

Fragen und Antworten

zum Baulandkataster nach § 200 (3) BauGB für Wohnen der Stadt Jena

Was ist ein Baulandkataster?

Ein Baulandkataster beinhaltet unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke innerhalb der bebauten bzw. bebaubaren Siedlungsflächen einer Stadt. Die gesetzliche Grundlage – Paragraph 200 Abs. 3 des Baugesetzbuches – regelt den Rahmen für eine Veröffentlichung dieser Flächen. Betroffene Eigentümer können einer Veröffentlichung ihrer Flächen widersprechen.

Bei dem Baulandkataster handelt es sich um ein Instrument, das bereits von einer Vielzahl deutscher Städte genutzt wird, um die Bebauung von Baulücken und nur geringfügig genutzten Bauflächen zu forcieren. Inhalt des Katasters sind Informationen zu Grundstücken wie Flur- und Flurstücksnummer, Straßenname oder Angaben zur Grundstücksgröße.

Wozu dient ein Baulandkataster?

Mit dem Baulandkataster können sich Bauwillige einen Überblick über vorhandene und theoretisch mobilisierbare Baulandpotenziale 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.

Damit können die technische Erschließung (z. B. Strom, Gas, Kanal) effizient genutzt, Kosten gespart und der Verkehrsaufwand reduziert werden. Dies hat nicht nur ökologische, sondern angesichts des demografischen Wandels auch soziale und wirtschaftliche Vorteile.

Welche Flächen werden aufgenommen?

Das Baulandkataster beinhaltet alle bekannten unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücke innerhalb des unbepflanzten Innenbereichs, die sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind. Konkrete Fragen des Grundstückseigentümers zur Bebaubarkeit des Flurstückes bzw. Klärung möglicher Grundlagen, die für eine Bebauung erfüllt sein müssen, können in einem Beratungsgespräch mit dem Fachdienst Stadtplanung im Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt erörtert werden. Wir weisen darauf hin, dass die verkehrliche und medienseitige Erschließung des/der Grundstücke/s noch nicht abschließend geprüft wurde/n.

Das Baulandkataster wird regelmäßig aktualisiert. Trotzdem kann von Seiten der Stadt Jena nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke beziehungsweise Flächen zwischenzeitlich bebaut sind. Für die im Baulandkataster veröffentlichten Daten wird von Seiten der Stadt Jena keine Gewährleistung für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit übernommen.

Liegt mit der Veröffentlichung eines Grundstücks automatisch Baurecht vor?

Aus dem Baulandkataster können keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

„Die Aufnahme eines Grundstücks in das Baulandkataster ersetzt nicht die Baugenehmigung und sagt sie auch nicht zu. [...] Denn die Aufnahme eines Grundstücks in das Baulandkataster begründet kein Baurecht und behauptet ein solches Recht auch nicht, da auch Grundstücke aufgenommen werden, die erst in absehbarer Zeit bebaubar, also aktuell gerade nicht bebaubar sind.“ (Quelle: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: Baugesetzbuch, Kommentar § 200 Abs. 3)

Die Bebaubarkeit des jeweiligen Grundstücks beziehungsweise der jeweiligen Fläche kann im Einzelfall im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages von den zuständigen Fachbehörden der Stadtverwaltung Jena geprüft werden. Eine Haftung dafür, dass die im Baulandkataster veröffentlichten Grundstücke beziehungsweise Flächen sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind, wird von Seiten der Stadt Jena nicht übernommen.

Fragen und Antworten

zum Baulandkataster nach § 200 (3) BauGB für Wohnen der Stadt Jena

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 Aufnahme des Grundstücks in das Baulandkataster keine Baugenehmigung ersetzt oder diese zusagt. Ein Widerspruch gegen die Veröffentlichung des Grundstücks im Baulandkataster hat zur Folge, dass die Fläche nicht im Baulandkataster auf der Internetseite der Stadt Jena veröffentlicht wird.

Werden die Daten der Grundstückseigentümer öffentlich gemacht (Datenschutz)?

Die Veröffentlichung des Baulandkatasters erfolgt gemäß § 200 (3) Baugesetzbuch. Aus Datenschutzgründen enthält das Baulandkataster keine Angaben über Grundstückseigentümer und deren Verkaufsbereitschaft. Es werden weder private Daten noch Namen von Eigentümern oder Eigentumsverhältnisse öffentlich gemacht oder an interessierte Bauwillige weitergeleitet.

Wie kommt der Kontakt zwischen Grundstückseigentümer und Interessent zustande?

Interessierte Bauwillige können sich bei der Stadtverwaltung melden und ihre Interessenbekundung für ein Grundstück einreichen. Die Interessenbekundung/en wird/werden 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.

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 zum nächstmöglichen Zeitpunkt aus der im Internet veröffentlichten Datenerfassung entfernt.