HALDENSLEBEN
Wer kommt, bleibt.

Allgemeine Informationen

Was ist ein Baulandkataster?

Ein Baulandkataster beinhaltet unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke innerhalb der bebauten bzw. bebaubaren Siedlungsflächen der Stadt Haldensleben. Die gesetzliche Grundlage - § 200 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) - regelt den Rahmen für eine Veröffentlichung dieser Flächen. Betroffene Eigentümer können einer Veröffentlichung ihrer Flächen widersprechen. Inhalt des Katasters sind Informationen zu Grundstücken wie Flur- und Flurstücksnummer, Straßenname oder Angaben zur Grundstücksgröße. Gewerbeflächen umfasst das Wohnbaulandkataster nicht.

Welchen Zweck hat ein Baulandkataster?

Mit dem Baulandkataster können sich Bauwillige einen Überblick über vorhandene und theoretisch mobilisierbare Wohnbaulandpotenziale innerhalb des besiedelten Stadtgebietes verschaffen. Ein Baulandkataster leistet eine wertvolle Unterstützung bei dem Ziel, bereits erschlossene Bereiche im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung für den Wohnungsbau zu mobilisieren und zu bebauen. Dies hat nicht nur ökologische, sondern angesichts des demografischen Wandels auch soziale und wirtschaftliche Vorteile.
So kann die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen reduziert und damit die Bodenversiegelung und die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden (Acker oder Wald) vermindert werden. Zudem wird die Revitalisierung der Innenentwicklung der Stadt vorangetrieben, da unattraktive Baulücken aus dem Stadtbild durch eine Neubebauung verschwinden. Das hat wiederum zur Folge, dass sich der Anteil von Grün- und Erholungsflächen sowie von Biotopen und anderen Schutzgebieten erhöht. Damit kann auf längere Sicht die Attraktivität der Kommune gesteigert werden.

Welche Flächen werden aufgenommen?

Das Baulandkataster erfasst die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 und § 33 BauGB) oder im Zusammenhang der bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) gelegenen, unbebauten Grundstücke, die aus öffentlich-rechtlicher Sicht sofort oder in absehbarer Zeit mit einem Wohnhaus bebaubar wären. Im Baulandkataster werden aber auch minder- und fehlgenutzte oder nur geringfügig bebaute Grundstücke als Baulücken erfasst - dazu gehören beispielsweise Gartengrundstücke, mit Garagen oder Nebenanlagen bebaute oder brachgefallene Grundstücke.
Konkrete Fragen des Grundstückseigentümers zur Bebaubarkeit des Flurstückes bzw. Klärung möglicher Grundlagen, die für eine Bebauung erfüllt sein müssen, können in einem Beratungsgespräch mit den Kollegen und Kolleginnen des Bauamtes, Abt. Stadtplanung erörtert werden.

Liegt mit der Veröffentlichung eines Grundstücks automatisch Baurecht vor?

Das Wohnbaulandkataster begründet keinen Rechtsanspruch auf Bebauung, d.h. aus dem Baulandkataster können keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden, d.h. die Aufnahme eines Grundstücks oder Grundstücksteils in das Baulandkataster ersetzt nicht die Baugenehmigung und sagt sie auch nicht zu, sie begründet kein Baurecht und behauptet ein solches Recht auch nicht.
Die Bebaubarkeit des jeweiligen Grundstücks beziehungsweise der jeweiligen Fläche kann im Einzelfall im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages vom zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Börde verbindlich geprüft werden. Auch die verkehrliche und medienseitige Erschließung des/der Grundstücke/s wurde noch nicht abschließend geprüft. Eine Haftung dafür, dass die im Baulandkataster veröffentlichten Grundstücke beziehungsweise Flächen sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind, wird seitens der Stadt Haldensleben nicht übernommen.
Das Baulandkataster wird regelmäßig aktualisiert. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke beziehungsweise Flächen zwischenzeitlich verkauft oder bebaut sind. Für die im Baulandkataster veröffentlichten Daten wird seitens der Stadt Haldensleben keine Gewährleistung für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit übernommen.

Hat die Veröffentlichung meines Grundstücks rechtliche Konsequenzen?

Es ist beabsichtigt mit der Veröffentlichung eine Anstoßwirkung zu erzielen, indem Bauwillige und Eigentümer auf Baulandpotenziale im Stadtgebiet aufmerksam gemacht werden. Eine rechtliche Auswirkung hat die Darstellung im Kataster nicht. Die Aufnahme in das Baulandkataster bedeutet nicht, dass die Pflicht besteht, auf dem Grundstück in absehbarer Zeit eine Bebauung herbeiführen zu müssen.

Verliere ich mein (zukünftiges) Baurecht bei Einlegen eines Widerspruchs?

Mit einem Widerspruch wird keine Baugenehmigung entzogen, genauso wie eine Auflistung des Grundstücks in das Baulandkataster keine Baugenehmigung ersetzt oder diese zusagt. Ein Widerspruch gegen die Veröffentlichung des Grundstücks im Baulandkataster hat lediglich zur Folge, dass die Fläche nicht im Baulandkataster auf der Internetseite der Stadt Haldensleben veröffentlicht wird.

Werden die Daten der Grundstückseigentümer öffentlich gemacht (Datenschutz)?

Die Veröffentlichung des Baulandkatasters erfolgt gemäß § 200 Abs. 3 BauGB. Alle personenbezogenen Informationen werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nur intern, ausschließlich für Zwecke des Baulandkatasters verwendet und gesichert/gespeichert. Bei einer Veröffentlichung im Baulandkataster wird lediglich die Straße des betreffenden Grundstücks genannt. Aus Datenschutzgründen enthält das Baulandkataster keine Angaben über Grundstückseigentümer, Verkaufsbereitschaft oder Verkaufspreis. Es werden weder private Daten noch Namen von Eigentümern oder Eigentumsverhältnissen öffentlich gemacht oder an interessierte Bauwillige weitergeleitet.
Informationen zu den Eigentümern der jeweiligen Flächen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen von der Stadt weder im Baulandkataster veröffentlicht, noch auf Nachfrage herausgegeben.

Wie kommt der Kontakt zwischen Grundstückseigentümer und Interessent zustande?

Da im Baulandkataster aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Namen oder Kontaktdaten der Eigentümer veröffentlicht werden dürfen, wird die Möglichkeit geboten - bei ernsthaftem Kaufinteresse - sich bei der Stadtverwaltung zu melden und Ihre Interessenbekundung für ein Grundstück einzureichen. Die Interessenbekundung wird daraufhin von der Stadtverwaltung an die jeweiligen Grundstückseigentümer weitergeleitet.
Wichtig: Die Entscheidung zur Kontaktaufnahme mit einem Interessenten obliegt nur dem Eigentümer der potenziellen Baufläche. Diese Entscheidung ist freiwillig.
Es besteht aber auch die Möglichkeit - bei einem berechtigten Interesse - Auskünfte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt (LVermGeo) zu erhalten.

Kann ich eine Darstellung meines Grundstücks im Baulandkataster auch nach der Veröffentlichung noch widerrufen?

Wurde Ihr Grundstück bereits im Baulandkataster veröffentlicht, so können Sie auch zu einem späteren Zeitpunkt der Veröffentlichung widersprechen. Das in Ihrem Eigentum befindliche Grundstück wird bei der nächsten Aktualisierung aus der veröffentlichten Datenerfassung entfernt. Sollten Sie einer Veröffentlichung Ihres Grundstücks im Baulandkataster widersprochen haben, so kann dieser Widerspruch jederzeit wieder zurückgezogen werden. Das Grundstück wird dann neu erfasst und im Baulandkataster veröffentlicht. Rechtliche Konsequenzen leiten sich auch hier nicht ab.

Fortschreibung und Aktualität

Sie kennen eine Baulücke, die das Baulandkataster nicht anzeigt? Die Abteilung Stadtplanung aktualisiert fortwährend die Datenbasis des digitalen Baulückenkatasters. Diese Technik erlaubt es, jederzeit Baulückengrundstücke neu zu erfassen und inzwischen geschlossene Baulücken zu entfernen. Wird der Abteilung bekannt, dass Baulücken verkauft oder sogar bebaut sind, werden diese Grundstücke im Baulandkataster nicht weiter gezeigt. Andererseits werden durch beständige Erhebungen weitere Baulücken erkannt und zusätzlich in das Baulückenkataster aufgenommen. Sofern Sie im Baulandkataster ein aus Ihrer Sicht ungenutztes oder untergenutztes Grundstück nicht finden, wenden Sie sich bitte an die Abteilung Stadtplanung.

Widerspruchsrecht

Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer oder andere verfügungsberechtigte Personen haben nach § 200 Absatz 3 Baugesetzbuch das Recht, der Veröffentlichung der Grundstücksdaten im Baulandkataster jederzeit zu widersprechen. Für die Widerspruchsbearbeitung sind Angaben zum Grundstück (Gemarkung, Flur, Flurstück und Anschrift) sowie der Nachweis für die persönliche Widerspruchsbefugnis (gegebenenfalls Vollmachten) erforderlich.
Dafür steht das Formular „Widerspruch“ zur Verfügung. Der Widerspruch kann aber auch formlos in Schrift- und Textform bei der Abteilung Stadtplanung des Bauamtes der Stadt Haldensleben eingelegt werden.