

**Die Ortsregulierung in der
Flurbereinigung
- technischer Ablauf, Beispiele und
Verbesserungsvorschläge**

Diplomarbeit
im Fachbereich I,
Studiengang Geoinformatik und Vermessung
der Fachhochschule Mainz

Standnummer: 1650

Christina Treber

Betreuer: Prof. Axel Lorig

Bearbeitungszeitraum: 15. Feb. 2005 bis 15. Aug. 2005

Mainz, August 2005

Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbständig angefertigt habe. Es wurden nur die in der Arbeit ausdrücklich benannten Quellen und Hilfsmittel benutzt. Wörtlich oder sinngemäß übernommenes Gedankengut habe ich als solches kenntlich gemacht.

Ort, Datum

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| ERKLÄRUNG | 2 |
| INHALTSVERZEICHNIS | 3 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 5 |
| ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 7 |
| 1 VORWORT | 8 |
| 2 ZIELE | 9 |
| 3 EIGENE ERFAHRUNGEN..... | 10 |
| 3.1 Signalisierungsarbeiten in Kreimbach-Kraulbach | 10 |
| 3.2 Informationsveranstaltung zu den Regulierungsarbeiten | 13 |
| 3.3 Erfahrungen bei Regulierungsarbeiten | 15 |
| 3.4 Planwuschtermin in Ginsweiler | 19 |
| 4 DER PRAKTIZIERTE TECHNISCHE ABLAUF DER ORTSREGULIERUNGSARBEITEN..... | 20 |
| 5 FALLBEISPIELE | 27 |
| Beispiel 1: Flurstücksgrenze schneidet Gebäude..... | 27 |
| Beispiel 2: Tatsächliche Flurstücksnutzung..... | 30 |
| Beispiel 3: Überbaute Mauer | 32 |
| Beispiel 4: Auflösung gemeinschaftlichen Eigentums | 35 |
| Beispiel 5: Weg | 37 |
| Beispiel 6: Flurstücksabgabe gegen Geld | 40 |
| Beispiel 7: Radweg | 42 |
| Beispiel 8: Erschließung von Baulücken / Schaffung neuer Bauplätze | 45 |
| Beispiel 9: „Nachbarschaftsdeal“ | 48 |
| Beispiel 10: Treppen | 50 |
| Beispiel 11: Lichtschacht | 52 |
| Beispiel 12: Brandmauer..... | 54 |
| Beispiel 13: Überbauten..... | 56 |

| | |
|---|-----------|
| 6 ORGANISATORISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE GESICHTSPUNKTE..... | 57 |
| 7 ANREGUNGEN | 70 |
| QUELLENVERZEICHNIS..... | 76 |
| DANKSAGUNG | 77 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Punktsignalisierung Feld | 11 |
| Abbildung 2: Punktsignalisierung Straße | 11 |
| Abbildung 3: Flugstreifenübersicht Kreimbach-Kraulbach | 12 |
| Abbildung 4: Dorferneuerungsmaßnahmen in Clausen | 17 |
| Abbildung 5: Ginsweiler (eng bebauter alter Ortskern) | 19 |
| Abbildung 6: Feldvergleichskarte | 22 |
| Abbildung 7: Wertermittlungskarte | 23 |
| Abbildung 8: Flurstücksgrenze schneidet Gebäude | 27 |
| Abbildung 9: Foto zu Beispiel 1 | 29 |
| Abbildung 10: Tatsächliche Flurstücksnutzung | 30 |
| Abbildung 11: Foto zu Beispiel 2 | 31 |
| Abbildung 12: Überbaute Mauer | 32 |
| Abbildung 13: Foto zu Beispiel 3 | 34 |
| Abbildung 14: Flurstücksteilung | 35 |
| Abbildung 15: Weg | 37 |
| Abbildung 16: Foto 1 zu Beispiel 5 (Blick von Straße aus auf Flurst. 81) | 39 |
| Abbildung 17: Foto 2 zu Beispiel 5 | 39 |
| Abbildung 18: Flächenabgabe nach § 52 | 40 |
| Abbildung 19: Übersicht Lückenschluss des Steinalbtal– Radweges | 42 |
| Abbildung 20: Foto 1 zu Beispiel 7 | 44 |
| Abbildung 21: Foto 2 zu Beispiel 7 | 44 |
| Abbildung 22: Erschließung von Baulücken | 45 |
| Abbildung 23: Mögliche Einteilung neuer Bauplätze 1 | 46 |
| Abbildung 24: Mögliche Einteilung neuer Bauplätze 2 | 47 |
| Abbildung 25: Foto zu Beispiel 8 | 47 |
| Abbildung 26: Flächenabgabe gegen Geldabfindung | 48 |
| Abbildung 27: Foto zu Beispiel 9 | 49 |
| Abbildung 28: Eingangstreppe auf dem Bürgersteig | 50 |
| Abbildung 29: Eingangstreppe auf dem Bürgersteig, mit aufgemessen | 51 |
| Abbildung 30: Lichtschächte | 52 |
| Abbildung 31: Lichtschachtlösung 1 | 53 |
| Abbildung 32: Lichtschachtlösung 2 | 53 |
| Abbildung 33: Lichtschachtlösung 3 | 53 |
| Abbildung 34: Unschlüssige Grenze bei Brandmauer | 54 |
| Abbildung 35: Grenze links der Brandmauer | 54 |
| Abbildung 36: Grenze mittig der Brandmauer | 55 |

| | |
|---|----|
| Abbildung 37: Gebäude durch zwei Brandmauern getrennt | 55 |
| Abbildung 38: Überbau, Beispiel Garage..... | 56 |
| Abbildung 39: Messgehilfe | 60 |
| Abbildung 40: Messbus..... | 61 |
| Abbildung 41: Trimble - Tachymeter | 61 |
| Abbildung 42: Erschließung von Baulücken..... | 65 |
| Abbildung 43: Gestaltungsvorschlag Grünfläche Dorferneuerung..... | 67 |
| Abbildung 44: Gestaltungsvorschlag Grünfläche Dorferneuerung..... | 67 |
| Abbildung 45: Gestaltungsvorschlag Spielplatz Dorferneuerung..... | 68 |
| Abbildung 46: Gestaltungsvorschlag Spielplatz Dorferneuerung..... | 69 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------|--|
| ALB: | Automatisiertes Liegenschaftsbuch |
| ALK: | Automatisierte Liegenschaftskarte |
| DLR: | Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum |
| GRIBS: | Graphisches Informations- und Bearbeitungssystem |
| LUREST: | Luftbildrechenstelle; TZ: Technische Zentralstelle |
| LVerGeo: | Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation |
| ÖbVI: | Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur |
| PUDIG: | Punktdigitalisierung |
| REDAS: | Register Daten Informationssystem |
| TG: | Teilnehmergeinschaft |
| TÖB: | Träger öffentlicher Belange |
| VTG: | Vorstand der Teilnehmergeinschaft |

1 Vorwort

Die Ortsregulierung ist eine der wichtigsten Aufgaben des auszuführenden vermessungstechnischen Sachbearbeiters. Sie wird häuslich detailliert vorbereitet und örtlich unter Hinzuziehung der Eigentümer durchgeführt. Dabei werden möglichst einvernehmliche Vorschläge für Abfindungsgestaltungen im Flurbereinigungsplan erarbeitet. Im Anschluss werden die Ergebnisse aufgemessen.

Grundsätzlich ergibt sich aus der bereits vorhandenen Bebauung / Struktur des Dorfes der Spielraum der „Neugestaltung“ bzw. Regulierungsmöglichkeiten.

In den engen Winzerdörfern Rheinhessens ist das Ortsbild durch sehr enge Bebauung geprägt. Dadurch ergeben sich sehr geringe Regulierungsmaßnahmen. Größtenteils ist nur eine reine Neuvermessung möglich.

Im Kreis Kaiserslautern, Kusel und Pirmasens sieht dies ganz anders aus. Die Vororte sind noch sehr dörflich geprägt, Einzelbebauungen und Höfe bestimmen das Ortsbild. Nur im alten Ortskern sind vereinzelt noch enge Bebauungen, welche wiederum nur bedingt Regulierungsmöglichkeiten offen lassen (z.B. Ginsweiler).

Ziel der Ortsregulierung ist es, den tatsächlichen Bestand zu erfassen, wo möglich und erwünscht zu regulieren, und anschließend aufzumessen.

Das Bodenordnungskonzept sollte auf der Grundlage des Dorferneuerungskonzeptes der Ortsgemeinde aufbauen, wenn die nachfolgend genannten Dorfentwicklungsmaßnahmen mit verwirklicht werden sollen.

Flächenbereitstellung

- für innerörtliche Straßen, Wege, Plätze, Spielplätze und Freizeitanlagen
- zur Anbindung des Wirtschaftswegenetzes der Feldflur
- für Ortsrand-, Wander- und Radwege
- für die Eingrünung und Einbindung der Ortslage in die Landschaft
- für die rückwärtige Erschließung von Hofstellen zur Entlastung der innerörtlichen Straßen
- für die Arrondierung und Erweiterung von Hofstellen, Verbesserung der Grundstücksformen für die Durchführung von baulichen Maßnahmen und zur Sicherung einer ortsgerechten Bebauung, Förderung der Wohnflächenentwicklung zur Schließung von Baulücken
- für die Durchgrünung der Ortslage

2 Ziele

Der technische Ablauf der Ortsregulierung in der Flurbereinigung ist aufzuzeigen, anhand von Beispielen zu dokumentieren und in ihren Besonderheiten ausgiebig zu erörtern. Die eingeführte Handlungsanleitung ist als Hilfestellung zu verwenden:

1. Für die fundierte Bearbeitung des Themas sind eigene Erfahrungen bei Ortsregulierungsarbeiten am DLR Westpfalz (Kaiserslautern) zu sammeln, in Kurzform darzustellen und in die Gesamterörterung einzubringen.
2. Der praktizierte technische Ablauf der Ortsregulierung (einschließlich Folgearbeiten) ist systematisch und vollständig zu erläutern.
3. In etwa 10 bis 15 Fallbeispielen, mit dem zugehörigen Riss- und Kartenauszügen, sind die Normal- und Sonderfälle der Ortsregulierung ausgiebig zu erörtern.
4. Die organisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte der Ortsregulierung einschließlich ihrer Folgearbeiten (Vorbereitungs- und Erkundungsarbeiten, Messtrupp, Vereinbarungen mit den Teilnehmern, Geräteausstattung, Datenfluss usw.) sind zu untersuchen.
5. Für die zukünftige Arbeit bei der Ortsregulierung sind Anregungen/ Verbesserungsvorschläge zu erarbeiten.

3 Eigene Erfahrungen

3.1 Signalisierungsarbeiten in Kreimbach-Kraulbach

| | |
|------------------------------|--|
| Verbandsgemeinde: | Wolfstein |
| Landkreis: | Kusel |
| Größe des Verfahrens: | 130 ha |
| Feldlage: | 31ha |
| Forstwirtschaftliche Fläche: | 28 ha |
| Ortslage: | 35 ha |
| Einwohner: | 980 |
| Einleitung des Verfahrens: | 2001 |
| Verfahrensstand: | Luftbildauswertung bei der TZ, Regulierung Winter 2005/2006 |
| Raumtyp: | dünn besiedelter ländlicher Raum in ungünstiger Lage |

Mitte Februar war ich bei Signalisierungsarbeiten für die Flugzeugüberfliegung in Kreimbach-Kraulbach dabei.

Auf festem Untergrund (Straßen), werden zur Signalisierung von Punkten Schablonen verwendet, welche mit weißer Farbe ausgesprüht werden.

Auf unbefestigtem Untergrund (Feld) werden Kunststoffplatten zur Punktsignalisierung verwendet. Kunststoffstreifen dienen zur Identifizierung der einzelnen Punkte. Damit keine Verwechslungen auftreten, gibt es verschiedene Muster. Ein guter Kontrast ist zu gewährleisten.

Die signalisierten Punkte sind durch Kontrollpunkte zu sichern (wie in Abbildung 1 und 2 ersichtlich). Je zwei Sicherungspunkte, jeweils im Abstand von etwa 3 – 5m vom Bezugspunkt. Die möglichst rechtwinklig zueinander angeordneten Sicherungspunkte sollen immer unterschiedlich weit vom Bezugspunkt entfernt liegen.

Die Punktsignalisierung ist sehr aufwendig und es muss immer wieder überprüft werden, ob bereits signalisierte Punkte noch vorhanden sind. Alle Punkte werden in eine Signalisierungskarte eingetragen.

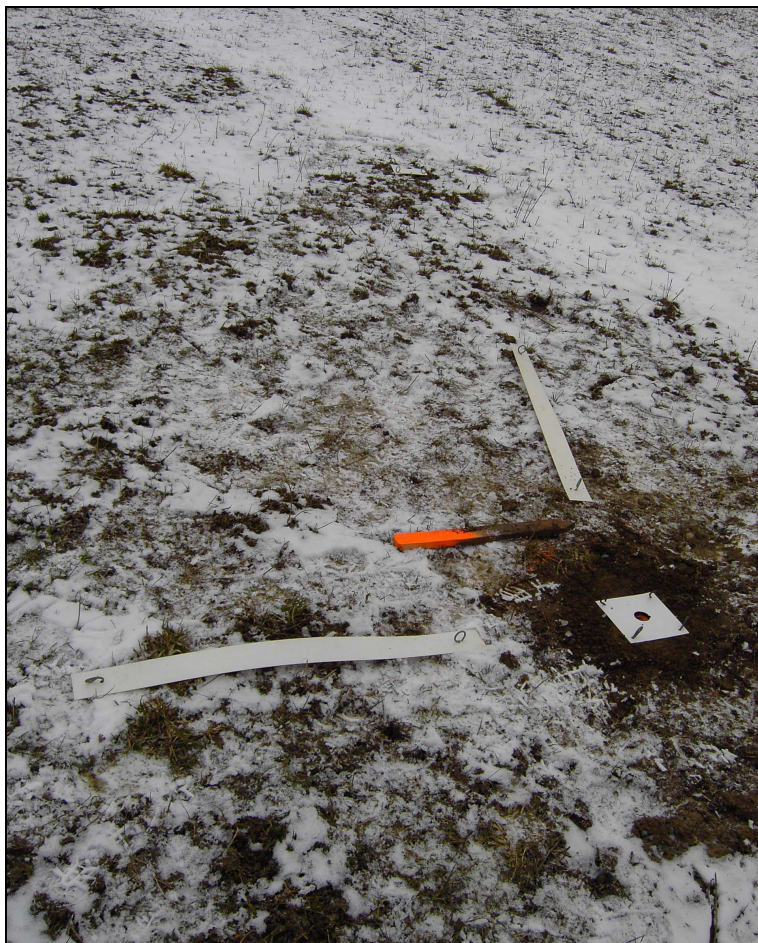


Abbildung 1: Punktsignalisierung Feld



Abbildung 2: Punktsignalisierung Straße

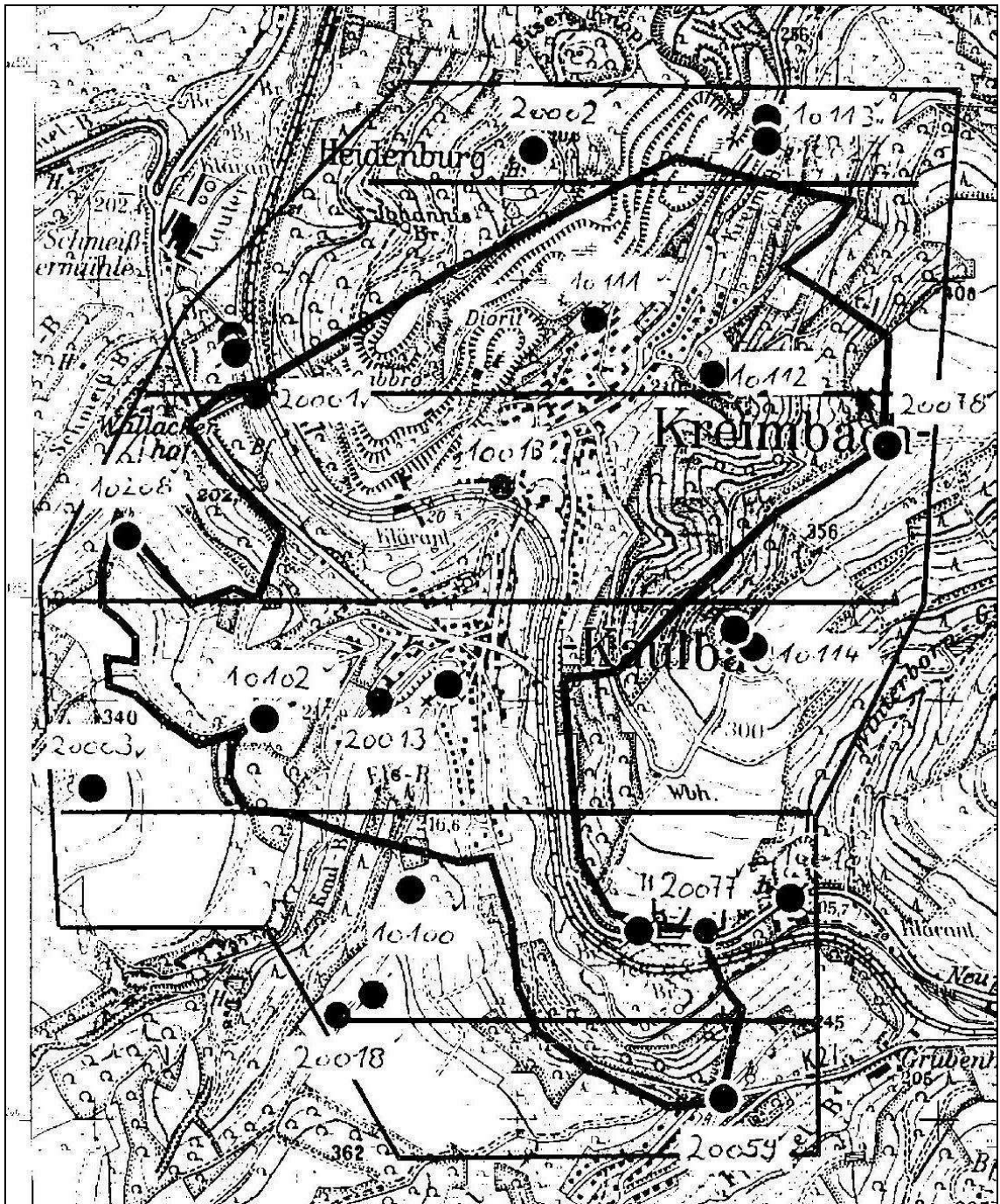


Abbildung 3: Flugstreifenübersicht Kreimbach-Kraulbach

Die schwarzen Punkte sind die zu signalisierenden TP's und AP's.

3.2 Informationsveranstaltung zu den Regulierungsarbeiten

03. Mai 2005, 19:00Uhr, Sportheim Clausen

Bevor die Regulierungsarbeiten beginnen und Mitarbeiter des DLR durch die Straßen laufen, laden das DLR und die jeweilige Ortsgemeinde erneut zu einer Informationsveranstaltung ein. Diese befindet sich auf freiwilliger Basis und dient dazu, die Bürger an das laufende Flurbereinigungsverfahren zu erinnern.

1 - 2 Wochen vor der Infoveranstaltung werden kleine Flugblätter in die Briefkästen verteilt. In ihnen werden Datum und Ort der Veranstaltung mitgeteilt. Ebenfalls enthalten sie eine knappe Information über das Bodenordnungsverfahren mit Beispielen über verschiedene Maßnahmen.

In Clausen wurde der Ort in drei Hauptregulierungsabschnitte aufgeteilt, da die mögliche Anzahl an erscheinenden Leuten sonst nicht zu bewältigen wäre. In der Regel muss jedoch festgehalten werden, dass die meisten Eigentümer die Infoveranstaltung nicht nutzen. Hauptsächliche Gründe dafür sind: „Bei mir ist alles richtig, da hat sich an den Grenzen nichts verändert. Das ist schon immer so, bzw. Damit habe ich nichts zu tun.“

Die Grundstückseigentümer werden dazu aufgefordert ihre Grenzzeichen (Steine, Mauerbolzen und dergleichen), soweit bekannt und noch vorhanden, freizulegen und sich bei Bedarf mit dem Nachbarn zu verständigen um eine neue, sinnvolle Grenzziehung zu vereinbaren. Die Regulierungsarbeiten können somit schneller vorangehen.

Nach einer kurzen Begrüßung und Vorstellung der Mitarbeiter durch den Gruppenleiter, wird in einer PowerPoint Präsentation das Flurbereinigungsverfahren erläutert. Das Bodenordnungsverfahren bietet den Grundstückseigentümern eine kostengünstige Veränderung bzw. Verbesserung an dem Zuschnitt des eigenen Grundstücks.

Gründe für eine neue Flurstücksgrenze können sein:

- Anpassung der Katastergrenzen an den örtlichen Bestand
- Beseitigung von baurechtswidrigen Zuständen wie Überbauten
- Schaffung bzw. Verbesserung der Zuwegung
- Verbesserung der Bebaubarkeit der Flurstücke
- Bodenordnerische Vorbereitung von Dorferneuerungsmaßnahmen

- Festlegung eines von den betroffenen Grundstückseigentümern einvernehmlich gewünschten neuen Grenzverlaufs

In einzelnen Beispielen werden die Möglichkeiten der Bodenordnung und der Neuvermessung/Vermarkung vorgestellt. Zum Beispiel: Grenzbegradigung, Grenzverschwenkungen oder Grenzausgleich. Ebenso können neue Gebäudeanbauten kostengünstig mit eingemessen werden. Die Beispiele sollen die Leute dazu anregen, sich Gedanken über ihre Situation zu machen und Verbesserungsvorschläge oder Wünsche zu entwickeln.

In der Infoveranstaltung hat sich gezeigt, dass es sehr wichtig ist, immer wieder zu betonen, dass eine Flurbereinigung nicht eine Enteignung ist. Es werden nicht die alten Grenzen in den Katasterkarten wiederhergestellt, sondern die neuen aufgemessen und im Kataster berichtigt. Bei erhitzten Gemütern hat der Sachgebietsleiter die Situation möglichst zu entschärfen und wieder Ruhe in die Veranstaltung zu bringen.

Aktion „Mehr Grün durch Flurbereinigung“:

Seit 1987 gibt es in Rheinland-Pfalz die Aktion „Mehr Grün durch Flurbereinigung“, die in jedem Bodenordnungsverfahren durchgeführt wird. Sie bietet den Beteiligten des Bodenordnungsverfahrens die Möglichkeit, für die zum Verfahren gehörenden Grundstücke, unentgeltlich Laubgehölze und Obstbäume zu erhalten. Es wird dabei auf die Freiwilligkeit und Eigeninitiative der Teilnehmer gesetzt, da es um eine Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes, also des eigenen Lebensraumes geht.

Diese Aktion fand bei den meisten Bürgern im Ort regen Zuspruch.

3.3 Erfahrungen bei Regulierungsarbeiten

Um Erfahrungen bei Regulierungsarbeiten zu sammeln war ich bei drei Verfahren dabei. In Clausen, Gries und Horbach.

In Clausen haben die Regulierungsarbeiten erst begonnen, so dass ich auch noch bei der Infoveranstaltung dabei sein konnte. In Gries neigen sich die Regulierungsarbeiten dem Ende zu und in Horbach sind sie schon beendet. Mit dem zuständigen Ingenieur konnte ich jedoch durch den Ort gehen. Er erklärte mir viele vorgenommene Veränderungen.

Somit hatte ich die Möglichkeit an den drei Verfahren, drei unterschiedliche Stufen der Regulierungsarbeiten zu beobachten. Den Beginn der Regulierungsarbeiten mit Vorbereitung, die Phase mitten in den Regulierungsarbeiten und das Ende.

| | |
|------------------------------|--|
| Ort: | Clausen |
| Verbandsgemeinde: | Rodalben |
| Landkreis: | Südwest-Pfalz |
| Größe des Verfahrens: | 174 ha |
| Feldlage: | 74 ha |
| Forstwirtschaftliche Fläche: | 50 ha |
| Ortslage: | 49 ha |
| Einwohner: | ca. 1650 |
| Einleitung des Verfahrens: | 08.12.1998 |
| Verfahrensstand: | Beginn der Regulierungsarbeiten |
| Raumtyp: | Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen |

| | |
|------------------------------|--|
| Ort: | Gries |
| Verbandsgemeinde: | Schöneberg - Kübelberg |
| Landkreis: | Kusel |
| Größe des Verfahrens: | 67 ha |
| Feldlage: | - |
| Forstwirtschaftliche Fläche: | - |
| Ortslage: | reine Ortslage 67 ha |
| Einwohner: | ca. 1100 |
| Einleitung des Verfahrens: | 1996 |
| Verfahrensstand: | Ortsregulierung |
| Raumtyp: | Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen |

| | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Ort: | Horbach |
| Verbandsgemeinde: | Waldfischbach - Burgalben |
| Landkreis: | Südwest - Pfalz |
| Größe des Verfahrens: | 125 ha |
| Einwohner: | ca. 550 |
| Einleitung des Verfahrens: | 1998 |
| Verfahrensstand: | Grundbuch und Katasterberichtigung |

Zu Beginn des Tages schauen sich die Mitarbeiter des DLR die für den Tag wichtigen Risse an. Sie wurden zuvor im Innendienst vorbereitet. Zu den häuslichen Besuchen werden immer die relevanten Risse und Fortführungsrisse aus der NLK mitgenommen. Nicht jeder Mitarbeiter kopiert das Flurbuch beim Katasteramt, doch ist es eine nützliche Hilfe, um mit den Bürgern besser diskutieren zu können, falls Unstimmigkeiten vorliegen. An Karten kann direkt verdeutlicht werden, wie der Besitz im alten Katasterbestand vorhanden ist und welche Veränderungen sich ergeben haben bzw. wie die jetzigen Grenzen des Flurstücks verlaufen. Den Eigentümern etwas bildlich zeigen zu können hilft oft mehr als viele Worte.

Pro Tag werden ungefähr 3-4 Häuser bearbeitet (regulieren, darstellen und abmarken). Trotz der zuvor durchgeführten Infoveranstaltung und der Flugblätter, wissen viele Bürger nicht, dass im Moment ein Flurbereinigungsverfahren in ihrem Ort läuft. Das heißt, an jeder Tür müssen sich Ingenieur und Techniker erneut vorstellen und die Situation erklären. Danach werden, falls noch vorhanden, alte Grenzsteine und Bolzen aufgesucht. Falls nicht, ist auch nicht schlimm, da es nicht das Ziel ist, alte Grenzen wieder herzustellen, sondern den jetzigen Zustand festzuhalten. Dies ist auch immer wieder ein Punkt, der den Leuten zu verdeutlichen ist. Oft besteht die Angst, dass ihnen ein Teil ihres Grundstücks weggenommen werden könnte.

Die Bürger werden befragt, ob sie sich Gedanken über Änderungswünsche gemacht haben. Teilweise sind bereits Ideen vorhanden bzw. können durch Mithilfe des DLR entwickelt werden.

Streitigkeiten zwischen Nachbarn können teilweise schnell behoben werden. Allerdings gibt es oft auch festgefahrene Situationen, die bereits über Generationen hinweg vorherrschen. Hier zwischen den Streitenden zu vermitteln und beidseitig annehmbare Lösungen zu entwickeln ist sehr schwer. Feingefühl und viel Geduld sind sehr wichtig. Es ist stets darauf zu achten, nicht unabsichtlich für eine Seite mehr Partei zu ergreifen. Ein zum Teil schwieriges Unterfangen. Persönliche Zu- und Abneigungen müssen komplett abgeschaltet werden.

Bei Grundstücken, an denen keine großen Veränderungen aufgetreten sind, beziehungsweise vorgenommen werden, wird nach Absprache mit dem Eigentümer und angrenzenden Nachbarn abgemarkt. Im Riss wird der neue Zustand eingezeichnet. Abmarkungsart und Abstände eingetragen.

Der Ingenieur hat sich durch seine Vorbereitung im Innendienst bereits einen guten Überblick über die Situation vor Ort verschaffen. Teilweise hat er sich bereits Vorschläge überlegt, die er den Eigentümern unterbreiten möchte.

Können Grenzen nicht eindeutig festgestellt werden bzw. sind sich die angrenzenden Grundstückseigentümer nicht einig, muss versucht werden zwischen den Parteien zu vermitteln.



Abbildung 4: Dorferneuerungsmaßnahmen in Clausen

3.3.1 Begeisterung der Bürger

Der Anstoß einer Ortsregulierung kommt von den Bürgern selbst. Sie haben sozusagen das Flurbereinigungsverfahren in den Ort geholt.

Die meisten Bürger stehen dem Verfahren positiv gegenüber. Wie jedoch überall gibt es auch Leute, die der ganzen Sache skeptische gegenüberstehen. Durch sie treten häufig Behinderungen auf und das Verfahren zieht sich unnötig in die Länge.

Die „Unruhen“ im Ort entstehen während des Jahres der Regulierungsarbeiten. Wird z.B. ein Überbau festgestellt, kann zwischen friedlich nebeneinander lebenden Nachbarn der größte Streit ausbrechen. Hier ist es die Aufgabe des DLR, zwischen den Bürgern zu vermitteln.

Pro Flurstück muss der Bürger ungefähr 100 Euro Eigenbeteiligung aufbringen, wenn neue Grenzmarken gesetzt werden. Bei vorfinden der alten Grenzmarkung und Übereinstimmung mit der Örtlichkeit entfällt dieser Betrag. Bei neu vorgefundenen Baulichkeiten (Gebäude, Garagen, Anbauten) wird zusätzlich zum oben aufgeführten Beitrag nochmals ca. 100 Euro aufgebracht.

An Grundstücken, bei denen hauptsächlich eine Neuvermessung stattfindet, bekommt die Ortsregulierung dadurch weniger Zuspruch, als bei Grundstücken, an denen größere Veränderungen auftreten. Werden Grundstücke besser erschlossen, zusammengelegt oder Baulücken erschlossen, ist das Echo positiv. Je nach Regulierungsumfang und der daraus entstehenden Situation hängt es davon ab, ob das Verfahren als positiv und nützlich angesehen wird, oder nur als Unruhestifter im Ort und Geldverschwendung.

Die Mehrheit jedoch erachtet die Ortsregulierung als positiv und als wichtige Weiterentwicklung für den Ort.

3.4 Planwuschtermin in Ginsweiler

Zum eigentlichen Planwuschtermin sind die Teilnehmer zu laden,

- die noch keinen Planwusch abgegeben haben
- bei denen sich größere Neumessungsdifferenzen ergeben haben
- wo die Verhandlungen noch zu keinem Ergebnis gekommen sind
- bei denen Fehler im Liegenschaftskataster aufzudecken und zu berichten sind

Die Wünsche werden notiert, aber es ist immer darauf hinzuweisen, dass es keine Garantie für die Ausführung gibt;

Anforderungen an den Ingenieur: Geduld, Freundlichkeit, Neutralität, Ruhe und Verhandlungsgeschick; Ideen „schmackhaft“ machen, aber kein Aufzwang.

Zwischen strittigen Parteien ist zu vermitteln.

Sinnvoll sind zwei Laptops vor Ort;

Einer mit geladener Katasterkarte, um den Leuten direkt ihren Besitz zeigen zu können und Änderungswünsche und Vorschläge besser aufzeigen zu können

Der andere mit Word, um Planwünsche schriftlich festzuhalten, ausdrucken zu können und unterschreiben zu lassen.



Abbildung 5: Ginsweiler (eng bebauter alter Ortskern)

4 Der praktizierte technische Ablauf der Ortsregulierungsarbeiten

Beginn des Verfahrens:

Anfängliche Schritte bei Einleitung eines Verfahrens

VKZ Verfahrenskennziffer
LAKZ Luftbildauswertekennziffer } beantragen bei der Technischen Zentralstelle

Gebiet des Verfahrens wird angegeben:

- Rechtswert / Hochwert
- mittlerer RW / mittlere Höhe

Orthophotos vom LVermGeo des Vorjahres werden zugeschickt. Sie liegen digital vor, sind allerdings zu ungenau um PUDIG in ihnen anzuwenden.

ALB und ALK werden vom Katasteramt angefordert

Vermessungskonzept wird aufgestellt: Inhalt vermessungstechnische Vorgehensweise
Verfahrensgrenze wird festgelegt (Absteckung durch ÖbVI)

Signalisierung:

Durch die Präzisionsüberfliegung entsteht ein maßstäbliches Orthophoto, welches in GRIBS eingelesen werden kann.

Jetzt können Punkte in GRIBS gemessen werden. Auch die Methode PUDIG kann angewandt werden.

Antrag an Katasteramt auf Überprüfung des AP – Feldes bzw. Anlage des AP – Feldes.

TP's und AP's werden an die TZ geschickt. Diese entscheidet ob das Punktnetz dicht genug ist oder verdichtet werden muss. Wenn ja werden neue Passpunkte bestimmt.

Die Flugstreifen werden durch die TZ festgelegt (siehe Abb. 3 Überfliegungsplan)

Die Signalisierung erfolgt durch das DLR. Die TZ gibt die Punkte vor. Teilweise werden Neupunkte von der TZ gelegt und signalisiert.

Überfliegung: ca. 3 Monate Wartezeit bis Orthophotos fertig sind

Vorteile der maßstäblichen Orthophotos:

Der Vorteil von Orthophotos liegt bei der Ortsregulierung darin, dass man sich, ohne direkt vor Ort gewesen zu sein, bereits einen perfekten Überblick über den Ort machen kann.

In GRIBS können die ALK – Daten und die Orthophotos übereinander geladen werden. Die Übereinstimmung ist sehr gut. Anhand dieser Informationen können bereits im Innendienst Vorüberlegungen getroffen werden. Zum Beispiel über für die Arrondierung und Erweiterung von Hofstellen, Verbesserung der Grundstücksformen für die Durchführung von baulichen Maßnahmen und zur Sicherung einer ortsgerechten Bebauung oder zur rückwärtigen Erschließung von Hofstellen.

Je nach Ingenieur wird später zur Regulierung ein Microport mit in den Außendienst genommen. Auf diesem können ebenfalls ALK und Orthophotos geladen werden. Der Vorteil für den Ingenieur besteht einerseits darin, dass er sich bei schlechten Sichtverhältnissen besser einen Überblick verschaffen kann bzw. genau weiß, wie es im hinteren Teil des Grundstücks aussieht, ohne bereits eingelassen worden zu sein. Zum anderen ist es auch bei der Besprechung mit dem Bürger von Vorteil. Das Grundstück, samt Nachbargelände bildlich zeigen zu können. Wie liefen die alten Grenzen und was hat sich heute verändert. Bilder können oft mehr verdeutlichen als tausend Worte.

Bodenauflösung der Orthophotos:

- Orthophotos der LVermGeo: 30-40cm/Pixel
- Orthophotos durch die Überfliegung: 8cm/Pixel

Auch für den Einsatz von PUDIG sind die maßstäblichen Orthophotos unersetzbar. Die Koordinaten der Wege- und Gewässergrenzen sowie der neuen Flurstücksgrenzen, in der Regel ohne vorherige Abmarkung im Gelände, werden in ihrer jeweiligen Solllage bestimmt. Voraussetzung hierfür ist ein verdichtetes, genaues und homogenes Vermessungspunktfeld.

Die Bestimmung der Sollkoordinaten wird in der Regel durch digitalisieren im Orthophoto vorgenommen.

Feldvergleich:

Katasterkarte und eventuell schwarz/weiß Orthophoto werden mit vor Ort genommen. Beim Feldvergleich, werden in die Feldvergleichskarte(Katasterkarte) die tatsächlich vorhandenen Nutzungsraten eingezeichnet. Mit dem Handgefällmesser werden Gefällrichtung und Gefällstärke eingetragen.



Abbildung 6: Feldvergleichskarte

Wertermittlungskarte:

Die Wertermittlungskarte wird von einem amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen erstellt (meistens Diplom Agrar Ingenieure).

Für Gebäudefreiflächen wird der Verkehrswert der durch das Katasteramt aufgestellten Bodenrichtwerte übernommen.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden in Zusammenarbeit mit dem Vorstand über einen festgelegten Wertermittlungsrahmen von dem Agraringenieur mittels eines Rasters ermittelt.

In der Karte trägt dieser auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung sogenannte Klassengrenzen ein.

Feldvergleich und Wertermittlung laufen parallel zur Signalisierung, oder im Vorfeld.



Abbildung 7: Wertermittlungskarte

Regulierungsablauf:

Örtlichkeit analysieren/ Was bildet eine Einheit:

Bereits im Feldvergleich verschafft sich der Ingenieur über die Örtlichkeiten einen Überblick. Durch die Orthophotos hat er ebenfalls einen Überblick über das Gebiet gewonnen (siehe Vorteil der Orthophotos).

Vor Ort werden dann nochmals die tatsächlichen Gegebenheiten überprüft.

Vorbereitung der Regulierungsrisse:

Der Ingenieur informiert sich über die Namen der Eigentümer der Flurstücke. Ordnungsnummern werden in die Flurstücke geschrieben.

Überbauten feststellen anhand Katasterunterlagen:

Nur grob und okkular !! Keine alte Grenzherstellung !!

Alten Katasterbestand hinzuziehen:

Falls Unstimmigkeiten mit den neuen Grenzen auftreten sollten.

Mit Beteiligten vorab verhandeln:

Veränderungen am Flurstück und neue Grenzziehungen werden mit den Eigentümern und Nachbarn besprochen und bei einer Einigung gegebenenfalls gleich schriftlich festgehalten.

Regulieren, VERBESSERN:

Wünsche der Eigentümer werden überdacht und wenn möglich umgesetzt.
Anregungen seitens des DLR werden mit den Eigentümern besprochen.

Vom alten Bestand lösen:

Der alte Bestand dient immer nur zur Entscheidungshilfe. Es werden keine alten Grenzen wieder hergestellt.

Festlegung der neuen Grenze:

neue Grenzen werden festgelegt und falls erforderlich abgemarkt (gemäß Abmarkungsgesetz Ortslage).

Aufmessung:

Die Aufmessung erfolgt entweder durch das DLR selbst oder durch einen ÖbVI.
Die Aufmessung vom DLR erfolgt mittels eines Tachymeters und einem Feldrechner mit der GIS – Software GRIBS.

Aufbereitung der Daten im Innendienst:

Ab- und Zugangsflächen werden in GRIBS berechnet.
Der Flächenab- und zugang wird, falls bereits vorhanden im Planwunschtermin benannt, ebenfalls der daraus resultierende Geldausgleich.
Eventuell werden Änderungswünsche erfasst.

Planvorlage:

Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans.

Widerspruchsregelung:

Widersprüche werden erneut bearbeitet und versucht eine Einigung zu erzielen.
Falls dies nicht gelingen sollte, wird der Widerspruch an die Spruchstelle weitergegeben.
Gegebenfalls werden Widerspruchskarten erstellt.

GRIBS:

Die folgenden Schritte werden mit der GIS - Software GRIBS durchgeführt.

Arbeiten im alten Bestand:

- aus den ALK - Daten wird im alten Bestand die Verfahrensgrenze digitalisiert
- vom LVermGeo werden Orthophotos bereitgestellt DGK5 wird über Technische Zentralstelle bestellt
- über REDAS werden die ALB - Daten beim Katasteramt angefordert
- der komplette Plan nach § 41FlurbG wird in GRIBS erstellt.
- die erstellte Wertermittlungskarte wird eingescannt und digitalisiert; auf Basis der ALK
- die Regulierungsrisse für die Regulierungsarbeiten werden auf Grundlage der ALK-Daten vergrößert und ausgedruckt.

Arbeiten im neuen Bestand:

- das Verfahren PUDIG kann angewandt werden, ist jedoch für reine Ortslageverfahren nicht geeignet. Bei Verfahren mit Feldlage kann der Zuteilungsentwurf in GRIBS gestaltet werden
- im EDBS-Format gelangen die Daten des ÖbVI ans DLR
- die neuen Daten der Aufmessung werden über die alten gelegt; (Verlagerungen können erkannt werden)
- die alte Grundbuchfläche wird mit der neu aufgemessenen verglichen; Neuvermessungsdifferenzen werden ermittelt; größere Flächendifferenzen werden später meist mit einem Geldausgleich unter den Beteiligten geregelt
- Abrechnung über die dazu bzw. abgegangenen qm wird in REDAS erstellt
- der Nachweis über den neuen Bestand wird automatisch in REDAS erstellt und an die Eigentümer geschickt (Erläuterungen in Planvorlage)
- falls notwendig werden Widerspruchskarten vorbereitet und erstellt
- Katasterberichtigung über GRIBS;
Datei wird im EDBS – Format auf CD gebrannt und ans Katasteramt geschickt

Sonstige Karten die für das Verfahren notwendig oder hilfreich sind werden alle mittels GRIBS erstellt (Bsp. Besitzstandskarte)

REDAS:

REDAS läuft im „Hintergrund“ von GRIBS. Es enthält unter anderem Angaben über die Eigentümer, Flurstücksangaben von ALB und Grundbuch und Rechte und Belastungen die Grundstücke betreffend.

Abmarkung

Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen

Vom 20. Dezember 2000, GVBI.S.572,

geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. April 2005, GVBI.S. 102

- (1) Auf Antrag festgestellte oder wiederhergestellte Grenzpunkte sind abzumarken und die Nachweise über die Abmarkung sind in das Liegenschaftskataster zu übernehmen. Die Abmarkung kann auf Antrag der Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigten unterbleiben oder sie darf aus Gründen der Zweckmäßigkeit unterlassen werden.
- (2) Soweit im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Bodenordnungsverfahrens einschließlich eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz oder im Rahmen eines Enteignungsverfahrens Grenzmarken nach diesem Gesetz eingebracht wurden, sind die Nachweise über die Abmarkung in das Liegenschaftskataster zu übernehmen.

5 Fallbeispiele

Beispiel 1: Flurstücksgrenze schneidet Gebäude

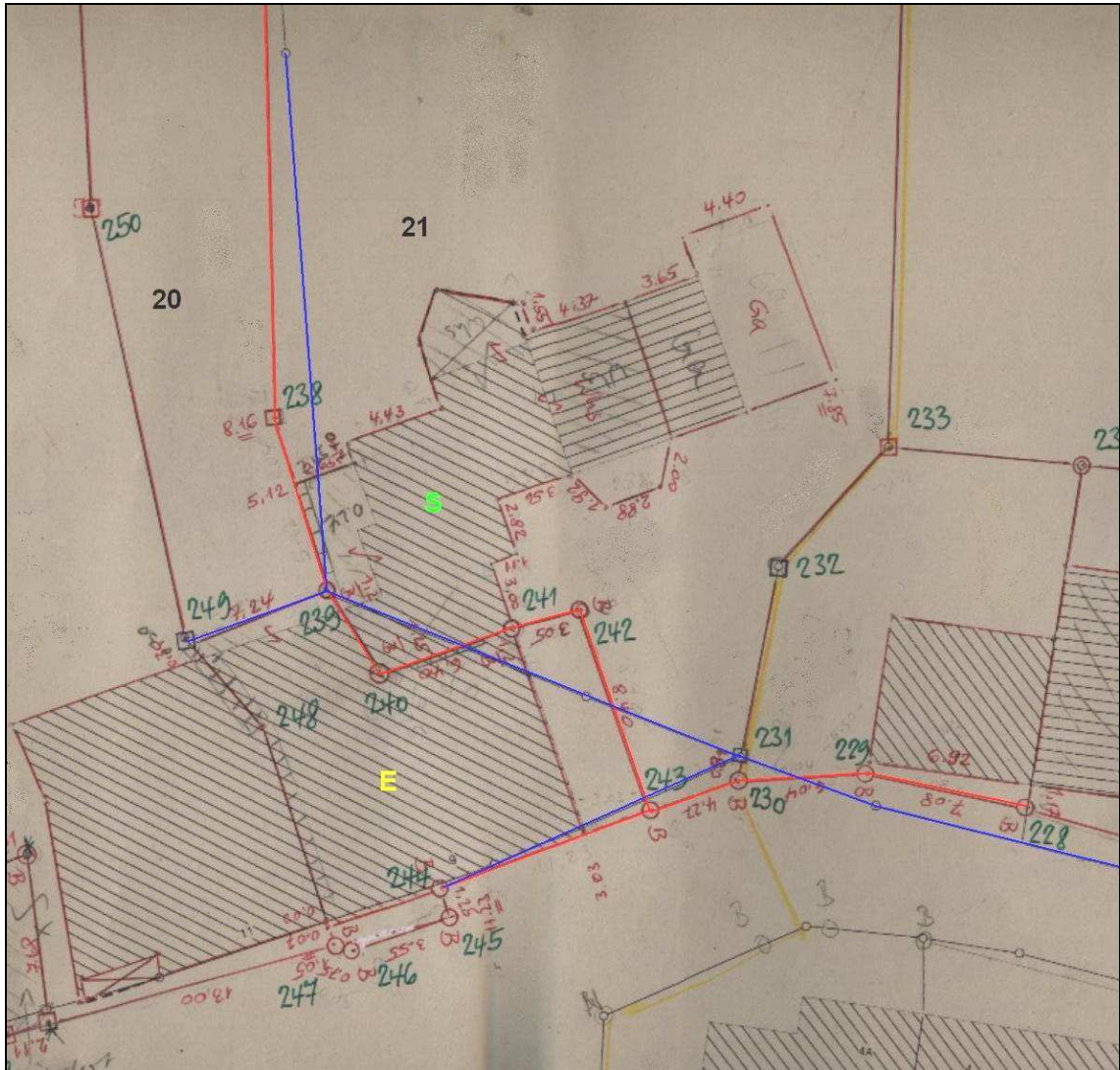


Abbildung 8: Flurstücksgrenze schneidet Gebäude

Flurstücksnummer:

20 und 21

Eigentümer:

Eltern (E) und Sohn (S); Eltern leben im vorderen Teil des Hauses ; Sohn hat hinten angebaut.

Fläche:

Flurstück 20: 510 m²

Flurstück 21: 1178 m²

Katasterbestand:

alte Grenze (blau) geht quer durch die Wohnfläche beider Parteien.

Tatsächlicher Bestand /Nutzung:

Zwei Eigentümer (E und S), neue Grenze (rot) trennt die tatsächlichen Wohngegebenheiten voneinander.

Besonderheiten:

Verschachteltes Gebäude mit zwei Eigentümern;

Sowohl die alte (blau) als auch neue (rot) Grenze verlaufen durch das Gebäude. Die neue Grenze trennt die Eigentümer mit jeweiligem Gebäudeteil voneinander ab.

Aufgabe der Flurbereinigung:

Die neue Grenze soll die Flurstücke 20 und 21, sowie die Gebäudeteile klar trennen.

Eigentümer E, von Flurstück 20, bekommt zusätzlich einen 3m breiten Streifen, zu der Seite des Flurstückes 21, zugeteilt, um den Eingangsbereich abzusichern.

Abmarkungsart:

Bolzen (240) im Keller

Rechtszustand:

Graphische Flächenermittlung

Geldausgleich unter den Beteiligten bzw. über die TG

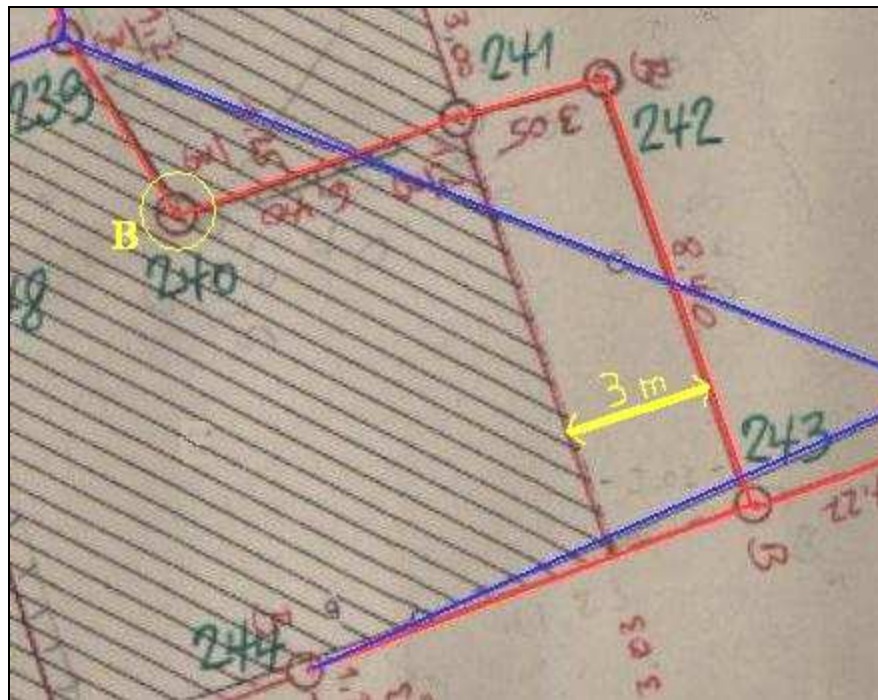


Abbildung 9: Foto zu Beispiel 1

Beispiel 2: Tatsächliche Flurstücksnutzung

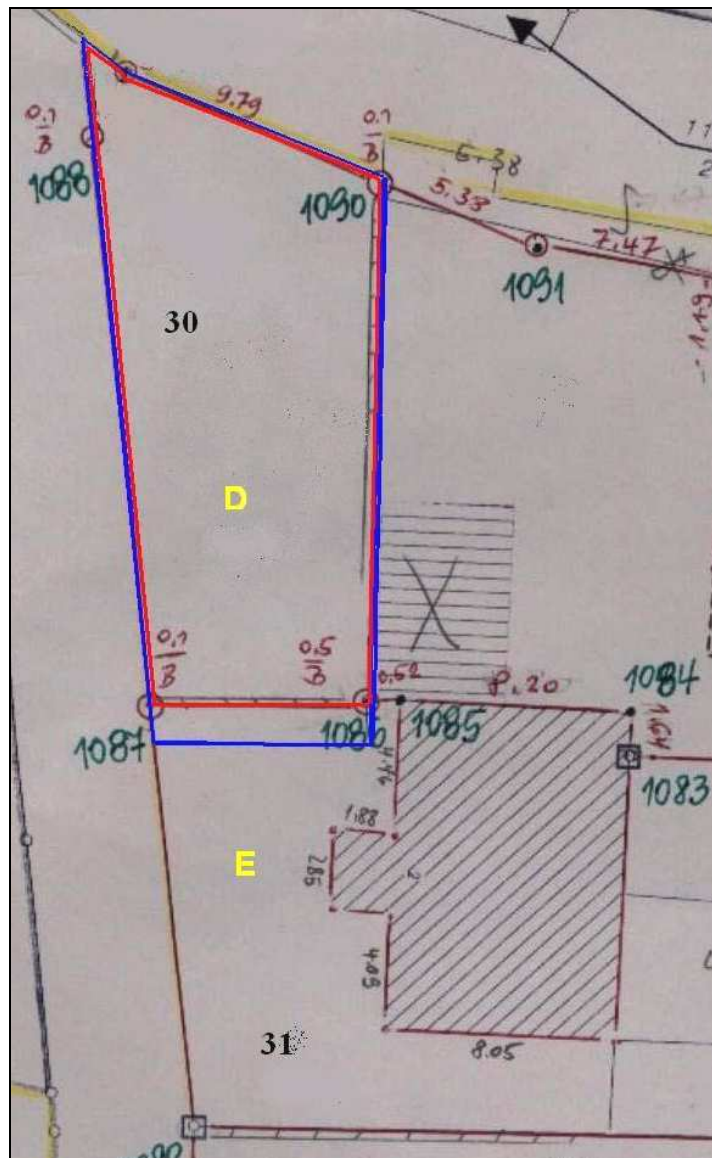


Abbildung 10: Tatsächliche Flurstücksnutzung

Flurstücksnummer:

30 und 31

Eigentümer:

D und E

Fläche:

Flurstück 30: 60m²

Flurstück 31: 240m²

Katasterbestand:

blaue Umrandung

Tatsächlicher Bestand / Nutzung:

Rote Umrandung; kleiner Streifen von Flurstück 30 wird schon immer von E mitgenutzt.
Deutliche Abgrenzung durch eine Mauer.

Besonderheiten:

Würde Flurstück 30 verkauft, könnte der neue Käufer auf die gesamte Fläche seines Flurstücks bestehen, und E müsste den von sich genutzten Teil wieder abgeben. Schlimmstenfalls könnte sogar eine Garage direkt auf das Eck von Flurstück 30 gebaut werden und somit vor das Wohnzimmerfenster von E.

Aufgabe der Flurbereinigung / Legalisierung des Zustandes:

Abtrennung des von E genutzten Teils von Flurstück 30. Neue Abmarkung an der bereits als Grenze akzeptierten Mauer.

Abmarkungsart:

Mauerbolzen

Rechtszustand:

Graphische Flächenermittlung

Geldausgleich unter den Beteiligten bzw. über die TG

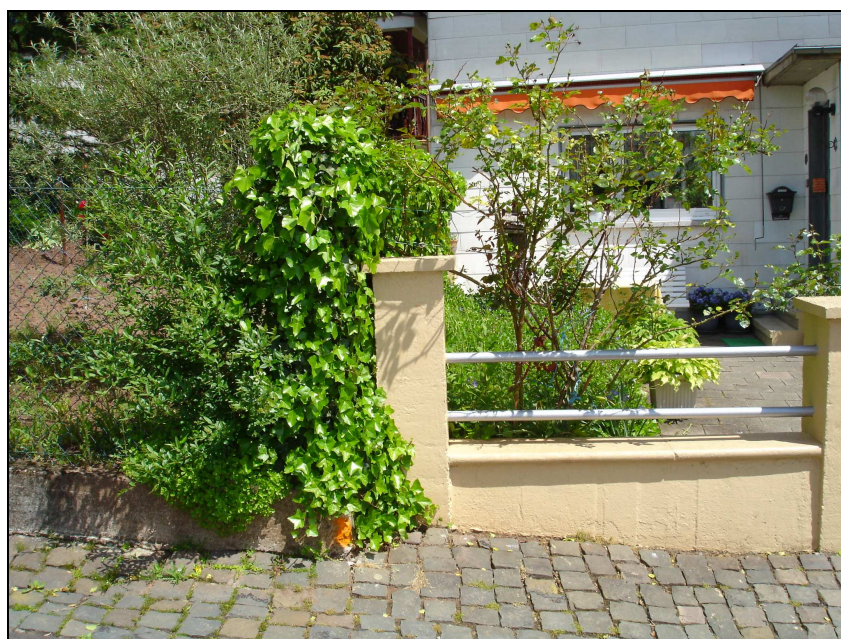


Abbildung 11: Foto zu Beispiel 2

Beispiel 3: Überbaute Mauer

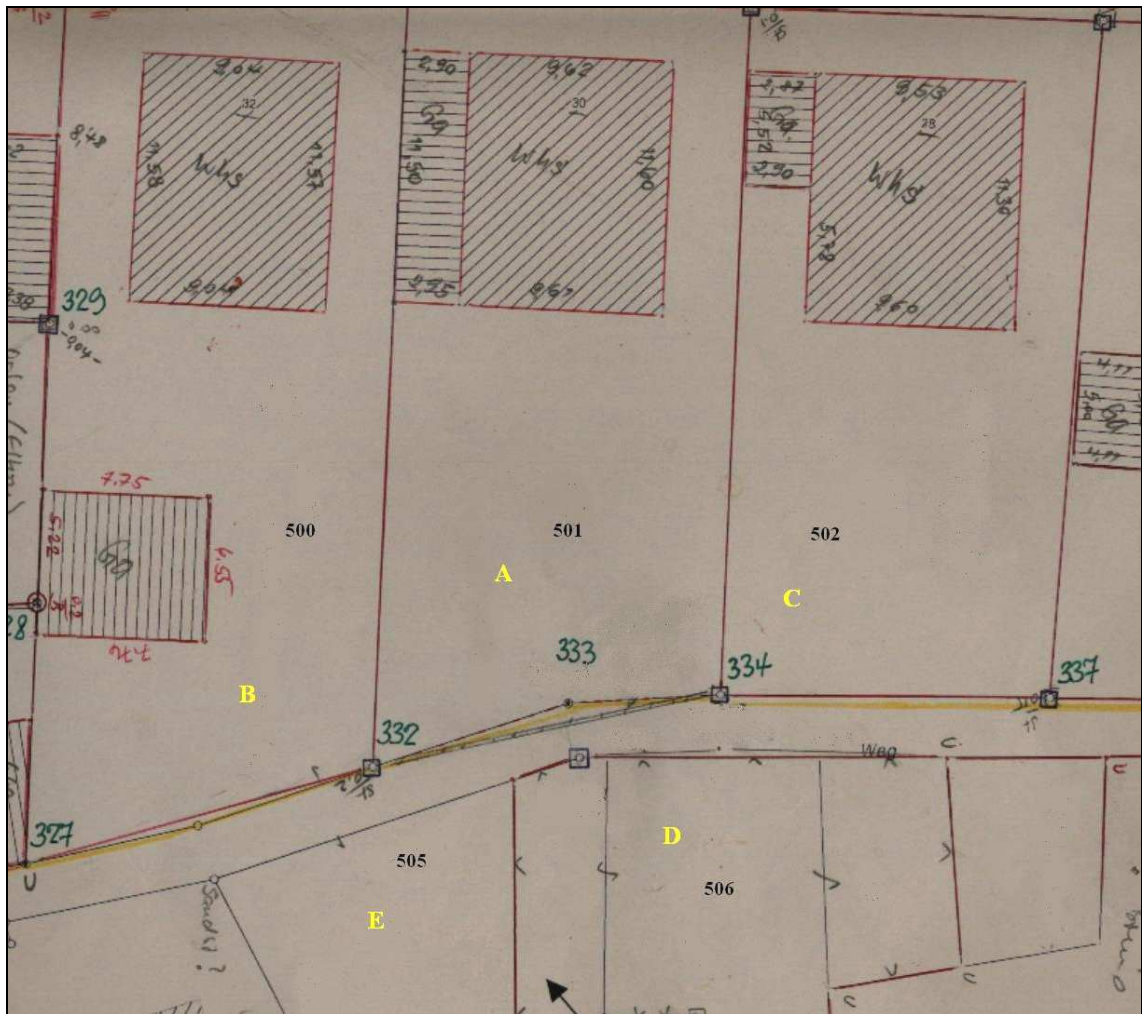


Abbildung 12: Überbaute Mauer

Flurstücksnummer:

501 und Weg

Eigentümer:

A, Gemeinde

Fläche:

Flurstück 501: 507m²

Katasterbestand:

Die Grenze des Flurstücks 501 verläuft an den Knickpunkten 332 über 333 nach 334. Angrenzend verläuft ein Gemeindeweg.

Tatsächlicher Bestand / Nutzung:

Eigentümer A von Flurstück 501 hat seine Mauer gerade zwischen den Grenzpunkten 332 und 334 gebaut. Den Knickpunkt 333 hat er nicht beachtet.

Der Weg ist Gemeindeeigentum und wird durch die geradegezogene Mauer erheblich geschmälert.

Besonderheiten:

Die Gemeinde gibt den Teil der Überbauung nicht ab. Sie besteht darauf, dass die Mauer auf die eigentliche Flurstücksgrenze zurückgesetzt wird. Die umliegenden Flurstückseigentümer bestehen ebenfalls auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Wegesbreite.

Aufgabe der Flurbereinigung / Legalisierung des Zustandes:

Die Flurbereinigung kann in diesem Fall nur zwischen den beiden Parteien (Gemeinde/A) vermitteln. Sollte Eigentümer A nicht bereit sein, seine Mauer abzureißen und auf die tatsächliche Flurstücksgrenze zurückzusetzen, muss die Gemeinde rechtliche Schritte einleiten.

Abmarkungsart:

Grenzsteine

Rechtszustand:

- Gemeinde muss privatrechtlich gegen A vorgehen, falls dieser nicht seine Mauer freiwillig zurücksetzt. Nach §912 BGB ist eine Mauer kein Überbau und kann somit abgerissen werden.
- Die Gemeinde überlässt A die Fläche des Weges. A zahlt den Wert der Fläche an die TG und diese regelt es dann mit der Gemeinde.
- D und E geben einen Teil ihres Grundstückes ab, um den Weg auf dieser Seite wieder auf seine ursprüngliche Breite zu bringen. Regelung durch das DLR. Entweder bekommen sie für die Abgabe von Fläche einen Geldausgleich oder sie bekommen, falls möglich an einer anderen Stelle wieder Fläche hinzu.



Abbildung 13: Foto zu Beispiel 3

Beispiel 4: Auflösung gemeinschaftlichen Eigentums



Abbildung 14: Flurstücksteilung

Flurstücksnummer:

700 und 701

Eigentümer:

B zu 1/3 und M zu 2/3

Fläche:

Flurstück 700 + 701: 713m²

Katasterbestand:

Blaue Umrandung; Ein Flurstück mit zwei Eigentümern (B zu 1/3 und M zu 2/3)

Tatsächlicher Bestand / Nutzung:

Das Grundstück wurde von den beiden Eigentümern schon in zwei Teile aufgeteilt. Ein kleiner Zaun trennt das Flurstück.

Besonderheiten:

M kann sein Grundstück von der Straße her betreten (grüner Pfeil). Für B müsste ein Wegerecht über das Nachbargrundstück eingetragen werden. Dabei dürften aber keine Probleme auftreten, da er schon die ganze Zeit über diese Weise zu seinem Grundstück gelangt.

Aufgabe der Flurbereinigung / Legalisierung des Zustandes:

Teilung des Flurstücks wie bereits von den Eigentümern vorgenommen. Graphische Flächenermittlung, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Flächenanteile genau 1/3 und 2/3 betragen, da die Teilung optisch vorgenommen wurde.

Abmarkungsart:

Grenzsteine

Rechtszustand:

§48 FlurbG Absatz4: Auflösung gemeinschaftlichen Eigentums

graphische Flächenermittlung

Geldausgleich unter den Beteiligten

Beispiel 5: Weg

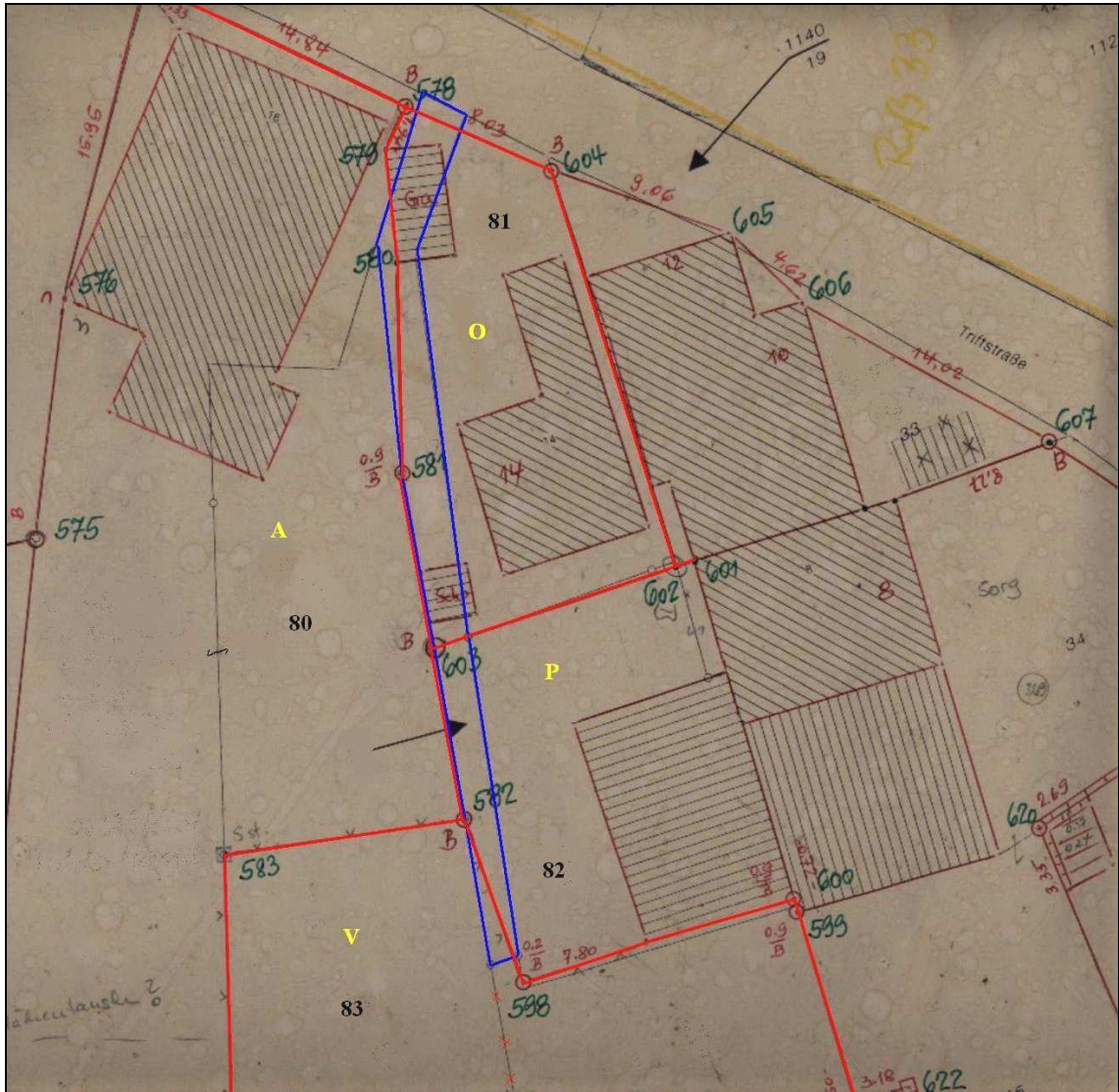


Abbildung 15: Weg

Flurstücksnummer:

80, 81, 82 und 83

Eigentümer:

A zu 1/6 , O zu 1/3 , P zu 1/3 und V zu 1/6 am Weg

Fläche:

Weg: 70m²

Katasterbestand:

Blaue Umrandung, kleiner Privatweg im Eigentum von 4 Parteien

Tatsächlicher Bestand / Nutzung:

Der Weg ist nur in den alten Katasterkarten vorhanden. Vor Ort ist kein Weg sichtbar.
Die Flurstücke liegen direkt nebeneinander und sind durch eine Steinmauer getrennt.

Aufgabe der Flurbereinigung / Legalisierung des Zustandes:

Auflösung des Weges.

Setzen von neuen Grenzzeichen.

Berechnung der mitgenutzten Fläche des eigentlichen Weges zum jeweiligen Flurstück. Vergleich mit dem zugehörigen Anteil.

Berechnung der Differenzen zwischen tatsächlicher Flächennutzung und der alten Katasterfläche.

Wertausgleich unter den Beteiligten.

Abmarkungsart:

Mauerbolzen, Nägel

Rechtszustand:

§48 FlurbG Absatz4: Auflösung des gemeinschaftlichen Eigentums



Abbildung 16: Foto 1 zu Beispiel 5 (Blick von Straße aus auf Flurst. 81)



Abbildung 17: Foto 2 zu Beispiel 5

Beispiel 6: Flurstücksabgabe gegen Geld

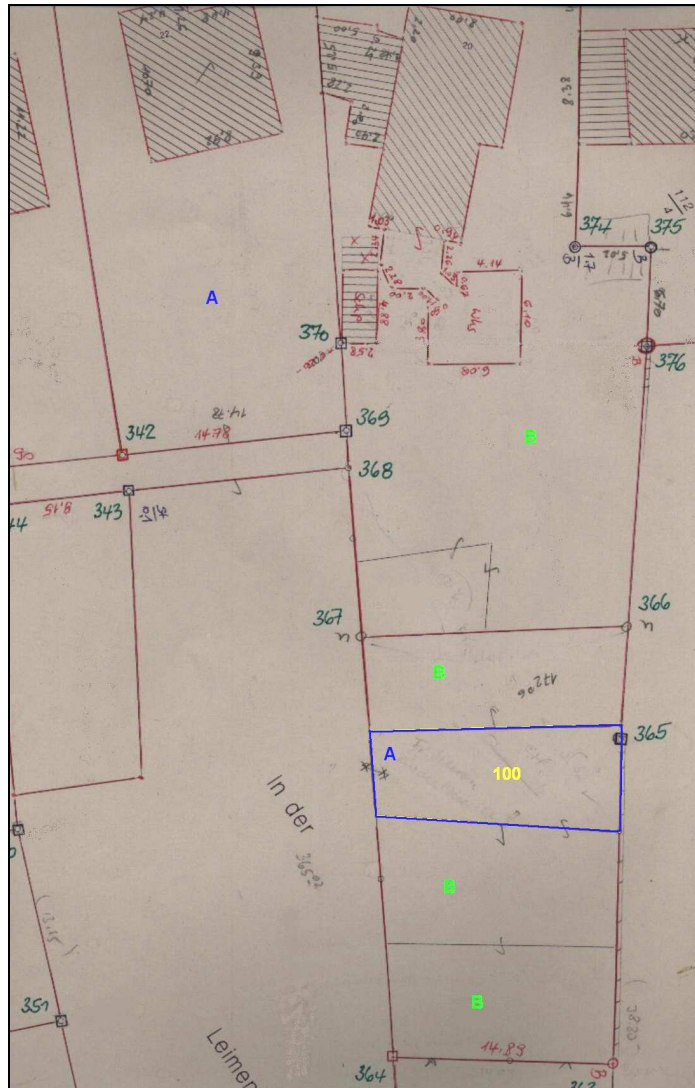


Abbildung 18: Flächenabgabe nach § 52

Flurstücksnummer:

100

Eigentümer:

A, B

Fläche:

Flurstück 100: 100m²

Katasterbestand:

Blaue Umrandung

Tatsächlicher Bestand /Nutzung:

Grundstückseigentümer B benutzt das Flurstück 100 von Eigentümer A mit, da es zwischen seinen Grundstücken liegt. A ist damit einverstanden.

Besonderheiten:

Keine Abfindung in wertgleicher Fläche, sondern in Geld.

Aufgabe der Flurbereinigung:

A verkauft Flurstück 100 gegen Geld an B. A bekommt keine Fläche an anderer Stelle. Wertausgleich unter Beteiligten.

Wie wird abgemarkt:

Keine Abmarkung, da Flurstücksgrenzen bekannt sind.

Rechtszustand:

Landverzicht nach §52 FlurbG

Beispiel 7: Radweg

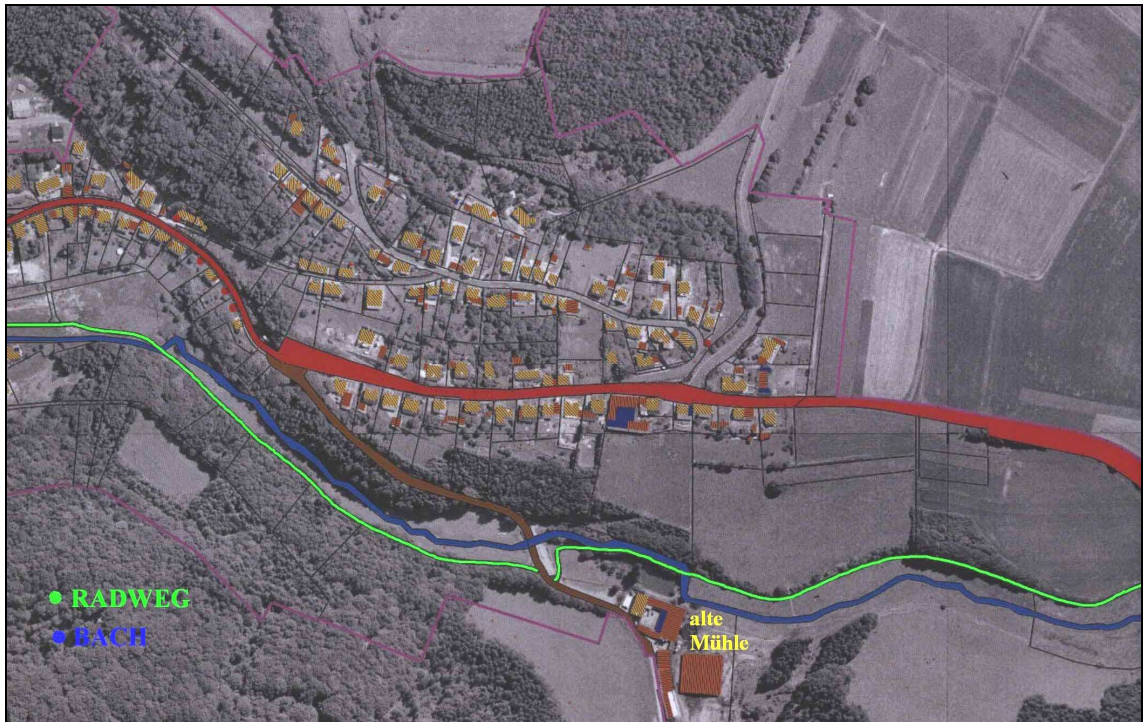


Abbildung 19: Übersicht Lückenschluss des Steinalbtal- Radweges

Eigentümer:

Gemeinde

Fläche:

Radweg Lückenschluss: 3 km

Katasterbestand:

Grüne Wiesen in privatem Besitz, keinerlei Erschließung des Tales

Neue Nutzung:

Radweg; Lückenschluss des Steinalbtal – Radweges;
Anbindung der alten Mühle

Besonderheiten:

Landwirtschaft im Wandel:

Früher Mühle mit Viehhaltung

Heute Haupterwerbszweig Gastronomie, Perspektive im Fremdenverkehr
(kinderfreundlich, Spielplatz, Ponyreiten) Freizeiterholung

Lückenschluss Steinalbtal – Radweg => bringt mehr Fremdenverkehr

Sicherung der Existenz der Mühle

Aufgabe der Flurbereinigung:

Aufbringen von Flächen um die Lücke des Steinalbtal – Radweges zu schließen.

Flächen für den Radweg aufkaufen.

Sicherung der Existenz der Mühle durch Anbindung an den Radweg und somit an den Tourismus.



Abbildung 20: Foto 1 zu Beispiel 7



Abbildung 21: Foto 2 zu Beispiel 7

Beispiel 8: Erschließung von Baulücken / Schaffung neuer Bauplätze

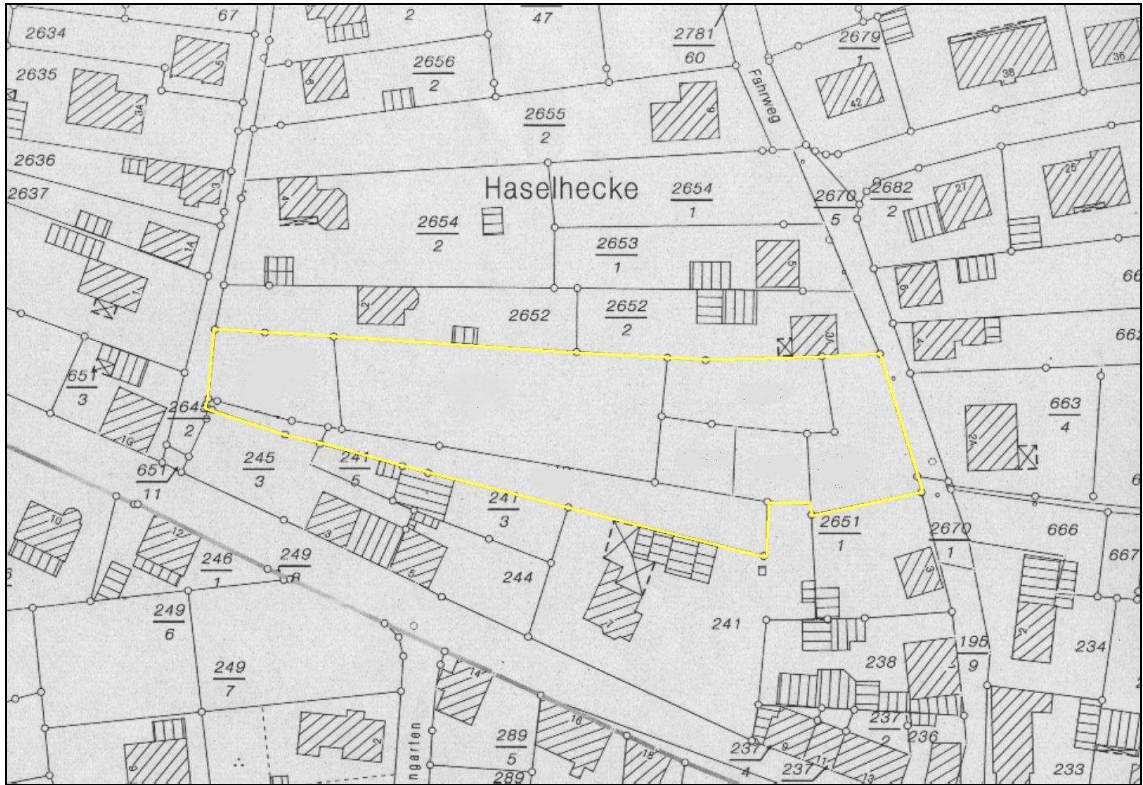


Abbildung 22: Erschließung von Baulücken

Flurstücke:

Gelbe Umrandung

Eigentümer:

Drei Eigentümer

Fläche: ca. 3500m²

Tatsächlicher Bestand / Nutzung:

Grüne Wiese; keinerlei Nutzung

Besonderheiten:

Für neue Bauplätze muss am Ortsrand kein Boden neu ausgewiesen werden, sondern leer stehende Flächen werden im Ort zusammengeschlossen und zu neuen Baugrundstücken ausgewiesen. Erschließung durch eine kleine Straße.

Aufgabe der Flurbereinigung:

Förderung der Wohnflächenentwicklung zur Schließung von Baulücken.

Sechs neue Bauplätze entstehen.

Jeder Beteiligte bekommt einen Bauplatz, da genug Fläche pro Person eingebracht wurde. Gegebenfalls noch Geldausgleiche.

Wie wird abgemarkt:

Grenzsteine

Rechtszustand:

Zusammenlegung der gesamten Fläche und neue Aufteilung.

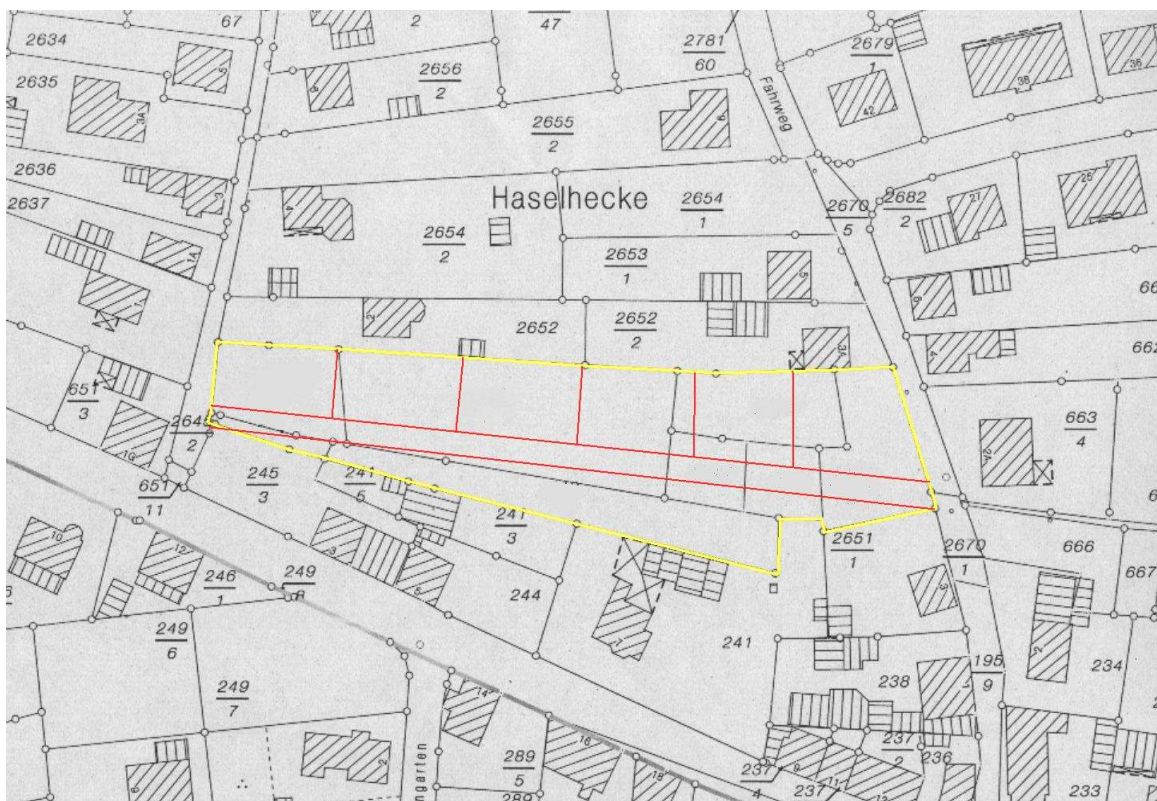


Abbildung 23: Mögliche Einteilung neuer Bauplätze 1

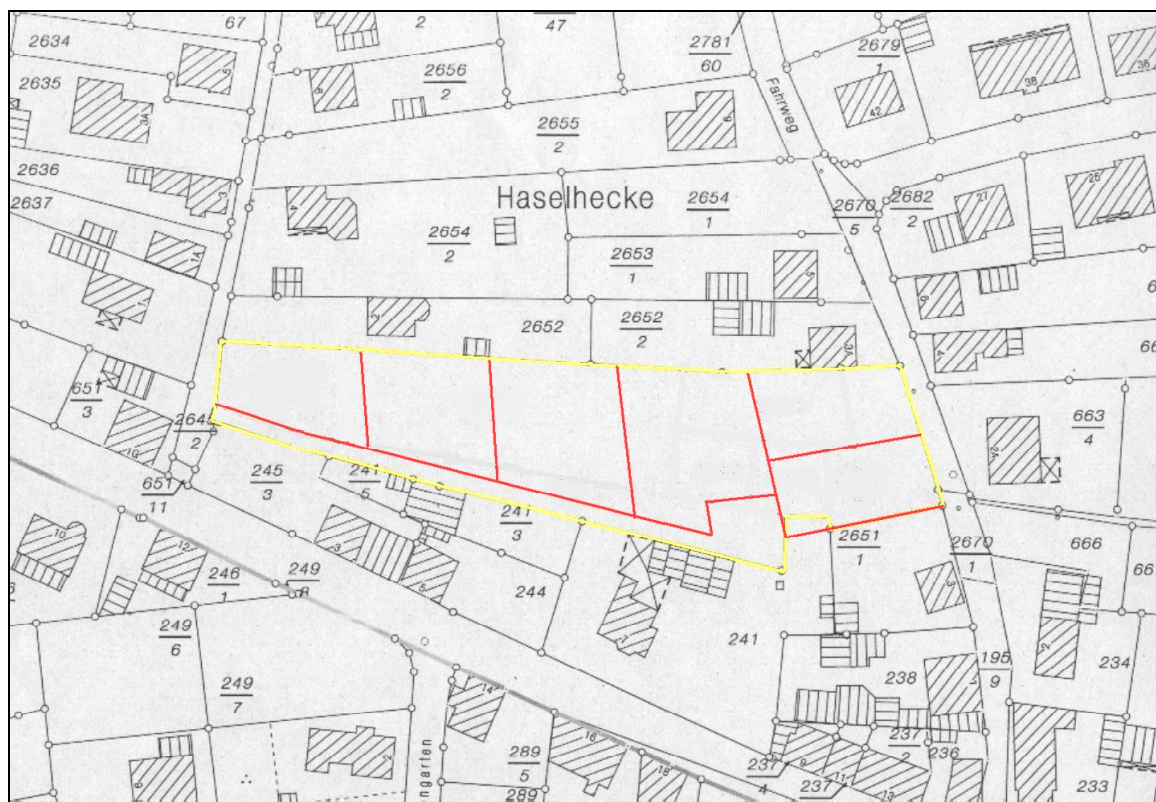


Abbildung 24: Mögliche Einteilung neuer Bauplätze 2



Abbildung 25: Foto zu Beispiel 8

Beispiel 9: „Nachbarschaftsdeal“

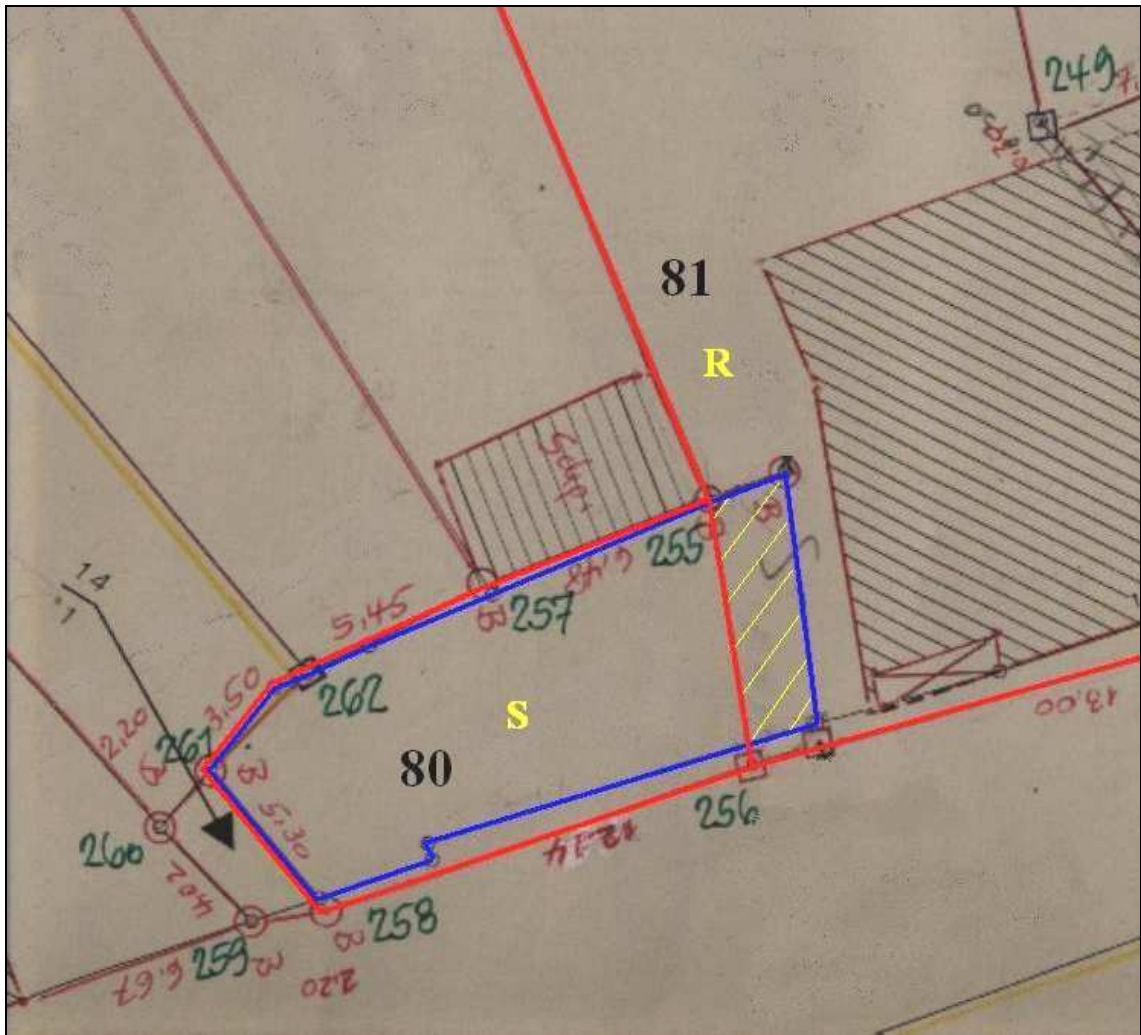


Abbildung 26: Flächenabgabe gegen Geldabfindung

Flurstücksnummer:

80 und 81

Eigentümer:

S und R

Fläche:

Flurstück 80: 60m²

Flurstück 81: 178m²

Katasterbestand:

Blaue Umrandung

Tatsächlicher Bestand /Nutzung:

Ebenfalls wie blaue Umrandung. Eigentümer R hätte jedoch gerne einen Abstellplatz für sein Auto neben seinem Haus.

Besonderheiten:

S ist von der Idee R's nicht gerade begeistert. Sie braucht zwar das Stück Garten nicht unbedingt, jedoch ist ihr der Aufwand zu groß.

Aufgabe der Flurbereinigung:

Vermittlung zwischen R und S. S sieht ein, dass für sie kein großer Aufwand entsteht, und nicht mehr Kosten als sowieso während des Verfahrens auf sie zukommen und willigt ein. Die Parteien einigen sich auf einen Wertausgleich unter den Beteiligten.

Wie wird abgemarkt:

Mauerbolzen, Nagel

Rechtszustand:

Wertausgleich unter Beteiligten



Abbildung 27: Foto zu Beispiel 9

Beispiel 10: Treppen

Bei der Aufmessung von Flurstücken zur Straßenseiten hin stellt sich hin und wieder die Frage, in wie weit Treppen mit aufgemessen und zum Flurstück hinzugenommen werden sollten, oder nicht.

Eine genaue Vorgabe gibt es nicht und auch unter den Mitarbeitern des DLR gibt es verschiedene Ansichten.

Meiner Meinung nach kommt es auf die Größe der Treppe an.

Die Treppe in Abbildung 28 nimmt fast den gesamten Bürgersteig in Beschlag. Sie ist unverzichtbar, um in das Haus zu gelangen. Treppen solcher Größe sollten immer mit aufgemessen werden. Aufgrund ihrer klaren Form jedoch, kann auf Abmarkung verzichtet werden.



Abbildung 28: Eingangstreppe auf dem Bürgersteig

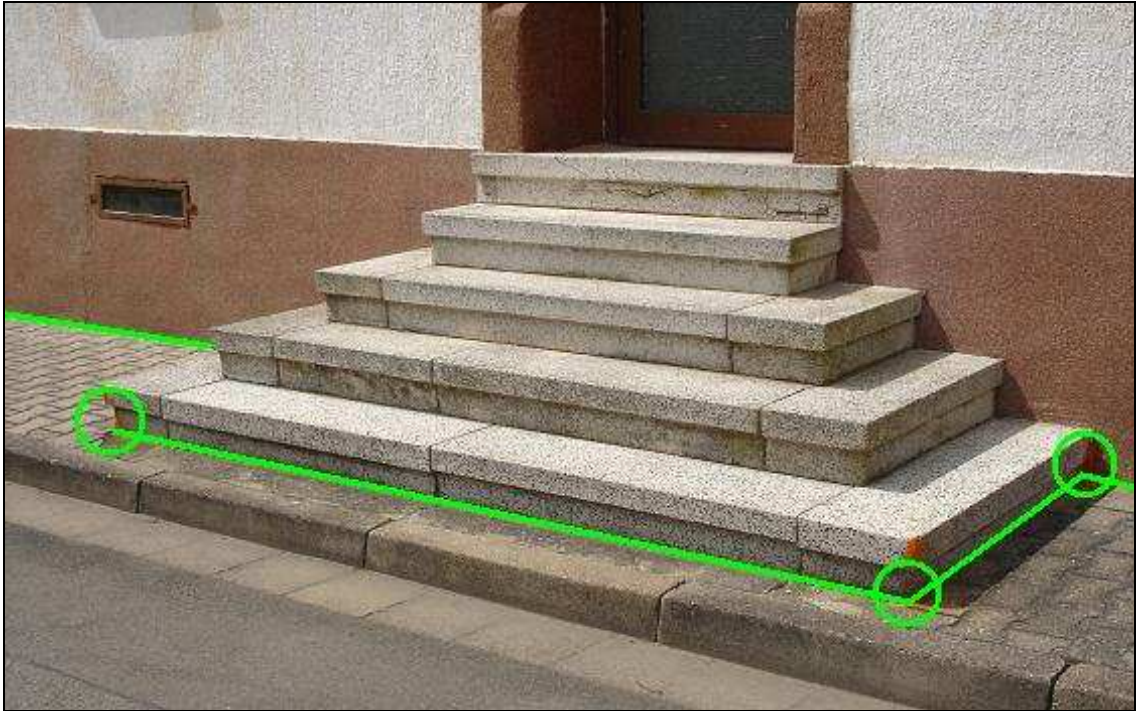


Abbildung 29: Eingangstreppe auf dem Bürgersteig, mit aufgemessen

Die grüne Linie in Abbildung 29 zeigt den Grenzverlauf des Flurstückes. Die Treppe wurde mit aufgemessen und gehört somit zum Grundstück des Bewohners und nicht zum gemeindeeigenen Bürgersteig.

Beispiel 11: Lichtschacht

Der Lichtschacht ist ein Bestandteil des Hauses, ragt aber in den Gehweg hinein. Das Haus befindet sich in Privatbesitz und der Bürgersteig gehört der Gemeinde. Nun stellt sich die Frage des Grenzverlaufs, welche jeder Ingenieur unterschiedlich beantwortet, da es hierfür keine feste Regelung per Gesetz gibt.

Die in Abbildung 30 gezeigte Situation ist die Ausgangssituation.



Abbildung 30: Lichtschächte

Der wirkliche Grenzverlauf ist in Abbildung 31 zu sehen und müsste theoretisch so aufgemessen werden. Auf Abmarkung würde verzichtet werden, da die Grenze eindeutig ist. Da durch diese Art der Aufmessung im gesamten Ort hohe Kosten durch einen großen Zeitaufwand entstehen würden, muss eine andere Lösung gefunden werden. Ebenfalls sollen schließlich klare Grenzverläufe durch die Flurbereinigung geschaffen werden. Dies würde gegen diesen Grundsatz vollkommen verstoßen.

Die in Abbildung 32 und 33 gezeigten Lösungen sind die praktizierten Verfahren der Grenzziehung am DLR.

Abbildung 33 ist meiner Meinung nach die beste Lösung. Lichtschacht und Treppe müssen eindeutig zum Haus dazugehören. Die Grenze sollte parallel zum Haus gezogen und abgemarkt werden. Späteren Planungen liegt dann ein Gemeindegrundstück vor, in das keine privaten Baulichkeiten hineinragen.

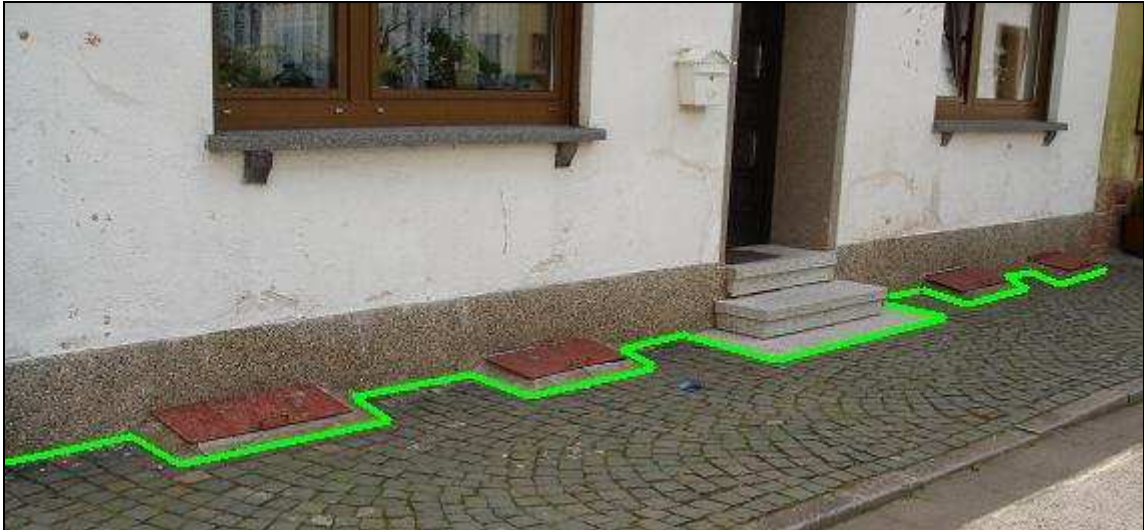


Abbildung 31: Lichtschachtlösung 1



Abbildung 32: Lichtschachtlösung 2



Abbildung 33: Lichtschachtlösung 3

Beispiel 12: Brandmauer

Für die Zuordnung von Rainen und Grenzmauern können die nachbarrechtlichen Bestimmungen des BGB bzw. in den linksrheinischen Gebieten die des Code Civil Hilfestellung leisten.

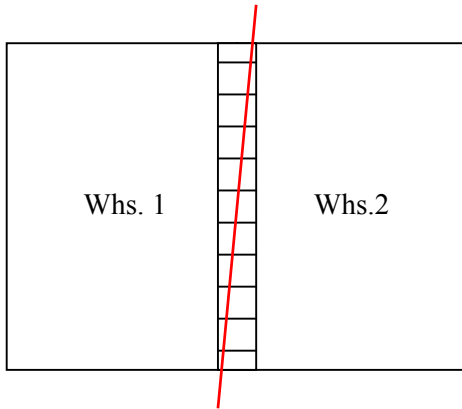


Abbildung 34: Unschlüssige Grenze bei Brandmauer

In Abbildung 34 verläuft die Grenze quer durch die Brandmauer. Im folgenden werden Möglichkeiten zur Ermittlung des katastrerrichtigen Grenzverlaufs aufgezeigt.

Vorgehen zur Ermittlung der Grenze:

Zur Ermittlung des Grenzverlaufs sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Eigentümer befragen
- (Alte Katasterkarte nach Grenzverlauf überprüfen, nur zur Hilfestellung)
- Wenn nicht eindeutig, äußere, sichtbare Anzeichen überprüfen
- Welches Haus wurde zuerst gebaut?
- Falls es zu überhaupt keiner Einigung kommt, alte Grenze belassen

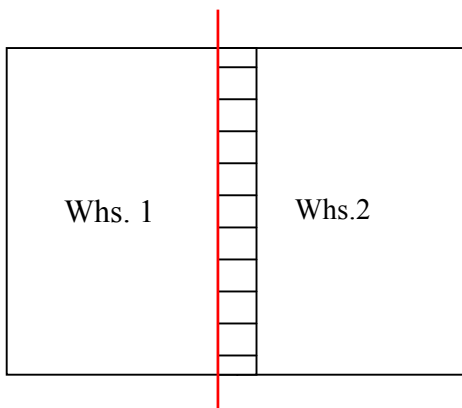


Abbildung 35: Grenze links der Brandmauer

In Abbildung 35 konnte die Brandmauer eindeutig zu Wohnhaus 2 zugeordnet werden. Der Grenzverlauf befindet sich links der Brandmauer.

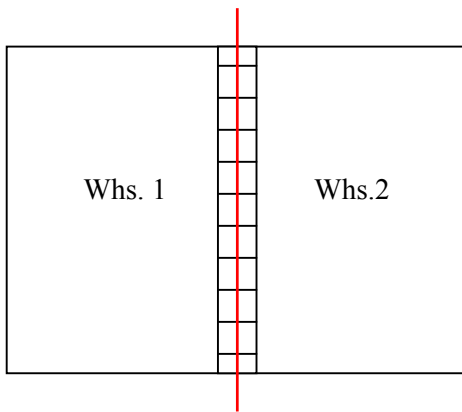


Abbildung 36: Grenze mittig der Brandmauer

In Abbildung 36 konnte die Brandmauer nicht eindeutig zugewiesen werden. Der neue Grenzverlauf verläuft mittig der Grenzmauer. Der neue Grenzverlauf wurde mit den Eigentümern abgesprochen.

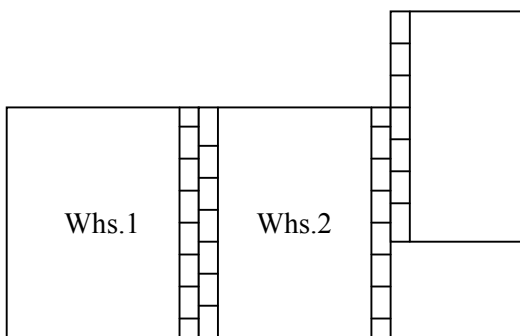


Abbildung 37: Gebäude durch zwei Brandmauern getrennt

In Abbildung 37 kann der Grenzverlauf eindeutig bestimmt werden, da jedes Wohnhaus eine eigene Mauer besitzt. Kann durch den Verputz nicht genau bestimmt werden, wo die Grenze verläuft, muss die Grenze durch den Gebäuderiss ermittelt werden.

Beispiel 13: Überbauten

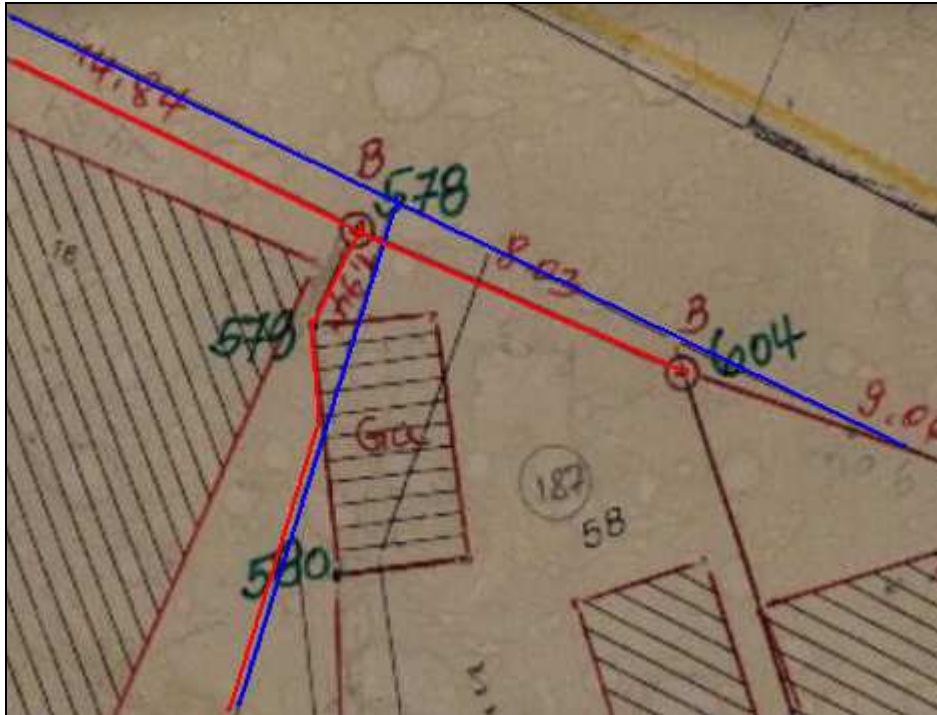


Abbildung 38: Überbau, Beispiel Garage

Bei Überbauten ist nach § 912 Überbau, Duldungspflicht vorzugehen.

§ 912 BGB Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend

Die Garage wurde vor über 25 Jahren gebaut. Somit kann der Nachbar nicht mehr rechtlich dagegen vorgehen. Das Flurstück wird neu abgemarkt und der Nachbar mit einer Geldrente entschädigt.

6 Organisatorische und wirtschaftliche Gesichtspunkte

Schriftverkehr der während eines Verfahrens abgewickelt werden muss:

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Schreiben

- Schreiben an das Amtsgericht über Mitteilungspflicht über Veränderung des Grundbuches
- durch Solumstar direkter Zugriff aus Grundbuchauszüge
- Schreiben an Finanzamt bezüglich Grunderwerb in Bodenordnungsverfahren
- Schreiben an Rechtsanwälte einer Person bezüglich Nachweis des neuen Bestandes

1.2 Verfahrensübersichten, Statistiken

1.3 Öffentlichkeitsarbeit

- Einladung zur Informationsveranstaltung (nach Einleitung des Verfahrens) nicht zwingend aber sinnvoll
- Schreiben an die Verbandsgemeinde die Infoveranstaltung öffentlich bekannt zu machen

2. Vorbereitung und Einleitung

2.1 Vorplanung

- Legitimation (Eigentümergehebung) Korrespondenz mit Einwohnermeldeamt
- Schreiben des Katasteramtes; Stellungnahme über den vermessungstechnischen und liegenschaftsrechtlichen Zustand des Liegenschaftskatasters
- Bodenordnungskonzept
- Erörterung des Entwurfs des Bodenordnungskonzeptes
- Vermerk über die Erörterung des Bodenordnungskonzeptes (geben die einzelnen Ämter z.B. Straßen und Verkehrsamt Zustimmung zu Bodenordnungskonzept)
- Antrag der Verbandsgemeinde (VG)) auf Einleitung eines Ortsflurbereinigungsverfahrens in der Ortsgemeinde
- Übersendung Bodenordnungskonzept und Vermerk an Planungsbüros

2.2 Arbeiten vor Einleitungsbeschuß

- Anforderung zu Stellungnahmen an die einzelnen Träger öffentlicher Belange z.B. (Erdgasversorgung, Telekom, RWE-Energie) (Übersichtskarte und Bodenordnungskonzept beigelegt)
- Stellungnahme der einzelnen TÖB
- Brief für Aufklärungsversammlung (zwingend)
- Vermerk zur Aufklärungsversammlung

2.3 Flurbereinigungsbeschuß

- Öffentliche Bekanntmachung 1. Anordnung des Verfahrens
- Senden an alle Ämter
- Änderungsbeschuß (Gebietsgrenzen wurden geändert)

2.4 Vorstandswahl

- Einladung zur Wahl des Vorstandes
- Niederschrift über die Wahl des Vorstandes

3. Beteiligte

4. Teilnehmergeinschaft

4.1 Vorstand der Teilnehmergeinschaft, Teilnehmersammlung

- Beitrittserklärung zum Vorstand der Teilnehmergeinschaft
- Einladung und Niederschriften über Sitzungen des Vorstandes

4.2 Verband der Teilnehmergeinschaft

5. Wertermittlung

5.1 Bodenwertermittlung

- Ladung zu Planwuschtermin sowie zu Anhörungs- und Erläuterungstermin über Ergebnisse der Wertermittlung
- Niederschrift über den Termin zur Anhörung und Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung
- Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung

5.2 Wertermittlung wesentlicher Bestandteile

6. Neugestaltung des Flurbereinigungsgebiets

6.1 Grundsätze der Neugestaltung und Zusammenarbeit

6.2 Plan nach § 41 FlurbG, Ausbauplan, Einzelgenehmigungen

7. Finanzierung und Kassenwesen

- Vermerk über Zahlungen an einzelne Teilnehmer
- Eigenleistungsanteile der Gemeinden

7.1 Finanzierungsplan

7.2 Kassen und Rechnungswesen

7.3 Besondere Kosten

8. Herstellung und Übergabe gemeinschaftlicher Anlagen

8.1 Anordnung nach § 36 FlurbG

8.2 Zusammenarbeit mit der VTG

8.3 Übergabe gemeinschaftlicher und öffentlicher Anlagen

- Niederschrift über die Abgabe erstellter Anlagen an den Unterhaltungspflichtigen (z.B. Fußwege an Bürgermeister)

9. Vermessung

9.1 Zusammenarbeit mit der Katasterverwaltung

9.2 Katasterführung

9.3 Zusammenarbeit mit der LUREST

9.4 Werkverträge ÖbVI

10. Flurbereinigungs-/Zusammenlegungsplan

10.1 Planwunsch, Planentwurf

- Listen wer anwesend war und wer kommen sollte

10.2 Flurbereinigungs-/Zusammenlegungsplan, Nachträge, Spruchstelle /OVG

- Ladung zur Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes und zum Anhörungstermin über den Inhalt des Flurbereinigungsplanes
- Schreiben der ADD-Genehmigung des Flurbereinigungsplanes

10.3 Eigentums- und Besitzübergang

- Ausführungsanordnung des Flurbereinigungsplanes

11. Abschluß des Verfahrens

11.1 Grundbuchberichtigung

11.2 Katasterberichtigung

11.3 Berichtigung der sonstigen öffentlichen Bücher

11.4 Verwendungsnachweise

11.5 Schlußfeststellung, Aktenweglegung

Kleinteam:

Pro Verfahren arbeitet ein Kleinteam an der Durchführung.

Ein Kleinteam besteht im

- Außendienst aus:

1 Ingenieur, 1 Techniker, 1 - 2 Messgehilfe

- Innendienst aus:

1 Ingenieur, 1 Techniker

(1 Verwaltungsangestellter, 1 Landespfleger, 1 Bauingenieur) nur zeitweise benötigt

Messgehilfen:

Die Messgehilfen sind meistens Rentner oder Feldgeschworene aus dem jeweiligen Ort. Sie verdienen im DLR Westpfalz Gebiet 7Euro/Std. Sie gelten als Abverdiener und sind somit steuerbefreit.

Eine sehr kostengünstige Variante im Gegensatz zu Messgehilfen des VTG mit (30,40 Euro/Std.)

Der Vorteil von Messgehilfen aus dem Ort ist, neben geringerem Lohn, auch die gute Ortskundigkeit und Bekanntheit bei den Eigentümern. Sie kennen die meisten Leute und können so dem Ingenieur teilweise hilfreiche Informationen geben. Außerdem haben sie großes Interesse an der Arbeit und sind engagiert bei der Sache dabei.



Abbildung 39: Messgehilfe

Messbus:

Je nach Größe des Verfahrens bzw. des Ortes wird durch die TG ein Bus gekauft bzw. von der Nachbargemeinde für 20Euro/Tag gemietet. Die Busse werden mit dem gleichen Anteil bezuschusst wie das gesamte Verfahren. Der Rest muss in Eigenleistung aufgebracht werden.



Abbildung 40: Messbus

Geräte am DLR Westpfalz:

1 Geodimeter, 1 Trimble, 2 Elta3
4 Microports

Das DLR Westpfalz besteht aus 18 Kleinteamen die sich die vier Geräte teilen müssen. Würden die Aufmessungen nicht ca. zu 80% von den ÖbVI's übernommen, wäre das mit der geringen Anzahl an Geräten nicht zu bewältigen. Es müsste eine starke Aufstockung des Gerätebestands erfolgen, da die Regulierungsarbeiten meistens im Frühjahr und Sommer ablaufen und die Aufmessung dann von allen Teams im Herbst gleichzeitig erfolgen würde.



Abbildung 41: Trimble - Tachymeter

ÖbVI:

Mit Hinzuziehung eines ÖbVI zu einem Verfahren, wird es automatisch auch kostenintensiver.

Da aber in Kaiserslautern noch genug Gelder da sind, um die ÖbVI's zu bezahlen, werden die meisten Ausmessungen auch von ihnen übernommen.

Ab 2006 tritt das Gesetz in Kraft, dass das Katasteramt oder ein ÖbVI die Aufmessung übernehmen muss. Nur in Notständen darf das DLR noch die Aufmessung übernehmen. Somit erübrigt sich die Frage, ob die Aufmessung durch das DLR erfolgt oder an einen ÖbVI vergeben wird.

Generell halte ich es für sinnvoller einem ÖbVI den Auftrag zur Aufmessung zu erteilen. Die Mitarbeiter des DLR sind im Durchschnitt nur alle 3 Jahre für ca. 6 Wochen mit einer Aufmessung beschäftigt und besitzen somit nicht die Routine und Erfahrung eines ÖbVI. Dieser kommt wesentlich schneller und effektiver voran. Während der Zeit der Aufmessung, können Ingenieur und Techniker die Zeit im Innendienst besser nutzen.

Teamarbeit:

Da ein Flurbereinigungsverfahren über mehrere Jahre läuft und von einem Kleinteam bearbeitet wird, ist eine nahe und gute Zusammenarbeit zwischen Ingenieur und Techniker sehr wichtig.

Jeder Ingenieur am Amt hat einen anderen Charakter und eine eigene Persönlichkeit. Für eine gute Zusammenarbeit ist es wichtig, dass sich Ingenieur und Techniker von ihrer Mentalität her ähneln und eventuell ergänzen. Altersunterschiede und Disharmonien können zu größeren Schwierigkeiten führen, da es leichter zu Konflikten zwischen den verschiedenen Denkweisen und Arbeitstechniken kommen kann. Auch Arbeitselan und Schnelligkeit können unterschiedlich sein. Wobei es sicherlich auch gute Kombinationen zwischen jünger und älter geben kann.

Es bedarf einer sehr guten Führungspersönlichkeit und Menschenkenntnis des Gruppenleiters, um bei der Bildung von Kleinteams die jeweilig günstige Konstellation und Sympathien zu erkennen und danach das Kleinteam zusammenzustellen, um optimale Ergebnisse zu erzielen.

Durch den optimierten Teamprozeß kann mehr Leistung erbracht werden, es wird schneller, effektiver und zielorientierter gearbeitet.

GRIBS in der Anwendung:

Die Computersoftware GRIBS wurde am DLR-Westpfalz erst vor sieben Jahren eingeführt. Sie wird seitens der TZ regelmäßig fortgeführt und verbessert.

Am DLR – Westpfalz gibt es im Moment drei Betreuer, welche vierteljährig an Workshops teilnehmen.

Der Aufbau von GRIBS ist generell „logisch“ aufgebaut und im Allgemeinen gut zu erlernen. Jedoch sollte eine gewisse Grundkenntnis mit dem Umgang eines Computers vorhanden sein. Durch eine gute Menüführung ist das Programm teilweise selbsterklärend aufgebaut. Schulungen helfen zusätzlich beim Erlernen der Software. Das beste Ergebnis wird jedoch durch „Learning by Doing“ erzielt.

Verschiedene Stufen der Schulungen:

- Grundschulung
- Plan 41 FlurbG
- alter Bestand / Wertermittlung
- neuer Bestand / Katasterberichtigung

Infoveranstaltungen:

Die Infoveranstaltungen für die Regulierungsarbeiten sind meiner Meinung nach am besten Straßenzugweise durchzuführen. Der Aufwand ist zwar zeitintensiver und die Kosten höher, jedoch rechnet sich das im Gegensatz zu Infoveranstaltungen, welche gesamte Ortsteile einladen wieder auf.

Die Infoveranstaltung sollte vom zuständigen Ingenieur und dem Techniker gehalten werden. Hierbei können sowohl die Bürger die DLR-Mitarbeiter kennen lernen als auch umgekehrt. Ein sehr wichtiger Punkt, damit nicht fremde Leute die Straßen entlang laufen und die Häuser und Grundstücke betreten.

Da der Umfang an Leuten durch die Straßenzugweise Ladung wesentlich geringer ausfällt, kann besser auf die jeweilige Situation genau in diesem Gebiet eingegangen werden. Es können zum Teil schon Vorschläge seitens des DLR's an die Bürger gebracht werden, damit diese sich schon über ihre eigene Situation Gedanken machen können bzw. sich mit dem Nachbar verständigen und es so direkt vor Ort schneller vorangehen kann. Auch werden die Bürger direkter angesprochen da es sich bei „ihrer“ Infoveranstaltung nur oder hauptsächlich um ihren eigenen Straßenzug handelt. Die Bürger fühlen sich eher betroffen als bei einer Infoveranstaltung für größere Ortsteile und das Erscheinen ist zahlreicher. Dies ist auch sehr wichtig, da das allgemeine Interesse bei Infoveranstaltungen doch eher sehr gering ist.

Regulierungsrisse:

In die Regulierungsrisse werden neben dem neuen Bestand auch Notizen wie zum Beispiel Telefonnummern von Eigentümern, Termine, Vereinbarungen unter den Teilnehmern und die Flächen Ab- und Zugänge eingetragen. Schaut man dann auf den betreffenden Riss, ist sofort alles wichtige zu erkennen.

Eine Überlegung wäre es jedoch wert, ob man die Risse nicht durch ein graphisches Feldbuch ersetzt, welches direkt vor Ort geführt werden könnte und somit keine handschriftlichen Zeichnungen nötig wären. Dieses müsste jedoch hohe Anforderungen erfüllen.

Sämtliche Daten die per Hand eingetragen werden, müssten auch immer direkt abrufbar bleiben. Ebenso müssten Änderungen problemlos vorgenommen werden können. Durch Tabellen im Hintergrund des Programms sollten per Klick auf das entsprechende Flurstück, alle Daten abrufbar sein. Ebenso sollten Abmarkungsart und der neue Bestand leicht eintragbar sein. Es dürften keine komplizierten Schritte dafür notwendig sein. Nach der Regulierung vor Ort könnten die digitalen Risse einfach per CD weiter an den ÖbVi gegeben werden.

Die Software könnte in Verbindung mit GRIBS arbeiten. Sie sollte möglichst leicht zu erlernen sein, damit jeder damit umgehen kann.

Ein solches Programm zu entwickeln dürfte allerdings recht kompliziert sein. Um die Risse aber endgültig ersetzen zu können, muss das Programm alles erfüllen, was auch im handgeschriebenen Riss eintragbar gewesen wäre.

Schaffung neuer Bauplätze:

Ziel ist es nicht Boden neu auszuweisen, sondern alten aufzuwerten. Im Zuge der Flurbereinigung können im Ort Grundstücke mit schlechter Form und / oder Lage neu erschlossen werden. Dadurch entstehen neue Bauplätze auf bereits vorhandenem Boden und es müssen keine Neubaugebiete ausgewiesen werden.

In Abbildung 42 erkennt man in rot den alten Katasterbestand. Die Flurstücke wurden während der Regulierungsarbeiten in ihrer Form neu gestaltet. Aus ihnen sind zwei neue bebaubare Grundstücke entstanden. Auch für die Grundstückseigentümer ergeben sich durch den jetzigen Zustand bessere Möglichkeiten ihre Grundstücke zu verkaufen.

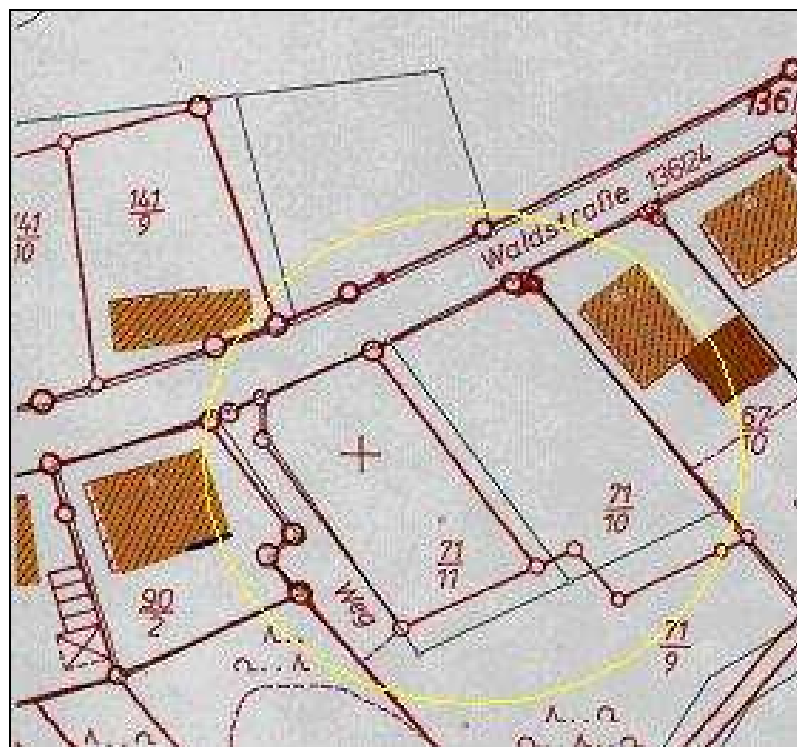


Abbildung 42: Erschließung von Baulücken

Umnutzung leer gefallener Flächen:

Leer gefallene Flächen die früher einem anderen Zweck dienten, stehen oft leer und verwahrlost im Ort. Im Dorferneuerungskonzept können daraus neue Flächen gestaltet werden. Zum Beispiel Spielplätze, kleine Grünanlagen, Parks oder Parkplätze. Im Folgenden sind zwei Beispiele aus Kreimbach – Kraulbach aufgezeigt:

Beispiel Kapellenweg:

Ein unbebautes Flurstück wurde durch die Flurbereinigung aufgekauft und mit Hilfe eines Landschaftsgestalters neue Parkplätze mit umliegendem Grün geschaffen.

Beispiel Heuweg:

Früher war die Fläche Ablageplatz für die Bundeswehr. Seit Jahren wird sie allerdings nicht mehr benutzt und liegt brach. Auf dieser Fläche soll ein großer Abenteuerspielplatz entstehen. Für die Familienfreundlichkeit des Dorfes sehr wichtig, da es bis jetzt einen Spielplatz in der Art und Größe noch nicht gab.

Dorferneuerung:

Gestaltungsvorschlag Freifläche Kapellenweg in Kreimbach - Kraulbach:

- Anlagen von 7 Stellplätzen, Einfassung mit Tiefborden, Belag: Betonpflaster grau
- Platzfläche und Wege gepflastert, Einfassung mit Tiefboden, (Betonpflaster erdbraun)
- Baum- und Strauchpflanzungen zur Gliederung und Einbindung in die Umgebung, Kleinsträucher als blühende Sträucher (z.B. Fliederstrauch)
- 2 Bänke und ein Abfallkorb im Aufenthaltsbereich, Platzfläche bespielbar z.B. für Hüpfspiele (könnten auch im Pflastermuster angelegt werden)
- 1-2 Kleinspielgeräte in der Grünfläche (z.B. Wipptier)
- Böschungsflächen begrünt (Bodendecker oder Zwergsträucher mit geringem Unterhaltungsaufwand)

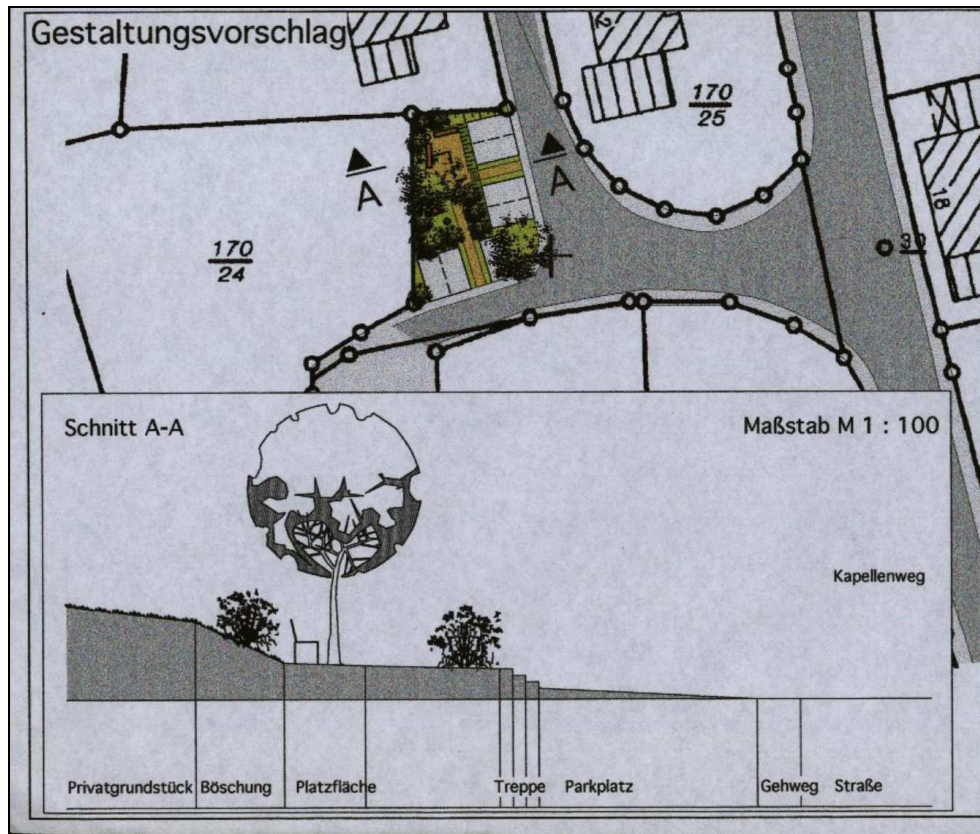


Abbildung 43: Gestaltungsvorschlag Grünfläche Dorferneuerung

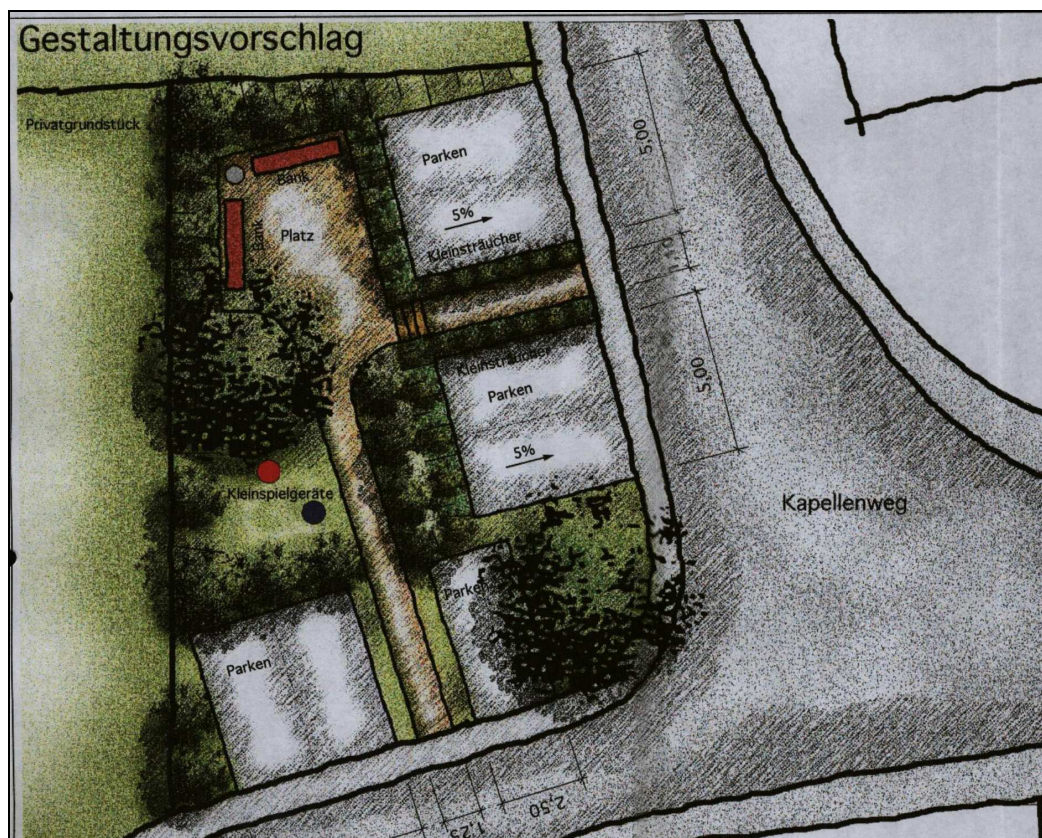


Abbildung 44: Gestaltungsvorschlag Grünfläche Dorferneuerung

Entwurfsideen Heuweg:

- Spielzonen für Bewegungsspiele für ältere Kinder und ruhigere Spiele für kleinere Kinder (in der Nähe der Elternsitzeplätze)
- Seilbahn entlang des Weges unter Ausnutzung des vorhandenen Gefälles
- Zum Überschwemmungsbereich quer verlaufende Zäune als „Gatter“
- Fahrradstellplätze direkt am Radweg
- Begrünung zur Unterstützung der Gestaltung und Gliederung mit Sträuchern und Bäumen

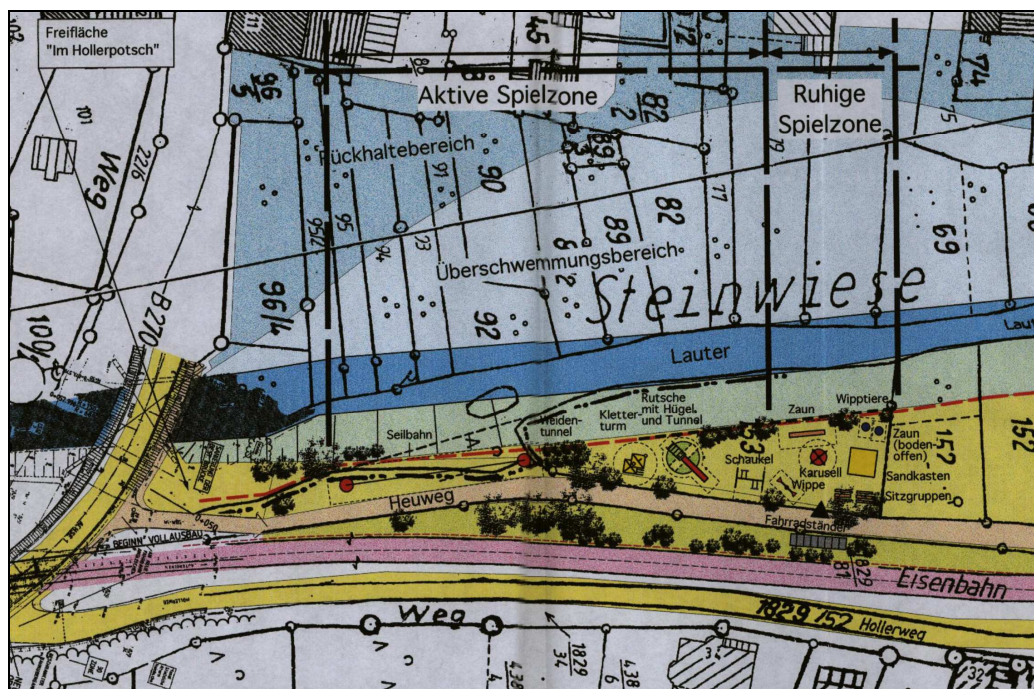


Abbildung 45: Gestaltungsvorschlag Spielplatz Dorferneuerung

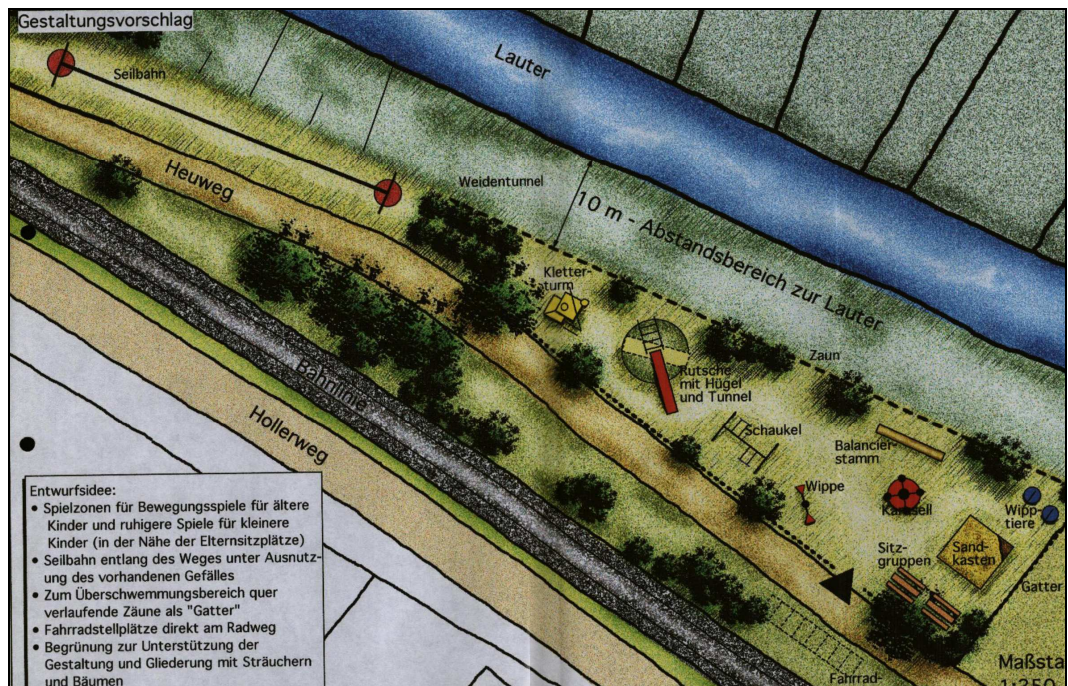


Abbildung 46: Gestaltungsvorschlag Spielplatz Dorferneuerung

Die landwirtschaftlichen Betriebe gehen in den Orten immer mehr zurück. Teilweise wird die Landwirtschaft komplett aufgegeben oder dient nur noch als Nebenerwerbszweig. Scheunen und dazugehörige Gebäude stehen meistens leer und sind ungenutzt. Durch Umbauten von Ställen und Scheunen zu Ein – oder Mehrfamilienhäusern können so im Ort neue Wohnmöglichkeiten entstehen. Aufgabe der Flurbereinigung ist es hier, die alten Grundstücke im Einverständnis der Landwirte neu aufzuteilen und daraus neue entstehen zu lassen. Ebenfalls müssen alle neuen Grundstücke erschlossen werden.

7 Anregungen

Kostenreduzierung durch Teammanagement

Wie bereits weiter oben erwähnt, ist es sehr wichtig, dass die Harmonie in einem Kleinteam stimmt. Ein Team kann nur funktionieren, wenn die Arbeit Spaß macht und sich Ingenieur und Techniker ergänzen.

Genau hier ist der Ansatzpunkt für die Kostenreduzierung zu sehen. Der Gruppenleiter muss so geschult sein, dass er nicht funktionierende Kleinteams erkennt und dort positiv versucht die Disharmonie selbst durch Neugruppierung der Kleinteams zu verändern. Die Arbeitsleistung steigt automatisch durch zufriedene Mitarbeiter die gerne an ihren Arbeitsplatz kommen.

Im DLR – Westpfalz ist auffällig, dass die Effektivität bzw. Leistung sehr stark von der Harmonie im Kleinteam, teilweise auch in der Gruppe selbst abhängt.

Es gibt zum Beispiel Teams, da wird die Ortslage vom Kleinteam eigenständig aufgemessen und das zeitgleich mit einem anderen Team, welches die Aufmessung an einen ÖbVI vergibt. Hier zeigt sich, dass wenn das Kleinteam perfekt eingespielt ist und keine Disharmonie zwischen Techniker und Sachgebietsleiter vorliegt, die Verfahrensbearbeitung wesentlich zügiger und flüssiger von statten geht. Auch die Harmonie zwischen den Kleinteams und dem Gruppenleiter ist wichtig. Dieser sollte immer als Ansprechpartner verfügbar sein.

Hilfreich hierbei könnten die Auswertungen von laufenden Kostenleistungsrechnungen sein.

Der Gruppenleiter könnte geeignete Fortbildungsmaßnahmen unternehmen, um die Kleinteams besser einteilen zu können und Disharmonien zu erkennen.

Effektive Umsetzung von Software gesteuerter Arbeit (GRIBS und REDAS)

Momentan wird die Methode „Learning by doing“ angewandt. Je nach Projektverfahrensstand wird eine Ausbildung der einzelnen Mitarbeiter bei der TZ vollzogen. Positiv daran ist, dass sich der Bearbeiter aktiv mit dem Programm auseinandersetzt. Eventuelle Schwachstellen des Programms können direkt an die TZ weitergegeben werden.

Negativ ist aber, dass dieses Verfahren sehr zeitaufwendig ist, da ein Verfahren im Schnitt 3 Jahre arbeitsintensiv ist, im Klartext heißt das, dass sich jeder Arbeitsprozess ca. alle 2 Jahre wiederholt, bei gleichzeitiger Bearbeitung mehrerer Verfahren in verschiedenen Verfahrensstadien. Hier muss sich der Bearbeiter immer wieder neu einlesen, da bei nicht Anwendung von Wissen, doch immer wieder Lücken entstehen. Auch die Software verändert sich stetig.

Problem hierbei: Wenn die Teamarbeit zwischen den Kleinteamen nicht funktioniert und kein Wissensaustausch stattfindet entsteht enormer Zeitverlust.

Zu überdenken wäre der oft gehörte Slogan „Jeder kann alles“. Es wird viel Geld und Zeit in eine Breitenausbildung gesteckt, welche eigentlich vermieden werden könnte. Gruppen, welche sich ausschließlich mit einem bestimmten Abschnitt des Verfahrens beschäftigen, könnten durch stetiges anwenden ihres Wissens, schneller und effektiver Arbeiten.

Auslagerung des Arbeitsabschnitts der Legitimation aus dem DLR zu dem VTG

Durch die Einführung des Programms SolumStar und dem direkten Zugriff über das Netz auf die Grundbuchdaten, konnten hier schon entscheidend Kosten und Zeit eingespart werden.

Der VTG übernimmt heute schon die Kassengeschäfte der Verfahren, eine Auslagerung der Legitimation würde wiederum eine Reduzierung der Verfahrenskosten sowie auch eine Einsparmöglichkeit im Personal bedeuten.

Verdichtung und Bestimmung des AP – Feldes durch Photogrammetrie oder durch GPS - Messung

Die Verdichtung und Bestimmung des AP – Feldes findet im Moment hauptsächlich photogrammetrisch statt. Es ist zu überlegen, ob dies auch durch GPS – Messungen schneller und somit auch kostengünstiger durchgeführt werden kann.

Photogrammetrie:

Vorteile:

- Homogenes Netz durch Ausgleichung; je größer das Verfahren, desto effizienter und kostenneutraler

Nachteile:

- Hoher Zeitaufwand für Sicherung und Unterhaltung der Signalisierung
- Überfliegung und Qualität der Aufnahme abhängig vom Wetter
- Je nach Flugrichtung Ausfall von Punkten bei enger Bebauung im Ort

GPS – Bestimmung:

Vorteile:

- Relativ wetterunabhängig
- Effektiv und schnell; ideal bei kleineren Verfahren mit geringer Punktdichte

Nachteile:

- Hohe Abschattung bei enger Bebauung, da die Sicht zu den Satelliten nicht immer gegeben ist (beim Start der Galileo – Satelliten nicht mehr unbedingt das Problem)
- Genauigkeit ist abhängig von der Konstellation der Satelliten
- Homogenität im Rahmen der amtlichen Fehlergrenze aber durch zeitversetztes Messen abhängig von der Satellitenkonstellation

Besteht das Verfahren aus reiner Ortslage, wird normalerweise kein maßstäbliches Orthophoto benötigt. PUDIG kommt im Ort eher selten zur Anwendung. Zum Überblick und zur Regulierungsplanung reicht das am Anfang gelieferte Orthophoto von LVermGeo aus.

Die GPS – Messung zur Bestimmung und Verdichtung des AP – Feldes könnte innerhalb von zwei bis drei Wochen durchgeführt sein. Danach kann mit Regulierungsarbeiten bereits begonnen werden. Allein die Signalisierungsarbeiten und

der wetterbedingte Zeitpunkt der Überfliegung dauern länger als eine GPS – Aufmessung. Bis die Orthophotos schließlich ausgewertet sind, vergehen mindestens drei Monate. In Ortslagen ist hiermit zu überlegen, ob anstatt der photogrammetrischen Aufmessung nicht die GPS – Lösung zu wählen wäre.

Bei gemischten Verfahren (Ort und Feldlage) oder Verfahren mit reiner Feldlage reichen unmaßstäbliche Orthophotos nicht aus. Hier wird PUDIG angewendet, somit sind genaue Orthophotos unabdingbar. Eine Überfliegung muss auf jeden Fall stattfinden. Dadurch kann das AP – Feld auch photogrammetrisch bestimmt werden. Die GPS – Aufmessung würde nur mehr Aufwand bedeuten.

Wäre es vorstellbar, das z.B. der ÖbVI oder der Verband der Teilnehmergeinschaft (VTG) die Regulierungsarbeiten vor Ort vornehmen würde.

Ab 2006 soll die Ortslagenaufmessung durch das Katasteramt bzw. den ÖbVI durchgeführt werden. Hierdurch werden Verfahrenskosten reduziert und Arbeitskapazität im DLR freigesetzt.

Vorteile:

- starke Entlastung der DLR, welche nur noch begleitend tätig wären oder auch diese Moderierende Tätigkeit an den Dorfwirtschaftsplaner (Ingenieurbüro) abgibt und nur noch Aufsichtsfunktionen übernimmt.
- drastische Reduzierung der Verfahrenskosten und Freischaltung erheblicher Arbeitsressourcen im Amt.
- Bearbeitung von wesentlich mehr Verfahren möglich.
- Entzerrung der Kosten aus Sicht der Landwirtschaft, da die Ortslagenflurbereinigung nur bedingt oder nur geringe Vorteile für die Landwirtschaft bringt. (Schließlich kommen die Gelder aus der Landwirtschaft). Damit könnten die Gelder wieder verstärkt in der Feldlage eingesetzt werden.

Nachteile:

- Das Amt kann sich durch die Präsenz vor Ort bei den Regulierungsarbeiten besser darstellen.
- Fachleute sind mit dem Umgang mit dem Bürger besser geübt, da sie tagtäglich mit ihm zu tun haben.
- Der Bürger kann sich mit der Behörde identifizieren indem er einen Ansprechpartner und Bezugsperson hat.
- sehr kostenintensiv für die Bürger, da diese dann einen wesentlich höheren Anteil an Kosten zu tragen hätten.

Die Gelder für die Flurbereinigung kommen größtenteils aus der Landwirtschaft. Wird jetzt jedoch im Ort reguliert und dafür viel ausgegeben, haben die Landwirte keinen großen Vorteil bzw. Nutzen davon. Ihnen kann höchstens eine rückwärtige Erschließung zugute kommen. Die Bürger im Dorf haben einen Nutzen davon, obwohl sie eigentlich nicht dafür zahlen. Sie müssen lediglich ihre 100 Euro pro Flurstück abgeben. Logischerweise entsteht so viel Kritik von Seiten der Landwirte. In der

Feldlage wären die Gelder wesentlich besser eingesetzt und sie kämen auch denen zu Gute, die sie auch zahlen.

Wenn das Katasteramt oder der ÖbVI die Regulierungsarbeiten übernimmt, würden die Verfahrenskosten zwar drastisch reduziert und viel Arbeitskapazität in den DLR's freigesetzt, jedoch steigen somit die Kosten für die Bürger im Ort. 100 Euro für die Setzung neuer Grenzmarken bzw. noch mal 100 Euro für die Einmessung neuer Baulichkeiten wären dann utopische Preise. Die Frage stellt sich dann, ob sich eine Regulierung im Ort überhaupt noch lohnen bzw. ob dies überhaupt noch gewünscht werden würde. Die Bürger würden die hohen Preise keinesfalls mehr akzeptieren.

Einerseits können mit Hilfe der Ortsregulierung viele Verbesserungen vollzogen werden, aber die Frage bleibt dabei offen, ob dies dazu ausreicht, die Gelder anderer zu verwenden, obwohl für die Landwirte nicht wirklich ein späterer Vorteil entsteht.

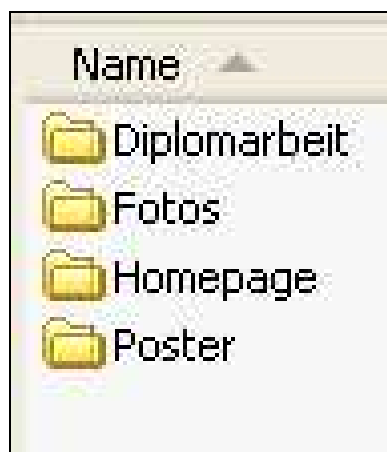
In Brandenburg wird die obige Überlegung praktiziert. Jedoch rechnet es sich dort noch, wegen der hohen EU – Kofinanzierung. Für die Bürger bleibt alles noch bezahlbar.

In RLP jedoch würde eine Anwendung dieses Modells für die Bürger unbezahlbar, im Sinne davon, dass man es keinem mehr glaubhaft nahe bringen könnte, warum jeder einzelne soviel Geld eigenständig bezahlen muss. Es würden viele Streitigkeiten und Unruhen im Ort auftreten.

Quellenverzeichnis

- Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen,
Vom 20. Dezember 2000, GVBl.S.572, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes
vom 5. April 2005, GVBl.S. 102
- Bürgerliches Gesetzbuch 55. Auflage 2004
- Baugesetzbuch 36. Auflage 2004
- Flurbereinigungsgesetz
- Mitarbeiter des DLR - Westpfalz

Übersicht über die Ordnerstruktur auf der CD



Danksagung

Für die stets hilfsbreite und freundliche Unterstützung bei meiner Diplomarbeit danke ich den Mitarbeitern des DLR-Westpfalz.

Insbesondere:

- Herrn Karl-Heinz Christian
- Herrn Stefan Dockweiler
- Herrn Steffen Drumm
- Herrn Martin Eichert
- Frau Jutta Kafitz
- Herrn Hermann Kafitz
- Herrn Andreas Martin
- Herrn Rainer Rettig
- Herrn Bernd Scholz
- Herrn Horst Semar
- Herrn Herbert Strauß

Ebenfalls geht mein Dank an die aufmerksamen Leser meiner Diplomarbeit, die den einen oder anderen orthographischen oder grammatikalischen Fehler auftraten.

Christoph Rusch, der den Kampf gegen meinen Laptop und Word2000 gewann.

VIELEN DANK