Flächenentsiegelung
Leitfaden für Eigentümer*innen

Flächen entsiegeln – warum das wichtig ist

Wenn Wege, Plätze oder andere Flächen in der Stadt versiegelt sind (z. B. mit Asphalt oder Beton), kann kein Wasser in den Boden sickern.

Entsiegelungsmaßnahmen helfen:
- Überhitzung in der Stadt zu verringern,
- Überschwemmungsrisiken bei Starkregen zu senken,
- beim Schutz von Boden und Grundwasser,
- Pflanzen und Tieren mehr Lebensraum zu bieten.

Dieser Leitfaden richtet sich an Grundstückseigentümer*innen. Er hilft bei Entscheidungen zur Entsiegelung und erklärt Schritt für Schritt die Planung und Umsetzung. Falls Sie Mieter*in sind, nehmen Sie Kontakt zu Ihrem bzw. Ihrer Vermieter*in auf.

Entsiegelungs-Beispiel aus Käfertal-Süd

1. Prüfung, ob eine Entsiegelung möglich ist

➢ **Finden Sie eine geeignete Fläche**

Machen Sie Fotos und kennzeichnen Sie die Fläche auf einem Plan (am besten mit Flurstücknummer, wenn vorhanden).

➢ **Klären Sie Rechtsgrundlagen und mögliche Einschränkungen**

Gibt es Gründe, die gegen eine Entsiegelung sprechen könnten?

- **Baurecht:** In der Regel sind Entsiegelungsmaßnahmen nach der Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig. Baurechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan – einsehbar unter www.gis-mannheim.de – sind natürlich weiterhin einzuhalten.
- **Denkmalschutz:** Wenn Ihr Grundstück unter Denkmalschutz steht, holen Sie sich eine Auskunft über denkmalschutzrechtliche Vorschriften bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (baurecht.denkmalschutz@mannheim.de)
- **Altlasten im Boden:** Beantragen Sie eine Auskunft aus dem Altlastenkataster über dieses Formular bei der Unteren Bodenschutzbehörde. Ist der Boden unbelastet, kann entsiegelt werden.

➢ **Lassen Sie sich zu Finanzierungsmöglichkeiten beraten**

Die Stadt Mannheim fördert Entsiegelungsmaßnahmen. Die Fördermittel können Sie bei der Klimaschutzagentur Mannheim beantragen. Dort erhalten Sie auch kostenlose Beratung.

2. Planung der Entsiegelung

Gibt es keine rechtlichen Einwände gegen die Entsiegelung, sollten folgende Fragen im Zuge der Planung geklärt werden:

- Wollen Sie die Entsiegelung selbst oder über einen Fachbetrieb planen (lassen)? Beauftragen Sie dafür z. B. ein Fachbüro für Landschaftsplanung, ein Landschaftsarchitekturbüro oder einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Hierfür bietet die Architektenliste der AKBW geeignete Suchfunktionen an.
- Planen Sie eine volle Flächenentsiegelung oder eine Teilentsiegelung?
    - **Volle Entsiegelung:** Vollständige Entfernung des Belags, meist mit anschließender Umwandlung in Grünfläche, wodurch die natürliche Bodenfunktion wiederhergestellt wird.
    - **Teilentsiegelung:** (Teilweise) Entfernung des Belags mit anschließender Auflockerung der darunterliegenden Schichten und Auftrag eines wasserdurchlässigen Bodenbelags, z. B. Rasengittersteine.
- **Regenwassernutzung:** Wenn Sie Niederschlagswassergebühren einsparen möchten, können Sie Ihr Grundstück vom Kanalnetz abkoppeln lassen. Das Regenwasser können Sie entweder vor Ort versickern lassen oder auffangen, z. B. über eine Regentonne oder Zisterne. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück versickern kann. Mehr Informationen zum Vorgehen und Antrag finden Sie bei der Stadtentwässerung Mannheim.

3. Ausführung der Entsiegelung

Nach Abschluss der Planungen geht es nun an die praktische Umsetzung:

- Falls Sie die Entsiegelung nicht selbst durchführen können oder möchten, beauftragen Sie ein Bauunternehmen oder einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb (hier können Sie nach geeigneten Betrieben suchen). Dies ist besonders empfehlenswert, wenn für die Entfernung des Belags schweres Gerät benötigt wird.
- Informieren Sie vor der Baumaßnahme ggf. die Anwohner*innen über die bevorstehenden Arbeiten.
- **Abbruch:** Entfernen Sie den Belag (Aufbruch, Sammeln des Materials und Entsorgung) fach- und umweltgerecht. Die Mannheimer Recyclinghöfe Friesenheimer Insel und Im Morchhof nehmen das Abbruchmaterial an. Die Abgabegebühren sind in dieser Übersicht zusammengestellt.
- **Bodenbearbeitung:** Lockern Sie nach Entfernung des Belags den Boden tiefgründig und tauschen Sie ihn bei Bedarf aus. Schadstoffe im Untergrund müssen mit entfernt werden. Dazu gehören z. B. Frostschutzschichten aus mineralischem Material.
- Führen Sie eine volle Entsiegelung oder eine Teilentsiegelung aus?
    - **Begrünung bei voller Entsiegelung:** Bringen Sie geeignetes Pflanzsubstrat ein und begrünen Sie am besten mit standortangepassten Pflanzen. In der Pflanzbroschüre der Klimaschutzagentur Mannheim finden Sie viele hilfreiche Tipps. Besonders empfehlenswert ist eine artenreiche und ökologisch wertvolle Zusammensetzung der Pflanzen. Verzichten Sie auf torfhaltige Erdsubstrate.
    - **Wasserdurchlässiger Belag bei Teilentsiegelung:** Hier finden Sie einen Leitfaden zur Freiraumgestaltung mit weiterführenden Informationen zu wasserdurchlässigen Belägen und deren Ausführung.

- Installieren Sie ggf. Regenwassernutzungssysteme wie bspw. unterirdische Zisternen. In diesem Praxisratgeber finden Sie weiterführende Informationen zur Regenwasserversickerung.

Kosten

Im Entsiegelungskonzept Mannheim werden die Kosten für eine Entsiegelung etwa von Stellplätzen, Zufahrten und Verkehrsflächen auf 60 bis 230 Euro pro m² geschätzt. Die Regenwasseragentur Berlin gibt folgende Kostenschätzungen für drei Beispielmaßnahmen vor:

- Teilentsiegelung eines gepflasterten Gehwegs und Umwandlung in eine Rasenfläche ohne Bodenaustausch: 60 Euro/m²
- Entsiegelung einer gepflasterten Industriefläche mit Bodenaustausch: 120 Euro/m²
- Entsiegelung einer asphaltierten Hoffläche mit Bodenaustausch und Bepflanzung: 223 Euro/m²

Eine genaue Kostenschätzung erhalten Sie von der beauftragten Fachfirma.

Fazit

Mit der Entsiegelung Ihrer Flächen bewirken Sie auf mehreren Ebenen Positives:

- Sie fördern die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen.
- Eine entsiegelte und begrünte Fläche hat eine kühlende Wirkung auf ihre Umgebung, trägt zum Hitzeschutz und zu einem besseren Stadtklima bei.
- Die Freiraum- und Aufenthaltsqualität in Ihrer direkten Umgebung verbessert sich, u. a. durch eine höhere Luftqualität.

Für weitere Informationen steht Ihnen das Local Green Deal Team Mannheim gerne zur Verfügung:

Local Green Deal Geschäftsstelle
E5, 68159 Mannheim
E-Mail: ideal.management@mannheim.de

Weiterführende Links und Empfehlungen

- Entsiegelungspotenzialkarte der Stadt Mannheim
- Entsiegelungstipps der UMWELTBERATUNG
- Flächenentsiegelung – Umweltinformationssytem

© Uli Bormuth: Entsiegelungs-Beispiele aus dem Quadrat C 7 (Projekt „Grüne Mitte“)