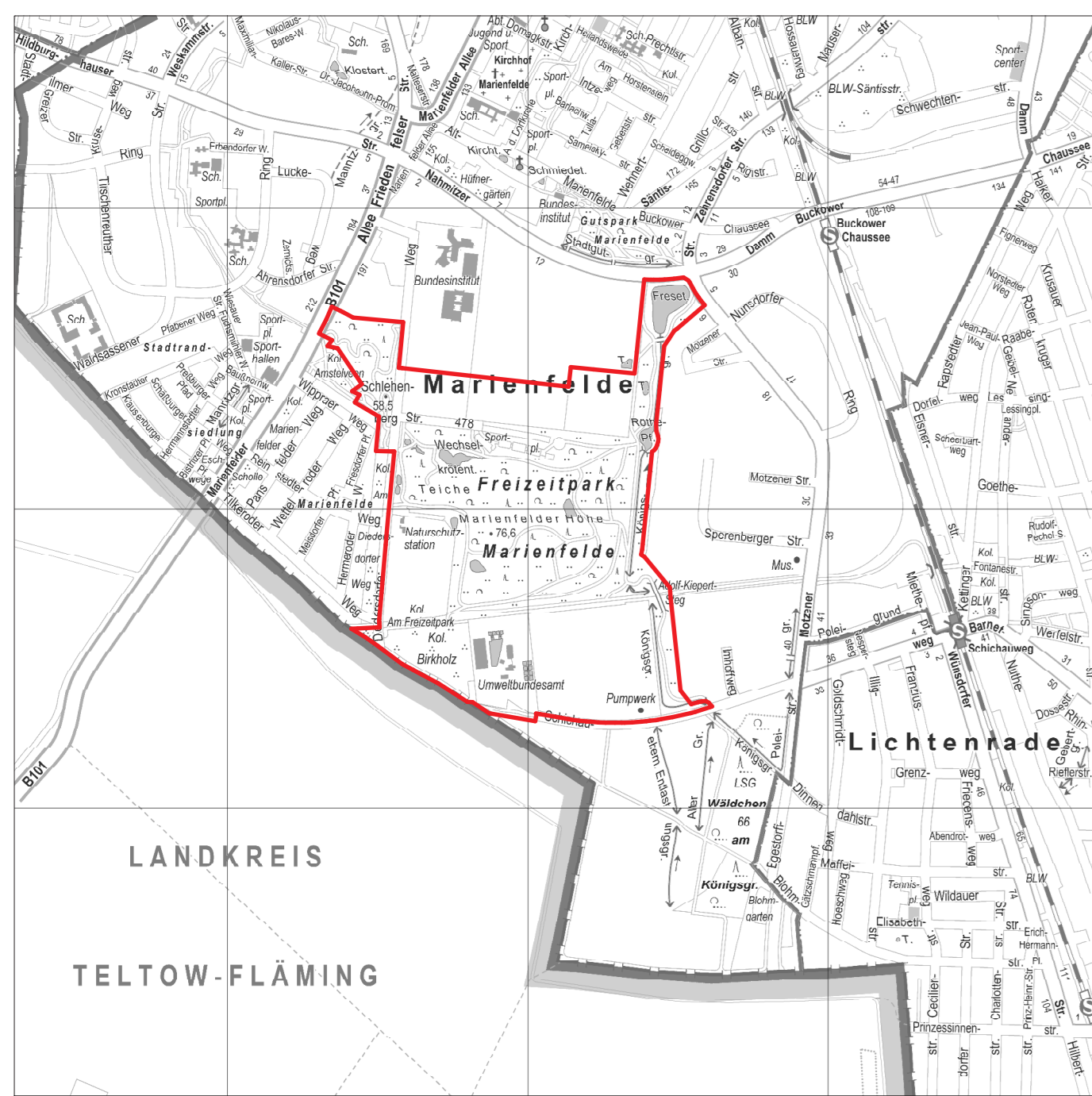
Fachbereichsleiter

Der Landschaftsplan ist gemäß § 12 Abs. 8 des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 27. September 2021 am heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Bezirksbürgermeister Bezirksstadträtin

Übersichtskarte 1 : 20 000



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: Wege**
Flächen im gesamten Geltungsbereich, die nach ihrer Lage und Zweckbestimmung ausschließlich dem Abstellen von Personenkraftfahrzeugen oder dem Aufenthalt von Personen dienen, sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau/Pflasterung anzulegen soweit dem nicht andere rechtliche Regelungen entgegenstehen.
- Nummer 2: Pflanzliste**
Im Geltungsbereich ist bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern Pflanzgut der in der Pflanzliste im Anhang XI 2 aufgeführten einheimischen Arten zu verwenden.
- Nummer 3: Obstbäume**
In den dargestellten Kleingartenanlagen ist je Parzelle mindestens ein hochstämmiges einheimisches Obstgehölz anzupflanzen. Bestehende Obstgehölze werden angerechnet. Die Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Nummer 4: Historische Wegeverbindung
Der aus dem Bebauungsplan XIII-299 nachrichtlich übernommene Weg (dort mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) ist in seiner historischen Ausprägung (Kopfsteinpflaster) zu erhalten und im Falle von Beschädigungen nach historischen Vorbild wiederherzustellen.

Nummer 5: Weidelandflächen
Die Weidelandflächen sind als Wechselweide zu nutzen, zu pflegen und bei Bedarf mindestens einmal jährlich im September zu mähen.

Nummer 6: Baumpflanzungen
Auf der mit ABCDLA bezeichneten Fläche ist pro 1.000 m² Fläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) einzuziehen. Vorhandene Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

Nummer 7: Reitplatz
Auf der als Reitplatz dargestellten Fläche sind wasserdurchlässige Beläge zu belassen oder herzustellen. Zur Beleuchtung des dargestellten Reitplatzes sind Lampen zu verwenden, deren Strahlung überwiegend im langwelligen Bereich liegt (Natriumdampf-Lampen oder LED-Beleuchtung).

Textliche Festsetzungen zum Biotopflächenfaktor (BFF)
Der BFF für das Grundstück am Schichauweg 58 wird auf 0,3 festgesetzt. Die spezifischen textlichen Festsetzungen zur Anwendung der BFF-Methode und zur Berechnung des BFF sind nachstehend zu entnehmen.

Nummer 1: Verordnungsziel
Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturnahe gestalteten Gestaltung des Baugrundstücks 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 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 des Grundstücks erhöht. Die zum Erreichen des Biotopflächen-faktors 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 naturnahehaltswirksamen Fläche zur Grundstücksfläche ergibt. Dabei wird einzelnen Flächentypen gemäß Nummer 4 ein spezifischer Anrechnungsfaktor entsprechend ihrer Wirkung auf die Naturnähe 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:

$$BFF = \frac{\sum_{i=1}^n (\text{Fläche}_i \cdot \text{Anrechnungsfaktor}_i)}{\text{Gründstücksfläche}}$$

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

Nummer 4: Flächentypen
Bei der Ermittlung des Biotopflächenfaktors sind für die einzelnen Flächentypen folgende Anrechnungsfaktoren zu verwenden:

- Vegetationsflächen mit Anschluss an anstehenden Boden (Verfügbarkeit als Standort für Vegetationsentwicklung und als Lebensraum für Tiere) mit Krautschicht, Strauchschicht und mittelgroßen oder größeren Bäumen (höher als 10 m) haben den Anrechnungsfaktor 1,0. Bei ausschließlicher dauerhafter Etablierung niedriger Vegetation ist der Anrechnungsfaktor wie folgt zu reduzieren:
 - Reduzierung um 0,5 bei kurz geschorenen Rasenflächen oder mehrmals (mehr als 2-mal) im Jahr gemähte Wiesen;
 - Reduzierung um 0,4 bei Wiesen mit extensiver Pflege (bis zu 2-malige Mahd im Jahr);
 - Reduzierung um 0,3 bei Vorhandensein einer Krautschicht und Hecken oder Kleinsträuchern (bis 2 m Höhe);
 - Reduzierung um 0,2 bei Vorhandensein einer Krautschicht und Großsträuchern (höher als 2 m);
 - Reduzierung um 0,1 bei Vorhandensein einer Krautschicht, Strauchschicht und Kleinbäumen (2-10 m Höhe).

(2) Begrünte Belagsflächen, das heißt Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch dauerhaften Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Rasenkiesler, Rasenschotter, Holzpfadler mit hohem Fugenraster, Pflaster mit Rasterfuge, Rasengitter, Rasengittersteine zum Beispiel Feuerwehruzufahrten, Aufstap- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr) haben den Anrechnungsfaktor 0,4.

(3) Durchlässige Belagsflächen, das heißt besonders luft- und wasserdurchlässige Materialien ohne geplanter Pflanzenbewuchs, wie zum Beispiel Gittersteine mit sehr groben Fugenmaterialien, Sickerpflastersteine, Drainsteine, Pflastersteine mit sehr hoher Sickerleistung, Sandflächen oder Schotter haben den Anrechnungsfaktor 0,2.

(4) Teilversiegelte Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die teilweise eine Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Groß- und Kleinsteingelände, Klinker, Holzpfadler, Betonwerksteine und Platten, wasserbindende Decke, offener, versickerter Boden oder durchlässige Kunststoffbeläge auf intensiv genutzten Flächen (zum Beispiel Stellplätze, Zufahrten) haben den Anrechnungsfaktor 0,1.

(5) Sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden sind wie folgt zu unterscheiden:

- unterbaute Vegetationsflächen mit geringer Substratmächtigkeit, insbesondere auf Kellerdecken oder Tiefgaragen, mit einem durchschnittlichen Bodenauftrag von 20 bis 40 Zentimetern, mit einer Krautschicht und Hecken oder Kleinsträuchern (bis 2 m Höhe) haben den Anrechnungsfaktor 0,5;

(6) unterbaute Vegetationsflächen mit mittlerer Substratmächtigkeit, insbesondere auf Kellerdecken, Tiefgaragen oder permanenten Pflanzbehältern, mit einem durchschnittlichen Bodenauftrag von 41 bis 80 Zentimetern, mit einer Krautschicht und Hecken und Großsträuchern (höher als 2 m), haben den Anrechnungsfaktor 0,6;

(7) unterbaute Vegetationsflächen mit hoher Substratmächtigkeit, insbesondere auf Kellerdecken, Tiefgaragen oder permanenten Pflanzbehältern, mit einem durchschnittlichen Bodenauftrag von 81 bis 150 Zentimetern, mit einer Krautschicht, Strauchschicht und Kleinbäumen (2-10 m Höhe), haben den Anrechnungsfaktor 0,7;

(8) unterbaute Vegetationsflächen mit sehr hoher Substratmächtigkeit, insbesondere auf Kellerdecken, Tiefgaragen oder permanenten Pflanzbehältern, mit einem durchschnittlichen Bodenauftrag von mehr als 150 Zentimetern, mit einer Krautschicht, Strauchschicht und mittelgroßen oder größeren Bäumen (höher als 10 m), haben den Anrechnungsfaktor 0,9.

Auf Flächen gemäß Satz 1 Buchstabe b), c) oder d) mit mittlerer, hoher und sehr hoher Substratmächtigkeit ohne den vorgesehenen Pflanzenbewuchs reduziert sich der Anrechnungsfaktor um jeweils 0,1.

(9) Begrünte Dachflächen, die nicht auf Hochhäusern im Sinne der Bauordnung Berlin angelegt werden, sind wie folgt zu unterscheiden:

- Extensive Dachbegrünung, das heißt die einfachste Art der Dachbegrünung, mit einer durchschnittlichen Substratmächtigkeit kleiner als 20 Zentimeter zur Etablierung von Moos-, Sedum-, Kraut- und Grassegetation, die über keine Bewässerungsmöglichkeit verfügt, hat einen Anrechnungsfaktor von 0,5. Der Einsatz technischer Wasserentlastungssysteme erhöht den Anrechnungsfaktor bei extensiven Dachbegrünungen um 0,1.
- Einfach-intensiv (semi-intensiv) Dachbegrünung, das heißt die Mischform aus extensiver und intensiver Dachbegrünung mit einer durchschnittlichen Substratmächtigkeit von 15 bis 50 Zentimetern mit einer Etablierung von Kräutern, Gräsern, Stauden und kleinen Gehölzen (bis 2 m Höhe), die bei Bedarf bewässert wird, hat einen Anrechnungsfaktor von 0,7.
- Intensiv Dachbegrünung, das heißt Dachbegrünung mit einer durchschnittlichen Substratmächtigkeit von über 50 Zentimetern mit einer Etablierung von mittelgroßen bis hohen Stauden und Gehölzen (höher als 2 m), die bei Bedarf bewässert wird, hat einen Anrechnungsfaktor von 0,8.

Bei einfach-intensiver und intensiver Dachbegrünung ohne den unter Buchstabe b) und c) vorgesehenen Pflanzenbewuchs reduziert sich der Anrechnungsfaktor um jeweils 0,1. Begrünte Dachflächen auf Hochhäusern im Sinne der Bauordnung Berlin sind nicht anzurechnen.

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

(8) Wasserflächen, das heißt dauerhaft wasserführende regen- oder grundwassergespeiste, natürliche oder künstliche Gewässer, wie zum Beispiel Wasserbecken, Teiche, Seen, Bäche, Flüsse oder Kanäle haben einen Anrechnungsfaktor von 0,5. Durch eine spezielle Vegetationsanforderung kann der Anrechnungsfaktor um 0,1 erhöht werden.

(9) Vertikalbegrünungen können mit ihrer Fläche zu einer Höhe von zwanzig Metern, jedoch nur im Umfang von maximal 10 Metern ihrer Gesamthöhe angerechnet werden und werden wie folgt unterschieden:

- Bodengebundene Vertikalbegrünungen, das heißt vertikale Kletterden Plana mit einer direkten Verbindung mit dem Erdreich, haben einen Anrechnungsfaktor von 0,5, wenn sie eine Wandfläche von mindestens 0,5 m² abdecken.
- Wandgebundene Vertikalbegrünungen, das heißt horizontale oder vertikale Vegetationsflächen mit Anschluss zu horizontalen als auch vertikalen permanenten Pflanzbehältern oder Substrat, die in unterschiedlicher Höhe eingesetzt werden und die bei Bedarf bewässert werden, haben einen Anrechnungsfaktor von 0,7, wenn Sie eine Fläche von mindestens 0,5 m² bedecken.

(10) 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 Fugengerüst), wasserundurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilversiegelte Flächen im Sinne von Absatz 4 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen und Dachflächen sind nicht anzurechnen.

(11) Flächentypen, die hier nicht genannt sind oder Flächentypen, die genannt sind, aber durch spezielle Bauweisen einen deutlichen Mehrwert für den Naturhaushalt bewirken, können auf den Biotopflächenfaktor angerechnet werden, soweit sie sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes positiv auswirken. Der Anrechnungsfaktor ist in diesen Fällen entsprechend den Kriterien Mikoklima, Luftqualität, biologische Vielfalt, Regenwassernähe und gesundheitswirksame Effekte einzuschätzen und zu den Wertigkeiten der anderen Flächentypen nach Absatz 4 ins Verhältnis zu setzen. Wenn die genannten Kriterien nicht eingeschätzt oder nicht sinnvoll angewendet werden können, soll die Einschätzung des Anrechnungsfaktors anhand des potentiell möglichen Grünraumbereichs erfolgen.

Nummer 5: Überbauungsgrad
Der Überbauungsgrad -ÜBG- des Grundstücks ergibt sich aus dem Verhältnis der überbauten Grundstücksfläche zur Grundstücksfläche insgesamt. Die Anlagen nach § 19 Absatz 4 der Bauordnung sind in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, das heißt, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnung sind 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 Biotopflächen-faktor abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Biotopflächenfaktor auf 0,30, soweit

- die Grundstücksfläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
- das Grundstück ausschließlich zu gewerblichen Zwecken oder
- das Grundstück vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder anderer kerngebietstypischer Nutzungen oder
- das Grundstück für Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Standorte für Anlagen der Ver- und Entsorgung, Bau- und Betriebsbehörden, Standorte der Post mit Auslieferungsverkehr beziehungsweise solche Standorte, die einen Fahrzeugpark vorhalten)

genutzt werden soll.

(2) Bei Neuerichtung 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.

Nummer 7: Sonstige Ausnahmen
Eins 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 8: Sonstige Rechtsvorschriften
Diese Verordnung lässt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

Zeichenerklärung

Nachrichtliche Übernahme aus dem B-Plan XIII-299

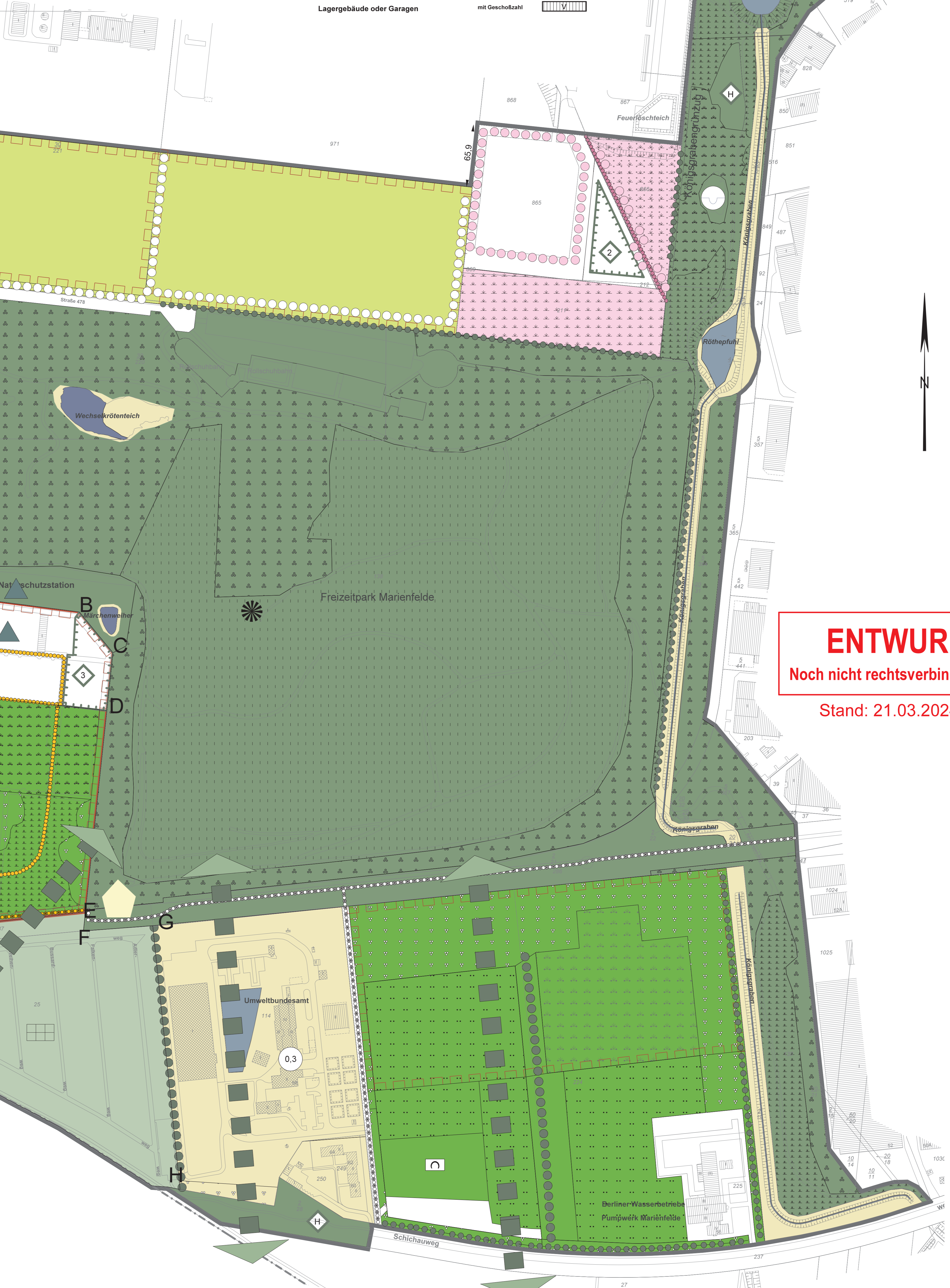
- Private Grünfläche
- Erhaltung/Anpflanzung Sträucher
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zeichenerklärung

Planunterlage

- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Öffentliches oder Wohngebäude
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen

- mit Durchfahrt und Geschözhahl
- mit Geschözhahl



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 (verkleinert auf 1:2000)
Stand : September 2022

Maßstab 1 : 2 000