

Der Amtliche Lageplan – Rechtssicherheit für Verwaltung, Bauherren und Nachbarn

GUNTER RODEMERK | POTSDAM

VORBEMERKUNGEN

Bereits im Jahr 2006 wurden in der »Vermessung Brandenburg«, der Zeitschrift des amtlichen Vermessungswesens im Land Brandenburg, Beiträge über den Nutzen des Amtlichen Lageplanes veröffentlicht.

Nach der Anfrage der Redaktion des FORUM bezüglich einer Aktualisierung und Neuauflage haben die Autoren nach dem Durchsehen der damaligen Texte festgestellt, dass diese nichts an Aktualität verloren haben. Aus diesem Grunde wurden nur wenige inhaltliche Veränderungen vorgenommen, wie die Berücksichtigung der bereits vollzogenen Umstellung auf das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) im Land Brandenburg oder der diskutierte Wegfall von Abstandsflächen im unbeplanten Innenbereich bezüglich der bevorstehenden Angleichung der Landesbauordnung an die Musterbauordnung.

Schon 2006 hatte die Zusammensetzung der unterschiedlichen beruflichen Herkunft der Autoren das Ziel, den Amtlichen Lageplan aus verschiedenen Blickwinkeln zu betrachten und unvoreingenommen zu beurteilen. Da Veröffentlichungen vonseiten des freien Berufsstandes immer ein wenig den Verdacht auf Werbung in eigener Sache hervorrufen, ist es umso wertvoller, dass sich hier der Fachbereichsleiter Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur der Landeshauptstadt Potsdam zu Wort meldet.

Als Konsens der damaligen Veröffentlichung und im Rückblick auf die dazwischenliegende siebenjährige Genehmigungspraxis mit der Bauvorlage Amtlicher Lageplan im Land Brandenburg kann dessen uneingeschränkter Nutzen für das Genehmigungsverfahren attestiert werden.

Innerhalb der letzten Jahre hat sich dabei auch die vom Mitautor, Herrn Beck, befürwortete und im Nutzen unbestrittene

Eintragung des geplanten Bauvorhabens und seiner Abstandsflächen in den Amtlichen Lageplan flächendeckend im Land Brandenburg durchgesetzt. Zum Verständnis muss der Leser wissen, dass nach der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung standardmäßig das Bauvorhaben in einem separaten objektbezogenen Lageplan darzustellen und die Übernahme in den Amtlichen Lageplan nur als Alternative vorgesehen ist. Bei einer Novellierung der Bauvorlagenverordnung sollte diese Erfahrung mitberücksichtigt werden. Die zwingende Eintragung des geplanten Bauvorhabens in den Amtlichen Lageplan könnte den objektbezogenen Lageplan des Planers überflüssig machen und die Anzahl der Bauvorlagen reduzieren.

Der Amtliche Lageplan erlaubt den Bauaufsichtsbehörden eine umfassende Gesamtbeurteilung des geplanten Bauvorhabens, woraus eine hohe Rechtssicherheit bei der Bescheidung von Bauanträgen resultiert. Die Beurteilung kann ohne örtliche Ansicht des Baugrundstückes aus der Aktenlage heraus erfolgen, da der Amtliche Lageplan die dreidimensionale Anordnung des Antragsgegenstandes auf dem Baugrundstück erkennen lässt.

Die für die nachbarrechtlichen Belange des Bauvorhabens relevanten Tatbestände werden von den freiberuflichen Vermessungsstellen ermittelt, dargestellt und mit dem öffentlichen Glauben beurkundet. Da die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben, wie z. B. Grenzabstände, bei der Vermessungsstelle liegt, werden die öffentliche Verwaltung, insbesondere die Bauaufsichtsbehörden, erheblich entlastet. Dies stellt einen spürbaren Beitrag zur Effizienzsteigerung des Genehmigungsverfahrens und damit zur Entbürokratisierung dar.

Aufgrund des fehlenden Wohnraumes in vielen deutschen Städten wird von der Politik ein verstärkter Wohnungsbau gefordert, vom Auflegen der Eigenheimzulage ist sogar die Rede. Gefordert wird, weil wegen der vorhandenen Infrastruktur zweckmäßig,



die Verdichtung der innerstädtischen Bebauung. Daraus resultiert unweigerlich, ob mit oder ohne normierte Abstandsflächen, die zwingende Beachtung nachbarrechtlicher und gesundheitlicher Belange, wie z. B. Einhaltung der Grundstücksgrenzen und ausreichende Besonnung. Zur Lösung dieser Aufgabenstellung ist der Amtliche Lageplan nach wie vor die geeignete Grundlage.

DIE ZUKUNFT DES AMTLICHEN LAGEPLANS AUS SICHT EINES ÖBVI

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 Verschlanung des Staates immer lauter. Angesichts leerer öffentlicher Kassen, globaler Probleme und eines ungebremsten Preiskampfs 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 geringerer Qualität 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 immer wieder zur Diskussion. Bei einer Umsetzung des jetzigen Bearbeitungsstands der Musterbauvorla-

genverordnung 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 Baugenehmigungsverfahren 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: Anstelle des (auf Grundlage der Liegenschaftskarte erstellten) einfachen Lageplans sollte weiterhin der auf örtliche Vermessung und soweit erforderlich auf Grenzuntersuchung 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 LIEGENSCHAFTSKARTE ZUR ERSTELLUNG VON BAUVORLAGEN GEEIGNET?

Die Amtliche Liegenschaftskarte wird bereits in einigen Bundesländern wie auch im Land Brandenburg im System ALKIS® geführt. Die bundesweit flächendeckende Nutzung von ALKIS® ist in nächster Zeit absehbar. In das System ALKIS® migriert sind die Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK).

Ziel der zuvor in kurzer Zeit realisierten ALK-Einrichtung war in erster Linie die Flächendeckung mit den vielseitig nutzbaren Daten der Liegenschaftskarte. Um angesichts der immensen Datenvolumen ein zeitnahes Ergebnis präsentieren zu können, musste der Vermessungsaufwand auf ein Minimum reduziert werden, leider zulasten der geometrischen Genauigkeit der ALK. Dieser Umstand war für viele Nutzer scheinbar bedeutungslos und wurde bewusst in Kauf genommen. Erst nach der Fertigstellung der ALK und Überführung in das System ALKIS® wird die Verbesserung der Lagegenauigkeit im Mittelpunkt der Arbeit der Vermessungsbehörden stehen.

Das heutige Erscheinungsbild der Amtlichen Liegenschaftskarte in hoher grafischer Qualität suggeriert dem Nutzer eine ebenso hohe Lagegenauigkeit der Abbildung der Grenzen. Es scheint,

Fehlerkomponenten bei der Objektabbildung in der Amtlichen Flurkarte

Objektdarstellung (fehlerbehaftet) in Flurkarte – gestrichelt schwarz

Objektdarstellung (fehlerfrei) im Amtlichen Lageplan – durchgezogen rot

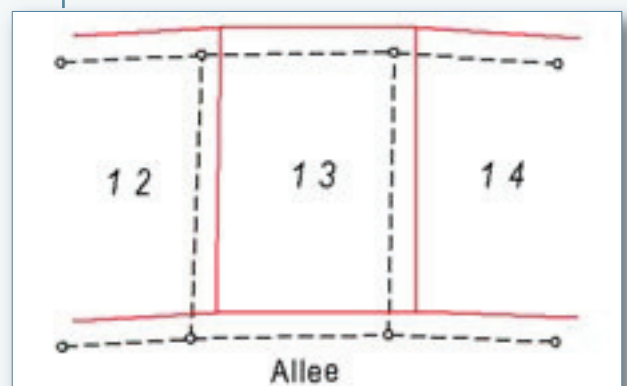


Bild 1 | Verschiebung (absolut) zum amtlichen Lagebezug

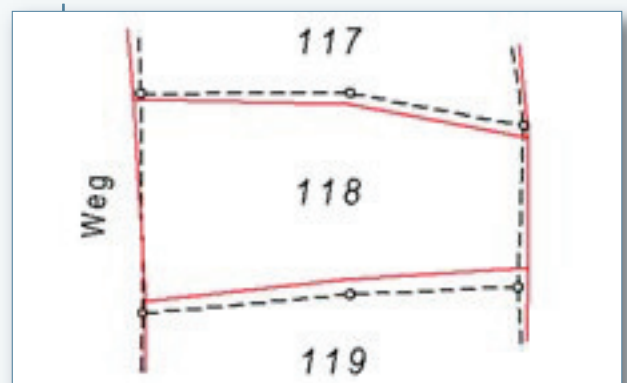


Bild 2 | Relative Ungenauigkeit der Objektgeometrie

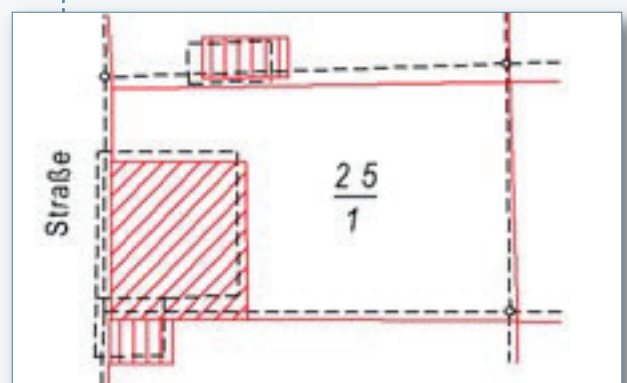


Bild 3 | Fehlerhafter Bezug zwischen Grenzen und Gebäuden (Inhomogenität)

dass sich durch entsprechendes Hineinzoomen in den Datenbestand alle Details genau ermitteln lassen. Dies ist leider ein Trugschluss, da die digitalen Daten der Liegenschaftskarte zum größten Teil durch Scannen der historischen Flurkarten gewonnen worden sind. Die Digitalisierung dieser alten Flurkartenvorlagen konnte teilweise nur Lagegenauigkeiten im Meterbereich hervorbringen.

Eine durch Papierverzug und Ansprechgenauigkeit zu erwartende Lageabweichung eines Grenzpunktes in der zugrunde 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 Daten oder ein Ausdruck im Maßstab 1:200 nicht hinwegtäuschen. Durch die Auswertung verschiedenster Quellen wie Karten und Luftbilder kam es zusätzlich zu Spannungen zwischen Grenzen und Gebäuden (Inhomogenitäten).

Die Darstellung der Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) in der digital geführten Liegenschaftskarte unterliegt drei Fehlerkomponenten, die einzeln oder kombiniert auftreten können:

- 1 | die absolute, systematische Verschiebung der Präsentationskoordinaten zum amtlichen Bezugssystem (*Abb. 1*)
- 2 | die relative, zufällige 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 (z. B. 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 dargestellt ist, hat eine tatsächliche Breite von 14,50 m. Örtlich überprüfbare Abmarkungen sind wie so oft nicht vorhanden, die gesetzliche Abmarkungspflicht steht ohnehin immer wieder zur Disposition.

Somit gehen ein auf der Grundlage der Flurkarte erstellter 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 im System ALKIS® geführten digitalen Amtlichen Liegenschaftskarte erstellter Lageplan kann den Qualitätsanforderungen an rechtssichere Bauvorlagen nicht gerecht werden.


Die zeitnahe Einrichtung der digitalen Datenhaltung im amtlichen Vermessungswesen erfolgte nicht mit dem Ziel, flächendeckende Grundlagen für Bauvorlagen bereitzustellen, sondern allgemeinen wirtschaftlichen und administrativen Interessen optimal zu entsprechen.

Aufgrund der hohen Genauigkeitsanforderungen an die Darstellung von Grenzen und Gebäuden in Bauvorlagen bedarf es bis auf wenige Ausnahmen weiterhin der Auswertung des Katasterzahlennachweises, einer örtlichen Grenzuntersuchung und Vermessung, so wie es die Herstellung eines Amtlichen Lageplans gebietet.

Dies gilt auch dann, wenn künftig Abstandsflächen nicht mehr erforderlich sein sollten, da Brandschutzabstände und Grenzbebauungen, sei es auch nur von Nebengebäuden, rechtssicherer Bauvorlagen mit zuverlässigen Grenzdarstellungen bedürfen.

Infolge hoher Baulandpreise und damit kleiner werdender Baugrundstücke steigt der Wunsch nach maximaler Auslastung der Grundstücke.

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 nicht nur im Interesse der Bauaufsichtsbehörden, sie dient dem Bauherrn, dem Schutzbedürfnis der Nachbarn und somit dem Rechtsfrieden. 



Dipl.-Ing. Gunter Rodemerk
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
rodemerk@t-online.de