



VERMEIDUNG VON HAFTUNGSRISIKEN

Inhalt und Bedeutung des amtlichen Lageplans

Der amtliche Lageplan kann ein wichtiges Hilfsmittel für den Planer sein. Er beschreibt nicht nur die geometrischen und eigentumsrechtlichen Begebenheiten eines Flurstückes, sondern auch wichtige rechtliche Aspekte. Die Ausprägung der amtlichen Lagepläne ist allerdings innerhalb der Bundesländer aufgrund der Ländergesetzgebungskompetenz sehr unterschiedlich. Der folgende Text beschäftigt sich vorrangig mit der niedersächsischen Version, kann aber bez. der vorliegenden Qualität der digitalen Karte auf andere Bundesländer übertragen werden.

Es gibt einen Trend zu immer schlechteren Planungsunterlagen aus vermessungstechnischer Sicht. Um wenige Euro für den Bauherrn zu sparen, werden teilweise nicht ausreichende Planunterlagen bestellt. Im Schadensfall haftet der Planer, wenn er unzureichende Unterlagen hinzugezogen hat. Dabei ist die Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) absolut eindeutig formuliert. Da in der Praxis aber – wie in unserer Gesellschaft überall zu beobachten – häufig eine laxere Einstellung bezüglich der einschlägigen Verordnungen festzustellen ist, haben wir einige Gedanken zum Lageplan zusammengetragen.

■ WANN BRAUCHT DER ENTWURFSVERFASSER WELCHEN PLAN?

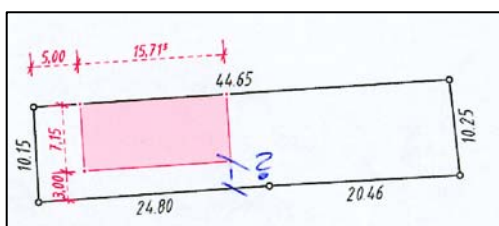
Die Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) in Niedersachsen unterscheidet als amtlichen Lageplan den einfachen Lageplan und den qualifizierten Lageplan. Entgegen landläufiger Meinung unter den Bauvorlageberechtigten gilt nicht

- großes Bauvorhaben mit großem Bauwert: qualifizierter Lageplan
- kleines Bauvorhaben: einfacher Lageplan

sondern vielmehr:

- Bauvorhaben mit Bezug zur Grenze: qualifizierter Lageplan
- Bauvorhaben mit genügend Grenzabstand: einfacher Lageplan

Beispiel: Für einen Krankenhausneubau auf einem 20.000 m² Grundstück mit Grenzabständen von 30 m kann ein einfacher Lageplan reichen. Für eine Garage, die genau zwischen ein vorhandenes Wohnhaus und eine Grenze passen soll, ist ein qualifizierter Lageplan erforderlich.





Ein einfacher Lageplan muss nach BauVorIVO folgende Angaben enthalten:

- Maßstab, Lage des Grundstücks zur Himmelsrichtung
- Grundstücksbezeichnungen: Gemeinde, Straße, Hausnummer, Grundbuch, Gemarkung, Flur, Flurstück
- Eigentümerangaben und Erbbauberechtigte
- katastermäßige Grenzen (auch Nachbargrundstücke)
- vorhandener Gebäudebestand (auch Nachbargrundstücke)
- gegebenenfalls im Liegenschaftsbuch enthaltende Hinweise auf Baulasten

Für die Erstellung der Plangrundlage wird in der Regel die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:500 bereitgestellt und mit weiteren Informationen wie den Eigentumsangaben ergänzt.

Nach § 2 (2) BauVorIVO ist dazu eine örtliche Überprüfung nicht erforderlich. Aufgrund der hinsichtlich des Gebäudebestandes nicht immer aktuellen Liegenschaftskarte und aufgrund unten beschriebener Mängel des grafischen Karteninhalts enthält der einfache Lageplan den Hinweis, dass die dargestellten Flurstücksgrenzen und der Gebäudebestand örtlich nicht überprüft wurden.

Die Haftung für die in dieser Hinsicht vollständige Plangrundlage trägt der Entwurfsverfasser.

Nach § 2 (3) muss der qualifizierte Lageplan zusätzlich noch folgende Angaben enthalten:

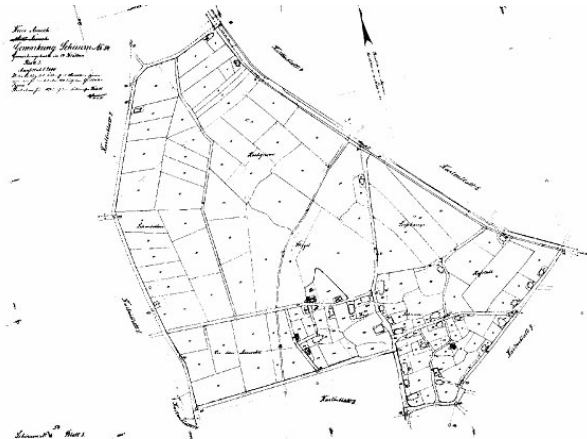
- Grundstücksabmessungen nach dem Liegenschaftskataster (gegebenenfalls in cm aufgrund alter Unterlagen)
- Aussage über die Zuverlässigkeit von Grenzen (Eine Grenze ist als zuverlässig anzusehen, wenn sie kontrolliert und genau vermessen wurde. Für Grenzen, die als nicht zuverlässig bezeichnet werden, bedarf es eventuell einer Grenzfeststellung, falls diese Grenze für eine bauaufsichtliche Beurteilung maßgebend ist – Grenzabstand)
- Aussage über die Erkennbarkeit der Grenzen in der Örtlichkeit (eine Grenze ist als erkennbar anzusehen, wenn diese durch Grenzmarken abgemarkt ist)
- Aussage über die Vollständigkeit des Gebäudebestandes sowie deren Beschreibung
- Eigentumsangaben der umliegenden Grundstücke

Hierzu ist oft eine örtliche Überprüfung erforderlich. In der Regel wird der qualifizierte Lageplan auf Grundlage der alten Messungen von Vermessungsingenieuren im Gegensatz zu den Katasterämtern neu gerechnet und kartiert. Nur so können Mängel im Kataster aufgedeckt und die hohe Qualität des Plans – insbesondere für eine weitere Bearbeitung in einem CAD-System – garantiert werden.

Eine Bebauung an eine nicht erkennbare, aber zuverlässige Grenze ist aus Sicht des öffentlichen Baurechts unbedenklich. Privatrechtlich geht allerdings der Bauherr das Risiko ein, die – unter Umständen nicht erkennbare – Grenze zu überbauen.

■ ENTSTEHUNG DER LIEGENSCHAFTSKARTE

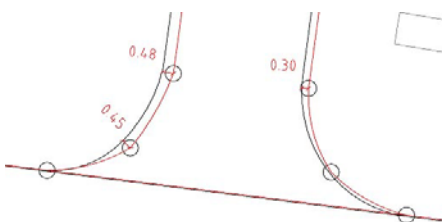
Zum Verständnis der Karten und zu deren Interpretation sind Kenntnisse über die Entstehung der Liegenschaftskarte erforderlich: Das „Urkataster“ entstand um 1872 durch Nadelstichkopien vorhandener Karten oder Neuvermessung sehr schnell innerhalb von 3,5 Jahren.



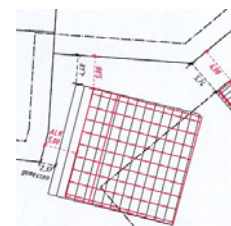
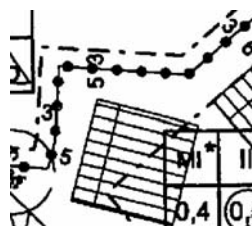
(Ur-)Feldbuch (links) und Inselkarte (rechts) - Quelle FODIS Datenbank VuKV Niedersachsen

Die anschließende Kartierung erfolgte in Inselkarten in Maßstäben 1:500 bis 1:4000. In den folgenden über 100 Jahren sind diese Karten mehrfach hochgezeichnet und durch Folgemessungen ergänzt worden. Durch eine reine 1:1 Digitalisierung wurde in einer Aufbaustufe 1 die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK 1) gefertigt. Bis zu diesem Zeitpunkt Mitte der 90er-Jahre sind viele Kartendarstellungen nach wie vor direkt auf die zu dieser Zeit ca. 120 Jahre alten Urkarten zurückzuführen. Die Karten wurden lediglich von einem Zeichenträger auf den anderen reproduziert. Die Karten sind also zumindest in den Bereichen, wo keine Neuvermessungen stattgefunden haben, durch das Umkopieren nicht genauer, sondern in der Regel schlechter geworden. Durch das Digitalisieren der alten Karte ist die Kartendarstellung zwar grafisch ansprechender und einfacher zu bearbeiten, aber oftmals hinsichtlich ihrer Aussagekraft mangelhaft.

Die Kartiergenauigkeit wie auch die Digitalisierengenauigkeit beträgt in der Regel +/- 0,2 mm, das entspricht der maximalen Auflösung des menschlichen Auges. Bei einer Karte im Maßstab 1:1000 sind das 20 cm in der Natur. Bei einer Karte im Maßstab 1:3200 rund 65 cm in der Natur. Aufgrund von Kartenverzug und Fehlern bei der Kopie des Kartenwerkes dürfte die Genauigkeit in der Darstellung noch schlechter sein (in Feldlagen und Gebieten mit vernachlässigten Karten 3 bis 6 Meter oder mehr).



Beispiel: Abweichungen zwischen ALK (schwarz) und tatsächlichem Grenzverlauf (rot) in einem Ortskern



Beispiel: Abweichungen zwischen analoger und digitaler Liegenschaftskarte bei einer B-Plan-Grundlage

In der ALK kann der Planer aber nicht erkennen, welche Grundlagen für die Digitalisierung zugrunde lagen. Der mögliche Fehler der Karte kann also zwischen 0 Zentimetern bis zu mehreren Metern variieren.

Später wurden für einige Gebiete in der 2. Stufe der ALK die Zahlennachweise (Messungsergebnisse) zur Erstellung herangezogen, welche für Teilbereiche die Genauigkeit der Karte steigert. Auch hier sind die Teilbereiche mit hoher und solche mit schlechter Genauigkeit für den Laien nicht zu lokalisieren.

Inhalt und Genauigkeit der Amtlichen Liegenschaftskarte ist heute so unterschiedlich wie eh und je. Auf die Vorteile, eine digitale Karte zu haben, muss nicht eingegangen werden. Das Problem ist, dass die ALK eine Genauigkeit suggeriert, die nicht überall vorhanden ist.

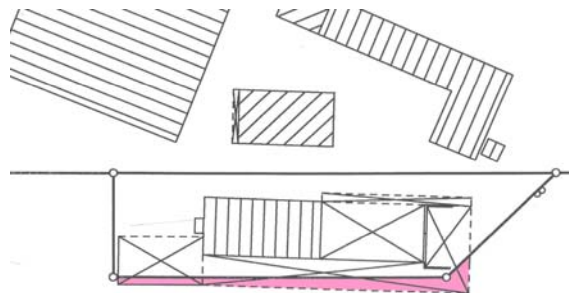
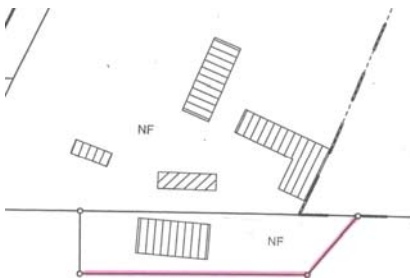
■ FOLGERUNG

Die Genauigkeit und rechtliche Bedeutung des Karteninhalts sind aufgrund ihrer Entstehung sehr unterschiedlich zu beurteilen. Es ist eine genaue Kenntnis der vermessungstechnischen Historie zur richtigen Wertung erforderlich.

Eine weitere Problematik ist, dass bei der Erstellung von Plangrundlagen für einen Bebauungsplan zunehmend lediglich ein Auszug aus der ALK verwendet wird. Dem Nutzer der ALK wird auch hier eine geometrisch einwandfreie Karte simuliert, aus der er mit einem CAD-System Grenzabstände mm-genau abgreifen kann.

Bei der technischen Umsetzung des B-Planes stellt sich dann häufig heraus, dass die tatsächlichen Grenzen anders verlaufen und daraufhin der gesamte Planinhalt neu berechnet werden muss. Auch für die Grenzbebauung sind Fehler bei der falschen Wahl der Unterlagen vorprogrammiert.

Das untere anonymisierte Beispiel zeigt den Bereich einer in der Liegenschaftskarte falsch dargestellten Grenze. Die Grenzabstände wurden aus diesem Grund bei dem Bauvorhaben nicht eingehalten. In diesem Fall hätte ein qualifizierter Lageplan in grenztechnischer Hinsicht nicht diesen Schaden mit erheblicher Überbauung verursacht.





Die Anforderung des richtigen Lageplanes ist für den Planer eine Rückversicherung. Nur mit geeigneten und richtigen Unterlagen kann auf den kleiner und enger werdenden Grundstücken exakt geplant werden.

In Zweifelsfällen sollte auf alle Fälle auf den qualifizierten amtlichen Lageplan zurückgegriffen werden, der bei vielen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren neu und so genau wie möglich kartiert wird. Wenn auf Seite des Planers Fragen entstehen sollten, werden diese gerne und kompetent bei den Vermessungsstellen beantwortet. Im Zweifelsfall lohnt sich eine Beratung.

Dipl.-Ing. Clemens Kiepke
Öffentlich besteller Vermessungsingenieur (ÖbVI)
Vorsitzender der Landesgruppe Nds. im BDVI

Dipl.-Ing. Michael Rohardt
Beratender Ingenieur und ÖbVI
Vorstandsmitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen

Stand: 02/2010