



## Orthofotos bzw. Naturstandsvermessungen als Plangrundlage

### Das Orthofoto:

- ist ein entzerrtes Luftbild
- kann in einem einheitlichen Maßstab angezeigt werden
- kann daher wie ein Plan verwendet werden
- messen aus dem Orthofoto ist möglich

### Naturstandsvermessungen:

- die exakt lagerichtige Vermessung von Straßenrändern, Einbauten, Einfriedungen, Häuserfronten oder ganzen Gebäuden
- exakte Geländehöhenaufnahme
- die exakt lagerichtige Vermessung von Grundgrenzen

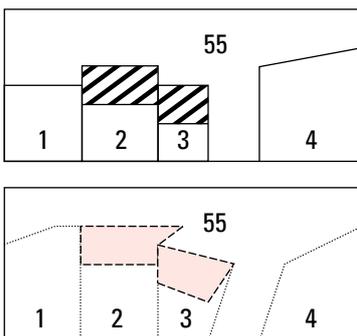
### Die technische Falle:

Mit entsprechender Ausrüstung können das digitale Orthofoto und die digitale Naturstandsvermessung mit der digitalen Katastralmappe (DKM) überlagert werden. Dabei treten oft scheinbare „Abweichungen“ auf: Wege liegen in der „Mappe“ woanders als in der „Natur“, Gebäude stehen auf einmal „auf der Nachbarparzelle“.

**Beispiel 1:** Bei unüberlegter Übertragung der Gebäude von einer Naturstandsvermessung oder einem Orthofoto auf eine DKM rutscht das Gebäude scheinbar aus seinem Grundstück

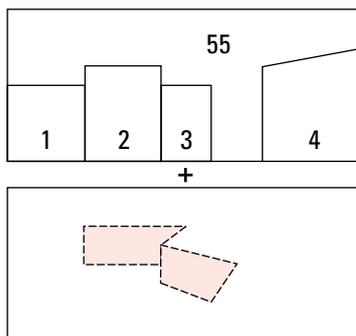
#### Bild 1:

**Oben:** DKM mit Gebäudeflächen  
**Unten:** Naturstand/Orthofoto



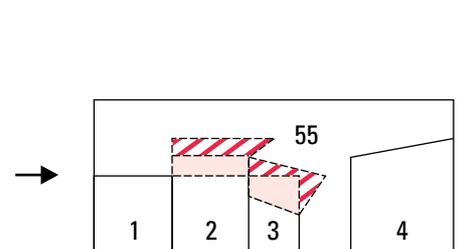
#### Bild 2:

Verwendete Teile: Grundgrenzen der DKM und Gebäude aus Naturstand/Orthofoto



#### Bild 3:

Die Überlagerung dieser Elemente lässt Gebäude scheinbar aus der Parzelle rutschen.



### Ursache:

Die digitale Katastralmappe (DKM) ist oftmals bloß die digitale Verspeicherung des Grundsteuerkatasters. Aus diesem dürfen – im Gegensatz zum digitalen Orthofoto oder der digitalen Naturstandsvermessung – keine Maße genommen werden, weil er nicht dieselbe koordinative Genauigkeit aufweist (siehe Infoblatt „Die Katastralmappe als Plangrundlage“).



## Was darf mit solchen Überlagerungen gemacht werden?

Sie dürfen nur Verwendung finden als:

- Grundlage für die Verbesserung der DKM durch das Vermessungsamt
- Erkenntnis über die Genauigkeit und Qualität der DKM
- Entscheidungsgrundlage (nicht Darstellungsgrundlage!) für die Planungsbehörde

## Orthofoto oder Naturstandsvermessung als Plangrundlage für die Raumordnung?

Nur bei sehr hoher Genauigkeit der DKM (ideal wäre ein Grenzkataster) dürfen solche Überlagerungen auch als Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung verwendet werden.

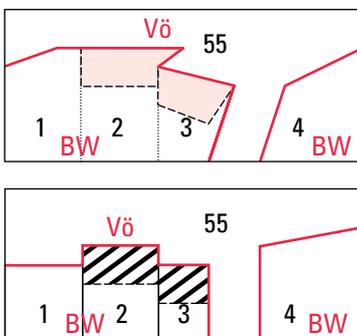
Überlagerungen von DKM (auf Basis des Grundsteuerkatasters) mit Naturstandsvermessungen **DÜRFEN** bei großen Abweichungen **NICHT** zur Herstellung von Plandarstellungen der Flächenwidmung oder der Bebauungsplanung verwendet werden.

## Pläne der Raumordnung sind Rechtspläne!

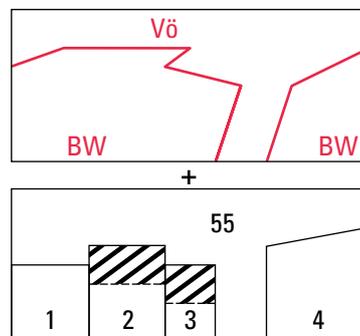
Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan sind Verordnungen – also **Rechtsnormen**. Sie beinhalten öffentlich-rechtliche Festlegungen, die in Beziehung zu den privaten Rechten – den Eigentumsrechten an Grund und Boden – **sachlich richtig darzustellen** sind. Die rechtlichen Konsequenzen der Flächenwidmung und der Bebauungsplanung (zulässige Baulichkeiten auf einem Grundstück, Abtretungsverpflichtungen und ähnliches) müssen klar und zweifelsfrei aus den Raumplänen ablesbar sein.

**Beispiel 2:** Abweichungen zwischen Naturstand und Grundsteuerkataster sowie die rechtlichen Konsequenzen der Flächenwidmung

**Bild 1: Planungswille** Baulandgrenze exakt entlang der vorderen Grundstücksgrenzen  
**Oben:** Abbild der Natur (Naturstand/Orthofoto)  
**Unten:** Bild des Katasters (DKM – Rechtsstand)

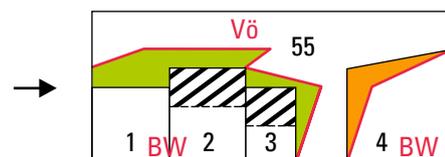


**Bild 2: Fehler in der Darstellung** der Widmungsgrenze aus der Geometrie des Naturstands/Orthofotos + Grundgrenzen und Gebäude aus der DKM (Verwendung ist gesetzlich vorgeschrieben)



**Bild 3: Konsequenz**

Eine Teilfläche von Grundstück 55 vor den Bauplätzen 1, 2 und 3 liegt scheinbar im Bauland und müsste eventuell ins Privateigentum rückübertragen werden (grüne Fläche). Eine Teilfläche von Parzelle 4 liegt scheinbar in der Verkehrsfläche und müsste abgetreten werden (orange Fläche).



*Diese Darstellung entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde und ist daher nicht zulässig.*

### Das bedeutet:

Wenn eine Festlegung – eine Widmungsgrenze oder eine Straßenfluchtlinie – exakt auf einer Grundgrenze liegen soll, dann ist sie auch **exakt** auf dieser Grenze **darzustellen** – egal wie scheinbar ungenau diese Grenze in der DKM dargestellt ist. Bei maßgeblichen darstellungsbedingten Abweichungen von Naturstand und Grenzdarstellung, darf der Naturstand nicht – wie im Beispiel 2 demonstriert – als die „lagerichtigere“ Darstellungsgrundlage herangezogen werden.