

# Die Zusammenarbeit der unteren Bauaufsichtsbehörde und ÖbVI im Landkreis SPN beim Baulastenverzeichnis

Vermessungsbüro Strese und Rehs, Cottbus  
ÖbVI Dipl.Ing. Jörg Rehs

28. Fachtagung der ÖbVI und der Vermessungs- und Katasterverwaltung

01. – 02.09.2023, Cottbus

## Teil1

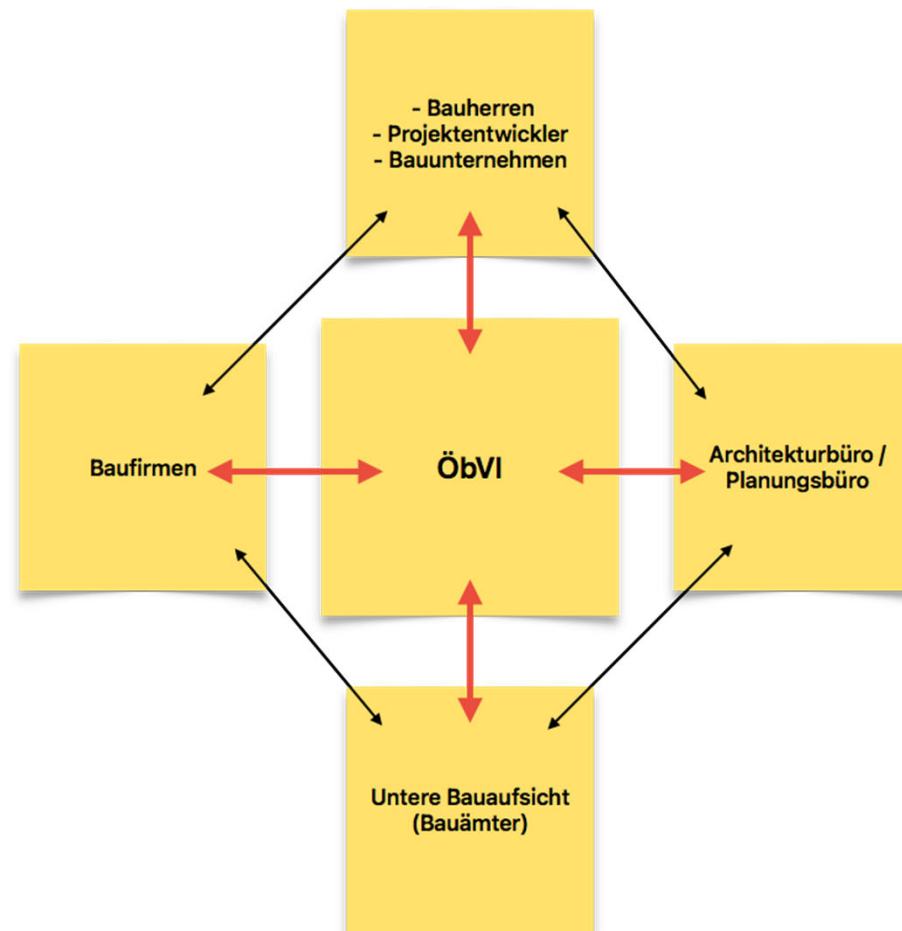
# Position der ÖbVI im Bauprozess

- Vermesser spielen eine entscheidende Rolle bei der **Erfassung und Dokumentation** von geografischen Informationen, Grundstücksgrenzen und topografischen Gegebenheiten, die für die **Planung und Genehmigung** von Bauvorhaben relevant sind.“
- „Im Rahmen der Zusammenarbeit mit Bauämtern **unterstützen** Vermesser die Einreichung von Unterlagen für Baugenehmigungen, indem sie Vermessungspläne und Lagepläne erstellen.“
- „Darüber hinaus arbeiten Vermesser eng mit den Bauämtern zusammen, um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben den **örtlichen Vorschriften und baurechtlichen Anforderungen** entspricht. „
- Während des Bauprozesses kann es auch erforderlich sein, dass Vermesser zusätzliche Aufgaben übernehmen, wie zum Beispiel die Durchführung von Absteckungen, um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben gemäß den **genehmigten Plänen und den örtlichen Vorschriften umgesetzt** wird.

Die Zusammenarbeit zwischen Vermessern und Bauämtern ist somit essenziell, um sicherzustellen, dass Bauvorhaben in Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften durchgeführt werden und keine Verletzung der Grundstücksgrenzen oder Umweltauflagen vorliegt.

Eine reibungslose Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen Vermessern und Bauämtern ist entscheidend, um potenzielle Probleme frühzeitig zu erkennen und zu lösen.

ChatGPT, GPT-3.5



- Zerlegung / Teilung von Grundstücken
- Baugrundstücksbildung
- Private Ziele z.B. Tausch von Grundstücksteilen
- Überbauung/Nutzungsanpassung

- Notarvertragspläne
- Teilungsentwurfpläne
- Projektvorlagen für Bauvoranfragen
- Baulastenpläne gem. §84 BbgBO

### ÖbVI Betreuer und Berater

- Lagepläne für B-Plan- Erstellung
- Lagepläne für Projektentwickler
- Erstellung von Amtlichen Lageplänen gem. §7 BbgBauVorIV
- Erstellung von objektbezogenen Lageplänen gem. §7(6) BbgBauVorIV

- Absteckung der baulichen Anlagen
- Festlegung der Lage- und Höheneinordnung

- Kontrolle der Lage- und Höheneinordnung
- Einmessungsbescheinigung gem. §72(9) BbgBO

## Die Zusammenarbeit mit der uBA

### Teilungs- und Zerlegungsmessung

- Zerlegungen an Grundstücken, die bebaut sind oder deren Bebauung genehmigt ist
- Prüfung Zulässigkeit gem. Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht (§19 BauGB/§7 BbgBO)
- **Empfehlenswert: Abstimmung in komplexen Fällen und Anwendung VV Vorbereitung Grundstücksteilung**

#### Amtlicher Lageplan u.a. für Bauanträge

- Fragen zum Bauplanungsrecht (Auslegungen des B-Planes)
- Fragen zum Bauordnungsrecht (Interpretation von Sachverhalten innerhalb der BbgBauO)
- Fragen zur Darstellung von Sachverhalten, z.B von existierenden Dienstbarkeiten oder Baulasten
- Ableitung von Lösungen z.B. Baulastenanträge/Abweichungen, welche parallel zum Bauantrag vorbereitet werden können

### Einmessungen von baulichen Anlagen gemäß §72(9) BbgBO

- Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage ist der Bauaufsicht durch die Einmessungsbescheinigung nachzuweisen
- Direktes Anschreiben der Bescheinigung mit Aktenzeichen an die uBA ; Abweichungen mit Skizze darstellen

## Baulastenanträge gemäß §84 BbgBO

- **Baulast bezeichnet die Erklärung eines Grundstückseigentümers zur Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen in Bezug auf sein Grundstück (Tun, Dulden, Unterlassen)**
- Zusammenarbeit zwischen uBA und ÖbVI in Bezug auf das Baulastenverzeichnis ist die Erfassung und Verwaltung von Baulasten
- uBA-Behörde ist für die Verwaltung des BL-Verzeichnisses zuständig
- Erfassung schriftlich und Unterschrift beglaubigt beim ÖbVI /KVA oder direkt bei der Baubehörde
- Baulasten werden größtenteils im Zusammenhang mit einer die Grundstücksteilung vorbereitenden Liegenschaftsvermessung beantragt (VV Vorbereitung Grundstücksteilung)
- Weitere Baulasten im Zusammenhang mit Baugenehmigungen
- Der ÖbVI ist dadurch frühzeitig in den Prozess der Baulastenanträge einbezogen
- Durch den Workflow beim ÖbVI ist eine georeferenzierte Darstellung der Baulast betreffenden Flurstücke/Bereiche gegeben und für eine Weitergabe an die Baubehörde prädestiniert



## Herausforderungen für den ÖbVI

- Vereinigungsanfragen bei den Grundbuchämtern **Zeitschiene zwischen 3 Tagen und 7 Monaten**
- Antrag auf Auskunft Baulastenverzeichnis **Zeitschiene bis zu 3 Wochen**
- Diskurs ÖbVI und uBA über Eintragungsfähigkeit
- Hoher Zeit / Organisationsaufwand für Aufnahme Baulasten
- Diskurs ÖbVI mit den Beteiligten und anschließende schriftliche Willensbekundungen der Baulastbegünstigten, Baulastverpflichteten vor dem ÖbVI oder auch Baubehörden
- Gebührenhöhe seitens der Baubehörde für die Antragsteller nicht immer transparent
  
- Baulastenanträge bei der uBA. **Zeitschiene zwischen 1 Woche (SPN, CB) und 12 Monaten (LOS)**
- Wartezeit auf Eintragung einer notwendigen Baulast entsprechend VV Vorbereitung Grundstücksteilung für den ÖbVI bei Liegenschaftsvermessungen hoch
- Hohe Wartezeit mindert die Akzeptanz bei Antragstellern und führt zu langen Bearbeitungszeiten beim ÖbVI und muss damit auch wirtschaftlich betrachtet werden

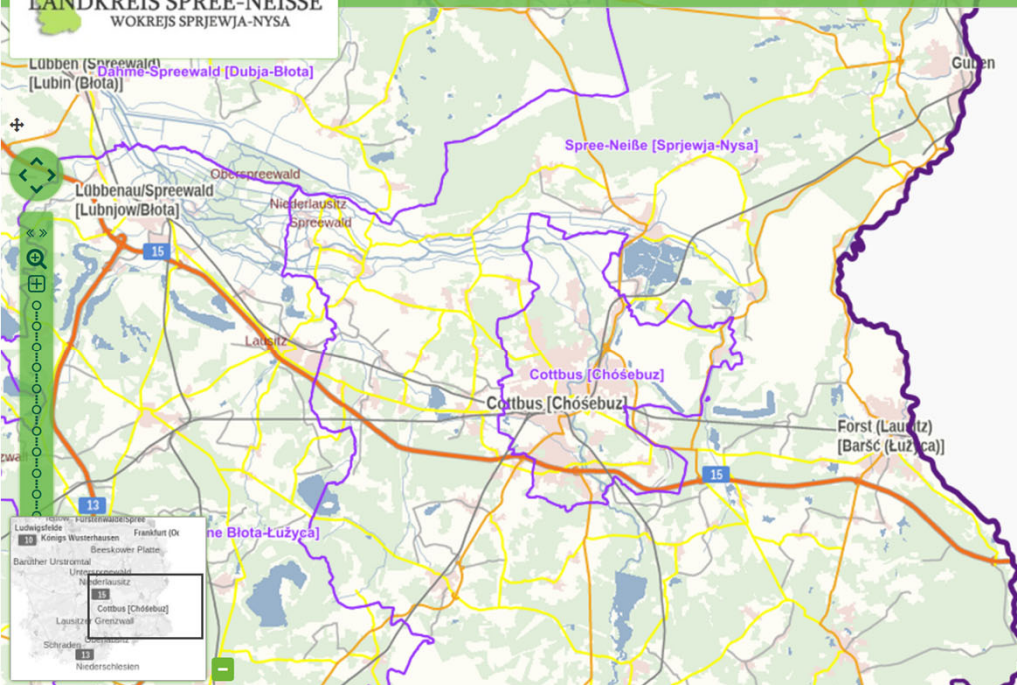
Teil 2:  
Die Zusammenarbeit mit der unteren Bauaufsichtsbehörde im  
Landkreis Spree-Neiße

### Kommunikation mit uBA bei Zerlegungsvermessungen und Amtlichen Lageplänen notwendig

- Zeitlich schnelle Bearbeitung
- E-Mail Anfragen mit Beschreibung des Sachverhaltes / Vorschlag Lösung seitens der VST
- schnelle und pragmatische Lösungen auch per Telefon (kurzer Dienstweg)
- Besonderheit: Jährliche Beratung durch die Baubehörde SPN mit den regionalen ansässigen Vermessungsstellen
- Seit über 15 Jahren Ende November
- Jahresveranstaltung wird durch die benachbarten Baubehörden und Katasterbehörden besucht (SPN, CB, OSL, EE)
  - Hier werden fachliche Probleme besprochen, aktuelle Entwicklungen seitens des Gesetzgebers und mögliche Lösungsvorschläge gegeben (Handlungsfolge)
- **Gemeinsame Fachberatung führt zu einer gleichförmigen Herangehensweise seitens der Vermessungsstellen**
- Dadurch sind für den Bauherren/Antragsteller/Vermessungsstelle pragmatische Lösungen in einer überschaubaren Zeitschiene möglich

# Workflow innerhalb der Vermessungsstelle Flurstück 136, Flur 16, Gemarkung Burg (Spreewald)

**LANDKREIS SPREE-NEIßE**  
WOKREJS SPRJEWJA-NYSA
**GeoPortal**
Info Entfernung Fläche Aktuelle Karte weiterleiten WMS laden Hilfe [Hintergrundkarte wechseln](#)



**Verwaltungsgrenzen (Geobasisdaten)**

**Bodenrichtwerte 2023**  © Gutachterau...

**BOV-Verfahren Neubestand (vif)**

**Bodenordnungsverfahren (vif)**

**Liegenschaftskarte (Geobasisdaten)**

**Fluren und Gemarkungen (Geobasisd...**

**Strassennetz (Geobasisdaten)**

**Höhenrelief (Geobasisdaten)**

**Aktualität Luftbilder (Geobasisdaten)**

**Bauplanung (SPN)**

**Baudenkmäler (SPN)**

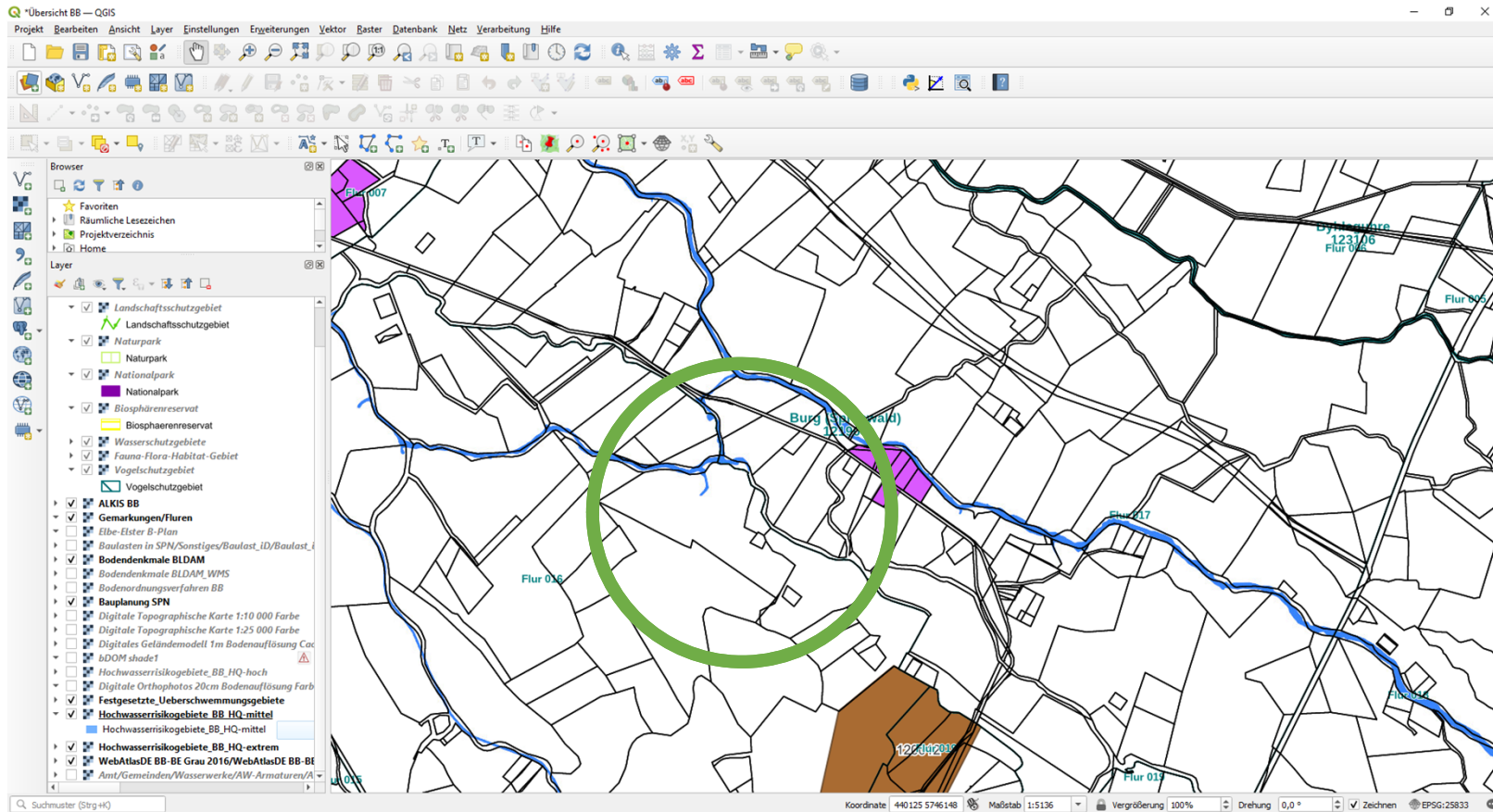
**Verwaltungsstandorte (SPN)**

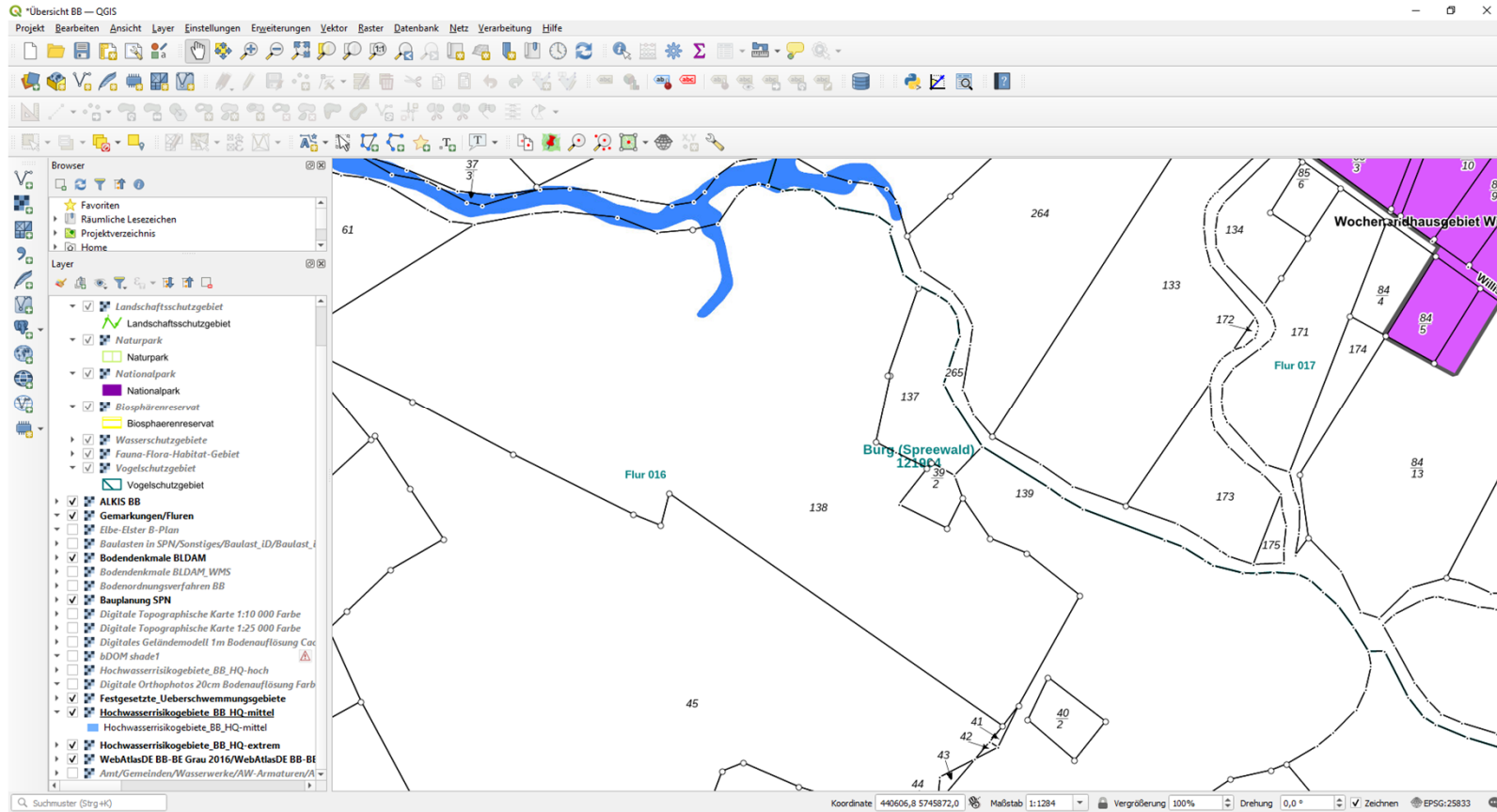
**Trink- und Abwasser des GWAZ**

**Bauleitplanung der Gemeinden**

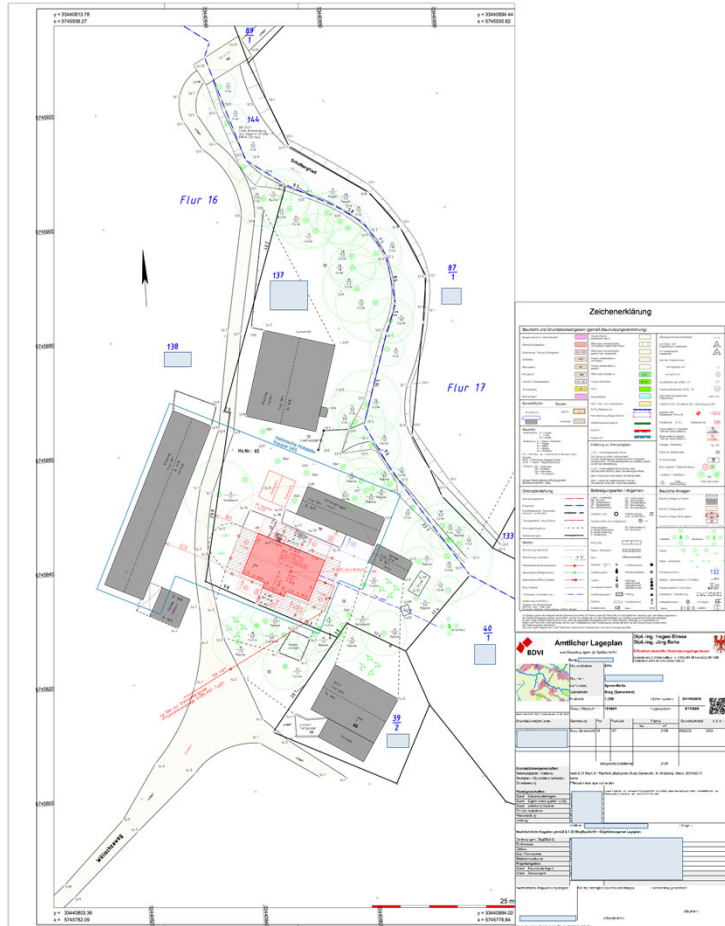
**sonstige Zonen/Gebiete**

© GeoBasis-DE/LGB 2014 ...
Maßstab: 250000
ETRS89 / UTM zone 33N
x=449300.2631 y=5755254.7680







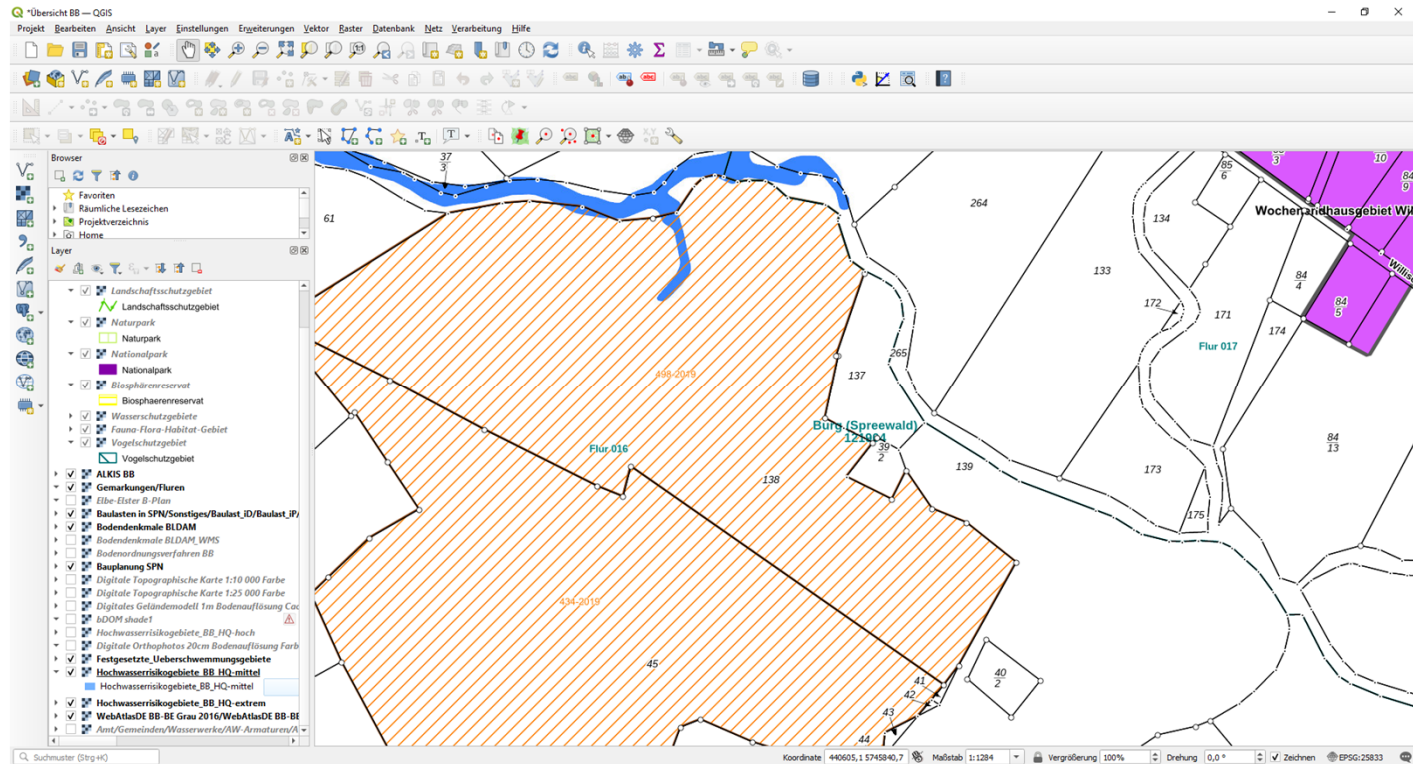


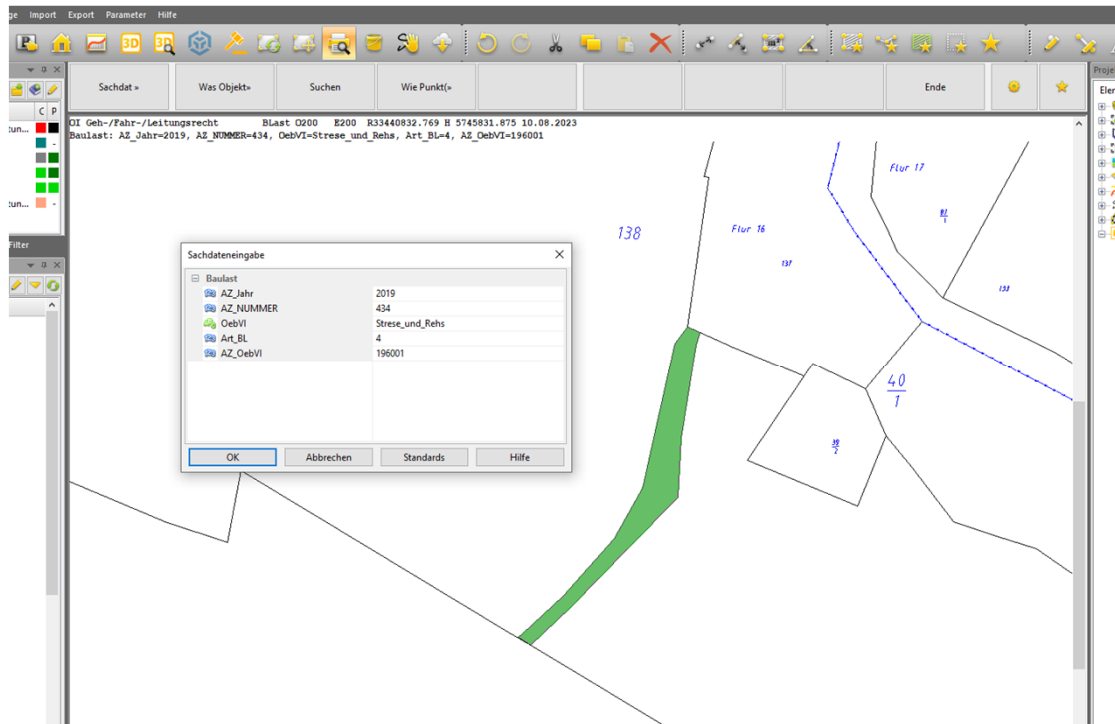
- Amtlicher Lageplan wird an Bauherrn ausgeliefert
- Auflagen der uBA führen zur öffentlich-rechtlichen Sicherung gemäß §84 BbgBO für die Erschließung (Geh-Fahr- und Feuerwehrezufahrtsrecht)
- Baulast wird aufgenommen und bei uBA eingereicht

## Gängiger Ablauf

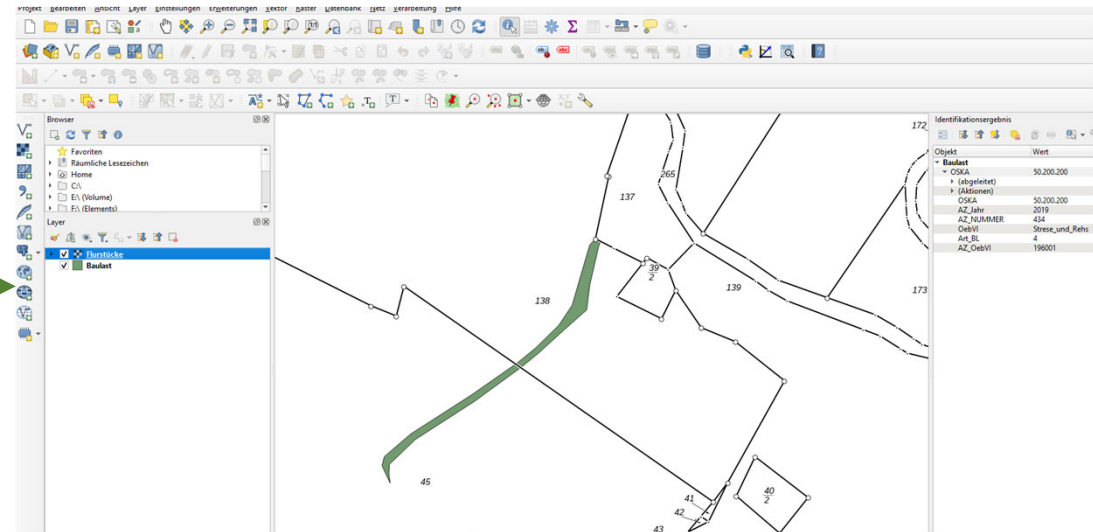
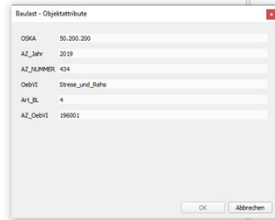
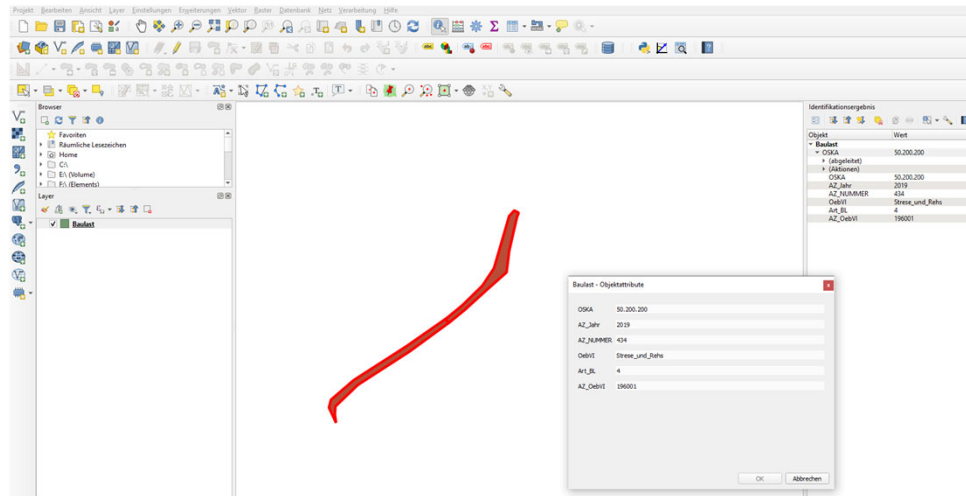
- Landkreis SPN bietet eine homogene und interessante digitale Baulastenführung an = Rechtssichere und effiziente Recherche und Visualisierungen der georeferenzierten Baulasten
- Seitens Behörde wird das Baulastenverzeichnis über die Fachanwendung ProBAUG digital geführt
- Vereinbarung beteiligter ÖbVI mit dem Landkreis SPN (freiwillig)
- Lieferung der Baulastenanträge, Verpflichtungserklärungen und Pläne durch ÖbVI an die uBA (analog)
- Prüfung der Recht- und Zweckmäßigkeit durch uBA
- Baulasteneintrag seitens der Behörde in das digitale Baulastenverzeichnis und ProBAUG
- Informationen an den beteiligten ÖbVI per automatisierter E-Mail
- Übermittlung von georeferenzierten Baulastenflächen im ESRI-Shape-Format
- Bereitstellung der georeferenzierten Baulastengeometrien an die ÖbVI bei Baulastenauskünften

- uBA übergibt Tabelle mit dem Aktenzeichen der Baulast sowie des betroffenen Flurstücks/ der betroffenen Flurstücke
- Jede Baulastform hat ihren eigenen Code
- Betroffene Flurstücke werden als gesamte Flurstücksobjekte visualisiert





- Die Vermessungsstelle kann die digital vorliegende Geometrie mit dem übermittelten Aktenzeichen der uBA weiter bearbeiten
- Erstellung der Baulastenflächen und Geometrien als Objekte
- Die Objekte werden dann mit den, vom Landkreis SPN vordefinierten Sachdaten, versehen (Jahreszahl, Aktenzeichen, Baulastart, Vermessungsstelle)



Datei Bearbeiten Ansicht Übertragung Server Lesezeichen Hilfe  
 Server:  Benutzername:  Passwort:  Port:

Status: Auflösen der IP-Adresse für geoportal.lkspn.de  
 Status:   
 Status: Verbindung hergestellt, warte auf Willkommensnachricht...  
 Status: Initialisiere TLS...  
 Status: TLS-Verbindung hergestellt.  
 Status: Angemeldet  
 Status: Empfange Verzeichnisinhalt...  
 Status: Anzeigen des Verzeichnisinhalts für "/" abgeschlossen

Lokal: Y:\Georg.net\Daten\Dokumente\2019\20196001\Baulast\Shape\

- 20195206
- 20195207
- 20195208
- 20195212
- 20196001
- Baulast
  - Shape
  - Berechnungen
  - Katasterunterlagen
  - Vermessungsantrag zum Amt

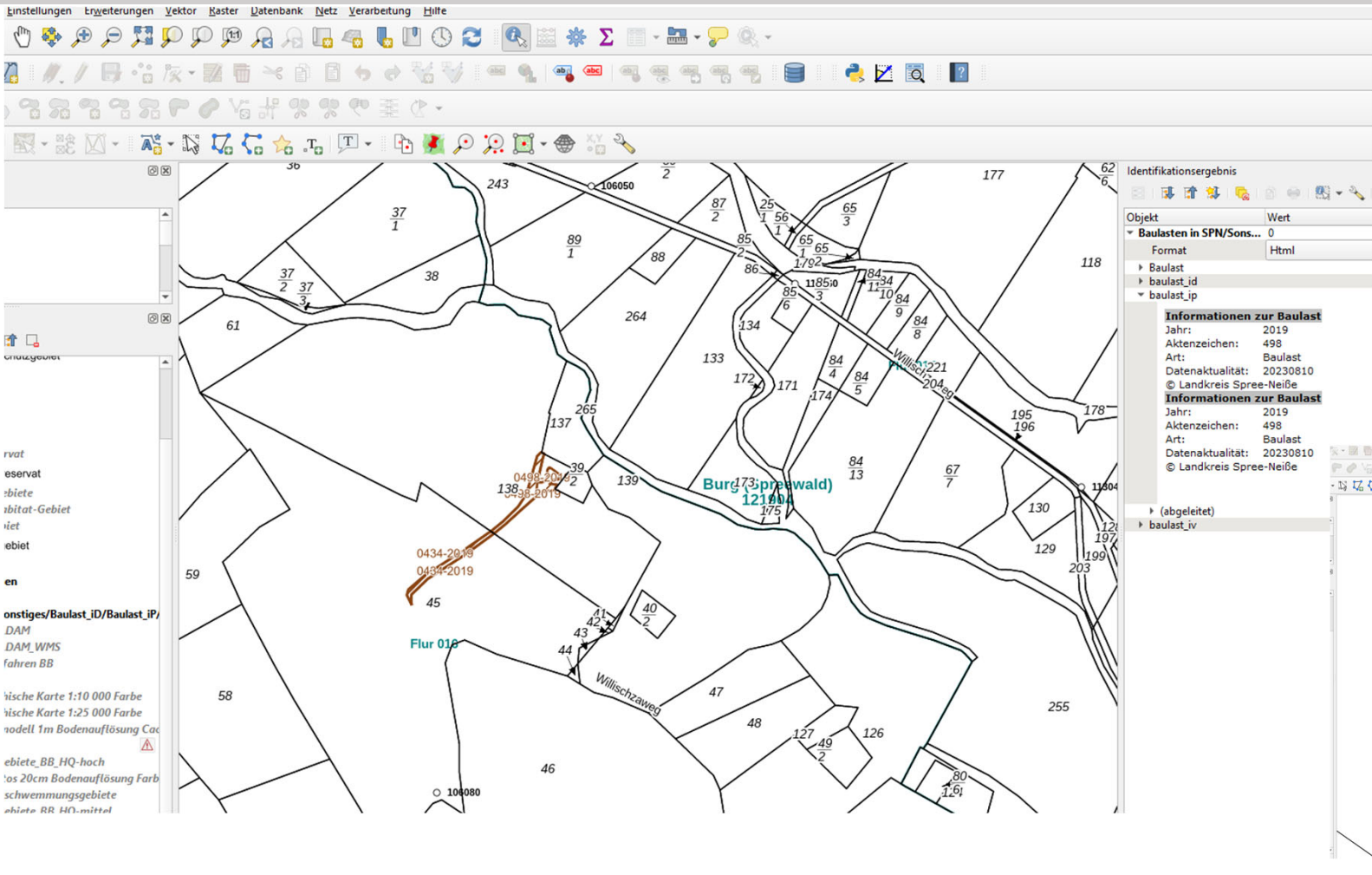
Dateiname	Dateigröße	Dateityp	Zuletzt geändert
..			
0434_2019_04.pjg	415	PRJ-Datei	10.08.2023 14:51:14
0434_2019_04.cpg	4	CPG-Datei	10.08.2023 14:51:14
0434_2019_04.shp	592	DWG TrueView Sha...	10.08.2023 14:51:14
0434_2019_04.dbf	568	OpenOffice.org X...	10.08.2023 14:51:14
0434_2019_04.shx	108	SHX-Datei	10.08.2023 14:51:14
0434_2019_04.zip	1.568	ZIP-komprimierter...	10.08.2023 15:01:12

Server: /

- Schema\_SHP

Dateiname	Dateigröße	Dateityp	Zuletzt geändert	Berechtigu...	Besitz
..					
Schema_SHP		Dateiordner	13.06.2022 07:0...	flcdmpe (0...	kd144
Code_Baulast.txt	1.001	Textdokum...	23.11.2022 08:2...	adfrw (0644)	kd144

- Der Landkreis stellt für jede teilnehmende Vermessungsstelle einen geschützten Ordnerbereich auf einen Server des Landkreises zur Verfügung
- Über einen FTP- Zugang werden die Daten in einem vorgegebenen Schema übermittelt
- Die Daten werden von dort Amtintern abgerufen und automatisch in die landkreisbezogene Datenbank integriert



**Identifikationsergebnis**

Objekt	Wert
Baulasten in SPN/Sons...	0
Format	Html
Baulast	
baulast_id	
baulast_ip	

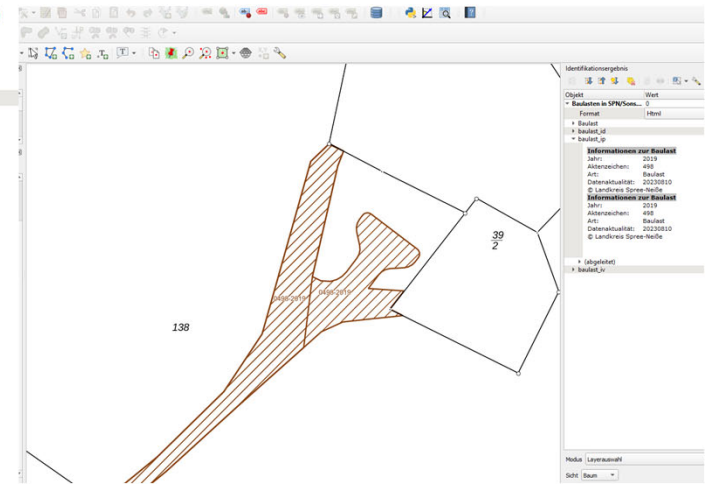
**Informationen zur Baulast**

Jahr: 2019  
 Aktenzeichen: 498  
 Art: Baulast  
 Datenaktualität: 20230810  
 © Landkreis Spree-Neiße

**Informationen zur Baulast**

Jahr: 2019  
 Aktenzeichen: 498  
 Art: Baulast  
 Datenaktualität: 20230810  
 © Landkreis Spree-Neiße

Flur 018  
 Burg (Spreewald)  
 Willschzweg



**Identifikationsergebnis**

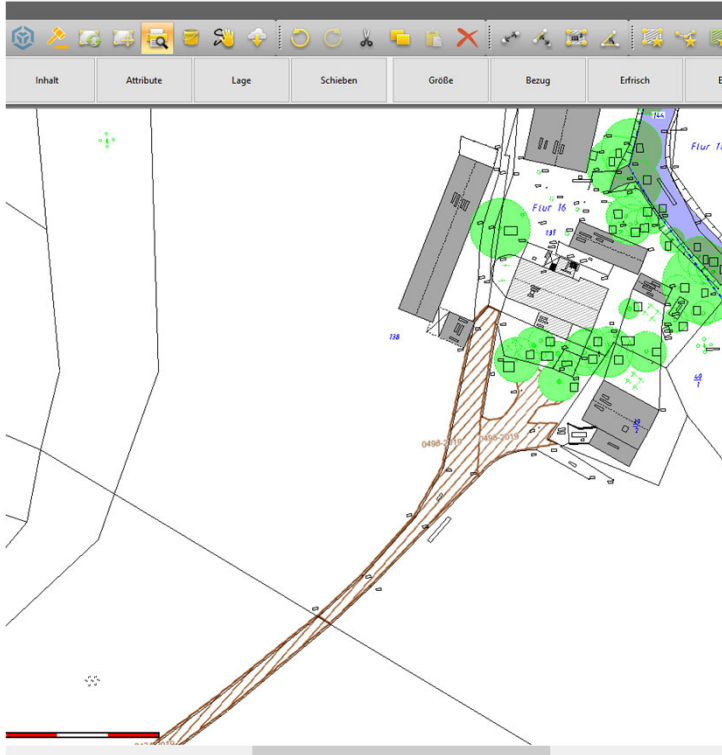
Objekt	Wert
Baulasten in SPN/Sons...	0
Format	Html
Baulast	
baulast_id	
baulast_ip	

**Informationen zur Baulast**

Jahr: 2019  
 Aktenzeichen: 498  
 Art: Baulast  
 Datenaktualität: 20230810  
 © Landkreis Spree-Neiße

**Informationen zur Baulast**

Jahr: 2019  
 Aktenzeichen: 498  
 Art: Baulast  
 Datenaktualität: 20230810  
 © Landkreis Spree-Neiße



- Darstellung der belasteten Fläche innerhalb vom verwendeten Grafiksystems Geograf
- Abruf der Baulasten durch die Vermessungsstelle durch WMS
- Programme mit standardisierter Technologie werden unterstützt (Geograf, QGIS, ArcGIS...)
- WMS stellt die Daten in ETRS89/UTM33 (EPSG:25833) zur Verfügung

### Integration der Layer Baulasten innerhalb eines Amtlichen Lageplanes



- ✓ Vollständig digitaler und effizienter Informationsfluss
- ✓ Ein Verbindungsstück bei der Digitalisierung von Behörden (Virtuelle Bauakte)
- ✓ Just in time Zugriff (24/7)
- ✓ Einheitliche Darstellung und Vermeidung von Medienbrüchen
- ✓ Wegfall von Anfragen seitens der VST
- ✓ Kostenreduktion für den Bauherren
- ✓ Tagesaktuelle Darstellung der Liegenschaftsinformationen (z.B. bei fortgeführten Liegenschaften)
- ✓ Nutzung der georeferenzierten BL-Flächen durch die ÖbVI mit entsprechender Arbeits- und Zeitersparnis

### **Führung des digitalen Baulastenverzeichnisses:**

Bei Fragen zu technischen Problemen, wenden Sie sich bitte an den

Landkreis Spree-Neiße:

- **Herrn Grothues** – 03562/98616113, [r.grothues-bauplanungsamt@lkspn.de](mailto:r.grothues-bauplanungsamt@lkspn.de)
- **Herrn Hiemann** – 03562/98616110, [s.hiemann-bauplanungsamt@lkspn.de](mailto:s.hiemann-bauplanungsamt@lkspn.de)

# Die Zusammenarbeit der unteren Bauaufsichtsbehörden und ÖbVI im Landkreis SPN beim Baulastverzeichnis

Vermessungsbüro Strödel und Rehs, Cottbus  
ÖbVI | Dipl.-Ing. Jörg Rehs

28. Fachtagung der ÖbVI und der Vermessungs- und Katasterverwaltung

01. – 02.09.2023, Cottbus