

# Stadt Burg - Beschlussvorlage

**öffentlich**

Fachbereich/Geschäftszeichen		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) <b>038/2022</b>
<b>Fachbereich 3</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Umweltausschuss	17.03.2022			
Bau- und Ordnungsausschuss	22.03.2022			
Hauptausschuss	06.04.2022			
Stadtrat	19.04.2022			

**Betreff:**

## **Aufstellung und Entwicklung eines Baulandkatasters sowie dessen Veröffentlichung für die Stadt Burg inklusive der Ortschaften und Ortsteile**

**Beschlussvorschlag**

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beauftragt die Verwaltung zur Entwicklung eines Baulandkatasters nach § 200 Abs. 3 BauGB für die Stadt Burg inklusive der Ortschaften und Ortsteile.
2. Das Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB soll veröffentlicht werden. Eine geeignete Softwarelösung ist zu beschaffen.

**Problembeschreibung/Begründung**

Ziel eines Baulandkatasters ist es, die Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche zu verringern, um im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Dies entspricht dem bundesrechtlich formulierten Grundsatz aus § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Entsprechend § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Gesetzgeber benennt damit die Aufgabe, innerstädtische Potentiale zu prüfen und zu nutzen.

**ISEK 2030**

Das Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB ist eines von vier Handlungsfeldern aus dem strategischen Wohnbauflächenmanagement, welches im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Burg 2030 (ISEK 2030) entwickelt wurde (Kap. 5.3, S. 42). Durch die Aktivierung von bereits vorhandenen Bauflächenpotentialen in der Stadtlage und in den Ortschaften und Ortsteilen soll ein Teil der bestehenden Bauflächennachfrage gedeckt werden. Hinzu tritt die im ISEK 2030 formulierte Zielsetzung, ausreichende und preisgünstige Wohnbauflächen für Eigenheimbauer anzubieten. Der geltende Grundsatz, dass der Erhalt

der Altbausubstanz der stadtbildprägenden Baulücken in der Burger Altstadt stadtentwicklungspolitische Priorität hat, wird durch die Aktivierung im Sinne der erleichterten Informationsbeschaffung ebenfalls unterstützt.

### **Klimaschutzkonzept**

Das Baulandkataster ist ein Umsetzungsbeitrag zur nachhaltigen und klimagerechten Gemeindeentwicklung in der Umsetzung des im Klimaschutzkonzeptes formulierten Zieles Bauleitplanung, Gemeindliche Entwicklungsplanung Maßnahme E 09 Baugrundstücke „gezieltes Brachflächenmanagement“.

### **Rechtliche Einordnung und Allgemeines**

Die Aufstellung des Baulandkatasters regelt § 200 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen erfassen. Das bedeutet es werden Flächen gezeigt, die innerhalb eines Bebauungsplanes oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen. Dies erfolgt auf Grundlage eines Lageplanes, der Angaben zu den Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Flurstücksgröße enthalten darf. Diese Angaben können durch die Gemeinde veröffentlicht werden.

Die Stadt Burg ist nach § 200 Abs. 3 BauGB dazu verpflichtet, die Absicht über die Veröffentlichung des Baulandkatasters mind. einen Monat vor Veröffentlichung ortsüblich bekannt zu machen und über diesen Weg über das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer zu informieren. Jeder Grundstückseigentümer hat das Recht, gegen die Veröffentlichung und Aufnahme seines Grundstücks in das Baulandkataster Widerspruch ohne Nennung einer Begründung einzulegen. Das Widerspruchsrecht gilt ebenfalls nach Ablauf des Monats und auch wenn zwischenzeitlich der Eigentümer wechselt.

Die Einsichtnahme in das Baulandkataster ist über die Internetseite der Stadt Burg geplant und somit für jedermann möglich. Über eine Ansicht der Stadt (Karte) werden über Markierung mögliche Potentialflächen angezeigt. Durch eine Vergrößerung der einzelnen Ansicht kann dann das Grundstück, die Lage in der Stadt und dessen Größe betrachtet werden. (Zur besseren Vorstellung -> siehe Anlage zum Beschluss.)

Das Baulandkataster soll folgende Potentialtypen erfassen:

- Baulücken (unbebaute Grundstücke)
- Verdichtungspotential (bereits bebautes Grundstück mit Nachverdichtungspotenzial)
- Brachfläche (ehemals genutzte oder bebaute Fläche)

Dabei bleibt grundsätzlich zu beachten, dass das Baulandkataster nur als Grobinformation über eine mögliche Bebaubarkeit dient und die Aufnahme der Fläche ohne jegliche Gewähr erfolgt. Eine Haftung dafür, dass eine Fläche bebaubar ist, kann nicht übernommen werden. Die Zulässigkeit der konkreten Bebauung kann daher nur im Einzelfall im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder Bauvorbescheides geklärt werden. Weitere Informationen zum Grundstück, insbesondere zur Bebaubarkeit und den Kontaktdaten sowie zur Verkaufsbereitschaft des Eigentümers sind vom Interessenten eigenständig zu ermitteln. Die Weitergabe von Kontaktdaten der Grundstückseigentümer an Interessenten ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gestattet.

### **Vorgehen und Arbeitsstand**

Im Rahmen der Bearbeitung des ISEK 2030 wurden die Ortschaften auch hinsichtlich ihrer offensichtlich bestehenden Bauflächenpotentiale betrachtet. Im Ergebnis wurden diese Potentialflächen markiert und im ISEK Burg 2030 dargestellt.

Seitens der Stadt Burg wurden die Eigentümer dieser Flächen ermittelt und eine Schnellabfrage vorliegender Bauanträge oder Bauvoranfragen durchgeführt. Im folgenden Schritt sollen die Eigentümer angeschrieben und nach ihren Überlegungen für die weitere Entwicklung des Grundstückes befragt werden. Aus der Abfrage ergibt sich ein erstes Bild,

welche dieser Flächen tatsächlich aktivierbar und in ein Baulandkataster aufgenommen werden könnten. Mit der Erstellung des Baulandkatasters soll in den Ortschaften schrittweise begonnen werden.

Für die Stadtlage Burg ist eine solche Erfassung bisher nicht erfolgt und muss durch die Verwaltung noch vorgenommen werden. Die Erfassung der Grundstücke muss aufgrund der formellen Rahmenbedingung einmal über die Stadtlage hinweg erfolgen. Aufgrund der Vielzahl in der Stadt Burg möglichen brachliegenden oder untergenutzter Flächen wird in der Stadtlage von dem vorgelagerten schriftlichen Abstimmungsverfahren mit allen Eigentümern abgesehen und nur das Widerspruchsrecht im Regelverfahren des Baulandkatasters angewendet. Aufgrund dieser noch notwendigen Schritte, wird das Baulandkataster für die Stadtlage im zweiten Schritt erfolgen. Einzelne Ergänzungen / Änderungen können natürlich nachträglich in einem schriftlichen Abstimmungsverfahren mit dem Eigentümer erfolgen.

### Auswirkungen

Ein Baulandkataster sollte, um eine möglichst breite Bevölkerungsschicht zu erreichen, anwenderfreundlich aufbereitet sein. Entsprechende Lösungen gibt es bereits auf dem Markt (Bsp. Geoviewer oder andere). Die Software muss beschafft und eingerichtet werden. Die Kosten sind gegenwärtig noch nicht ermittelt. Dazu erfolgt gegenwärtig eine Marktsondierung. Das laufende Jahr wird zur Vorbereitung des Baulandkatasters genutzt, die Aufbereitung und Veröffentlichung kann erst mit Beschaffung der Software erfolgen. Vor Veröffentlichung wird der Bau- und Ordnungsausschuss und Stadtrat über Inhalt und Funktion informiert.

Die Recherche der Darstellungsobjekte in der Stadtlage, die Kontaktaufnahme und Abstimmung mit einer Vielzahl von Eigentümern, die Datenermittlung und die Aufbereitung für die Veröffentlichung bindet Kapazitäten im Bereich Stadtplanung-Städtebauförderung.

Entwurfsverfasser: Hildebrand, Nicole

Finanzielle Auswirkungen ?

<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
-------------------------------------	----	--------------------------	------

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	NN EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr: EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr: EUR	

### Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

<input type="checkbox"/> Genehmigung	<input type="checkbox"/> Anzeige	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
--------------------------------------	----------------------------------	--

Burg, 28.02.2022

Bürgermeister

Anlage: Anlage zu Beschluss 038/2022