



# Digitales Potenzialflächenkataster Hessen

Ausschöpfung von Entwicklungspotenzialen  
im Innenbereich



Das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen:  
Anmelden – Mitmachen – Flächen entdecken!

Unterstützt durch:



Hessisches Ministerium für  
Digitalisierung und Innovation



digitales.hessen



*„Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Erhalt lebenswerter Orte ist in Hessen eine wichtige Aufgabe. Für eine optimale Auslastung vorhandener Infrastruktur kommt dabei der Entwicklung von Potenzialen im Innenbereich eine hohe Bedeutung zu. Deren Nutzung ist auch für die Belebung der Ortskerne und eine sparsame Flächeninanspruchnahme wünschenswert. Mit dem Digitalen Potenzialflächenkataster Hessen helfen wir Städten und Gemeinden, ihre Flächenpotenziale zu entdecken und zu mobilisieren. Die Anwendung ist Teil der Strategie „Digitale Verwaltung Hessen.“*

Diese Broschüre stellt Ihnen das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen als hilfreiches Werkzeug für Kommunen für eine nachhaltige und günstige Innenentwicklung vor. Sie zeigt Ihnen Anwendungsmöglichkeiten und neue Perspektiven für Nachverdichtung, Quartiersrevitalisierung und die Erschließung von Wohnbau- und Gewerbeflächen auf, mit denen Sie Innenbereiche beleben und gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich senken können. Das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen kann einen wichtigen Beitrag zur schnellen Bereitstellung neuer Wohnbauflächen und einer Senkung der Infrastruktur- und Infrastrukturfolgekosten für Städte und Gemeinden leisten. Die Anwendung trägt dazu bei, die Erhaltung eines lebenswerten Umfelds mit wohnortnahen Arbeitsplätzen, Versorgungsmöglichkeiten und Sozialeinrichtungen sicherzustellen.

Bauplätze im Innenbereich, mit denen neuer Wohnraum geschaffen wird, Brachflächen, die zu Wohn- und Gewerbeflächen entwickelt werden, oder Leerstände, in die wieder neues Leben einzieht - all diese Chancen können Städte und Gemeinden mit Hilfe des Digitalen Potenzialflächenkatasters nutzen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und viel Erfolg beim Entdecken Ihrer kommunalen Innenentwicklungspotenziale.

**Kaweh Mansoori**

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

# Inhaltsverzeichnis

Warum ein Digitales Potenzialflächenkataster? .....	3
Was sind Potenzialflächen? .....	4
Definition der unterschiedlichen Potenzialflächen im Kataster .....	5
Warum Potenzialflächen erfassen und mobilisieren? .....	6
Vorteile der Innenentwicklung auf einen Blick .....	8
Wie funktioniert das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen? .....	9
Die wichtigsten fünf Schritte im Umgang mit dem Digitalen Potenzialflächenkataster .....	13
Vorteile der Anwendung auf einen Blick .....	14
Über 100 Kommunen nutzen bereits das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen .....	15
Aus der Praxis: Potenzialflächen in der Stadtentwicklung, der Orts- und Dorfentwicklung .....	16
Gemeinsames Projekt von Land und Kommunen .....	19
Und wie geht es weiter? .....	20
Sind Sie interessiert? Vertreten Sie eine Kommune? .....	21
Exkurs: Das Thema Baulandkataster im BauGB .....	22
<i>Abkürzungsverzeichnis</i> .....	23

# Warum ein Digitales Potenzialflächenkataster?

Mit dem Digitalen Potenzialflächenkataster Hessen stellt das Land allen 421 hessischen Städten und Gemeinden ein neues verwaltungsinternes Steuerungsinstrument zur Verfügung. Seit Anfang 2023 können es die Kommunen kostenfrei nutzen.

Das Land leistet mit diesem Instrument einen wichtigen Beitrag dazu, ungenutzte Flächenreserven im Innenbereich für den Wohnungsbau, aber auch für Gewerbe zügiger zu mobilisieren. Das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen unterstützt die kommunalen Bauämter und ermöglicht es, Flächenpotenziale im Innenbereich im Sinne nachhaltigen Handelns optimal zu entwickeln.

Die Anwendung ist Teil der Strategie „Digitale Verwaltung Hessen“. Seit 2021 wurde die Entwicklung mit bislang rund 456.000 Euro durch das HMD unterstützt.

## Wichtiges Steuerungselement und Planungstool für Kommunen

Das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen ist ein Planungstool, mit dem die Kommunen ihre Innenentwicklungsflächen effizient und zeitgemäß erheben, bearbeiten und verwalten können. So können sich die Gemeinden ein umfassendes Bild von den verfügbaren Baulandressourcen machen. Einmal im Digitalen Potenzialflächenkataster Hessen erfasst, sind die Daten der Potenzialflächen vielfältig und langfristig nutzbar.

Sie sind nützlich für das Flächenmonitoring, dienen als Abwägungsgrundlage für die geplante Siedlungsentwicklung, als Informationsbasis für Genehmigungsverfahren oder als Nachweis für die Erstellung von Planungskonzepten im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms des HMLU.

Das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen als verwaltungsinternes Steuerungselement ist somit eine Grundlage für eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung sowie für die lokale Planung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten.

-----  
*Das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen ist ein Planungstool für Liegenschaften, die erst noch entdeckt werden wollen.*  
 -----

### **BBSR-Studie**

Deutschlandweit ca. 99.000 Hektar Potenzialflächen (entspricht 140.000 Fußballfeldern) ergeben 900.000 bis 2 Mio. Wohneinheiten.

\* Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden, 11/2022, BBSR

\* *kursiv* = siehe Abkürzungsverzeichnis

## Was sind Potenzialflächen?

Potenzialflächen sind Areale innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen, die im Sinne der Innenentwicklung für eine bauliche Entwicklung oder Nachverdichtung geeignet sind.

*Baulücken – das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung.*

Potenzialflächen können sehr unterschiedlich sein. Es kann sich um klassische Baulücken handeln, um Brachflächen sowie um Flächen, die auf Grund ihrer Größe und Lage ein hohes Entwicklungspotenzial haben oder auch um geringfügig genutzte Flächen.

Aber auch Leerstand birgt Potenziale. Das sind ungenutzte Gebäude in privatem oder öffentlichem Eigentum, die schon seit längerem nicht mehr genutzt, jedoch auch nicht weiterentwickelt werden.

All diese Flächen bieten die Möglichkeit, beispielsweise neuen Wohnraum oder neue Gewerbeflächen zu schaffen, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich zu beanspruchen und tragen so dazu bei, den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Im Digitalen Potenzialflächenkataster Hessen werden Potenzialflächen wie folgt definiert:



Baulücke am Ortsrand



Baulücke im Stadtkern

# Definition der unterschiedlichen Potenzialflächen im Kataster



## Baulücken

Unbebaute, von Gebäuden umgebene Flächen in Bauplatzgröße



## Brachflächen

Aus der Nutzung gefallene Gewerbeflächen oder Wohnsiedlungsflächen, z. B. aufgegebene Industriearale oder als Parkplatz genutzte Schotterflächen



## Geringfügig genutzte Flächen

Flächen, deren bauliche Nutzung unter 10 % der Flächengröße liegt, z. B. Grundstücke, die als Abstellfläche dienen, nur mit kleineren Schuppen, Garagen bebaut u. Ä. sind



## Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial

Flächen, die auf Grund ihrer Größe und Lage für eine Wohn-, Misch- oder Gewerbegebietentwicklung geeignet sind, z. B. bebaute und unbebaute Areale mit guter Infrastruktur oder Konversionsflächen



## Gebäudeleerstand

Ungenutzte Gebäude in privatem oder öffentlichem Eigentum

(Sie werden im Rahmen des Digitalen Potenzialflächenkatasters gesondert betrachtet. Ihr Nachweis ist besonders im Kontext des Dorfentwicklungsprogramms des *HMLU* von Bedeutung.)

# Warum Potenzialflächen erfassen und mobilisieren?

Die Mobilisierung und Umnutzung von Brachflächen und die Bebauung von Baulücken sind verhältnismäßig kosten- und zeit-sparende Möglichkeiten zur Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland.

In Hessen werden bis zum Jahr 2040 ca. 367.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Dies entspricht in etwa 16.000 zusätzlichen Wohnungen jährlich. Dabei gibt es jedoch regional starke Unterschiede. Insbesondere im Ballungsraum Rhein-Main sowie in den Städten Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt, Offenbach und Kassel besteht akute Wohnungsknappheit. (IWU, 2020)

## Zusätzlichen Wohnraum schaffen!

Durch die Entwicklung von Potenzialflächen kann die Kommune im Innenbereich, möglicherweise sogar in relativer Nähe zu den Zentren, ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten schaffen, von familienfreundlichen Wohnungen bis hin zu barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. Gerade für diese Bevölkerungsgruppen ist der Zugang zu Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, wie sie im Innenbereich vorhanden sind, sowie die Teilhabe am öffentlichen Leben besonders wichtig.

Aber auch dringend benötigte Infrastruktur, z. B. ein Kindergarten, kann auf ungenutzten brachliegenden Flächen entstehen. Darüber hinaus können diese Flächen im Siedlungsbereich unter Umständen eine Entwicklungsmöglichkeit für Gewerbetreibende darstellen.

-----  
*Die Strategie:  
 Förderung der Innenentwicklung  
 vor Außenentwicklung.*  
 -----

„Donut“-Dörfer ist eine Bezeichnung für Siedlungen oder Gemeinden mit aussterbenden Ortskernen bei gleichzeitig prosperierender Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern. Donut-Dörfer verursachen Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung und damit ökologische Probleme. Der Begriff bezieht sich auf die Struktur dieser Siedlungen, die sich wie ein Donut um ein sich entleerendes Zentrum erstrecken. Diese Art der Siedlungsentwicklung führt zu einer Zersiedelung der Landschaft, da sie eine ineffiziente Nutzung von Raum und Ressourcen darstellt. Dies bedeutet vielfach eine höhere Abhängigkeit vom Auto, um Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten zu erreichen, wodurch die Verkehrsbelastung in der Region steigt.

Donut-Dörfer fördern die Fragmentierung der sozialen Struktur, da das Zentrum der Gemeinde vernachlässigt wird und die Gemeinschaft sich entlang der Ränder zersplittert. Dies kann das örtliche Miteinander und die lokale Identität schwächen.

## Vitalisierung von Ortskernen!

In kleineren Gemeinden und Dörfern wiederum verhindert die konsequente Nutzung von Lücken und anderen Potenzialen im Ortskern den sogenannten Donut-Effekt.

Weiterhin kann durch die gezielte Entwicklung innerörtlicher Flächen die Attraktivität der Stadt- und Ortskerne gesteigert sowie das Wirtschaftswachstum und die Entstehung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Von lebendigen Ortskernen und Zentren profitieren die lokale Wirtschaft, Einzelhandel und Gastronomie, es entstehen Orte für ein aktives Gemeinschaftsleben und Treffpunkte für soziale und kulturelle Aktivitäten.

Vielfach kann auch historische Bausubstanz erhalten und mit zeitgemäßen Nutzungen belegt werden, was die Einzigartigkeit eines Ortes unterstreicht und die Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Wohnort festigt.

Ein optimales Flächenmanagement trägt also dazu bei, Gebäudeleerstände zu vermeiden, der Verödung der Innenstädte vorzubeugen und den Werterhalt von Immobilien zu sichern.



-----  
*Die effiziente Nutzung  
 vorhandener Infrastruktur ist  
 ein wesentlicher Aspekt der  
 Raumordnung.*  
 -----

Die landesweite Flächeninanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsfläche) soll gemäß *LEP Hessen* auf maximal 2,5 Hektar pro Tag begrenzt werden.

Der Flächenverbrauch an Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland betrug im Jahr 2022 52 Hektar pro Tag.

## Nutzung vorhandener Infrastruktur!

Gegenüber der Neuausweisung von Siedlungsflächen am Ortsrand bietet die Mobilisierung von innerörtlichen Potenzialflächen, d. h. die Konzentration von Neubauten auf bereits erschlossene Gebiete, den Vorteil, dass vorhandene Dienstleistungen genutzt und vor allem die bereits vorhandene technische Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Straßen und Wege etc.) nicht neu angelegt werden muss. Der Bedarf an neuen Verkehrswegen, Leitungen und Versorgungseinrichtungen wird insgesamt reduziert, was der Kommune kurzfristig Baukosten und langfristig Folgekosten spart. Bauvorhaben im Innenbereich sind zudem häufig schneller zu realisieren.

## Schonung der Ressource Boden!

Boden ist eine begrenzte Ressource und Lebensgrundlage für Mensch und Tier. Durch Innenentwicklung kann der Eingriff in Natur- und Landschaftsräume, d. h. die Umwandlung von naturbelassenen Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen minimiert und eine weitere Zersiedlung und Dezentralisierung verhindert werden.

So können natürliche Räume als Naherholungsgebiete sowie landwirtschaftliche Flächen erhalten und damit die Versorgung mit Nahrungsmitteln gesichert werden. Durch die nachhaltige Nutzung des Bodens werden zudem Biodiversität und ökologische Stabilität der Ökosysteme gewährleistet.

## Schutz von Klima und Wasserhaushalt!

Die Förderung der Innenentwicklung leistet einen maßgeblichen Beitrag zum Klimaschutz und einem gesunden Wasserhaushalt, indem sie nicht nur die Flächeninanspruchnahme reduziert, sondern auch die Versiegelung im Außenbereich begrenzt.

Durch die Erhaltung von natürlichen Versickerungsflächen und Grünflächen wird die Grundwasserneubildung geschützt und das Risiko von Extremereignissen wie Überschwemmungen oder Trinkwasserknappheit reduziert.

Darüber hinaus trägt die effiziente Nutzung von Energie und Ressourcen in verdichteten Siedlungsstrukturen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen bei, da weniger Energie für Heizung, Beleuchtung und Transport benötigt wird. Ebenso reduziert die konsequente Nachnutzung von Leerständen den Verbrauch wertvoller Ressourcen durch Vermeidung unnötiger Neubauten – und damit, letztendlich, den Ausstoß von Treibhausgasen.

Diese ganzheitliche Herangehensweise an den Klimaschutz ist in der Raumplanung ein wichtiger Schritt hin zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung, die den ökologischen und den sozialen Herausforderungen unserer Zeit gerecht wird.

## Vorteile der Innenentwicklung auf einen Blick



Schaffung von Wohnraum in den Zentren und Ortskernen



Vermeidung des Donut-Effekts



Nutzung bestehender Infrastruktur



Schonung der Ressource Boden



Schutz von Klima und Wasserhaushalt



Kosten- und Zeitersparnis

# Wie funktioniert das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen?

-----  
*Das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen nutzen ...  
 mehr als nur Flächen erfassen!  
 Sondern Entwicklungsmöglichkeiten erkennen!*  
 -----

## Vorauswahl von Potenzialflächen

Ein besonderer Vorteil des Digitalen Potenzialflächenkatasters besteht in der automatisierten Erstermittlung von möglichen Potenzialflächen durch das *HLBG*. Auch einige Ausschlusskriterien, z. B. Hochwassergefährdungsgebiete, sind bereits hinterlegt.

- So wird den Gemeinden gleich mit Beginn der Nutzung des Digitalen Potenzialflächenkatasters eine umfangreiche Arbeitsgrundlage mit bereits identifizierten möglichen Potenzialflächen an die Hand gegeben.
- Darüber hinaus können Luftbilder, topographische Karten, Liegenschaftskarten, Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Kartierungen oder Informationen zum Denkmalschutz u. a. per standardisierter Geodatendienste, z. B. *WMS* leicht in das System eingebunden werden.

Bei den Potenzialflächen wird zwischen beplantem Innenbereich (mit Bebauungsplan), unbeplantem Innenbereich (ohne Bebauungsplan), sowie Außenbereich mit und ohne vorliegendem Bebauungsplan unterschieden. Die Potenzialflächen werden durch weitere Attribute konkretisiert (z. B. Baulücke, Brachfläche etc.).

Die Leerstände und die Potenzialflächen werden als jeweils eigener Layer im Digitalen Potenzialflächenkataster geführt.

## Erfassung von Potenzialflächen

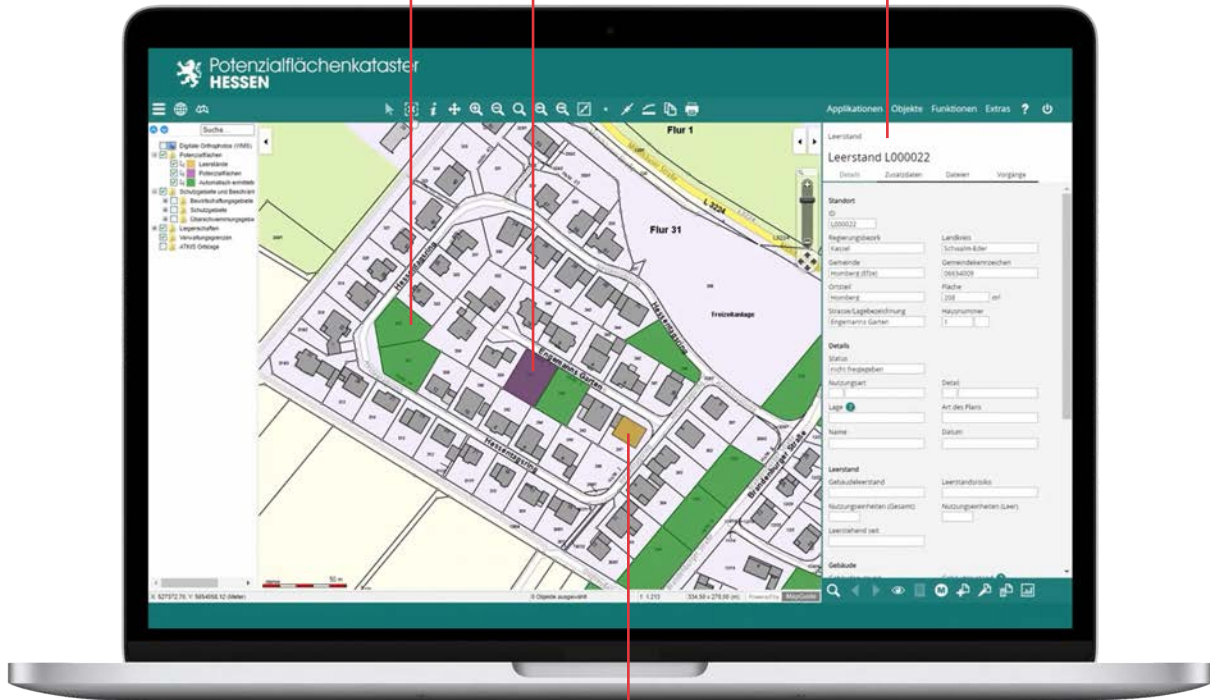
In der Layer-Übersicht sind zunächst die automatisch ermittelten möglichen Potenzialflächen aktiviert, sie werden in der Kartenansicht grün dargestellt. Diese vom System ermittelten Flächen sind aber noch nicht als Potenzialfläche endgültig hinterlegt. Sobald sie von der Kommune als solche definiert werden, werden die Potenzialflächen in der Grafik violett dargestellt.

Grundlegende Informationen zu einer Fläche wie die Lagebezeichnung, der Landkreis oder der Gemeindenamen werden automatisiert ermittelt. Anschließend können der erfassten Fläche weitere Attribute, z. B. Nutzungsart, Art der Potenzialfläche, Informationen aus Regionalplänen oder Bauleitplänen zugeordnet werden. Sämtliche Sachdaten werden über eine Eingabemaske erfasst. Dabei besteht die Möglichkeit, die Flächen und die dazugehörigen Sachdaten online zu editieren, zu löschen oder neue Flächen hinzuzufügen, um die Datengrundlage stets aktuell zu halten.

automatische Vorauswahl  
von Potenzialflächen  
(grün)

von einer Kommune  
erfasste Potenzialflächen  
(lila)

Bearbeiten und Ergänzen  
von Potenzialflächen



von einer Kommune  
erfasste Leerstände (gelb)

## Bearbeitung der Potenzialflächen

In der Anwendung können beispielsweise benachbarte Baulücken und funktional zusammenhängende Flurstücke zusammengefügt oder die Geometrie der Flächen frei verändert werden, z. B. können rückwärtige Teile von Grundstücksflächen zu einer neuen Potenzialfläche aggregiert werden. Die erfassten Sachdaten können ebenfalls bearbeitet bzw. ergänzt werden.

Es ist auch möglich, bestehende Potenzialflächen über die Schaltfläche „Suchen“ nach definierten Suchkriterien zu finden. Beispielsweise können alle Flächen ab einer bestimmten Größe oder alle Flächen, die in Gewerbegebieten liegen, gesucht werden. In der Ergebnisliste kann die gewünschte Fläche dann ausgewählt und über die Funktion „In Grafik anzeigen“ in der Karte angezeigt werden. Auch in einem bestimmten abgegrenzten Bereich, z. B. markierungswise, ortsteilweise oder gemeindeweise, kann die Anzahl und Größe der Flächen ermittelt werden.

## Ergänzung von Informationen

In das Digitale Potenzialflächenkataster können zusätzliche Informationen zum Gebäude eingetragen werden, z. B. Angaben zur Gebäude-nutzung oder zum Gebäudezustand, Angaben wie Gebäudeleerstand oder zum Leerstandsrisiko, zur Nutzungsart oder Besonderheiten wie ein bestehender Denkmalschutz.

Auch Eigentümerinformationen, z. B. privates oder öffentliches Eigentum oder, ob Interesse an einer Vermarktung besteht, können vermerkt werden. Zusätzlich können Gesprächsprotokolle mit Eigentümerinnen und Eigentümern oder eigene Notizen wie Hinderungsgründe für eine potenzielle Bebauung o. Ä. in das Digitale Potenzialflächenkataster aufgenommen werden. Das erleichtert die Arbeit, z. B. wenn neue Bebauungspläne aufgestellt oder bestehende Pläne angepasst werden sollen.

### Rechte

Der Zugriff auf die Funktionen und Daten des Digitalen Potenzialflächenkatasters erfolgt rollen- und rechtebasiert. Nutzerinnen und Nutzer werden durch ihre Benutzer-ID identifiziert. Die Webanwendung wird nur verwaltungsintern genutzt, es gibt keinen öffentlichen Zugang.

### Zuordnung von administrativer Stelle

Rechte*	Rolle			
	Landesplanung**	Regionalplanung	Planungsverband	Kommune
Schreiben	✓	-	✓***	✓
Lesen	✓	✓	✓	✓
Auswerten	✓	✓	✓	✓

\* innerhalb der eigenen Verwaltungseinheit

\*\* HMWVW - Zugriff/Kontrolle als Auftraggeber

\*\*\* falls von den Kommunen beauftragt

## Auswertung von Daten

Kommunen, Planungsverbände und die Regionalplanung können standardisierte statistische Auswertungen über die Potenziale generieren. Dabei ist der Auswertungsumfang sowohl an die Zugehörigkeit zu einer Planungsebene als auch an den eigenen räumlichen Zuständigkeitsbereich gebunden.

**Layer Fenster**

- Digitale Orthophotos (WMS)
- ATKIS Ortslage
- Liegenschaften
- Potenzialflächen
  - Leerstände
  - Potenzialflächen
  - Automatisch ermittelte Pote
- Schutzgebiete und Beschränkunge
  - Bewirtschaftungsgebiete
  - Schutzgebiete
  - Überschwemmungsgebiete
- Verwaltungsgrenzen
- Vorranggebiete
  - Industrie und Gewerbe (Be
  - Siedlung (Bestand)

**Anmeldung**

Potenzialflächen Hessen Login

Benutzer:

Kennwort:

Anmelden

Aktuelle Systemvoraussetzungen für INGRADA web finden Sie hier.

**Anwendergruppen definieren**

Applikationen Objekte Funktionen Extras ?

Potenzialflächen  
Leerstände  
Anwendergruppen

Schnellsuche:  Potenzialflächen  Leerstände

ID:

Landkreis:

Gemeinde:

Ortsteil:

Straße/Lagebezeichnung:

Hausnummer:

Hausnummerzusatz:

## Unterstützung der Nutzerinnen und Nutzer

### Welche Datengrundlage wurde bei der Erstermittlung verwendet?

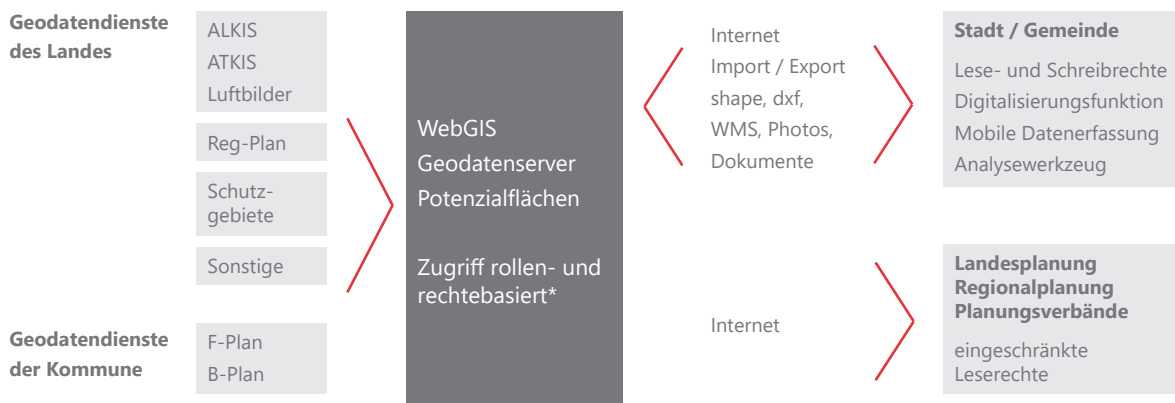
Datengrundlage sind im wesentlichen *ALKIS* und *ATKIS*-Daten (ohne Angaben zu Eigentümerinnen und Eigentümern) und darauf aufbauend die automatisierte Berechnung von möglichen Potenzialen durch das *HLBG*. Dabei ist das Ergebnis abhängig von verschiedenen Parametern, beispielsweise der Flächengröße, dem prozentualen Anteil der Bebauung und den Nutzungsarten.



„Die Stadt Bad Orb ist vom Nutzen des Digitalen Potenzialflächenkatasters überzeugt. Es hilft uns, trotz Personalknappheit, auf einfache Weise innerörtliche Potenziale für Wohnen und Gewerbe zu erkennen und Maßnahmen der Innenentwicklung anzustoßen. So kann Bad Orb als Kurstadt im ländlichen Raum seine Attraktivität als lebenswerter Wohn-, Gewerbe-, Schul- und vor allem Gesundheitsstandort erhalten und weiterentwickeln. Unsere schöne Landschaft und Natur im Spessart werden geschont. Das kommt unseren Bürgerinnen und Bürgern und unseren Kurgästen zugute.“

Tobias Weisbecker, Bürgermeister Bad Orb

### Technische Umsetzung



#### \* Datenschutz

Abstimmung mit dem Hessischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit (HBDI); Keine Veröffentlichung ohne Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer, keine personenbezogenen, aber personenbeziehbare Daten, DS-GVO beachten

# Die wichtigsten fünf Schritte im Umgang mit dem Digitalen Potenzialflächenkataster

## 1 Automatisierte Vorauswahl nutzen

Aus dem Liegenschaftskataster wurde eine Vorauswahl an möglichen Potenzialflächen getroffen und als Ausgangspunkte markiert.

## 2 Prüfen und Erfassen von Potenzialflächen

Diese und weitere Potenzialflächen sowie Leerstände werden von der Kommune überprüft und erfasst. Anschließend werden sie mit zusätzlichen planungsrelevanten Attributen versehen.

## 3 Bearbeiten der Daten

Die Bearbeitung erlaubt das Zusammenfassen von Flächen oder Teilflächen, das Suchen von Potenzialflächen und das Vergleichen mit Bauleitplänen.

## 4 Ergänzen von Informationen

Im Programm können auch eigene Notizen oder andere Hintergrundinformationen dokumentiert werden.

## 5 Umsetzen von Vorhaben

Nun können Entscheidungen zum Umgang und zur Entwicklung dieser Potenziale getroffen und erste Maßnahmen eingeleitet werden.

## Vorteile der Anwendung auf einen Blick

Das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen zeichnet sich durch Leistungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit, Gebrauchstauglichkeit, Wartungsfreundlichkeit und Nutzerfreundlichkeit aus:



### Datenschutz

Die Erfassung von unbebauten Grundstücken (Baulücken) in einem Potenzialflächenkataster ist gem. Art. 6 Abs. 1 lit. e) DS-GVO i. V. m. § 200 Abs. 3 BauGB datenschutzrechtlich zulässig. Ein Widerspruchsrecht gem. Art. 21 Abs. 1 DS-GVO gegen die Erfassung der Daten kann auf Grund von § 35 HDSIG ausbleiben. Dies gilt jedoch lediglich für die Erfassung der Daten.

Bei einer Veröffentlichung besteht gem. § 200 Abs. 3 Satz 3 BauGB eine spezialgesetzliche Regelung, die Betroffenen ein bedingungsloses Widerspruchsrecht einräumt. Insbesondere die Informationen zur Verkaufswilligkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer einer Potenzialfläche zugeordneten Flurstücke wird als sensible, personenbeziehbare Information betrachtet.

Das bedeutet, dass ein Widerspruch gegen die Veröffentlichung nicht fristgebunden ist, sondern die Veröffentlichung zu einzelnen Grundstücken jederzeit widerrufen werden kann.

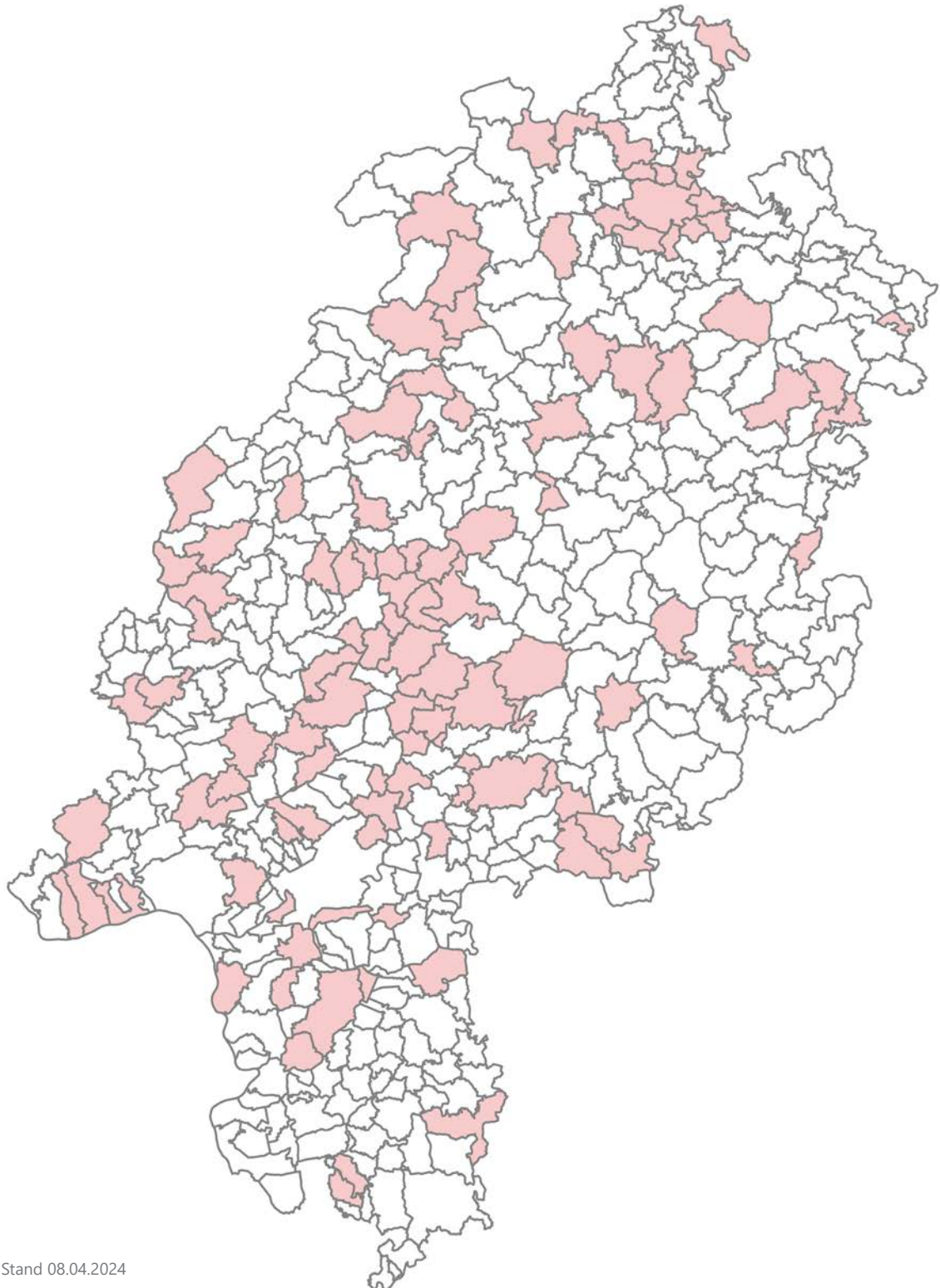
Die datenschutzrechtliche Verantwortlichkeit im Potenzialflächenkataster ist als gemeinsame Verantwortlichkeit gemäß Art. 26 DS-GVO ausgestaltet.

- Das System ist **einfach und intuitiv zu bedienen**, die Nutzeroberfläche hat klare und einfache Strukturen.
- Es fallen **keine Kosten für Betrieb, Updates und Systempflege** an. Das System wird vom Land Hessen finanziert und durch einen externen Dienstleister gewartet.
- **Planungs- und Fachinformationen** (Luftbilder, Liegenschaftskarten, Flächennutzungs- oder Bebauungspläne etc.) können eingebunden werden.
- Eine **mobile Anwendung** auf Tablet oder Smartphone (online und offline) ermöglicht es, direkt vor Ort Flächenpotenziale zu überprüfen und in das Digitale Potenzialflächenkataster aufzunehmen. Im Offline-Modus erfasste Daten werden lokal gespeichert und später mit der Cloud synchronisiert.
- Der **Datenaustausch** mit bestehenden geografischen Informationssystemen ist möglich. Auch bereits definierte Potenzialflächen können aus anderen Datenbeständen (z. B. lokale GDI-Initiativen) in das Digitale Potenzialflächenkataster importiert werden.
- **Kreative Anwendungsmöglichkeiten** stehen zur Verfügung. Beispielsweise können aus mehreren größeren Einzelgrundstücken auch jeweils unbebaute Teile selektiert und zu einem neuen Baugrundstück vereint werden.
- **Eigene Notizen** können im Programm dokumentiert werden. Das erleichtert die Arbeit, z. B. wenn neue Bebauungspläne aufgestellt oder bestehende Pläne angepasst werden sollen.
- Das Kataster kann auch für die **Dorfentwicklung** mitgenutzt werden.
- Die Weboberfläche wird von **allen gängigen Browsern** unterstützt.
- Das System ist **nicht öffentlich zugänglich**.
- Alle Nutzerinnen und Nutzer erhalten **Einführungsschulungen und laufenden Support**.



## Über 100 Kommunen nutzen bereits das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen

Nach etwa einem Jahr des Betriebs kann eine positive Bilanz gezogen werden: Bereits jetzt haben sich etwa ein Viertel aller Städte und Gemeinden in Hessen für die Nutzung des Digitalen Potenzialflächenkatasters entschieden – Tendenz steigend.



Stand 08.04.2024

## Aus der Praxis: Potenzialflächen in der Stadtentwicklung, der Orts- und Dorfentwicklung

Städte und Gemeinden befinden sich beständig im Umbruch. Nutzungen werden aufgegeben und neue Konzepte bekommen eine Chance.

Die Auslöser sind vielfältig: Zuletzt führte die Corona-Pandemie dazu, dass die Innenstädte kaum frequentiert wurden, zudem hat sich das Einkaufsverhalten zu Gunsten des Online-Handels verändert und aktuell wird eine Reihe von Kaufhäusern auf Grund von Insolvenzen geschlossen. Hinzu kommen am Rand der Innenstädte ehemalige Produktionsstandorte, die aufgegeben wurden und sich nun als Entwicklungsflächen für neue Quartiere oder Stadtbausteine anbieten.

Die Revitalisierung dieser Leerstände und Brachen hat hohe Bedeutung in der Stadt- und Ortsentwicklung, zumal damit in der Regel Impulse für die (Wieder)Belebung und Stabilisierung der Innenstädte und Ortskerne gegeben werden.

So sind gestalterisch und funktional intakte Ortskerne das Kernziel der Dorfentwicklung. Dabei gilt auch hier der Grundsatz: Innen vor Außen.

Für die städtebauliche Bestandserfassung und die Bewertung der Innenentwicklungspotenziale sowie für die Entwicklung von Strategien, Lösungen und konkreten Projekten, z. B. im Rahmen eines kommunalen Entwicklungskonzepts (KEK), ist das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen ein sehr nützliches Instrument.

Aber auch für die Förderung von Sanierung, Umbau und Neubau im Ortskern, für die Festlegung strategischer Sanierungsbereiche und die Verfahrensbegleitung liefert es wichtige Entscheidungsgrundlagen.

Potenzialflächen sind die „hidden champions“ unter den Flächen.



Umgestaltung ehemaliger Fahrzeughallen auf einer Konversionsfläche



Geringfügig genutzte Fläche

## Nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Bad Orb

*Die Stadt Bad Orb hat bereits über 200 Innenentwicklungsflächen erfasst.*

So beschäftigt sich die Stadt Bad Orb im Spessart schon seit längerem mit der Innenentwicklung. Als das Land Hessen seinen Städten und Gemeinden ein kostenloses Werkzeug zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen und Gebäudeleerständen angeboten hat, hat die Stadt Bad Orb sogleich die Chance erkannt, die in diesem Werkzeug steckt. Mit dem intuitiven Tool konnten über 200 Innenentwicklungsflächen in Bad Orb erfasst werden.

Jetzt geht es darum, die Flächen einer sinnvollen Entwicklung zuzuführen. Hierbei kann es sich um zukünftige Flächen für Wohnen, aber auch für Gewerbe handeln. Die Mobilisierung dieses Potenzials von Baulücken begrenzt insbesondere die zusätzliche Neuerschließung von Wohngebieten und lastet die vorhandene technische und soziale Infrastruktur in den Bestandsgebieten besser aus. Diese Innenentwicklung trägt deshalb zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Bad Orbs, zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Entlastung des kommunalen Haushaltes wirksam bei. Der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ kann somit noch besser berücksichtigt und der Außenbereich geschont werden.



Wie der Bad Orber Siedlungsraum entwickelt sich auch die Datenbasis des Digitalen Potenzialflächenkatasters dynamisch weiter. Das Kataster wird diesem ständigen Veränderungsprozess mit hoher Aktualität folgen. Diese Technik erlaubt es, jederzeit Baulückengrundstücke neu zu erfassen und inzwischen geschlossene Baulücken zu entfernen.

Wird bekannt, dass Baulücken bebaut sind, werden diese Grundstücke im Digitalen Potenzialflächenkataster nicht weiter gezeigt. Andererseits werden durch beständige Erhebungen weitere Baulücken erkannt und zusätzlich in das Kataster aufgenommen.

Ohne das Digitale Potenzialflächenkataster, das bereits wichtige Rauminformationen bereitstellt und der Stadt auf einfache Weise ermöglicht eigene Planungsinformationen hinzuzufügen, wäre der Erfassungsaufwand für die Stadt Bad Orb erheblich größer.



Potenziale im Ländlichen Raum Oben: Kartierung Potenzialflächen Bad Orb

## Best practice im Landkreis Gießen



Leerstand in Grünberg im Landkreis Gießen

### SWS GmbH

Die SWS GmbH unterstützt und begleitet seit ihrer Gründung 2017 Kommunen im Landkreis Gießen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Zur Gesellschaft gehören neben dem Landkreis alle Kreiskommunen mit Ausnahme von Gießen – die Universitätsstadt verfolgt das Ziel über ihre eigene Wohnbau GmbH.

*„Wo gibt es Baulücken? Wo stehen leere Gebäude? Wo befinden sich ungenutzte Grundstücke?*

*Wer in den Kommunen im Landkreis Gießen mit der Entwicklung von Flächen beschäftigt ist, kann nun mit einem Klick alle diese Informationen abrufen. Möglich macht es das neue Potenzialflächenkataster des Landes Hessen.“*

*Landrätin Anita Schneider*

„Mit einem Klick zum Überblick“ schreibt der Landkreis Gießen auf seiner Homepage über das Digitale Potenzialflächenkataster. Im Landkreis Gießen, in dem sich derzeit hessenweit die meisten Städte und Gemeinden am Digitalen Potenzialflächenkataster beteiligen, begleitet die SWS GmbH die Kommunen bei der Implementierung des neuen Instruments. Mit der Gemeinde Wettenberg, als einer der SWS GmbH zugehörigen Gemeinde, war der Landkreis auch an der Erprobungsphase dieser neuen Anwendung beteiligt.

Innerörtliche Leerstände und Baulücken im gesamten Landkreis zu erfassen, stand bereits vor drei Jahren auf der Agenda der SWS GmbH, als man damit begann, ein eigenes Leerstandskataster zu entwickeln. Genau hier schließt nun passgenau das Digitale Potenzialflächenkataster des Landes an. Die hessenweit einheitliche und für die Kommunen kostenlose Anwendung wird als großer Gewinn betrachtet.

Damit Bau- und Planungsfachleute der Kommunen im Landkreis Gießen die digitale Plattform nutzen und betreuen können, wurden sie vom Land und der SWS GmbH mit Webinaren und Netzwerktreffen begleitet. Außerdem fand eine Informationsveranstaltung als Auftakt zum Digitalen Potenzialflächenkataster in der Kreisverwaltung statt.

Die SWS GmbH betont, wie wichtig es sei, Kenntnis über Lage und Verfügbarkeit bestehender Flächen und Gebäude zu haben. Dies sei Voraussetzung für eine effektive Planung vor Ort, vor allem wenn es darum geht, Lücken innerorts zu schließen, Ortskerne zu stärken und – im Sinne der Nachhaltigkeit – eine Ausweisung neuer Flächen maßvoll anzugehen. Die Umsetzung und der fachliche Austausch der Landkreiskommunen untereinander werden von der SWS GmbH auch weiterhin begleitet.

Im Landkreis Gießen haben sich mittlerweile 15 von 18 Städten und Gemeinden zum Digitalen Potenzialflächenkataster angemeldet.



## Gemeinsames Projekt von Land und Kommunen

Das Hessische Wirtschaftsministerium hat das neue digitale Planungstool in Zusammenarbeit mit Kommunen auf den Weg gebracht. Kommunale Anforderungen an ein derartiges digitales Kataster und das Feedback der Pilotkommunen waren integraler Bestandteil der Systementwicklung.

Seit Ende 2020 wurden in mehreren Workshops mit Kommunen aus ganz Hessen, interdisziplinären Fachleuten aus den Ministerien, der Regionalplanung, den Planungsverbänden und externen Dienstleistern die fachlichen und technischen Anforderungen erarbeitet und darauf basierend eine Leistungsbeschreibung erstellt. Diese bildete die Grundlage für eine EU-weite Ausschreibung. Nach Abschluss des Vergabeverfahrens und Auswahl eines Dienstleisters erfolgte die Entwicklungsphase.

Ende 2022 schloss sich eine dreimonatige Testphase an, in der die Anwendung in enger Zusammenarbeit mit mehreren Pilotkommunen gründlich getestet wurde.

Am 4. April 2023 wurde das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen landesweit zur freiwilligen Nutzung für alle hessischen Gemeinden und Städte freigeschaltet.



### Auszeichnung

Das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen wurde im September 2023 in der Kategorie „Nachhaltigkeit durch Digitalisierung“ beim eGovernment-Wettbewerb der Management- und Technologieberatung BearingPoint und des Technologie-Unternehmens Cisco mit dem zweiten Preis ausgezeichnet.

Auch das Land Hessen selbst verspricht sich von der flächendeckenden Nutzung des Digitalen Potenzialflächenkatasters Vorteile:

Das Digitale Potenzialflächenkataster verbessert die planerische Basis in der Regional- und Bauleitplanung zugunsten der Ausschöpfung von Entwicklungspotenzialen im Innenbereich. Es unterstützt aber vor allem die Umsetzung von Vorgaben des *LEP Hessen*, des *ROG* sowie des *BauGB* zur flächensparenden Siedlungsentwicklung.

- Der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ kann besser berücksichtigt und der Außenbereich geschont werden. (Damit wird gemäß der Vorgaben des *LEP Hessen* und der gesetzlichen Regelungen aus dem *BauGB* eine flächensparende Siedlungsentwicklung unterstützt.)
- Zukünftige Flächennutzungen können auf dieser Grundlage optimal abgewogen werden.
- Das Digitale Potenzialflächenkataster leistet einen Beitrag zum Aufbau eines kontinuierlichen landesweiten Flächenmonitorings.
- Es unterstützt die Bewahrung und Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlichen Raum.

## Und wie geht es weiter?

In den kommenden Jahren wird voraussichtlich die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen weiter steigen, was eine sorgfältige Entwicklung verfügbarer Potenzialflächen erforderlich macht. Das Digitale Potenzialflächenkataster Hessen wird dabei helfen, diese Flächen zu identifizieren, zu analysieren und optimal zu nutzen. Dies kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduzieren.

Um die Qualität des Systems auch langfristig zu gewährleisten, wird mithilfe von Rückmeldungen aus den Kommunen, die über ein Ticketsystem, über das Funktionspostfach des Wirtschaftsministeriums und mittels eines Supportsystems möglich sind, kontinuierlich an Verbesserungen gearbeitet. Es findet ein regelmäßiger und engmaschiger Austausch zwischen dem Ministerium, den Kommunen sowie den Regierungspräsidien statt. Mehrmals im Jahr werden zudem Onlineschulungen zur Anwendung angeboten.

Mit der Verankerung im Koalitionsvertrag der 21. Legislaturperiode ist die Finanzierung und kontinuierliche Weiterentwicklung der Anwendung durch das Land Hessen längerfristig gesichert.

Neben der bereits in Arbeit befindlichen Entwicklung von Schnittstellen zu bestehenden Baulandkatastern kann das Programm um neue Funktionen, Planungs- und Fachthemen ergänzt werden.

Letztendlich ist auch die Zusammenarbeit mit anderen Bundesländern und die Nachnutzung der Anwendung durch andere Bundesländer denkbar.



Gebäudeleerstand



Umnutzung einer ehemaligen Fabrik zu gastronomischen Zwecken

## Sind Sie interessiert? Vertreten Sie eine Kommune?

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum lädt Sie zur Nutzung des Digitalen Potenzialflächenkatasters ein.



Ihre Beteiligung ist ein wichtiger Beitrag zum Erreichen unserer gemeinsamen Ziele, zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung sowie des Wohnungsbaus, ob im Verdichtungsraum oder im ländlichen Raum. Gemeinsam können wir die Zukunft unserer Städte und Gemeinden für Alle lebenswert gestalten.

Bei Interesse zur Nutzung der Anwendung informieren Sie sich gerne auf unserem Onlineportal:

<https://landesplanung.hessen.de/potenzialflaechenkataster>

Alternativ kontaktieren Sie uns per E-Mail, unter Angabe Ihres Namens, der Kontaktdaten der Kommune, die Sie vertreten, sowie Ihrer Telefonnummer für Rückfragen unsererseits:

[potenzialflaechenkataster@wirtschaft.hessen.de](mailto:potenzialflaechenkataster@wirtschaft.hessen.de)

## Exkurs: Das Thema Baulandkataster im BauGB

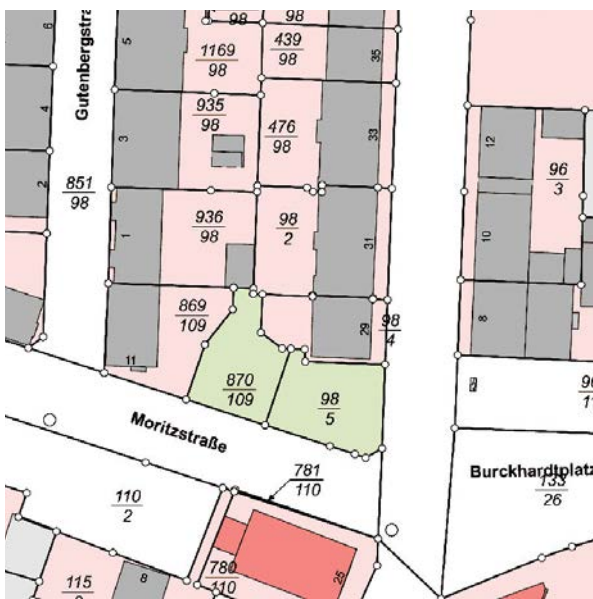


Das *BauGB* enthält seit 1998 die datenschutzrechtliche Absicherung einer bereits gängigen Praxis der Kommunen zur [Erstellung von Baulandkatastern \(§ 200 Abs. 3 BauGB\)](#) und unterstreicht die Bedeutung von Baulandkatastern für die Innenentwicklung. Die Gemeinde kann dieses Baulandkataster mit Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer veröffentlichen.

Auch die [Bodenschutzklausel \(§ 1a Abs. 2 BauGB\)](#) im *BauGB* priorisiert noch einmal die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Bei einer geplanten [Flächenneuanspruchnahme \(§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB\)](#) sind auch zunächst Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen. Gemeint sind insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, in Bebauungsplänen ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen.

Ebenso verlangt der [LEP Hessen](#) die weitere Ausdehnung der Siedlungsflächenanspruchnahme so weit wie möglich zu minimieren. Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen, sollen möglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 4 *BauGB* sind die [Ziele der Raumordnung](#) zu beachten und die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Baulücke am Ortsrand    Oben: Baulücken in der Liegenschaftskarte



## Abkürzungsverzeichnis

<i>ALKIS</i>	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
<i>ATKIS</i>	Amtliches Topographisch-Kartographisches Informationssystem
<i>BauGB</i>	Baugesetzbuch
<i>BBSR</i>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
<i>DS-GVO</i>	Datenschutz-Grundverordnung
<i>GDI</i>	Geodateninfrastruktur
<i>HDSIG</i>	Hessisches Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz
<i>HLBG</i>	Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
<i>HMD</i>	Hessisches Ministerium für Digitalisierung und Innovation
<i>HMLU</i>	Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat
<i>IWU</i>	Institut für Wohnen und Umwelt (Darmstadt)
<i>KEK</i>	Kommunales Entwicklungskonzept
<i>LEP Hessen</i>	Landesentwicklungsplan Hessen
<i>ROG</i>	Raumordnungsgesetz
<i>SWS GmbH</i>	Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen GmbH
<i>WMS</i>	Web Map Service

## Impressum

### Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum  
Referat Planungsinformationen, Prognosen, Statistik, Hessische Landgesellschaft  
Kaiser-Friedrich-Ring 75, 65185 Wiesbaden

[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

### Redaktion und Layout

HA Hessen Agentur GmbH  
Susanne Piesk, Jessica Freese

### Druck

Druckerei Lokay e. K., Reinheim

### Auflage

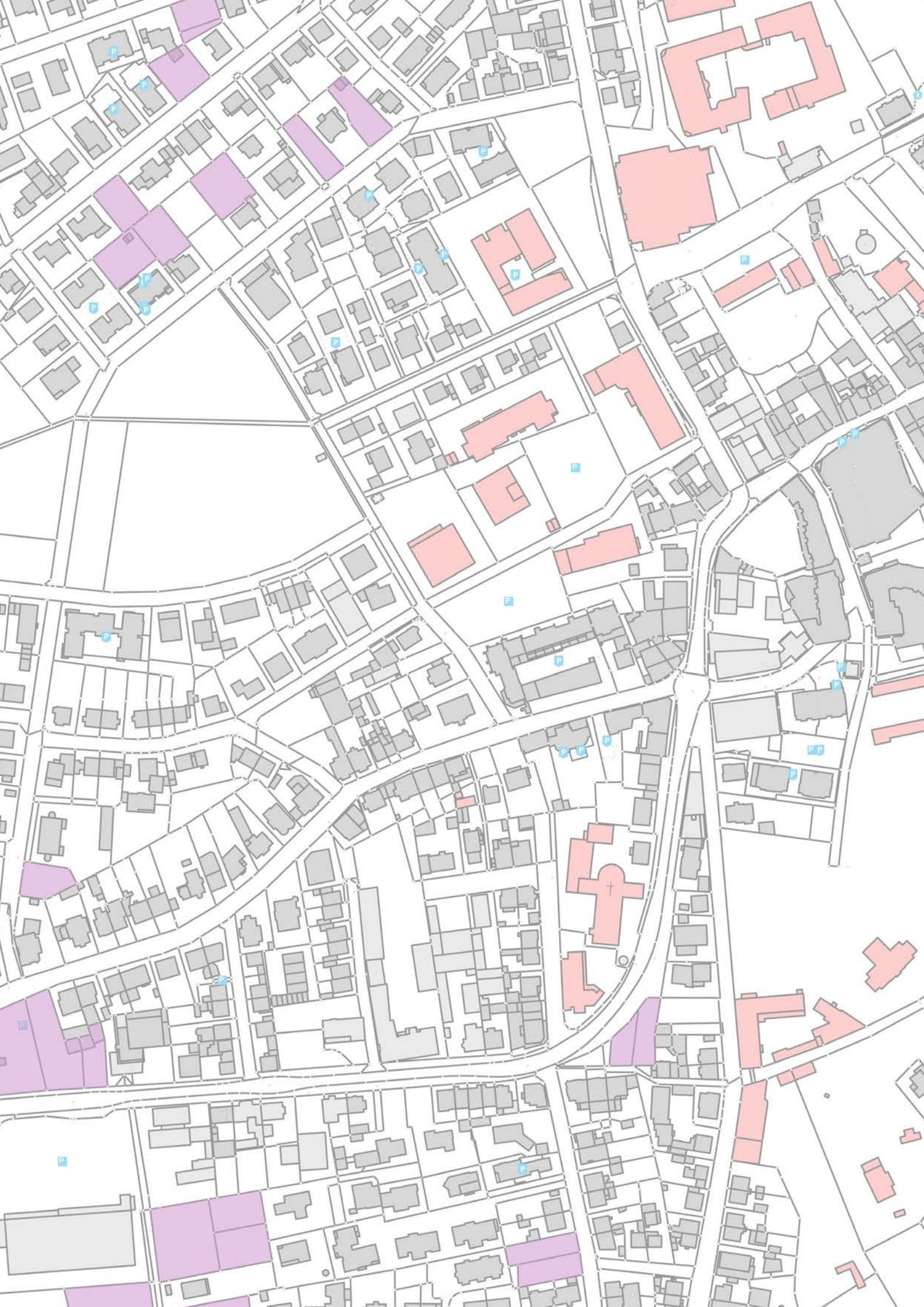
2.000

### Bildnachweise

- © Paul Schneider / Hessische Staatskanzlei: Seite 1
- © Anita Schneider: Seite 18 (Foto rechts)
- © HA Hessen Agentur GmbH: Seiten 5 (2. Foto von unten), 13, 16, 17 (Foto), 20 (Foto rechts) und 21
- © HMWVW: Titel, Seiten 1, 4, 5 (ohne 2. Foto von unten), 11 (Tabelle), 12 (Grafik), 15, 17 (Karte) und 19
- © HVBG: Seite 22 (Karte)
- © Landeshauptstadt Wiesbaden: Seite 22 (Orthofoto)
- © Softplan: Innendeckel (hinten/vorne), Screenshots Seiten 10 und 11, Seite 14
- © Thomas Brückner: Seite 18 (Foto links)
- © Tobias Weisbecker: Seite 12 (Foto)
- © Vincent Prevost, Adobe Stock: Seite 20

Mai 2024

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie Wahlen zum Europaparlament. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



**Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum**

Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)