



Digitales Siedlungsmanagement im Landkreis Cham zur Unterstützung der Kommunen

mit Hilfe eines interkommunalen Leerstands- und Baulückenkatasters



39 Gemeinden:

06 Städte

05 Märkte

28 klassische Gemeinden

06 Verwaltungsgemeinschaften

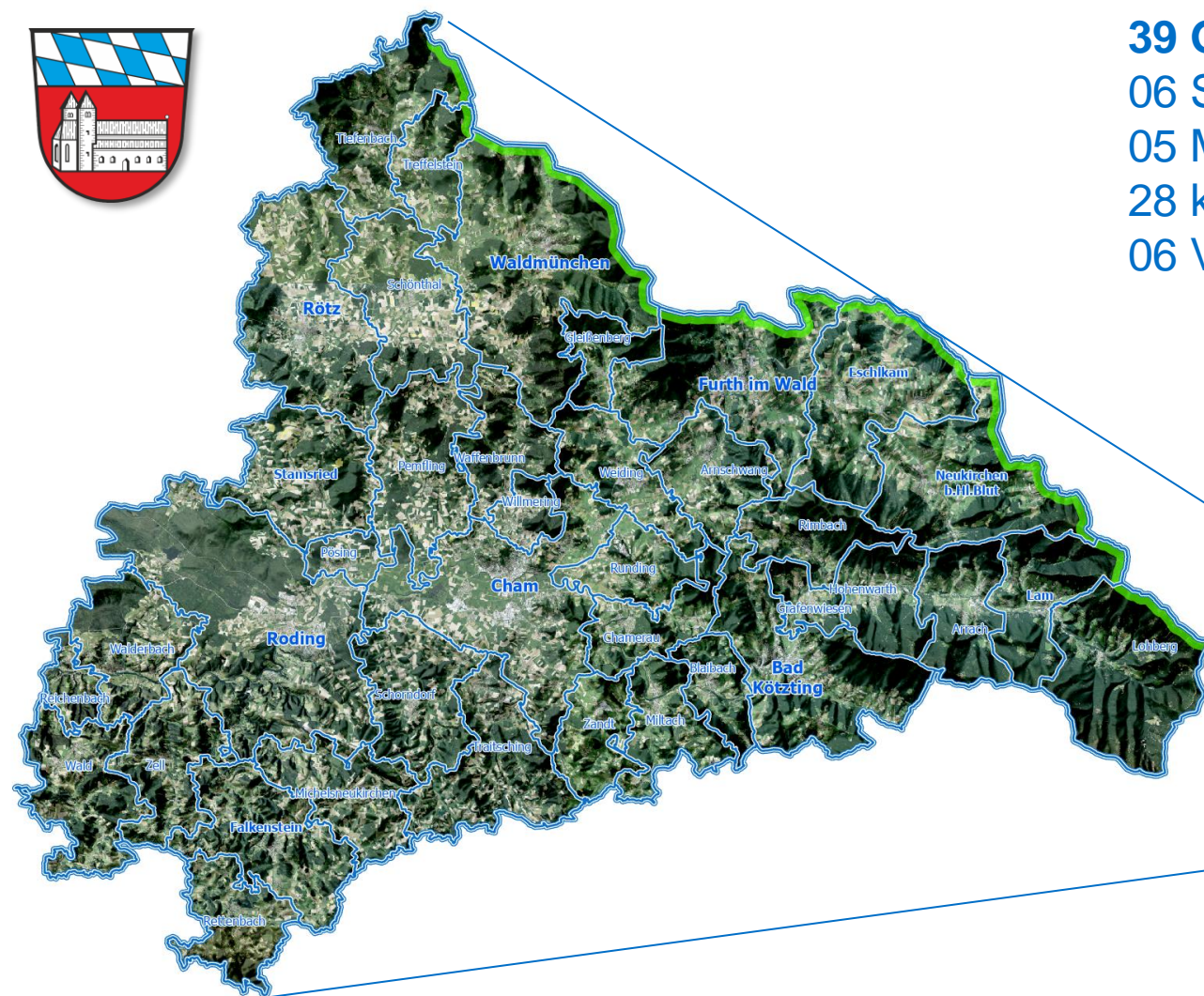
EWO: ~ 130.000

FL: 1.527 km²

Grenze: 73 km

HP: 1.438 m ü.NHN

TP: 348 m ü.NHN



Projekt-Voraussetzung



20
2002 - 2022
IkGIS-Cham

KREISWERKE
CHAM
Verantwortung für die Zukunft

NATURPARK
Oberer Bayerischer Wald

TRINK
WASSER



Wasserwirtschaftsamt
Regensburg



DIGITALE
INFRASTRUKTUR
LANDKREIS CHAM

Landkreis Straubing-Bogen



Regionalwerke
Landkreis Cham

Landkreis Regen

Landkreis Schwandorf

Gemeinde Bodenvöhr

Markt Neukirchen-Bamborn

Markt Bruck u. OPf.

Stadt Tillymore

Bezirk Domažlice

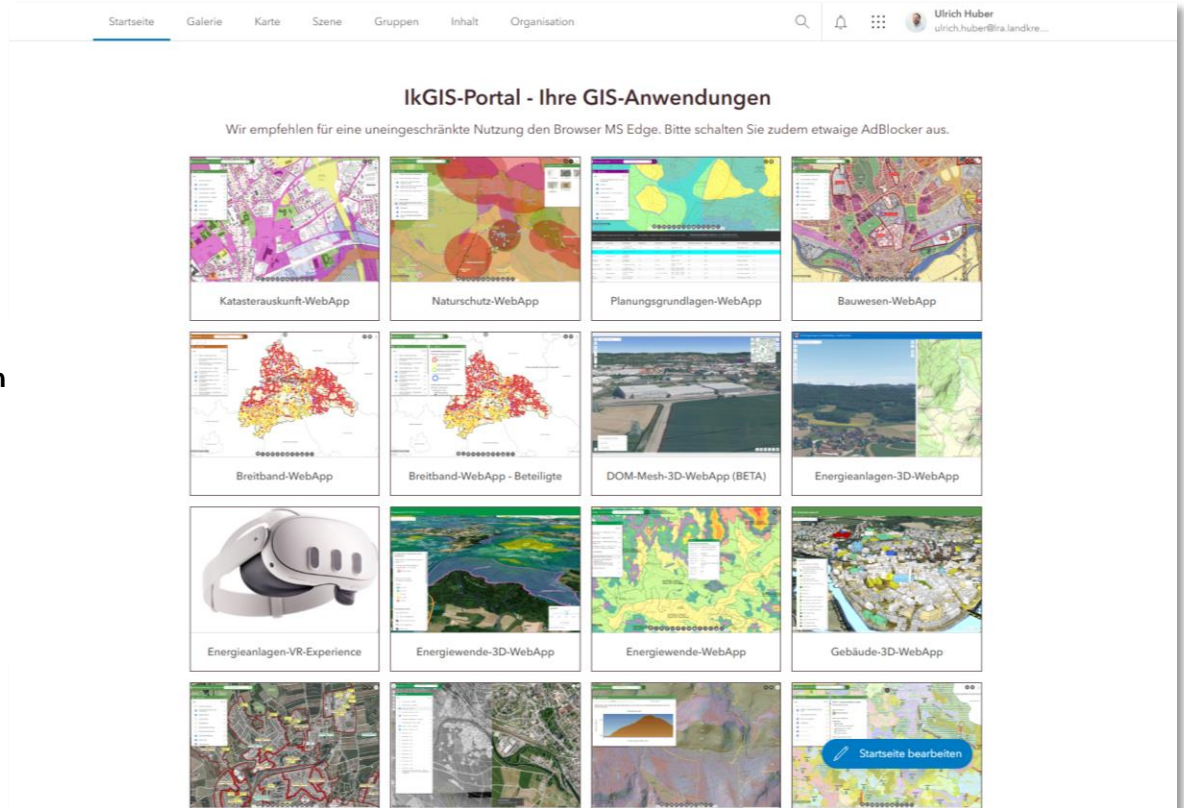
Ceská republika (Tschechische Rep.)

Bezirk Klatovy

Interkommunales GIS-Portal (IkGIS-Portal)

Die im kommunalen Behördennetz
angebotenen Dienste, Karten und Anwendungen
haben i.d.R. das amtliche Koordinatensystem
ETRS89/UTM32N zur Grundlage.
Das zugehörige Höhensystem ist das DHHN2016.

Die Daten stammen aus den zentralen
Datenbanken des IkGIS-Cham
und werden hier in Form von
Web-Anwendungen zur Verfügung gestellt. ...



The screenshot shows the user interface of the IkGIS-Portal. At the top, there is a navigation bar with links for 'Startseite', 'Galerie', 'Karte', 'Szene', 'Gruppen', 'Inhalt', and 'Organisation'. A search icon, a notification bell, and a user profile for 'Ulrich Huber' are also visible. Below the navigation bar, the title 'IkGIS-Portal - Ihre GIS-Anwendungen' is displayed, followed by a recommendation: 'Wir empfehlen für eine uneingeschränkte Nutzung den Browser MS Edge. Bitte schalten Sie zudem etwaige AdBlocker aus.' The main content area features a grid of 16 application thumbnails, each with a title and a small preview image. The thumbnails are: 'Katasterauskunft-WebApp', 'Naturschutz-WebApp', 'Planungsgrundlagen-WebApp', 'Bauwesen-WebApp', 'Breitband-WebApp', 'Breitband-WebApp - Beteiligte', 'DOM-Mesh-3D-WebApp (BETA)', 'Energieanlagen-3D-WebApp', 'Energieanlagen-VR-Experience', 'Energiewende-3D-WebApp', 'Energiewende-WebApp', 'Gebäude-3D-WebApp', and a final thumbnail with a 'Startseite bearbeiten' button. The bottom right corner of the grid contains a blue button labeled 'Startseite bearbeiten'.

BürgerInfo-Portal (IkGIS-Online)

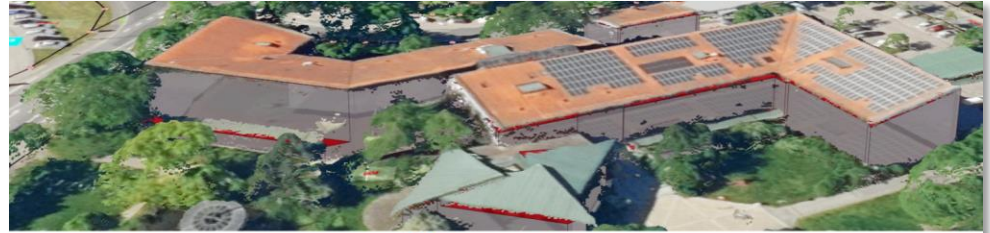
Die hier **im Internet angebotenen Daten und Dienste** beinhalten i.d.R. anwendungsspezifische GeoDaten und bilden die fachliche Basis vielschichtiger kommunaler GIS-Anwendungen.

Die Daten stammen aus den zentralen Datenbanken des Interkommunalen Geoinformationssystems des Landkreises Cham (IkGIS-Cham).

Sie **werden in Echtzeit zur Verfügung gestellt**,

so dass die dargestellten Inhalte weitestgehend den intern verwendeten Strukturen entsprechen.

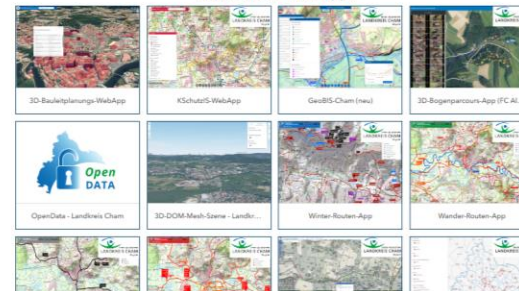
Lediglich **personenbezogene Inhalte bzw. Inhalte nur für den Dienstgebrauch sind ausgeblendet**.



Interkommunales GIS - Landkreis Cham

Die hier angebotenen Daten und Dienste beinhalten i.d.R. anwendungsspezifische GeoDaten und bilden die fachliche Basis vielschichtiger kommunaler GIS-Anwendungen. Die Daten stammen aus der zentralen Datenbank des Interkommunalen Geoinformationssystems des Landkreises Cham (IkGIS-Cham). Sie werden in Echtzeit zur Verfügung gestellt, so dass die dargestellten Inhalte weitestgehend den intern verwendeten Strukturen entsprechen. Lediglich personenbezogene Inhalte bzw. Inhalte nur für den Dienstgebrauch sind ausgeblendet. Eine Vielzahl eigener Daten wird zudem als **OpenData** angeboten.

IkGIS-Cham - WebApps

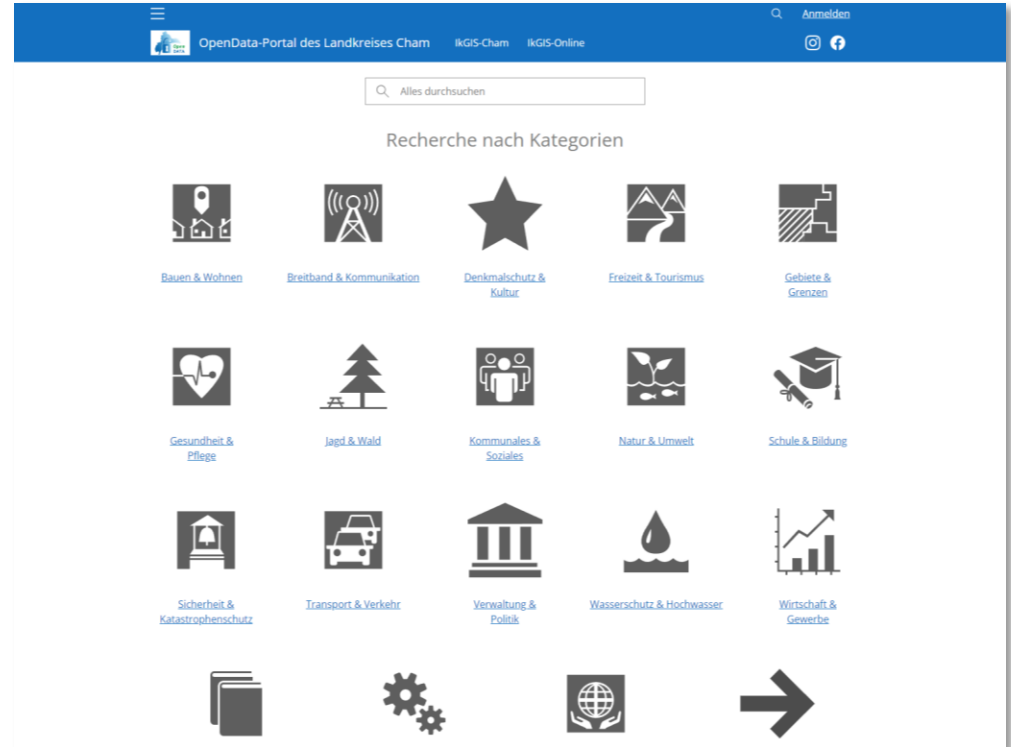


OpenData-Portal

(OpenData-Cham)

Der Landkreis Cham betreibt aufgrund seiner vielfältigen Zuständigkeiten eine eigene, **cloudbasierte OpenData-Plattform im Internet**. Sie trägt dazu bei, das Handeln der öffentlichen Verwaltung effizienter und auch transparenter zu machen.

Die hier angebotenen Daten sind für interessierte Nutzer **in maschinenlesbaren Formaten frei zugänglich**. Sie beinhalten Informationen zum Landkreis Cham und stammen in erster Linie aus den zentralen GeoDatenbanken des interkommunalen Geoinformationssystems (IkGIS-Cham). Die verfügbaren Inhalte **entsprechen weitestgehend den intern verwendeten Strukturen**. Lediglich personenbezogene Inhalte bzw. Inhalte nur für den Dienstgebrauch sind ausgeblendet. Daten, die der Landkreis über eingeschränkte Lizenzen Dritter nutzt, können hier nicht angeboten werden. ...





Projekt „Digitales Siedlungsmanagement/ Digitaler Zwilling“

- Vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie gefördertes Projekt (dritte Förderphase)
- Entwicklung von automatisierten Prozessen zur Erkennung von **Leerständen** und **Baulücken**
- Bereithalten ständig **aktueller Bestandsdaten im GIS**
- Entwicklung von einem Prognosemodell (potentieller Leerstand in den nächsten Jahren)
- Entwicklung von **Vermarktungshilfen** für Leerstände und Baulücken (z. B. Exposés)



Erfassung der Leerstände und Baulücken



- Leerstände beziehen sich bis jetzt nur auf **Wohngebäude**
- Wohngebäude mit mehreren Parteien werden nicht differenziert berücksichtigt
- Komplette Neuberechnung und Validierung der Leerstände ca. **alle zwei Jahre**
- **Baulücken** werden in einem Intervall von **einem Jahr** neu berechnet und mit Altbestand abgeglichen → alle drei Monate Überprüfung der Daten (Aktualisierung von ALKIS)
- Prozess zur Ermittlung von Leerstände und Baulücken wird in **vier Phasen** unterteilt:

Vorbereitung

Berechnung

Validierung

Aufbereitung

Workflow Leerstände

Vorbereitungsphase Desktop-GIS

Datengrundlage zur Berechnung:

Wohngebäude (ALKIS)

Melderegister (EWO)

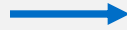
Gewerberegister (GEWAN)

Tourismusdaten (destination.one)

Berechnungsphase Desktop-GIS

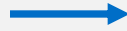
Prozessbeschreibung:

Wohngebäude **verschneiden mit** Melderegisterdaten



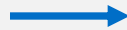
bewohnte Gebäude

Wohngebäude **verschneiden mit** Gewerberegisterdaten



Gewerbegebäude

Wohngebäude **INTERSECT** Tourismus-Daten



touristisch genutzte Gebäude

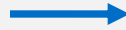


potenzieller
Leerstand

Workflow Leerstände

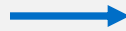
Validierungsphase (mobiles-GIS)

potenzieller Leerstand

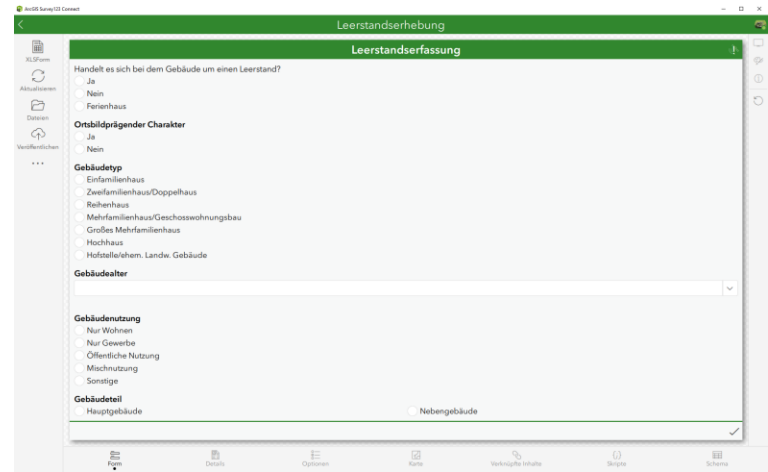
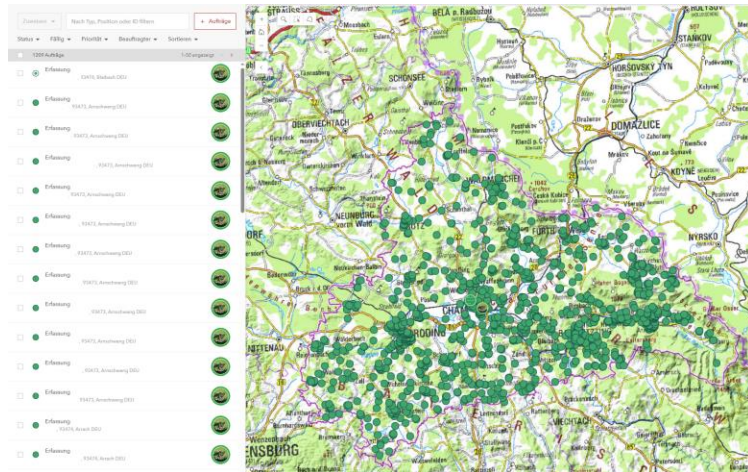


Validierung durch die jeweilige Gemeinde (digitale Liste)

validierter potenzieller Leerstand (Workforce / Survey)



Validierung durch Mitarbeiter vor Ort



Workflow Baulücken

Vorbereitungsphase Desktop-GIS

Datengrundlage zur Berechnung:

Flurstücke (ALKIS)

Gebäude (ALKIS)

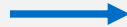
tatsächliche Nutzung

städtebauliche Satzungen / Bebauungspläne

Berechnungsphase Desktop-GIS

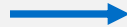
Prozessbeschreibung:

Flurstücke **verschneiden mit** ALKIS-Gebäude



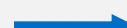
Flurstücke ohne Gebäude

Flurstücke **verschneiden mit** tatsächlicher Nutzung




FSt. auf dem bauen möglich ist

Flurstücke **verschneiden mit** Satzungen/Bbp



FSt. innerhalb von Satzungen und Bbp

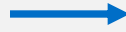


potenzielle
Baulücken

Workflow Baulücken

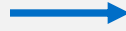
Validierungsphase (mobiles-GIS)

potenzielle Baulücken



Validierung durch die jeweilige Gemeinde (Plan)

validierte potenzielle Baulücken



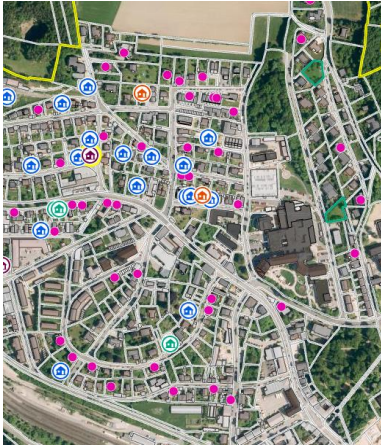
Übernahme ins Baulücken Kataster nach Exposé-Erstellung



Workflow Leerstände und Baulücken

Aufbereitungsphase Desktop-GIS

erstellen eines Leerstands- und Baulücken-Exposés



Verfügbarmachen im I-k-GIS (Siedlungsmanagement-WebApp)

Leerstandsobjekt

Adresse:
Straße:
Ortsteil: Roding
Gemeinde: 93426 Roding

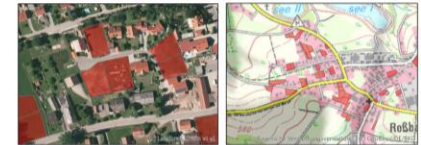


Gebäudekennan	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Gebäudealter	c. 1918-1948
Anzahl der Vollgeschosse	2
Gebäudezustand	sehrschlecht
Gebäudeart	Hausgebäude
präkursorischer Charakter	ja
Gänge	ja
Photovoltaik	Nein
Grundstückfläche	230 m ²
Gebäudefläche	70 m ²
Ortstage	innenbereich
Bauverordnungsplan	
Baudenkmal	Baufunde
Hochwasserzone	n/Gebiet

Erreichbarkeitsanalyse verschiedener Infrastruktur-Einrichtungen	
Entfernung in km	
Kindergruppe	0,6
Kinderkrippe	0,6
Grundschule	0,6
Grundschule	16,1
Allgemeinarzt	0,1
Kinderarzt	0,3
Zahnarzt	0,3
Tierarzt	2,2
Apotheke	0,1
Pflegeheim	1
Bademöglichkeit	0,8
Kesseltaste	0,2
Kirche	0,3
Spielplatz	1

Kontakt Gemeinde

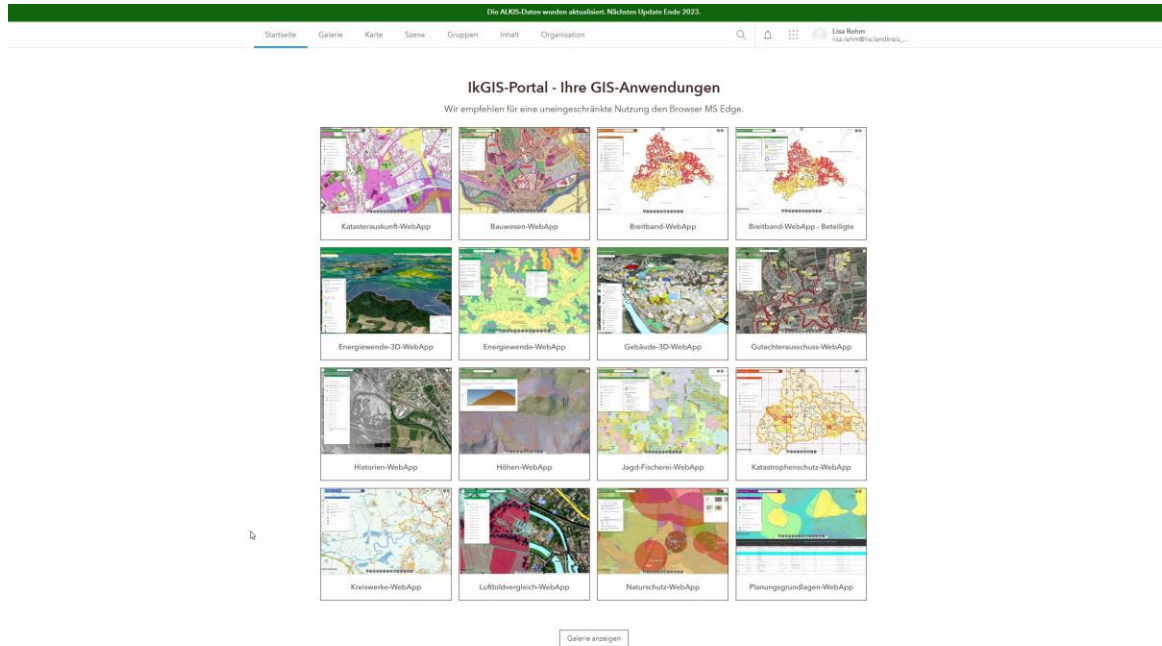
Baulücke - FST: 961/4



Adresse: _____
Gemeinde: _____
Gemarkung: _____
Flur / Flurstück: 961/4

Baulückengröße: 1.059,77 m²
Planungsrecht: § 30 & § 34 BauGB
BBP: _____
Satzung: _____

Integration ins interne IkGIS-Portal



[IkGIS-Portal \(lagis.de\)](https://lagis.de)

Veröffentlichung der Baulücken

- Absicht zur Veröffentlichung der Baulücken müssen Gemeinden **einen Monat** vorher bekannt geben
 - Widerspruchsrecht der Grundstückeigentümer zählt auch noch nach diesem Zeitraum
- Anschließend **Veröffentlichung auf der Seite des LRA** und der Gemeinde



Sie befinden sich hier: [Start](#) > [Service - Beratung](#) > [Geoinformationen](#) > [GeoServices](#) > [Baulückenkataster](#)

[Baulückenkataster im Landkreis Cham](#)

Zur Zeit liegen Kartierungen grundsätzlich bebaubarer Flächen von folgenden Kommunen vor

- + Stadt Bad Kötzing
- + Markt Eschlkam
- + Markt Neukirchen b.Hl.Blut
- + Gemeinde Pemfling
- + Gemeinde Schönthal

[Freie Bauplätze \(landkreis-cham.de\)](https://www.landkreis-cham.de)

Ausblick – Gewerbeleerstands-Kataster

Erstellung eines Gewerbeleerstands-Kataster

- **keine automatisierte Berechnung** für Gewerbe möglich
- **Gemeinden** geben uns Informationen über gewerbliche Leerstände

Momentaner Stand:

- noch nicht alle Gemeinden haben Informationen geliefert
- **Befahrung** der erhaltenen Leerstände **beginnt bald**
- Daten werden wie gewohnt in **Siedlungsmanagement Web-App** integriert

Fazit

Ein GIS-gestütztes Siedlungsmanagement (Baulücken und Leerstände) funktioniert nur, wenn neben dem **ernsthaften Willen einer Umsetzung vor Ort ...**

- eine **regional** übergreifenden **GIS-Lösung**,
 - **homogene, kommunalen Fachinformationen**
 - **flächendeckend und aktuell** zur Verfügung stehen
- verwendete Daten stehen grundsätzlich allen Kommunen zur Verfügung (für Bayern)
- konzeptioneller und technischer Ansatz ist damit übertragbar
- organisatorisch von der Mithilfe der partizipierenden Kommunen abhängig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ansprechpartner:

Dr. Ulrich Huber

Landratsamt Cham

Sachgebiets-Leitung Organisation/Iuk/GIS

Tel.: +49(9971)78-476

E-Mail: ulrich.huber@lra.landkreis-cham.de

Lisa Rehm

Landratsamt Cham

Sachgebiet Organisation/Iuk/GIS

Tel.: +49(9971)78-645

E-Mail: lisa.rehm@lra.landkreis-cham.de