01.16 Entsiegelungspotenziale 2025

Einleitung

Die Inanspruchnahme von Böden durch Überbauung und Versiegelung führt zum Verlust der Bodenfunktionen mit dauerhaft negativen Folgen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Böden weisen vielfältige und schützenswerte Funktionen auf: Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Speicher und Filter für das Grundwasser, als Puffer gegenüber Schadstoffen, als Basis für die Landwirtschaft und gesundes Wohnen sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 2 BBodSchG). Diese grundlegenden Funktionen des Bodens sind durch eine adäquate Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Planung für die Zukunft zu sichern.

Die Bedeutung des Bodens erlangt zunehmende gesellschaftliche und umweltpolitische Beachtung insbesondere mit Blick auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels, die Kohlenstoff- und Wasserspeicherfähigkeit des Bodens und die Biodiversität. Dies mündet in bundesweite Maßnahmen und Regelungen zur **Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und der Versiegelung** und in die Notwendigkeit eines nachhaltigen Flächenmanagements in Städten und Gemeinden.

„Die Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) in Deutschland ist im vierjährigen Mittel der Jahre 2019 bis 2022 durchschnittlich um rund 52 Hektar pro Tag gewachsen. Der tägliche Anstieg nahm damit gegenüber dem Vorjahresindikatorwert ab (55 Hektar pro Tag in den Jahren 2018 bis 2021).“ (Destatis, 2024a, 2024b, 2024c, vgl. UBA, 2024). International und national greifen ambitionierte Zielsetzungen und Maßnahmen die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf. Sowohl das globale Nachhaltigkeitsziel 15 der Vereinten Nationen als auch die daran angelehnte Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie greifen den Schutz und die nachhaltige Nutzung der Ressource Boden auf und weisen die Degradationsneutralität als wichtiges Ziel aus (UN, 2015; Bundesregierung, 2021).

Mit der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 hat die Bundesregierung das 30 Hektar-Ziel des Jahres 2020 auf das Jahr 2030 auf „unter 30 Hektar pro Tag“ festgeschrieben (Bundesregierung, 2017; Destatis, 2018). In der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021 wird ergänzend bis zum Jahr 2050 eine Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt, das heißt, es sollen netto keine weiteren Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beansprucht werden (Bundesregierung, 2021).

Der Unterschied zwischen Flächenneuinanspruchnahme und Versiegelung:

Unter Flächenneuinanspruchnahme wird die Netto-Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche verstanden. Der Indikator „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche“ bezieht sich auf die Umwandlung land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche und umfasst damit auch nicht versiegelte Areale wie Stadtparks, Hofflächen, Verkehrsbegleitgrün, Friedhöfe, Kleingärten etc. Insbesondere in urbanen Räumen ist der Indikator oft unzureichend, um den tatsächlichen Zustand der Böden sowie den nachhaltigen Umgang mit dieser Ressource bewerten zu können. Die Flächenversiegelung einer Stadt kann auch bei gleichbleibender Flächenneuinanspruchnahme ansteigen (z. B. durch Innenentwicklung und bauliche Nachverdichtung). Der Grad der Versiegelung und seine Entwicklung gibt daher i.d.R. den detaillierteren Aufschluss über die Inanspruchnahme der natürlichen Ressource Boden im urbanen Raum (LABO, 2020).

Einer von 16 Kernindikatoren, an denen die nachhaltige Entwicklung im Land Berlin gemessen wird, ist daher die Flächenversiegelung (AfS Berlin-Brandenburg, 2021). Dieser Indikator ermöglicht im Land Berlin, auf der Grundlage gesetzlich verankerter Regelungsmöglichkeiten, die Einbeziehung der begrenzten Ressource Boden in das Spannungsfeld von Bau- und Planungsprozessen und die Stärkung des Schutzes und der Wiederherstellung wertvoller Bodenfunktionen.

Das Anliegen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen besteht somit darin, Instrumente für ein aktives, praxisorientiertes **Flächenmanagement** zur Verfügung zu stellen. Diese erleichtern es insbesondere den Bodenschutzbehörden, ihre Aufgaben als Träger öffentlicher Belange z. B. im Rahmen der Bauleitplanung wahrzunehmen sowie im Rahmen von Umweltprüfungen eine qualifizierte Integration bodenschutzfachlicher Aspekte im Prüfungsprozess vornehmen zu können.

Ein regelmäßig in der Planungspraxis auftretendes Problem besteht darin, dass sich die bei einer baulichen Entwicklung eines Gebietes notwendigen Versiegelungen materiell kaum ausgleichen lassen. Der fachlich beste Ausgleich besteht prinzipiell in der Entsiegelung anderer Flächen. Das Auffinden versiegelter Flächen, die tatsächlich entsiegelt werden können, gestaltet sich in Berlin aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit der meisten Flächen als schwierig und lässt sich im Rahmen der Umweltprüfung mangels eines adäquaten Flächenangebots vielfach nicht realisieren. **Entsiegelungsvorschläge** haben jedoch meist dann eine Realisierungschance, wenn Entsiegelungsflächen bereits bekannt sind und als geeignet geprüft in einem Verzeichnis vorliegen.

In einem ersten Schritt wurde mit der Umweltatlaskarte „Planungshinweise zum Bodenschutz" ein wichtiges planerisches Instrument für die bodenschutzfachliche Bewertung erarbeitet. Die Wichtung der unterschiedlichen Funktionen und Empfindlichkeiten der Berliner Böden ermöglicht eine differenzierte Bewertung im Rahmen der Bauleitplanung. So wird z. B. für Böden, die aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll eingestuft wurden, die Suche von Standortalternativen für bauplanungsrelevante Vorhaben empfohlen (vgl. SenStadt, 2020).

Um eine verbesserte Verfügbarkeit von Entsiegelungsflächen zu erreichen, wurde in einem zweiten Schritt das Projekt **„Entsiegelungspotenziale in Berlin“** ins Leben gerufen. Das Projekt hat die Erfassung und Bewertung von Flächen mit Entsiegelungspotenzial zum Inhalt und soll dazu dienen, Flächen im Land Berlin aufzufinden, die in absehbarer Zukunft dauerhaft entsiegelt werden können. Soweit möglich, sollen die Funktionsfähigkeit des Bodens wiederhergestellt und naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere entwickelt werden. Außerdem soll es gelingen, eine räumliche Entkopplung zwischen den Orten der Beeinträchtigung und der Aufwertung durch eine gesamtstädtische Erfassung und einheitliche Systematik bei der Bewertung der erfassten Flächen zu unterstützen. Hierfür kommt im Einzelfall das Instrument der Eingriffsregelung (nach Baurecht und Naturschutzrecht) in Betracht. Die erfassten Flächen dienen grundsätzlich als Flächenangebot für die Kompensation von Eingriffen in den Boden und bei dauerhaftem Verlust von Bodenfunktionen sowie für Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen von Fördermaßnahmen.

Im Rahmen mehrerer Projektphasen werden seit 2010 Recherchen in allen Berliner Bezirken, in den vier Berliner Forstämtern, in den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) und Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) sowie bei privaten Eigentümern durchgeführt. Die letzte Aktualisierung erfolgte im August 2025. Die bei diesen Recherchen gewonnenen Daten werden in einer Datenbank zusammengeführt. Im Rahmen des in der Entwicklung befindlichen Berliner Entsiegelungsprogramms wird perspektivisch eine Zusammenführung vorhandener Potenzialerfassungen angestrebt. Hierbei sind partizipative Möglichkeiten zur Einbringung bisher unbekannter Entsiegelungspotenziale durch verschiedenste Akteure in der Stadt denkbar.

Um die Umsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen zu unterstützen, wurde zudem eine Arbeitshilfe zur Ableitung vereinfachter Kostenansätze für die zu erwartenden Rückbaukosten erstellt (inklusive Excel-Eingabedatei für vereinfachte Kostenschätzung von Entsiegelungsmaßnahmen). Außerdem wird die Arbeitshilfe zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen nach einer Entsiegelung online bereitgestellt. Darüber hinaus wird in Form regelmäßiger Newsletter über aktuelle Geschehnisse zum Thema Entsiegelung berichtet. In 2021 wurde eine Dokumentation einer Entsiegelungsmaßnahme veröffentlicht, die überblickshaft den Projektablauf, die Finanzierung sowie die Beteiligten aufzeigt. Im Jahr 2025 soll mit einem Bericht über die Entsiegelung der ehemaligen Bezirksgärtnerei Marienfelde eine weitere Dokumentation eines aktuellen Entsiegelungsprojekts veröffentlicht werden. Für den Newsletter, die Dokumentation, sowie die genannten Arbeitshilfen siehe Entsiegelungspotenziale in Berlin - Berlin.de.

Datengrundlage

Durch die Befragung sach- und ortskundiger Verwaltungsmitarbeiter der Bezirksämter und der Berliner Forsten wurden spezifische Flächeninformationen

- zur Lage der Fläche (Bezirk, Ortsteil, Adresse/Lagebeschreibung, Koordinaten)
- zu den Eigentumsverhältnissen, ggf. Kontaktdaten
- zu bestehenden (oder ehemaligen) und geplanten Nutzungen
- zur Art der Versiegelung und zum Umfang einer möglichen Entsiegelung sowie
- zu noch bestehenden Abstimmungsbedarfen, Planungshemmnissen etc.,

recherchiert und hieraus eine erste Zusammenstellung potenzieller Entsiegelungsflächen erstellt. Diesen originär erhobenen Flächendaten wurden durch Verschneidung mit verschiedenen im Land Berlin vorliegenden Geodaten weitere relevante Informationen zugeordnet, so dass diese Informationen auf einen Blick zur Verfügung stehen. Dazu wurden folgende digital zur Verfügung stehende Daten verwendet:

- Flurstücke gemäß Amtlichem Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Stand 2024
- Flurstücke im Eigentum des Landes Berlin gemäß Amtlichem Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS), Stand 2024
- Blockkarte 1 : 5.000 (ISU5) des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III D, Stand 2020
- Planungshinweise zum Bodenschutz, Stand 2020
- Geltungsbereiche laufender und abgeschlossener Bebauungsplanverfahren, Stand 2024
- Flächennutzungsplan (FNP), Arbeitskarte, Stand 2024
- Landschaftsplanverfahren, Stand 2013
- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (LSG, NSG, FFH, flächenhafte Naturdenkmale), Stand 2024
- Ortsteile gemäß Amtlichem Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Stand 2024
- Bodenrichtwerte, Stand 2024

Eine visuelle Begutachtung der Flächen und ggf. eine von den Flurstücksgrenzen abweichende Ausgrenzung potenzieller Entsiegelungsflächen wurde vor allem anhand

- der digitalen Orthofotos, Befliegungen 2002 bis 2024,
- der Luftbilder 1953 bis 1999 sowie
- der Karte von Berlin im Maßstab 1 : 5.000 (K5), Stand 2008 bis 2024

vorgenommen. In Einzelfällen erfolgte eine Vorortbesichtigung.

Methode

Das Vorgehen untergliederte sich in ein mehrstufiges Konzept, das eine Kombination aus Recherche und Zusammenstellung von Informationen lokaler Fachexperten sowie eine Auswertung auf Basis vorhandener Geodaten des Landes Berlin umfasst.

Im Rahmen der Pilotphase des Projektes "Entsiegelungspotenziale in Berlin" wurde exemplarisch untersucht, inwieweit eine rein automatisierte Flächensuche auf Basis der umfangreichen Geodaten des Landes Berlin, durch deren Verschneidungen sowie durch Nutzung von Filtern brauchbare Ergebnisse hervorbringen kann. Trotz umfangreicher Versuche konnten keine tragfähigen Ergebnisse erzeugt werden, so dass entschieden wurde, die Recherche über lokale Experten fortzuführen und zu verfeinern.

Flächenrecherche

Seit 2010 wurden in den **Bezirksämtern** der Berliner Bezirke Recherchen durchgeführt. Hierbei wurden nach Möglichkeit jeweils Vertreter der für die Stadtplanung, die Landschaftsplanung, die Grünflächen sowie den Umwelt- und Naturschutz zuständigen Ämter mit einbezogen. Zuerst wurden die Bezirke untersucht, die einen hohen Anteil an randstädtischen, außenbereichsähnlichen Lagen besitzen. Die Annahme, innerhalb dieser Bezirke relativ zahlreiche Entsiegelungspotenziale auffinden zu können, hat sich im Rahmen der Recherchen bestätigt.

Zuletzt wurden auch die **Senatsverwaltungen** für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) sowie Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) in die Recherchearbeit einbezogen.

Ebenso wurden die vier **Berliner Forstämter** (Grunewald, Köpenick, Pankow und Tegel) befragt. Bei der Recherche in den Forstämtern Grunewald, Pankow und Tegel wurden insgesamt 41 Flächen aufgenommen, die außerhalb der Berliner Landesgrenze liegen.

Des Weiteren wurden öffentliche wie auch private **Grundstückseigentümer** großer Liegenschaften angeschrieben, die von ihrem Portfolio her als grundsätzlich geeignet erschienen, in ihrem Bestand auch Entsiegelungsflächen aufzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung und Meldung der Entsiegelungs-Potenzialflächen durch die Bezirksämter, Berliner Forsten u. a. auf dem Prinzip der Freiwilligkeit beruhen. Die Meldungen basieren auf fachlichen Einschätzungen, sind unverbindlich und können durch Änderungen der räumlichen- oder der Fachplanung auch wieder zurückgenommen werden.

Ziel der Recherche war es, solche Flächen zu identifizieren, welche dauerhaft nicht mehr für eine bauliche Nutzung erforderlich sind und für welche die geplante städtebauliche Entwicklung in absehbarer Zukunft einer dauerhaften Entsiegelung nicht entgegensteht. Die hierzu notwendigen örtlichen, planerischen und sonstigen Kenntnisse waren in erster Linie bei den Interviewpartnern in den bezirklichen Stadt- bzw. Landschaftsplanungsbehörden zu finden. Demgegenüber war eine abschließende planerische Vorbereitung von Entsiegelungsmaßnahmen nicht Gegenstand der

Untersuchung. Zum Teil verbliebener Klärungs- und Abstimmungsbedarf wurde in die zu den Flächen zusammengestellten Sachdaten aufgenommen.

Erhebung von Sachdaten

Für die einzelnen potenziellen Entsiegelungsflächen wurde eine Reihe von Informationen zusammengestellt, die für eine Beurteilung der Eignung der potenziellen Entsiegelungsflächen und für die weitere Planung eine Hilfestellung darstellen sollen (vgl. Tab. 1). Es handelt sich vor allem um verschiedene Informationen

- zur Lage der Fläche (Bezirk, Ortsteil, Adresse/Lagebeschreibung, Koordinaten),
- zu den Eigentumsverhältnissen, ggf. Kontaktdaten,
- zu bestehenden (oder ehemaligen) Nutzungen,
- zu geplanten Nutzungen oder Nutzungsänderungen sowie
- zur Art der Versiegelung und dem damit verbundenen Umfang einer möglichen Entsiegelung.

In einem Kommentarfeld können außerdem weitere, unspezifische Informationen eingetragen werden.

Um den Umfang und Aufwand möglicher Entsiegelungsmaßnahmen genauer abschätzen zu können, wurden bisher ca. zwei Drittel der in der Datenbank enthaltenen Flächen fotografisch dokumentiert. **Fotos** sind als Link in den Sachdaten der jeweiligen Flächen enthalten.

Grundsätzlich sind **Bodenverunreinigungen** der erfassten Flächen möglich. Über den weiteren Umgang findet jeweils eine Einzelfallentscheidung durch die zuständige Bodenschutzbehörde statt. Hierzu erfolgt ein gesonderter Abgleich mit dem Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin. Ggf. sind Teilentsiegelungen möglich.

Verschneidung mit flächenbezogenen Daten

Durch **Verschneidung mit** den im Land Berlin umfangreich verfügbaren **digitalen flächenbezogenen Daten** werden den potenziellen Entsiegelungsflächen außerdem Informationen zu laufenden oder abgeschlossenen Bebauungsplan- und Landschaftsplanverfahren, dem Flächennutzungsplan sowie Informationen aus der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ zugeordnet, so dass diese Informationen auf einen Blick zur Verfügung stehen (vgl. Tab. 2).

Priorisierung

Des Weiteren bestehen vier Felder mit Kriterien, die einer **Orientierung bei der Priorisierung** der potenziellen Entsiegelungsflächen dienen sollen:

- Eigentumsverhältnisse,
- Fachliche Bewertung,
- Technischer Aufwand und
- Zeitliche Umsetzbarkeit.

Diese Priorisierungen werden jeweils anhand einer dreistufigen Skala vorgenommen. In Fällen, in denen eine Bewertung nicht möglich ist, wird ein „n. a.“ eingesetzt; ggf. können auch Bemerkungen in dem den Bewertungen zugeordneten Kommentarfeld eingefügt werden (vgl. Tab. 3).

Bei der Bewertung der Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit werden solche Flächen als **„hoch“** eingestuft, deren Eigentümer das Land Berlin ist oder deren generelle Verfügbarkeit aus anderen Gründen gegeben ist (z. B. bei bereits erfolgter Vorklärung mit privaten Eigentümern). Als **„mittel“** werden Flächen bewertet, die sich überwiegend im Eigentum der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) befinden oder (sofern bekannt) der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) bzw. einer anderen Bundesverwaltung (z. B. Bundeswasserstraßen) zugeordnet werden können. Als **„gering“** werden solche Flächen bewertet, über deren Eigentumsverhältnisse keine Informationen vorliegen, was i. d. R. auf einen privaten Eigentümer oder aber auf Bundesvermögen schließen lässt.

Bei der fachlichen Bewertung werden solche Flächen als **„hoch“** bewertet, bei denen eine Vollversiegelung zurückgebaut werden kann und sich die entstehende Freifläche im Verbund mit bereits vorhandenen oder geplanten Grün- und Freiflächen befindet. Eine **„mittlere“** Bewertung erhalten Flächen, bei denen keine zusammenhängenden, großflächigen Entsiegelungspotenziale vorhanden sind, sondern relativ umfängliche Teilentsiegelungsmaßnahmen, oder diffus auf der Fläche verteilte Entsiegelungspotenziale. Als **„gering“** werden dagegen Flächen bewertet, die eine kleinflächige Einzelmaßnahme in isolierter Lage darstellen oder auf denen lediglich eine Teilentsiegelung in relativ geringem Umfang stattfinden kann. Eine zusätzliche Information zur fachlichen Bewertung stellt die sogenannte *hydraulische Entsiegelung* dar. Hierbei handelt es sich um Flächen, bei denen ein Belagswechsel von (voll-)versiegelten Flächen hin zu einer wasser- und

luftdurchlässigen Befestigungsart im Vordergrund steht, da diese Flächen oft noch eine Erschließungsfunktion (Wege, Höfe, Stellplätze etc.) erfüllen. Im Kern geht es hier um eine Verbesserung der Infiltration von Niederschlagswasser. Die konkrete Angabe einer Entsiegelungsflächengröße in m² ist meistens nicht möglich und muss im Einzelfall Vorort definiert werden. Auch hier können Belagswechsel auf Teilflächen geprüft werden.

Die Einschätzung des technischen Aufwands richtet sich nach der Versiegelungsart bzw. dem Bebauungsgrad der Fläche. Ein hoher Anteil an Gebäudeabriss bzw. ein hoher Anteil mehrgeschossiger Gebäude ggf. mit bestehender Unterkellerung stellt demnach einen **hohen** Aufwand dar, reine Flächenentsiegelung (von Wegen, Straßen etc.) dagegen einen **geringen**. Dazwischen liegen Abrissmaßnahmen mit **mittlerem** Aufwand, die zusätzlich zu Flächenversiegelungen auch kleinere bauliche Anlagen wie z. B. Lauben, Garagen oder spezielle bauliche Anlagen wie Gewächshäuser umfassen.

Für die Bewertung der zeitlichen Umsetzbarkeit wurde eine grobe Einschätzung des notwendigen planerischen Aufwands / Vorlaufs vorgenommen, wobei in **kurzfristige** (1-2 Jahre), **mittelfristige** (bis ca. 5 Jahre) und **langfristige** (> 5 Jahre) Umsetzbarkeiten unterschieden wurde.

Umsetzung

Nach einer erfolgten Entsiegelung werden die Flächen im Kataster belassen und in der Karte mit einer eigenen Schraffur dargestellt. Bei teilentsiegelten Flächen wird mit dem entsiegelten Teil entsprechend verfahren. Es können zudem Informationen zu den durchgeführten Maßnahmen, zu Ansprechpartnern etc. in die Sachdaten eingetragen werden (vgl. Tab. 4).

Tabellarische Übersicht über die Sachdaten

In den folgenden Tabellen sind die einzelnen Datenfelder der Sachdaten jeweils mit einer kurzen Beschreibung aufgelistet, wobei unterschieden wird in

- originär erhobene Daten,
- Daten, die durch Verschneidung oder manuellen Abgleich mit den im Land Berlin vorliegenden Geodaten gewonnen wurden,
- Datenfelder, die eine Bewertung der Flächen beinhalten, und
- Datenfelder, die Informationen bezüglich der erfolgten Umsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen beinhalten.

Die Sachdaten können im Geoportal Berlin an der Karte für jede einzelne Fläche eingesehen werden.

Tab. 1: Sachdaten Entsiegelungsfälle - originär erhobene Daten

Inhalt	Hinweise / Beschreibung
laufende Nummer	eindeutige, nach Bezirk / Land sortierte Nummerierung
Informationsquelle	i. d. R. Abteilung des Bezirksamtes, Forstamt oder Eigentümer
Adresse / Lagebeschreibung	
Versiegelungsart	Angaben zu Versiegelung, versiegelt, Gebäude etc.
Versiegelungsart detailliert	Detaillierte Angaben zur Versiegelung
Nutzung / Bestand	Angaben zur aktuellen und / oder historischen Nutzung
Planung / Entwicklungsziel	Angaben zur möglichen zukünftigen Nutzung, je nach Konkretisierungsgrad der Planung
Hydraulische Entsiegelung	Vorwiegend Belagsänderungspotenzial (ja , nein)
Klärungsbedarf	Hinweise zu Klärungs- bzw. Abstimmungsbedarf
Kommentar	sonstige Kommentare z. B. zu notwendigen Genehmigungen / Befreiungen, laufenden Pachtverträgen, bestehenden Konzepten etc.
Gesamtfläche (digitalisiert) in m²	digitalisierte Fläche; Abfrage der Objekteigenschaft
Entsiegelbare bebaute Fläche in m²	Schätzung der bebauten Fläche, die entsiegelt werden kann; Genauigkeit je nach Konkretisierungsgrad der Planung; der Wert "-1" wird verwendet, wenn eine Einschätzung nicht möglich ist

Anteil entsiegelbare bebaute Fläche in %	Berechnung: bebaut versiegelte Fläche dividiert durch Gesamtfläche; der Wert "-1" wird verwendet, wenn eine Einschätzung nicht möglich ist
Entsiegelbare unbebaute Fläche in m²	Schätzung der unbebauten Fläche, die entsiegelt werden kann; Genauigkeit je nach Konkretisierungsgrad der Planung; der Wert "-1" wird verwendet, wenn eine Einschätzung nicht möglich ist
Anteil entsiegelbare unbebaute Fläche in %	Berechnung: unbebaut versiegelte Fläche dividiert durch Gesamtfläche; der Wert "-1" wird verwendet, wenn eine Einschätzung nicht möglich ist
Anteil entsiegelbare bebaute und unbebaute Fläche in %	Berechnung: Summe der Anteile entsiegelbare bebaute und unbebaute Fläche; der Wert "-1" wird verwendet, wenn eine Einschätzung nicht möglich ist
Entsiegelte Fläche in m²	Schätzung der entsiegelten Gesamtfläche ohne Differenzierung nach bebauter und unbebauter entsiegelter Fläche

Erster Eintrag	Datum der Erfassung
Letzter Eintrag / letzte Prüfung	Datum der letzten Änderung / Überprüfung

Koordinaten geografisch WGS84	
Koordinaten ETRS89 33N, EPSG:25833	

Steckbrief-Bild	
Foto1	Nur wenn Fotos vom Entsiegelungs-Objekt vorhanden sind
Foto2	Nur wenn Fotos vom Entsiegelungs-Objekt vorhanden sind
Foto3	Nur wenn Fotos vom Entsiegelungs-Objekt vorhanden sind
Foto4	Nur wenn Fotos vom Entsiegelungs-Objekt vorhanden sind
Foto5	Nur wenn Fotos vom Entsiegelungs-Objekt vorhanden sind
Foto6	Nur wenn Fotos vom Entsiegelungs-Objekt vorhanden sind
Foto7	Nur wenn Fotos vom Entsiegelungs-Objekt vorhanden sind

Tab. 1: Sachdaten Entsiegelungsfälle - originär erhobene Daten

Tab. 2: Sachdaten Entsiegelungsfälle - Verwendung von Sekundärdaten	
Inhalt	**Hinweise / Beschreibung**
Bezirk / Bundesland	Name des Bezirks / Bundeslandes (Auswahl: 12 Bezirke, 1 Bundesland)
Ortsteil / Gemeinde	Name des Ortsteils (Auswahl: 100 Ortsteile / Gemeinden); Verschneidung mit RBS
Anzahl Flurstücke	Anzahl der Flurstücke, die von der Fläche geschnitten werden
Kompatibilität mit Flächennutzungsplan	Abgleich mit Flächennutzungsplan (FNP): entwickelbar, teilweise entwickelbar, Entwickelbarkeit prüfen, n. a.
Planungsziel des Flächennutzungsplanes	Planungsziel des Flächennutzungsplanes (FNP): Grünfläche, Wohnbaufläche, usw.
Bebauungsplan Nummern	Verschneidung mit der Karte "Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne" aus dem Geodatenkatalog des Landes Berlin; falls mehrere B-Pläne angeschnitten werden, werden alle Bezeichnungen aufgeführt

Bebauungsplan festgesetzt	Bebauungsplan festgesetzt: ja, nein; falls mehrere B-Pläne angeschnitten werden, werden alle Bezeichnungen aufgeführt
Bebauungsplan Aufstellung	Bebauungsplan Aufstellung vor 10 Jahren und mehr: ja, nein; falls mehrere B-Pläne angeschnitten werden, werden alle Bezeichnungen aufgeführt
Kompatibilität mit dem Bebauungsplan	Kompatibilität ja, nein, teil (nur Teile der Entsiegelungsfläche) „-„ (der Bebauungsplan enthält keine entsprechende Aussage oder liegt neben der Entsiegelungsfläche); falls mehrere B-Pläne angeschnitten werden, werden alle Bezeichnungen aufgeführt
Landschaftsplan	Verschneidung mit der Karte "Landschaftsplanverfahren" aus dem Geodatenkatalog des Landes Berlin; falls mehrere L-Pläne angeschnitten werden, werden alle Bezeichnungen aufgeführt; der Stand des Landschaftsplans ist an die Bezeichnung des Plans angehängt (z. B. „_FBB“, „_Festsetzung“)
Ökokonto	Fläche liegt in der Flächenkulisse des Ökokonto Berlin (ja / nein)
Planungshinweise zum Bodenschutz	Verschneidung mit der Karte "Planungshinweise zum Bodenschutz" aus dem Umweltatlas Berlin (01.13); falls mehrere Werte angeschnitten werden, wird die höchste Bewertung verwendet.

Tab. 2: Sachdaten Entsiegelungsfälle - Verwendung von Sekundärdaten

Tab. 3: Sachdaten Entsiegelungsfälle - Priorisierung der potenziellen Entsiegelungsflächen	
Inhalt	**Hinweise / Beschreibung**
Priorisierung Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit	Bewertung: hoch (Verfügbarkeit gegeben, Eigentümer Land Berlin), mittel (Eigentümer überwiegend LSF oder BIMA), gering (privater Eigentümer mit Verwertungsabsichten), n. a. (nicht bewertet)
Priorisierung fachliche Bewertung	Bewertung: hoch (vollständige Entsiegelung größerer zusammenhängender Bereiche; Lage im Biotop- oder Grünflächenverbund), mittel (kleinflächige Entsiegelung), gering (Teilentsiegelung), n. a. (nicht bewertet)
Priorisierung technischer Aufwand	Bewertung: gering (geringer Aufwand, z. B. Flächenversiegelung), mittel (mittlerer Aufwand, z. B. geringfügige Bebauung, Schuppen etc.), hoch (hoher Aufwand, z. B. Hochbau / Unterkellerung), n. a. (nicht bewertet)
Priorisierung zeitliche Umsetzbarkeit	Bewertung: kurz (Umsetzbarkeit innerhalb von 1-2 Jahren), mittel (bis ca. 5 Jahre), lang (mehr als 5 Jahre), durchgeführt, teilw. ents. (teilweise entsiegelt) n. a. (nicht bewertet)
Priorisierung Kommentar	ggf. Kommentar zu den vier Bewertungen

Tab. 3: Sachdaten Entsiegelungsfälle - Priorisierung der potenziellen Entsiegelungsflächen

Tab. 4: Sachdaten Entsiegelungsfälle – Umsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen	
Inhalt	**Hinweise / Beschreibung**
Umsetzung der Entsiegelung	Wurde die Fläche bereits entsiegelt oder teilentsiegelt? (ja, nein, teil)
Umsetzung der Entsiegelung Kommentar	z. B. welchem Verfahren zugeordnet, durch wen veranlasst, Ansprechpartner etc.

Tab. 4: Sachdaten Entsiegelungsfälle – Umsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen

Kartenbeschreibung

Zurzeit befinden sich 197 Flächen in dem Kataster der potenziellen Entsiegelungsflächen. Davon sind 39 Flächen bereits entsiegelt und 10 Flächen teilentsiegelt worden.

Die Abb. 1 zeigt, wie viele Flächen in den Bezirken des Landes Berlin und auf Flächen der Berliner Forsten im Land Brandenburg jeweils aufgenommen worden sind. Die Abb. 2 hingegen zeigt die Größe der potenziellen Entsiegelungsflächen sowie der bereits entsiegelten oder teilentsiegelten Flächen.

Der weit überwiegende Teil der Fläche ist „diffus versiegelt“. Dabei handelt es sich um Flächen, bei denen das flächenmäßige Entsiegelungspotenzial nicht hinreichend genau quantifiziert werden konnte. Das war vorwiegend der Fall, wenn diffus auf der Fläche verteilte Entsiegelungspotenziale benannt worden sind. In anderen Fällen konnten die Entsiegelungspotenziale nicht quantifiziert werden, da sie weder durch die Verwaltungsmitarbeiter benannt noch durch die Auswertung von Luftbildern konkret abgegrenzt werden konnten (z. B. Bunkeranlagen). Da bei diesen Flächen ein unterschiedlich großer Bruchteil der Gesamtfläche zur Verfügung steht, lässt sich das konkrete flächenmäßige Entsiegelungspotenzial nicht abschätzen.

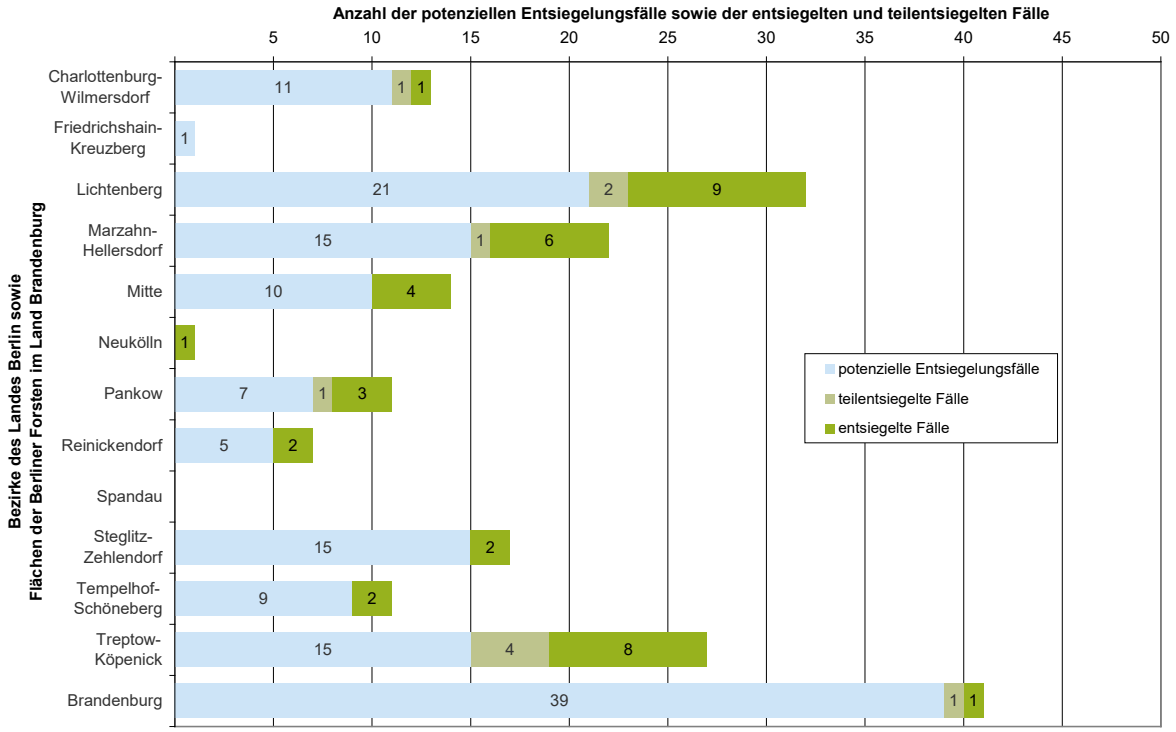

Abb.1: Anzahl der potentiellen Entsiegelungsfälle sowie der entsiegelten und teilentsiegelten Fälle der 12 Bezirke des Landes Berlin sowie der Berliner Forsten im Land Brandenburg

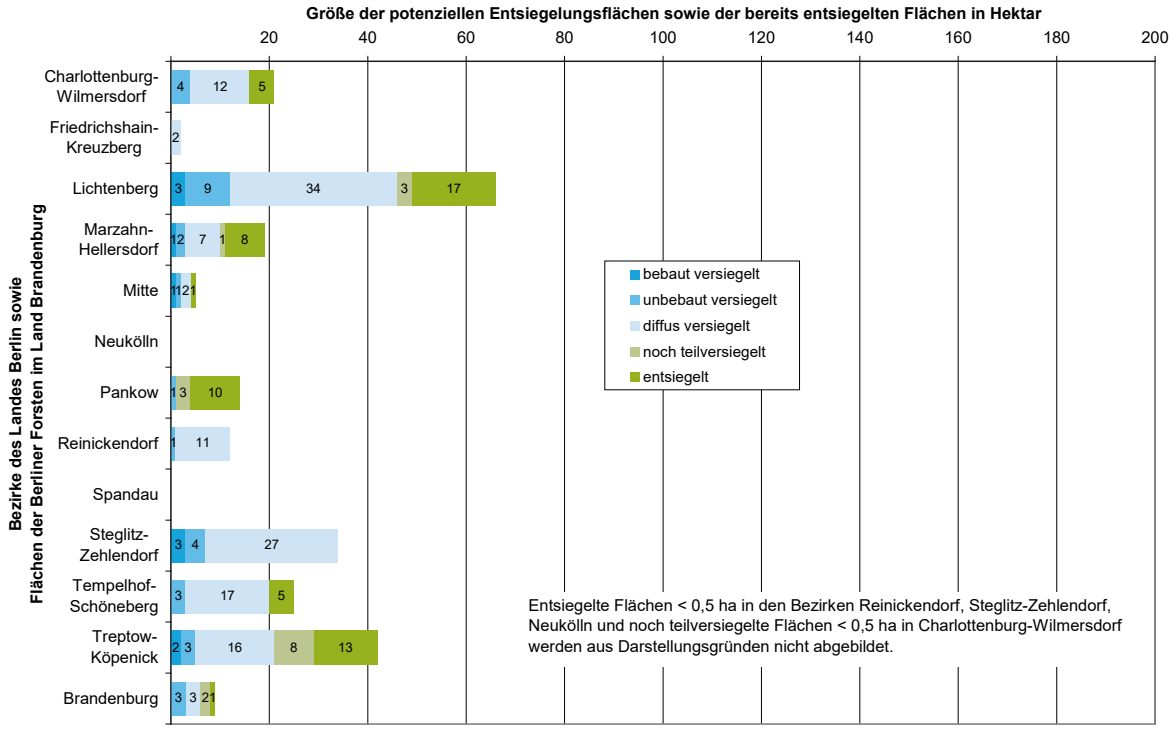

Abb. 2: Größe der potenziellen Entsiegelungsflächen sowie der bereits entsiegelten Flächen der 12 Bezirke des Landes Berlin sowie der Berliner Forsten im Land Brandenburg

In der Umweltatlaskarte werden die Flächen anhand der fachlichen Bewertung des Entsiegelungspotenzials differenziert und in unterschiedlichen Farbtönen dargestellt (vgl. Abschnitt Priorisierung im Kapitel Methode). Zusätzlich sind bereits entsiegelte und teilentsiegelte Flächen abgebildet.

Dabei werden nur die Fälle **vollflächig** in der entsprechenden Farbe dargestellt, deren tatsächliches Entsiegelungspotenzial auf mehr als 50% der digitalisierten Fläche geschätzt wird. Flächen, deren tatsächliches Entsiegelungspotenzial auf weniger als 50% der digitalisierten Fläche geschätzt wird, werden dagegen mit einer **Kreuzschraffur** dargestellt.

Solche Fälle, bei denen das flächenmäßige Entsiegelungspotenzial nicht hinreichend genau quantifiziert werden konnte (siehe oben: „diffus versiegelte Flächen“), werden mit einer **Linienschraffur** dargestellt.

Die Entsiegelungsflächen sind in der Karte mit verschiedenen Schraffuren dargestellt. Unter dem Menüpunkt „Kartenstruktur“ gibt es die Möglichkeit, die Ebene mit den Flächenfüllungen bzw. Schraffuren auszuschalten und die Darstellung der potenziellen Entsiegelungsflächen auf die Umgrenzung der Flächen zu reduzieren. Unter dem Menüpunkt „Überlagerung von Karten“ können verschiedene Karten als Hintergrundinformation hinzugeschaltet werden. In diesem Darstellungsmodus sind die dazugeschalteten Hintergrundkarten lesbar. Über einen Menüpunkt im Kartenfenster lässt sich der Kartenhintergrund wählen (Digitale Topografische Karte / Luftbild).

Darüber hinaus besteht im Geoportal Berlin die Möglichkeit unter „Markieren für Sachdaten“, mit den einzelnen Entsiegelungsflächen verknüpfte Abbildungen oder Fotos der jeweiligen Flächen anzusehen.

Mit jeder der potenziellen Entsiegelungsflächen ist zudem ein **Steckbrief** verknüpft, der auf einer DIN A4-Seite eine Abbildung mit einem Luftbildausschnitt, die Abgrenzung der potenziellen Entsiegelungsfläche und die Flurstücksgrenzen des ALKIS sowie eine Tabelle mit allen relevanten Sachdaten enthält. Diese einheitliche Erfassung und Darstellung ermöglicht und erleichtert die Auswahl von Entsiegelungspotenzialen (siehe Abb. 3).

Entsiegelungspotenziale

Foto vorhanden

Auszug aus Entsiegelungsdatenbank **Flächennummer: 6013**

Bezirk / Ortsteil	Adresse, Lagebezeichnung (informell)	Koordinaten (WGS84)
Tempelhof-Schöneberg / Marienfelde	Diedersdorfer Weg 5-11, 12277 Berlin	52.39973887,13.36334653

Nutzung / Versiegelungsart	Planung, Entwicklungsziele (informell)	Klärungsbedarf / Kommentar
ehemalige Bezirksgärtnerei / versiegelt, mit Gebäuden / 12 Gewächshäuser, 12 Gebäude, Beton, Zisterne	vollständiger Rückbau, Erweiterung des Freizeitparks Marienfelde, naturschutzrechtliches Ökokonto	Einbuchung und Aktivierung der Wertpunkte / Außenbereich, ein neuer B-Plan befindet sich in der Aufstellung

digitalisierte Fläche in m²	Entsiegelbar, bebaut in m²	Entsiegelbar, unbebaut in m²	Entsiegelungsanteil gesamt in %
49.807	6.200	17.900	48

Bebauungsplan	Landschaftsplan	FNP-Darstellung	Planungshinw. Bodenschutz
7-96	ohne	Grünfläche	geringe

Priorisierung, Eigentum	Priorisierung, fachlich	Priorisierung, techn. Aufwand	Priorisierung, zeitlich
mittel	hoch	mittel	durchgeführt

letzter Eintrag / letzte Prüfung: 27.11.2024 Maßstab 1 : 2.500

Abb. 3: Muster eines Steckbriefes

Literatur

[1] **AfS Berlin Brandenburg (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg), 2021:**
Indikatorenbericht für nachhaltige Entwicklung Berlin 2021.
Internet:
https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/nachhaltigkeit/indikatorenbericht/indikatorenbericht-nachhaltige-entwicklung-in-berlin-2021.pdf?ts=1723615174 (Zugriff am 04.12.2024)

[2] **BMUV (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz), 2021:**
Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021 und Neuauflage 2016.
Internet:
https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit-digitalisierung/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie (Zugriff am 04.12.2024)

[3] **Bundesregierung, 2021:**
Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2021.
Internet:
https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/nachhaltigkeitsstrategie-2021-1873560
(Zugriff am 04.12.2024)

[4] **Bundesregierung, 2017:**
Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016.
Internet:
https://www.publikationen-bundesregierung.de/pp-de/publikationssuche/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-neuauflage-2016-730826 (letzter Zugriff: 27.01.2025)

[5] **Destatis (Statistisches Bundesamt), 2018:**
Nachhaltige Entwicklung in Deutschland – Indikatorenbericht 2018.
Internet:
https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Nachhaltigkeitsindikatoren/Publikationen/Downloads-Nachhaltigkeit/indikatoren-0230001189004.pdf?__blob=publicationFile&v=5 (Zugriff am 04.12.2024)

[6] **Destatis (Statistisches Bundesamt) (Hrsg.), 2024a:**
Erläuterungen zum Indikator „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche.
Internet:
https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Methoden/anstieg-suv.pdf?__blob=publicationFile (Zugriff am 28.01.2025)

[7] **Destatis (Statistisches Bundesamt) (Hrsg.), 2024b:**
Flächennutzung - Flächenindikator "Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche".
Internet:
https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Tabellen/anstieg-suv2.html (Zugriff am 28.01.2025)

[8] **Destatis (Statistisches Bundesamt) (Hrsg.), 2024c:**
„Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst jeden Tag um 52 Hektar“ (Pressemitteilung).
Internet
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2024/PD24_11_p002.html (Zugriff am 28.01.2025)

[9] **LABO (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz) (Hrsg.), 2020:**
LABO-Statusbericht 2020 – Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und der Versiegelung
Internet:
https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO_Statusbericht_2020_Flaechenverbrauch_.pdf
(Zugriff am 04.12.2024)

[10] **UBA (Umweltbundesamt), 2024:**
Siedlungs- und Verkehrsfläche.
Internet:
https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche (Zugriff am 04.12.2024)

[11] **UN (Vereinte Nationen), 2015:**
Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung.
Internet:
https://www.un.org/depts/german/gv-70/band1/ar70001.pdf (Zugriff am 04.12.2024)

[12] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin), (Hrsg.), 2020:** Umweltatlas Berlin, Karte 01.13 Planungshinweise zum Bodenschutz, 2020 1 : 50.000, Berlin.
Internet:
https://www.berlin.de/umweltatlas/boden/planungshinweise-bodenschutz/2020/zusammenfassung
https://www.berlin.de/umweltatlas/boden/planungshinweise-bodenschutz/(Zugriff am 04.12.2024)