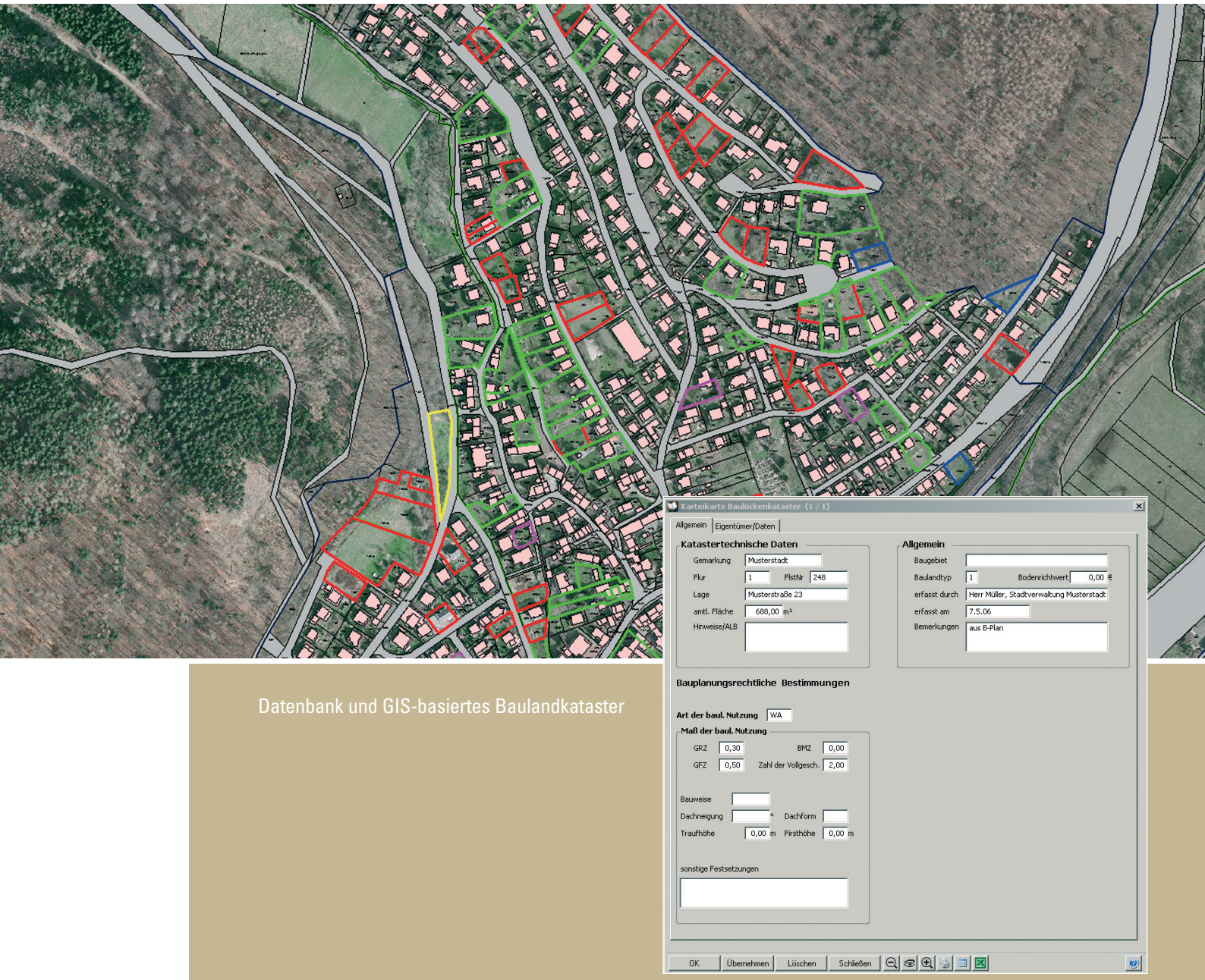
Kommunales Boden- und Liegenschaftsmanagement



Datenbank und GIS-basiertes Baulandkataster

Baulandmanagement

Baulückenkataster · Baulandkataster

§1a BauGB

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. .....

KOMMUNALES BODEN- UND LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

Begriffe wie Umweltschutz, Klimaveränderungen, Nachhaltigkeit in unseren Handlungsstrategien, demographisch bedingte Veränderungen prägen unsere Nachrichten und unser Denken. Zugleich verhindert die Angst um das Wachstum in vielen Bereichen der Gesellschaft ein notwendiges massives Gegensteuern, um auf die negativen Entwicklungen zu reagieren.

Für den Bereich kommunalpolitischer Entscheidungen gilt festzustellen, dass in der Regel jede Kommune bestrebt ist zu wachsen und dauerhaft gesunde Strukturen aufzubauen. Hierzu ist er dringend erforderlich, im kommunalen Bodenmanagement eine Reduzierung des Flächenverbrauchs (Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Flächen für Wohnen, Gewerbe und Verkehr) zu erreichen. Zur Steuerung einer zielgerichteten Stadtentwicklung ist es sinnvoll, über ein Flächenressourcenmanagement Bestandsdaten über vorhandene Flächenarten und Flächengrößen zu erheben, um dann zielgerichtet Maßnahmen einleiten zu können, die folgenden Zielsetzungen gerecht werden

- Die Kommune soll wachsen.
- Die Orts- und Stadtkerne sollen wieder mit Leben erfüllt werden.
- Entwicklungsmaßnahmen sollen kostengünstig ausgeführt werden.

Konservative Baulandentwicklung

Wachstumsimpulse für Kommunen wurden in den letzten Jahrzehnten meist durch die Entwicklung neuer Baugebiete gesetzt. Hierdurch fand eine Verlagerung aus dem Kern der Kommune heraus in ihre Randbezirke statt.

Es sind und waren für derartige Entwicklungen hohe Investitionen in die Infrastruktur erforderlich. Zugleich wurde die Nutzung der Innenstädte sowohl für Wohn- wie Gewerbezwecke vernachlässigt.

Die Ortskerne entleeren sich. Der Leerstand in ländlichen Bereichen ist heute bereits deutlich erkennbar. Um diesen wachsenden Problemen gerecht zu werden, ist ein aktives kommunales Boden- und Liegenschaftsmanagement unumgänglich.

Stärkung der Innenbereiche

Um den negativen Symptomen der bisherigen Baulandentwicklung auf der grünen Wiese entgegenzuwirken, ist eine Rückbesinnung auf die Entwicklungsmöglichkeiten in den bereits bebauten Ortsbereichen notwendig.

Es gilt, die Bauflächen und ungenutzte Immobilien in den Innenbereichen wieder mit Leben zu erfüllen. Eine derartige Ausrichtung des Flächenmanagements weist nur Gewinner aus.

Vorteile für die Kommune

- Keine Planungskosten.
- Keine Baulandentwicklungskosten.
- Keine Investitionen in Infrastruktur.
- Erschließung bereits vorhanden.
- Auslastung vorhandener Infrastruktur.
- Keine Belastung im Finanzhaushalt.
- Bebaute Grundstücke erhöhen Grundsteuereinnahmen.
- Finanzkraft der Kommune steigt durch neue Bewohner.
- Belebung und Aufwertung der Ortsmitten.

Vorteile für die Umwelt

- Vermeidung von Boden- und Flächenverbrauch, Zersiedelung und zusätzlicher Versiegelung.

Vorteile für die Anwohner

- Steigerung des mögl. Kundenpotentials.
- Beseitigung ungeordneter Brachflächen.
- Junge Familien wirken einer Überalterung eines Viertels entgegen.
- Belebung der Innenbereiche.

Vorteile für den Bauherrn

- Keine zusätzlichen Erschließungskosten.
- Gewachsene, kalkulierbare Standortqualitäten bei Vermietung oder Verkauf.
- Bauland sofort verfügbar.

Vorteile für die Neubürger

- Zuzug in einen gewachsenen Bereich, leichtere Integration.
- Vorhandene Infrastruktureinrichtungen.

Bauflächennachweise

Ausbaustufe 1 – Bestandsaufnahme der vorhandenen Bauflächen (Baulandkataster)

Baulandkataster

§200 Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Kommunen eine gesetzliche Anregung und zugleich Ermächtigung zum Aufbau eines Baulandkatasters. Eine Veröffentlichung der erfassten Grundstücke bedarf der Zustimmung der Eigentümer. Diese gilt als erteilt, wenn nach Veröffentlichung gemäß §200 BauGB nicht widersprochen wird.

Der Aufbau einer Baulanddatenbank ist den individuellen Anforderungen der jeweiligen Kommune anzupassen. Erfassungskriterien können u. a. sein:

Angaben zum Grundstück

- Lage, Katasterbezeichnung, Größe
- Eigentümer
- Bodenrichtwert

Planungsrechtliche Situation

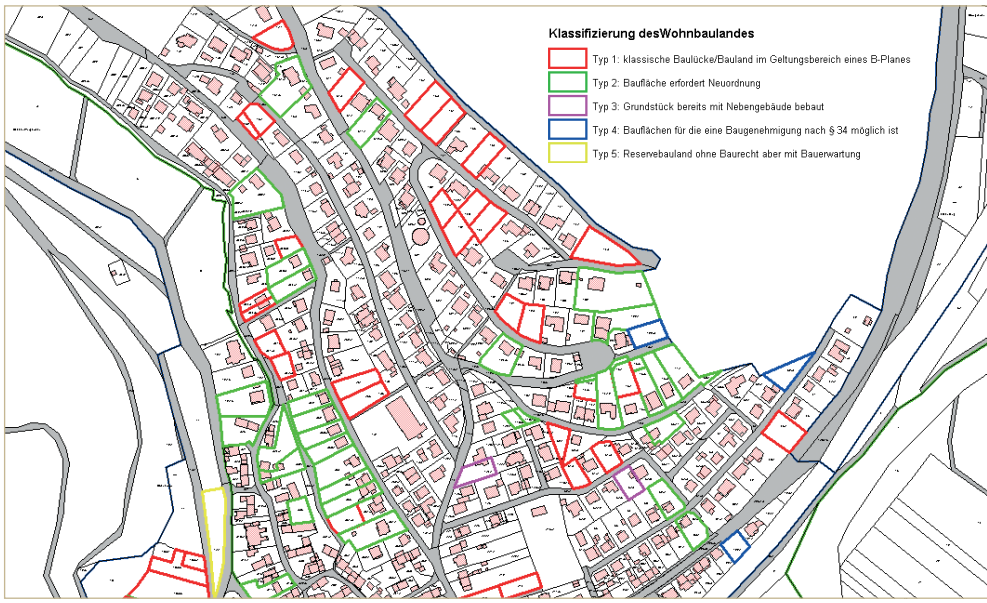
- FNP, B-Plan
- bestehendes Baurecht nach §34 BauGB
- zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung
- zulässige Bauweise
- vorhandene Satzungen

Zusätzliche Informationen

- Altlasten
- sonstige Nutzungsbeschränkungen

Aufbau und Pflege der Datenbanken setzt den Einsatz eines Geographischen Informationssystems (GIS) in Verbindung mit den digitalen Liegenschaftskarten voraus. In einem GIS werden die oben bestehenden Daten für die in Frage kommenden Grundstücke zusammengetragen.

Diese Daten geben in dieser Form eine verlässliche Grundlage für baulandrelevante Entscheidungen in der Stadt- und Regionalplanung. Bei einer Veröffentlichung dieser Grundstücksdaten (ohne Angaben der Eigentümer) geben sie zudem Grundstückssuchenden eine Chance, über weitere Recherchen in Kaufverhandlungen mit den Eigentümern zu kommen.



Baulandmanagement

Ausbaustufe 2 – Aktives Baulandmarketing

Aufbauend auf die Ausbaustufe 1 gilt für die bereits dargelegten kommunalen Entwicklungsziele, ein aktiveres Baulandmarketing in der Kommune anzustreben.

Ziel dieses Baulandmarketings ist es, die Baulandangebote und -nachfragen mit zusätzlichen Impulsen zu beleben.

Hierzu wird die Datenbank mit personalisierten Informationen erweitert. D. h., die Grundstückseigentümer werden in die Informationserfassung und das Baulandmanagement eingebunden.

Es erfolgt eine schriftl. Abfrage der Eigentümer:

- Seit wann Eigentümer.
- Welche Nutzung des Baugeländes ist wann vorgesehen.
- Ist Verkaufsbereitschaft vorhanden.
- Möglicher Verkauf über einen Grundstückspool mit der Bereitschaft, Adress- und Grundstücksdaten dem Immobilienmarkt zur Verfügung zu stellen.

Im Falle der Verkaufsbereitschaft werden die Adress- und Grundstücksdaten dem Markt (privaten Kaufinteressenten, Maklern, Banken, Architekten, Bauträgern) zugänglich gemacht.

§200 BauGB

Grundstücke
Rechte an Grundstücken
Baulandkataster

(1) .....

(2) .....

(3) 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.

KOMMUNALES BODEN- UND LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

In Deutschland werden täglich über 100 ha Fläche verbraucht.

Die Jungen wohnen in Neubaugebieten,
die Alten in den Stadtkernen.

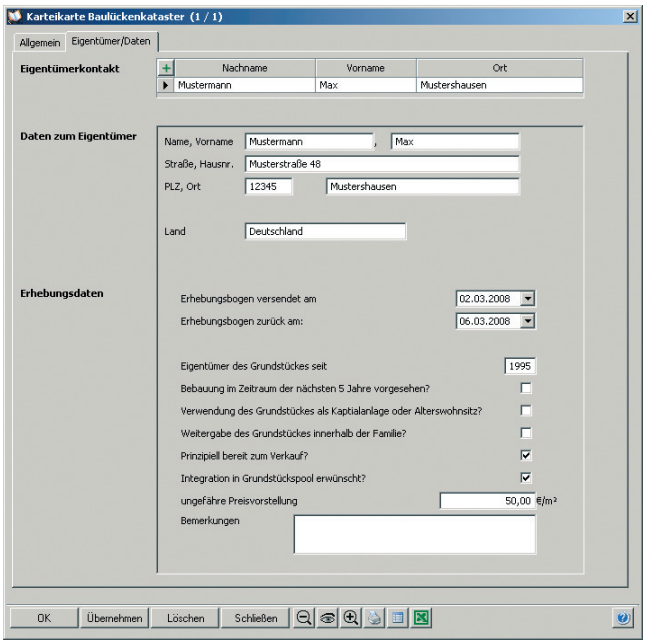
Anzustreben ist hierbei die Präsentation der Grundstücks- und der Eigentümerinformationen auf Internetplattformen. Diese Publikationsform bietet sich an, da dann die Grundstückssuche einfacher nach Grundstücksmerkmalen erfolgen kann.

Auf der Grundlage der Katasterkarte werden die Grundstücke nach Lage und Form präsentiert. Weitere Inhalte dieser Darstellung können sein:

- Fotos
- Flächengröße
- Planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungsplan)
- Verkaufspreis (Angabe Eigentümer)
- Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)
- Name und Adresse des Eigentümers
- Alle Informationen der Grundstücksdatenbank, soweit die Vorgaben des Datenschutzes nicht verletzt werden.

Das Baulandkataster in der Ausbaustufe 2 erschließt drei große Vorteile:

- Die Kommune kann erkennen, wie viele Grundstücke tatsächlich dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.
- Aufbau einer Datengrundlage, die bei entsprechender Veröffentlichung zur Belebung des Grundstücksmarktes beiträgt. In dieser Ausbaustufe ist im Gegensatz zum Baulandnachweis gemäß §200 BauGB klar erkennbar, welche Grundstücke tatsächlich dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.
- Alleine durch das kommunale Engagement in diesem Marktsegment werden positive Impulse gesetzt.



Müller & Richter GbR · Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Vermessung und Geoinformation
Herzbachweg 71 · 63571 Gelnhausen · Telefon: 06051/9260-0 · Telefax: 06051/9260-10
E-Mail: vermessung@geo-muerich.de · www.geo-muerich.de