

## Der festgesetzte Biotopflächenfaktor (BFF)

Informationen im Überblick



Musterflächen Gebäudebegrünung am Fehrbelliner Platz 4/ Bild: Garcia Padilla

### 1. Hintergrund

Dieses Merkblatt dient zur Information über die Einreichung erforderlicher Prüfungsunterlagen zum Biotopflächenfaktor (vgl. Verordnung über Bauvorlagen – BauVerfV). Den festgesetzten BFF-Zielwert und die textlichen Festsetzungen der beiden im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf geltenden BFF-**Landschaftspläne** finden Sie hier:

- **VII-L-5 „Charlottenburger Innenstadt“** (<https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutz/naturschutz/freiraumplanung/artikel.112980.php>)
- **IX-L-5 „Wilmersdorfer Innenstadt“** (<https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutz/naturschutz/freiraumplanung/artikel.112979.php>)

In den BFF-Unterlagen der Senatsverwaltung werden zum Teil abweichende BFF-Faktoren genannt. **Daher nutzen Sie zur Berechnung bitte ausschließlich die Muster BFF-Berechnungsmatrix des Bezirks.** Zur allgemeine Erläuterung des BFF und seiner Steuerungswirkung sind die Informationen zum BFF der Senatsverwaltung empfehlenswert:

- die Homepage zu BFF-Landschaftsplänen (<https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bff-biotopflaechenfaktor/>)
- die Broschüre „Der Biotopflächenfaktor Ihr ökologisches Planungsinstrument“ der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt ([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))

## 2. Antrag und einzureichende Unterlagen

Zur möglichst zügigen Prüfung der naturschutzrechtlichen Regelungen zum Biotopflächenfaktor (BFF) bitten wir um Einreichung folgender erforderlicher Mindestprüfunterlagen im Rahmen eines Antragsverfahren im Fachbereich Bauaufsicht oder direkt beim Umwelt- und Naturschutzamt:

- **BFF-Formblatt mit Basisdaten** (Anschrift Bauvorhaben, Antragsteller/Entwurfsverfasser, Nachweisgrundlagen mit Datum, Grundstücksgröße, festgesetzter Ziel-BFF, Kurzbeschreibung des Bauvorhabens mit beurteilungsrelevanten Daten, Ausweisung des berechneten BFF, Unterschrift des Nachweisenden); Darzustellen ist außerdem die Veränderung der Größe der Vegetationsfläche mit Bodenanschluss in m<sup>2</sup> (siehe Muster BFF-Formblatt)
- **BFF-Plan** mit Darstellung der naturhaushaltswirksamen Flächentypen auf Grundlage der dazugehörigen Genehmigungspläne (z. B. Freiflächenplan einschließlich Darstellung von Unterbauungen wie z.B. Tiefgaragen, Dachaufsicht und/oder Ansicht,)
- **BFF-Berechnung** auf Grundlage des BFF-Plans auf separatem DIN A4-Blatt (siehe. Muster BFF-Berechnungsmatrix).

## 3. Grundsätzliche Hinweise und Nachweisanforderungen

- Zur Prüfung des Biotopflächenfaktors (BFF) bzw. des Überbauungsgrades (ÜBG): Damit die BFF-Berechnung und der dazugehörige BFF-Plan (auf Grundlage von Freiflächenplan, Dachaufsicht, Ansicht) prüffähig sind und zügig bearbeitet werden können, müssen sie korrespondieren, d. h. die Flächengrößen von Teilflächen einzelner Flächentypen müssen sowohl in der BFF-Berechnung als auch in der dazugehörigen Planunterlage dargestellt und durchnummeriert werden, so dass die summierte Gesamtfläche nachvollzogen werden kann (z. B. Teilversiegelte Belagsflächen = Teilfläche a + b + c ; Intensive Dachbegrünung = Teilfläche d + e + f );

- Bei der Berechnung des Überbauungsgrades gemäß Nummer 5 der Textlichen Festsetzungen ist darauf zu achten, dass Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten), Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (dies betrifft u. a. fast alle eingeschossigen Bauten) und Unterbauungen nicht mitgerechnet werden dürfen. Als Berechnungsnachweis ist im Regelfall Bezug auf den ÖBVI-Lageplan zu nehmen. Bei der Kurzbeschreibung des Bauvorhabens in Bezug auf die BFF-beurteilungsrelevanten Daten (Neubau/bauliche Änderung, (überwiegende) Nutzung, Minderungstatbestände, Überbauungsgrad, Denkmalschutz) Verweise auf Nachweisgrundlagen bitte mit Datum und Seitenzahl/Fundstelle angeben (z. B. Baubeschreibung bzgl. Nutzung, Lageplan bzgl. ÜBG)
- Weitere Hinweise und Nachweisanforderungen:
  - Der BFF muss immer grundstücksbezogen berechnet werden, auch bei bauordnungsrechtlich vereinigten Grundstücken.
  - Ein Ausnahmeantrag bei baulichen Änderungen gemäß Nummer 9 der textlichen Festsetzungen ist zu begründen. Bitte beachten Sie, dass eine Ausnahme nur im absoluten Einzelfall erteilt werden kann, wenn alle Möglichkeiten der Erhöhung des BFF ausgeschöpft sind.
  - Bitte achten Sie ggf. auch auf den Nachweis von notwendigen Kinderspielplätze nach § 8 BauO Bln.
- Bitte nutzen Sie zur Antragstellung die Musterunterlagen
  - BFF-Musterformblatt
  - BFF-Musterberechnungstabelle

Bezirksamt Charlottenburg- Wilmersdorf von Berlin  
 Umwelt- und Naturschutzamt  
 Rudolf-Mosse-Str. 9, 14197 Berlin  
 freiraum-ebg@charlottenburg-wilmersdorf.de



Umwelt- und Naturschutzamt

