



Die Katastralmappe als Plangrundlage

Die amtliche Katastralmappe ist **gesetzlich vorgeschrieben** als Plangrundlage für

- den Flächenwidmungsplan und
- den Bebauungsplan.

Weil:

Die Katastralmappe ist **die einzige** für ganz (Nieder-)Österreich vorhandene flächendeckende zeichnerische Darstellung über die Lage und Eigentumsverhältnisse von Grundstücken.

Inhalte der Katastralmappe:

- **Grundstücksgrenzen und Grundstücksnummern** – letztere erlauben eine Verbindung der zeichnerischen Darstellung mit dem Grundstücksverzeichnis. Die Grundstücksnummern und Grundstücksgrenzen werden vom Vermessungsamt aktuell gehalten (d.h. Veränderungen in den Grundstücksgrenzen werden kurzfristig in die zeichnerische Darstellung eingearbeitet).
- **Nutzungsabschnitte** (z.B. Gebäude, Verkehrsflächen, Wald, landwirtschaftliche Nutzfläche und dergleichen) – diese werden nicht im selben Ausmaß aktuell gehalten wie die Darstellung von Grundstücksgrenzen.

Grundsteuerkataster und Grenzkataster:

Die Katastralmappe wurde zur gerechteren Festlegung der Grundsteuern angelegt. Sie ist ursprünglich ein Grundsteuerkataster. Seit 1969 wird sie sukzessive in einen Grenzkataster umgewandelt. Derzeit sind in Niederösterreich erst etwa 14 % der Grundstücke im Grenzkataster, es überwiegt also noch bei weitem der Grundsteuerkataster.

Unterschiede zwischen Grundsteuerkataster und Grenzkataster:

● Grundsteuerkataster:

Dieser soll bloß die Lage der Grundstücke zueinander veranschaulichen. Er ist kein Beweis über Größe und Grenzen der einzelnen Grundstücke, sondern soll nur die Feststellung erleichtern, an welche anderen Grundstücke ein Grundstück angrenzt. Daher ist auch die Ableitung von (Flächen-, Längen- oder Winkel)Maßen aus dieser Katastralmappe in höchstem Maße zweifelhaft – eigentlich aber unzulässig. Die tatsächlichen Maße eines Grundstücks können nur in der Natur festgestellt werden.

● Grenzkataster:

Dieser soll die exakte und richtige Lage der Grundstücksgrenzen abbilden. Nach diesem neuen Kataster sind nicht mehr die natürlichen Grenzen maßgeblich, sondern die Eintragungen im Grenzkataster.



Die Digitale Katastralmappe (DKM):

Die DKM ist mittlerweile für ganz Niederösterreich vorhanden. Die Umwandlung der analogen Katastralmappe in die digitale Katastralmappe hat nur eine Änderung des Speichermediums bewirkt (elektronische Datenträger anstelle von Papier).

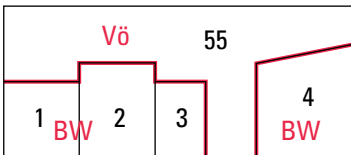
● Der Umstieg von der analogen zur digitalen Katastralmappe **HAT NICHT BEWIRKT**, dass gleichzeitig der Grundsteuerkataster in einen Grenzkataster umgewandelt wurde.

Aussagegehalt der Raumordnungspläne (Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan):

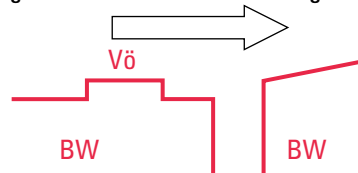
Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan sind Verordnungen, die öffentlich-rechtliche Festlegungen in ihrer Beziehung zu den privaten Eigentumsrechten sachlich richtig darstellen sollen. Die Katastralmappe ist eine wesentliche Trägerebene – also ein Hilfsmittel – der Flächenwidmung, nicht aber deren Bestandteil. **Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung** können aber kein Eigenleben ohne die ihr zugrunde liegende Plangrundlage entwickeln. Sie sind **ohne zugehörige Katastralmappe nicht denkbar**.

Abbildung 1: Die **geometrische Übertragung** der Widmung von einem alten auf einen neuen – verbesserten – Kataster ist ein unzulässiger Weg! **Das Ergebnis ist falsch.**

Flächenwidmung mit altem Kataster



Trennung der Widmungsgeometrie von ihrer Grundlage



Geometrie der Flächenwidmung auf neuen Kataster übertragen

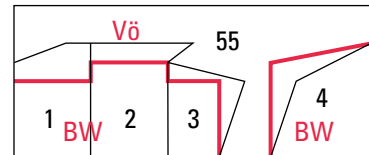
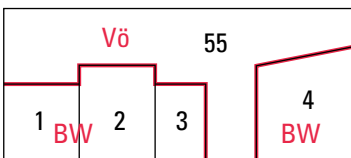


Abbildung 2: Die **inhaltliche Übertragung** der Widmung von einem alten auf einen neuen – verbesserten – Kataster der einzig **zulässige** Weg! **Das Ergebnis ist richtig**, es sieht nur anders aus – so wie eben der Kataster auch.

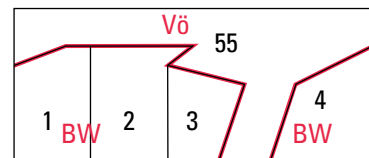
Flächenwidmung mit altem Kataster



Interpretation des Widmungswillens der Gemeinde

Widmung	Parzellen
Vö	55
BW	1, 2, 3, 4

Flächenwidmung auf neuen Kataster übertragen



Voraussetzung für die obigen Beispiele: die Grundgrenzen in der Natur sind unverändert geblieben.

Mögliche Beziehungen zwischen Widmungsgrenzen und Katastralmappe:

1. Widmungsgrenze fällt auf **Grundgrenze** (siehe obiges Beispiel).
2. Widmungsgrenze fällt auf **Grenze eines Nutzungsabschnitts** (analoge Vorgangsweise zu obigem Beispiel).
3. Widmungsgrenze fällt mit **keiner Linie des Katasters** zusammen (interpretative Vorgangsweise – mit Vorbehalt auch Messen der Entfernung).