

Kai Broschardt

**Dorfflurbereinigung - Optimierung der
technischen und planerischen
Verfahrensabläufe der Ortsregulierung
im Saarland**

Bachelorarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades Bachelor of Science
im Studiengang Geoinformatik und Vermessung

Hochschule Mainz
Fachbereich Technik
Lehrinheit Geoinformatik und Vermessung

Betreuer: Ministerialrat a.D. Prof. Axel Lorig
Bearbeitungszeitraum: 25. Mai 2021 bis 03. August 2021

Standnummer: B0392

Mainz
August 2021

Vermerk über die fristgerechte und vollständige Abgabe der Abschlussarbeit

Abgegeben bei:

.....

(Name)

Schriftlicher Teil	<input type="checkbox"/> analog	<input type="checkbox"/> digital
Poster	<input type="checkbox"/> analog	<input type="checkbox"/> digital
Internet-Präsentation		<input type="checkbox"/> digital
Erfassungsbogen	<input type="checkbox"/> analog	<input type="checkbox"/> digital
Datenträger (CD/DVD)		<input type="checkbox"/>

Dateiname:	hinweise_schriftlicherteil_20150606
Anzahl Zeichen:	71577
Anzahl Wörter:	9546
Anzahl Seiten:	80

Arbeit angenommen:

Mainz, den

.....

(Datum)

.....

(Unterschrift)

© 2021 Kai Broschardt

Dieses Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Autors unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Anmerkung:

Derlei Hinweise zum Copyright bzw. Urheberrecht oder andere Schutzrechte sind auf den Einzelfall der konkreten Abschlussarbeit abzustimmen und mit dem Betreuer/Gutachter abzusprechen.

Anmerkung:

An dieser Stelle ist die **Aufgabenstellung** des Betreuers/Gutachters im Original mit Unterschrift vor dem Binden einzuheften. Das Einfügen einer Kopie (Scan etc.) ist nicht zulässig.

Kurzzusammenfassung

Gegenstand dieser Arbeit ist die Optimierung der Ortslagenregulierung. Folglich werden die rechtlichen Grundlagen und der technische und planerische Ablauf der Ortsregulierung beschrieben. Hierbei werden einzelne Schritte, die in einem solchen Verfahren aufkommen, erläutert. Anschließend werden wirtschaftliche und organisatorische Gesichtspunkte dargestellt. Der Bezug der Erläuterungen ist auf das Saarland gerichtet. Anhand von Beispielen und Analysen der Dorfformen wird eine Handlungsanweisung formuliert. Diese Handlungsanweisung soll zukünftig einen Ablaufplan für die Ortsregulierung darstellen, die zur Unterstützung dienen soll.

Schlagwörter: Bachelorarbeit, Ortregulierung, Handlungsanweisung

Abstract Summary

Subject of this document is the optimization of location consolidation. In the following, the legal basis as well as the technical process and the planning process are described. Here, the individual steps of such a procedure are explained. Afterwards the economic and organisational aspects are depicted. The local reference of this work is the Saarland in Germany. With the help of examples and the analysis of some village shapes, a guideline is going to be formulated. The guideline should be an assistance for location consolidation in the future.

Keywords: bachelor thesis, location consolidation, guideline

Vorwort

Wesentliche Aufgabe der Flurbereinigung ist die Neuordnung der Flurstücke zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie die Förderung der Landeskultur und Landentwicklung ländlichen Grundbesitzes, die sich im Flurbereinigungsgebiet befinden (§ 1 FlurbG 2008). Maßgebend ist dabei die offiziell bestimmte Gebietsgrenze, die mit dem Flurbereinigungsbeschluss festgelegt wird (§ 4 FlurbG 2008). Sie wird nach §7 FlurbG so gewählt, dass der Zweck der Flurbereinigung möglichst vollkommen erreicht werden kann. Dabei kann sie eine oder mehrere Gemeinden beziehungsweise Teile von Gemeinden umfassen (§ 7 FlurbG 2008). Das festgelegte Gebiet der Flurbereinigung wird in Feld- und Ortslage unterschieden. Im Zuge einer Ortslagenregulierung wird die Feldlage außer Acht gelassen. Grundsätze der Ortslagenregulierung sind die Dorferneuerung, die Bodenordnung und die Erneuerung des Liegenschaftskatasters. (A. Lorig)

Unter Dorferneuerung wird die gestalterische und bauliche Weise der Erneuerung des Dorfes verstanden. Darunter zählt der Bau von Wegen und Straßen oder die Bereitstellung von Flächen für bauliche Vorhaben im Sinne der Dorfökologie.

Bodenordnung dagegen befasst sich mit dem Zweck und der Nutzung eines Flurstücks. Zudem werden im Zuge der Bodenordnung die rechtlichen Verhältnisse gewahrt. Die Grenze wird den tatsächlichen Gegebenheiten der Örtlichkeit angepasst.

Der Zustand des Liegenschaftskatasters ist ausschlaggebend für den Aufwand, der im Außendienst betrieben werden muss, um die Ortslage zu regulieren. Ein vollständiges Kataster mindert die Arbeit, die für die komplette Aufnahme der Ortslage erforderlich ist. Jedoch ist es in vielen ländlicheren Gemeinden so, dass nicht jede bauliche Anlage eingemessen wurde und viele Grenzen seit längerer Zeit nicht mehr verändert oder gemessen wurden. Dementsprechend ist im Regelfall eine vollständige Aufnahme der Ortslage als notwendig anzusehen. Der Umfang der vermessungstechnischen Arbeiten steigt proportional zur Größe des Flurbereinigungsgebiets. Alle im Laufe der Ortslagenregulierung geplanten

und gemessenen neuen Grenzen und Flächen, werden in das Kataster aufgenommen, welches nach der Flurbereinigung auf dem neusten Stand ist.

„Einzelne Maßnahmen der Dorferneuerung sind u.a.:

- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse (z. B. neue Ortsausfahrten, Ausbau von Ortsstraßen, Anlage oder Verbreiterung von Gehwegen, Schaffung von Parkplätzen),*
- Wege für Fremdenverkehrszwecke (OVG RhPf 16.4.2003 RdL 2005, 110),*
- Anlage von Festplätzen, Dorfplätzen, Lagerplätzen, Dorfweihern,*
- Hochwasserschutz,*
- Bodenordnung auf Grund einer Bauleitplanung (vgl. auch Rn. 26),*
- Abbruch alter Gebäude,*
- Schaffung von Grünanlagen zur Erholung, zur Klimaverbesserung und Abschirmung gegen Lärm und Staub,*
- Erhaltung von das Ortsbild prägenden Bauten (z. B. durch Freilegung von Fachwerk),*
- Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe,*
- Bereitstellung von Flächen für Kinderspielplätze, Sportplätze, Schwimmbäder, Schulen, Wohn- und Gewerbegebiete, Mülldeponien, Friedhofserweiterungen, Kläranlagen, Dauerkleingärten.“ (§ 37 FlurbG 2008 Rn. 24)*

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	8
Abbildungsverzeichnis.....	9
1 Forschungsfragen	11
2 Rechtliche Grundlagen.....	12
3 Technischer und planerischer Ablauf	15
3.1 Projektuntersuchung	15
3.2 Innendienstliche Vorarbeiten	15
3.3 Wertermittlung.....	16
3.4 Vermessungsaufgaben.....	18
3.5 Planwunschtermin.....	18
3.6 Wege- und Gewässerplan.....	19
3.7 Regulierungsablauf	20
4 Fallbeispiele.....	23
4.1 Beispiel 1: Flurstücksgrenze schneidet Gebäude	23
4.2 Beispiel 2: Erschließung von Baulücken.....	25
4.3 Überbaute Mauer.....	27
4.4 Beispiel 4: Überbauten.....	29
4.5 Beispiel 5: Masselandverteilung.....	31
4.6 Beispiel 6: Erschließung von Baulücken.....	34
4.7 Regulierung eines Wohngebiets.....	36
4.8 Beispiel 8: Wegebau.....	38
4.9 Beispiel 9: Umbau eines Bürgerhauses.....	42
4.10 Beispiel 10: Verzicht auf Landabfindung.....	44
4.11 Beispiel 11: Gewässerrenaturierung	46
4.12 Beispiel 12: Auflösung gemeinschaftlichen Eigentums.....	48
4.13 Beispiel 13: Abwasserentsorgung	50
4.14 Beispiel 14: Anpassung an die tatsächliche Nutzung	52
4.15 Beispiel 15: Ehemaliger Weg.....	54
5 Organisatorische und wirtschaftliche Gesichtspunkte	56
5.1 Vermessungstechnischer Außendienst.....	56
5.2 Ausstattung der Abteilung Landentwicklung.....	56
5.2.1 Leica GNSS GS 16.....	56

5.2.2	Leica TS 15	57
5.2.3	Fahrzeuge	58
5.2.4	GeoGraf	58
5.3	BIM58	
6	Dorfformen.....	59
6.1	Sehdorf.....	59
6.2	Steinberg – Deckenhardt	60
6.3	Tünsdorf.....	62
6.4	Kastel.....	63
7	Forschungsfragen	65
8	Schluss.....	68
	Literaturverzeichnis	69
	Anhang A: Richtlinie für die Vorbereitung und Durchführung der Ortsregulierung	70

Abkürzungsverzeichnis

FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
Rn	Randnummer
TG	Teilnehmergeinschaft
SVwVfG	Saarländisches Verwaltungsgesetz
SvermKatG	Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz
LBO	Landesbauordnung des Saarlandes
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GAK	Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes
DGM	Digitales Geländemodell
DOM	Digitales Oberflächenmodell
LEP	Landesentwicklungsplan
WuG	Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan
Lfdm	Ein laufender Meter

Anmerkung:

Das Führen eines Abkürzungsverzeichnisses ist nur dann sinnvoll, wenn im laufenden Text eine Vielzahl von Abkürzungen verwendet wird. Handelt es sich nur um eine Handvoll Abkürzungen sollte dieses Verzeichnis ersatzlos gestrichen werden.

Das Führen eines Abkürzungsverzeichnisses entbindet nicht von der Verpflichtung eine Abkürzung beim erstmaligen Gebrauch durch Nennen der Langform zu erklären.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wertermittlungskarte.....	17
Abbildung 2: Alte (blau) und neue (rot) Grenze.....	23
Abbildung 3: Grenzabstand und Abmarkung in Beispiel 1	24
Abbildung 4: Brachland (gelb umrandet)	25
Abbildung 5: Foto zu Beispiel 2.....	25
Abbildung 6: Neue Einteilung der Baugrundstücke.....	26
Abbildung 7: Überbaute Mauer	27
Abbildung 8: Foto zu Beispiel 3.....	28
Abbildung 9: Alte (blau) und neue (rot) Flurstücksgrenze.....	29
Abbildung 10: Teilung des rot umrandeten Flurstücks	31
Abbildung 11: Riss zu Beispiel 5	32
Abbildung 12: Erschließung von Baugrundstücken.....	34
Abbildung 13: Orthophoto zu Beispiel 6.....	35
Abbildung 14: Riss zu Beispiel 7	36
Abbildung 15: Katasterauszug mit eingezeichnetem Weg.....	38
Abbildung 16: Orthophoto vor dem Ausbau	38
Abbildung 17: Riss mit dem neuen Grenzverlauf.....	40
Abbildung 18: Orthophoto nach dem Ausbau.....	41
Abbildung 19: Katasterauszug mit alter und neuer Grenze	42
Abbildung 20: Foto zu Beispiel 9.....	43
Abbildung 21: Katasterauszug zu Beispiel 10	44
Abbildung 22: Katasterauszug mit alter (blau) und neuer (rot) Grenze	46
Abbildung 23: Riss zu Beispiel 11	47
Abbildung 24: Riss zu Beispiel 12	48
Abbildung 25: Verlauf des Mischwasserkanals	50
Abbildung 26: Riss mit alter (schwarz) und neuer (rot) Grenze	52
Abbildung 27: Orthophoto mit Grenzverlauf.....	53
Abbildung 28: Riss mit alter (blau) und neuer (rot) Grenze	54
Abbildung 29: Foto zu Beispiel 15 (Blick von der Straße).....	55

Abbildung 30: Kartenauszug Sehndorf	59
Abbildung 31: Kartenauszug Steinberg - Deckenhardt	60
Abbildung 32: Orthophoto 1953 Steinberg - Deckenhardt	61
Abbildung 33: Kartenauszug Tünsdorf	62
Abbildung 34: Kartenauszug Tünsdorf	63
Abbildung 35: Orthophoto 1953 Tünsdorf.....	64
Abbildung 36: Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens.....	70
Abbildung 37: Verlauf der Grenze nach der Einmessung.....	74
Abbildung 38: Treppe auf dem Bürgersteig	74
Abbildung 39: Alte (schwarz) und neue (rot) Grenze	75
Abbildung 40: Lösungsmöglichkeiten bei einem Lichtschacht.....	76
Abbildung 41: Erschließung von Baulücken durch neue Zuwegung.....	76
Abbildung 42: Lichtschacht Lösung 2.....	77
Abbildung 43: Lichtschacht Lösung 1	77

1 Forschungsfragen

Zur Verbesserung der Verfahrensabläufe der Ortsregulierung im Saarland wurde im Zuge der Analyse von älterer Verfahren Fragen formuliert, die zur Vereinfachung beitragen könnten. Hierbei beziehen sich die Fragen sowohl auf Tätigkeiten vor als auch während der Flurbereinigung. Die Fragen werden in der folgenden Arbeit aufgearbeitet und beantwortet.

- Würde eine Anpassung des Gesetzestexts hin zum Abmarkungsgebot und weg von der Abmarkungspflicht die Verfahrensdauer und die Arbeit einer Ortslagenregulierung positiv beeinflussen?
- Welchen Einfluss hat die Dorfform auf die Ortsregulierung?
- Wie wird die Arbeit bei einer Ortslagenregulierung erleichtert durch die Einbindung von Orthophoto, DGM und DOM?

2 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Flurbereinigung bietet das Flurbereinigungsgesetz, das in seiner ursprünglichen Fassung 1976 erschien und zuletzt am 19.12.2008 geändert wurde. Die wichtigsten Paragraphen der Ortslagenregulierung sind die §37, §44 und §45, welche im Folgenden einzeln erläutert werden.

Innerhalb des §37 FlurbG wird die Dorferneuerung geregelt. Seit 1976 können Dorferneuerungsmaßnahmen während eines Flurbereinigungsverfahrens durchgeführt werden, unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots nach §37 FlurbG Abs. 1 (§ 37 FlurbG 2008 Rn. 22). Zudem besteht die Möglichkeit die Ortslage in einem einzelnen Flurbereinigungsverfahren, der Dorfflurbereinigung, isoliert zu betrachten. Gründe für die Zuziehung der Ortslage sind beispielsweise die Verbesserung der Wirtschaftsbetriebe, eine Neuvermessung und Verbesserung der Lebensbedingungen im Sinne der Flurbereinigung.

Der Paragraph 44 des Flurbereinigungsgesetzes befasst sich mit den Bestimmungen der Landabfindung. Wertgleiche Landabfindung ist einer der wesentlichen Gesichtspunkte des Flurbereinigungsverfahrens und oberster Grundsatz der Gestaltung. Die höchste Priorität besagt, dass Land mit „Land von gleichem Wert“ abgefunden werden muss. Lediglich mit Zustimmung des Teilnehmers darf nach §52 FlurbG in Geld abgefunden werden. Grundlage der wertgleichen Abfindung mit Land bildet die Wertermittlung nach den §27 bis §33. Dafür wird die Ertragsfähigkeit des Bodens ermittelt. §44 Abs. 2 gibt vor, dass die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse der Teilnehmer abzuwägen sind. Außerdem sind weitere Umstände zu beachten, wie beispielsweise die Eigenjagd oder eine außerlandwirtschaftliche Verwertbarkeit einer Fläche. Alle Werte beziehen sich auf den konkreten Betrieb des Grundstückes zum Zeitpunkt der Wertermittlung. Zum vorher bestimmten Bodenwert kommt die Nutzung und die Verwertung hinzu. Bei einer Neuverteilung der Flurstücke muss die herkömmliche Nutzung der Fläche, hinsichtlich der Betriebsstruktur, erhalten bleiben (§ 44 FlurbG 2008, Abs. 5). Außerdem sollten vorherige Rechte und Sondereigentum ausgeglichen werden. Somit können beispielsweise Brunnen durch ein gesondertes Wasserbezugsrecht getauscht werden. §44 Abs. 3 beschäftigt sich mit den Mehr- oder Minderausweisungen von Land. In der Ortslage erfolgt dies durch die Messung neuer

Grenzen, um zum Beispiel Überbausituationen zu bereinigen oder um das Flurstück in Form und Größe bestmöglich zu gestalten. Es handelt sich um geringfügige Spitzenbeträge von bis zu maximal 4% der im Grundbuch eingetragenen Grundstücksfläche. Alle Mehr- oder Minderausweisungen sollen grundsätzlich vermieden werden, um den Eigentümern keinen Nachteil zu verschaffen. Weitere Abzüge der Grundstücksflächen erfolgen durch den Bau neuer Zuwegungen, die ebenfalls eine Änderung der Grenze erfordern. Jeder Teilnehmer, der eine neue Zuwegung zu seinem Grundstück möchte, leistet einen entschädigungslosen Wegabzug. Es ist unerheblich, ob das alte Grundstück erschlossen war oder nicht. Es gibt jedoch keinen Anspruch auf die Art und die Breite des neuen Weges. Teilnehmer, die den Wegabzug verweigern, haben keinen Anspruch auf eine neue Zuwegung (§ 44 FlurbG 2008 Rn. 60).

Der zuvor genannte §45 FlurbG gibt die Einschränkungen in Bezug auf „geschützte Flächen“ vor. Eine Veränderung dieser Flächen wird allerdings nicht ausgeschlossen.

„Wenn der Zweck der Flurbereinigung es erfordert, können verändert werden:

- 1. Hof- und Gebäudeflächen;*
- 2. Parkanlagen;*
- 3. Naturdenkmale, Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile und geschützte Landschaftsbestandteile;*
- 4. Seen, Fischteiche und Fischzuchtanstalten;*
- 5. Gewässer, die einem gewerblichen Betrieb dienen;*
- 6. Sportanlagen;*
- 7. Gärtnereien;*
- 8. Friedhöfe, einzelne Grabstätten und Denkmale;*
- 9. Anlagen, die dem öffentlichen Verkehr, dem Hochwasserschutz, der öffentlichen Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserwertung oder -beseitigung dienen;*
- 10. Sol- und Mineralquellen mit den dazugehörenden Grundstücken;*
- 11. Gewerbliche Anlagen zur Gewinnung von Bodenbestandteilen, sofern sie dauernd in Betrieb sind, und Lagerstätten von Bodenschätzen, die der Aufsicht der Bergbehörde unterliegen.“ (§45 FlurbG 2008, Abs. 1)*

Mit Zustimmung der Eigentümer, den zuständigen Behörden oder der Kirche besteht die Möglichkeit, die oben genannten Anlagen zu verändern. Hierfür muss gegeben sein, dass der Zweck der Flurbereinigung auf anderem Wege nicht erfüllt werden kann. Es lässt sich allerdings sagen, dass ein solches Vorhaben in der Praxis umgangen wird, sofern es eine andere Möglichkeit gibt.

3 Technischer und planerischer Ablauf

3.1 Projektuntersuchung

Die Projektuntersuchung wird durch die untere Flurbereinigungsbehörde und weitere Experten durchgeführt. Es wird analysiert, in welchem Umfang eine Flurbereinigung sinnvoll und zweckmäßig ist. Um die vorgeschlagenen Untersuchungsgebiete zu vergleichen, werden Parameter zur Beschreibung eines Gebietes erstellt. Dadurch können mithilfe einer Skala Punkte verteilt werden, welche das Verbesserungspotenzial beschreiben. Beobachtete Aspekte sind beispielsweise die Größe des Gebiets, die Anzahl an Flurstücken, die Erschließung oder der Tourismus. Je mehr Punkte das Untersuchungsgebiet erhält, desto höher ist das Verbesserungspotenzial. Die Gebiete mit der höchsten Punktzahl werden dementsprechend auch am Ehesten für zukünftige Bodenordnungsverfahren in Betracht gezogen.

3.2 Innendienstliche Vorarbeiten

Zu Beginn des Flurbereinigungsverfahrens werden alle Teilnehmer im Flurbereinigungsgebiet ermittelt, dazu zählen alle in §10 FlurbG aufgelisteten Beteiligten. Es wird zwischen Haupt- und Nebenbeteiligten unterschieden. Die Hauptbeteiligten sind die Eigentümer eines oder mehrerer Grundstücke, sowie die den Eigentümern gleichstehenden Erbbauberechtigten. Unter Nebenbeteiligte fallen Gemeinden, Körperschaften des öffentlichen Rechts, Wasser- und Bodenverbände, Pächter und Inhaber von Rechten an Grundstücken im Flurbereinigungsgebiet, Empfänger neuer Grundstücke und Eigentümer außerhalb der Gebietsgrenze, die einen Beitrag zur Ausführung zahlen müssen oder zur festen Grenzabmarkung mitzuwirken haben (§ 10 FlurbG 2008). Die Ermittlung der Beteiligten, auch Legitimation genannt, erfolgt nach Vorgaben der §12 - §14 FlurbG. Grundlage für die Legitimation sind die Eintragungen im Grundbuch. Eigentum gilt ebenfalls als nachgewiesen, wenn Recht oder Besitz eines Grundstücks durch eine öffentliche Urkunde oder eine Bescheinigung der Gemeinde vorliegt. Alle Änderungen des Grundbuchs müssen, während

des Verfahrens, umgehend der Flurbereinigungsbehörde mitgeteilt werden. „Ist der Eigentümer aus dem Grundbuch nicht ersichtlich, so gilt der Eigenbesitzer als Beteiligter“ (§ 13 FlurbG 2008, Abs. 1). Sollte es zu Streitigkeiten über den Eigenbesitz kommen, ist die Flurbereinigungsbehörde befugt einen Vertreter zu bestellen. Wird im Laufe des Verfahrens eine richterliche Entscheidung bekannt, so ist dieser Folge zu leisten (§ 13 FlurbG 2008, Abs. 2). Jede Person hat die Möglichkeit innerhalb einer von der Behörde festgelegten Frist ein Recht anzumelden, dass nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Sollte eine solche Anmeldung erst nach der Frist erfolgen, muss daraus keine Änderung an bisher erfolgten Verhandlungen und Festsetzungen resultieren (§ 14 FlurbG 2008, Abs. 2). Die Legitimation ist ein permanenter Prozess, der ein Verfahren nach dem FlurbG in allen Phasen begleitet. Da eine Flurbereinigung mehrere Jahre andauert, kommt es zu Veränderungen in der Teilnehmerschaft. Gründe sind Erbschaften sowie Ver- und Ankäufe, die neue Teilnehmer in ein Flurbereinigungsverfahren bringen. Bisher getroffene Vereinbarungen mit früheren Eigentümern können, da Vereinbarungen über Vollmachten unter Umständen über den Tod hinaus gültig sind, neu besprochen und gegebenenfalls geändert werden.

3.3 Wertermittlung

Nach §27 FlurbG Rn. 2 dient die Wertermittlung der Bemessung von:

- den Teilnehmerbeiträgen
- den Landabzügen
- den aufzubringenden Flächen und der Geldentschädigung
- den Mehr- oder Minderausweisungen
- Auf- oder Abbonitierungen

Um den Bodenwert ermitteln zu können, bestimmt die Flurbereinigungsbehörde landwirtschaftlichen Sachverständigen. Die Sachverständigen werden aus einer Liste, die zusammen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, in Einvernehmen mit der obersten Flurbereinigungsbehörde und der landwirtschaftlichen Berufsvertretung aufgestellt wurde, ausgesucht. Zu beachten ist, dass kein Beteiligter oder ein Angehöriger eines Beteiligten als Sachverständiger im Flurbereinigungsverfahren tätig sein darf (§ 31 FlurbG 2008). Der

ermittelte Wert bezieht sich vorerst nur auf den Boden, die Bebauung wird nicht berücksichtigt. Der Tauschwert eines bebauten Grundstücks bezieht sich jedoch auf den Verkehrswert. In der Ortslage werden allgemeine Richtwerte für bestimmte Gebiete ermittelt. So ist der Preis pro m² in einem Neubaugebiet höher als in einer Wohngegend mit Altbauten. Wertunterschiede zwischen einzelnen Grundstücken in einer Wohngegend gibt es jedoch nicht. Sonderflächen, wie beispielsweise Spiel- oder Sportplätze werden gesondert betrachtet, auch wenn sie in einem Wohngebiet liegen. Sollte das Flurbereinigungsverfahren länger andauern ist es möglich, dass die Wertermittlung nicht mehr dem aktuellen Wert entspricht. Um weiterhin einen aktuellen Preis zu gewährleisten, wird sich an dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) orientiert. BORIS ist ein Gemeinschaftsprojekt mehrerer Bundesländer, um Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse einheitlich und leicht zugänglich bereitzustellen. Die Ergebnisse der Wertermittlung werden in der Wertermittlungskarte dokumentiert. Flächenabschnitte gleichen Wertes werden Bodenklassen zugeordnet.



Abbildung 1: Wertermittlungskarte

3.4 Vermessungsaufgaben

Ein Großteil der Arbeiten, die im Laufe einer Ortslagenregulierung anfallen, sind Messungen im Außendienst. Besonders wichtig ist hierbei die Gebietsgrenze, die das Flurbereinigungsgebiet konkret abschließt. Die Gebietsgrenze wird nicht von der Flurbereinigungsbehörde vermessen. Zuständig ist das Kataster, das in der Abteilung 2 am Standort Saarlouis seinen Sitz hat. Alle weiteren Messungen werden von der Abteilung 5 in Lebach durchgeführt. Dazu zählt eine komplette Bestandsaufnahme der Ortslage, was bedeutet, dass alle Grenzpunkte, Gebäude, alte Grenzen und baulichen Anlagen vermessen werden. Abschließend werden auch alle neu festgelegten Grenzen von der Flurbereinigungsbehörde abgemarkt und gemessen.

3.5 Planwuschtermin

Jeder Beteiligte muss die Möglichkeit haben, sich zu einem Vorhaben zu äußern, dass in seine Rechte eingreift (§ 28 SVwVfG 1976). Dementsprechend sind nach §57 FlurbG, alle Teilnehmer eines Flurbereinigungsverfahrens zu laden. Das Verfahrensgebiet wird hierbei in kleineren Einheiten betrachten, damit einzelne Projekte entsprechend behandelt werden können. Zu Beginn des Planwuschtermins wird das weitere Vorhaben der Flurbereinigung kurz erläutert. Darüber hinaus werden die Teilnehmer aufgeklärt, inwiefern Sie betroffen sind. Hierbei wird den Teilnehmern die Möglichkeit geboten, Wünsche zu äußern. Im Zuge der Flurbereinigung wird versucht, nach reichlicher Abwägung so viele Wünsche wie möglich zu erfüllen. Eine rechtliche Absicherung gibt es im Normalfall nicht, alle Wünsche sind unverbindlich. Sie können jederzeit durch die Teilnehmer widerrufen werden. Ausnahmefälle sind qualifizierte Planwünsche, diese beinhalten konkretisierte und verfestigte Entwicklungspläne, die über eine wertgleiche Abfindung hinausgehen. Qualifizierte Planwünsche benötigen einen urkundlichen Nachweis und eine nachweislich gesicherte Finanzierung. Für ein Unternehmen des Sandabbaus sind Erweiterungsflächen ebenfalls qualifiziert, da das Unternehmen seinen Besitzstand zwangsmäßig verkleinert (§ 57 FlurbG 2008 Rn. 3a).

§40 FlurbG bietet die Möglichkeit, Flurstücke für öffentliche Träger zu kaufen, um freistehende Flächen zum Bau öffentlicher Anlagen bereitzustellen. Stellt sich ein Gebiet auf-

grund von Lage und Straßenanschluss als geeignet dar, werden die Eigentümer der dort liegenden Flächen geladen. Nach Erläuterung des Sachverhalts wird verhandelt, um das neue Projekt zu ermöglichen. Der Teilnehmer hat hierbei Entscheidungsmacht, da er nicht dazu verpflichtet ist seine Flächen abzugeben. Ihm wird ein Angebot gemacht, indem er mit Geld oder falls möglich mit einer neuen Fläche abgefunden wird. Der Projektingenieur ist dafür zuständig, dem Eigentümer den Sachverhalt und die verschiedenen Abfindungen zu verdeutlichen. Wichtig hierbei sind Verhandlungsgeschick und Menschenkenntnis, um ein Ergebnis zu erzielen, mit dem der Eigentümer und die Öffentlichen Träger zufrieden sind.

3.6 Wege- und Gewässerplan

Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan ist ein eigener Verwaltungsakt und wird im §41 FlurbG beschrieben. Er dient als Grundlage der Neugestaltung des Flurbereinigungsgebiets. Die Aufstellung des Plans erfolgt durch die Flurbereinigungsbehörde in Zusammenarbeit der TG (§ 41 FlurbG 2008, Abs. 1).

Innerhalb des Wege- und Gewässerplans werden folgende Inhalte dokumentiert:

- Äußerer Verkehrsaufschluss
- Innerer Verkehrsaufschluss
- Einteilungsplan
- Wasserwirtschaftlicher Plan
- Bodenschutz und Bodenverbesserung
- Infrastrukturenverbesserungen
- Freizeit und Erholung
- Dorferneuerung
- Landespflege

3.7 Regulierungsablauf

Kennenlernen der Örtlichkeit

Hierzu wird sowohl im Innendienst als auch im Außendienst die Örtlichkeit analysiert. Dazu dienen Orthophotos, DGM und DOM, um besondere Gegebenheiten zu erkennen. Im Außendienst werden die vorherigen Auffälligkeiten überprüft und gegebenenfalls bisher unbekannte Sachverhalte aufgezeichnet.

Einteilung in Einheiten

Grobe Einteilung des Gebiets in einzelne Messabschnitte, um die Örtlichkeit übersichtlicher zu gestalten.

Vorbereiten der Regulierungsrisse

Risse und Informationen über Flächen und deren Eigentümern werden in den zuvor eingeteilten Abschnitten vorbereitet. Es findet keine Rissvorbereitung für die komplette Örtlichkeit statt, sondern das Anlegen von Besitzstandskarten für temporäre Bereiche.

Überbauten feststellen anhand von Katasterunterlagen

Hierzu steht die Software Zora bereit, die eine Überlagerung der Katastergrenzen mit dem Orthophoto ermöglicht. Anhand der dort eingebundenen Rechen- und Zeichenhilfsmittel kann die grobe Fläche des Überbaus bereits im Innendienst erarbeitet werden, um sich vor den Arbeiten vor Ort bereits einen Überblick zu beschaffen.

Hinzuziehen des alten Katasterbestands

Um auftretende Unstimmigkeiten frühestmöglich beseitigen zu können, wird auf den Katasterbestand und die zugehörigen Risse zurückgegriffen. Neue Grenzen werden, mithilfe von topographischen Aufnahmen als Planungsgrundlage, der Örtlichkeit angepasst.

Verhandlungen mit Beteiligten

Zur Optimierung des Flurbereinigungsergebnisses können Veränderungen an Flurstücken vorgenommen werden, welche nicht unvermeidbar sind. Hierbei ist

das Einverständnis der Eigentümer notwendig. Sollte es im Zuge der Verhandlung zu einer Einigung kommen wird dies schriftlich festgehalten.

Regulieren

Innendienstlichen Vorplanen der neuen Grenzen und Veränderungen. Erkenntnisse aus den Planwuschterminen und Gesprächen mit Gemeinden oder sonstigen öffentlichen Trägern werden im Sinne der Flurbereinigung in die Neuzuteilung eingebracht.

Vom alten Bestand lösen

Alte Grenze dienen der Entscheidungshilfe. Es gibt keine rechtliche Grundlage, dass alte Grenzen wiederhergestellt und unverändert bleiben müssen, außer es gäbe einen triftigen Grund.

Festlegung der neuen Grenzen

Neue Grenzen werden nach den örtlichen Gegebenheiten und den Vereinbarungen mit den Eigentümern festgelegt. Hierbei wird das Kataster der Ortslage angepasst. Neue Grenzverläufe werden geplant, Wege werden eingebracht und Überbauten bereinigt.

Vermessung

Vermessung und Abmarkung erfolgt im Außendienst des LVGL durch Projektgenieure, Vermessungstechniker und Mitarbeiter des vermessungstechnischen Außendienstes. Alle Grenzpunkte müsse permanent abgemarkt werden (§ 17 SVerKatG 1997).Übernommene Grenzpunkte werden ebenfalls erneut gemessen und falls keine Markierung mehr vorhanden ist neu abgemarkt.

Bearbeitung der Daten im Innendienst

Zur Verarbeitung der Daten stehen FLURI und GeoGraf zur Verfügung. Mit diesen Programmen werden neue Punkte und entstehende Flächenunterschiede ermittelt, um die erforderlichen Geldausgleiche festlegen zu können. Verzichte auf Landabfindung nach §52 FlurbG sind bereits im Vorhinein berechnet worden, damit die freie Fläche bei der Berechnung der neuen Grenzen miteingebunden werden kann.

Planvorlage

Der Flurbereinigungsplan wird öffentlich bekannt gegeben. Hierbei wird er zur öffentlichen Einsicht für jeden Teilnehmer ausgelegt.

Widerspruch

Zwei Wochen nach Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans besteht die Möglichkeit Widerspruch einzulegen. Die Flurbereinigungsbehörde ist zuständig, allen Widersprüche Abhilfe zu leisten. Sollte dies nicht gelingen, wird der Widerspruch an die Oberste-Flurbereinigungsbehörde weitergegeben.

4 Fallbeispiele

4.1 Beispiel 1: Flurstücksgrenze schneidet Gebäude



Abbildung 2: Alte (blau) und neue (rot) Grenze

Beschreibung des Sachverhalts:

Die blauen Linien definieren die alte Grenze, die durch zwei Wohnhäuser läuft. In dem Urgebäude auf Flurstück 20 wohnen die Eltern des Sohnes, der an dieses Gebäude auf Flurstück 21 angebaut hat. Ein Teil des Anbaus liegt allerdings auf dem Grundstück der Eltern. Die beiden Flurstücke haben eine gemeinsame Fläche von 1688m^2 .

Bei der Planung der neuen roten Grenze wurde darauf geachtet, dass der neue Anbau von dem Urgebäude abgetrennt ist, sodass die Gebäude nach Besitzstand geteilt sind. Außerdem werden durch den neuen Verlauf alle Grenzabstände nach §7 LBO eingehalten. Hierbei handelt es sich um unterschiedliche Landesverordnungen, daher sind Abweichungen zu anderen Bundesländern möglich.

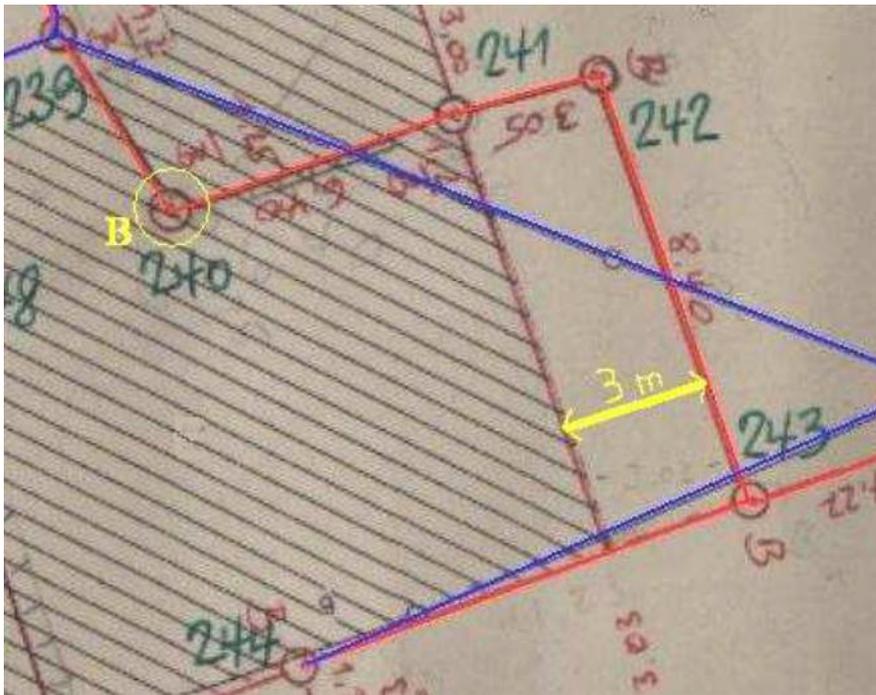


Abbildung 3: Grenzabstand und Abmarkung in Beispiel 1

Zur Abgrenzung der beiden Wohnblöcke dient ein Bolzen, der im Boden des Kellers platziert wurde. Laut §17 SVerKatG Saarland ist der neue Grenzpunkt abzumarken. Ein Verzicht der Abmarkung ist nur möglich, wenn alle angrenzenden Eigentümer zustimmen. Hierbei stellt sich die Frage, ob eine Abmarkung zwischen Eltern und Sohn oder zukünftigen Eigentümern notwendig ist. Durch ein Abmarkungsgebot, bei dem die Entscheidung der Flurbereinigungsbehörde obliegt, könnte auf den Bolzen im Gebäudekeller verzichtet werden, da es sich um einen Raum mit gemeinsamer Nutzung handelt muss dort keine genaue Grenze angezeigt werden.

4.2 Beispiel 2: Erschließung von Baulücken



Abbildung 5: Foto zu Beispiel 2

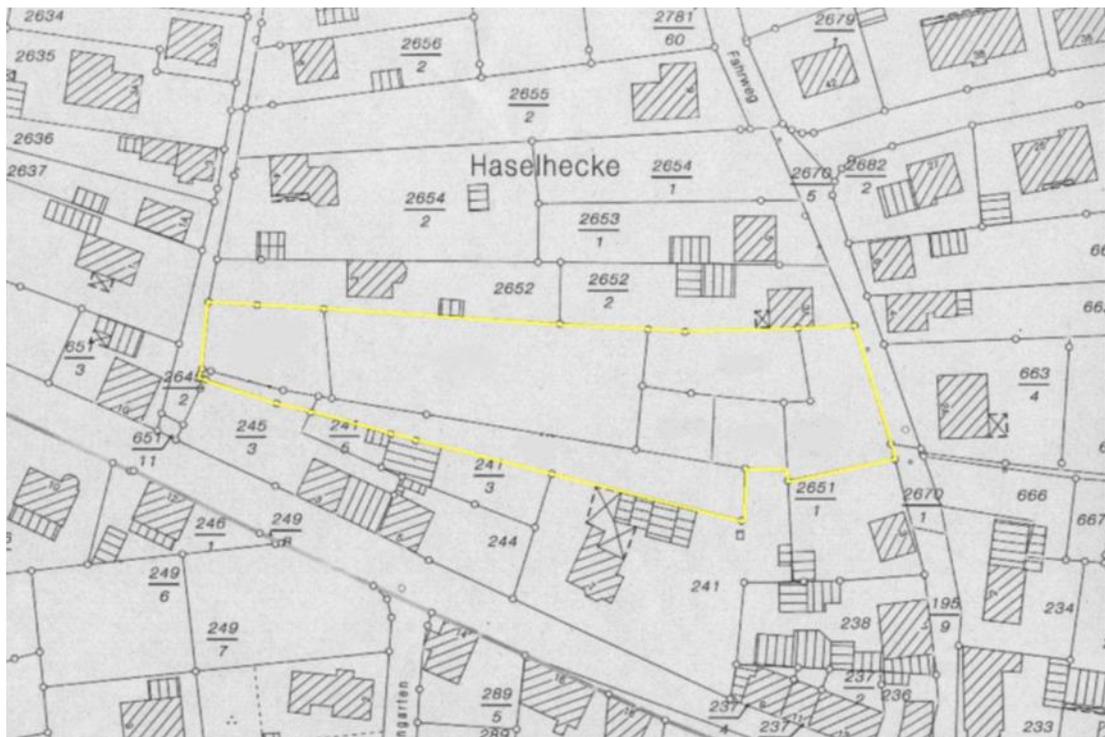


Abbildung 4: Brachland (gelb umrandet)

Beschreibung des Sachverhalts:

Der gelb umrandete Bereich umfasst eine Fläche von 3500m². Die gesamte Fläche ist in dem Besitz von drei Teilnehmern, welche die Fläche als Brachland halten. Die Fläche ist deklariert als Grünwiese. Baugrundstücke müssen mit einem Weg erschlossen sein und sich in das Landschaftsbild der Umgebung einbringen (§ 4 und § 5 LBO 2004). Aus den 3500m² können durch Flächenabzug einer kleinen Straße 6 Bauplätze erschlossen werden. Der Neuschnitt wird in der Karte in Rot dargestellt. Jeder der drei Teilnehmer kann mit einem Bauplatz und gegebenenfalls einem Geldausgleich abgefunden werden. Dadurch stehen der Flurbereinigungsbehörde drei freie Bauplätze zur Verfügung, die in das Verfahren eingebracht werden. Die neuen Flurstücke werden mit Grenzsteinen abgemarkt.



Abbildung 6: Neue Einteilung der Baugrundstücke

4.3 Überbaute Mauer

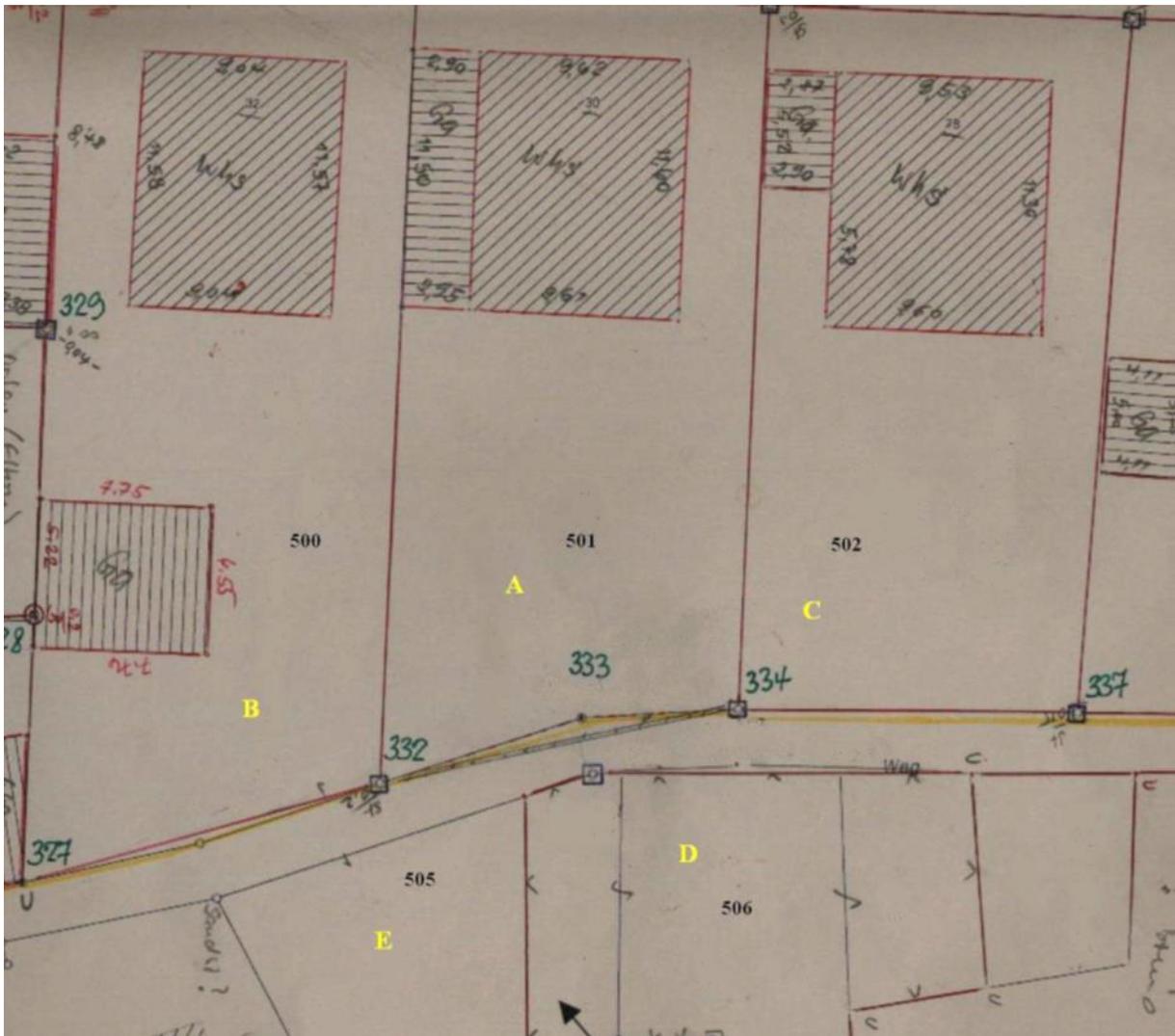


Abbildung 7: Überbaute Mauer

Beschreibung des Sachverhalts:

Der Eigentümer A des Flurstücks 501 hat zwischen den Grenzpunkte 332 und 334 eine Mauer errichtet. Durch das Auslassen des Eckpunktes 333 verkleinert sich der angrenzende Weg deutlich. Die Gemeinde, welche Eigentümer des Weges ist, ist nicht bereit die Fläche des Überbaus abzugeben. Umliegende Eigentümer und Gemeinde bestehen auf den Umbau der Mauer, zurück auf die eigentliche Flurstücksgrenze. Nach §1004 BGB kann die Gemeinde die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen, da bei einem Zaun keine Duldungspflicht nach §912 BGB vorliegt.

Die Gemeinde gibt den Teil des Weges nicht ab, daher besteht für Eigentümer A keine Möglichkeit einen Geldausgleich zu zahlen, um die Fläche weiterhin zu nutzen.



Abbildung 8: Foto zu Beispiel 3

4.4 Beispiel 4: Überbauten

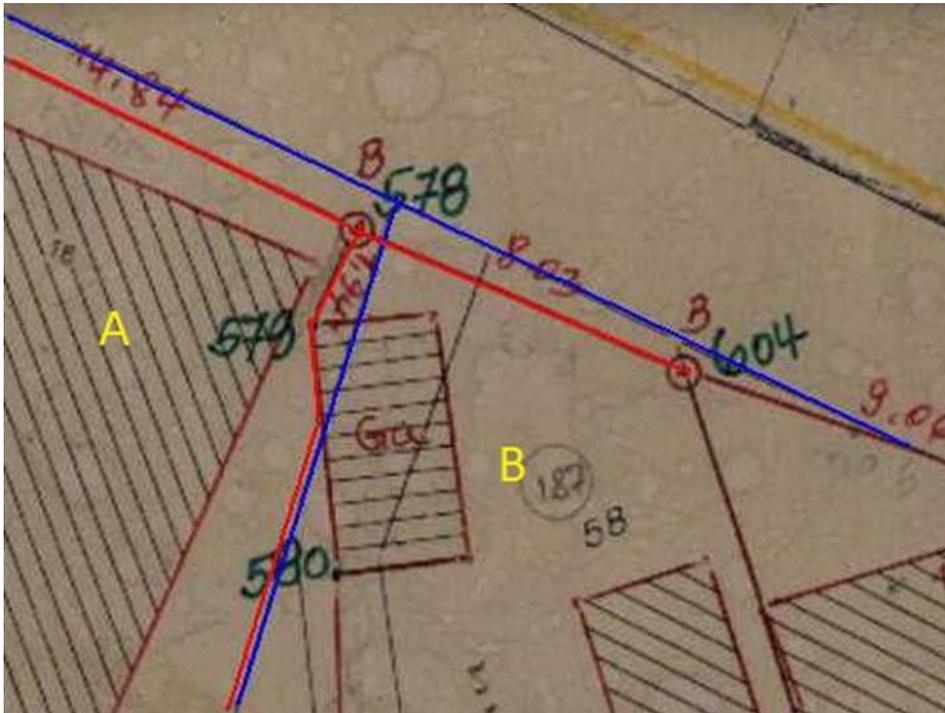


Abbildung 9: Alte (blau) und neue (rot) Flurstücksgrenze

Beschreibung des Sachverhalts:

Auf dem Riss ist der Überbau einer Garage, auf das benachbarte Grundstück zu sehen. Die Garage wurde vor 25 Jahre errichtet und kann nicht mehr rechtlich angefochten werden. Dementsprechend ist Eigentümer A zur Duldung verpflichtet (§ 912 BGB 1900).

Im weiteren Vorgehen wird die neue Grenze so gelegt, dass kein Überbau mehr vorliegt. Der Eigentümer der Garage muss folglich einen Geldausgleich leisten, da sich sein Flurstück flächenmäßig vergrößert hat. Es wird nun versucht Eigentümer A mit Land von gleichem Wert abzufinden.

Sollte dies nicht gelingen wird er mit dem monetären Wert abgefunden, den Eigentümer B zahlen musste.

„§ 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.“ (§ 912 BGB 1900)

4.5 Beispiel 5: Masselandverteilung



Abbildung 10: Teilung des rot umrandeten Flurstücks

Beschreibung des Sachverhalts:

Die TG hatte das Flurstück 831/96 angekauft. Es umfasst eine Fläche von 905m² und ist nur von Wiesen bewachsen. Im ersten Schritt wurde mithilfe des Landesentwicklungsplan geprüft, ob es sich bei dieser Fläche um Bauerwartungsland handelt. Dies muss geschehen,

da der Bodenwert im Vergleich zur Grünwiese deutlich höher ist. Es wurde festgestellt, dass es sich bei diesem Flurstück nicht um Bauerwartungsland handelt. Dadurch kann das Grundstück für den Preis einer Grünwiese abgegeben werden.

Rechtlich gesehen kann kein Teilnehmer einen Anspruch auf Masseland stellen. Somit obliegt die Verteilung dem Projektingenieur (§ 54 FlurbG 2008, Abs. 2 Rn. 6). Da es sich um Brachland handelt, wurden die direkten Nachbarn angefragt, ob diese Ihre Gartenfläche erweitern möchten.

Das alte Flurstück wurde anschließend im Verlauf der Grenze zwischen Flurstück 96/5 und 96/6 geteilt, sodass beiden Teilnehmern jeweils eine neue Fläche zugewiesen werden konnte. Die entstandenen Grenzpunkte werden mit einem Grenzstein abgemarkt. Da die beiden Flächen unterschiedlich groß sind, müssen unterschiedliche Geldausgleiche gezahlt werden.

Die neuen Grenzpunkte müssen nun in einem Grenztermin verhandelt werden. Dazu werden alle angrenzenden Grundstückseigentümer und die Gemeinde geladen. Nach der Verhandlung sind die neu entstandenen Punkte rechtskräftig, können aber noch weitere 4 Woche angefochten werden.

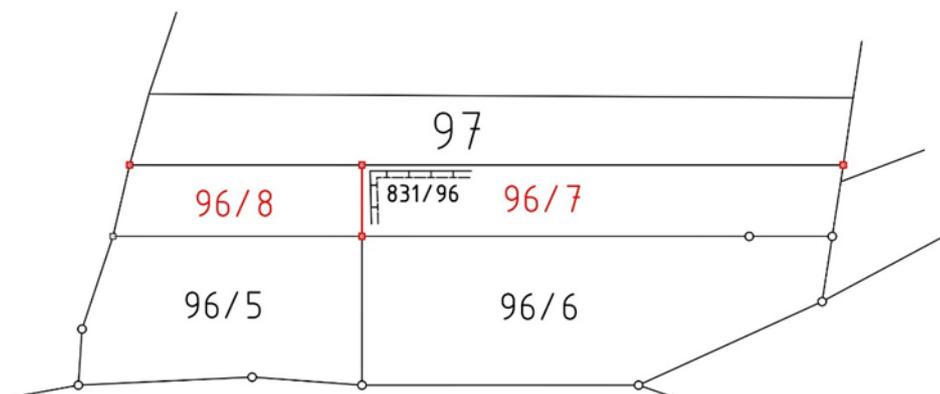


Abbildung 11: Riss zu Beispiel 5

Abbildung 11 zeigt den Verlauf der neuen Grenze, die das ehemalige Flurstück 831/96 teilt. Es entstehen die Flurstücke 96/7 und 96/8. Die Grundstücke wurden mit einer Fläche von 334,42 m² und 664,12 m² zugeteilt. Dies ergibt insgesamt eine Fläche von 978,54 m², was die zuvor eingetragene Fläche um 73,54 m² überschreitet. Dafür gibt es zwei Gründe. Zum einen wurde eine Teilfläche des Flurstücks 97 abgeschnitten, um eine bestehende Mauer in das neue Grundstück einzubinden. Die Grenze wurde der Örtlichkeit angepasst. Zum anderen besteht die Möglichkeit, dass die Flächenangabe des Grundbuches inkorrekt ist. Das Reichsgerichtsurteil vom 12.02.1910 besagt, dass die Fläche eines Grundstücks eine beschreibende Größe ist und nicht am öffentlichen Glauben teilnimmt. Das bedeutet, dass nach Neuvermessungen Differenzen in den Flächen auftreten können, sofern die alten Grenzzeichen in unveränderter Position genutzt worden sind. Die Flurstücksgrenzen zwischen 96/8 und 96/5, sowie die zwischen 96/7 und 96/6 sind praktisch überflüssig, da die Eigentümer jeweils dieselben sind. Es findet jedoch keine Verschmelzung statt, da 96/5 und 96/6 nicht Teil des Flurbereinigungsverfahrens sind.

4.6 Beispiel 6: Erschließung von Baulücken

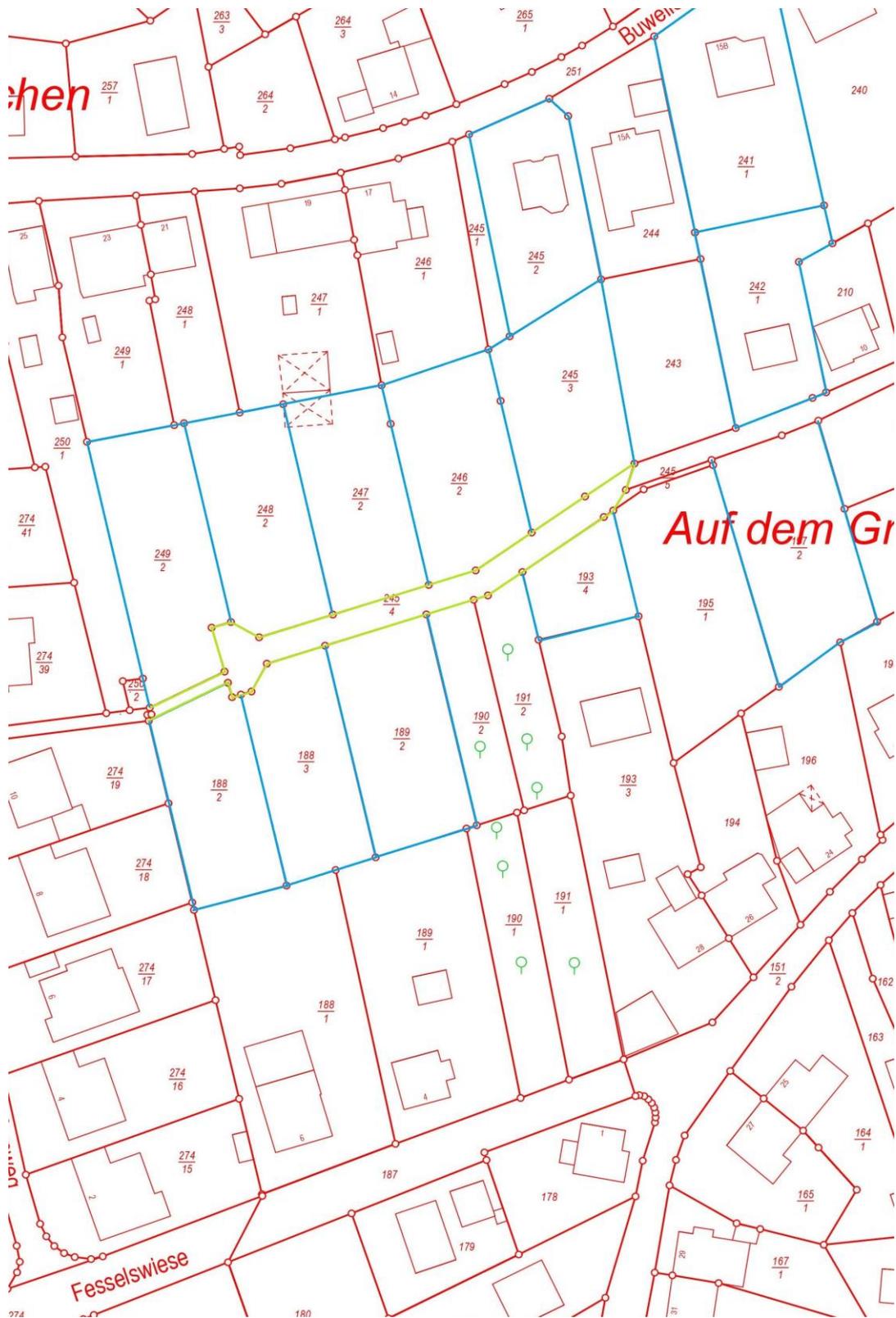


Abbildung 12: Erschließung von Baugrundstücken

Beschreibung des Sachverhalts:

Die Abbildung 12 zeigt den neuen Grenzverlaufs in einem Wohngebiet. Im Zuge der Ortslagenregulierung wurde aus einer Fläche ohne Nutzung erschlossenes Bauland. Der grün umrandete Weg, wurde zur Erfüllung der Anforderungen von §5 LBO gebaut. §5 LBO gibt vor, dass Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn sich durch eine Zuwegung erschlossen sind. Dies dient zur Sicherheit, da Einsatzfahrzeuge, wie die der Feuerwehr oder des Rettungsdienstes, einen Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen benötigen. Die blau umrandeten Flurstücke wurden alle im Zuge der Flurbereinigung neugestaltet. Sie wurden in ihrer Form und Größe dem Gelände angepasst und so angeordnet, dass die bestmögliche Nutzung gewährleistet wird. Dadurch konnte auf einer Fläche von 12500 m² 13 neue Baugrundstück bereitgestellt werden.



Abbildung 13: Orthophoto zu Beispiel 6

Beschreibung des Sachverhalts:

Gelbe Markierung:

Die gelben Markierungen verdeutlichen die Anpassung der Straße in den Kurven. Die Straßen waren zuvor gerade und eckig abgeschnitten, wie durch die schwarzen Grenzen zu sehen ist. Die neuen Grenzverläufe in den Kurvenbereichen mussten nicht im Innendienst berechnet werden, da die Straße bereits ausgebaut ist und somit alle erforderlichen Regelungen eingehalten sind. Aufgabe des Projektgenieures war es demnach den Straßenverlauf angepasst an die Örtlichkeit im Flurbereinigungsplan darzustellen.

Grüne Markierung:

An den grün markierten Stellen sind zwei besonders häufig vorkommende Aufgaben, in einer Ortslagenregulierung zu sehen. Diese sind Grenzbegradigungen, also überflüssige Grenzpunkte und Versätze in den Grenzen zu beseitigen und das Bereinigen von Bauten über die Flurstücksgrenze. Einerseits ist zu erkennen, dass Grenzbegradigungen durchgeführt worden sind. Dies erfolgt, um die Flurstücke bestmöglich zu formen. Es entstehen dementsprechend weniger Grenzpunkte, die abgemarkt werden müssen. Andererseits werden durch Grenzbegradigungen die Eigentumsverhältnisse zwischen Nachbarn vereinfacht, da es eine durchgezogene Linie ohne Abzweigungen gibt.

Lila Markierung:

Die lila Markierung beschreibt die Vergrößerung einer Straße. Hierbei liegt ebenso, wie bei den gelben Markierungen eine Anpassung an die Örtlichkeit vor. Die Veränderung erfolgte an einem Privatgrundstück und wurde bei der Vermessung der Grundstücksgrenze vorgenommen. Die nach §7 LBO einzuhaltenden Grenzabstände wurden durch die Vergrößerung der Straße weiterhin gewahrt. Der entstandene Flächenverlust des Privateigentümers wurde mit Geld ausgeglichen.

4.8 Beispiel 8: Wegebau

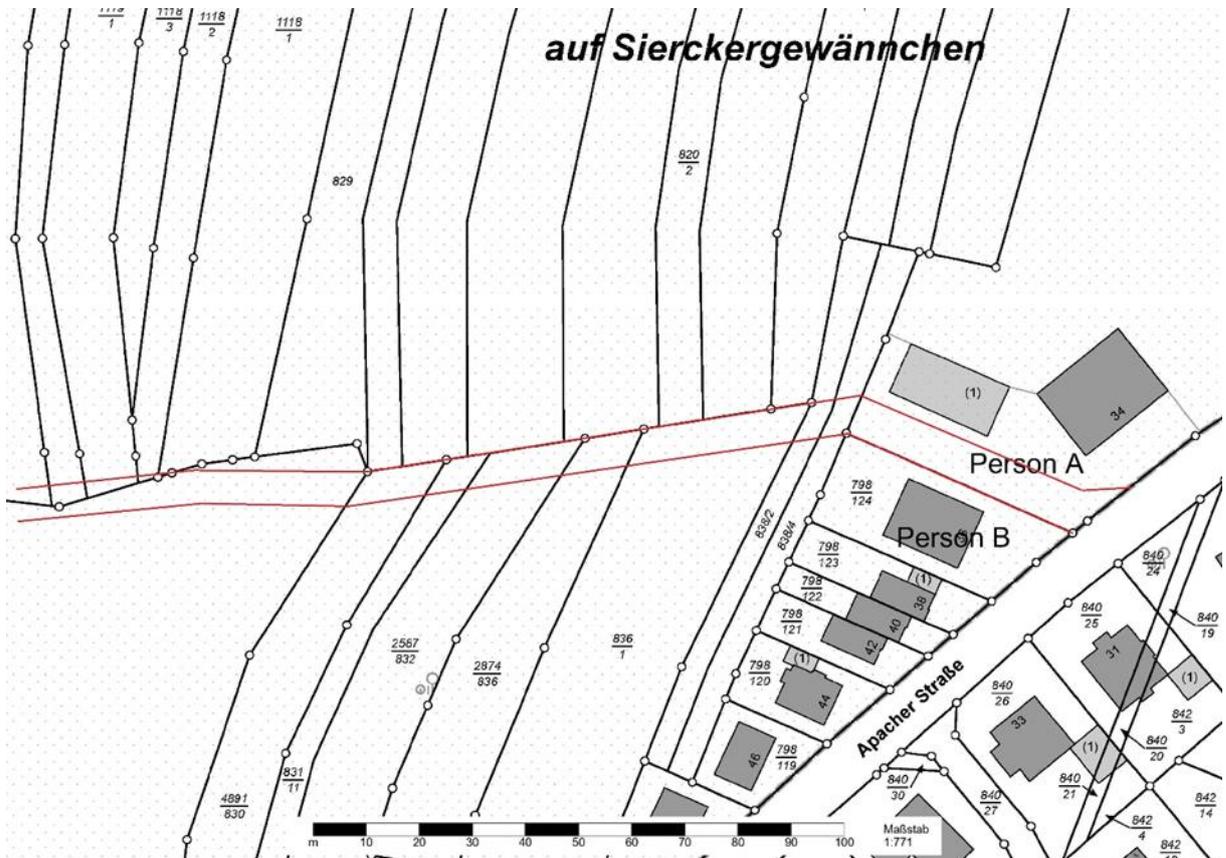


Abbildung 15: Katasterauszug mit eingezeichnetem Weg



Abbildung 16: Orthophoto vor dem Ausbau

Beschreibung des Sachverhalts:

Die roten Linien in Abbildung 15 stellen einen Weg dar, der an einer Bundesstraße beginnt und in eine Wohnsiedlung mündet. Die neue Zuwegung erstreckt sich über eine Länge von 600m und liegt zwischen einer Bundesstraße und einer Straße in Ortslage. Rund um den Weg befinden sich freie Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung, sowie mit Sträuchern und Bäumen bewachsenes Gelände. Nach dem Kostenvoranschlag und der Überprüfung zur technischen Umsetzung, wurde der Weg mit Spurbahnplatten ausgebaut. Sowohl die technischen Voraussetzungen und die Wirtschaftlichkeit waren im Vergleich zur Ortbetonweise ausschlaggebend besser, vor allem, da zwischenzeitlich Steigungen von bis zu 18% erreicht werden, was bei der Ortbetonbauweise eine besonders anspruchsvolle Bauweise erfordert hätte. Der neue Weg besitzt eine Breite von 3,90m, wobei der Mittelstreifen zwischen den beiden 95cm breiten Spurbahnplatten 1,00m beträgt. Links und rechts der Platten wurde ein jeweils 50cm breites Bankett angelegt. Die Gradienten des Weges orientiert sich an dem vorhandenen Urgelände, jedoch liegt der Weg im Mittel 5-10cm über dem vorhandenen Gelände, um eine funktionierende Entwässerung über den Bankettbereich zu ermöglichen. Am Ausbaubeginn und Ausbauende, sowie in den Kurvenbereichen des Wirtschaftsweges wurden Allseitsrasenverbundsteine (40*60*12cm) verlegt.

Nach §39 FlurbG obliegt die Zuständigkeit für den Bau gemeinschaftlicher Anlagen, also Anlagen, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienen, der Teilnehmergeinschaft. Dementsprechend stellte die Teilnehmergeinschaft einen Auftrag zur Anlegung eines Wirtschaftsweges an ein Bauunternehmen. Der Ausbau des Wirtschaftsweges wurde an die Örtlichkeit, genauer an eine Mauer, die auf dem Flurstück steht und die zuvor befahrene Strecke angepasst. Im Zuge der Abmarkung wurde festgestellt, dass die letzte Spurbahnplatte auf dem benachbarten Grundstück liegt. Problematisch war, dass mit diesem Eigentümer (Person B) keine Verhandlungen stattgefunden haben, da der gegenüberliegenden Eigentümer (Person A) bereit war 180m² seiner Fläche abzugeben.

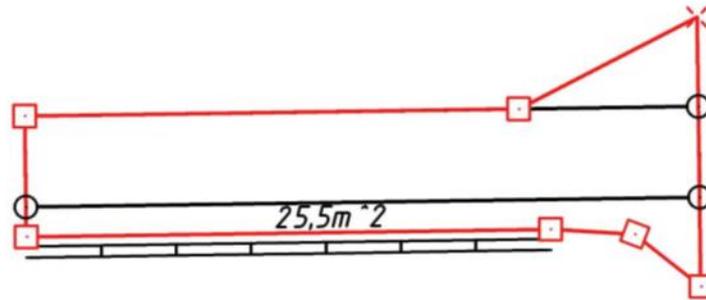


Abbildung 17: Riss mit dem neuen Grenzverlauf

Die roten Linien sind die neuen, der Örtlichkeit angepassten Grenzen. Die schwarzen Linien beschreiben die alte Grenze. Es ist deutlich zu sehen, dass der neue Weg die Flurstücksgrenze überbaut und somit ein Flächenverlust für den Eigentümer vorliegt. Aufgrund der stark steigenden Grundstückspreise werden Landabzüge bestmöglich vermieden. Bei diesem Grundstück liegt der Preis zurzeit bei 180€/m², wobei in Bereichen des Gemeindezentrums die Preise bei bis zu 600€/m² liegen. Um Gespräche mit dem Eigentümer führen zu können, wurde der mögliche neue Grenzverlauf vermessen, um die überbaute Fläche festzustellen. Danach wurden mit dem Eigentümer B Verhandlungen geführt, hierbei konnte ihm die Abfindung von 4590€ vorgestellt werden. Nach Einverständnis des Eigentümers konnte die neue Grenze mit der Vermarkungsart Rohr mit Kappe abgemarkt werden. Auch hier stellt sich die Frage, ob jede Abmarkung nötig gewesen wäre. Einer der neuen Grenzpunkte liegt zwischen den Allseitsrasenverbundsteinen und wird definitiv überfahren. Gäbe es hier Abmarkungsgebot mit der Entscheidungsmacht des Projektengineures, hätte die Abmarkung weggelassen werden können, da davon auszugehen ist, dass sie nicht lange hält.



Abbildung 18: Orthophoto nach dem Ausbau

Erbes und der Einsatz der Dorfgemeinschaft untrüglich zur Verbesserung des Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnis beiträgt. Außerdem stärkt es den Zusammenhalt und das ehrenamtliche Engagement der Bevölkerung. Die Gemeinde bietet nun eine Anlaufstelle für die Einwohner, die auch von Wanderern, die einen der vielen umliegenden Wanderwege gehen, viel genutzt wird.

Es wurden Umbaumaßnahmen im Keller- als auch im Erdgeschoss durchgeführt. Dazu zählen zum Beispiel: Die Schaffung von einer Heimat- und Vermarktungstube mit Sitzmöglichkeiten, von Sanitären Anlagen, Ausschankmöglichkeiten, einer Kühlzelle und einer Küchenzeile sowie der Einbau neuer Heizanlagen.

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 510.000€. Die Flurbereinigung hat sich an der Dorferneuerungsmaßnahme mit 350.000€ beteiligt. Hiervon entfielen auf Bund und Land (GAK) 195.000€.



Abbildung 20: Foto zu Beispiel 9

4.10 Beispiel 10: Verzicht auf Landabfindung



Abbildung 21: Katastrerauszug zu Beispiel 10

Beschreibung des Sachverhalts:

Abbildung 22 zeigt den Katasterauszug einer Wohngegend. Die gelb umrandete Fläche besteht aus drei einzelnen Flurstücken. Es handelt sich um Gehölz. Alle drei Flurstücke gehörten einem Eigentümer, der sich im Zuge der Flurbereinigung auf §52 FlurbG „Verzicht auf Landabfindung“ beruft. „Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden.“ (§ 52 FlurbG 2008, Abs. 1). Er gab Flurstück 810/1, 812/1 und 1144/811 mit einer Gesamtfläche von 2688 m² ab.

Da es sich laut LEP nicht um Bauerwartungsland handelt, wurden die umliegenden Anwohner angefragt, ihre Fläche zu erweitern. Die Eigentümer der blau umrandeten Grundstücke wollten ihre Gartenfläche vergrößern.

Beide Eigentümer besaßen weitere Flurstücke im Flurbereinigungsgebiet, die sie ohne wirtschaftlichen Aspekt nutzten. Dementsprechend umgingen sie einen Kauf der neuen Fläche, indem sie einen Tausch durchführten. Sie gaben Fläche aus ihrem Besitz ab und bekamen die Erweiterung des Gartens, ohne einen Abfindungsbetrag zu zahlen.

Die Flurstücke wurden an den bereits bestehenden Knickpunkten, welche rot markiert sind, geteilt und mit Grenzsteinen abgemarkt. Die entstandenen Flurstücke wurden anschließend so vereinigt, dass jeder der beiden Eigentümer eine zusammenhängende Fläche erhielt.

4.11 Beispiel 11: Gewässerrenaturierung

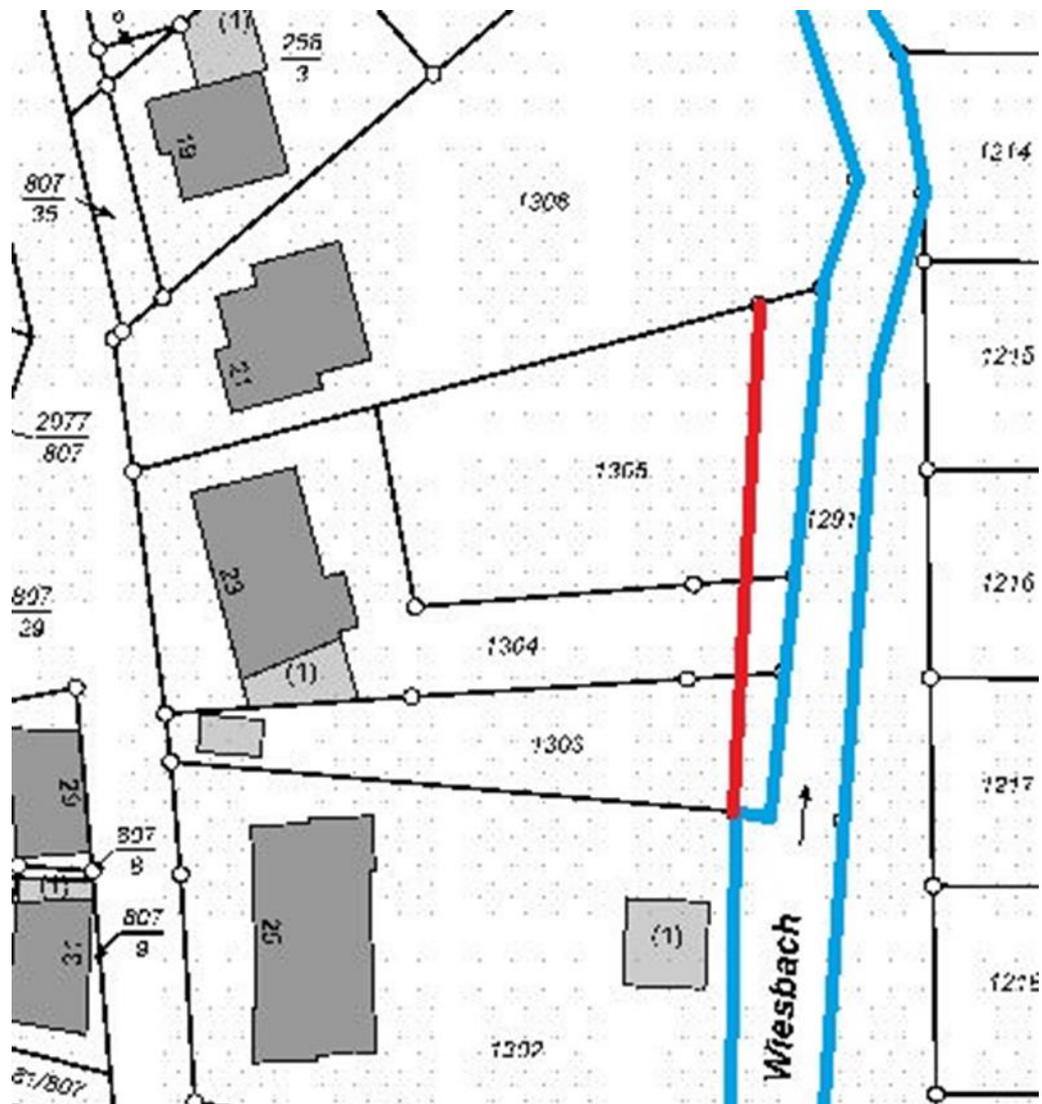


Abbildung 22: Katasterauszug mit alter (blau) und neuer (rot) Grenze

Beschreibung des Sachverhalts:

Die blauen Linien definieren den ursprünglichen Bachlauf der Wiesbach. Durch eine vorzunehmende Gewässerrenaturierung hat sich der Grenzverlauf geändert und wurde im Rahmen des Verfahrens angepasst.

Die Erweiterung der Bachbreite führt zur Verkleinerung der umliegenden Flurstücksflächen. Die neue Grenze der Flurstücke wurde um bis zu 20 m versetzt. Diese Entfernung bietet dem Gewässer ausreichend Platz, um eine natürliche Fließbahn zu erlangen.

Die neuen Grenzpunkte wurden mit Grenzsteinen abgemarkt und koordiniert.

Die Eigentümer der Flurstücke 1303, 1304 und 1305 wurden mit einem entsprechenden Geldausgleich für ihren Flächenverlust abgefunden.

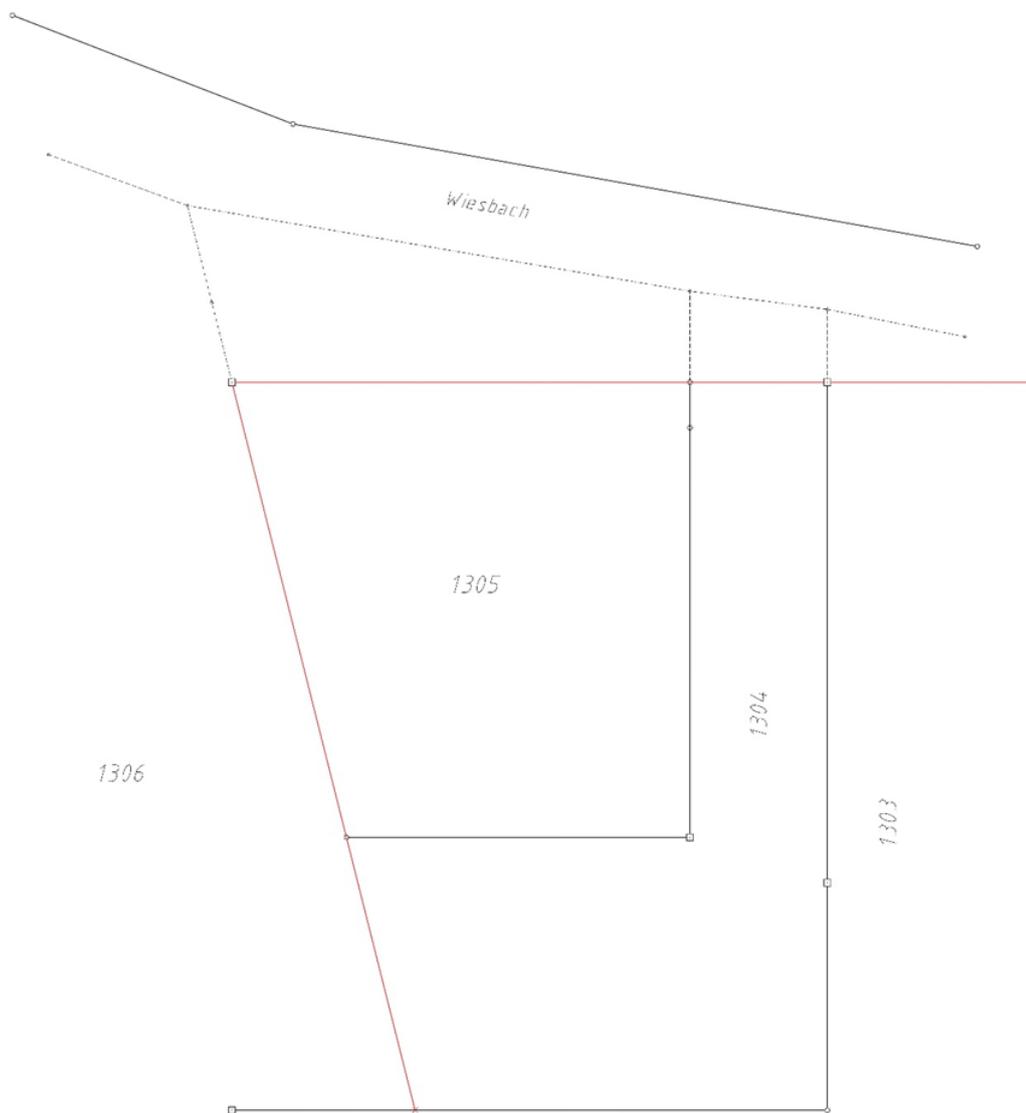


Abbildung 23: Riss zu Beispiel 11

Beschreibung des Sachverhalts:

Die blauen Linien umranden die jetzigen Flurstücke 700 und 701, die zusammen eine Fläche von 713 m² bemessen. Die Fläche wurde unter den beiden Eigentümern in einem Verhältnis von 1/3 für Eigentümer B und 2/3 für Eigentümer M aufgeteilt.

„Zum Flurbereinigungsgebiet gehörende Grundstücke, die nach altem Herkommen in gemeinschaftlichem Eigentum stehen, können geteilt werden.“ (§ 48 FlurbG 2008, Abs. 1)

Die beiden Eigentümer nutzen die Fläche nicht gemeinschaftlich und haben einen Zaun zur Trennung aufgebaut. Um die Nutzung für Eigentümer B zu gewährleisten, muss ein Wegerecht eingetragen werden, da er sein Flurstück ansonsten nicht betreten kann. Eigentümer M hat über die anliegende Straße Zugang zu seinem Teil des Flurstücks.

Nach Berechnung der neuen roten Grenze, die die Fläche zu 1/3 und 2/3 teilt, konnten die neuen Grenzpunkte vermessen und mit einem Grenzstein abgemarkt werden.

4.13 Beispiel 13: Abwasserentsorgung

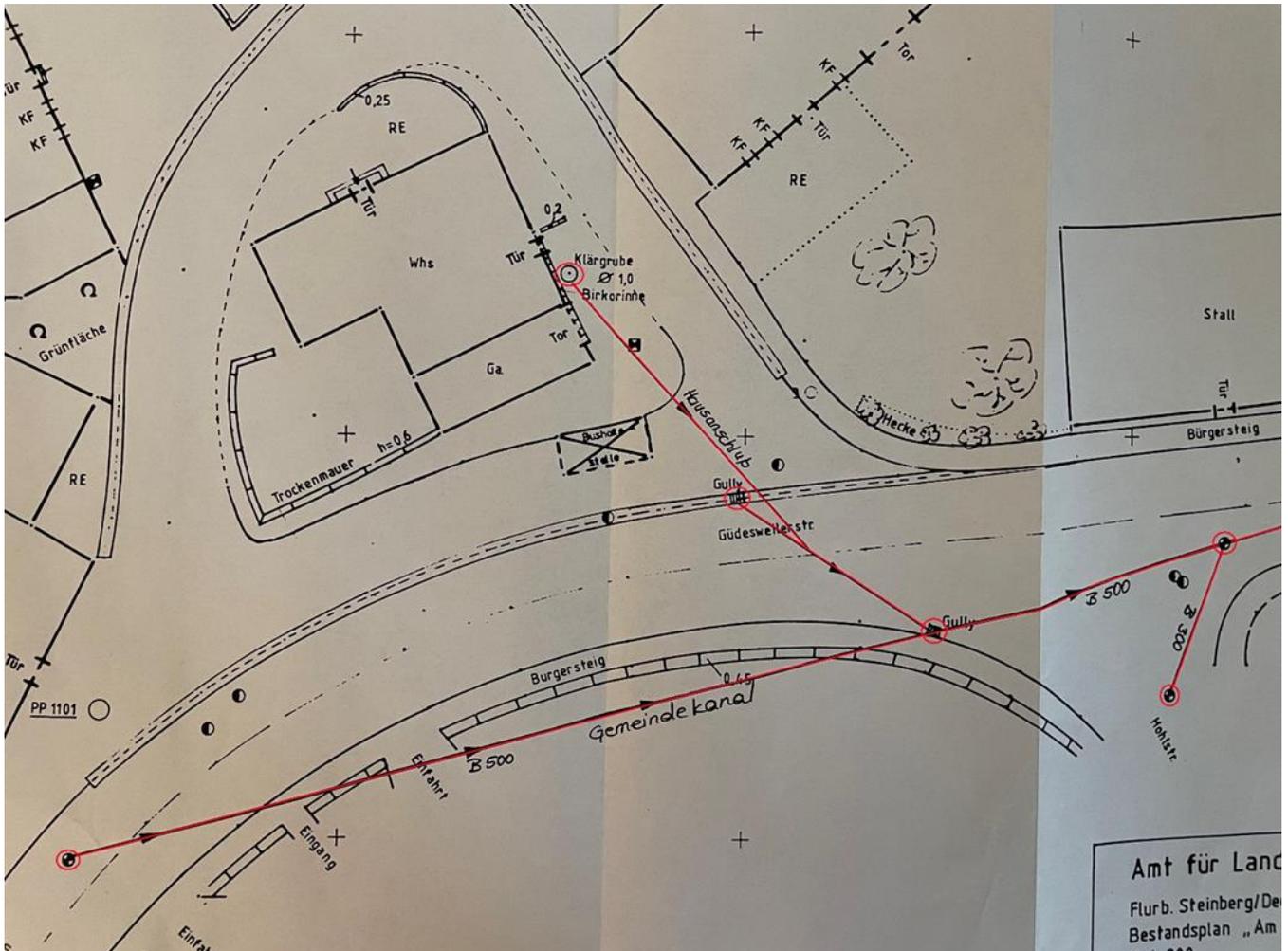


Abbildung 25: Verlauf des Mischwasserkanals

Beschreibung des Sachverhalts:

Im Zusammenhang der Neugestaltung des „Am Kapellchen“ bestand die Möglichkeit, die bislang unbefriedigend gelöste Abwasserentsorgung in diesem Bereich durch die Neuverlegung eines Mischwasserkanals zu bereinigen. An diesem Kanal können sowohl die Anschlussleitungen der anliegenden Gebäude als auch die Straßenentwässerungsanlagen angeschlossen werden.

Für den Anschluss an den rot markierten Gemeindekanal, wird insgesamt 60 lfdm der Dimension DN 250 genutzt.

Der Auftrag der Maßnahme wurde öffentlich ausgeschrieben und an den wirtschaftlichsten Bieter erteilt.

4.14 Beispiel 14: Anpassung an die tatsächliche Nutzung

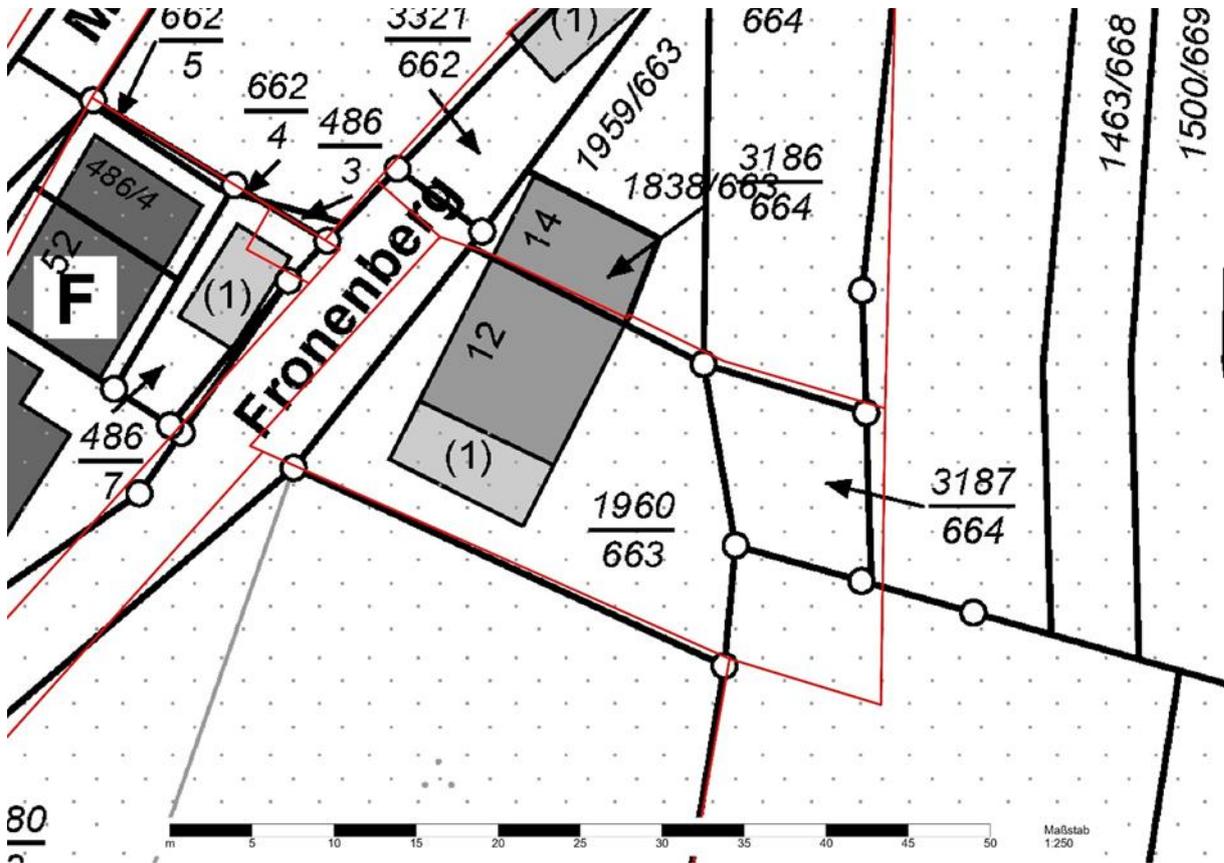


Abbildung 26: Riss mit alter (schwarz) und neuer (rot) Grenze

Beschreibung des Sachverhalts:

Auf der Abbildung zu sehen ist der Verlauf der neuen Grenze (in Rot dargestellt). In diesem Fall wurde der Straßenverlauf an die Örtlichkeit angepasst. Es ist deutlich zu sehen, dass die Straße schmaler geworden ist. Da es sich um eine kleine Sackgasse handelt, in der nur zwei Wohngebäude stehen, ist die Straße mit einem abgesenkten Bürgersteig versehen. Im Laufe der Zeit hatte der Eigentümer des Flurstücks 1960/663, den Bordstein als Einfahrt genutzt. Somit konnte er direkt vor seinem Haus parken.

Da es keine gesetzlichen Regelungen für die Breite des Bürgersteigs gibt, außer die Mindestanforderung von 0,50 m, wurde bei der Ortslagenregulierung der Bürgersteig verkleinert, sodass der Eigentümer eine Einfahrt auf seinem Flurstück hat. Sowohl Bürgersteig als auch Straße sind weiterhin breit genug für einen sichereren Verkehr. Im weiteren Verlauf wurde am gleichen Flurstück eine Grenzbegradigung durchgeführt, sowie eine Vereinigung der Flurstücke 1960/663 und 3187/664.

Für die Mehrabfindung, die der Eigentümer durch die Einfahrt und die Grenzbegradigung erhielt, musste er einen Geldausgleich zahlen.

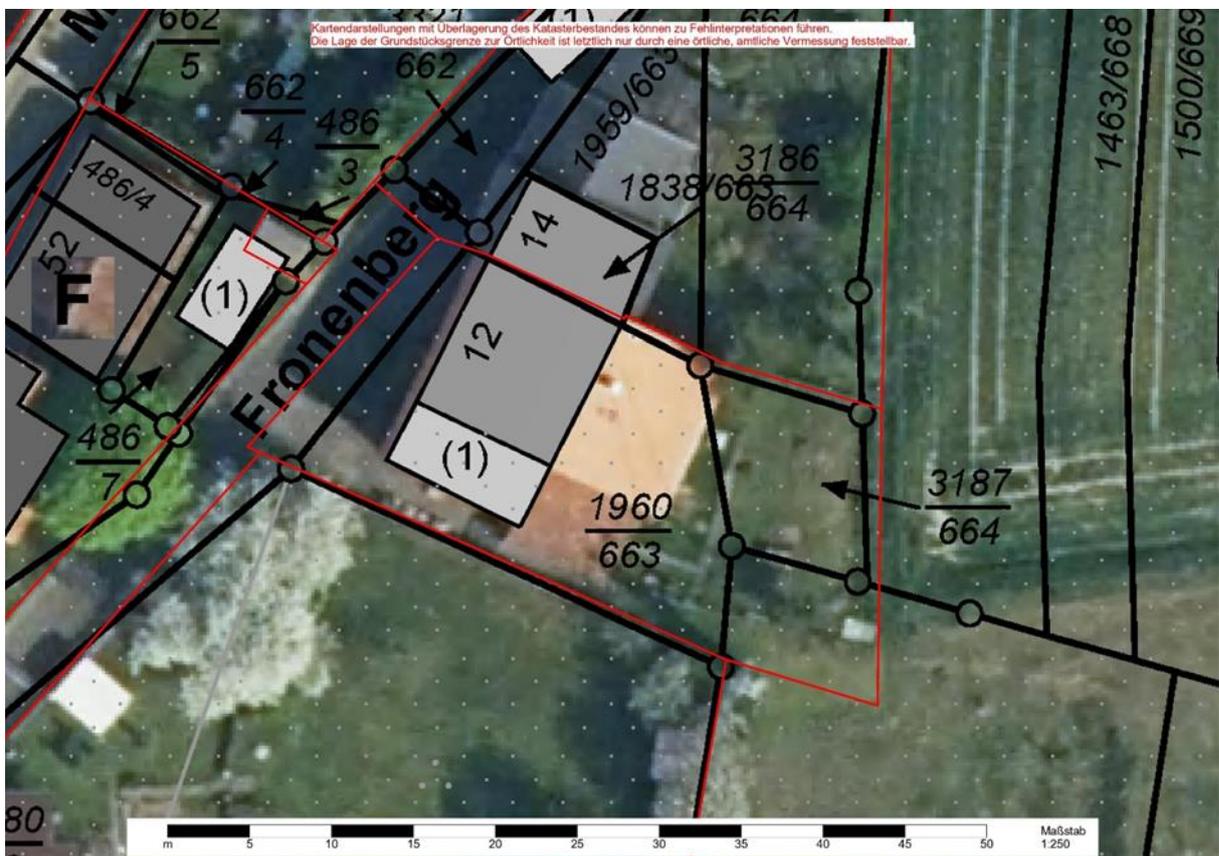


Abbildung 27: Orthophoto mit Grenzverlauf

4.15 Beispiel 15: Ehemaliger Weg

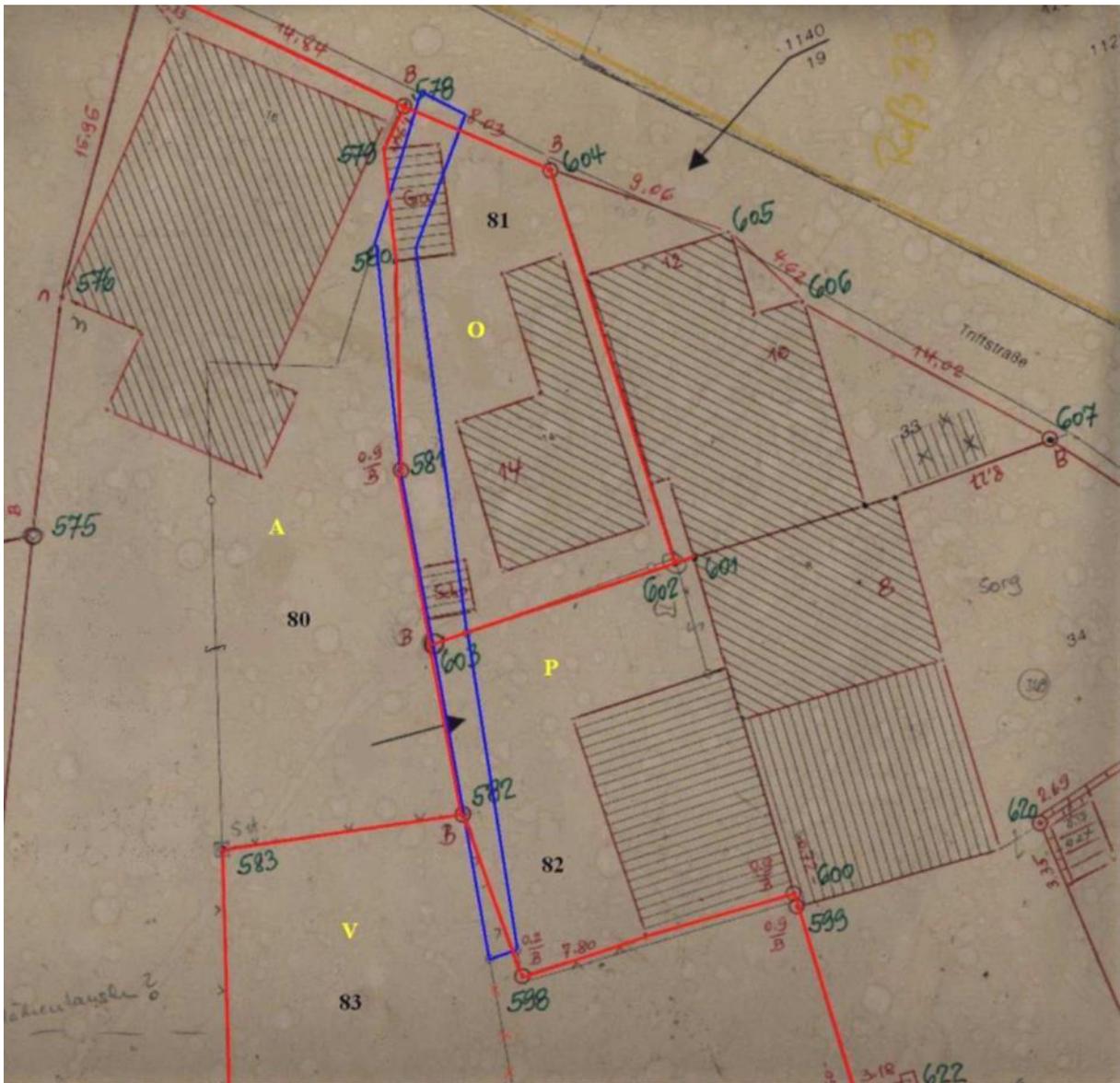


Abbildung 28: Riss mit alter (blau) und neuer (rot) Grenze

Beschreibung des Sachverhalts:

Blau eingezeichnet ist ein gemeinschaftlich genutzter Privatweg der Flurstücke 80, 81, 82 und 83. Das im Kataster noch vorhandene Wegeflurstück wird jedoch nicht mehr entsprechend seiner ursprünglichen Funktion genutzt. Der Weg ist von Garagen oder Mauern überbaut worden. Da keiner der Eigentümer auf den Weg bestand, wurde er flächenmäßig aufgeteilt (§ 48 FlurbG 2008).

Der Weg umfasst eine Fläche von 70 m², die mit jeweils 1/6 an Eigentümer A und V sowie mit jeweils 1/3 an die Eigentümer P und O verteilt wurde. Die errechneten Flächen wurden mit der tatsächlichen Flächennutzung des Weges verglichen. Anfallende Mehr- oder Mindererausweisungen wurden unter den Beteiligten ausgeglichen.

Die neuen Grenzpunkte wurden mit Mauerbolzen und Nägeln abgemarkt und koordiniert.



Abbildung 29: Foto zu Beispiel 15 (Blick von der Straße)

5 Organisatorische und wirtschaftliche Gesichtspunkte

Besonders beachtenswert für die Flurbereinigungsbehörde ist die Organisation, die das Verfahren möglichst unkompliziert gestaltet. Hervorzuheben ist hier die Vorplanung im Innendienst, die Verhandlungen mit Teilnehmern und Kommunen und der vermessungstechnische Außendienst.

5.1 Vermessungstechnischer Außendienst

Die Abteilung 5 des LVGL stellt ein Team aus 50 Bediensteten. Sie besteht aus einem Abteilungsleiter und drei Sachgebietsleitern. Zurzeit laufen 16 Flurbereinigungsverfahren, an denen insgesamt 10 Projektingenieure tätig sind. Die 10 Projektingenieure, unter denen sich ein Agraringenieur befindet, werden durch 15 Mitarbeiter unterstützt, die für innendienstliche Bearbeitungen zuständig sind. Weitere Unterstützung erfolgt durch Landschaftspfleger und Bauingenieure.

Die Planung des Außendienstes obliegt dem Projektingenieur. Die Abstimmung erfolgt über ein Fahrtenbuch, in das sich jeder eintragen muss. Sollte kein Fahrzeug zur Verfügung stehen, besteht die Möglichkeit den eigenen PKW zu nutzen. Die gefahrenen Kilometer werden zurückerstattet. Abgesehen von den Projektingenieuren sind weitere vier Mitarbeiter im Außendienst tätig, die den Ingenieur unterstützen und nach Absprache auch eigenständig messen.

5.2 Ausstattung der Abteilung Landentwicklung

5.2.1 Leica GNSS GS 16

Zur Durchführung von GPS-Messungen wird der GS16 Empfänger genutzt. Es handelt sich um das Vorgängermodell des GS18. Dementsprechend hat es keinen eigenen Kompensator. Das bedeutet, es kann keine Neigung ausgleichen und muss zur Durchführung einer Messung lotrecht aufgestellt werden. Das neue GS 18 dagegen besitzt einen IMU (Inertial Micro Unit), die in die GNSS-Antenne integriert ist. Die IMU misst Neigungs- und Rich-

tungswerte, welche mit den GNSS verbunden werden (Leica Geosystem). Das führt dazu, dass das GS18 in schiefer Lage hochgenau messen kann, was eine Aufnahme von Punkten ermöglicht, die mit dem GS 12 nicht mehr messbar wären. Der Aufbau und die Stationierung eines Tachymeters würden erspart bleiben.

Vorteile:

- Hochgenaue Messung
- Einfache Bedienung
- Keine Stationierung
- Rechnen ist auf dem Controller möglich

Nachteile:

- Preis
- Kein Kompensator
- Schneller Qualitätsverlust bei Mehrwegeeffekt oder Abschattung

5.2.2 Leica TS 15

Der TS 15 bringt im Vergleich zu dem neusten Modell TS Viva 16 keine Beeinträchtigungen bei den Vermessungsarbeiten mit sich. Die Totalstation wird verwendet, wenn Punkte nicht mit dem GNSS Empfänger aufgenommen werden können. Dazu zählen beispielsweise Gebäudeecken oder Punkte im Gebüsch oder Bäumen. Die Totalstation bietet eine elektronische Zieleinweishilfe (EGL), die bei der Absteckung von bereits vorhandenen Koordinaten in die entsprechende Richtung dreht. Dies erleichtert die Suche von neu gerechneten Grenzpunkten oder Grenzpunkten, deren Abmarkung nicht mehr vorhanden ist. Außerdem bietet der Tachymeter eine ATR (Automatic Target Recognition) (Leica Viva TS15 Datasheet). ATR bedeutet, dass der Reflektor automatisch erkannt wird. Der Tachymeter kann den Reflektor selbst suchen und verfolgen. Somit ist es möglich, mithilfe eines Controllers allein zu messen.

5.2.3 Fahrzeuge

Die Abteilung 5 des LVGL besitzt einen Messbus, der für den Vermessungstechnischen Außendienst ausgestattet ist. Dieser beinhaltet alle Utensilien, die im Außendienst gebraucht werden. Darüber hinaus wurde in mehreren Verfahren ein Bus durch die TG zur Verfügung gestellt, der im gleichen Maße wie der Messbus des LVGL ausgerüstet ist. Um nicht so leicht befahrbare Grundstücke zu erreichen, steht den Angestellten außerdem ein Geländewagen zur Verfügung. Handelt es sich um Treffen mit Beteiligten oder eine Anschauung vor Ort, steht ein weiteres Fahrzeug zur Nutzung bereit. Außerdem wird den Angestellten des LVGLs die Möglichkeit geboten, mit Ihrem eigenen PKW zu fahren und einen festgelegten Preis pro Kilometer zu erhalten.

5.2.4 GeoGraf

GeoGraf ist ein CAD Programm von HKK Datentechnik, das 1986 für vermessungstechnische Arbeiten entwickelt wurde. CAD (computer-aided Design) bedeutet computergestützt. Mithilfe von GeoGraf lassen sich technische Zeichnungen, die früher händisch getätigt wurden am Computer erledigen. Messdaten, wie zum Beispiel Punktkoordinaten können in das Programm importiert werden. Dadurch besteht die Möglichkeit neben dem Zeichnen auch zu rechnen. Um das Projekt übersichtlich zu gestalten, gibt es verschiedene Punktarten (bspw. Grenzstein, Gebäudepunkt oder Polygonpunkt), sowie Linienarten, Objekte und Schraffuren. Abgesehen von der Linienart lässt sich auch die Dicke und die Farbe beliebig anpassen. Das erleichtert die Unterscheidung zwischen alter und neuer Grenze. Die Option neue Punkte zu rechnen und die Größe einer Fläche abzufragen sorgt dafür, dass neue Grenzen, Bestandspläne und der Wege- und Gewässerplan im Innendienst gestaltet werden können.

5.3 BIM

„Building Information Modeling“ bezeichnet eine Planungsmethode im Bauwesen. Mit BIM lässt sich ein Gebäudekataster erstellen. Es handelt sich, um eine Informationsdatenbank rundum ein Bauwerk. Zudem werden physikalische und funktionelle Eigenschaften hinterlegt. Ziel ist es, alle projektrelevanten Informationen zu einem Bauwerk zu sichern und ständig abrufen zu können.

6 Dorfformen

Das Saarland bietet auf einer Fläche von 2.569,69 km² mehrere Dorfformen. Die Dorfform orientiert sich an den Flurstücksformen und der Bebauung der Dörfer. Anhand von vier Ortlagenregulierungen wird im Folgenden untersucht, welchen Einfluss die Dorfform auf das Flurbereinigungsverfahren hat.

6.1 Sehndorf

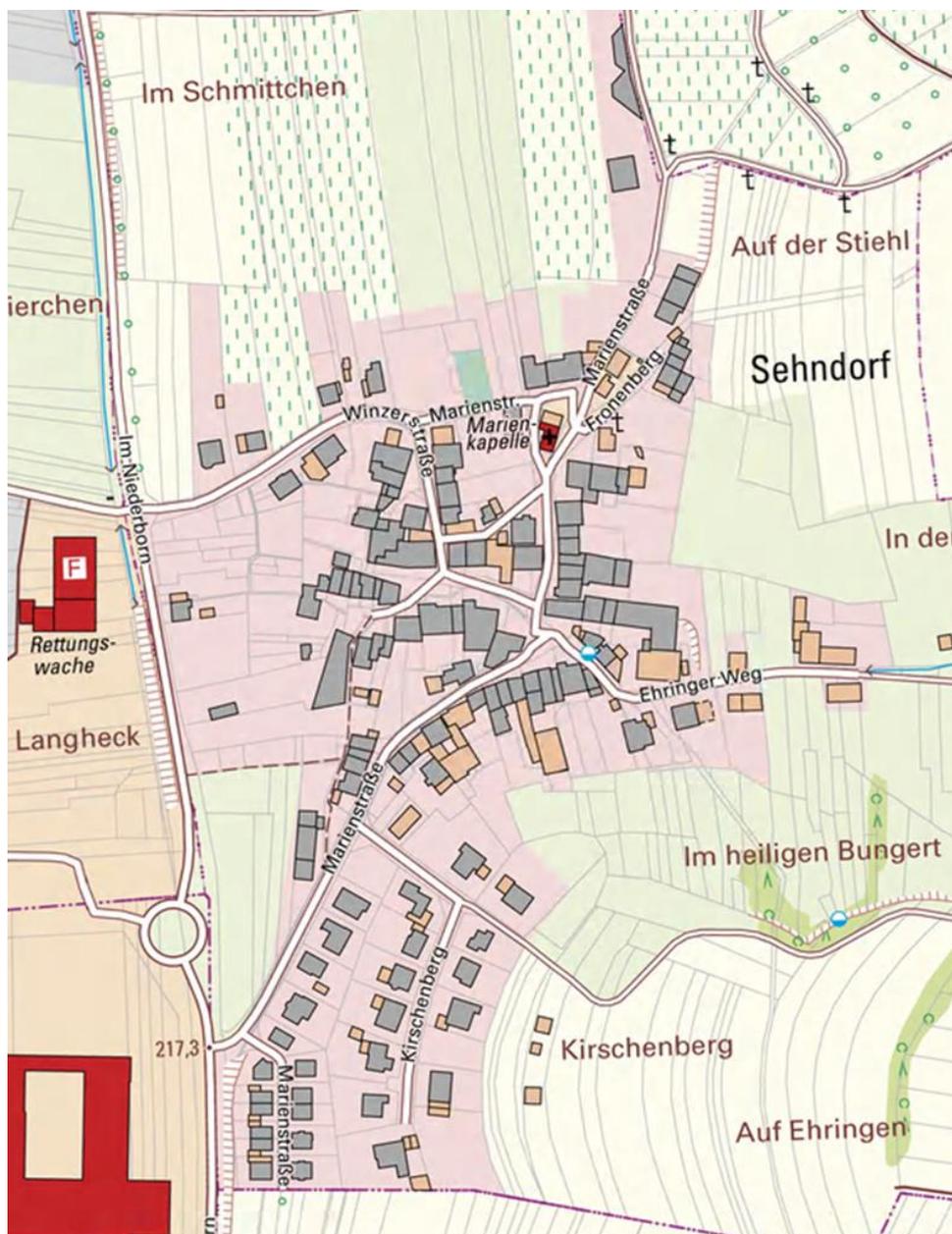


Abbildung 30: Kartenauszug Sehndorf

Es handelt sich hierbei um ein Kompaktdorf. Die Hauptstraße wurde dem Dorf angepasst, was ein Straßendorf ausschließt. Gut zu erkennen ist die sehr enge Bebauung. Im Dorfkern wurde jede freie Fläche genutzt und bebaut. Dies führt ebenfalls dazu, dass die Flurstücke unterschiedliche Größen und Formen haben, da freie Lücken aufgefüllt wurden. Die Straßen außerhalb der Ortsmitte sind Neubaugebiete, weshalb sie sich in ihrer Bebauung und der gleichen Grundstücksformen deutlich vom Rest des Dorfes abheben. Die kompakte Bauweise ist typisch für Winzerdörfer, da dort Platz sparend gebaut wurde, um möglichst viele Weinreben anpflanzen zu können.

6.2 Steinberg – Deckenhardt

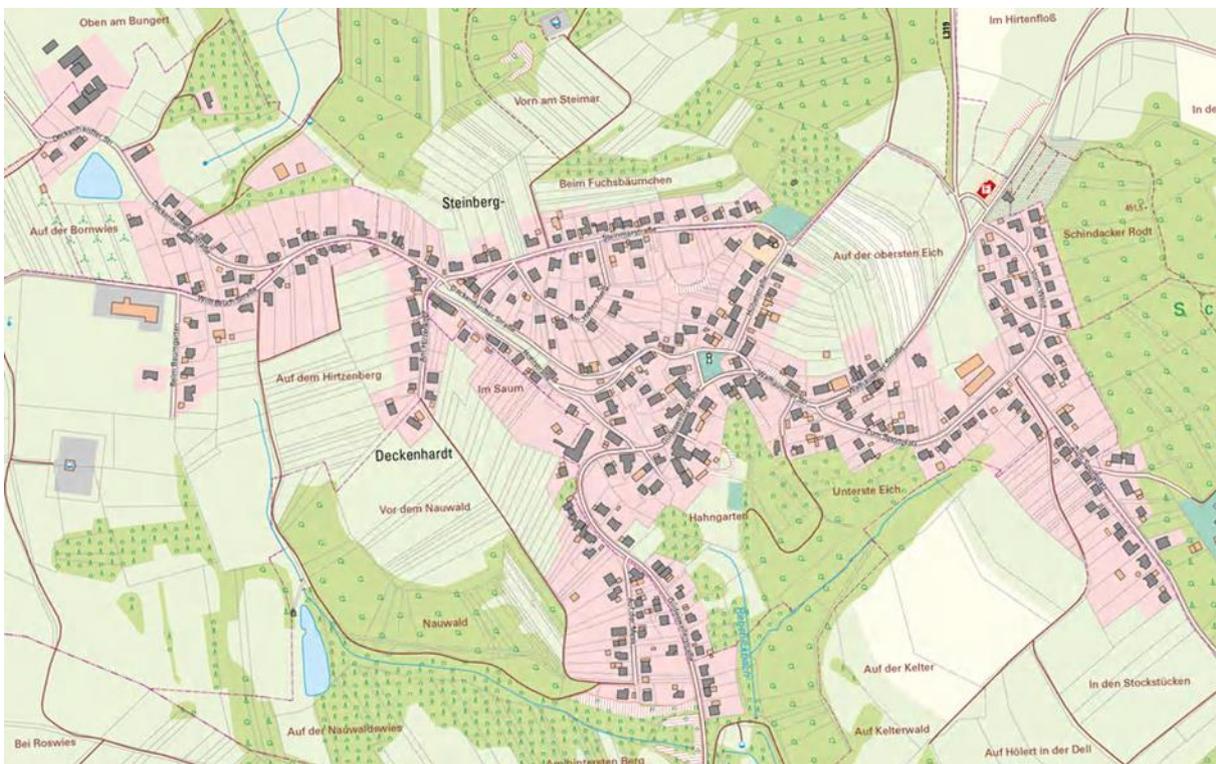


Abbildung 31: Kartenauszug Steinberg - Deckenhardt



Abbildung 32: Orthophoto 1953 Steinberg - Deckenhardt

Hierbei handelt es sich, um ein Straßenangerdorf. Ein Straßendorf zeichnet sich dadurch aus, dass die Häuser entlang der Hauptstraße gebaut worden sind. Flurstücke sind gleichmäßig, beidseitig neben der Straße angelegt und viele abzweigenden Straßen sind Sackgassen. Über die Jahre haben sich weitere Straßen gebildet, an denen sich Menschen angesiedelt haben. Die Hauptstraße ist dennoch weiterhin deutlich zu erkennen und am stärksten besiedelt. Entlang dieser Hauptstraße gibt es einen Anger, was Steinberg-Deckenhardt zu einem Straßenangerdorf macht.

6.3 Tünsdorf



Abbildung 33: Kartenauszug Tünsdorf

Tünsdorf im Kreis Merzig-Wadern ist in Ober-, Mittel- und Unter-Tünsdorf aufgeteilt. Jedoch lässt sich nur der Bereich Ober-Tünsdorf gesondert betrachten. Ober-Tünsdorf lässt sich als Straßendorf einstufen. Die Bebauung ist nicht sehr gleichmäßig und oftmals nur einseitig, die Flurstücksformen und Größen dagegen sind annähernd identisch. Mittel- und Unter-Tünsdorf scheinen einen Rundling zu bilden. Die freie Fläche, um die gebaut worden ist, war jedoch nie ein zentraler Platz für das Dorf. Es handelt sich hierbei, um ehema-

lig bewirtschaftete Ackerfläche. Dementsprechend ist dieser Teil Tünsdorfs nicht als Rundling zu kategorisieren. Wird die freie Fläche außer Acht gelassen, ist nur noch eine Einordnung als Haufendorf möglich. Deutlich zu sehen daran, dass es keine Regelmäßigkeit in der Bebauung der Grundstücke gibt. Tünsdorf lässt sich also in ein Straßen- und ein Haufendorf einteilen.

6.4 Kastel

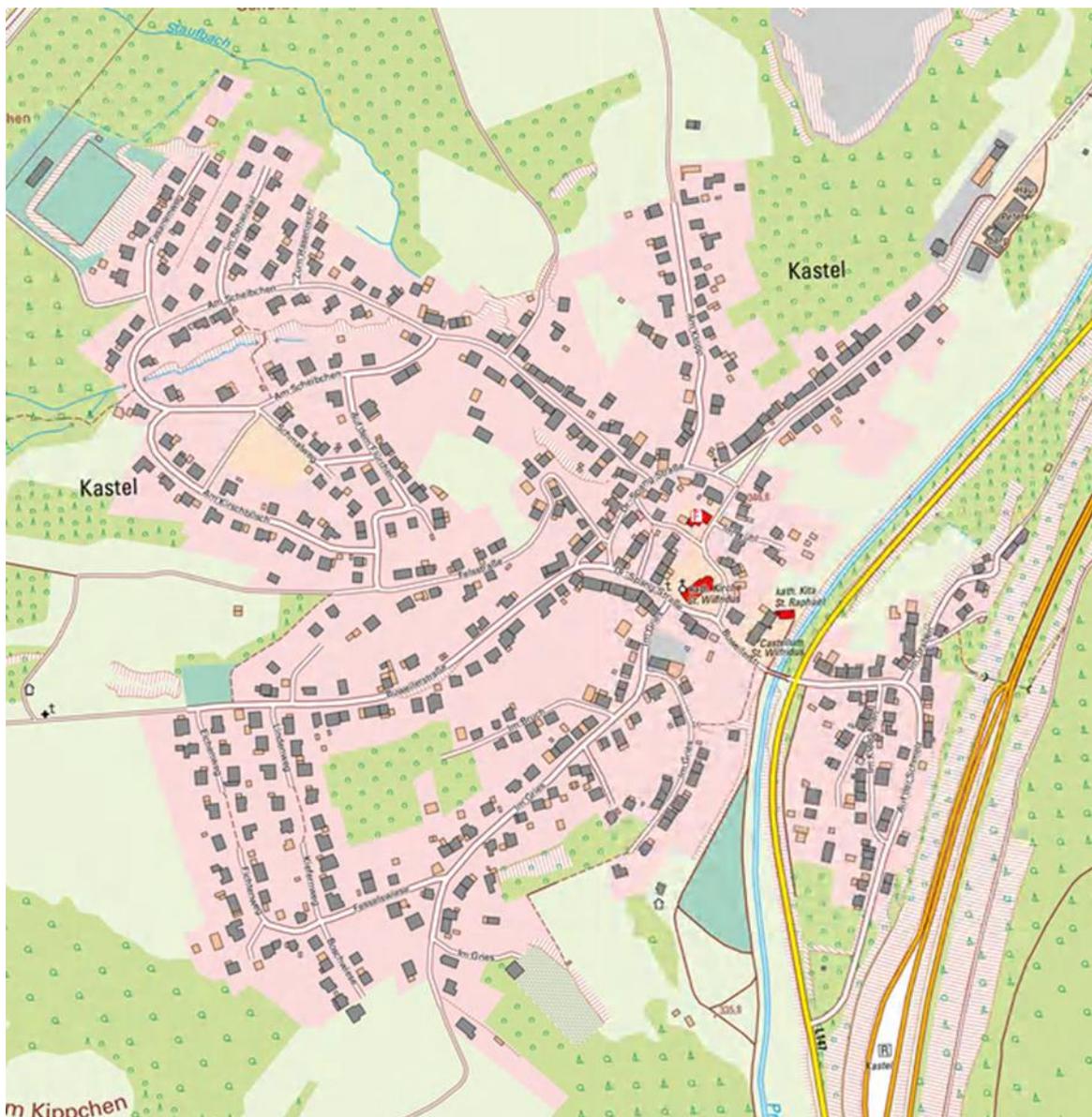


Abbildung 34: Kartenauszug Tünsdorf



Abbildung 35: Orthophoto 1953 Tünsdorf

Das Dorf Kastel kann keiner festen Dorfform zugeschrieben werden. Es erfüllt die Voraussetzungen für zwei unterschiedliche Kategorien. Kastel ist ein ehemaliges Grafen und Bischofsdorf, was die vermehrte Bebauung im Kirchenbereich erklärt. Im Laufe der Zeit vergrößerte sich das Dorf immer mehr. Aufgrund von unregelmäßigen Flurstücken und unterschiedlichsten Bauten, entwickelte sich das ehemalige Kirchendorf in Richtung eines Haufendorfs. Daher besteht keine Möglichkeit der festen Einordnung in eine Dorfform. Es handelt sich dementsprechend, um eine Mischung aus Kirchendorf und Haufendorf.

7 Forschungsfragen

- Würde eine Anpassung des Gesetzestexts hin zum Abmarkungsgebot und weg von der Abmarkungspflicht die Verfahrensdauer und die Arbeit einer Ortslagenregulierung positiv beeinflussen?

Wie in zwei der Beispielen beschrieben, kommt es oft zu der Situation, dass Grenzpunkte an schwer zu erreichenden Stellen abgemarkt werden müssen. Bisher ist im Gesetz vorgeschrieben, dass alle umliegenden Eigentümer, wenn der abzumarkende Punkt in ihrer Grenze liegt, eine Einwilligung unterzeichnen müssen. Somit ist der Projektingenieur darauf angewiesen, dass die Zustimmung von mehreren Teilnehmern erfolgt, um eine Abmarkung auszulassen. Dies bringt einen Zeitaufwand mit sich, der dazu führt, dass der Außendiensttrupp gegeben falls mehrfach an die Messstelle fahren muss. Dies könnte vermieden werden, wenn die Abmarkung nach Einschätzung des Ingenieurs entfallen könnte. Es gibt bereits einige Bundesländer, die die Abmarkungspflicht abgeschafft haben. Dort kommt es sogar dazu, dass in Neubaugebieten die Abmarkung völlig entfällt. Die Grenzpunkte werden dort einmalig angezeigt und gegebenenfalls mit etwas Farbe versehen. Eine permanente Abmarkung erfolgt jedoch nicht. Da alle Punkte koordiniert sind, bringt diese Methode keine Nachteile mit sich. Falls sie in einer neuen Messung gebraucht werden, kann eine Absteckung per GNSS vorgenommen werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass für eine neue Messung kein Suchen der Grenzsteine oder ehemaligen Markierungen nötig ist, was ebenfalls eine Zeitersparnis mit sich bringt.

- Welchen Einfluss hat die Dorfform auf die Ortsregulierung?

Neben der Dorfform ist weiterhin das Kataster einer der ausschlaggebendsten Gründe für den Aufwand der Ortslagenregulierung. Es lässt sich dennoch sagen, dass die Dorfform einen Einfluss auf das Flurbereinigungsverfahren hat.

Der Zeitaufwand lässt sich jedoch pauschal nicht an der Dorfform ausmachen. Maßgeblichen Einfluss darauf hat die Größe des Ortes und der Zustand des Katasters. Der Unter-

schied liegt daher nicht an der Bauweise. Kein Dorf ist aufgrund seiner Form besser vermessen oder bringt beispielsweise weniger Überbauten mit sich.

Allerdings ist in den meisten Fällen ein Haufendorf größer oder stärker bebaut als ein Straßendorf, was bedeutet, dass das Haufendorf mehr Zeit in Anspruch nimmt. Im Vergleich zum Haufendorf bietet das Straßendorf weitere Vorteile. Durch die Bauweise entlang einer Straße gibt es oftmals mehr Fläche, um kleinere Flächenabzüge durch Regulierungsarbeiten direkt am Wohnhaus auszugleichen. Des Weiteren bietet es die Möglichkeit viele Flächen als Bauland zu erschließen, da an die bestehende Straße leicht mit einer Wohnsiedlung oder einer Sackgasse angebaut werden kann. Die Möglichkeiten Bauland zu erschließend ist demnach höher, da mehr freie Fläche zur Verfügung steht. Auch Maßnahmen zur Verbesserung der Zuwegung zu bereits bestehenden Gebäuden kommen bei einem Haufendorf öfter vor. Folglich müssen mehr Wege gebaut oder ausgebaut werden. Diese Probleme stellen sich allerdings nicht nur im Haufendorf dar. Der Ortskern des Kompaktdorfs ist ebenfalls eng bebaut, was wenig Möglichkeiten bietet größere Regulierungsarbeiten zu bewerkstelligen.

Schlussendlich lässt sich sagen, dass die Dorfform nicht ausschlaggebend für den Verlauf der Ortslagenregulierung sein muss. Ein Haufendorf mit gutem Kataster ist besser zu regulieren als ein Straßendorf mit schlechtem Kataster. Jedoch kann festgehalten werden, dass ein Straßendorf im Normalfall mehr Spielraum für Veränderungen bietet.

- Wie wird die Arbeit bei einer Ortslagenregulierung erleichtert durch die Einbindung von Orthophoto, DGM und DOM?

Sowohl in den Beispielen als auch in der Handlungsanweisung (Anhang 1) ist deutlich zu erkennen, dass vor allem Orthophotos häufig genutzt werden. Neben den Orthophotos kommen das Digitale Geländemodell und das Digitale Oberflächenmodell ebenfalls häufig zum Einsatz. Die Oberfläche des Gebietes lässt sich oftmals aufgrund der Bebauung oder des Bewuchses nicht erkennen. Das DGM ermöglicht es die Oberflächenverhältnisse des Bodens zu betrachten, ohne vor Ort zu sein. Mithilfe des DGM können daher auch Waldwege ersichtlich werden, die auf dem Orthophoto unkenntlich sind. Dies hilft vor allem für die Vorbereitung im Innendienst, da durch Betrachtung des DGM deutlich wird, was bei

der Bestandsaufnahme vermessen werden muss. Graben durch Bergbau oder Bombeneinschläge müssen im Flurbereinigungsverfahren ebenfalls berücksichtigt werden. Flächen, die Graben enthalten könnten keinem Landwirt zur Bewirtschaftung zugeteilt werden. Im Zuge der Zuteilungsplanung können durch das DGM Entscheidungen getroffen werden, ohne die Fläche vor Ort erneut anzuschauen. Ebenso können Bachläufe detektiert werden, die durch Bewuchs im Orthophoto nicht zu erkennen sind.

Das Digitale Oberflächenmodell stellt die Oberfläche mit Bebauung oder Bewuchs dar. Hierbei ist alles, was sich auf der Erdoberfläche befindet, abgebildet. Durch den Bewuchs können kleinere Bauten auf dem Orthophoto nicht zu sehen sein. Zudem werden die Orthophotos im Frühling gemacht, was dazu beiträgt, dass alle Bäume und Sträucher, die die Sicht einschränken, blühen.

Das Orthophoto kommt in fast jedem planerischen Arbeitsschritt zum Einsatz. Es hat den Vorteil, dass sich der Projektingenieur bereits im Innendienst einen sehr guten Überblick über die Ortslage machen kann. Außerdem können in verschiedenen Programmen, wie beispielsweise GeoGraf oder ZORA, die Katasterdaten über das Orthophoto gelegt werden. Mithilfe dieser Funktion kann die Arbeit, die im Außendienst getätigt werden muss, eingeschätzt werden.

Grundlegend lässt sich sagen, dass durch das Orthophoto, DGM und DOM viele Außendiensttage eingespart werden. Sie bieten dem Projektingenieur die Möglichkeit Planungen oder Entscheidungen im Innendienst zu treffen, für die er ansonsten vor Ort sein müsste. Ein weiterer Vorteil ist, dass durch diese Karten den Teilnehmern anschaulich dargestellt werden kann, wie sich die alte Grenze im Vergleich zu der neuen auf ihr Grundstück auswirkt. Ein Überblick auf einer Karte lässt sich besser verstehen als das Ablaufen der Grenzpunkte oder ein einfacher Riss ohne Hintergrund.

8 Schluss

Durch die Untersuchung des Ablaufs der Ortregulierung im Saarland wird deutlich, dass das Verfahren viele wichtige Aufgaben erledigt, die in der Zukunft nicht ausgelassen werden können. Grundsätzlich liegt der Fokus der Flurbereinigung jedoch auf der Landwirtschaft, da im Saarland keine eigenen Dorfflurbereinigungen durchgeführt werden. Sollte nun ein Flurbereinigungsverfahren, dass die Landwirtschaft verbessern soll mehrere Jahre länger andauern, sollte es einen ausschlaggebenden Grund geben. Dementsprechend sollte der Fokus im Zuge der Untersuchung, ob die Ortslage zu dem Flurbereinigungsverfahren hinzugezogen wird, auf dem Aspekt der Dorferneuerung und der Schaffung von Bauland liegen. Die Dorferneuerung bietet viele Möglichkeiten die Lebens- und Arbeitsqualität in einem Dorf zu verbessern. Die Schaffung von Bauplätzen bietet die Möglichkeit, dass junge Bürger ihr Heimatdorf nicht verlassen müssen, um ein eigenes Haus bauen zu können. Wohingegen die Berichtigung des Katasters eher kleine Auswirkung für die Bewohner mit sich bringt. Wichtige Verbesserungen in der Ortslage demnach sind:

- Die Dorferneuerung
- Schaffung von Bauplätzen
- Bau von Zuwegungen

Das Hauptaugenmerk sollte zukünftig auf diesen drei Punkten liegen, da somit das Dorf „am Leben gehalten“ wird.

Literaturverzeichnis

Flurbereinigungsgesetz: Standardkommentar 10 . Auflage begründet von Seehusen / Schwede

Landesbauordnung des Saarlandes: (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211, 760)

Bürgerliches Gesetzbuch: Ausfertigungsdatum: 18.08.1896, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

Saarländisches Verwaltungsgesetz: Ausfertigungsdatum: 15.12.1976, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.2020 (Amtsbl. I S. 1058)

Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz: vom 16.Oktober 1997, zuletzt geändert Art.2 Abs.1 iVm Art.6 Satz 1 des Gesetzes Nr.1654 vom 20.08.08

Diplomarbeit Treber: „Die Ortsregulierung in der Flurbereinigung - technischer Ablauf, Beispiele und Verbesserungsvorschläge“ vom August 2005, angefertigt durch Christina Treber

Leica GS18 Datasheet: online verfügbar unter <https://leica-geosystems.com/de-DE/products/construction-tps-and-gnss/robotic-total-stations/leica-icon-icr-80/how-does-it-work-what-makes-it-different>

Leica Viva TS15 Datasheet: online verfügbar unter http://w3.leica-geosystems.com/downloads123/zz/tps/viva%20ts15/brochures-datasheet/leica%20viva%20ts15%20datasheet_de.pdf

Mitarbeiter des LVGL

Anhang A: Richtlinie für die Vorbereitung und Durchführung der Ortsregulierung

Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

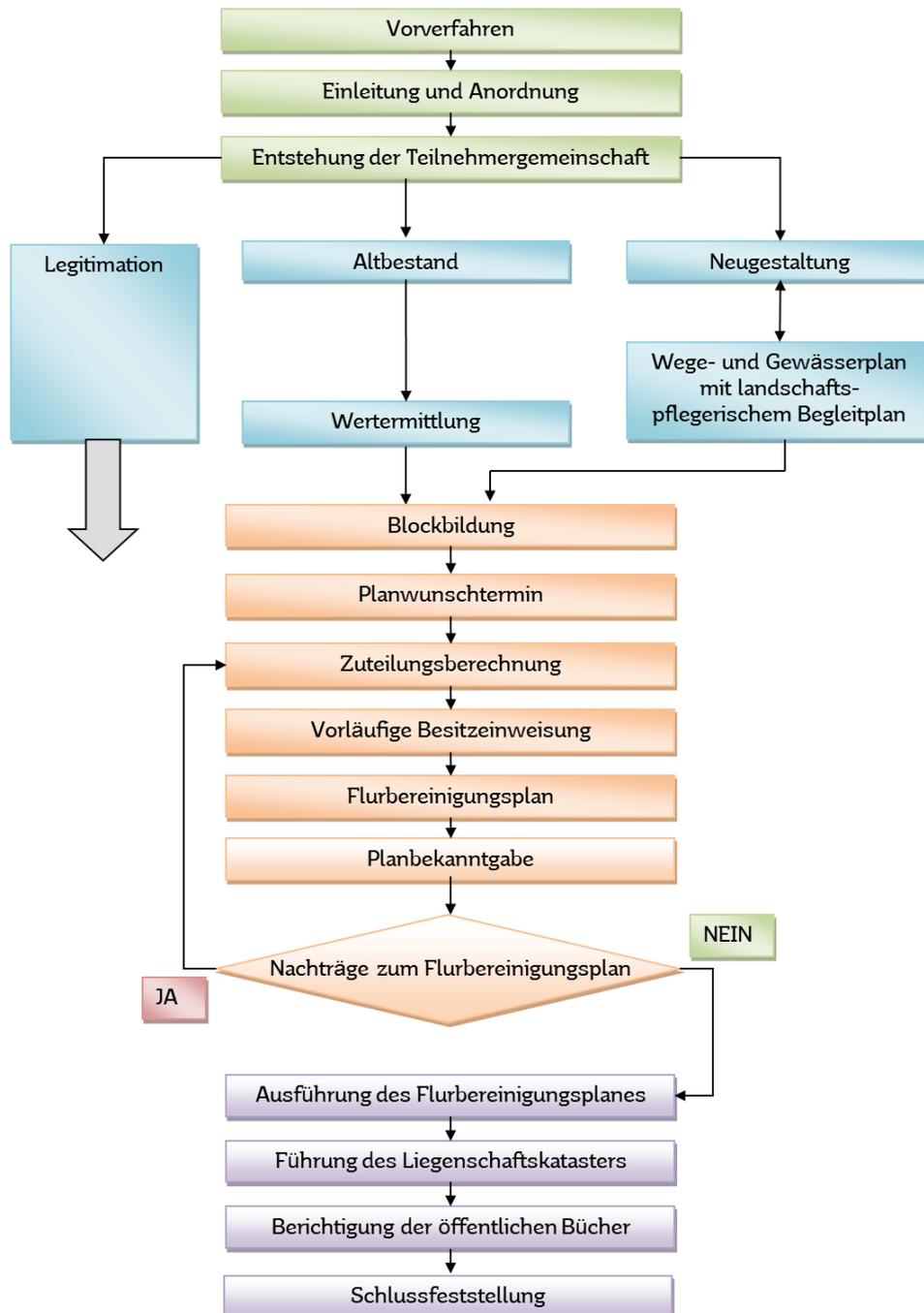


Abbildung 36: Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

- Vor der Einleitung des Verfahrens sollte sich der Projektingenieur mit der Örtlichkeit vertraut machen. Hierzu zählen sowohl die Vorbereitungen im Innendienst als auch die im Außendienst.
- Für einen groben Überblick stehen Orthophotos, DGMs und DOMs zur Verfügung, welche auch im späteren Verlauf genutzt werden.
 - Orthophotos: Überprüfung der Örtlichkeit mit Überlagerung des Katasters
 - DGM: Detektieren von Gräben oder Gewässer
 - DOM: Überprüfung der Bebauung und des Bewuchses
- Abgesehen von den innendienstlichen Vorarbeiten sollte der Projektingenieur den Ort besichtigen.
- Ein großer Vorteil für den Verlauf der Ortslagenregulierung ergibt sich, wenn vorab Gespräche geführt werden können, um sich bei den Einwohnern bekannt zu machen, da dadurch einige Teilnehmer der Flurbereinigung offener gegenüberstehen.
- Die Teilnehmer der Flurbereinigung werden mit einer Infoveranstaltung aufgeklärt, dabei kommt es zu einer Erläuterung, was durch das Flurbereinigungsverfahren geschieht. Alle Teilnehmer werden dazu brieflich geladen.
- Der Vorstand der TG wird von der Teilnehmergeinschaft gewählt. Hierauf sollte der Projektingenieur bereits in vorherigen Schritten Einfluss nehmen. Da der Vorstand und der Projektingenieur in engem Kontakt stehen, sollten dort Personen vertreten sein, die der Arbeit der Flurbereinigungsbehörde offen gegenüberstehen und im Wohle des Ortes handeln.
- Der Vorstand übernimmt wichtige Aufgaben während der Flurbereinigung, z.B. Ausführen der übermittelten Aufgaben, Mitarbeit bei wichtigen Angelegenheiten und Anhörung zu wichtigen gemeinschaftlichen Anlagen
- Folglich sollte die Einteilung des Gebietes in sinnvolle Einheiten erfolgen. Dazu können Straßen oder Wohngebiete, Industriegebiete, Sportanlagen oder gemeinschaftliche Anlagen zählen.

- Vorbereitende Arbeiten finden in den zuvor eingeteilten Einheiten statt. Hierbei sollten Risse, Orthophotos, DGM und DOM an den entsprechenden Stellen sortiert und vorbereitet werden. Weitere Informationen und die Fläche, vorhandene Koordinaten und Eigentümer der Flurstücke sollten ebenfalls recherchiert und in die Übersichtskarte eingetragen werden.
- Die Bestandsaufnahme des Flurbereinigungsgebiets sollte in den zuvor festgelegten Einheiten erfolgen. Beginn der nächsten Einheit erfolgt nach Fertigstellung der vorherigen Einheit.
- Nach der Bestandsaufnahme erfolgt die grobe Neugestaltung des Gebietes. Da nun der tatsächliche Bestand der Örtlichkeit bekannt ist, kann der Projektingenieur erste Pläne zu den Regulierungsarbeiten entwerfen.
- Zeitgleich wird der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischen Begleitplan angefertigt. Dieser stellt die Grundlage für die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebiets. Der WuG basiert auf die bestehende Struktur der Ortslage.
- Die folgende Wertermittlung wird flächenmäßig für das ganze Flurbereinigungsgebiet durchgeführt. Ergebnisse der Wertermittlung werden in der Wertermittlungskarte erfasst.
- Allen Teilnehmern ist das Ergebnis der Wertermittlung bezüglich ihrer Flurstücke mitzuteilen. Dies erfolgt über ein Einschreiben, das persönlich übergeben oder in den Briefkasten eingeworfen wird. Somit wird sichergestellt, dass kein Teilnehmer Widerspruch einlegen kann, mit der Begründung er hätte nichts erhalten.
- Mit dem Ende der Wertermittlung sollte die Planung der Planwuschtermine ebenfalls erfolgt sein. Es empfiehlt sich, die Einladung zum Planwuschtermin mit dem Ergebnis der Wertermittlung zu überreichen.
- Die Reihenfolge der geladenen Teilnehmer kann den Ablauf erleichtern, weshalb die Planwuschtermine überlegt geplant werden müssen.
- Die Planwuschtermine sollten ebenfalls in geeigneten Einheiten stattfinden, das bedeutet, dass die Teilnehmer so zu laden sind, dass sie Grundstücke gleicher Lage

besitzen oder gleiche Interessen verfolgen. Dazu zählen der Wohnort sowie der Beruf oder die Arbeit, die hauptberuflich oder in der Freizeit getätigt wird.

- Die erfahrenen Wünsche werden betrachtet und versucht in die Neugestaltung des Gebietes einzubringen.
- Anschließend folgen die Regulierungsarbeiten und die Neuvermessung der Ortslage. Hierbei werden neue Grenzen, die im Innendienst bereits festgelegt wurden, vermessen und abgemarkt.
- In der Regel sollten einige Grenzen unverändert bleiben, wie z.B.:
 - Bedingte Grenzen (Ortslagentypische Zwangspunkte, wie Gebäude, Mauern)
 - Vorhandener Grenzeinrichtungen (Grenzmauern, Flurgassen, Lichtschächte, Zäune, etc.)
- Nach der Neuvermessung werden vorläufige Besitzstände eingewiesen.
- Die Flurbereinigungsbehörde stellt nun den Flurbereinigungsplan auf, der alle Regelungen, Abrechnungen und Festsetzungen enthält. Diese werden als Text, Karte und Verzeichnis dokumentiert.
- Die Planbekanntgabe erfolgt öffentlich. Der Plan wird für alle Teilnehmer zur Einsichtnahme ausgelegt.
- Sollten Widersprüche aufkommen, muss im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetzes Abhilfe geleistet werden.
- Es folgt die Korrektur des Liegenschaftskatasters und der öffentlichen Bücher.
- Abschluss der Ortslagenregulierung ist die Schlussfeststellung. Nach dieser ist der Flurbereinigungsplan unanfechtbar.

Beispiele:



Abbildung 38: Treppe auf dem Bürgersteig



Abbildung 37: Verlauf der Grenze nach der Einmessung

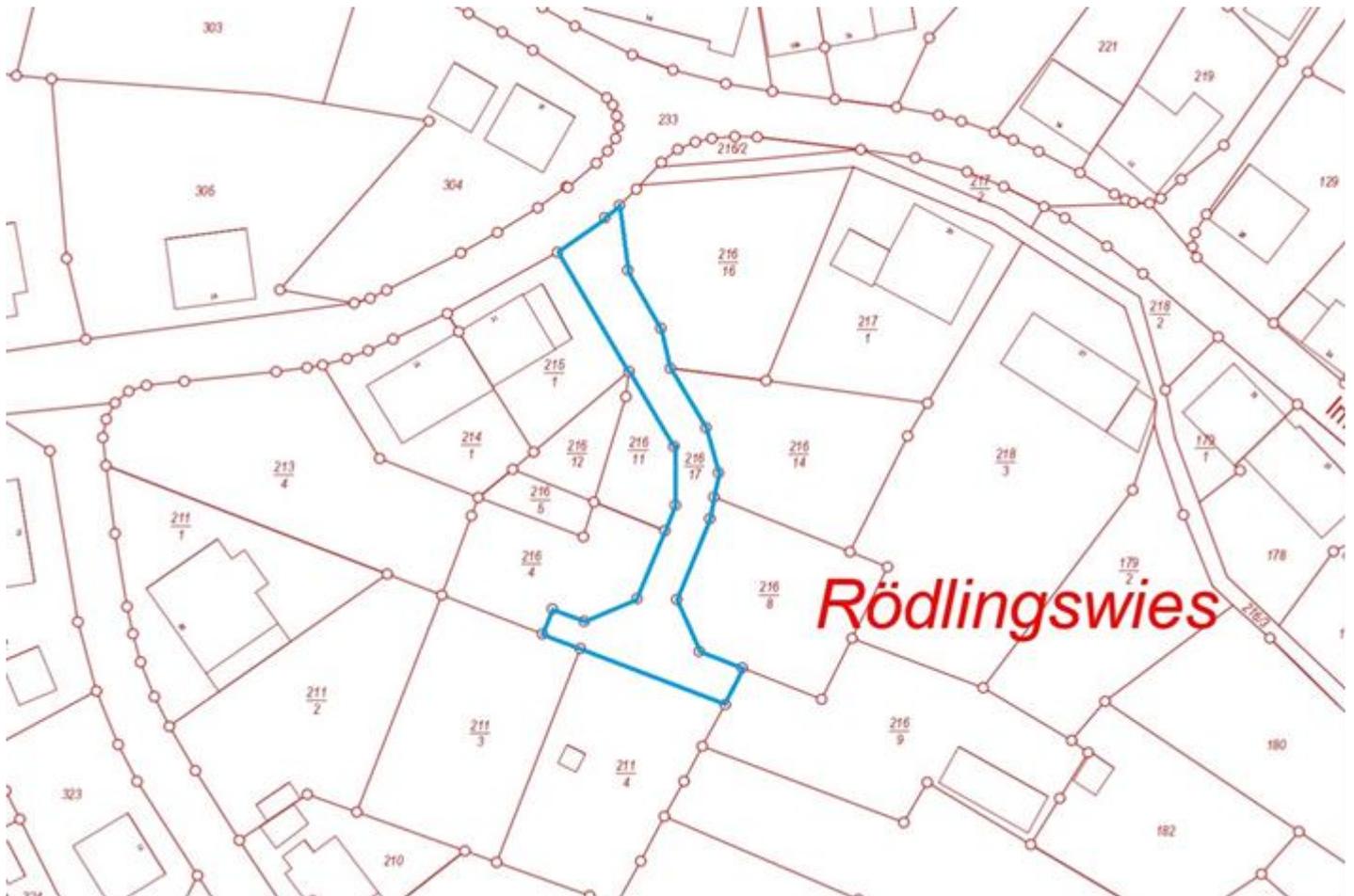


Abbildung 41: Erschließung von Baulücken durch neue Zuwegung



Abbildung 40: Lösungsmöglichkeiten bei einem Lichtschacht

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit

„Dorfflurbereinigung - Optimierung der technischen und planerischen Verfahrensabläufe
bei der Ortsregulierung im Saarland“

selbständig ohne fremde Hilfe angefertigt habe. Ich habe 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