

Formblatt zum Nachweis des Biotopflächenfaktors (BFF)

Grundstück	Grundstücksfläche (m ²)	Bebaute Fläche (m ²)	Unbebaute Fläche (m ²)	GRZ

Flächentyp Anrechnungsfaktor je m ²	Anteile des jeweiligen Flächentyps an der Gesamtfreifläche in m ²			
	Bestand	Naturhaushaltswirksamer Flächenanteil	Planung	Naturhaushaltswirksamer Flächenanteil
Wege- und Verkehrsflächen				
1. Versiegelte Flächen 0				
2. Teilversiegelte Flächen 0,1				
3. Durchlässige Belagsflächen 0,2				
4. Begrünte Belagsflächen 0,4				
Vegetationsflächen				
5. Unterbaute Vegetationsfläche mit geringer Substratmächtigkeit (20 bis 40 cm) 0,5				
6. Unterbaute Vegetationsfläche mit mittlerer Substratmächtigkeit (41 bis 80 cm) 0,6				
7. Unterbaute Vegetationsfläche mit hoher Substratmächtigkeit (81 bis 150 cm) 0,7				
8. Unterbaute Vegetationsfläche mit sehr hoher Substratmächtigkeit (≥ 150 cm) 0,9				
9. Vegetationsfläche mit Bodenanschluss 1				
Blaue Flächen				
10. Versickerungsfläche 0,2				
11. Wasserfläche 0,5				
Gebäudebegrünungen				
12. Extensive Dachbegrünung 0,5				
13. Einfach-intensive Dachbegrünung 0,7				
14. Intensive Dachbegrünung 0,8				
15. Bodengebundene Vertikalbegrünung 0,5				
16. Wandgebundene Vertikalbegrünung 0,7				
Summe Naturhaltswirksame Fläche				
BFF = naturhaltswirksame Flächen / Grundstücksfläche	BFF-Bestand =		BFF-Planung =	
	BFF-Zielwert =		BFF-Zielwert =	

Merkblatt für Bauherrn und Architekten

zur Einreichung erforderlicher bzw. prüffähiger Nachweisunterlagen zum Biotopflächenfaktor (BFF)

Erforderliche Unterlagen

Zur fachlichen vollständigen und möglichst zügigen Abarbeitung der Regelungen zum Biotopflächenfaktor (BFF) bitten wir bei Einreichung um folgende erforderliche Mindestprüfunterlagen:

1. BFF-Nachweis mit Basisdaten (Grundstücksgröße, Größe der bebauten Fläche und unbebauten Fläche, GRZ), festgesetzter Ziel-BFF, Darzustellen ist außerdem die Veränderung der Größe der naturhaushaltswirksamen Fläche (s. Anlage Musterformblatt zum Nachweis des Biotopflächenfaktors).
2. BFF-Plan mit Darstellung der im Hinblick auf den Biotopflächenfaktor relevanten Flächentypen auf Grundlage der dazugehörigen Genehmigungspläne (z.B. Freiflächenplan, Dachaufsicht und/oder Ansicht). Zur Darstellung der unterschiedlichen Flächentypen siehe Anlage Legende zu den Flächentypen mit Farbvorschlägen.

Arbeitshilfen

Biotopflächenfaktor:

- [Download der Broschüre „Der Biotopflächenfaktor Ihr ökologisches Planungsinstrument“ der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz \(https://www.berlin.de/sen/uvk/assets/natur-gruen/landschaftsplanung/bff-biotopflaechenfaktor/broschuere_bff_als_oekologisches_planungsinstrument.pdf\)](https://www.berlin.de/sen/uvk/assets/natur-gruen/landschaftsplanung/bff-biotopflaechenfaktor/broschuere_bff_als_oekologisches_planungsinstrument.pdf)

Gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen:

- [Download der Broschüre „Pflanzen für Berlin“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt \(https://www.berlin.de/sen/uvk/assets/natur-gruen/naturschutz/landesbeauftragter-fuer-naturschutz/gebietseigene_pflanzen.pdf\)](https://www.berlin.de/sen/uvk/assets/natur-gruen/naturschutz/landesbeauftragter-fuer-naturschutz/gebietseigene_pflanzen.pdf)

Biotopeflächenfaktor-Zielwerte

Dabei werden den einzelnen Teilflächen des Grundstücks je nach ihrer „ökologischen Wertigkeit“ Anrechnungsfaktoren zugeordnet. Die einzelnen Flächentypen werden addiert, um einen angestrebten BFF-Zielwert (0 bis 1) auf der Grundstücksfläche zu erreichen.

$$\text{BFF} = \frac{\text{Naturhaushaltswirksame Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Je nach Bebauungstyp und Nutzungsform (Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur) gelten die in der Tabelle aufgeführten BFF-Zielwerte. Bei Änderungen oder Erweiterung bereits bestehender baulicher Anlagen (Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsräume bzw. Erhöhung der überbauten Grundstücksfläche) des Wohnungsbaus, kerngebietstypischer Nutzung, öffentlichen Einrichtungen oder Kindertagesstätten sind die BFF-Zielwerte in Abhängigkeit von der überbauten Grundstücksfläche (GRZ¹) gestaffelt.

BFF-Zielwerte nach Nutzungsart und Maß der baulichen Nutzung (GRZ¹)			
Nutzungsart	Änderung / Erweiterung baulicher Anlagen²		Neubau
	GRZ¹	BFF	BFF
Wohnungen Reines Wohnen und Geschossmischung ohne gewerbliche Nutzung der Freifläche	bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,5	0,6 0,45 0,3	0,6
Gewerbliche Nutzung Reines Gewerbe und Mischnutzung mit gewerblicher Nutzung der Freifläche	bis 1	0,3	0,3
Kerngebietstypische Nutzungen Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft der Verwaltung und anderer kerngebietstypischer Nutzungen	bis 1	0,3	0,3
Öffentlichen Einrichtungen mit kulturellen und sozialen Zwecken	bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,5	0,6 0,45 0,3	0,6
Schulen Allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Schulzentren, Sportanlagen im Freien)	bis 1	0,3	0,4
Kindertagesstätten	bis 0,29 0,3 bis 0,49 ab 0,5	0,6 0,45 0,3	0,6
Technische Infrastruktur	bis 1	0,3	0,3

¹Die GRZ wird auf der Grundlage der Grundflächenzahl nach BauNVO berechnet. Die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen u.a. fließen jedoch nicht in die Berechnung der GRZ ein.

²Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsräume bzw. Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ).

Legende zu den Flächentypen

mit Anrechnungsfaktoren der Teilflächen eines Grundstücks je nach ökologischer Wertigkeit

Wege- und Verkehrsflächen		Farbvorschläge (RGB)	
1.	Versiegelte Flächen	92, 80, 80	0
Vollständig versiegelte Flächen mit luft- und / oder wasserundurchlässigen Belägen; ohne Vegetationsentwicklung. Zum Beispiel: Beton, Asphalt, Terrazzo, Keramik, Platten / Pflasterung (mit Unterbau oder Fugenverguss), wasserdurchlässige Kunststoffbeläge.			
2.	Teilversiegelte Flächen	124, 115, 102	0,1
Anteilig luft- und wasserdurchlässige Materialien ohne geplante Vegetationsentwicklung. Zum Beispiel: Groß- und Kleinpflaster, Klinker, Holzpflaster, Betonverbundsteine und Platten, wassergebundene Decken, offener verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge.			
3.	Durchlässige Belagsflächen	166, 166, 144	0,2
Besonders luft- und wasserdurchlässige Materialien ohne geplante Vegetationsentwicklung. Zum Beispiel: Gittersteine mit sehr groben Fugenmaterialien, Sickerpflastersteine, Dränsteine, Pflastersteine mit sehr hoher Sickerleistung, Sandflächen, Schotter.			
4.	Begrünte Belagsflächen	150, 166, 144	0,4
Luft- und wasserdurchlässige Materialien mit geplanter und dauerhaft etablierter Vegetation und geringen Nutzungsintensitäten. Zum Beispiel: Rasenklinker, Rasenschotter, Holzpflaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengitter, Rasengittersteine.			
Vegetationsflächen			
Hinweis: Sofern auf Flächen mit mittlerer, hoher und sehr hoher Substratmächtigkeit vorwiegend niedrige Vegetationsvolumen etabliert werden, kann der Anrechnungsfaktor um 0,1 reduziert werden. Nur bei geringer Substratmächtigkeit ist keine Abwertung möglich.			
5.	Unterbaute Vegetationsfläche mit geringer Substratmächtigkeit	128, 157, 99	0,5
Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit 20 bis 40 cm Substratauflage zur Etablierung niedriger Vegetationsvolumen. Zum Beispiel: Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen. Etablierung von Rasen, Kleinsträuchern und Stauden.			
6.	Unterbaute Vegetationsfläche mit mittlerer Substratmächtigkeit	144, 190, 146	0,6
Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit 41 bis 80 cm Substratauflage zur Etablierung mittlerer Vegetationsvolumen. Zum Beispiel: Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen, permanente Pflanzbehälter. Etablierung von Vegetationsstrukturen einschließlich Hecken Großsträuchern.			
7.	Unterbaute Vegetationsfläche mit hoher Substratmächtigkeit	106, 166, 122	0,7
Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit 81 bis 150 cm Substratauflage zur Etablierung hoher Vegetationsvolumen. Zum Beispiel: Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgarage, permanente Pflanzbehälter. Etablierung von Vegetationsstrukturen einschließlich mittlerer bis hoher Bäume.			
8.	Unterbaute Vegetationsfläche mit sehr hoher Substratmächtigkeit	79, 163, 79	0,8
Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit mehr als 150 cm Substratauflage zur Etablierung sehr hoher Vegetationsvolumen. Zum Beispiel: Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen, permanente Pflanzbehälter. Etablierung von Vegetationsstrukturen einschließlich sehr hoher Bäume.			
9.	Vegetationsfläche mit Bodenanschluss	44, 128, 70	1,0
Vegetationsfläche mit hohem Bedeckungsgrad; vollständig luft- und wasserdurchlässige Oberfläche mit Anschluss an den anstehenden Bodenkörper. Alle Vegetationsflächen ohne Einschränkung des Wurzelraumes. Bei ausschließlicher Etablierung niedriger Vegetationsvolumen mit geringer Struktur (bspw. Zierrasenflächen) kann der Anrechnungsfaktor entsprechend reduziert werden (um bis zu -0,5).			
Blaue Flächen			
10.	Versickerungsfläche	111, 160, 165	0,2
Oberflächennahe Versickerung von Niederschlägen externer Flächen (z.B. Dachflächen) auf Vegetationsflächen. Zum Beispiel: Flächenversickerung, Muldenversickerung. Keine ausschließlich unterirdischen Versickerungsmaßnahmen.			
11.	Wasserfläche	51, 157, 195	1
Regenwasser gespeiste Wasserfläche. Zum Beispiel: Regenwasser gespeiste Teiche, künstliche Seen, künstliche Moore, künstliche Feuchtgebiete. Durch eine gezielte Vegetationsstabilisierung kann eine höhere Wirkung der Flächen angerechnet werden (+0,1).			

Gebäudebegrünungen		
Hinweis: Wenn trotz ausreichend vorhandener Substratschicht die Möglichkeiten zur Etablierung des Vegetationsvolumen nicht ausgeschöpft werden, kann der Anrechnungsfaktor bei einfach-intensiver und intensiver Dachbegrünung um 0,1 reduziert werden. Nur bei extensiver DBG ist keine Abwertung möglich.		
12.	Extensive Dachbegrünung	0,5
Dachbegrünung mit geringer Substratmächtigkeit (< 20 cm); ohne Bewässerungsmöglichkeit. Zum Beispiel: Dachbegrünung mit Moos-, Sedum-, Kraut-, Grasvegetation. Der Einsatz technischer Wasserretentionssystem erhöht den Anrechnungsfaktor ausschließlich bei extensiven Dachbegrünungen um 0,1.		
13.	Einfach-intensive Dachbegrünung	0,7
Dachbegrünung mit mittlerer Substratmächtigkeit (15 bis 50 cm) mit Bewässerungsmöglichkeiten. Zum Beispiel Dachbegrünungen mit Kräutern, Gräsern, Stauden und kleinen Gehölzen, Biodiversitätsdächer.		
14.	Intensive Dachbegrünung	0,8
Dachbegrünung mit hoher Substratmächtigkeit (> 50 cm) und mit Bewässerungsmöglichkeit, hohe Pflanzenvielfalt und komplexe Vegetationsstruktur. Zum Beispiel: Dachbegrünungen mit mittelhohen bis hohen Stauden und Gehölzen.		
15.	Bodengebundene Vertikalbegrünung	0,5
Direkte Verbindung der vertikal kletternden Pflanzen mit dem Erdreich, Versorgung mit Nährstoffen und Wasser i. d. R. direkt über den Wurzelraum im Boden. Maximale Anrechnungshöhe: 10 m. Zum Beispiel: Fassadenbegrünungen verschiedener Pflanzen (z.B. Efeu oder Wilder Wein) mit oder ohne Kletterhilfe.		
16.	Wandgebundene Vertikalbegrünung	0,7
Vegetation ohne direkten Bodenanschluss, vertikale Vegetationsflächen oder permanente horizontale Vegetationsflächen, mit Bewässerungsmöglichkeit. Bis zu einer Höhe von 20 m können max. 10 m anteilig angerechnet werden. Zum Beispiel: Lebende Wände; großflächige permanente Pflanzbehälter.		