



Richtlinie

Erhebung und Führung der tatsächlichen Nutzung

(Richtlinie tN)

**Ergänzende Regelungen zur Liegenschaftsdatenerhebungsanweisung (LEA)
vom 27. August 2014**

Stand: 06. Mai 2015

I. Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Inhalt der tatsächlichen Nutzung	4
3	Erhebungsregeln und Erfassungsuntergrenzen	4
4	Besonderheiten bei der Erhebung der tatsächlichen Nutzung	5
4.1	Sich überlagernde Nutzungen	5
4.2	Tatsächliche Nutzung bei neu gebauten Straßen	5
4.3	Tatsächliche Nutzung bei Umlegungen nach dem BauGB	5
4.4	Tatsächliche Nutzung in Verfahren nach dem FlurbG	6
5	Rückrechnung der tN in die bisherigen Zehnerschlüssel	6

II. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Schematische Darstellung der überlagernden Nutzung
Beispiel 1: Überlagernde Nutzung über der Erdoberfläche
Beispiel 2: Überlagernde Nutzung unter der Erdoberfläche
Beispiel 3: Zufahrt auf eine landwirtschaftliche Fläche
Beispiel 4: Von Verkehrswegen und Gewässern umschlossene Fläche
- Anlage 2 Nur für die Rückrechnung benötigte Nutzungsarten

III. Abkürzungsverzeichnis

- AdV Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland
- ALKIS Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
- ALKIS OK ALKIS-Objektartenkatalog Hessen
- ATKIS Amtliches Topographisch-Kartographisches Informationssystem
- BauGB Baugesetzbuch
- FlurbG Flurbereinigungsgesetz
- LEA Liegenschaftsdatenerhebungsanweisung
- tN Tatsächliche Nutzung

1 Allgemeines

(1) Die tatsächliche Nutzung (tN) beschreibt die Nutzung der Erdoberfläche. Sie ist bei jeder sich bietenden Gelegenheit durch den in Abschnitt 2.15 der Liegenschaftsdatenerhebungsanweisung (LEA) genannten Personenkreis und durch die obere Kataster- und Vermessungsbehörde zu aktualisieren, insbesondere bei der Erhebung für Liegenschaftsvermessungen. Änderungen der tN, die im Rahmen der Aktualisierung des Nachweises im Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystem (ATKIS) festgestellt werden, sind entsprechend dieser Vorschrift für den Nachweis im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) zeitnah zu berücksichtigen.

(2) Die tN wird im ALKIS in Form von flächenförmigen Objekten geführt. Diese decken die tN auf der Erdoberfläche für das gesamte Land lückenlos und überschneidungsfrei ab, mit Ausnahme von überlagernden tN bei Brücken und Durchlässen.

(3) Die Erhebung der tN richtet sich nach den Abschnitten 2.1 und 2.8 der LEA. Die tN ist unabhängig von Flurstücksgrenzen aufgrund der nicht nur kurzzeitig vorherrschenden Nutzung zu bilden. Liegt die Begrenzung einer Nutzung in der Nähe einer Flurstücksgrenze, so muss eine Übereinstimmung zwischen beiden hergestellt werden, um Kleinstflächen bei einer Verschneidung der tN mit den Flurstücken zu vermeiden.

(4) Bei der Bildung der Objekte werden die Begrenzungen der Fluren nicht überschritten. Benachbarte Flächen derselben tN sollen die Kataster- und Vermessungsbehörden nach Abschnitt 6.2 Buchst. a der LEA zusammenfassen.

2 Inhalt der tatsächlichen Nutzung

Der Inhalt der in Hessen zu führenden tN ist durch den Nutzungsartenkatalog in der Anlage 6 der LEA vorgegeben. Dieser ist hierarchisch in Nutzungsartenbereiche, Nutzungsartengruppen und Nutzungsarten (einschließlich der 1. und 2. Untergliederungsstufe) gegliedert.

3 Erhebungsregeln und Erfassungsuntergrenzen

(1) Die tN ist so detailliert wie möglich zu erheben (vergleiche Anlage 6 zur LEA). Die Nutzungsartenbereiche selbst können zur Beschreibung der tN nicht vergeben werden (vergleiche Anlage 6 zur LEA, Blatt 1 und 2).

(2) Die Erfassungsuntergrenze beschreibt den flächenmäßigen Grenzwert, ab dem eine örtlich vorherrschende Nutzung im ALKIS als selbstständige Fläche einer Nutzung erhoben wird.

(3) Bei der Erhebung der tN für das ALKIS gilt grundsätzlich eine Erfassungsuntergrenze von 100 m². Abweichend davon liegt sie für geringer wertige Nutzungen, insbesondere aus den Nutzungsartenbereichen Verkehr, Vegetation und Gewässer, bei 300 m². Kleinere Flächen sind der vorherrschenden Nutzung zuzuschlagen.

(4) Die Erfassungsuntergrenze ist zu unterschreiten, wenn die Einhaltung der Erfassungsuntergrenze zu einer abweichenden Wirtschaftsart im Grundbuch führen würde (vergleiche Anlage 1 Beispiel 4).

(5) In Einzelfällen kann die Erfassungsuntergrenze zudem unterschritten werden, wenn innerhalb einer größeren Fläche einer Nutzung eine Einzelfläche mit einer abweichenden Nutzung eine besondere Bedeutung hat (z. B. ein schmaler, kurzer Fußweg innerhalb einer Wohnbaufläche, der als Verbindungsweg von Bedeutung ist, eine Umspannstation).

4 Besonderheiten bei der Erhebung der tatsächlichen Nutzung

4.1 Sich überlagernde Nutzungen

(1) Mit Hilfe der baulichen Objekte „Brücke“ und „Durchlass“ (Objekte im Objektartenbereich „Bauwerke, Einrichtungen und sonstige Angaben“ des ALKIS OK) können sich überlagernde Nutzungen im ALKIS erhoben werden (vergleiche Anlage 1 Beispiele 1 bis 3). Die überlagernde Nutzung wird auf den jeweiligen Flächen der beiden genannten baulichen Objekte gebildet und erhält eine Relation, die die Überlagerung nachweist. Die überlagernden Nutzungen nehmen nicht an der Flächendeckungsprüfung teil. Mit Hilfe der baulichen Objekte „Brücke“ und „Durchlass“ können die tatsächlichen Nutzungen von Verkehrswegen und Gewässern unterbrechungsfrei (mit Ausnahme vom Verlauf in Tunneln und verrohrten Fließgewässern) nachgewiesen werden.

(2) Die sich überlagernden Nutzungen sind bei jeder sich bietenden Gelegenheit zu erheben. Für die Erhebung der „Brücken“ und „Durchlässe“ und der überlagernden Nutzungen sind die Kataster- und Vermessungsbehörden zuständig (vergleiche Abschnitt 2.15 der LEA).

(3) Die Erhebung von „Brücken“ und „Durchlässen“ kann auf der Grundlage der Daten des ATKIS (z. B. Basis-DLM, digitale Orthophotos) oder aufgrund von ggf. vorhandenen Migrationsobjekten „Topographische Linie“ ohne örtliche Vermessungsarbeiten erfolgen. Die Erhebung der Geometrie der Kreuzungsfläche, die die Flächen der Nutzung miteinander bilden, ist i. d. R. ausreichend (vergleiche auch Abschnitt 2.7 Absatz 3 der LEA).

(4) Auf die Erhebung des Verlaufs eines Durchlasses wird verzichtet, wenn zusätzlicher Aufwand erforderlich wäre, um ihn lagerichtig zu bestimmen (z. B. bei einem verrohrten Bach in der Ortslage).

4.2 Tatsächliche Nutzung bei neu gebauten Straßen

(1) Für eine neu gebaute Straße, für die noch keine Liegenschaftsvermessung ausgeführt wurde, sollen die Kataster- und Vermessungsbehörden die tN nach Möglichkeit zeitnah erheben. Die Abgrenzung der neuen Nutzung ist aus geeigneten Informationsquellen (z. B. ATKIS Basis-DLM, digitale Orthophotos, neuer Bestand aus Bodenordnungsverfahren, Trassenpläne) zu entnehmen.

(2) Mit der Übernahme der Ergebnisse der örtlichen Vermessung in das Liegenschaftskataster wird das flächenförmige Objekt innerhalb des Nutzungsartenbereichs „Verkehr“ an die tatsächliche Ausdehnung des Straßenkörpers einschließlich seiner Begleitflächen angepasst.

4.3 Tatsächliche Nutzung bei Umlegungen nach dem BauGB

(1) Im Gebiet eines Umlegungsverfahrens bedeuten Änderungen am rechtlichen Bestand der Flurstücke nicht gleichzeitig auch Änderungen der tN. Gegebenenfalls bleibt deshalb der Nachweis der bestehenden Nutzung zunächst unverändert.

(2) Die Information, dass es sich künftig um eine zur Bebauung vorgesehene Fläche handelt, wird in dem Objekt „Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht“ mit der Wertart „Bauland“ (Attribut: artDerFestlegung - ADF) nachgewiesen.

(3) Erst nach der Änderung der Nutzung, z. B. durch Bautätigkeit auf den neu gebildeten Flurstücken, wird die tN fortgeführt (z. B. durch Erhebung der Nutzung in den Nutzungsartenbereichen „Siedlung“ und „Verkehr“). Zeitgleich wird die nach Abs. 2 gebildete Information „Bauland“ wieder gelöscht.

(4) Für neu entstehende, noch nicht bebaute Baulandflächen kann anstelle der auf der Erdoberfläche bestehenden, die sich abzeichnende Nutzung erhoben werden (vergleiche Abschnitt 2.8 Abs. 6 der LEA).

4.4 Tatsächliche Nutzung in Verfahren nach dem FlurbG

(1) Im Verlauf eines Verfahrens nach dem FlurbG werden in der Regel Änderungen der tN festgestellt bzw. ausgelöst (z. B. bei Bestandsaufnahmen, bei der Wertermittlung und durch den Ausbau des neuen Wege- und Gewässernetzes).

(2) Änderungen der tN, insbesondere Verkehrsflächen, werden unabhängig vom Flurstücksbestand sofort zur Aktualisierung ins Liegenschaftskataster übernommen. Dies führt z. B. dazu, dass die flächenförmigen Objekte der tN, die aufgrund des neuen Wege- und Gewässernetzes erhoben werden, zwar mit der aktuellen Nutzung, jedoch i. d. R. nicht mit dem noch gültigen Flurstücksbestand übereinstimmen.

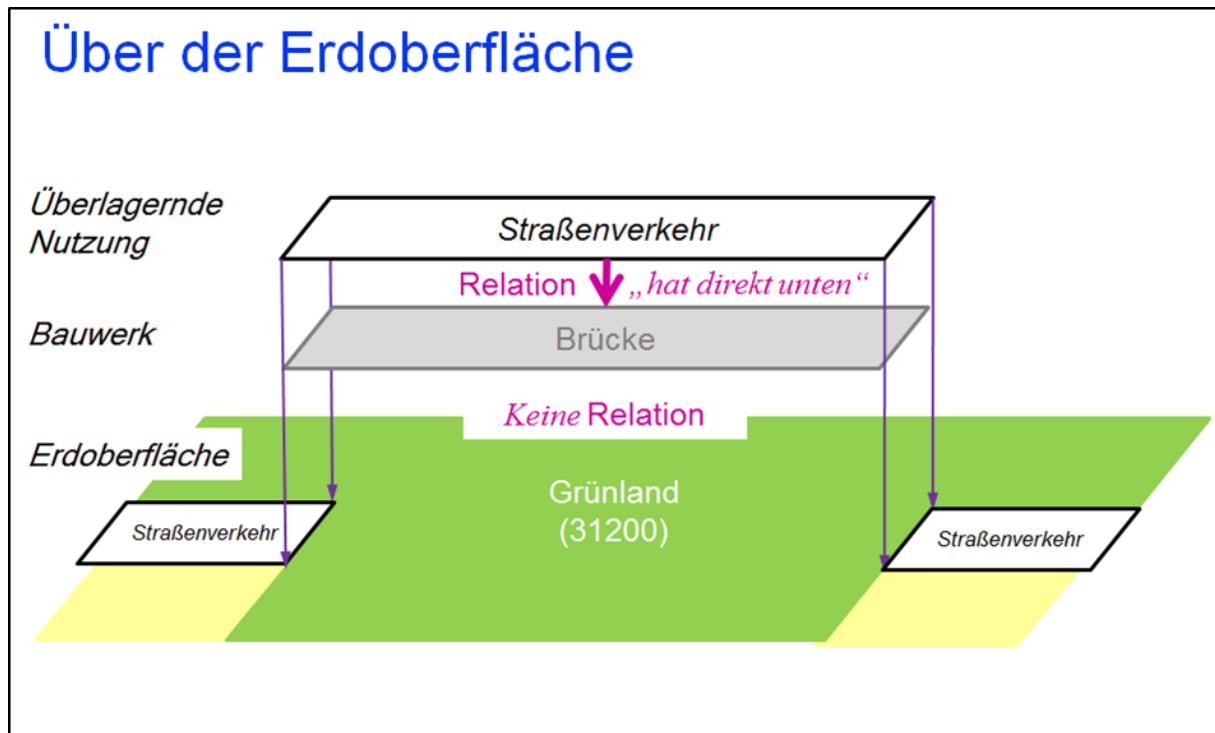
5 Rückrechnung der tN in die bisherigen Zehnerschlüssel

(1) Für die amtliche Flächenstatistik müssen die Nutzungsarten im ALKIS bis zur deutschlandweit abgeschlossenen Einführung des ALKIS in die Zehnerschlüssel des bisherigen Nutzungsartenverzeichnisses der AdV zurückgerechnet werden. Für diese Übergangszeit werden im ALKIS Nutzungsarten geführt, die nur zum Zwecke der Rückrechnung benötigt werden. Sie wurden durch die Migration gefüllt. Die davon betroffenen Nutzungsarten sind in der Anlage 2 aufgeführt.

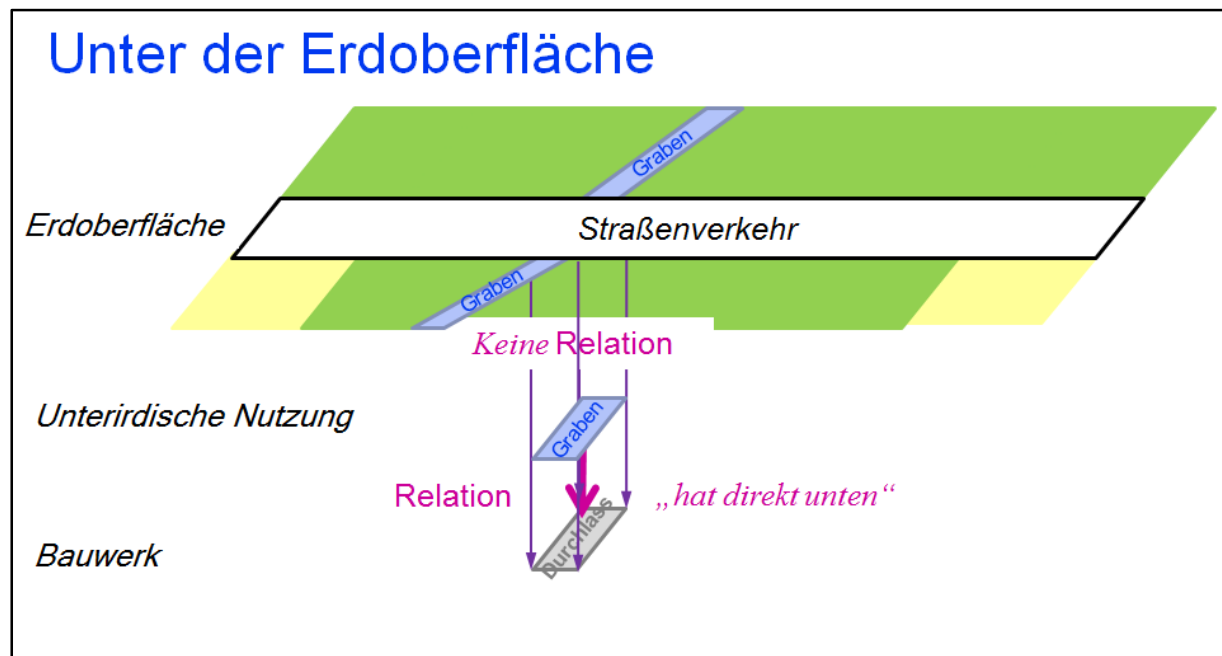
(2) Die nur für die Rückrechnung benötigten Nutzungsarten werden im ALKIS nicht neu gebildet. Die betreffenden Nutzungsartenflächen bleiben unverändert, es sei denn, dass sich die tN geändert hat.

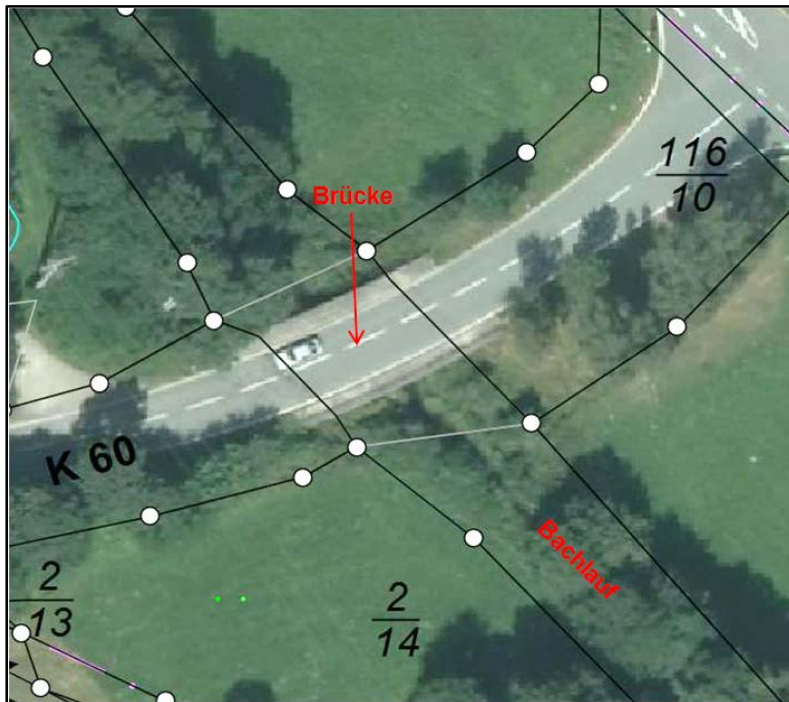
Schematische Darstellung der überlagernden Nutzung

Vertikale Abbildung der Landschaft über der Erdoberfläche

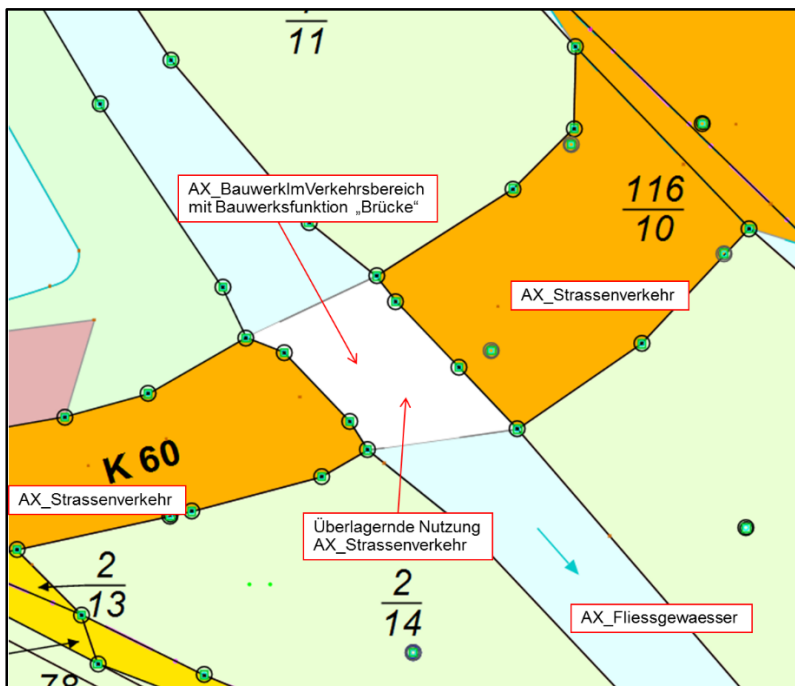


Vertikale Abbildung der Landschaft unter der Erdoberfläche

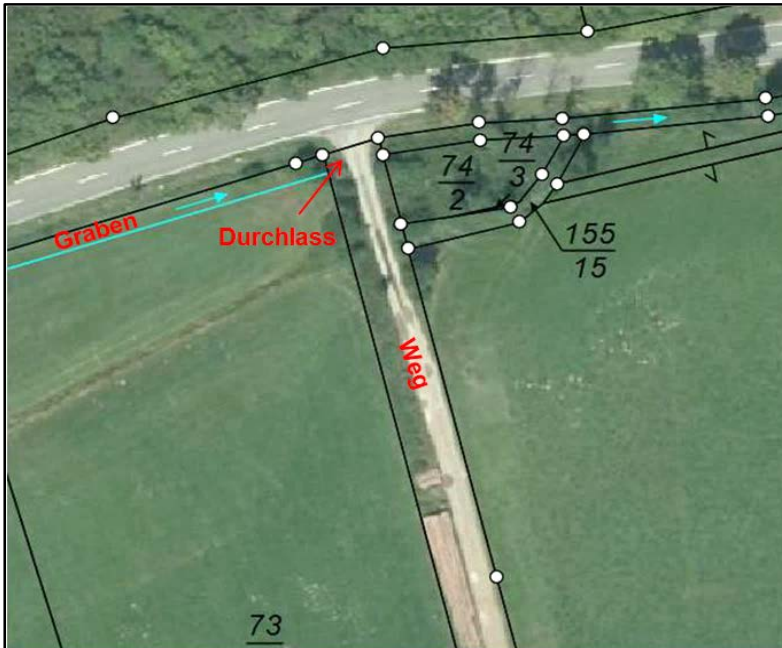


Beispiel 1: Überlagernde Nutzung über der ErdoberflächeOrthophoto: Straße auf einer Brücke über einen BachlaufErhobene Objekte und Attribute

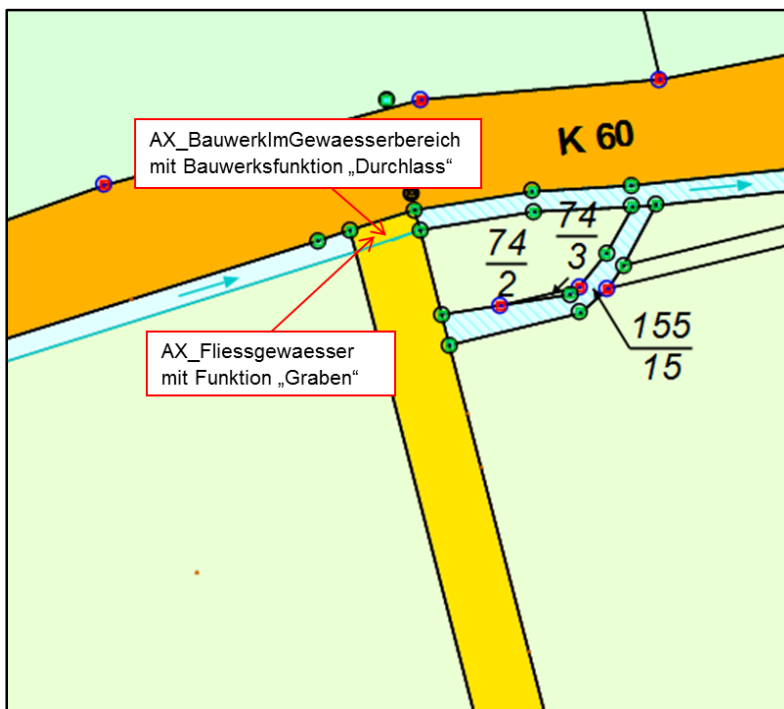
- 1 Objekt AX_BauwerkImVerkehrsbereich mit Bauwerksfunktion „Brücke“
- 1 Objekt überlagernde Nutzung AX_Strassenverkehr mit Relation „hat direkt unten“ zu AX_BauwerkImVerkehrsbereich mit Bauwerksfunktion „Brücke“

Kartendarstellung (Bearbeitungsdarstellung)Anmerkung:

AX_Fliessgewaesser ist die tN auf der Erdoberfläche. Sie ist durchgehend, d. h. das Objekt erstreckt sich von links oben nach rechts unten.

Beispiel 2: Überlagernde Nutzung unter der ErdoberflächeOrthophoto: Graben mit einem Durchlass unter einem WegErhobene Objekte und Attribute

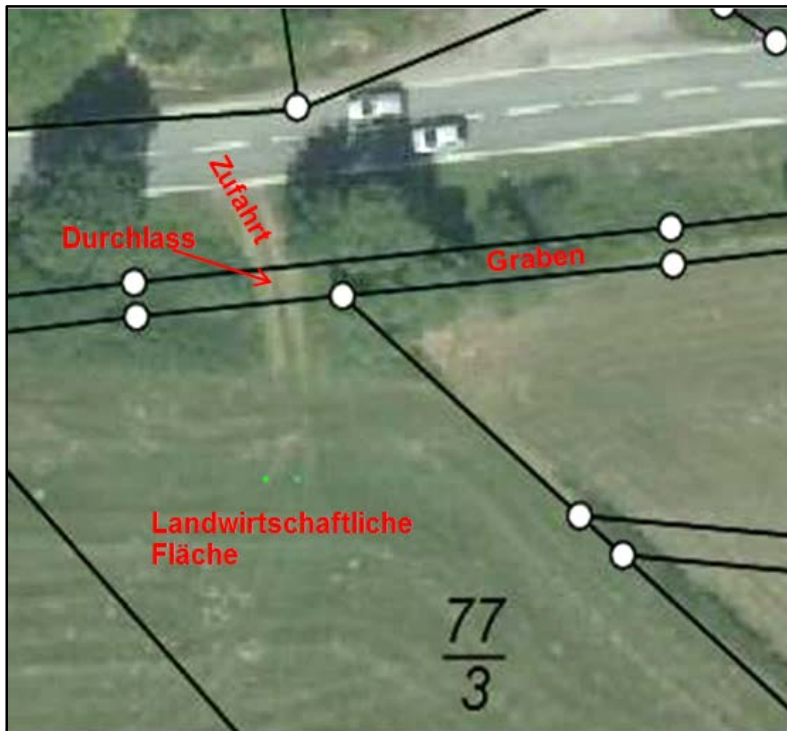
- 1 Objekt AX_BauwerkImGewaesserbereich mit Bauwerksfunktion „Durchlass“
- 1 Objekt unterirdische Nutzung AX_Fliessgewaesser mit Funktion Graben mit Relation „hat direkt unten“ zu AX_BauwerkImGewaesserbereich mit Bauwerksfunktion „Durchlass“

Kartendarstellung (Bearbeitungsdarstellung)Anmerkung:

AX_Weg ist die tN auf der Erdoberfläche. Sie ist durchgehend, d. h. das Objekt erstreckt sich von unten nach oben bis zur Straße „K 60“).

Beispiel 3: Zufahrt auf eine landwirtschaftliche Fläche

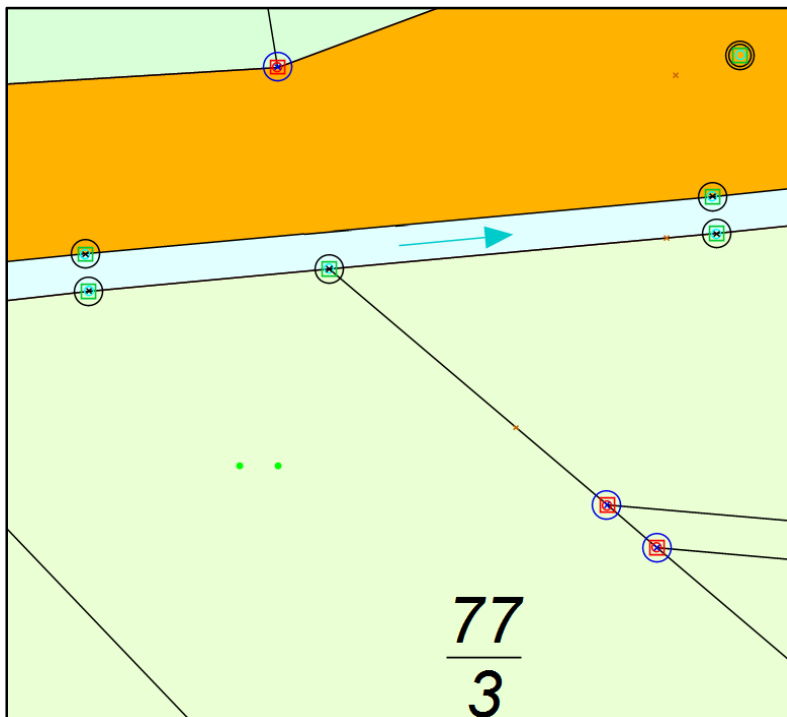
Orthophoto: Graben in einem Durchlass unter einer Zufahrt



Erhobene Objekte und Attribute

- Durchlass und Zufahrt werden wegen Geringfügigkeit nicht erhoben

Kartendarstellung (Bearbeitungsdarstellung)



Beispiel 4: Von Verkehrswegen und Gewässern umschlossene Fläche

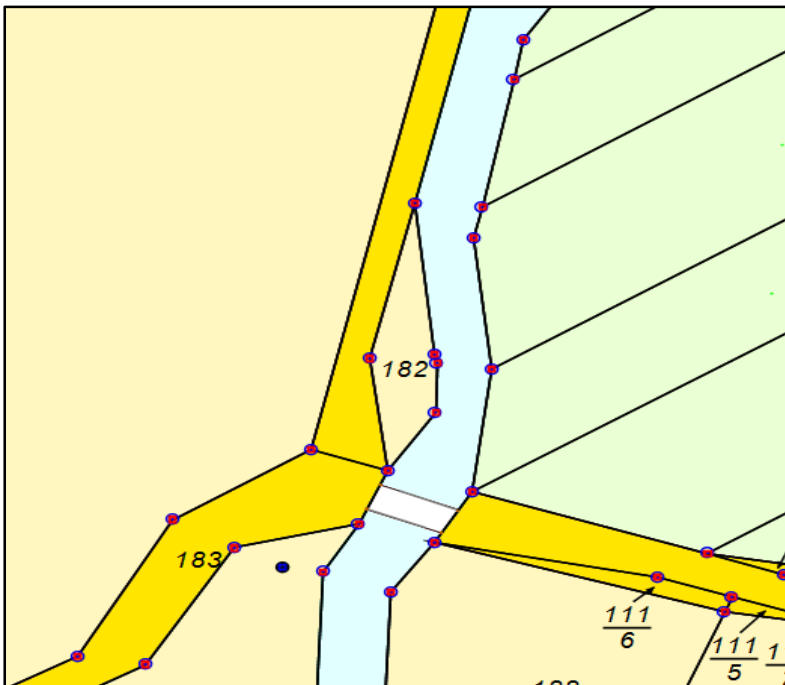
Orthophoto: Von Weg und Bach umschlossene Ackerlandfläche



Erhobene Objekte und Attribute

- 1 Objekt AX_Landwirtschaft mit Vegetationsmerkmal Ackerland

Kartendarstellung (Bearbeitungsdarstellung)



Anmerkung:

Die tN für das Flurstück 182 ist, obwohl < 300m², entsprechend der realen Bodenbedeckung zuzuordnen.

Nur für die Rückrechnung benötigte Nutzungsarten

(werden im Rahmen der Erhebung nicht neu vergeben und sind aus diesem Grund im Nutzungsartenkatalog (Anlage 6 der LEA) nicht enthalten)

Nutzungsartengruppe	Kennung nach ALKIS OK (für die Nutzungsart)	Nutzungsart
	Objektart Attributart Wertart	
Industrie- und Gewerbefläche	41002 FKT 1740	Lagerplatz
Industrie- und Gewerbefläche	41002 FKT 2501	Gebäude- und Freifläche Versorgungsanlage
Industrie- und Gewerbefläche	41002 FKT 2601	Gebäude- und Freifläche Entsorgungsanlage
Fläche gemischter Nutzung	41006 FKT 2100	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen
Fläche gemischter Nutzung	41006 FKT 2700	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Fläche gemischter Nutzung	41006 FKT 6800	Landwirtschaftliche Betriebsfläche
Fläche gemischter Nutzung	41006 FKT 7600	Forstwirtschaftliche Betriebsfläche
Fläche besonderer funktionaler Prägung	41007 FKT 1100	Öffentliche Zwecke
Fläche besonderer funktionaler Prägung	41007 FKT 1200	Parken
Fläche besonderer funktionaler Prägung	41007 FKT 1300	Historische Anlage
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	41008 FKT 4001	Gebäude- und Freifläche Sport, Freizeit und Erholung
Landwirtschaft	43001 VEG 1200	Brachland