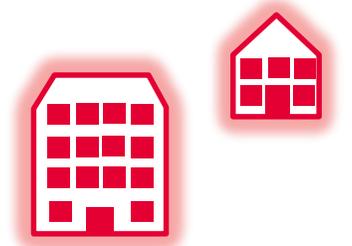




STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Sachstand zum Baulandkataster Cottbus

Antrag 07/2021 - Marktgerechte und bedarfsorientierte Wohnbauflächenangebote



Stand Baulandkataster Cottbus

Antrag 07/2021 - Marktgerechte und bedarfsorientierte Wohnbauflächenangebote

Antrag 07/2021 - Marktgerechte und bedarfsorientierte Wohnbauflächenangebote

Der Oberbürgermeister/ die Stadtverwaltung wird beauftragt:

1. Eine markt- und bedarfsgerechte Übersicht bzw. einen Katalog für das Stadtgebiet von Cottbus/Chóšebuz zu erarbeiten bzw. zusammenzustellen aus dem alle aktuell verfügbaren Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie sonstigen Geschosswohnungsbau (Baulandkataster als Informationsgrundlage) dargestellt werden.
2. Diese Übersicht soll bis zum 30.09.2021 vorgelegt und danach fortgeschrieben werden.

Stand Baulandkataster Cottbus

Verweis § 200 BauGB als Grundlage

Baulandkatasters gemäß § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

*„Die Gemeinde kann **sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen** in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, **soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat**. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur **Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.**“*

- bereits im BVA im Juni angesprochen, jetzt jedoch Unterscheidung in interne und externe Daten notwendig
- Baulandkataster zum überwiegend Flächen nach §30 und §34 BauGB, da nur diese sofort bzw. in absehbarer Zeit bebaubar sind

Baulandkataster Cottbus

Unterscheidung internes Bauflächenverzeichnis und öffentliche Baulandkataster

Internes Bauflächenverzeichnis
(Erfassung von Wohnbaupotentialflächen)



FB 61/ SV

im Unterschied zur

Veröffentlichung eines Baulandkatasters
gem. § 200 Abs. 3 BauGB



Öffentlichkeit

Stand Baulandkataster Cottbus

Internes Bauflächenverzeichnis

Internes Bauflächenverzeichnis (Erfassung von Wohnbaupotentialflächen)

Kommunale Aufgabe – Erfüllung öffentlicher Interessen

- Aufstellung Bauleitpläne, sobald und soweit es für **städtebauliche Entwicklung und Ordnung** erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- Verweis **sparsamer und schonender Umgang** mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

→ Kenntnis über Baulandreserven innerhalb des Gemeindegebietes notwendig

Jede Neuausweisung von Bauland muss sich zuvor Frage stellen, ob angenommene Bedarf sich nicht auch ohne Inanspruchnahme neuer Flächen erfüllen lässt → **Vorbereitung der Bauleitplanung**

→ Begründung eines **Flächennutzungsplanes**, enthält daher Auskunft über die vorhandenen Baulandreserven und zur Flächenbilanz

vgl. Brügelmann/Schmidt-Eichstaedt BauGB § 200 Rn. 28

Stand Baulandkataster Cottbus

Internes Bauflächenverzeichnis

Internes Bauflächenverzeichnis (Erfassung von Wohnbaupotentialflächen)

Inhalte

- „technischen“ Daten aus **allgemeinen Liegenschaftskataster**:
 - Flurstücke und Flurstücksnummern
 - Straßennamen und Hausnummern
 - Eigentümer
- **qualitative Daten zur Bebaubarkeit** (z.B.) u.a.:
 - planungsrechtliche Angaben, z.B. Zugehörigkeit zum Innenbereich gem. § 34 BauGB
 - Anzahl möglicher Wohneinheiten
 - Entwicklungshorizont (kurz-, mittel-, langfristig)
 - Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Darstellung im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes,
 - Vorliegende Baugenehmigungen, Bauvoranfragen u.Ä.

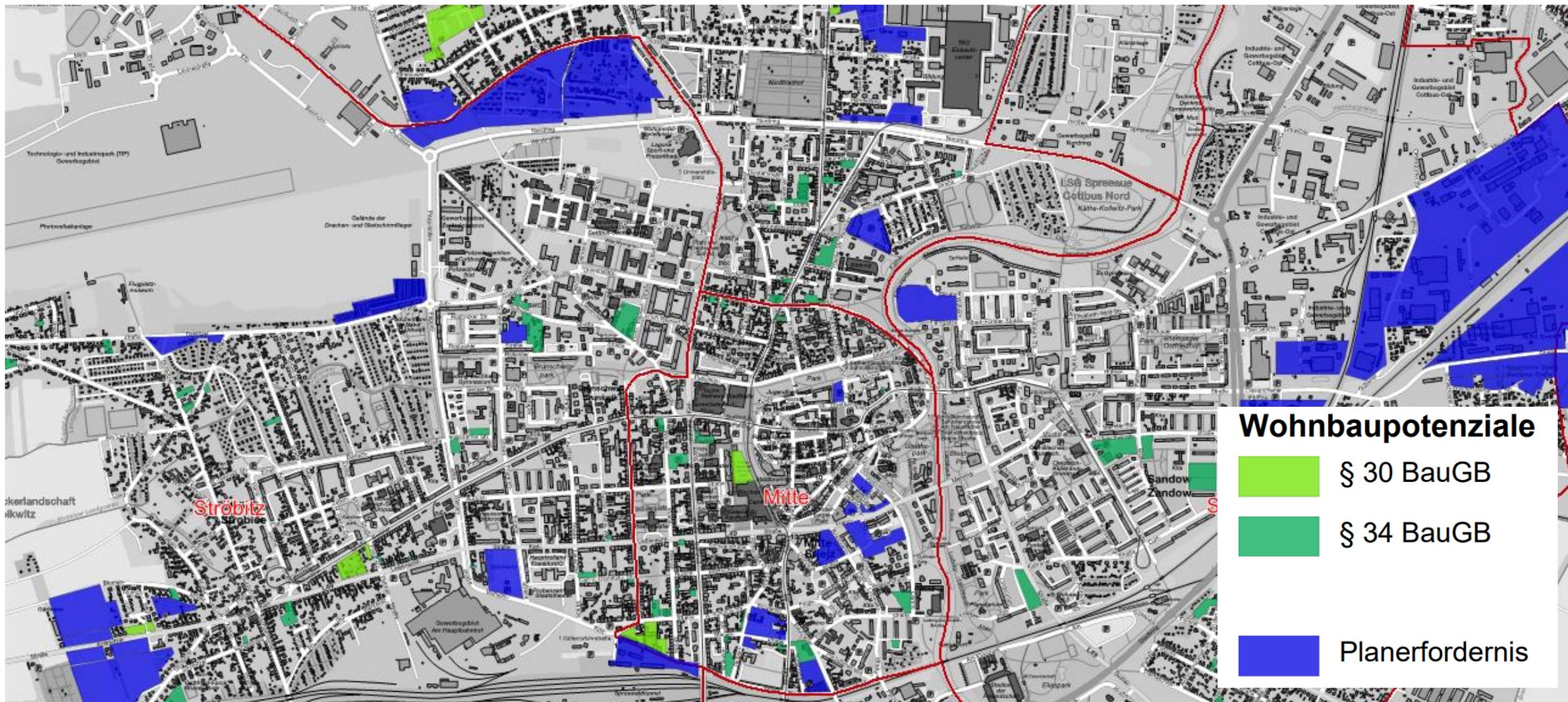
Ortsteil:	Schmellwitz
Ortsteilabkürzung:	SC
Kennziffer:	SC_173
Flächengröße in m ² :	416
Datensatz angelegt:	13.08.2020
letzte Bearbeitung:	17.08.2020 08:30:04
Fläche gem. FNP:	ja
Fläche gem. FNP Neu:	ja
Fläche gem. OEK:	nein
Fläche gem. B-Plan:	nein
Eintragung gem.:	Patrick Iglück
Anzahl WE:	1
Bebauungstyp:	1 - 2
Eigentümer:	Privat
Eigentümer anzahl:	2
Quelle WE :	Abschätzung FB 61
Bebaubarkeit nach:	§ 34 BauGB
Realisierung:	kurzfristig (bis 2 Jahre)
Realisiert am:	{null}
Fläche aufgehoben:	{null}
Hintergrundinfo:	{null}



STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

Stand Baulandkataster Cottbus

Internes Bauflächenverzeichnis



Auszug Wohnbauflächenpotenziale aus dem IntraGIS

Stand Baulandkataster Cottbus

Internes Bauflächenverzeichnis

Internes Bauflächenverzeichnis (Erfassung von Wohnbaupotentialflächen)

- derzeit (Stand Sep. 2021) rund 600 Flächen/Datensätze (geprüft 720 Flächen/Datensätze), davon:

➤ kurzfristig	= bis 2 Jahre	derzeit 399 Flächen	1.581 Wohneinheiten
➤ mittelfristig	= 3 - 5 Jahre	derzeit 74 Flächen	2.886 Wohneinheiten
➤ langfristig	= über 5 Jahre	derzeit 111 Flächen	5.486 Wohneinheiten

Stand Baulandkataster Cottbus

Öffentliches Baulandkataster

Öffentliches Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB

Aufgabe/Nutzen

- Baulandkataster dient im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und dass insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur **Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung** von Flächen genutzt werden sollen (§ 1a BauGB)
 - Viele **ökonomische, ökologische und sozialgesellschaftliche Gründe** sprechen für eine Nutzung von Baulücken im Innenbereich
 - Mit dem Baulandkataster soll in diesem Sinne **verstärkt der Blick auf Baumöglichkeiten im Innenbereich** gelenkt werden.
- ein Mittel zum Anstoß von Marktprozessen

Stand Baulandkataster Cottbus

Öffentliches Baulandkataster

Veröffentlichung eines Baulandkatasters gem. § 200 Abs. 3 BauGB

„... sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen“

- Eine sofortige Bebaubarkeit liegt i. d. R. für Grundflächen vor, die **planungsrechtlich nach §30 oder §34 BauGB zu beurteilen** sind. (Flächen i. S. des § 4 Abs. 4 ImmoWertV)
- Die Bebaubarkeit ist absehbar, wenn ein Bebauungsplanverfahren **verlässliche Aussagen** erlaubt, wobei **Planreife nach § 33 BauGB nicht erforderlich** ist. Allein die Darstellung als vorgesehene Baufläche im Flächennutzungsplan erlaubt nicht den Schluss auf die Bebaubarkeit „in absehbarer Zeit“. Das heißt, die **Einstufung von Flächen als Bauerwartungsland** i. S. des 4 Abs. 2 ImmoWertVO **erfüllt noch nicht das Tatbestandsmerkmal** „in absehbarer Zeit bebaubar“ i. S. des 200 Abs. 3 BauGB. Denn Bauerwartungsland ist noch kein Bauland, und § 200 Abs. 3 BauGB definiert das Baulandkataster und nicht das Bauerwartungslandkataster.

Brügelmann/Schmidt-Eichstaedt BauGB § 200 Rn. 46-50
Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 200 Rn. 8

Stand Baulandkataster Cottbus

Öffentliches Baulandkataster

Veröffentlichung eines Baulandkatasters gem. § 200 Abs. 3 BauGB

Zulässige Inhalte

- Alle Angaben, die in § 200 Abs. 3 BauGB ausdrücklich aufgezählt sind, also: „sofort oder in absehbarer Zeit bebaubaren“ Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans, der **Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen** und Angaben zur **Grundstücksgröße**.
- Daten, die **bereits publiziert** sind, wie: Informationen aus (auch als Entwurf) veröffentlichten Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen, Bodenrichtwerte
- **Offenkundige Daten**, wie z. B. die Beschreibung der offen sichtbaren derzeitigen Nutzung der Fläche und ihrer Umgebung; dazu gehört ein Foto, das von öffentlichem Straßenland aufgenommen wurde und dem bei Google nicht widersprochen wurde; ob auch Luftbilder dazugehören, ist gerichtlich ungeklärt, dürfte aber bei hinreichendem Abstand zu bejahen sein.

Brügelmann/Schmidt-Eichstaedt BauGB § 200 Rn. 42-44

Stand Baulandkataster Cottbus

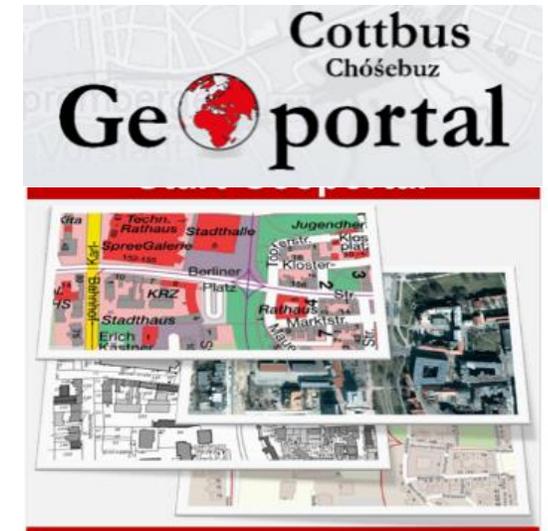
Öffentliches Baulandkataster

Veröffentlichung eines Baulandkatasters gem. § 200 Abs. 3 BauGB

Inhalte für das Baulandkataster in Cottbus/Chóšebuz

- Flächenabgrenzung
 - Flur und Flurstücksnummer
 - Darstellung rechtsgültiger FNP

 - Flächenkennziffer
 - Ortsteil
 - Flächengröße in m²
 - Bebauungstyp → Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser
 - Bebaubarkeit nach → § 34 BauGB bzw. § 30 BauGB bzw. Planerfordernis
- aus dem internen Bauflächenverzeichnis abgeleitet,
aber nicht mit ihm identisch



Stand Baulandkataster Cottbus

Öffentliches Baulandkataster

Inhalte	Internes Bauflächenverzeichnis	Öffentliches Baulandkataster
Flächenkennziffer	✓	✓
Flächen - ID	✓	
Ortsteil	✓	✓
Datensatz angelegt, bearbeitet	✓	
Flächenabgrenzung	✓	✓
Flur und Flurstücksnummer	✓	(✓)*
Eigentümer/ Anzahl Eigentümer	✓	
Flächengröße in qm	✓	✓
Bebaubarkeit nach BauGB	✓	✓
Bebauungstyp (EFH/ZFH/MFH)	✓	✓
Geschossigkeit	✓	
Anzahl Wohneinheiten	✓	
Realisierungshorizont	✓	
Fläche im rechtsgültigen FNP	✓	(✓)*
Fläche im FNP-Entwurf	✓	
Ortsteilentwicklungskonzept	✓	
Bauvoranfragen, -genehmigungen	✓	

* über zusätzliche Ebene im Geoportal

Stand Baulandkataster Cottbus

Öffentliches Baulandkataster

Weitere Hinweise zum Baulandkataster

- Baulandkataster dient nur als **Grobinformation** über mögliche Bebaubarkeit
- Aufnahme der Fläche erfolgt ohne jegliche Verbindlichkeit
- **keine Haftung** für Bebaubarkeit der Fläche
 - Zulässigkeit konkreter Bebauung ist im Rahmen eines Bauvorbescheids- oder Baugenehmigungsverfahrens klären
- Erfassung im Kataster begründet **keine Verkaufsbereitschaft** des Grundstückseigentümers/der Grundstückseigentümerin
 - keine Vorabfrage der Eigentümer*innen durch die Stadt
 - keine Weitergabe von Kontaktdaten von Grundstückseigentümer*innen (Datenschutz)
- Grundstückseigentümer*innen können Darstellung ihres Grundstücks im Kataster ohne Angaben von Gründen widersprechen (Widerspruch u.a. über **Widerspruchsformular** (PDF) zum Download)
- Formloser **Antrag zur Aufnahme** in das Kataster möglich

Stand Baulandkataster Cottbus

Öffentliches Baulandkataster

Info zum Arbeitsstand und weiteres Vorgehen

- Abstimmungen mit FB 62 (Geoinformation und Liegenschaftskataster) zur Veröffentlichung des Baulandkatasters (abgeschlossen)
- **Technische Aufbereitung** durch FB 62 der bestehenden Datenbank des Baulandverzeichnisses zur Veröffentlichung des Baulandkatasters im Geoportal der Stadt Cottbus/Chóšebuz (abgeschlossen)
- **Inhaltliche Überprüfung und Ergänzungen** der Daten in Vorbereitung der Veröffentlichung im Geoportal der Stadt Cottbus/Chóšebuz (in Arbeit)
- Erstellung u.a. Projektbeschreibung für Homepage, Formular zum Widerspruch und Aufnahme in das Baulandverzeichnis (in Arbeit)
- Bekanntmachung **Amtsblatt** (in Arbeit)

Stand Baulandkataster Cottbus

Öffentliches Baulandkataster

Formaler und zeitlicher Ablauf

- **Übermittlung** des Baulandkatasters (Plan und Daten als PDF) zum 30.09.2021 als **internes Arbeitspapier** an die STVV
- Absicht zur **Veröffentlichung** ist einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben
 - **Amtsblatt 20.11.2021** (Redaktionsschluss 05.11.2021)
 - Widerspruchsrecht der Eigentümer auch über einen Monat hinaus (jeder Zeit) möglich
 - mögliche Widersprüche bearbeiten
- **Veröffentlichung** im Geoportal der Stadt Cottbus/Chóšebuz
 - **Mitte Januar 2022** geplant
- regelmäßige **Aktualisierung** (Stichtag 31.12./ 30.06.) → erneute Veröffentlichung Amtsblatt notwendig

