



Muster der textlichen Festsetzungen zum Biotopflächenfaktor-Landschaftsplan

Stand Februar 2025

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 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 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 Baugesetzbuches, die aus Gründen des Umweltschutzes durchgeführt werden oder durchgeführt werden müssen, lösen die Pflicht zur Umsetzung des Biotopflächenfaktors nicht aus.

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

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



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) 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:
 - a) Reduzierung um 0,5 bei kurz geschorenen Rasenflächen oder mehrmals (mehr als 2-mal) im Jahr gemähte Wiesen;
 - b) Reduzierung um 0,4 bei Wiesen mit extensiver Pflege (bis zu 2-malige Mahd im Jahr);
 - c) Reduzierung um 0,3 bei Vorhandensein einer Krautschicht und Hecken oder Kleinsträuchern (bis 2 m Höhe);
 - d) Reduzierung um 0,2 bei Vorhandensein einer Krautschicht und Großsträuchern (höher als 2 m);
 - e) 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 Rasenklinker, Rasenschotter, Holzpflaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitter oder Rasengittersteine (zum Beispiel Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr) haben den Anrechnungsfaktor 0,4.
- (3) Durchlässige Belagsflächen, das heißt besonders luft- und wasserdurchlässige Materialien ohne geplanten Pflanzenbewuchs, wie zum Beispiel Gittersteine mit sehr groben Fugenmaterialien, Sickerpflastersteine, Dränsteine, 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 Kleinsteinpflaster, Klinker, Holzpflaster, Betonverbundsteine und Platten, wassergebundene Decke, offener, verdichteter 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:
 - a) 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,

- b) 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,
- c) 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,
- d) 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.

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

- a) Extensive Dachbegrünung, das heißt die einfachste Art der Dachbegrünung, mit einer durchschnittlichen Substratmächtigkeit kleiner als 20 Zentimeter zur Etablierung von Moos-, Sedum-, Kraut- und Grasvegetation, die über keine Bewässerungsmöglichkeit verfügt, hat einen Anrechnungsfaktor von 0,5. Der Einsatz technischer Wasserretentionssysteme erhöht den Anrechnungsfaktor bei extensiven Dachbegrünungen um 0,1.
- b) Einfach-intensive (semi-intensive) 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.
- c) Intensive Dachbegrünung, das heißt Dachbegrünung mit einer durchschnittlichen Substratmächtigkeit von über 50 Zentimetern mit einer Etablierung von mittelhohen 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. Wird eine Dachfläche begrünt und mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage ausgestattet, reduziert sich der unter Buchstabe a) bis c) angegebene Anrechnungsfaktor mindestens um 0,1. Eine weitere Reduzierung kann abhängig von der Beeinträchtigung der Funktionalität der Begrünung erfolgen. Sollten auf einer Dachfläche Begrünung und



Photovoltaik getrennt voneinander verlegt werden, ist der Anrechnungsfaktor für diese Bereiche getrennt voneinander zu bestimmen. Begrünte Dachflächen auf Hochhäusern im Sinne der Bauordnung Berlin sind nicht anzurechnen.

- (7) Bei nicht begrünten Dächern und Flächen 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.
- (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 gezielte Vegetationsetablierung kann der Anrechnungsfaktor um 0,1 erhöht werden.
- (9) Vertikalbegrünungen können mit ihrer Fläche bis zu einer Höhe von zwanzig Metern, jedoch nur im Umfang von maximal 10 Metern ihrer Gesamthöhe angerechnet werden und werden wie folgt unterschieden:
 - a) Bodengebundene Vertikalbegrünungen, das heißt vertikal kletternde Pflanzen mit einer direkten Verbindung mit dem Erdreich, haben einen Anrechnungsfaktor von 0,5, wenn sie eine Wandfläche von mindestens 0,5 m² abdecken.
 - b) 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 Fugenverguss), 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 Mikroklima, Luftqualität, biologische Vielfalt, Regenwasserrückhalt und gesundheitswirksame Effekte einzuschätzen und zu den Wertigkeiten der anderen Flächenkategorien nach Absatz 1 bis Absatz 10 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 Grünvolumens erfolgen.



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 21. November 2017, 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, 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).

(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 Baudenkmälern

Bei Grundstücken mit Baudenkmälern 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 Geltungsbereich¹

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.

¹ Diese Festsetzung ist beispielhaft und daher auf die Gegebenheiten in dem jeweiligen Bezirk anzupassen und umzuformulieren.