

# Der Amtliche Lageplan

---

Der Amtliche Lageplan nach der Bauvorlagenverordnung ist immer wieder Gegenstand von intensiven Diskussionen über seine Funktion und Notwendigkeit im bauaufsichtlichen Verfahren. Im Zuge der Bemühungen um Entbürokratisierung, Deregulierung und den Abbau von Normen und Standards stehen die bauaufsichtlichen Verfahren und damit verbunden der Amtliche Lageplan verstärkt auf dem Prüfstand. Dabei sollten die Erfahrungen derjenigen einbezogen werden, die mit dem Amtlichen Lageplan in der täglichen Praxis arbeiten. Nachfolgend sind daher Beiträge zusammengestellt, die sich aus Sicht des BDVI Brandenburg, der Bauaufsichtsbehörde und eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs mit der derzeitigen Situation und Bedeutung sowie der Zukunft des Amtlichen Lageplans auseinandersetzen.

---

Wolfgang Schultz

## Der Amtliche Lageplan – ein effizientes Werkzeug im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren

Vermessungstechnische Leistungen sind unverzichtbarer und integraler Bestandteil jeder Planung und Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen. Die Bebaubarkeit eines Grundstücks sachgerecht zu entscheiden und die damit verbundenen Nachbarinteressen gebührend zu berücksichtigen, ist ohne Kenntnis der rechtmäßigen Grenzen und der vorhandenen Bebauung nicht möglich.

### Der Amtliche Lageplan als Bauvorlage

Der Amtliche Lageplan bildet auf der Grundlage vermessungstechnischer Ermittlungen das gesamte Spektrum der für die Planung und Ausführung von Bauvorhaben wesentlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab und führt eine Vielfalt rechtlicher, technischer und interpretativer

Fragen zusammen. Der Amtliche Lageplan ist in einem modernen Bauantragverfahren, wie es in Brandenburg praktiziert wird, gar nicht mehr weg zu denken, denn er gibt der unteren Bauaufsichtsbehörde den erforderlichen Gesamtüberblick für die grundsätzliche Beurteilung eines Bauvorhabens. Dabei garantiert der Amtliche Lageplan insbesondere rechtsverbindliche Aussagen zu den Grundstücksgrenzen. Er beurkundet die rechtmäßige Grenzsituation des Baugrundstücks auf der Grundlage der örtlichen Vermessung von Grenzen unter umfassender fachkundiger Auswertung aller vorliegenden Katasterinformationen. Damit stellt der Amtliche Lageplan eine der wichtigsten Bauvorlagen und die wesentliche Grundlage für die rechtssichere Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens dar. Mit der integrierten

Darstellung aller relevanten Rahmenbedingungen liefert der Amtliche Lageplan den unteren Bauaufsichtsbehörden eine optimale Entscheidungsgrundlage und dient damit dem Gemeinwohl sowie der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Die entsprechend dieser grundlegenden Bedeutung hohe Akzeptanz des Amtlichen Lageplans bei den unteren Bauaufsichtsbehörden verdeutlichen die am 1. Juni 2006 von der Kienbaum Management Consultants GmbH vorgestellten Erhebungsergebnisse der „Evaluation der Brandenburgischen Bauordnung“. Sechs von sieben befragten unteren Bauaufsichtsbehörden bestätigten, dass sich der Amtliche Lageplan als Bestandteil der Bauvorlagen bewährt hat und regten darüber hinaus die verstärkte Integration von Amtlichem Lageplan, objektbezogenem Lageplan sowie Grundstücksentwässerungs- und Außenanlagenplan an. Die Standardisierung und Typisierung der Bauvorlagenverordnung wurde von Verwaltungsseite ohne Ausnahme als zweckdienlich angesehen.

### **Beitrag zur Entbürokratisierung**

Durch seine mit öffentlichem Glauben versehene Beurkundung stellt der Amtliche Lageplan einen unverzichtbaren Beitrag zum Bürokratieabbau dar. Schließlich erschöpft sich Entbürokratisierung nicht in der Eindämmung der Normenflut, Deregulierung oder Entstaatlichung; Entbürokratisierung bedeutet auch Verwaltungsvereinfachung. Und indem die Bauaufsichtsbehörde auf die Richtigkeit der öffentlich beurkundeten Inhalte der Bauvorlage vertrauen kann, führt der Amtliche Lageplan unmittelbar zu einer Reduzierung staatlicher Prüfungen und trägt damit entscheidend zu einer nachhaltigen Beschleunigung von Bauvorhaben bei. Durch die

Verwaltungsvereinfachung erhöht sich die Verantwortung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) bzw. der behördlichen Vermessungsstellen, indem sie die uneingeschränkte Haftung für die Richtigkeit der beurkundeten Inhalte des Amtlichen Lageplans übernehmen. Darin ist nicht zuletzt die Festschreibung des Amtlichen Lageplans als hoheitliche Aufgabe begründet, die laut Brandenburgischer Bauvorlagenverordnung nur von ÖbVI oder behördlichen Vermessungsstellen wahrgenommen werden darf.

### **Zusatzfunktionen des Amtlichen Lageplans**

Über die Verwendung in den Bauaufsichtsbehörden hinaus garantiert der Amtliche Lageplan dem Bauherrn ein hohes Maß an Investitionssicherheit. Dieser erhält durch die vermessungstechnische Leistung eine gesicherte und umfassende Bauvorlage zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften und damit Rechts- und Planungssicherheit zur Abwehr unbegründeter nachbarrechtlicher Ansprüche. Aber auch die Nachbarn erhalten durch den Amtlichen Lageplan wirksamen Schutz vor einer unzulässigen Beeinträchtigung ihres Grundeigentums. Oft ist er einzige Grundlage bei der Nachbarbeteiligung nach § 64 der Brandenburgischen Bauordnung und damit ein wirksames Instrument, um der allgemein steigenden Anzahl von Nachbarschaftsklagen entgegenzuwirken.

Der Amtliche Lageplan ist bereits in der Planungsphase ein grundlegendes Dokument. Er gestattet zum Beispiel eine genehmigungsfähige Einordnung des Bauvorhabens, wenn Bauherr und Objektplaner ein Bauanzeigeverfahren vorsehen und sich dabei in Eigenverantwortung ein

vollständiges Bild über die Zulässigkeit ihres Vorhabens verschaffen müssen. Gleichmaßen ist er unverzichtbare Grundlage zur optimalen Ausnutzung des Bauraums. Angesichts der Bestrebungen um flächensparendes Bauen kommt ihm damit eine erhöhte Bedeutung für den Ressourcenschutz zu. Den Belangen des Natur- und Umweltschutzes trägt die Aufnahme und Darstellung der ökologisch zu bewertenden Topographie und des Baumbestands Rechnung.

Neben den Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren spielt auch die Weiterentwicklung des Amtlichen Lageplans durch die Eigentümer der Grundstücke für die Bauwerksabsteckung, die Gebäudeeinemessung, die Gestaltung von Außenanlagen, die Eintragung von Medienträgern oder Dienstbarkeiten als Beleg gegenüber Ämtern, Banken oder Versicherungen eine wachsende Rolle.

### **Zukunftsperspektiven**

Wenn man die gegenwärtigen technischen Veränderungen betrachtet, gewinnt der Amtliche Lageplan auf der Basis einer sich rasant entwickelnden Geodateninfrastruktur (GDI) und den kommenden Möglichkeiten digitaler Bauanträge noch wesentlich an Bedeutung. Es ist nur eine Frage der Zeit, wann Bauvorlagen digital erstellt, bearbeitet und beschieden werden. Die Georeferenzierung des Bauvorhabens in den Amtlichen Bezugssystemen stellt dabei den Schlüssel zu einer modernen, auf GIS-Technologien basierenden Verwaltungstätigkeit dar. Ausschlaggebend für eine effiziente Datenverwendung im Rahmen des eGovernments ist deshalb die in der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung verankerte Forderung, den Amtlichen Lageplan im amtlichen

Lage- und Höhenbezugssystem zu erstellen. Gerade für das in Brandenburg erfolgreich realisierte Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung wird sich die Amtliche Georeferenzierung beim Einsatz entsprechender GIS-Technologien als wesentlicher Katalysator im Verfahrensablauf erweisen. In der Anwendung dieser Technologien steckt das Potential für eine tatsächliche und für alle am Bau Beteiligten spürbare Entbürokratisierung, was nicht zuletzt als ein wichtiger Beitrag für den Investitionsstandort Brandenburg einzuschätzen ist.

### **Neuaufgabe des Kommentars zum Amtlichen Lageplan**

Die Bedeutung des Amtlichen Lageplans ist mit der Entwicklung des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts als umfassende Visualisierung des Bauvorhabens weiter gewachsen. Das gilt für komplizierte Sachverhalte großräumiger Bauvorhaben und für Vereinfachungen im Baugenehmigungsverfahren, zum Beispiel das Bauanzeigeverfahren, gleichermaßen.

Die Landesgruppe Brandenburg im Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V. (BDVI) hat sich deshalb entschlossen, den bereits im Juli 2002 in erster Auflage erschienenen und mittlerweile vergriffenen „Kommentar zum Amtlichen Lageplan“ neu herauszugeben. Ende vergangenen Jahres wurde mit dieser zweiten Auflage eine vollständige Neubearbeitung des Kommentars zum Amtlichen Lageplan vorgelegt, die dem aktuellen Stand der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung entspricht und die Neuregelungen des zweiten Änderungsgesetzes zur Brandenburgischen Bauordnung berücksichtigt. Auf insgesamt 75 Seiten werden Fragen über die Notwendigkeit,



den Inhalt und die Anfertigung beantwortet und Hinweise zum Amtlichen Lageplan im bauaufsichtlichen Verfahren sowie zur weiterführenden Nutzung gegeben. Die Kommentierung orientiert sich an den in der Bauvorlagenverordnung definierten Hauptinhalten des Amtlichen Lageplans. Im Vordergrund stehen die auf vermessungstechnischen Ermittlungen basierenden rechtlichen, technischen sowie interpretativen Fragestellungen, die im Amtlichen Lageplan zusammengefasst sind. Sämtliche in § 2 der Bauvorlagenverordnung vorgeschriebenen Inhalte sind ausführlich erläutert und mit aussagekräftigen Darstellungsbeispielen illustriert. Darüber hinaus wird besonderes Augenmerk auf die Integration von Amtlichem Lageplan und objektbezogenem Lageplan gelegt. Denn erst mit dem Projekteintrag werden im Amtlichen Lageplan alle entscheidungsrelevanten geometrischen, rechtlichen sowie sonstigen Belange zum Grundstück und dem Bauvorhaben im Zusammenhang ablesbar. Die im Kommentar enthaltenen Musterlagepläne zeigen, dass die integrierte Darstellung des Amtlichen Lageplans und der geplanten baulichen Anlagen möglich ist, ohne dass die Übersichtlichkeit darunter leidet. Darüber hinaus wird veranschau-

licht, dass auch Außenanlagenplan und Grundstücksentwässerungsplan mit dem Amtlichen Lageplan kombiniert werden können, sofern die eindeutige Lesbarkeit gewahrt bleibt.

Die zeichnerische Ausgestaltung der Musterlagepläne ist das in der Arbeitsgruppe Baurecht im BDVI Brandenburg zusammengetragene Ergebnis der langjährigen Praxis zahlreicher ÖbVI. Damit können Kommentar und Musterlagepläne zu einer Standardisierung im Sinne einer einheitlichen grafischen Darstellung und Transparenz im Erscheinungsbild beitragen.

Der Kommentar zum Amtlichen Lageplan wendet sich an alle Mitarbeiter in den Bauaufsichtsbehörden, die Bauvorlagen prüfen, an alle Bauingenieure und Architekten, die als Objektplaner und Bauvorlageberechtigte tätig sind, an die ÖbVI und behördlichen Vermessungsstellen, die Amtliche Lagepläne erstellen und nicht zuletzt an Bauherren und Investoren, die Amtliche Lagepläne in Auftrag geben und nutzen. Bestellungen können an die Geschäftsstelle der BDVI-Landesgruppe Brandenburg (Madlower Hauptstraße 7, 03050 Cottbus; Tel. (03 55) 58 44 3.14 oder [info@bdvi-brandenburg.de](mailto:info@bdvi-brandenburg.de)) gerichtet werden.

Markus Beck

## **Die Notwendigkeit des Amtlichen Lageplans im bauaufsichtlichen Verfahren aus Sicht einer unteren Bauaufsichtsbehörde**

„Der Amtliche Lageplan ist kein notwendiger Bestandteil .... Die Erstellung des Amtlichen Lageplanes dauert zu lange und behindert so den Ablauf.... Der Amtliche

Lageplan wird für dieses spezielle Verfahren nicht benötigt, weil.... Der Amtliche Lageplan ist zu teuer.“ Diese oder ähnliche Äußerungen hören die Mitarbeiter in

den Bauaufsichtsbehörden von den am Bau Beteiligten beinahe täglich. In den unbestreitbar wirtschaftlich schwierigen Zeiten im Bereich des Bauwesens, sei es nun auf der Seite der Bauherren oder auf Firmenseite, wird natürlich versucht, Kosten einzusparen. Dieser Versuch ist an sich auch als legitim zu betrachten, geht jedoch im Bereich des Amtlichen Lageplans oft am Ziel vorbei. Ohne die unbedingt notwendigen Planunterlagen ist eine Beurteilung des Bauvorhabens nicht möglich.

### **Der Amtliche Lageplan aus Ämtersicht**

In der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorIV) ist der Amtliche Lageplan für die Mehrzahl der bauaufsichtlichen Verfahren als Bauvorlage vorgesehen. Damit ist die Bauaufsichtsbehörde formal berechtigt, den Amtlichen Lageplan in diesen Verfahren als Bauvorlage zu fordern. Diese formale Berechtigung tritt jedoch vor dem Hintergrund der Inhalte eines Amtlichen Lageplans in den Schatten. Der Amtliche Lageplan enthält Tatbestände an Grund und Boden wie z.B. die Grenzen und den Flächeninhalt eines Grundstücks, den Bestand an geschützten Bäumen oder die vorhandene Bebauung. Diese Informationen sind in dem jeweiligen Verfahren von erheblicher Bedeutung. Zum einen entscheiden sie im Falle von Bäumen über die Notwendigkeit eines Fällantrags, zum anderen sind sie im Falle von Abständen der Bebauung von Grenzen zu Nachbargrundstücken von erheblicher Relevanz in der Problematik der Nachbarrechte. Dem Amtlichen Lageplan kommt mit dieser Multifunktionalität eine hohe Bedeutung im Rahmen des Verfahrens zu.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass eine Darstellung der geplanten Bebauung und der jeweiligen Abstandsflächen im Amtlichen Lageplan von der Bauaufsicht favorisiert wird. Vorgesehen ist diese Darstellung leider immer noch im objektbezogenen Lageplan.

Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist der Lageplan einer der wichtigsten Bauvorlagen überhaupt. Anhand der dargestellten Tatbestände für das Baugrundstück ist ein schneller Überblick über die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit möglich. Dies setzt eine vollständige Plandarstellung des Baugrundstücks und auch der angrenzenden Grundstücke mit den baurechtlich relevanten Tatbeständen voraus. In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle sind die eingereichten Amtlichen Lagepläne auch von entsprechender Qualität, so dass eine erhebliche Vereinfachung für das Verfahren erreicht werden kann. Leider sind aber teilweise auch erhebliche Qualitätsunterschiede bei der Erarbeitung der Lagepläne zu erkennen. Mängel, die oftmals auf den ersten Blick nicht zu erkennen sind, sind dann letztendlich häufig der Ausgangspunkt von Nachbarschaftsstreitigkeiten. Als Beispiel hierfür sind Angaben von Höhen auch auf den Nachbargrundstücken zu nennen. Auch die unterschiedlich gehandhabte Eintragung von Bäumen im Plan durch die ÖbVI birgt immer wieder Schwierigkeiten für das Verfahren und führt letztendlich zu einer unnötigen Verfahrensverlängerung.

### **Die Zukunft des Amtlichen Lageplans**

Um den Amtlichen Lageplan ohne jede Diskussion als notwendige Bauvorlage akzeptieren zu können, muss er aus der

Sicht der Bauaufsichtsbehörde folgende Bedingungen erfüllen:

- Der Lageplan muss sämtliche Informationen über das Grundstück enthalten, die für das entsprechende Genehmigungsverfahren relevant sind.
- Der Amtliche Lageplan muss die beurteilungsrelevanten Tatbestände einfach und möglichst auf einen Blick darstellen.
- Der Amtliche Lageplan muss landesweit von einer einheitlichen Qualität sein, die es allen Bauaufsichtsbehörden ermöglicht, diesen als standardisierte Bauvorlage anzusehen.

Wenn diese Kriterien erfüllt sind, ist es dem Bauherren sicherlich leicht zu erklären, warum er die finanziellen Mittel zur Erstellung des Lageplans aufwenden soll. Ein weiterer Schritt zur Erhöhung der Akzeptanz des Lageplans ist eine Überarbeitung der Gebührenordnung. Diese Überarbeitung soll jedoch nicht unbedingt zwingend mit einer Absenkung der Gebühren verbunden sein; eine Nachvollziehbarkeit der Ermittlung wäre in den meisten Fällen von erheblicher problemlösender Bedeutung.

## Fazit

Bei einem Wegfall des Amtlichen Lageplans als notwendige Bauvorlage in den entsprechenden Genehmigungsverfahren nach Brandenburgischer Bauordnung wird eingeschätzt, dass es in der Vielzahl von Fällen zu erheblichen Mehraufwendungen im Bereich der Ermittlung der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse kommen wird. Da diese Mehraufwendungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erledigt werden müssen, ist mit einer Verlängerung der Genehmigungsverfahren zu rechnen.

Bei einer entsprechenden Vereinfachung aller relevanten Darstellungen im Amtlichen Lageplan ist dieser aus heutiger und aus zukünftiger Sicht aus dem Baugenehmigungsverfahren nicht wegzudenken. Die Mehrfachdarstellungen in den einzelnen Lageplanvarianten sollten umgehend beseitigt werden, so dass jeder Inhalt nur einmal auftaucht und zu bewerten ist.

Nur mit dem Amtlichen Lageplan als Urkunde von einem ÖbVI ist sichergestellt, dass alle öffentlich-rechtlich relevanten Belange einwandfrei dargestellt werden.

Gunter Rodemerk

## Die Zukunft des Amtlichen Lageplans

Während sich die aktuelle Bedeutung des Amtlichen Lageplans in Brandenburg schon in der gesetzlichen Anforderung widerspiegelt, soll hier eine Antwort auf die Frage nach der zukünftigen Berechtigung des Amtlichen Lageplans innerhalb der Bauvorlagen gegeben werden. Dabei wird Bezug auf die Diskussion zur Übernahme der bundeseinheitlichen Musterbauvorlagenverordnung genommen.

Im Verlauf der letzten Jahre wurde der Ruf nach Entbürokratisierung und Verschlankung des Staates immer lauter. Angesichts leerer öffentlicher Kassen, globaler Probleme und einem ungebrems-ten Preiskampf wurde dieser Ruf schnell zum Zeitgeist und immer wieder gern medienwirksam zur Durchsetzung unterschiedlichster Interessen aufgegriffen. So ist es nachvollziehbar, dass diese Themen

auch nicht vor dem Baurecht Halt machen. Es lässt sich jedoch beobachten, dass aus „Entbürokratisierern“ schnell Verfechter von Recht und Gesetz werden, wenn sie selbst betroffen sind - sei es durch das eigene Bauvorhaben oder die Bauaktivität des Nachbarn. An dieser Stelle ist primär die Frage zu klären, ob man die tief in der mitteleuropäischen Tradition stehenden, und wie ich meine, angesichts knapper Bodenressourcen und hoher Sicherheits- und Lebensstandards berechtigten Normen halten möchte, oder ob man sich an den Baugewohnheiten anderer Kulturen orientiert und bauherrliche Willkür maßgebend werden soll. Dies betrifft insbesondere den Brandschutz sowie das Abstandsflächenrecht zugunsten ausreichender Belichtung, Belüftung und Wahrung einer angemessenen Nachbardistanz. Vor diesem Hintergrund sollte die Frage nach der künftigen Notwendigkeit und Qualität von Bauvorlagen diskutiert werden.

### **Anmerkungen zur Musterbauvorlagenverordnung hinsichtlich der Bauvorlage „Lageplan“**

Auch in Brandenburg steht die Ablösung der landesspezifischen Bauvorlagenverordnung durch die Musterbauvorlagenverordnung des Bundes zur Diskussion. Bei einer Umsetzung des jetzigen Bearbeitungsstands der Musterbauvorlagenverordnung würde der derzeit geforderte Amtliche Lageplan durch einen (einfachen) Lageplan, der auf Grundlage der Amtlichen Flurkarte zu erstellen ist, ersetzt werden. Hinsichtlich des Inhalts dieses in der Musterbauvorlagenverordnung benannten Lageplans besteht seitens des Berufsverbands der ÖbVI kein grundsätzlicher Diskussionsbedarf. Hier dürften die Forderungen der im Baugewerke-

verfahren Beteiligten maßgebend gewesen sein; es besteht weitgehende Übereinstimmung mit dem Amtlichen Lageplan. Dennoch ergibt sich aus den nachfolgend benannten Gründen ein wesentlicher Änderungsvorschlag zum Wortlaut der Musterbauvorlagenverordnung: an Stelle des Lageplans sollte weiterhin der auf örtliche Vermessung basierende Amtliche Lageplan als Regelbauvorlage gefordert werden. Während der darzustellende Inhalt unberührt bliebe, ergäbe sich ein wesentlicher Qualitätsunterschied – die Rechtsverbindlichkeit der geometrischen Darstellung, insbesondere der Katastergrenzen und Gebäude des Baugrundstücks und seiner Umgebung.

### **Ist die Amtliche Flurkarte zur Erstellung von Bauvorlagen geeignet?**

Die Amtliche Flurkarte liegt in absehbarer Zeit bundesweit, also auch in Brandenburg, als Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) flächendeckend digital vor. Zielstellung der mit EU-Fördermitteln unterstützten forcierten ALK-Einrichtung war in erster Linie die Flächendeckung mit hoch strukturierten und vielseitig nutzbaren Daten. Um angesichts der immensen Datenmengen ein zeitnahes Ergebnis präsentieren zu können, musste der Vermessungsaufwand auf ein Minimum reduziert werden, leider zu Lasten der geometrischen Genauigkeit der ALK. Dieser Umstand ist für viele Nutzer bedeutungslos und wurde bewusst in Kauf genommen. Nach flächenhafter Fertigstellung der ALK wird die Verbesserung der Genauigkeit im Mittelpunkt der Arbeit der Vermessungsbehörden stehen.

Das Erscheinungsbild der ALK in hoher grafischer Qualität lässt auf eine eben-

so hohe Lagegenauigkeit der Elemente, zum Beispiel der Grenzpunktkoordinaten schließen. Dies ist leider ein Trugschluss, da die ALK zu 95 % ein digitalisiertes Abbild der historischen Flurkarte ist. Die Digitalisierung dieser alten Flurkartenvorlagen konnte nur Lagegenauigkeiten im Meterbereich hervorbringen.

Ein Fehler in der Grenzlänge in der zu Grunde liegenden Flurkarte im üblichen Maßstab 1:3 000 von nur 0,5 mm bedeutet 1,5 m Fehler in der Natur! Darüber kann auch die digitale Bereitstellung der Flurkarte oder ein Ausdruck im Maßstab 1:500 nicht hinwegtäuschen. Durch die Auswertung verschiedenster Quellen wie Karten und Luftbilder kommt es zusätzlich zu Spannungen zwischen Grenzen und Gebäuden (Inhomogenitäten).

Die Darstellung von Objekten (Flurstücke und Gebäuden) in der Amtlichen Flurkarte in Form der ALK unterliegt drei Fehlerkomponenten, die einzeln oder kombiniert auftreten können:

1. Die absolute Verschiebung der Präsentationskoordinaten zum Amtlichen Bezugssystem (Abb. 1).
2. Die relative Ungenauigkeit der Geometrie der Objekte (Abb. 2).
3. Die inhomogene Darstellung von Grenzen und Gebäuden (Abb. 3).

Während die erste Komponente die Absteckung eines Neubaus im Amtlichen Bezugssystem (zum Beispiel mittels satellitengestützter Verfahren) erschwert und in der Bauphase umfangreiche örtliche Grenzuntersuchungen erforderlich werden lässt, können die zweite und dritte Komponente sogar die geplante und genehmigte Bebauung verwerfen.

Beispiel: Ein Baugrundstück, welches in der Amtlichen Flurkarte mit 16 m Breite

## Fehlerkomponenten bei der Objektabbildung in der Amtlichen Flurkarte

Objektdarstellung (fehlerbehaftet) in Flurkarte - gestrichelt schwarz

Objektdarstellung (fehlerfrei) im Amtlichen Lageplan - durchgezogen rot

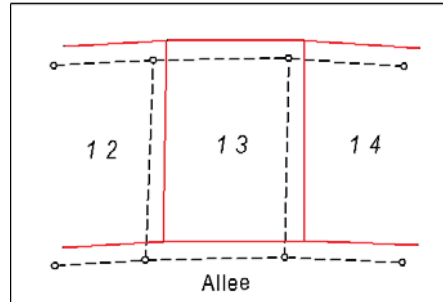


Bild 1: Verschiebung (absolut) zum Amtlichen Lagebezug

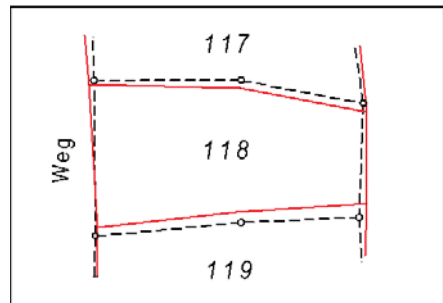


Bild 2: Relative Ungenauigkeit der Objektgeometrie

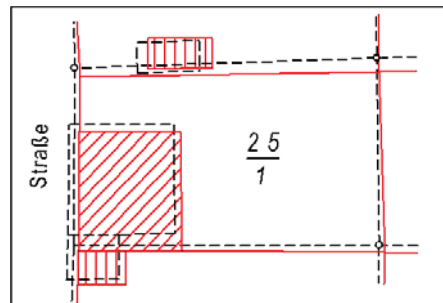


Bild 3: Fehlerhafter Bezug zwischen Grenzen und Gebäuden (Inhomogenität)

dargestellt ist, hat eine tatsächliche Breite von 14,50 m. Grenzsteine zur örtlichen Überprüfung sind oft nicht vorhanden, die gesetzliche Abmarkungspflicht steht ohnehin zur Disposition. Somit gehen der auf Grundlage der Flurkarte erstellte Lageplan und die darauf aufsetzende Planung von 16 m nutzbarer Grundstücksbreite aus. Dieser Fehler in den Bauvorlagen führt dann oft zur Nichteinhaltung der nachbarschützenden Grenzabstände bzw. zur Überbauung. Die geplante Bebauung ist nicht realisierbar, im schlimmsten Fall droht bei nachträglichem Bekanntwerden der Abriss.

Die Übertragung der Haftung an den Bereitsteller der Flurkarte ist regelmäßig ausgeschlossen, da vorab auf die Lageungenauigkeit bei der Darstellung hingewiesen wurde.

## Fazit

Ein auf Grundlage der Amtlichen Flurkarte, auch in Form der ALK, erstellter Lageplan kann den Qualitätsanforderungen an rechtssichere Bauvorlagen nicht gerecht werden.

Die Einrichtung der ALK erfolgte nicht mit dem Ziel, flächendeckende Grundlagen für Bauvorlagen bereitzustellen, sondern allgemeinen wirtschaftlichen und administrativen Interessen optimal zu entsprechen.

Auf Grund der hohen Genauigkeitsanforderungen an die Darstellung von Grenzen und Gebäuden in Bauvorlagen bedarf es weiterhin der Auswertung des Katasterzahlennachweises und einer örtlichen Vermessung, so wie es die Herstellung eines Amtlichen Lageplans gebietet.

In Folge hoher Baulandpreise und damit kleiner werdender Baugrundstücke steigt der Wunsch zur maximalen Auslastung der Baugrundstücke. Diese Tendenz ist

zunehmend, d. h. bei minimaler Grenznähe der Bauwerke spielt die Genauigkeit und Sicherheit der Grenz- und Gebäudedarstellung im Lageplan die entscheidende Rolle. Die Forderung, den Amtlichen Lageplan als Regelbauvorlage beizubehalten, liegt somit auch im Interesse des Bauherren, des Nachbarschutzes und damit des Rechtsfriedens.

