Fachhochschule Mainz
Fachbereich Vermessungswesen
Lehrbeauftragter: Prof. Axel Lorig

Diplomarbeit

Iris Horbach

Die Ortsregulierung in der Flurbereinigung – technischer Ablauf und Beispiele -

1991

(Die Diplomarbeit enthält einen sehr umfassenden Anhang mit 17 landesweiten, sehr gut dokumentierten Ortsregulierungsbeispielen aus Rheinland-Pfalz, die aber technisch wegen ihrer Größe nicht reproduzierbar - sind mit Ausnahme des beigefügten Beispiels 15 -)

Fachhochschule Mainz
Fachbereich Vermessungswesen
Lehrbeauftragter: Prof. Axel Lorig

Diplomarbeit

Iris Horbach

Die Ortsregulierung in der Flurbereinigung – technischer Ablauf und Beispiele -

1991

(Die Diplomarbeit enthält einen sehr umfassenden Anhang mit 17 landesweiten, sehr gut dokumentierten Ortsregulierungsbeispielen aus Rheinland-Pfalz, die aber technisch wegen ihrer Größe nicht reproduzierbar - sind mit Ausnahme des beigefügten Beispiels 15 -)

Fachhochschule Rheinland-Pfalz
Abteilung Mainz I
Fachrichtung Vermessung
- Neuordnung des ländlichen Raumes Lehrbeauftragter Dipl.-Ing. A. Lorig

D I P L O M A R B E I T für Frau Iris Horbach

Thema:

Die Ortsregulierung in der Flurbereinigung – technischer Ablauf und Beispiele –

Sachverhalt:

Die Ortsregulierung ist eine der wichtigsten Aufgaben des ausführenden vermessungstechnischen Sachbearbeiters. Sie wird häuslich detailliert vorbereitet. Örtlich wird sie unter Hinzuziehung der Eigentümer durchgeführt. Dabei werden in der Örtlichkeit möglichst einvernehmliche Vorschläge für Abfindungsgestaltungen im Flurbereinigungsplan erarbeitet.

Aufgabe:

Der technische Ablauf der Ortsregulierung in der Flurbereinigung ist aufzuzeigen, anhand von Beispielen zu dokumentieren und in ihren Besonderheiten ausgiebig zu erörtern:

- Für die fundierte Bearbeitung des Themas sind eigene Erfahrungen bei Ortsregulierungsarbeiten an zwei verschiedenen Kulturämtern in Rheinland-Pfalz zu sammeln, in Kurzform darzustellen und in die Gesamterörterung einzubringen.
- Der technische Ablauf der Ortsregulierungsarbeiten ist systematisch und vollständig zu erläutern.
- In etwa 10 bis 20 Fallbeispielen, mit den zugehörigen RiB- und Kartenauszügen, sind die Normal- und Sonderfälle der Ortsregulierung ausgiebig zu erörtern.

(Dipl.-Ing. A. Lorig)

Ausgabetermin: 22.01.1991

Eidesstattliche

Erklärung

Sestin 7

Hiermit versichere ich an Eides statt, daß ich die vorliegende Diplomarbeit (Band I und II) selbständig angefertigt und nur die angegebenen Hilfsmittel verwendet habe.

Mainz, den 10. Juli 1991

Dris Twowax

Abkürzungsverzeichnis

Abb. Abbildung

AbmG Abmarkungsgesetz (s. Quellennachweis (7))

Abs. Absatz

Anm. Anmerkung

Art. Artikel

av5 ausführender vermessungstechnischer Sachbe-

arbeiter

BauGB Baugesetzbuch (s. Quellennachweis (10))

BGB Bürgerliches Gesetzbuch (s. Quellennachweis

(9))

Cc Code civil

EKZ Eigentümerkennziffer

FlurbG Flurbereinigungsgesetz (s. Quellennachweis

(6))

Kap. Kapitel

LBO Landesbauordnung (s. Quellennachweis

(11)).

LUREST Luftbild- und Rechenstelle der Landeskultur-

verwaltung Rheinland-Pfalz

MdIufSp Ministerium des Innern und für Sport

MfL, WuF Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und

Forsten

NachbrG Nachbarrechtsgesetz

Nr. Nummer

Ord.Nr. Ordnungsnummer

RdSchr. Rundschreiben

RegRi Registerrichtlinien (s. Quellennachweis

(13))

RiFlur Flurkartenrichtlinien (s. Quellennachweis

(18))

RiKaDa Automationsrichtlinien (s. Quellennachweis

(17))

RiPunkt Richtlinien Punkt (s. Quellennachweis

(12))

RiMaZ Richtlinien Maschinelles Zeichnen (s. Quel-

lennachweis (14))

TG Teilnehmergemeinschaft

UN Unternummer
VO Verordnung

VV Verwaltungsvorschrift

VVZusKatFlurb VV über die Zusammenarbeit der Vermessungs-

und Katasterbehörden und der Flurbereini-

gungsbehörden in Bodenordnungsverfahren

(s. Quellennachweis (20))

ZV Zeichenvorschrift

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	Grundlagen und Voraussetzungen	9
1.	Einbezug der Ortslage in ein Flurbereinigungs-	
	verfahren - Dorfflurbereinigung	9
1.1	Ortslagenbereinigung in der Vergangenheit	10
1.2	Begriff "Ortslage"	
2.	Zweck und Zielsetzung der Ortsregulierung	15
2.1	Beseitigung vorhandener Mißstände und Schaffung	
	langfristiger Vorteile	16
2.1.1	Sinnvolle Gestaltung der Grundstücksgrenzen	16
2.1.2	Verbesserung agrarstruktureller Probleme	17
2.1.3	Verbesserung der Straßen- und Wegeverhältnisse	17
2.1.4	Geeignete Grüngestaltung	18
2.2	Maßnahmen der Dorferneuerung	19
2.3	Erneuerung des Katasters	20
3.	Gesetzliche und rechtliche Grundlagen	22
3,1	Bestimmungen nach dem Flurbereinigungsgesetz	
	(FlurbG)	22
3.2	Bestimmungen nach dem Nachbarrechtsgesetz	65.5
	(NachbrG), der Landesbauordnung (LBO) und	
	dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	22
3.3	Sonstige Bestimmungen	23
II.	Technischer Ablauf der Ortsregulierung	24
1.	Eingliederung der Ortsregulierung in das Ablauf-	
	schema eines Flurbereinigungsverfahrens	21

2.	Häusliche Vorbereitung	32
2.1	Abgrenzung der Ortslage	32
2.2	Berücksichtigung eigener Planungen	34
2.3	Koordinierung mit anderen flächenbeanspruchenden	* *
	Planungen	36
2.3.1	Absprache mit der Gemeinde	36
2.3.2	Absprache mit sonstigen Trägern öffentlicher	- 0
	Belange	39
2.4	Beschaffung der notwendigen Unterlagen zur	
	Klärung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse	40
2.4.1	Unterlagen zur Aufstellung der Register des	
	alten Bestandes	41
2.4.1.1	Daten aus dem Liegenschaftskataster	41
2.4.1.2	Daten aus dem Grundbuch	42
2.4.2	Maschinelle Erstellung der Register durch die	
	Infthild and Danharatall (Impage)	42
2.4.3	Ergänzung des Teilnehmernachweises durch das	
	Kulturamt	44
2.4.3.1	Grundbuchvergleich	44
2.4.3.2	Tagitimati	45
	Vergabe der Ordnungsnummern (Ord.Nrn.)	47
2.5	Schaffung einer geeigneten Kartengrundlage	49
2.5.1	Wahl eines geeigneten Maßstabes	50
2.5.2	Ergänzung der Karten durch den Feldvergleich	52
2.6	Anlegen der Besitzstandskarte	54
2.7	Beschaffung der <mark>Unterlagen</mark> aus dem Zahlenwerk	
	des Liegenschaftskatasters	56
2.8	Entwurf zur Regulierung der Ortslage	57
3,	Ausführung in der örtlichkeit	59
3.1	Bedeutung der Katasterunterlagen	60
3.2	Gesichtspunkte der Ortsregulierung	62

3.2.1	Besonderer Schutz für Hof- und Gebäudeflächen	
	nach § 45 FlurbG	63
3,2,2	"Bedingte" Grundstücksgrenzen	65
3.2.3	Ausweisung in die "alten" Grenzen	66
3.2.4	Sinnvolle Festlegung der Grenzen	67
3.2.4.1	Grenzbegradigung	68
3.2.4.2	Grenzabstände	69
3.2.4.3	Oberbauten	71
3.2.4.4	Grenzeinrichtungen	74
3.2.4.5	Dachtraufen	80
3.2.4.6	Zusammenlegung und Teilung von Grundstücken	82
3.2.4.7	Straßen	83
3.3	Verhandlung mit den Eigentümern	85
3.3.1	Verhandlung vor Ort	88
3,3,2	Klärung der Rechtsverhältnisse und Regelung	
	Dienstbarkeiten	91
3.3.3	Abfindungsvorschläge	94
3.4	Abmarkung der Grenzen	98
3.4.1	Niederschrift	105
3.5	Ortsregulierungsriß	107
3.5.1	Ausarbeitung des Ortsregulierungsrisses im	
	Innendienst	112
4.	Aufmessung der Ortslage	115
4.1	Meßverfahren	115
4.2	"Strahlenkarte"	117
4.3	Umfang der Ortslagenaufmessung	119
5.	Weiterverarbeitung der Ergebnisse der örtlichen	
	Aufnahme	121
5.1	"Anständeerledigung"	122
5.2	Dateiaufbau der Punkt-, Grund- und Gebäudedatei	128
5.2.1	Punktdatei	129

5,2,2	Grunddatei	
5.2.3	Gebäudedatei	
5.3	Erganzende Dateien	
5.4	Maschinell gezeichnete Karten und Vermessungs-	1
	risse	
	risse	1
6.	Weitere, für die Grenzfestlegung bedeutsame	
	Schritte des Flurbereinigungsverfahrens 13	5
6.1	Alter Bestand - Neuer Bestand	5
6.1.1	Zu- und Abschnitte 136	5
6.1.2	Neumessungsdifferenzen	7
6.2	Planwunschtermin	
6.2.1	Nachträgliche Anderungen der Grenzen 144	L,
6.3	Flurbereinigungsplan 145	
6.4	Abschluß des Verfahrens	
	140	
7.	Zusammenarbeit mit dem Katasteramt 149	
7.1	Führung des amtlichen Verzeichnisses der	
	Grundstücke 149	
7.2	Fortführung des alten Bestandes	
7.3	Aufmessung der Ortslage	
7.4	Finanzielle Unterstützung 152	
III.	Teilnahme an Ortsregulierungsarbeiten bei zwei	
	Kulturämtern in Rheinland-Pfalz 153	
1.	Ortsregulierung Hochstätten - Kulturamt Simmern 153	
2.	Ortsregulierung Schloßböckelheim - Kulturamt	
	Simmern, Nebenstelle Bad Kreuznach 156	
Э.	Zusammenfassender Erfahrungsbericht 161	
IV.	Ouellennachweis	
V.	Anlagenverzeichnis 173	
	510 (0A)TO	

I. Grundlagen und Voraussetzungen

1. EINBEZUG DER ORTSLAGE IN EIN FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN DORFFLURBEREINIGUNG

Voraussetzung für eine Ortsregulierung in der Flurbereinigung ist die räumliche Beteiligung der Ortslage.

Die grundlegenden gesetzlichen Voraussetzungen für eine Beteiligung von Ortslagen sind im § 1 FlurbG niedergelegt. Danach "kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach diesem Gesetz neugeordnet werden ". In Bezug auf Ortslagen kann diese Forderung des Gesetzgebers bzgl. des räumlichen Tätigkeitsfeldes dahingehend interpretiert werden, daß eine Ortslage dann als ländlicher Grundbesitz anzusprechen ist, wenn sie durch Land- und Forstwirtschaft geprägt wird. Städtisch geprägter Grundbesitz kann also nicht in eine Flurbereinigung einbezogen werden.

Das sgn. klassische Verfahren nach § 1 kann auch nur auf den Ortslagenbereich begrenzt bleiben, wenn die Feldflur z.Zt. nicht bereinigungsbedürftig ist.

Der Einbezug der Ortslage ist ebenfalls im § 37 Abs.1 Satz 3 FlurbG festgelegt: "Maßnahmen der Dorferneuerung können durchgeführt werden; durch Bebauungspläne und ähnliche Planungen wird die Zuziehung der Ortslage zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen. Die rechtlichen Verhältnisse sind zu ordnen."

Somit gibt das FlurbG in den §§ 1 und 37 die Möglichkeit, das Flurbereinigungsinstrumentarium auch zu nicht vornehmlich agrarstrukturellen Zwecken einzusetzen.

Der heute häufig praktizierte Einbezug der Ortslage in laufende Flurbereinigungsverfahren ermöglicht den Austausch von Grundstücken zwischen den verschiedenen Verfahrensgebieten (Feld-, Orts- und Weinbergslage). Dieser von den Eigentümern nicht selten gewünschte sgn. Ringaustausch bietet zahlreiche Vorteile.

In vielen Gemeinden bzw. Gemarkungen wurde jedoch bereits vor Jahrzehnten nur die Feldlage aufgrund der überschaubareren Verhältnisse bereinigt. Eine Neuordnung der Ortslage wird erst jetzt in reinen Dorfflurbereinigungen, meist in Verbindung mit Dorferneuerungen, vollzogen. Hierbei kann der Flächenaustausch zwischen Ortskern und Baugebiet sowie Ortskern und Gartenlage verwirklicht werden.

1.1 Ortslagenbereinigung in der Vergangenheit

Ein Rückblick in die Geschichte ermöglicht es, die im vergangenen Jahrhundert geleistete Arbeit in den ländlichen Ortslagen aufzuzeigen. Seit nunmehr fast genau 100 Jahren (seit 1887) werden beispielsweise in den linksrheinischen, nördlichen Teilen von Rheinland-Pfalz Flurbereinigungen in den Dörfern durchgeführt. Die Verfahren und Maßnahmen wurden nicht immer und überall mit den heutigen Begriffen bezeichnet.

Die Einbeziehung der Ortslage in die Flurbereinigung wurde in mehreren Vorschriften geregelt:

Die ersten Dorferneuerungen durch Flurbereinigung waren in Deutschland gewiß die 1550 begonnenen und 1791 gesetzlich geregelten Vereinödungen.

Auch die preußische Gemeinheitsteilungsordnung (GO) vom 7.6.1821 ermöglichte bereits aus heutiger Sicht Flurbereinigung mit Dorferneuerung. Nach den §§ 67 ff GO mußten sich die Teilnehmer in geeigneten Fällen einen "Abbau" gefallen lassen, d.h. es wurden zur Schaffung neuer Ortsausgänge, Ortsauflockerungen u.ä. Maßnahmen wie Aussiedlungen angeordnet und ausgeführt.

In der Folgezeit konnte dann auch bei Zusammenlegungen die Ortslage in die Verfahren einbezogen werden. Dies war möglich auf der Grundlage des preußischen Gesetzes vom 2.4.1872 und dann für den linksrheinischen Raum durch das Gesetz vom 24.5.1885 (über die Zusammenlegung der Grundstücke im Gebiet des rheinischen Rechtes).

Die preußische Umlegungsordnung vom 21.9.1920 beschränkte allerdings die Zuziehung nur noch auf ländliche Ortschaften. Gleichzeitig wurde die auf der Grundlage einer Verordnung vom 2.9.1867 im Regierungsbezirk Wiesbaden mögliche selbständige Umlegung der Ortslage (die städtische Umlegung) untersagt.

Weiter war dann nach der Reichsumlegungsordnung vom 16.6.1937 die Zuziehung der ländlichen Ortslagen in die Umlegung selbstverständlich. Dieses Gesetz verpflichtete zur Auflockerung der Ortslagen, die zudem noch in einem Erlaß des Reichsministers für Ernährung und Landwirtschaft vom 1.4.1939 detailliert behandelt wurde. Damals wurde auch ausdrücklich die Bereitstellung von Bauland in den Umlegungsverfahren verlangt.

Im FlurbG vom 14.7.1953 blieben die einschlägigen Bestimmungen schließlich unverändert. Die Aufgabe der Flurbereinigung wurde jedoch zusätzlich ergänzt um die

Klarstellung (§ 37), daß durch Baugebietspläne, Bebauungspläne und ähnliche Planungen die Zuziehung der Ortslage nicht ausgeschlossen wird.

Letztendlich brachte die Neufassung des FlurbG vom 16.3.1976 hinsichtlich der Zuziehung der Ortslage neue Regelungen insoweit, als die Zielsetzung der Flurbereinigung (§ 1) erweitert und der Aufgabenkatalog des § 37 um die Durchführung von Maßnahmen der Dorferneuerung ergänzt wurde.

Die Verpflichtung zur Ortslagenauflockerung wurde dagegen gestrichen. Der § 86 (1) wurde um die konkrete Zielsetzung, "städtebauliche Maßnahmen oder notwendige Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen", ergänzt. Damit können also nun auch wieder selbständige Flurbereinigungsverfahren, deren Gebiet nur auf die Ortslage begrenzt ist, durchgeführt werden.

Das Baugesetzbuch und das Städtebauförderungsgesetz sind konkurrierende Bestimmungen, die gleichfalls die Neuordnung der Orte ermöglichen und die in Stadt und Land anwendbar sind.

Til de talla

Seit über 100 Jahren konnten, sollten und wurden also Ortslagen in die Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Keine andere Behörde kann also auf eine solch lange Erfahrung in der Neuordnung von Ortslagen zurückgreifen.

1.2 Begriff * Ortslage *

Der Begriff "Ortslage "erlaubt eine großzügige Auslegung, da sich keine exakte Definition der Ortslage finden läßt. Die gesamte bebaute Ortslage läßt sich oft aufgrund fehlender Ortsrandbegrenzungen nur schwer gegenüber der freien Landschaft abgrenzen. Gebäudehindernisse, also topographische Elemente, die eine weitere Ausdehnung einer Bebauung verhindern, können eine natürliche Grenze der Ortslage bilden (z.B. Graben, Fluß, Steilhang, Bahnlinie usw.). Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden auch als Innenbereich bezeichnet, der grundsätzlich mit der letzten Bebauung endet. Nach dieser Abgrenzung beginnt der Außenbereich, in dem keine üblichen Wohngebäude errichtet werden.

Die alte, ursprüngliche Ortslage ist gekennzeichnet durch einen abwechslungsreichen, vielfältig verwinkelten Grundriß. Die bauliche und funktionale Ergänzung der ursprünglichen Ortslage wird dadurch verhindert, daß keine Verflechtung mit den (zufällig) neu erschlossenen, meist isolierten Wohngebieten besteht. Verschiedene Einzelbereiche wie Dorfkern, Neubaugebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Friedhof etc. bilden häufig ein beziehungsloses Nebeneinander.

Das gesamte Ortsgefüge ist durch verschiedene Bauweisen gekennzeichnet. Im engen Ortskern sind die Gebäude vorwiegend in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand als Reihen- oder Blockbebauung errichtet. Die Randgebiete weisen die als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen bestehenden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in der offenen Bauweise auf.

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile vermitteln einen Eindruck der Geschlossenheit, auch wenn die Bebauung oft durch größere Gärten oder Höfe aufgelockert wird. Auch kleinere Baulücken stören die Geschlossenheit nicht. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind auch größere Lücken, die für eine Bebauung ungeeignet sind (z.B. Steilhänge) oder wegen besonderer Zweckbestimmumg (z.B.

Sportplätze, Erholungsflächen) nicht bebaut werden dürfen,

vorhanden.

In der Regel ist die gesamte Ortslage in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen, doch auch eine teilweise
Beteiligung der Ortslage ist möglich. In diesem Fall
unterliegen nur Teilbereiche, die jedoch eine
zusammenhängende Fläche im Gebiet der Gemeinde darstellen,
der Regulierung.

2. ZWECK UND ZIELSETZUNG DER ORTSREGULIERUNG

Die Ortsregulierung als Bestandteil von (Dorf-)Flurbereinigungsverfahren umfaßt Bereinigungen innerhalb der bebauten Flächen und in deren Nachbarschaft und ist somit ein Instrument zur Bodenordnung in der Ortslage im Rahmen der Flurbereinigung.

Durch Vergleich mit historischen Vermessungskarten läßt sich eindeutig feststellen, daß in den Ortslagen über Jahrhunderte hinweg keine positive Anderung stattgefunden hat, ausgenommen der gewaltsamen Umwälzungen durch Krieg, Feuer u.dgl.. Die Grundstücks- und Eigentumsstruktur ist hier regelrecht erstarrt.

Die erforderliche grundlegende Bereinigung der Grenz- und Eigentumsverhältnisse kann aufgrund der Kompliziertheit nicht auf dem Weg freiwilliger Vereinbarungen der Betroffenen erreicht werden, sondern ist nur auf der Grundlage eines behördlich geleiteten, gesetzlichen Verfahrens möglich. Die Möglichkeiten der modernen Flurbereinigung geben einen geeigneten Ansatz, die notwendige Anderung der Grundstücksstruktur zu erreichen.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die angestrebten Ziele der (Dorf-)Flurbereinigung aufgeführt. Diese Ziele können jedoch nur durch erfolgreiche Maßnahmen im Rahmen der Ortsregulierung realisiert werden, so daß sie auf diese Art auch die Ziele der Ortsregulierung darstellen.

2.1 Beseitigung vorhandener Mißstände und Schaffung langfristiger Vorteile

2.1.1 Sinnvolle Gestaltung der Grundstücksgrenzen

Die Regulierung ist in erster Linie zu verstehen als Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse an den Grundstücken, um Rechtsunsicherheiten zu klären und beseitigen.

Viele bebaute Hausgrundstücke sind unzureichend erschlossen und die Zuwegungen zu vielen Gebäuden sind nur aufgrund althergebrachter Rechte gesichert. Im Rahmen der Ortsregulierung erfolgt eine ordnungsgemäße Erschließung der Grundstücke und die Aufhebung überflüssiger Geh- und Fahrrechte.

Durch eine unwirtschaftliche Größe oder Form der Grundstücke wird oft eine sinnvolle Ausnutzung verhindert. Zielsetzung der Ortsregulierung ist es daher, durch eine zweckmäßige Gestaltung die Bebauung und Nutzung unbebauter Grundstücke zu ermöglichen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß es nicht Aufgabe der Flurbereinigung ist, Bauplätze auszuweisen, sondern durch entsprechende Parzellierung bebaubare Flächen zu schaffen.

Bei der Gestaltung können auch Nutzungskonflikte entschärft werden.

Eine sinnvolle Gestaltung der Grundstücksgrenzen umfaßt weiterhin die Begradigung von Grenzen, Verbesserung der Grenzabstände, Beseitigung baurechtswridiger Überbauten etc..

Weitere Vorteile liegen z.B. auch in der erwünschten Erhaltung von Hausanschlußflächen durch Tausch, der Ausweisung von Gartengelände oder der kostengünstigen Gebäudeeinmessung innerhalb der Ortsregulierung.

2.1.2 Verbesserung agrarstruktureller Probleme

Die Ortsregulierung beinhaltet auch die Unterstützung der Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe. Diese Förderung erfolgt durch Erweiterung der Hofstellen mittels Flächenaustausch, Arrondierung von Hofflächen und Verbesserung der Hofzufahrten von Straße und Feld.

Insbesondere die Entflechtung und Begradigung verzahnter Hoflagen bewirken eine Verbesserung der Bewirtschaftungs-verhältnisse.

Auch in diesem Bereich können für notwendige bauliche Maßnahmen günstige Grundstücksformen geschaffen werden.

Zur Beseitigung der durch die Unsitte der Realteilung verursachten Besitzzersplitte<mark>rung wird</mark> eine großzügige Zusammenlegung angestrebt.

Weiterhin besteht die Möglichkeit der Behebung von Nutzungskonflikten (Wohnen - Landwirtschaft - Gewerbe) und der Aussiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben oder Betriebszweigen.

2.1.3 Verbesserung der Straßen- und Wegeverhältnisse

In vielen Dörfern sind die Mängel im öffentlichen Bereich durch unzulängliche Linienführung und Querschnittsgestaltung der Ortsstraßen und Wege sowie durch mangelnde Form, Größe und Gestaltung von Plätzen gekennzeichnet.

Maßnahmen des Straßenbaus liegen nicht im Aufgabenbereich der Kulturbehörde, doch erfolgt im Rahmen des Flurbereinigungs-verfahrens die Flächenbereitstellung für Ortsumgehungsstraßen, den Ausbau von Ortsdurchfahrten oder Erschließungsstraßen und -wegen.

Zur Verkehrsentflechtung sind weiterhin die Beseitigung von Engpässen, die Verbesserung der Linienführung und die Neuanlage von Ortswegen (auch Fußwegen und Ortsrandwegen) erforderlich.

2.1.4 Geeignete Grüngestaltung

Die Unterstützung der Gemeinde durch die Flurbereinigung beschränkt sich nicht nur auf die Bereitstellung der für Grüngestaltung und Bepflanzung vorgesehenen Flächen sowie die Neuausweisung und Neuordnung der betroffenen Flächen, sondern umfaßt auch die Lieferung von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen.

Diese Maßnahmen werden u.a. im Bereich der Ortsränder, Wege, Plätze und Gewässer (Bachläufe, Teiche, Weiher) durchgeführt.

Weitere ökölogisch wertvolle Flächen können durch Flächentausch oder Ankauf einem geeigneten Träger zugeteilt und somit erhalten und gesichert werden.

2.2 Maßnahmen der Dorferneuerung

Grundlegendes Ziel der Ortsregulierung ist die Schaffung langfristiger Vorteile, die sich in einer Verbesserung der Lebensverhältnisse äußern. Die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen im ländlichen Raum ist auch Aufgabe der Dorferneuerung.

Die Ausgangssituation der Dorferneuerung ist ebenfalls gekennzeichnet durch unzweckmäßige Grundstückszuschnitte und unsichere Grenz- und Rechtsverhältnisse.

Oft kann Dorferneuerung nur in Verbindung mit der Flurbereinigung verwirklicht werden, da die Bodenordnung in der Ortslage meist eine unverzichtbare Grundlage für eine sinnvolle Dorferneuerung, die den öffentlichen und privaten Bereich gleichermaßen umfaßt, bildet. Wenn sich öffentliche Dorferneuerungsmaßnahmen nicht nur auf die Gestaltung von "Restflächen" beschränken sollen, so sind bodenordnerische Maßnahmen dringend geboten.

Dabei ist das Flurbereinigungsverfahren anderen - räumlich eng begrenzten - Bodenordnungsverfahren schon allein deshalb überlegen, weil dieses Verfahren große Austauschmöglichkeiten besitzt.

Erst durch die Bodenordnung werden die öffentlichen Investitionen realisierbar: es werden Flächen bereitgestellt, um öffentliche Maßnahmen (z.B. den dorfgemäßen Ausbau von klassifizierten Straßen) und gemeindliche Maßnahmen (z.B. Erweiterung des Feuerwehrhauses, Platzgestaltung, Grünordnung u.v.a.m.) zu ermöglichen.

Die umfassenden Maßnahmen der Dorferneuerung bedeuten i.d.R. Eingriffe und Veränderungen in gewachsene und historische Ortslagen sowie deren Baubestand und erfordern oft einen Eigentumswechsel und somit eine Regelung der Eigentums- und

Rechtsverhältnisse an den Grundstücken.

Die (Dorf-)Flurbereinig<mark>ung kann</mark> der Gemeinde durch Flächentausch, vereinfachten Erwerb - auch von bebauten Flächen-, Grenzverbesserungen und Neuvermessung helfen.

2.3 Erneuerung des Katasters

Die Notwendigkeit eines Bodenordnungsverfahrens hängt auch von dem vermessungstechnischen und liegenschaftsrechtlichen Zustand des Liegenschaftskatasters ab. Das Ausmaß der Mängel in der Identität zwischen örtlichkeit und Liegenschaftskataster sowie in der Abmarkung bestimmen die Erneuerungsbedürftigkeit des Liegenschaftskatasters.

Entsprechende Regelungen trifft die Verwaltungsvoschrift "Zusammenarbeit der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Flurbereinigungsbehörden in Bodenordnungsverfahren (VVZusKatFlurb)"in der Fassung vom 22. März 1988. Nach Kapitel 4 "Sonderregelung für die Neuvermessung von Ortslagen in Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" Absatz 1 Satz 1 kann " die Einbeziehung ganzer Ortslagen oder von Ortsteilen in Bodenordnungsverfahren neben der Durchführung landeskultureller Maßnahmen auch Zwecken der Katastererneuerung dienen".

Antreibende Kraft für die Durchführung einer Ortsregulierung ist in diesem Fall also das Katasteramt mit dem Ziel der Erneuerung des Karten- und Zahlenwerkes.

In Neubaugebieten oder Flächen, die in den letzten Jahren einer Baulandumlegung unterlagen, besteht kein Neuordnungsbedürfnis, so daß diese Gebiete i.d.R. von der Ortsregulierung ausgeschlossen werden. Aufgrund der erfolgten Neuvermessung entspricht das Liegenschaftskataster hier den gestellten Erfordernissen.

3. GESETZLICHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Ausführung von Ortsregulierungsarbeiten erfordert neben vermessungstechnischem und planerischem Verständnis die Kenntnis und den Überblick über einige Gesetze und Vorschriften. Neben den Festlegungen durch das FlurbG greift die Ortsregulierung in viele Nachbargebiete ein, deren Regelungen beachtet werden müssen.

3.1 Bestimmungen nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Die von der Flurbereinigungsbehörde durchgeführten Bodenordnungsverfahren basieren natürlich hauptsächlich auf dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG). Geltend ist die aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Flurbereinigungsgesetzes durch umfangreiche Änderungen und Ergänzungen novellierte Fassung vom 16. März 1976. Das Gesetz wurde den heute bestehenden Verhältnissen und Erfordernissen angepaßt.

Auf eine genauere Darstellung wird hier wegen des fehlenden Bezuges verzichtet. Die auch oder insbesondere bei der Ortsregulierung geltenden und zu beachtenden Paragraphen des Gesetzes werden in den entsprechenden Kapiteln aufgeführt und erläutert, um den Zusammenhang im Kontext zu wahren.

3.2 Bestimmungen nach dem Nachbarrechtsgesetz (NachbrG), der Landesbauordnung (LBO) und dem Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB)

Die Ortsregulierung umfaßt vorwiegend bebaute Flächen, innerhalb derer Bestimmungen zum Nachbarrecht eine sehr

wichtige Rolle spielen.

Weitreichende Regelungen (Bezeichnungen und Maße zu Grenzabständen, Überbauten u.dgl.) treffen das Nachbarrechtsgesetz (NachbrG) vom 15. Juni 1970, die Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 und das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) vom 18. August 1896.

Insofern diese Vorgaben bei der Ortsregulierung Beachtung finden (können), sind die jeweiligen Paragraphen im Kap. II.3.2 dargelegt.

3.3 Sonstige Bestimmungen

Der Ortsbereich ist von Straßen unterschiedlicher Klassifizierungen durchzogen. Bei Bedarf sind Regelungen z.B. zu den Eigentumsverhältnissen an den Straßenflächen oder zu den Ortsdurchfahrten den geltenden Straßengesetzen zu entnehmen.

Bei der Abgrenzung der Grundstücke sind evtl. die von der Gemeinde erstellten Erschließungs- und Ausbausatzungen zu beachten.

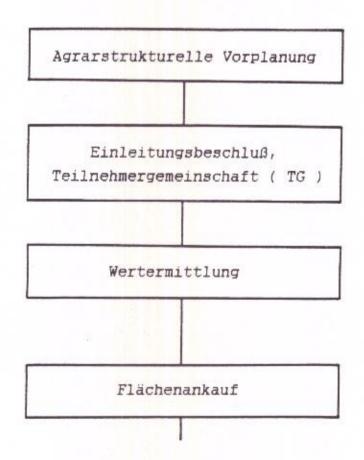
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 nimmt nur sehr indirekt Einfluß auf die Ortsregulierung, da sich nicht die Flurbereinigungsbehörde, sondern die Gemeinde bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen an diesem Gesetz orientieren muß.

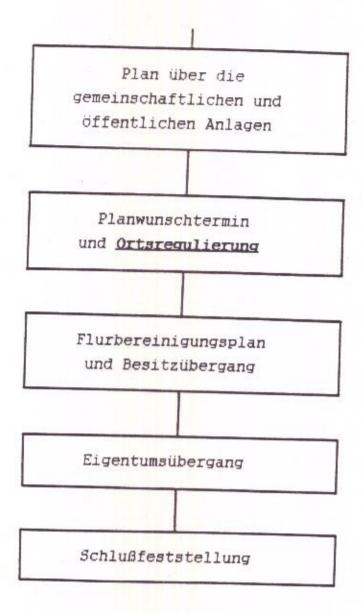
II. Technischer Ablauf der Ortsregulierung

1. EINGLIEDERUNG DER ORTSREGULIERUNG IN DAS ABLAUFSCHEMA EINES FLURBEREINIGUNGSVERFAHRENS

Die Ortsregulierung ist nie als eigenständiges Objekt, sondern stets im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens zu betrachten.

Innerhalb eines (Dorf) Flurbereinigungsverfahrens bildet die Ortsregulierung jedoch einen nahezu selbständigen Verfahrensabschnitt, der folgendermaßen in den groben Ablauf des Verfahrens eingegliedert ist:





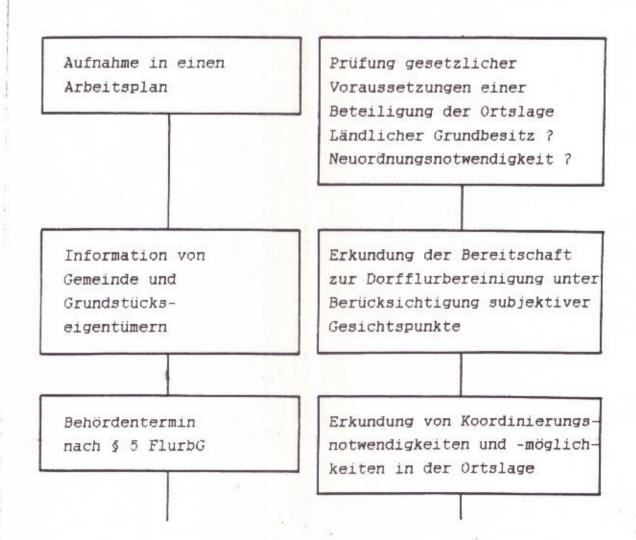
(Darstellung der Broschüre "Dorfflurbereinigung" entnommen) Folgende Darstellung verdeutlicht insbesondere die Bedeutung der einzelnen Arbeitsschritte für die Ortslage :

Ablauf der Flurbereinigung

Allgemein

Auswirkung auf Ortslage

Einleitung



Formelle Aufklärung nach § 5 FlurbG

Darstellung des Ablaufs der Flurbereinigung in der Ortslage, Kosten und Finanzierung

Anordnung

Anordnungsbeschluß nach § 4 FlurbG

Verbindliche Festlegung über den Umfang der Beteiligung der Ortslage

Vorstandswahl nach § 21 FlurbG

Bestandserhebung

Ermittlung der Beteiligten und ihrer Rechte

Wertermittlung, ihre Bekanntgabe und Feststellung In der Ortslage Verkehrswerte der Grundstücke; soweit und sobald erforderlich, Wertermittlung der wesentlichen Bestandteile

Neugestaltung

Aufstellung und Genehmigung bzw. Feststellung des Planes nach § 41 FlurbG Evtl. Dorferneuerungsplan; örtliches Entwicklungskonzept durch Planer im Einvernehmen mit Flurbereinigungsamt im Auftrag der Gemeinde

Herstellung der gemeinschaftl. und öffentl. Anlagen durch Besitzentzug der entspr. Flächen nach § 36 FlurbG Schaffung, Verbesserung und Gestaltung von Fuß- und Ortswegen,-straßen, Dorfplätzen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Grünordnung

Aufmessung des Wege-Gewässernetzes und Auswertung Aufmessung der geschaffenen Anlagen im Dorf und Auswertung

Wunschentgegennahme für Abfindung gem. § 57 FlurbG Wunschentgegennahme in der Ortslage weitgehend als Einigungsverhandlung Aufstellung und Genehmigung des Flurbereinigungsplanes nach § 58 FlurbG Besondere Aufmerksamkeit bzgl der nach § 45 FlurbG geschützten Rechtspositionen

Vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG

Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes und Anhörungstermin nach § 59 FlurbG

Abhilfe von Widersprüchen bzw. Entscheidung über Rechtsbehelfe

Eintritt des neuen
Rechtszustandes durch
Ausführungsungsanordnung
nach § 61 FlurbG

Abschluß

Berichtigung der öffentl. Bücher gem. § 79 FlurbG

Schlußfeststellung nach § 149 FlurbG Abschluß der Erneuerungsmaßnahmen in der Ortslage innerhalb der Flurbereinigung

Jede erfolgreich durchzuführende Flurbereinigung erfordert zwingend eine sehr gründliche Ortsregulierung, um die angestrebten Ziele zu erreichen und Enttäuschung bei Eigentümern, Gemeinde, Fachplanungsträgern etc. zu verhindern. Ohne Ortsregulierung werden beispielsweise die meisten im Wege- und Gewässerplan getroffenen Festsetzungen nicht realisierbar sein und die Zahl der Widersprüche bei den Planvorlagen zunehmen.

Die Ortslagenregulierung ist eine der zahlreichen örtlichen Vermessungsarbeiten, die in einem Flurbereinigungsverfahren erforderlich sind, wird von den meisten ausführenden vermessungstechnischen Sachbearbeitern (avS) jedoch eher als planerische Tätigkeit betrachtet. Ziel ist die sinnvolle Festlegung der Grenzpunkte. Die vermessungstechnische Arbeit ist bei der Regulierung selbst sehr beschränkt, sondern ist hauptsächlich bei der anschließenden Aufmessung der Ortslage gefordert.

Es ist äußerst schwierig, ein klares Konzept für den technischen Ablauf der Ortsregulierung zu erstellen, das als allgemeingültige Richtlinie oder Anweisung verstanden werden kann. Die Durchführung der Ortsregulierung gestaltet sich bei den verschiedenen Kulturämtern und sogar den einzelnen Verfahren unterschiedlich.

Der Inhalt der folgenden Kapitel versucht, auf der Grundlage des gesammelten Materials den Gesamtablauf der Ortsregulierung in sinnvoller Reihenfolge zu erläutern.

2. HAUSLICHE VORBEREITUNG

Die Ortsregulierung kann nur auf der Grundlage einer detaillierten häuslichen Vorbereitung verwirklicht werden. Die umfangreiche Vorbereitung ist nicht allein die Aufgabe des avS, sondern erstreckt sich unwillkürlich in die Tätigkeitsbereiche anderer Mitarbeiter des Kulturamtes. Eine zeitliche Vorgabe bzw. Trennung der häuslichen und örtlichen Arbeiten ist nicht möglich, da in jedem Verfahren zahlreiche Einflüsse unterschiedliche Maßnahmen erfordern.

In den folgenden Kapiteln ist der technische Ablauf der häuslichen Vorbereitung dargelegt. Die in den getrennten Kapiteln erläuterten Arbeitsgänge können jedoch weder arbeitstechnisch noch zeitlich voneinander abgegrenzt werden. Die Abschnitte laufen parallel, greifen ineinander und beeinflussen sich gegenseitig. Insbesondere die häusliche Vorbereitung erstreckt sich auch in andere Verfahrensabschnitte der Flurbereinigung.

2.1 Abgrenzung der Ortslage

Nach § 7 Abs. 1 FlurbG ist das Flurbereinigungsgebiet so zu begrenzen, daß der Zweck der Flurbereinigung möglichst vollkommen erreicht wird.

Die Flurbereinigung ist ein Instrument zur Neuordnung ländlichen Grundbesitzes. Daher werden nur die Ortslagen der Flurbereinigung unterzogen, die einer Neuordnung bedürfen und in denen eine Neuordnung in dem durch die Flurbereinigung gesteckten Rahmen möglich ist.

Bereits bei der Einleitung des Verfahrens sind Überlegungen anzustellen, in welchem Umfang Ortslagen zu beteiligen sind. Die Abgrenzung der Ortslage erfolgt unter Berücksichtigung der im Zusammenhang bebauten Ortslage, der Bebauungspläne und Flächennutzungspläne. So werden i.d.R. Neubaugebiete aus dem Verfahren ausgegliedert, da in diesen Bereichen kein Bedarf nach Neuordnung besteht.

Durch den durch die Obere Flurbereinigungsbehörde erlassenen Anordnungsbeschluß wird das Flurbereinigungsgebiet räumlich konkret (parzellenscharf) festgestellt.

Mit der Unanfechtbarkeit des Anordnungsbeschlusses nach § 4 FlurbG ist eine definitive Entscheidung über den Umfang der beteiligten Ortslage getroffen.

Die Ortslage kann auch ganz oder teilweise nachträglich in ein Flurbereinigungsgebiet einbezogen werden. Dies entspricht einer erheblichen Änderung des Flurbereinigungsgebietes nach § 8 Abs. 2 FlurbG und muß den gleichen Voschriften folgen, die auch für die Anordnung der Flurbereinigung gelten (s. graphische Darstellung Kap. 1). Solche Gebietsänderungen sind im allgemeinen jedoch nur dann zweckmäßig, wenn der Arbeitsstand des übrigen Verfahrens noch nicht allzuweit fortgeschritten ist. Andernfalls müssen erhebliche Verzögerungen im Ablauf der Flurbereinigung hingenommen werden.

Werden die Grenzen im Bereich der Ortslage nur geringfügig verschoben, kann dies gemäß § 8 Abs. 1 FlurbG als geringfügige Anderung angesehen werden. Sie kann deswegen von der Flurbereinigungsbehörde statt der Oberen Flurbereinigungsbehörde angeordnet werden, ohne daß es einer erneuten Aufklärungsversammlung und Behördenanhörung bedarf.

Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt die Herstellung der Verfahrensgrenze anhand vorhandener Vermessungsunterlagen des Katasteramtes, die hier jedoch nicht näher erläutert wird.

Erstreckt sich die Neuordnung nur auf die Ortslage, so bildet der Rahmen der Ortslage die Verfahrensgrenze.

Bei Einbezug der Ortslage in ein Flurbereinigungsverfahren wird zur Abgrenzung der Ortslage keine zusätzliche Verfahrensgrenze hergestellt. Erst bei der Abmarkung im Rahmen der Ortsregulierung erfolgt eine Trennung der Ortslage gegenüber der Feld- bzw. Weinbergslage. Diese Abgrenzung bildet die Nahtstelle der verschiedenenartigen Aufnahmeverfahren und ist somit nur als interne Grenze für die weitere Bearbeitung zu betrachten.

Die Darstellung der Verfahrensgrenze in einer Gebietskarte (i.d.R. Maßstab 1:5000) des Flurbereinigungsverfahrens zeigt die Anlage 1.

2.2 Berücksichtigung eigener Planungen

Die Bodenordnung in der Flurbereinigung vollzieht sich auf der Grundlage des Wege- und Gewässerplanes mit landschafts-pflegerischem Begleitplan, kurz "Plan nach § 41 FlurbG", den die Flurbereinigungsbehörde im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft (TG) aufstellt.

Der Plan und seine Festlegungen erstrecken sich auch auf die Ortslage und beinhalten im besonderen die Einziehung, Anderung oder Neuausweisung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze, wasserwirtschaftlicher, bodenverbessender und landschaftsgestaltender Anlagen. Er hat somit Maßnahmen zum Inhalt, die einer öffentlich-rechtlichen Regelung bedürfen.

In der Ortslage umfaßt der Plan i.d.R. folgende Vorhaben :

- Flächenbereitstellung für den Bau von Ortsdurchfahrten im Zuge klassifizierter Straßen nach §§ 40, 52 oder 87 FlurbG
- Flächenbereitstellung und Bau von Ortsstraßen wie neue Ortsausgänge, rückwärtige Erschließungswege, Ortsrandwege usw.
- Erwerb und Abbruch entbehrlicher Bausubstanz zum Bau öffentlicher oder gemeinschaftlicher Anlagen
- Freizeit- und Erholungsanlagen
- Maßnahmen der Grünordnung in der Ortslage
- Ausweisung und Gestaltung von Plätzen, z.B. als Ortsmittelpunkt

Im Rahmen der Ortsregulierung soll Einvernehmen über die dargestellten Planungen erzielt werden. Besondere Bedeutung erlangt die Verhandlung mit den Eigentümern über die beabsichtigten Maßnahmen.

Für die Ortsregulierung ist das Stadium des Planes nach § 41 FlurbG unbedeutend (Genehmigung, Feststellung). Die Absteckung der geplanten Situation und die Abmarkung kann zumindest teilweise auch schon dann erfolgen, wenn der Plan noch nicht rechtskräftig ist.

Die Ortslagenregulierung kann also nicht ohne Berücksichtigung dieser Planungen durchgeführt werden.

Die Bedeutung für die Ortsregulierung verliert der Plan nach § 41 FlurbG dann, wenn in der Ortslage keine planfeststellungsbedürftigen Vorhaben anstehen, d.h. wenn der für geplante Änderungen erforderliche Eigentumswechsel durch Einvernehmen der Betroffenen möglich ist. Die Ergebnisse sind jedoch dem Wege- und Gewässerplan beizufügen.

0

worin?

2.3 Koordinierung mit anderen flächenbeanspruchenden Planungen

Eine Koordinierung aller flächenbeanspruchenden Planungen mit den Maßnahmen der Flurbereinigung ist dringend geboten. Im Wissen um diese Notwendigkeit hat der Gesetzgeber durch den § 5 Abs. 3 FlurbG die Planungsträger verpflichtet, ihre vorliegenden und beabsichtigten Planungen der Flurbereinigungsbehörde mitzuteilen, sobald sie anläßlich der Vorbereitung eines Verfahrens nach dem FlurbG hierzu aufgefordert werden.

Auch in der Ortslage trägt die Neuordnung des Grundbesitzes durch die Flurbereinigung nur dann langfristig ihre Früchte, wenn ihr Ergebnis von Bestand ist. Ihr Erfolg wird unter Umständen wesentlich geschmälert, wenn nach erfolgter Neuordnung der Grund und Boden großräumig durch eine andere Maßnahme (z.B. Straßenbau) erneut in Anspruch genommen und die geordneten Verhältnisse aufgrund entstandener Durchschneidungen und Restparzellen beeinträchtigt werden.

2.3.1 Absprache mit der Gemeinde

Das Gelingen der Flurbereinigung im Dorf, also auch der Ortsregulierung, setzt die Bereitschaft der Gemeinde voraus. Diese Bereitschaft umfaßt vor allem die Mitarbeit der Gemeinde bei der Information der Bürger, der Planung, der Ausführung der Planung und der Finanzierung.

Ein ausgeprägtes, erkennbares Interesse der Gemeinde wirkt auch fördernd auf das Interesse der Grundstückseigentümer.

Die Bereitschaft der Gemeinde kann sich jedoch nur durch ständigen Kontakt entwickeln.

Von besonderer Bedeutung für die Maßnahmen der Flurbereinigung ist die Bauleitplanung der Gemeinde. Neben ihrer
Flächenbeanspruchung ist sie vor allen Dingen geeignet, in
unvergleichlich starkem Maß auf die Verkehrswertbildung des
Grund und Bodens einzuwirken.

Somit ist es wegen der Bedeutung der Beziehung zwischen Bauleitplanung und Flurbereinigung zu begrüßen, daß die Gemeinde gemäß § 188 BauGB rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen hat und darüberhinaus Gemeinde und Flurbereinigungsbehörde zur gegenseitigen Abstimmung ihrer Absichten verpflichtet sind.

Soweit nicht besondere Verhältnisse vorliegen, trägt die Gemeinde den Belangen der Flurbereinigung durch einen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) ausreichend Rechnung. Die Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindlicher Bauleitplan) aus Anlaß der Flurbereinigung wird nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen erforderlich werden. Solche Fälle sind dann gegeben, wenn die rechtlichen Möglichkeiten des FlurbG allein nicht ausreichen, weil z.B. aus Gründen einer zweckmäßigen Neuordnung der Ortslage Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, der überschaubaren und nicht überschaubaren Grundstücksflächen erforderlich werden.

Die Einbeziehung der Planungen der Gemeinde muß also nicht auf rechtskräftigen Plänen beruhen, sondern es werden auch in Entwicklung befindliche Ideen, die noch nicht rechtskräftig sind, berücksichtigt. Für Planungen (z.B. öffentliche Anlagen), zu denen entsprechend fortgeschrittene Unterlagen zur Verfügung stehen, kann die Planfeststellung innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens erfolgen. Rechtsverbindliche Planungen werden nachrichtlich in den Wege- und Gewässerplan übernommen.

Durch die bodenordnerische Verwirklichung rechtskräftiger Bebauungspläne wird die Einleitung eines besonderen Verfahrens nach dem BauGB überflüssig.

Besonders empfehlenswert und zweckmäßig ist es, der Gemeinde eine Flurkarte zur Eintragung ihrer geplanten Maßnahmen und Wünsche zu übergeben.

Die Abstimmung und Klärung der tatsächlich zu verwirklichenden Vorstellungen erfordern vom Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens an zahlreiche Gespräche mit der Gemeinde. Zur Absprache dieser Punkte dient weiterhin eine gemeinsame Ortsbegehung mit dem Gemeinderat.

Da zur Verwirklichung der im Plan nach § 41 FlurbG festgelegten Maßnahmen aufgrund des § 45 FlurbG in vielen Fällen die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist, erhält die Gemeinde eine Ausfertigung dieses Planes. Der Gemeinderat entscheidet durch Beschluß über die Planungen.

Die Gemeinde wird zwar nach § 38 FlurbG gehört, doch ist sie speziell für die Ortsregulierung heranzuziehen.

Neben den Planungen der Gemeinde müssen weitere, bei der Ortsregulierung zu berücksichtigende Einzelheiten mit dem Gemeinderat oder Bürgermeister vereinbart werden. Dies betrifft z.B. die Klärung der Straßenklassifizierungen, die Frage des erwünschten Eigentums von Rinnsälen, Bürgersteigen etc. und der entsprechenden Versteinung u.dgl..

Diese Regelungen sollten vor Beginn der örtlichen Ortsregulierung getroffen werden, da sich erwünschte Anderungen umso schwieriger gestalten, je weiter das Verfahren fortgeschritten ist.

In einem Verfahren zur Bodenordnung der Ortslage befindet sich die Gemeinde in unterschiedlichen Rechtsverhältnissen. Als Eigentümerin öffentlicher Straßen tritt sie als politische Person auf. Weiterhin ist sie jedoch bestrebt, z.B. zur Realisierung gestalterischer Maßnahmen Grund und Boden zu erwerben, so daß sie als fiskalischer Partner, d.h. wie die übrigen privaten Eigentümer, zu betrachten ist.

2.3.1 Absprache mit sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Das Flurbereinigungsverfahren erfordert ebenfalls die Absprache mit sonstigen Behörden des Bundes und Landes und Körperschaften des öffentlichen Rechtes, um allgemeine Grundsätze über eine zweckmäßige Gestaltung des Flurbereinigungsgebietes aufzustellen.

Die Absprache mit den Trägern öffentlicher Belange ist im § 38 FlurbG festgelegt.

Die Neugestaltung des zu bereinigenden Gebietes muß mit den Zielen von Landwirtschaft, Naturschutz, Landschaftspflege und Städtebau abgestimmt werden. Daher sind die Belange und Maßnahmen der entsprechenden Fachbehörden zu beachten.

Zu diesen Behörden und Organisationen zählen u.a. Straßenbaubehörden, Wasserwirtschaftsverwaltung, Landespflegebehörden, Landwirtschaftskammer, Denkmalpflegebehörden, Oberpostdirektion, Bauern- und Winzerverbände etc..

Die Flurbereinigungsbehörde will durch die Beteiligung der Fachbehörden einerseits das Zusammenwirken der im Dorf oft übermächtigen Fachplanungen regeln, andererseits deren Planungen mit den Beschlüssen des Gemeinderats koordinieren.

Die Berücksichtigung dieser Planungen ist notwendig, da sie direkten Einfluß auf die Regulierung nehmen.

Der Plan nach § 41 FlurbG wird ebenfalls mit den berührten Trägern öffentlicher Belange in einem Anhörungstermin erörtert. Einwendungen gegen diesen Plan müssen zur Vermeidung des Ausschlusses in diesem Termin vorgebracht werden.

2.4 Beschaffung der notwendigen Unterlagen zur Klärung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Die Durchführung von Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG erfordert zahlreiche Unterlagen anderer Behörden, deren Beschaffung bereits zu den vorbereitenden Arbeiten eines Verfahrens gehört.

Der Inhalt der folgenden Kapitel beschränkt sich jedoch auf diejenigen Unterlagen, die speziell zur Vorbereitung der Ortsregulierung erforderlich sind. Der avS kann auf die größtenteils zu diesem Zeitpunkt bei der Flurbereinigungsbehörde bereits vorliegenden Materialien zurückgreifen.

Innerhalb der Vorbereitung des Flurbereinigungsverfahrens stellt das Kulturamt die vorgesehene Gebietsgrenze in alten Flurkarten durch orangefarbene Streifen dar.

Anhand der Flurkarten wird das Flurstücksnummernverzeichnis erstellt, das die dem Verfahren unterliegenden Flurstücke in topographischer Reihenfolge nachweist.

2.4.1 <u>Unterlagen zur Aufstellung der Register des alten</u> <u>Bestandes</u>

Der "alte Bestand" umfaßt die Grundstücke einschließlich ihrer Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor Eintritt des neuen Rechtszustandes. Er wird in Registern erfaßt. Die Daten des alten Bestandes sind zum größten Teil im Liegenschaftskataster und im Grundbuch enthalten.

Zur vorausgehenden Erläuterung der unterschiedlichen Angaben von Liegenschaftskataster und Grundbuch dienen u.a. folgende Definitionen :

1. Definition Flurstück :

Ein Flurstück ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer in sich geschlossenen Linie umlaufen ist. Das Flurstück ist die kleinste Buchungseinheit des Katasters. Flurstücke können aus mehreren Teilen bestehen.

2. Definition Grundstück :

Grundstück ist die Buchungseinheit des Grundbuches. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, ein Flurstück jedoch nicht aus mehreren Grundstücken. Grundstücke werden unter einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt.

2.4.1.1 Daten aus dem Liegenschaftskataster

Gemäß Kap. 3.1.1 VVZusKatFlurb teilt das Kulturamt dem Katasteramt die Flurstücke des Verfahrensgebietes mit. Das Katasteramt stellt dem Kulturamt auf Ersuchen die den neuesten Stand enthaltenden Katasterunterlagen als Auszüge bzw. als Originale zur Fertigung von Auszügen in erforder-

lichem Umfang kostenlos zur Verfügung. Grundlage sind :

- beim alten Liegenschaftskataster das Liegenschaftsbuch (in Buchform)
- beim neuen Liegenschaftskataster (NLK) das Liegenschaftsbuch (Karteiform)
- beim automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) die Flurstücksdatei und die Eigentümerdatei
- bei Veränderungen die Veränderungs-Nachweise (VN)

2.4.1.2 Daten aus dem Grundbuch

Zur Ermittlung der Beteiligten benötigt das Kulturamt weiterhin Daten der Grundbuchämter. Grundlage sind :

- das Grundbuch
- bei Veränderungen die Veränderungslisten

Die Erfassung der Daten erfolgt durch Abschrift und wird vom Kulturamt vorgenommen.

2.4.2 Maschinelle Erstellung der Register durch die Luftbild- und Rechenstelle (LUREST)

Die Luftbild- und Rechenstelle erstellt nach Übernahme bzw. Erfassung und Prüfung der in Kap. 2.4.1.1 angeführten Daten auf Antrag des Kulturamtes u.a. :

- den Teilnehmernachweis
- die Flurstücksliste I
- die Eigentümerliste
- die Feldlagenliste

Der Teilnehmernachweis enthält die Flurstücks- und Eigentümerdaten des Liegenschaftskatasters. Die Sortierung erfolgt in der Reihenfolge der Grundbuchblattnummern, dabei werden die Blätter des Nachweises für jedes Grundbuchblatt mit 1 beginnend durchlaufend numeriert; das letzte Blatt weist am unteren Rand die Anzahl der Flurstücke und die Gesamtfläche des Bestandes nach (s. Anlagen 2(1) und 2(2)). Dieser Nachweis ist Bestandteil des Flurbereinigungsverfahrens.

Die Flurstücksliste I weist die dem Verfahren unterliegenden alten Flurstücke in topographischer Reihenfolge, deren Flächen, die Grundbuchblattnummern, die Lageschlüsselzahlen (s.u.) und ggf. die besonderen Vermerke (z.B. Wasserschutzgebiet) nach (s. Anlage 3).

Die Eigentümerliste führt die am Verfahren beteiligten Grundstückseigentümer entsprechend den Angaben des Teilnehmernachweises namentlich in alphabetischer Reihenfolge auf (s.Anlage 4).

In der Feldlagenliste werden die Lagebezeichnungen mit der Lageschlüsselzahl (LSZ) aufgelistet, die von 1 beginnend durch das gesamte Verfahrensgebiet durchlaufend vergeben werden (s. Anlage 5).

Nach der Aufstellung durch die LUREST werden die Nachweise und Listen an das Kulturamt gesendet.

Die Nachweise dienen also, ihrer Bezeichnung entsprechend, dem verbindlichen Nachweis der Beteiligten und ihrer Rechte, der eingebrachten Grundstücke, der Abfindungsansprüche, der neuen Grundstücke einschließlich der an ihnen bestehenden Rechte, der Geldausgleiche u.a. für das Flurbereinigungsver-

fahren.

Die Listen und Verzeichnisse sollen die Bearbeitung des Verfahrens erleichtern.

2.4.3 Ergänzung des Teilnehmernachweises durch das Kulturamt

2.4.3.1 Grundbuchvergleich

Als Nachweis der Übereinstimmung der Angaben des Liegenschaftskatasters mit den Daten des Grundbuches führt das Kulturamt einen Grundbuchvergleich durch.

Vorhandene Unstimmigkeiten müssen beseitigt und im Teilnehmernachweis berichtigt werden. Unvollständige Daten werden ergänzt.

Die laufenden Nummern der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuches, die also mit den Flurstücksnummern nicht identisch sind, werden in den Teilnehmernachweis eingetragen.

Eine wichtige Aufgabe besteht weiterhin darin, die Belastungen aus der II. und III. Abteilung des Grundbuches, die im Liegenschaftsbuch nicht enthalten sind, zu übernehmen. Diese sind folgende:

II. Abteilung :

- Dienstbarkeiten

- Grunddienstbarkeiten stehen dem jeweiligen Eigentümer eines fremden Grundstückes zu und gestatten eine beschränkte Nutzung eines fremden Grundstückes ohne zeitliche Beschränkung.
- Persönliche Dienstbarkeiten stehen einer Person höchstens auf Lebenszeit zu und gestatten eine be-

schränkte Nutzung eines fremden Grundstückes.

- a) Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind dingliche Rechte, die ihrem Inhalt nach Grundrechte sind; sie werden aber bestimmten Personen bestellt.
- b) Nießbrauch umfaßt alle Nutzungen eines Grundstückes und erlischt als persönliches Recht mit dem Tod. Das Recht erfordert das Mittragen der öffentlichen Rechte.

- Vorkaufsrecht

- Reallast ist ein Recht auf wiederkehrende Leistungen aus einem Grundstück (z.B. Rente).
- <u>Erbbaurecht</u> ist ein das Grundstück belastendes und veräußerliches Recht, ein Bauwerk auf oder unter der Oberfläche eines Grundstückes zu errichten.
- Verfügungsbeschränkungen

III. Abteilung :

- Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)

2.4.3.2 Legitimation

Die Legitimation durch das Kulturamt stellt die Ermittlung der Eigentümer und Erbbauberechtigten und somit die Feststellung der Ansprechpartner dar. Dieser Vorgang erfordert oft die Hilfe der Dorfbewohner, da die Angaben des Grundbuches nicht immer ausreichend sind.

Die Ergebnisse der Legitimation, d.h. die vollständigen Anschriften der Beteiligten, werden im Teilnehmernachweis erfaßt.

Weiterhin werden die verschiedenen Grundbuchblätter desselben Eigentümers ermittelt und die Grundbuchblätter von Eheleuten zusammengefügt.

Nicht immer sind durch die Legitimation die Eigentümer aller Grundstücke zu ermitteln; dies gilt insbesondere bei vorliegendem Urzustand des Grundbuches.

Das FlurbG regelt in den §§ 13 und 119 die Bestellung eines Vertreters durch die Flurbereinigungsbehörde bzw. das Vormundschaftsgericht.

Ist der Eigentümer nach dem Grundbuch nicht zu ermitteln, so gilt nach § 13 FlurbG der Eigenbesitzer als Beteiligter. Bei strittigem Eigenbesitz bestellt die Flurbereinigungsbehörde einen Vertreter.

Ist ein gesetzlicher oder sonstiger Vertreter nicht vorhanden, so übernimmt gemäß § 119 FlurbG das Vormundschaftsgericht die Bestellung. Die einzelnen Voraussetzungen sind im Absatz 1 Nr. 1 bis 5 getroffen (unbekannter Beteiligter; abwesender Beteiligter; Beteiligter ohne Aufenthalt im Geltungsbereich dieses Gesetzes; herrenlose Grundstücke; Miteigentum oder gemeinschaftsliches Eigentum).

Als geeigneter Vertreter wird i.d.R. der Vorsitzende der TG bestellt.

2.4.3.3 Vergabe der Ordnungsnummern (Ord.Nrn.)

Jeder Teilnehmer erhält für die Dauer des Verfahrens eine Ordnungsnummer (Ord.Nr.), die in allen Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes , in Verhandlungsniederschriften u.dgl. dem Namen beizufügen ist.

Die Ord. Nr. besteht aus :

einer 1-4stelligen fortlaufenden Nummer,

einer Stelle für nachträglich eingeschobene Ord.Nrn. 1-9 (Unternummer UN)

einer Stelle zur Kennzeichnung des Eigentümerverhältnisses (Eigentümerkennziffer EKZ)

Bsp : 1234/56 oder 1234.56.

Bei Ord.Nrn. ohne UN wird diese durch eine Null ersetzt.

Die Ord.Nrn. werden nach einem Schlüssel vergeben, der juristische Personen des öffentlichen und Privatrechtes in folgende Gruppen einordnet:

		mu.r	17.
- Bundesrepublik Deutschland	1	bis	9
- Land Rheinland-Pfalz	10	bis	19
- Landkreise und kreisfreie Städte	20	bis	29
- Verbandsgemeinden und verbandsfreie Gemeinden	30	bis	39
- Ortsgemeinden	40	bis	49
- die Anlieger (z.B. Gewässer)	50	bis	59
- die Kirchen- und Religionsgemeinschaften	60	bis	69
- die Teilnehmergemeinschaft	70	bis	79
- Gesellschaften, Genossenschaften, Vereine,	80	bis	99
Stiftungen usw.			

Bei diesen Eigentümern dient die Vergabe der EKZ zur Kenngeichnung verschiedener Grundstücksgruppen, z.B.;

	- Landwirtschaftlich	genutzte	Grundstücke	-	EKZ	1
1.0	Straßen und Wege			_	EKZ	2
9	- Gewässer			-	EKZ	3

Natürliche Personen werden nach Familiennamen und weiter nach Vornamen alphabetisch geordnet.

In dieser Reihenfolge erhalten sie fortlaufende Nummern, mit Nummer 100 beginnend.

Für die alphabetische Einordnung und für die Ord.Nrn.vergabesind ausschließlich die Eintragungen im Grundbuch maßgebend. Miteigentum wird nach dem im Grundbuch an erster Stelle eingetragenen Miteigentümer eingeordnet.

Eheleute erhalten jedoch für diejenigen Grundstücke, die im Alleineigentum des Ehemannes, der Ehefrau oder im Miteigentum der Eheleute stehen, immer eine gemeinsame fortlaufende Nummer.

Zur Bezeichnung verschiedener Eigentumsverhältnisse werden die EKZ folgendermaßen verwendet :

		EKZ
T	Miteigentümer (z.B. Erbengemeinschaften)	0
-	Alleineigentümer männlichen Geschlechts	1
-	Alleineigentümer weiblichen Geschlechts	2
-	Miteigentum der Eheleute im gesetzlichen Güterstand	3
	- zu je 1/2 Anteil	4
	- mit anderen Anteilen	5
	- in einem vereinbarten Güterstand	6

 Miteigentümer, wenn für die einzelnen Miteigentümer besondere Grundbuchblätter angelegt sind, z.B. Wohnungseigentümer
 Erbbauberechtigte

8

9

2.5 Schaffung einer geeigneten Kartengrundlage

Zahlreiche Arbeitsschritte eines Bodenordnungsverfahrens erfordern entsprechende Kartenunterlagen.

Das Katasteramt unterstützt die Flurbereinigungsbehörde durch Bereitstellung des Kartenwerkes des Liegenschaftskatasters zur Anfertigung von Auszügen.

Das Flurkartenwerk weist zur Zeit noch unterschiedliche Formen und Maßstäbe auf.

Das geschlossen bestehende Pfälzer Rahmenkartenwerk liegt im Maßstab 1:2500 oder 1:5000 im Soldner-Blattschnitt vor. Im Bereich von Inselkarten und in Abhängigkeit der jeweiligen historischen Längeneinheiten ergeben sich je nach Gebietsgröße unterschiedliche und in das metrische System übertragbare Maßstäbe.

Bereits seit 1953 erfolgte die Fertigung von Rahmenkarten, doch die Einführung eines einheitlichen Rahmenkartenwerkes wurde erst 1972 verwirklicht. Dieses Rahmenkartenwerk basiert auf den Maßstäben 1:1000 (Regelmaßstab), 1:2000 (große Waldgebiete) und 1:500 (Ortskerne) mit der Bildgröße 50 cm x 50 cm im Gauß-Krüger Blattschnitt.

Die Herstellung einer geeigneten Kartengrundlage bildet insbesondere bei der häuslichen Vorbereitung der Ortsregulierung einen wichtigen Schwerpunkt, da die Durchführung in der Ortlichkeit nur auf dieser Basis gelingen kann.

jum Zeitpunkt der Ortsregulierung liegen die amtlichen Karten beim Kulturamt bereits vor, da sie schon für vorhergehende Verfahrensschritte benötigt werden (z.B. als Wege- und Gewässerkarte, Wertermittlungskarte).

Die Verwendung von Luftbildern als Kartengrundlage ist auch möglich, jedoch eher selten. Die Luftbilder bieten vielfältige Möglichkeiten des Einsatzes und insbesondere einen Vorteil für Planer und Beteiligte gegenüber den Katasterkarten, die oft nur eine unvollständige Wiedergabe des tatsächlichen Gebäudebestandes darstellen.

Eine gute Qualität der Luftbilder ist unbedingt erforderlich. Mögliche Schwierigkeiten bereiten der starke Schattenwurf und die fehlende Senkrechtaufnahme. Entscheidend für die Verwendung der Luftbilder sind die Baustruktur der Dörfer und ggf. zeitliche Vorgaben.

2.5.1 Wahl eines geeigneten Maßstabes

Die in den im Kap. 2.5 geschilderten Maßstäben vorliegenden Flurkarten bilden keine geeignete Grundlage für die Durchführung der Ortsregulierung.

Die Karte ist die Basis für die häusliche Planung der Ortsregulierung und die Durchführung in der Ortlichkeit. Sie dient dem avS bei der Entscheidung über die zu realisierenden Maßnahmen als darstellende Ergänzung zu den Örtlichen Gegebenheiten und ist insbesondere ein geeignetes Hilfsmittel bei der Verhandlung mit den Eigentümern. In der Karte müssen sämtliche Regulierungsarbeiten eindeutig darstellbar sein. Weiterhin ist sie die Grundlage für die spätere Aufmessung der Ortslage.

Diesen Forderungen kann nur ein zweckmäßiger Maßstab gerecht werden.

Die Vorgabe eines für jede Ortslage günstigen Maßstabes ist nicht möglich. Die Wahl eines geeigneten Maßstabes erfolgt in jedem Verfahren unter Abwägung der Vor- und Nachteile in dem jeweiligen Gebiet.

Für eine Übersichtskarte der gesamten Ortslage dient der Maßstab 1:1000.

Der für die Arbeitskarte zu wählende Maßstab muß für die verschiedenen Ortsbereiche nicht einheitlich sein; die Zweckmäßigkeit wird durch die vorhandene Bebauung bestimmt, die aus den vorliegenden Flurkarten ersichtlich wird.

Im engen Ortskern ist i.d.R. der Maßstab 1:250 dringend erforderlich, bei offener Bebauung evtl. 1:500 ausreichend. Im Außenbereich der Ortslage findet gelegentlich auch der Maßstab 1:1000 Anwendung.

Für die erforderliche Vergrößerung der Katasterkarten wenden die verschiedenen Kulturämter unterschiedliche Verfahren an. Eine Möglichkeit besteht darin, eine photomechanische Vergrößerung durch die Reproanstalt der LUREST vornehmen zu lassen.

Oft erfolgt die Vergrößerung jedoch auch in einfacher Art durch das Kulturamt. Hierzu dient entweder ein Kopiergerät mit vergrößerter Abbildungsmöglichkeit oder ein optischer Pantograph.

Die anschließende Hochzeichnung der Vergrößerungen auf Transparente liefert als Ergebnis Inselrisse (s. Anlage 6). In diesem Zusammenhang muß darauf hingewiesen werden, daß es nicht Ziel dieser Verfahren ist, exakte Maßstäblichkeit zu gewährleisten, sondern eine Kartengrundlage zu schaffen, die den später entstehenden Rissen ungefähr entspricht.

Die Blatteinteilung infolge der Vergrößerung kann auch dem Regelblattschnitt entsprechen(s. Anlage 7). Ergebnisse sind sich überlappende oder exakt gemäß dem Blattschnitt getrennte Kartenblätter. In diesen Fällen ist es empfehlenswert, eine "Rändelung" der Karten vorzunehmen, die zwar die Beschriftung im Randbereich erschwert, jedoch ein Einreißen durch die starke Beanspruchung im Außendienst verhindert.

Die Unterlagen werden durch laufende Numerierung geordnet und die zugewiesenen Nummern in der Übersichtskarte entsprechend aufgeführt.

Bei Verwendung von Luftbildern bewirken die für einen geeigneten Maßstab erforderlichen Montagen und Pausen eine Minderung der Luftbildplanqualität (bei enger Bebauung im Ortskern Mindestmaßstab 1:500). Vorteilhaft ist es, wenn bereits aus laufenden Flurbereinigungsverfahren Orthophotokarten vorliegen (i.d.R. Maßstab 1:1000 oder 1:500).

2.5.2 Ergänzung der Karten durch den Feldvergleich

Da die Katasterkarten häufig nicht mit der örtlichkeit übereinstimmen, ist eine Ergänzung bzw. Berichtigung des Kartenbildes notwendig.

Ein häuslicher Vergleich kann bereits anhand evtl. vorliegender Luftbilder vorgenommen werden. Zudem ermöglichen Luftbilder bei entsprechender Interpretation eine Vielzahl von Erkenntnissen und Aussagen, die normal nur mühsam und durch ganz detaillierte Ortsbegehung und Kartierung erfaßt werden.

Weiterhin ist ein Feldvergleich jedoch unumgänglich.

erfolgt, dienen die Vergrößerungen der Flurkarten. In der Karte nicht dargestellte Gebäude und sonstige die Regulierung beeinflussende Bauwerke und Anlagen, z.B. Zäune, Hecken, Bäume, Grenzmauern, Brunnen, Sickergruben, Dungstätten, Überfahrten, Brücken usw., sind möglichst maßstäblich in die Karte mit Bleistift einzutragen. Insbesondere Grenzeinrichtungen können jedoch nur ungefähr lagerichtig erfaßt werden, da das Ziel des Feldvergleichs nicht die Feststellung der Grenzen ist.

Weiterhin sind bauliche und nutzungsmäßige Anderungen von Wirtschafts- und Wohngebäuden, asphaltierte oder gepflasterte Hofräume sowie nicht mehr vorhandene Gebäude und Bauwerke in der Karte entsprechend zu kennzeichnen.

Der Ortsvergleich beinhaltet auch die Erfassung der Topographie und Feststellung der Nutzungsarten.

Ziel der örtlichen Überprüfung ist eine weitgehende Übereinstimmung der Karte mit der Örtlichkeit; die vollkommene Erfassung des gesamten Bestandes ist jedoch nicht
immer erreichbar und auch nicht dringend geboten. Bedeutend
ist die Darstellung derjenigen örtlichen Gegebenheiten, die
bei der Regulierung berücksichtigt werden müssen und zur
Identifikation der Situation dienen.

Die Ergänzungen und Berichtigungen werden ebenfalls in die Transparente der vergrößerten Katasterkarten eingetragen.

Durch die Erfassung der Grundstücks- und Gebäudestruktur, der Nutzungen, der Erschließungs- und Besitzverhältnisse können bereits zu diesem Zeitpunkt in der Ortslage vorhandene Mißstände aufgezeigt und brauchbare Ansatzpunkte für die Bodenordnung gewonnen werden.

2.6 Anlegen der Besitzstandskarte

Ein wichtiger Prozeß bei der häuslichen Vorbereitung der Ortsregulierung ist der Nachweis der Besitzstände der Teilnehmer in der Ortslage.

Grundlage bei der Eintragung der Besitzstände in die Kartenunterlagen bilden die im Teilnehmernachweis erfaßten Angaben des Liegenschaftskatasters und des Grundbuches.

In der Übersichtskarte im Maßstab 1:1000 werden die Besitzstände mit mehreren Flurstücken durch Flächenfärbung kenntlich gemacht, um einen Überblick über den gesamten Besitz der Eigentümer im Verfahrensgebiet zu schaffen. Für jeden Eigentümer erfolgt die Kennzeichnung in einer anderen Farbe. In einer Legende werden die verwendeten Farben den jeweiligen Eigentümern durch Aufführung der Namen und der in diesem Verfahren zugewiesenen Ordnungsnummern zugeordnet (s. Anlage 8).

Für die Ausführung in der örtlichkeit müssen die Besitzstände auch aus der Arbeitskarte, die als Lichtpausen der ergänzten Transparente der vergrößerten Flurkarten entstehen, ersichtlich werden. In dieser Karte werden die mehrere Flurstücke umfassenden Besitzstände nicht durch Flächenfärbung, sondern durch für alle Eigentümer einheitliche Farbstriche abgegrenzt. Die Flurstücksnummern werden in derselben Farbe eingerahmt.

Vorteilhaft ist ebenfalls das farbliche Herausheben der Hausnummern. Weitere für die Durchführung der Ortsregulierung bedeutsame und der Erleichterung dienende Eintragungen sind zahlreich. Folgende Angaben, die mit Bleistift vorgenommen werden, sind möglich:

- Name und Ordnungsnummer
- Anzahl der Flurstücke / Anzahl der Besitzstücke Bsp: 3/1
- Eigentumsanteile bei Miteigentum
- Grunddienstbarkeiten, Wegerechte, Baulasten
- ggf. Fortführungsrißnummer
- sonstige Besonderheiten

Um eine Überlastung des Kartenbildes und eine nicht mehr eindeutig mögliche Darstellung der Regulierungsmaßnahmen zu vermeiden, erfolgen die Angaben oft nur wahlweise nach Entscheidung des avS. Empfehlenswert ist es, für weitere Angaben evtl. zusätzlich ein "Eigentümerverzeichnis als Handakte" mit folgendem Inhalt anzulegen:

- Adresse der Eigentümer, Telefonnummer
- ggf. Bevollmächtigte
- gemeinsamer / getrennter Besitz bei Ehepaaren
- sonstige Besonderheiten

Die Anlage 9 demonstriert eine vorbereitete Arbeitskarte.

2.7 Beschaffung von Unterlagen aus dem Zahlenwerk des Liegenschaftskatasters

Neben den Unterlagen aus dem Buch- und Kartenwerk des Liegenschaftskatasters stellt das Katasteramt weiterhin Auszüge aus dem Zahlenwerk bereit.

Für die Ortsregulierung verwendbare Unterlagen aus dem Zahlenwerk stellen die Risse dar.

Das Rißwerk liegt in unterschiedlicher Form und Qualität vor. Die Urrisse und die darauf aufbauenden Sammelrisse sind i.d.R. unbrauchbar. Die nach 1880 aufgrund einwandfreier Vermessungen entstandenen Neuvermessungsrisse (Inselrisse) können Anwendung finden. Gut geeignet sind die heute angefertigten maßstäblichen Rahmenrisse und Fortführungsrisse, die durch Katasterneuvermessungen oder aufgrund Erneuerungsmaßnahmen des Katasteramtes entstanden sind.

Meist wird die Benutzung von Ergebnissen der Fortführungsmessungen bei der Ortsregulierung auf einen gewissen zurückliegenden Zeitraum (z.B. 20 Jahre) beschränkt.

Zweckmäßig ist es, die Rißunterlagen so kurz wie möglich vor Beginn der örtlichen Regulierungsarbeiten anzufordern. Die Nummern der (Fortführungs-)Risse werden in die Besitzstandskarte eingetragen.

Viele avS bevorzugen es jedoch auch, die Risse nur anzufordern und zu verwenden, wenn sie in Einzelfällen bei den örtlichen Regulierungsarbeiten benötigt werden (s. Kap. 3.1).

as seen

2.8 Entwurf zur Regulierung der Ortslage

Im Rahmen der Vorbereitung erstellt der avS häuslich einen Regulierungsentwurf. Grundlage bilden der Wege- und Gewässerplan, vorliegende Bauleitplanungen sowie evtl. aus der Dorfentwicklungsplanung von der Flurbereinigungsbehörde abgeleitete Vorgaben.

In die bereits die Besitzstände sowie Grunddienstbarkeiten, Wegerechte und Baulasten enthaltende Kartengrundlage werden aus dem Wege- und Gewässerplan und aus den Bauleitplanungen die Anlagen, die für die Regulierung der Ortslage von Bedeutung sind, mit Bleistift übertragen. Bestehende Vorgaben zur Verwirklichung von Dorferneuerungsmaßnahmen sind im Hinblick auf die Eigentums- und Grenzverhältnisse zu übernehmen.

Der Regulierungsentwurf kann nur ein äußerst vages Konzept für die mögliche Gestaltung der Ortsregulierung darstellen. Die Aufgabe besteht darin, Maßnahmen zu entwerfen, die den Zielen der Regulierung entsprechen.

Der Entwurf ist die Erarbeitung evtl. zu verwirklichender Regulierungstätigkeiten. Die vorhandenen öffentlichen Anlagen sowie bebaute und unbebaute Grundstücke sind zweckmäßig abzugrenzen. Der Austausch oder die Zusammenlegung getrennt liegender, unbebauter Grundstücke gleicher Eigentümer ist anzustreben.

Bereits bei der Erstellung des Entwurfs ist u.a. zu beachten, daß der Verlauf der geplanten Grundstücksgrenzen der jeweiligen Zweckbestimmung der Grundstücke optimal angepaßt wird.

Bei Grenzregulierungen zwischen gleichwertigen Grundstücken oder Grundstücksteilen ist ein Flächentausch vorzusehen. Möglichkeiten zur Erschließung der Grundstücke durch Zuwegungen und denkbare Zuteilungen von Anschlußflächen an Hausgrundstücke sind zu erarbeiten.

Weiterhin ist zu prüfen, durch welche Maßnahmen Dienstbarkeiten, Baulasten und sonstige Rechte beseitigt werden können.

Der erstellte Entwurf ist in der Karte durch Eintragung mit Bleistift festzuhälten.

Die häusliche Bearbeitung von Regulierungsmaßnahmen ist i.d.R. jedoch sehr beschränkt, da die Möglichkeiten zur Übertragung in die Örtlichkeit nicht abgeschätzt werden können. So ist es z.B. häuslich kaum möglich, anhand der Karte die Grenzziehung so zu planen, daß die nach geltendem Recht geforderten Mindestabstände der Gebäude von den Grenzen eingehalten werden. Die Örtlichen Gegebenheiten lassen viele geplante Regulierungen nicht zu; der Entwurf muß örtlich berichtigt und ergänzt werden.

Der Entwurf beinhaltet also in erster Linie Ideen und keine Vorgaben für zwingend bei der Regulierung durchzuführende Maßnahmen. Auf jeden Fall ist eine Beschäftigung mit der Situation vorab erforderlich, um für die Durchführung in der Örtlichkeit eine Grundlage und Kenntnis, auch gegenüber den Eigentümern, zu schaffen.

Weitreichendere Möglichkeiten für einen Regulierungsentwurf ergeben sich, wenn der Planwunschtermin zur Anhörung der Eigentümer bereits vor Beginn der Regulierungsarbeiten stattgefunden hat (s. Kap. 6.2). Die von den Eigentümern gewünschten Maßnahmen sind dem avS bekannt und ermöglichen eine konkretere Planung der Regulierung.

3. AUSFUHRUNG IN DER ÖRTLICHKEIT

Die Durchführung in der Örtlichkeit realisiert die Neuordnung der Ortslage.

Aufgrund der Vielzahl und Vielgestaltigkeit der Probleme, Zwänge und Zuständigkeiten in einer Ortslage können auch für die Ausführung in der Örtlichkeit keine stets geltenden Regeln erstellt werden. Die Erfüllung der umfangreichen Tätigkeiten und die Lieferung zufriedenstellender Ergebnisse bereiten umso weniger Schwierigkeiten, je gründlicher die Vorbereitung und länger die Erfahrung ist.

Der zeitliche Rahmen der Ausführung in der örtlichkeit gestaltet sich in jedem Verfahren unterschiedlich, da für die Leistung einer Ortsregulierung die örtlichen Gegebenheiten maßgebend sind. Der Umfang der Regulierungsarbeiten pro Tag ist situationsabhängig, so daß eine zeitliche Arbeitsplanung oft nur begrenzt möglich ist.

Eine wichtige Grundlage ist die entsprechend der Schilderungen in den Kap. 2.5, 2.6 und 2.8 vorbereitete Arbeitskarte.

Weitere unentbehrliche Hilfsmittel sind folgende Handwerkzeuge:

- Zollstock
- (Fächer-) Maßstab
- Farbstifte (rot / schwarz), Bleistifte, Radiergummi, Tipp-Ex, Kreide
- Schablone
- Lot, Winkelprisma, Gefällmesser, Meßband, Fluchtstäbe
- Vermarkungsmaterial

Die Planung der Regulierung sowie die Abschätzung der Zweckmäßigkeit und Verwirklichung der angestrebten Maßnahmen unterliegen dem avS, der die Verantwortung trägt. Für die Durchführung der Regulierungsarbeiten ist die Mitarbeit und Unterstützung von 1-2 Meßgehilfen unbedingt erforderlich.

Vor Beginn der Regulierungsarbeiten ist eine Ortserkundung durch den avS zweckmäßig, um einen Eindruck zu gewinnen, den Karten und Orthophotos nicht ermöglichen.

3.1 Bedeutung der Katasterunterlagen

Die Neu- und Fortführungsvermessungen des Katasters beinhalten die Feststellung oder auch die Überprüfung der Grundstücksgrenzen auf der Grundlage der Katasternachweise. Diese zeitaufwendige Grenzherstellung ist niemals das Ziel der Ortsregulierung, die eine sinnvolle Festlegung der Grenzen anstrebt. Die Katasterunterlagen finden nur beschränkt Anwendung, da die alten Vermessungen und Zustände nicht interessieren. Die alten Grenzen sind gedanklich ausradiert, so daß die Festlegung der neuen Grenzen problemlos erfolgen kann. Die Basis bilden die häuslich vorbereiteten Eigentumsgrenzen.

Die Katasterkarte dient, wie bereits eingehend erläutert wurde, als Arbeitskarte und als wichtige Orientierungshilfe in der Ortlichkeit.

In den bebauten Ortsteilen fehlt meist eine neuzeitliche Katastervermessung mit guter Grenzabmarkung und das alte Kataster weicht vom örtlichen Grenzverlauf ab. Daher können die Katasterkarten keine Vorgabe bei der Grenzfestlegung darstellen. Entscheidend bei der Ortsregulierung sind immer die Örtlichkeit und die Angaben der Eigentümer.

Dennoch wäre es völlig unsinnig, in der gesamten Ortslage vollkommen neue Grenzen ohne Berücksichtigung vorhandener Abmarkungen vornehmen zu wollen. Sinnvoll erscheinende Grenzen werden übernommen umd geeignete Grenzpunkte, die in der Örtlichkeit aufgefunden werden, angehalten. Zum Auffinden vorhandener Grenzpunkte sind die alten Katasternachweise geeignet, auch wenn sie den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen.

Einzelheiten sind den Karten meist nicht zu entnehmen, da in den kleinmaßstäbigen Kartenzeichnungen oft auf die Darstellung geringer Abweichungen des Grenzverlaufs von der Geraden, der Dachtraufstreifen, Grenzmauern u.a.m. verzichtet wurde. Hier müssen die Angaben der Eigentümer Ersatz leisten.

Die Verwendung von Rissen bei der Ortsregulierung wird oft eher skeptisch betrachtet, da die Flurbereinigung ja grundsätzlich keine Grenzfeststellung vornimmt. Doch besonders in der Ortslage erweisen sich die Risse oft vorteilhaft, da es z.B. unbegründet wäre, kurz vorher erfolgte Fortführungsvermessungen einschließlich der vorgenommenen Abmarkung unbeachtet zu lassen. Insbesondere bei Grenzstreitigkeiten dienen diese Vermessungsunterlagen der Klärung, so daß die Risse in jedem Fall bei Bedarf angefordert werden.

Zur evtl. Klärung und Überprüfung der Übereinstimmumg der Katasternachweise mit den örtlichen Besitzständen können aus den Kartenwerken mit einem Maßstab Maße (z.B. Grenz-, Gebäudelängen) abgegriffen bzw. den Rissen Maßzahlen entnommen werden.

3.2 Gesichtspunkte der Ortsregulierung

Die Ortsregulierung kann nicht nach einem bestimmten Schema Jurchgeführt werden, da bei jeder Neuordnung einer Ortslage andere Aspekte berücksichtigt werden müssen.

Die wichtigsten Ziele der Ortsregulierung wurden bereits im Kap. I.2. aufgeführt. Nachfolgend sind Prinzipien und Gesichtspunkte herausgearbeitet, die zwar nicht alle zwingend gelten, deren Beachtung bei der Durchführung in der örtlichkeit aber die Verwirklichung der gesetzten Ziele erleichtert.

Ein wichtiges Kriterium der Bodenordnung ist es, eine großzügige Regulierung anzustreben. Dieser Forderung kann jedoch nicht immer Rechnung getragen werden, da zu viele Einschränkungen die Festlegung der Grenzen beeinflussen.

Besonders im engen Ortskern stellt hauptsächlich die dichte Bebauung ein großes Hindernis dar. Eine Neuordnung ist nur im bedingten Rahmen möglich. Die Regulierung umfaßt selten weiträumige Verschiebungen, da die Fläche vorwiegend von Hausgrundstücken begrenzt ist und kaum Ausdehnungsmöglichkeiter, bestehen.

Weitreichendere Regulierungsmöglichkeiten ergeben sich in den Ortsteilen mit offener Bebauung und den Randbereichen der Ortslage. Die Neuordnung bebauungsfähiger Flächen beispielsweise vollzieht sich meist in diesen Bereichen. Im Ortskern entstehen bebaubare Flächen i.d.R. durch Vereinbarungen zwischen den Nachbarn.

3.2.1 Besonderer Schutz für Hof- und Gebäudeflächen nach § 45 FlurbG

Speziell in der Ortslage sind der Bodenordnung durch rechtliche Vorschriften Grenzen gesetzt.

Der Gesetzgeber schützt im § 45 (1) FlurbG Hof- und Gebäudeflächen in besonderer Weise. Er macht die Veränderungen an diesen Flächen davon abhängig, daß sie durch den Zweck der Flurbereinigung gefordert werden, und zwar dergestalt, daß ausnahmsweise das gesetzlich anerkannte besondere Interesse des Eigentümers an einer unveränderten Zuteilung eines solchen Grundstückes zurückzutreten hat.

Eine Anderung ist nicht bereits dann zulässig, wenn die Veränderung durch den Zweck und den Aufgabenbereich der Flurbereinigung gedeckt ist. Eine Prüfung im Einzelfall ist immer notwendig.

Das Erfordernis liegt beispielsweise dann vor, wenn der mit der Flurbereinigung verfolgte Zweck auf andere, z.B. schonendere Weise oder nur unter Aufwand unverhältnismäßiger Mehrkosten erreicht werden kann.

Ein Eingriff ist jedoch dann nicht gerechtfertigt, wenn der von der Maßnahme begünstigte Eigentümer sich durch eigene zumutbare Anstrengungen, z.B. bauliche oder betriebliche Veränderungen, zu helfen vermag. Der einzelne Teilnehmer hat lediglich Anspruch darauf, daß keine Verschlechterung der bisherigen Nutzung eintritt.

Der Bedarf des Erforderns besteht umso dringender, je gravierender die Veränderungen an den Hof- und Gebäudeflächen sind.

Ebenso muß berücksichtigt werden, ob die Veränderungen an diesen geschützten Flächen nur einseitig einem Teilnehmer zugute kommen oder ob die angestrebte Veränderung den wirtschaftlichen Interessen aller Eigentümer dient, die an

der jeweiligen Veränderung beteiligt sind.

Der schwerwiegenste Eingriff, die gänzliche Verlegung der Hof- und Gebäudeflächen zu eimem anderen Teilnehmer, ist nur in Ausnahmefällen zulässig, d.h. wenn der Zweck der Flurbereinigung auf andere Weise überhaupt nicht, also auch nicht durch extreme Maßnahmen und besondere Opfer des Teilnehmers auf dem eigenen Grundstück, erreicht werden kann. Eingriffe in Wohngebäude sind nur mit Zustimmung des Eigentümers erlaubt.

Weniger problematisch ist der Eingriff in Hofflächen, wenn er zur Verbesserung der Erschließung durch gemeinschaftliche Anlagen, z.B. Wege, notwendig wird. Derartige Veränderungen an Hofflächen werden von den Flurbereinigungsgerichten als durch das FlurbG als gedeckt angesehen.

Dies gilt in begrenztem Umfang auch für öffentliche Anlagen. So sind Veränderungen an Hofflächen zugunsten öffentlicher Anlagen in den Fällen des § 1 FlurbG, die also dem Interesse der allgemeinen Landeskultur und den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Teilnehmer dienen, zulässig und können durchgesetzt werden.

Unter den Begriff "Hofflächen" fallen jene Flächen, die im räumlichen Zusammenhang mit Wohn-, Betriebs- oder Wirtschaftsgebäuden stehen und dazu bestimmt sind, die Lebens-, Berufs- oder Betriebsführung des Eigentümers zu ermöglichen. Es braucht sich hierbei keinesfalls um ein Grundstück handeln, das landwirtschaftlich genutzt wird.

Als Gebäudeflächen sind die außerhalb eines Hofraumes liegenden bebauten Grundstücke anzusehen.

Ebensowenig ist es von Bedeutung, wie ein Grundstück im Grundbuch und Kataster bezeichnet wird; ausschlaggebend ist vielmehr die tatsächlich ausgeübte Nutzung.

Daraus ergibt sich die erfreuliche Tatsache, daß bei weitem nicht alle privaten Flächen als Hof- und Gebäudeflächen anzusprechen sind und den besonderen Schutz des § 45 FlurbG genießen. Größere, z.B. als Gärten oder Obstgärten genutzte Flächen, ungenutzte Randstreifen und Grundstückswinkel, Bauplätze, Baulücken usw. sind ohne schwerwiegende Beschränkungen notwendigen Ordnungsvorhaben zugänglich.

3.2.2 "Bedingte" Grundstücksgrenzen

Der Neugestaltung der Grundstücke sind nicht nur gesetzliche, sondern auch örtliche Schranken zugewiesen, da im Gegensatz zur Feldlage die Bodenordnung in der Ortslage durch zahlreiche ortslagentypische Zwangspunkte erschwert wird. Eine Art dieser Zwangspunkte bilden die baulichen Anlagen, also Straßen, Wege, Gebäude, massive Mauern, aber auch Böschungen, Waldränder usw...

In diesem Zusammenhang spricht man auch von "bedingten" Grenzen, also Grenzen, die durch bestimmte Gegebenheiten unverrückbar sind. Diese durch viele Zwangsbedingungen nicht zu verändernden Grenzen betreffen vorwiegend die Hausgrundstücke.

Bedingt können auch solche Grenzen sein, die aufgrund vorgezogener Verhandlungen bereits ihre endgültige Lage gefunden haben, etwa im Zusammenhang mit der Aufstellung des Planes nach § 41 FlurbG.

3.2.3 Ausweisung in die "alten" Grenzen

Ziel der Ortsregulierung kann und darf es nicht sein, unbedingt eine Neugestaltung der Grundstücke vornehmen zu wollen. Es ist unsinnig, eine Neuordnung der Grundstücke zu erzwingen, bei denen kein Regulierungsbedarf besteht.

Das wichtigste Prinzip der Ortsregulierung, die Grenzen nach der Örtlichkeit festzulegen, umfaßt auch die Beibehaltung alter Grenzen. Unbestrittene, zweckmäßig erscheinende Grenzen werden unverändert übernommen. Unbedeutend ist es in diesen Fällen, ob die Katasterunterlagen mit der Örtlichkeit übereinstimmen oder vom Örtlichen Grenzverlauf abweichen. Maßgebend sind die Angaben der Eigentümer.

Die Übernahme bestehender Grenzen kann sich auf ein vollständiges Grundstück erstrecken, aber auch auf die Übernahme einzelner Grenzpunkte beschränken. Zum Auffinden vorhandener Abmarkungen dienen die Katasterunterlagen.

Auch einzelne Grenzpunkte werden jedoch nur dann angehalten, wenn sie eine sinnvolle Festlegung aufweisen. Daher erfordern nicht alle in der örtlichkeit abgemarkten Grenzpunkte eine zwingende Berücksichtigung. Werden in der örtlichkeit mehrere, direkt benachbarte Grenzpunkte an der Stelle eines in der Karte eingetragenen Grenzsteines vorgefunden, so bleibt der plausibelste Punkt erhalten; die übrigen werden möglichst sofort entfernt.

Für die Übernahme vorhandener Grenzpunkte ist jedoch eine einwandfreie Abmarkung erforderlich. Unzulänglich abgemarkte sowie in ihrer Abmarkung veränderte oder beschädigte Grenzpunkte (z.B. schiefer Grenzstein) werden erneuert und angehalten. Sie gelten jetzt jedoch als neue Begrenzung.

Der sich ergebende geringere Arbeitsaufwand darf niemals der entscheidende Grund für das Anhalten vorhandener Grenzsteine sein. Die Punkte müssen in das System passen; ein Vergleich mit der Nachbarschaft ist erforderlich.

Die Ausweisung in die alten Grenzen stellt keinen Sonderfall bei der Regulierung dar und ist sehr häufig auch der Wunsch der Eigentümer. Dieser Tatbestand darf jedoch nicht als Verzicht von seiten der Regulierungsmaßnahmen bewertet werden, da an vielen Grundstücken keine Anderungen möglich oder nötig sind.

3.2.4 Sinnvolle Festlegung der Grenzen

Die Verwirklichung großräumiger Ziele durch eine zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke (z.B. Schaffung bebaubarer Flächen, Erschließung, Arrondierung etc.) können dem Kap. I.2.1 entnommen werden.

In der engen Ortslage kann das Anhalten des örtlichen Besitzstandes als Normalfall betrachtet werden. Die möglichen Regulierungsmaßnahmen sind von sehr geringfügigem Ausmaß und umfassen oft nur wenige Quadratmeter Fläche.

Eine sinnvolle Festlegung der Grenzen bebauter Grundstücke kann oft schon durch minimale, fast unscheinbare, aber sehr wirkungsvolle Maßnahmen erreicht werden.

3.2.4.1 Grenzbegradigung

Viele Grundstücke sind durch einen ungünstigen Grenzverlauf gekennzeichnet. Die Grenzen weisen unnötige Knicke, Verzahnungen sowie Versprünge auf und weichen mehr oder weniger von einer Geraden ab.

Der regulierende Eingriff besteht in diesen Fällen in der Begradigung der Grenzen, die eine zweckmäßige Form der Grundstücke erzielt. Die Ausnutzbarkeit bebauter Hausgrundstücke wird auf diese Weise verbessert und die Bebauung unbebauter Flächen ermöglicht.

Die Ziehung einer Geraden erfolgt also nicht nur aus Gründen eines schöneren Kartenbildes. Die Grenzbegradigung dient u.a. der Schaffung überschaubarer und eindeutiger Grenzverhältnisse. Überflüssige Knickpunkte im Grenzverlauf werden vermieden bzw. beseitigt.

Die Ziehung klarer Linien ermöglicht es, den für die Abmarkung erforderlichen Zeit- und Materialaufwand zu reduzieren. Dieser Aspekt darf jedoch niemals dazu führen, durch die örtlichkeit nicht gerechtfertigte Geraden festzulegen. Ebenso sind die in den alten Katasterkarten als Geraden ausgewiesenen Grenzen, die in der örtlichkeit nicht bestätigt werden, mit sämtlichen Knickpunkten zu bestimmen.

In den Randbereichen der Ortslage sind geradlinige Grenzen leichter zu verwirklichen. Dies liegt einerseits darin begründet, daß durch die aufgelockerte örtlichkeit weniger Zwangspunkte gegeben sind. Eine entscheidende Rolle spielt jedoch auch die aufgrund der sehr niedrigen Bodenwerte wesentlich größere Bereitschaft der Eigentümer zur Flächenabgabe.

3.2.4.2 Grenzabstände

Für bebaute Grundstücke werden in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen bestimmte Mindestabstände der Gebäude von den Grenzen gefordert. Die bedeutensten Rechte sind das Nachbarrechtsgesetz (NachbrG) und die Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung.

Diese seitlichen Grenzabstände (Bauwich) der Gebäude gelten jedoch nur für die offene, nicht die geschlossene Bauweise.

Das NachbrG gilt gemäß § 1 nur, "soweit die Beteiligten nichts anderes vereinbaren". Rechte und Pflichten nach öffentlichem Recht werden durch dieses Gesetz nicht berührt. Für die Wahrung der Grenzabstände können insbesondere die in diesem Gesetz getroffenen Regelungen bzgl. Fenster- und Lichtrecht, Traufrecht, Einfriedungen und Grenzabstände für Pflanzen von Interesse sein.

Weiterhin maßgebend ist die LBO. Diesem Recht können z.B. Festsetzungen zu Bauwich, Gebäudeabstände innerhalb eines Grundstückes, Belichtungsbereich, Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens, Abstände aus Gründen des Brandschutzes etc. entnommen werden.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) beinhaltet keine Vorgaben für zulässige Grenzabstände, sondern andere wichtige Bestimmungen zum Nachbarrecht.

Auf eine ausführliche Erläuterung der entsprechenden Paragraphen oder sogar die Angabe von Maßen wird hier bewußt verzichtet.

Grundsätzlich ist zu bemerken, daß die Flurbereinigungsbehörde nicht verpflichtet ist, baurechtswridige Zustände zu Lasten anderer zu beseitigen. Die o.a. Festsetzungen müssen hauptsächlich bei der Errichtung von Gebäuden und späteren baulichen Veränderungen beachtet werden. Ziel der Ortsregulierung muß es sein, mangelhafte Grenzabstände zu verbessern.

In der bebauten Ortslage sind oft jedoch kaum Möglichkeiten gegeben, durch Rügulierungsmaßnahmen nicht eingehaltene Mindestabstände nachträglich zu realisieren, da die baulichen Anlagen nicht verschiebbar und die Grenzen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht in dem erforderlichen Umfang zu ändern sind. Auf jeden Fall jedoch ist es anzustreben, durch die Grenzziehung die nach geltendem Recht geforderten Grenzund Gebäudeabstände nicht nachträglich zu unterschreiten. Auf diese Weise wird die notwendige Eintragung einer Baulast verhindert bzw. aufgehoben.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, daß in der Flurbereinigung auch andere Grenzabstände als die in den o.a. Rechten geforderten festgesetzt werden können, falls dies zweckmäßig erscheint.

Auch wenn die Bebauung nicht die Einhaltung der Grenzabstände ermöglicht bzw. die Bauweise dies nicht erfordert, sind bei der Grenzfestlegung entlang der Häuser die Abstände der Grenzpunkte zu den Gebäuden möglichst einheitlich zu gestalten, um einen gleichmäßigen Abschluß zu erzielen (s. Abb. 1 folgende Seite).

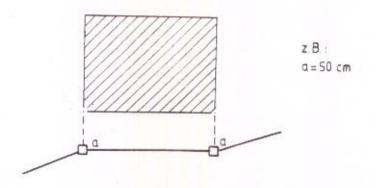


Abb. 1

3.2.4.3 Oberbauten

Eindeutige Regelungen zum Überbau trifft das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Die Paragraphen des Überbaus (§§ 912-916 BGB) gelten nur für Gebäude und nicht z.B. für Einfriedungen.

Als Überbau zählt, wenn sich das Gebäude selbst oder irgendein festgefügtes Teil des Gebäudes (Erker, Balkon, Keller, Giebel, Mauerausbuchtung) im Erdbereich oder im Luftraum auf das Nachbargrundstück erstreckt. Wenn das ganze Gebäude auf fremden Boden steht, gelten die §§ 912 ff. nicht.

Ein wichtiges Anliegen der Ortsregulierung ist es, durch die Festlegung der Grenzen Überbauten zu vermeiden bzw. zu beseitigen; hierbei spielt die ggf. zu leistende Entschädigung eine wesentliche Rolle.

Im Ortsbereich mit offener Bebauung kann diese Forderung i.d.R. problemlos erfüllt werden. Besonders im alten Ortsgebiet mit geschlossener Bebauung sind aufgrund der Gebäudegrundrisse jedoch häufig die dem Kap. 3.2.4.1

widersprechenden Versprünge der Grenzen und somit zahlreiche ibzumarkende Grenzpunkte zur Vermeidung von Überbauten otwendig.

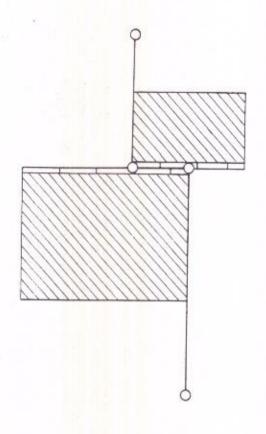


Abb. 2

Die Prüfung über das Auftreten von Überbauten durch die geplante Grenzziehung erfordert eine entsprechende Genauigkeit und gestaltet sich oft sehr kompliziert. In alten Ortschaften sind gelegentlich auch Grenzüberbauten im oberen Stockwerk vorzufinden, während das Erdgeschoß mit seiner Außenmauer auf der historischen Grenze steht.

Diese Mißstände sind durch eine Anderung der Grenze zu beseitigen. Ist dies nicht möglich, so müssen die baurechtswridigen Überbauten im Grundbuch eingetragen und ggf. entschädigt werden. Dieser Fall ist z.B. dann gegeben, wenn alte Keller, wie es im Einzelfall auch anzutreffen ist, in

die Nachbargrundstücke hineingebaut wurden.

Viele Überbauten entstehen auch durch die Umfunktionierung von Wirtschafts- in Wohngebäude. Ehemals schiefe Scheunen werden abgerissen und neue, rechtwinklige Gebäude errichtet. Auch diese Überbauten werden durch die Regulierung beseitigt oder nachträglich legitimiert.

Die Feststellung von Überbauten erfolgt z.B. auch derart, daß ein in der Karte zwischen zwei Häusern eingetragener Freiraum, der durch einen Zugehörigkeitshaken einem Eigentümer allein gehörend dargestellt ist, in der örtlichkeit nicht mehr existiert. Durch Messen der Gebäudeseiten und Vergleich mit den aus der Karte abgegriffenen Maßen ist zu ergründen, ob ein Überbau des Nachbarn in den Freiraum stattgefunden hat (s. Abb. 3 folgende Seite).

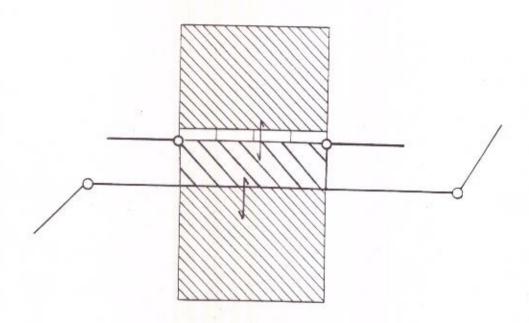


Abb. 3

3.2.4.4 Grenzeinrichtungen

In der örtlichkeit bestehen zahlreiche zweckmäßige Grenzeinrichtungen, die bei der Festlegung der Grenzen berücksichtigt werden müssen und häufig die sinnvolle Begrenzung der Grundstücke erleichtern.

Wichtig ist es, mit Hilfe der betroffenen Eigentümer die Zugehörigkeit dieser Grenzeinrichtungen, d.h. einseitig oder gemeinschaftlich, festzusetzen.

Nach § 921 f. BGB gilt:

"Werden zwei Grundstücke durch einen Zwischenraum, Rain, Winkel, einen Graben, eine Mauer, Hecke, Planke oder eine andere Einrichtung, die zum Vorteil beider Grundstücke dient, voneinander geschieden, so wird vermutet, daß die Eigentümer der Grundstücke zur Benutzung der Einrichtung berechtigt seien, sofern nicht äußere Merkmale darauf hinweisen, daß die Einrichtung einem der Nachbarn allein gehört."

"Solange einer der Nachbarn an dem Fortbestand der Einrichtung ein Interesse hat, darf sie nicht ohne seine Zustimmung beseitigt oder geändert werden."

Wesentlich ist, daß die Eigentumsgrenze (irgendwo) in der Grenzeinrichtung verläuft.

a) Grenzmauern

Zu den Grenzeinrichtungen, die bei den Grenzfestlegungen in den bebauten Gebieten wertvolle Dienste leisten können, gehören insbesondere Grenzmauern. Diese Mauern sind häufig bei früheren Katasteraufnahmen unbeachtet geblieben und daher in der Karte nicht dargestellt, werden aber seit undenklichen Zeiten von den angrenzenden Eigentümern als "Besitzstandsgrenze" angesehen.

Auch bei den Grenzmauern müssen die Eigentumsverhältnisse festgelegt werden. Hierbei können auch heute noch die Bestimmungen über das Nachbarrecht aus dem Code civil (Cc) Beachtung finden.

Nach Art. 653 des Cc wird in den Städten und Dörfern

"jede Mauer, welche zwischen Gebäuden, soweit deren Höhe reicht, oder zwischen Hofräumen und Gärten zur Scheidewand dient, als gemeinschaftlich betrachtet, wenn nicht das Gegenteil aus einem Titel oder einem Merkmal hervorgeht."

Nach Arr. 654 ist

"ein Merkmal der Nichtgemeinschaftlichkeit vorhanden, wenn das obere Ende der Mauer auf einer Außenseite gerade und senkrecht ist und auf der anderen Seite eine schiefe Fläche bildet; desgleichen, wenn nur auf einer Seite entweder ein Mauerdach oder schmale Leisten und hervorragende Kragsteine sich befinden, welche bei der Erbauung der Mauer dort angebracht worden sind. In diesem Falle wird angenommen, daß die Mauer ausschließlich dem Eigentümer zugehöre, auf dessen Seite die Traufe oder die Kragsteine und die Leisten von Stein sich befinden."

Bei den beiden Nachbarn gehörenden gemeinschaftlichen Mauern verläuft die Eigentumsgrenze in der Mauermitte, soweit keine Abweichung durch Mauermerkmale erkennbar ist. Bei den einem Eigentümer gehörenden Grenzmauern fällt die Eigentumsgrenze mit einer Außenwand der Mauer zusammen.

Gemeinschaftliche Grenzmauern

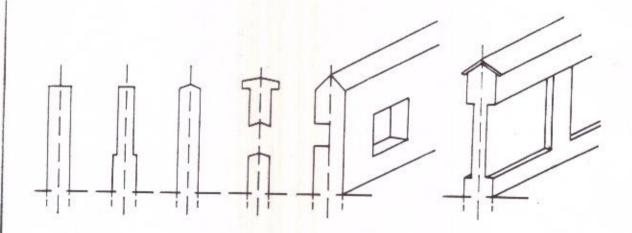
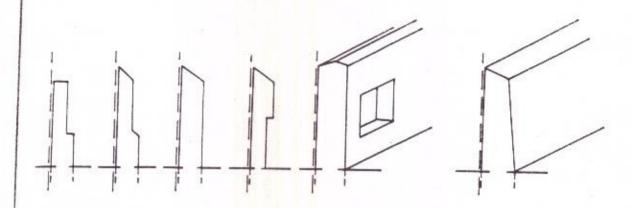


Abb. 4

Grenzmauern im Alleineigentum (dem rechtsseitigen Nachbarn gehörig)



Part - TO

Abb. 5

Die Abmarkung an einer Grenzmauer muß so erfolgen, daß das Eigentumsverhältnis und der Grenzverlauf eindeutig wiedergegeben wird, d.h. es sind mindestens Vermarkungen am Anfangs- und Endpunkt der Mauer erforderlich.

In einer Grenzmauer erkennbare Störungen eines geradlinigen Verlaufes müssen unbedingt vermarkt und als zusätzliche Knickpunkte in der Grenze akzeptiert werden. Bei einer Mauer mit zahlreichen Knicken kann es vorteilhaft sein, diese mit der Zustimmung des Eigentümers nur als topographische Mauer zu erhalten. Die Grenze wird ohne Berücksichtigung der Mauer geradlinig gezogen und erfordert so nur wenige abgemarkte Grenzpunkte.

Bei Grenzmauern zwischen Gebäuden sind grundsätzlich an der Vorder- und Hinterkante Vermarkungen anzubringen, um den Grenzverlauf zwischen den Häusern zu sichern. Endet das Eigentum nicht mit der Gebäudefront, sondern schließt z.B. auch noch den angrenzenden Bürgersteig mit ein, so sieht die Abmarkung folgendermaßen aus :

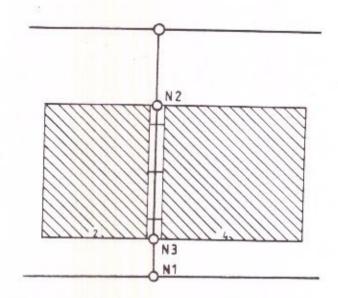


Abb. 6

Der Grenzpunkt 3 ist grundsätzlich zu vermarken, da die Flucht zwischen Grenzpunkt 1 und 2 nie garantiert werden kann. Der Nagel 3 erleichtert zudem das Aufsuchen bei der Polaraufnahme.

Alte Stützmauern gehören meist zum obenliegenden Grundstück, da sie eine stützende Funktion für dieses Grundstück übernehmen; dies gilt insbesondere in Steilhängen. Die Abmarkung ist entsprechend am Fuß der Mauer vorzunehmen.

b) Sonstige Grenzeinrichtungen

Sinnvolle Grenzeinrichtungen stellen auch die häufig anzutreffenden schmalen Freiräume zwischen zwei Gebäuden dar (z.B. Flurgasse, Lichtschacht). Diese Zwischenräume sind kaum zu nutzen, da sie i.a. nur eine Breite unter 1-2 Meter aufweisen.

Teilweise gehören diese Streifen ganz zu einem angrenzenden Grundstück; dieser Sachverhalt wird evtl. aus der Karte durch die Darstellung von Zugehörigkeitshaken ersichtlich oder ist mit den Eigentümern zu klären. In diesen Fällen ist eine zweckmäßige Abgrenzung i.d.R. gleichsam vorweggenommen.

Bei nicht zu klärenden Verhältnissen bzw. beiderseitigem Eigentum ist der Grenzverlauf unter Berücksichtigung von Dachtraufen, Wasserabfluß und -aufnahme u.dgl. im Einvernehmen mit den Betroffenen festzulegen.

Ein Rain (Böschungs-, Grasstreifen) dient dem Schutz des oberhalb liegenden Grundstückes und ist i.d.R. Bestandteil dieses Grundstückes. Die Grenze verläuft sinnvoll am unteren Rand des Raines, kann jedoch auch abweichend davon vereinbart werden.

Weitere Beispiele für Grenzeinrichtungen sind Zäune, Gräben, gemeinsame Dachrinnen, gemeinsame Brunnen, schmale Fußwege, Steinwälle u.a.. Die Grenzen sind im Einzelfall zweckmäßig festzulegen.

Die mit hohen Kosten verbundene Beseitigung und an anderer Stelle Wiederherstellung von Grenzeinrichtungen sind äußerst selten.

gin selbstständiges Grundstück zwischen zwei Grundstücken, das sich im Miteigentum der Anlieger befindet und den wirtschaftlichen Zwecken der beiden angrenzenden Grundstücke dauernd dient, bildet keine Grenzeinrichtung. Beispiele sind gemeinschaftliche Hofeinfahrten, Hofräume, Wege und Gräben.

3.2.4.5 Dachtraufen

Die Dachtraufen (untere Dachkante, Regenrinne) eines Gebäudes bestimmen den Ablauf des Regenwassers.

Die äußere Begrenzung der Flurstücke ist zweckmäßig so vorzunehmen, daß die Dachtraufen im zugehörigen Grundstück liegen (Altes Bayrisches Traufrecht).

Diese Grenzführung ist anzustreben, um Unstimmigkeiten und Streit zwischen den Nachbarn zu vermeiden. Zusätzlich wird ein größerer Freiraum für evtl. spätere Änderungen des Daches geschaffen.

Durch die Begrenzung in Gemeindeeigentum hineinragende Dachtraufen können dagegen akzeptiert werden und sind manchmal auch unumgänglich, da z.B. eine Abgabe des sehr eng bemessenen Straßenraumes nicht möglich ist. Bei einer Erneuerung des Daches kann die Dachtraufe erneut im Gemeindeeigentum zu liegen kommen; bei Abbruch und erneutem Aufbau des Hauses müssen die Grenzen jedoch eingehalten werden.

Insbesondere die Grenzziehungen unter diesen Gesichtspunkten müssen aufgrund der in diesen Bereichen häufigen Nachbarschaftsschwierigkeiten mit den betroffenen Eigentümern eingehend erörtert und abgesprochen werden.

Eine die Dachtraufen berücksichtigende Abgrenzung der Grundstücke kann jedoch nicht immer verwirklicht werden. Das Prinzip ist z.B. dann nicht gerechtfertigt, wenn die erforderliche Flächenzuteilung sinnlos erscheint.

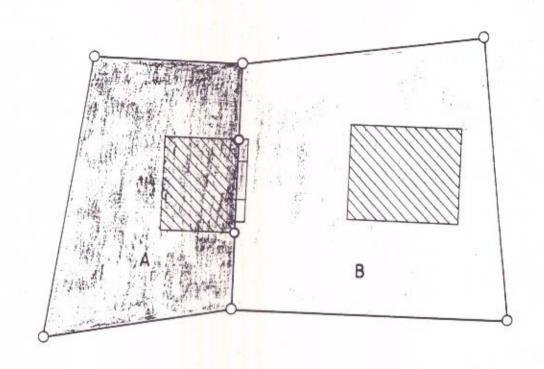


Abb. 7

Eine die Traufe von Eigentümer A (grün) einschließende Grenzfestlegung würde auch die Zuteilung der Eigentümer B (blau) gehörenden Mauer erfordern. Der dadurch entstehende schmale Streifen ist jedoch für A nicht nutzbar. Die Eigentumsgrenze ist daher zweckmäßig identisch mit der Gebäudeseite zu ziehen. Durch die Grenzfestlegung nicht zu beseitigende Traufrechte, d.h. die aufgrund fehlender Möglichkeiten zur Wasseraufnahme durch den Gebäudeeigentümer notwendige Berechtigung, das Regenwasser auf das Nachbargrundstück abzuleiten, werden im Grundbuch nicht aufgeführt.

3.2.4.6 Zusammenlegung und Teilung von Grundstücken

Eine Anderung in der Begrenzung der Flurstücke kann auch durch eine Zusammenlegung erfolgen.

Insbesondere bei mehreren Flurstücken, die in der örtlichkeit einen zusammenhängenden Besitz bilden, ist es anzustreben, diese unter einer Flurstücksnummer zusammenzufassen. Eine bisher unterlassene Vereinigung liegt z.B. in dem zeitlich verschobenen Ankauf der einzelnen Flurstücke und der Ablehnung der notwendigen notariellen Verhandlungen bzw. Kosten begründet.

Bei einer Zusammenlegung müssen jedoch evtl. bestehende Belastungen beachtet werden, da diese auf das durch die Vereinigung entstehende Flurstück übertragen werden. In den Fällen möglicher Flurstückszusammenlegungen wird bei der Regulierung oft nur eine Umringmarkierung zur Blockgestaltung vorgenommen.

Die Vereinigung dient der Reduzierung der im Liegenschaftsbuch aufgeführten Flurstücke bzw. der im Grundbuch aufgelisteten Grundstücke.

Demgegenüber kann es auch ratsam sein, Grundstücke zu teilen. Bei übergroßen Baugrundstücken ist eine Teilung in zwei oder mehrere Flurstücke zweckmäßig, da eine größere Grundstückstiefe als 50 Meter nicht gewählt werden sollte. Auch Hausgrundstücke sind vom Hinterland zu trennen. Dies hat

u.a. positive Folgen für die Steuer (Baugrundstücke, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke), Kanalgebühren für Regenwasser und Höhe der Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge.

Bei der Teilung sind die Lage der Gebäude und die erforderlichen Grenzabstände nach der LBO zu berücksichtigen.

Nach § 48 FlurbG können mit Zustimmung der Beteiligten auch Grundstücke, die in gemeinschaftlichem Eigentum stehen, geteilt werden.

In einigen Fällen kann es ebenso zweckmäßig sein, Miteigentum zu beseitigen.

3.2.4.7 Straßen

Die Bodenordnung in der Ortslage erstreckt sich zu einem großen Anteil auch auf Straßenbereiche.

Der Ortsbereich ist häufig von Straßen unterschiedlicher Klassifizierungen (Gemeinde, Kreis, Land, Bund) durchzogen.

Die Abgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, daß der Straßenbaulastträger das Eigentum an der Straßenfläche erhält. Ist die Gemeinde Straßenbaulastträger, so gehören ihr die Fahrbahnen und sonstige sämtliche Straßenteile. Bei unterschiedlicher Baulast erhält i.d.R. die Gemeinde die Parkstreifen, Geh- und Radwege usw.; die Fahrbahn gehört eigentumsmäßig dem Kreis, Land oder Bund. Tiefborde gehören i.a. zur Fahrbahn, Hochborde zum Gehweg.

Die von der Festlegung der Grenzen betroffenen Straßen sind in den meisten Fällen bereits ausgebaut; oft wurde jedoch insbesondere der erforderliche Eigentumsübergang zwischen Flächen des Straßenbaulastträgers und Privateigentümern nicht in Liegenschaftskataster und Grundbuch erfaßt. Die eigentumsrechtliche Regelung und Entschädigung wird dann im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens vollzogen.

Für die erforderliche Abmarkung und Aufmessung findet eine Kostenbeteiligung durch den jeweiligen Baulastträger statt.

Die Abmarkung erfolgt zweckmäßig nach dem örtlichen Ausbau der Straßen. Die Anzahl der erforderlichen, abzumarkenden Grenzpunkte ist nach Abschätzung so festzulegen, daß der Straßenverlauf später im Kartenbild möglichst eindeutig wiedergegeben wird (bes. Kurven, Einmündungen usw.). Eine übertriebene Kennzeichnung soll jedoch vermieden werden.

Ebenso können bereits bei der Regulierung auch Straßenplanungen des Straßenbauamtes (z.B. Straßenverbreiterung im
Ortsbereich) abgemarkt werden. In diesem Zusammenhang ist
jedoch zu erwähnen, daß die Planung und der spätere Ausbau
einer Straße häufig voneinander differieren.

Die zuvor angeführten Kriterien bei der Durchführung der Ortsregulierung sind sicherlich nicht vollständig und nur als einzelne Anregungen zu betrachten. Die Vollständigkeit kann schon deshalb nicht erfüllt werden, da häufig erst die örtlichen Gegebenheiten außergewöhnliche Schwierigkeiten schaffen, zu denen besondere Lösungen gefunden werden müssen.

Viele Regulierungsmaßnahmen benötigen auch die Absprache mit der Gemeinde. Die Klärung betrifft insbesondere die Zuteilung beim Aufeinandertreffen von Gemeinde- und Privateigentum (z.B. Abmarkung der Bürgersteige); eine Entscheidung im Einzelfall ist oft notwendig.

Die Ortsregulierung ist ein Prozeß, der sich in langsamer Entwicklung vollzieht. Viele anfängliche Ideen und Gedanken über die zukünftige Zuteilung, auch die des im Innendienst erarbeiteten Regulierungsentwurfs, sind nicht zu realisieren.

Die Regulierung stellt nur ein Gerüst dar, wie die Flurbereinigung in der Ortslage aussehen soll.

Die einzelnen durchgeführten Maßnahmen sollen so erfolgen, daß sich eine erneute Überprüfung erübrigt. Doch auch nach Beendigung der Regulierungsarbeiten wird nie ein endgültiger Stand erreicht. Änderungen der Grundstücksgrenzen aufgrund notwendiger Korrekturen sind über einen weiten Zeitraum möglich.

3.3 Verhandlung mit den Eigentümern

Ein Flurbereinigungsverfahren erfordert die Information und Beteiligung der Bürger, die bereits im Stadium der Planung mit der Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern beginnen muß. Bei der Umsetzung der Planung bietet der Rahmen der Ortsregulierung die beste Möglichkeit, Bürgerbeteiligung und Bürgernähe zu praktizieren.

Auch in der Vergangenheit wurde die Bürgerbeteiligung auf folgende Weise vorgeschrieben :

Nach dem Gesetz vom 24.5.1885 (§ 1) fand die Zusammenlegung statt, wenn sie von den Eigentümern von mehr als der Hälfte der nach der Grundsteuer berechneten Fläche beantragt wurde. Die Zusammenlegung unterblieb, wenn im Einleitungstermin 5/6 der Eigentümer widersprochen hatten. Zur Erleichterung der Einleitung wurde durch Gesetz vom 28.5.1913 bestimmt: Zum Antrag reichen 1/4 der Eigentümer nach Fläche und Reinertrag und die Beteiligten sind durch Umlauf und Zusendung einer Abschrift durch die Post zu laden. Von den dann im Termin nicht Erschienenen wurde angenommen, daß sie zustimmen.

Auf Antrag und Abstimmung verzichtet wurde dann in der preußischen Umlegungsordnung vom 21.9.1920. Die Einleitung der Umlegung konnte nun von Amts wegen erfolgen.

Nur für die Zuziehung von Ortslagen galten noch Sonderregelungen: bis 1920 war die Zuziehung der Ortslage an die
Zustimmung aller Beteiligten gebunden. Nach der Reichsumlegungsordnung von 1920 konnte die Ortslage zum Verfahren
zugezogen werden, wenn die nach der Fläche berechnete Mehrheit der Eigentümer damit einverstanden war. Ab 1937 war
dann schließlich auch die Zuziehung der Ortslage von Amts
wegen möglich.

Die Verhandlung mit den Eigentümern ist eine der zeitaufwendigsten Arbeiten bei der Ortsregulierung. Die hohe Notwendigkeit nach Einvernehmen mit den Betroffenen rechtfertigt jedoch den großen Aufwand bei der Zusammenarbeit mit den Eigentümern, der nicht als Belastung des Verfahrens betrachtet werden darf.

Ziel der Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern ist es, Einigung der Parteien zu erreichen und auf diese Weise Grenzprozesse zu vermeiden. Es muß versucht werden, die Regulierung als eine freiwillige Vereinbarung zwischen den Beteiligten durchzuführen.

Im § 4 FlurbG wird die Flurbereinigung vom "Interesse der Beteiligten" abhängig gemacht. Hierunter ist zunächst das auf sachlichen Erwägungen beruhende, objektive Interesse zu verstehen. Besonders in der Ortslage wird es sich aber empfehlen, auch das persönliche Interesse der Beteiligten besonders zu berücksichtigen. Hierfür spricht, daß im Gegensatz zu der Feldlage der Ermessensspielraum der Flurbereinigungsbehörde in der Ortslage durch den § 45 FlurbG eingeschränkt ist.

Daher ist es geboten, insbesondere Veränderungen an den durch den § 45 (1) FlurbG prviligierten Hof- und Gebäudeflächen weitgehend einvernehmlich mit den Eigentümern zu regeln. Mit einvernehmlichen Regelungen ist jedoch nur zu rechnen, wenn ein persönliches Interesse der Teilnehmer an den Lösungen besteht.

Die Ortslage setzt sich jedoch nicht nur aus Hof- und Gebäudeflächen zusammen, sondern umfaßt z.B. auch Gärten, Wäschetrockenplätze, Obstgrundstücke etc., also Flächen, die nicht den Schutz des § 45 FlurbG genießen. Doch auch hier ist es zweckmäßig, einvernehmliche Ergebnisse anzustreben, auch wenn bei Veränderungen an diesen Flächen die Zustimmung der Beteiligten eigentlich nicht erforderlich ist. Auch hier gilt, daß die Teilnehmer in hohem Maß zu entsprechenden Zugeständnissen bereit sind, wenn die Grundstücksveränderungen nicht nur den Nachbarn, sondern auch ihnen selbst Vorteile schaffen.

3.3.1 Vehandlung vor Ort

Die Bürgerbeteiligung in diesem Stadium wird durch die Verhandlung mit den betroffenen Eigentümern vor Ort realisiert. Die Flurbereinigungsbehörde übernimmt die Funktion des Ansprechpartners vor Ort.

Die Verhandlung mit den Eigentümern erfordert ein sehr großes Verhandlungsgeschick und ist eine Aufgabe, deren Bewältigung sich durch Erfahrung auszeichnet. Der avS muß im Gespräch mit den Betroffenen einerseits viel Einfühlungsvermögen, Geduld und Offenheit aufbringen, andererseits jedoch auch seine Persönlichkeit und seine Aufgaben zu behaupten wissen.

Die Forderung nach Einvernehmen mit den Beteiligten macht es notwendig, das Verständnis und die Bereitschaft der Eigentümer einzuschätzen und Entscheidungshilfe zu geben. Anstehende Probleme und vorgebrachte Anregungen, Bedenken und Widersprüche werden vor Ort geprüft und geklärt.

Obwohl eine Verhandlung mit den Beteiligten vom Zeitpunkt der rechtlichen Begründung der Beteiligung der Ortslage bis zur Planvorlage nicht gesetzlich festgelegt ist, sollten die örtlichen Regulierungsarbeiten nie ohne Absprache mit den Eigentümern erfolgen. Besonders bei beabsichtigten Regulierungen, die erhebliche Eingriffe in den bestehenden Zustand bedingen, ist es wichtig, in unverbindlichen Gesprächen die Ansichten der betroffenen Eigentümer zu erkunden. Die Hinzuziehung der Teilnehmer ist umso dringender geboten, je gravierender die Anderungen sind.

Der Termin der Absprache ist nicht festgelegt, sondern ergibt sich zwangsläufig aus dem Zeitpunkt der Bearbeitung der jeweiligen Grundstücke. Aufgrund der möglichen Einschätzung des Arbeitsablaufes können die betroffenen Eigentümer frühzeitig benachrichtigt werden, so daß die Kenntnis und Anwesenheit der Betroffenen gewährleistet ist.

Die Absprache kann notfalls auch mit anderen zum Haushalt gehörenden Personen, die in der Ortslage oder der Gemeinde wohnen, zu der die Ortslage gehört, erfolgen. Probleme ergeben sich jedoch z.B. bei nicht ortsansässigen Erbengemeinschaften, zu denen der Kontakt erstmals im Planwunschtermin stattfinden kann.

Die alten Katasternachweise erweisen sich trotz ihrer Unzulänglichkeit geeignet zum Aufsuchen der örtlichen Grenzen; oft viel hilfreicher jedoch sind die Hinweise der Eigentümer auf evtl. vorhandene Grenzsteine.

In den meisten bebauten Ortslagen fehlt eine neuzeitliche Katastervermessung mit sorgfältiger Abmarkung und häufig weicht das alte Kataster vom örtlichen Grenzverlauf ab. In diesen Fällen bilden die Angaben der Eigentümer eine wichtige Grundlage.

Oberstes Ziel bei der Festlegung der Grenzen ist die Übereinstimmung mit den Beteiligten, die entscheidender ist als die Katasternachweise. Von der Festlegung einer Grenze sind i.d.R. zwei Nachbarn betroffen. Die Absprache mit einem Betroffenen allein ist also nicht ausreichend, sondern das beiderseitige Einverständnis über den zukünftigen Grenzverlauf ist unbedingt anzustreben und auch erforderlich, um Grenzstreitigkeiten zu vermeiden oder gar einen Grenzprozeß abzuwenden.

Besonders bei nicht selten vorzufindenden Nachbarschaftsschwierigkeiten muß der avS ein großes Maß an Geduld, Geschick und Takt aufbringen. Ein erfolgreiches Arbeiten ist Bur möglich auf der Grundlage des Vertrauens, das sich der avS nur durch strengste Unparteilichkeit und Rechtlichkeit erwerben und erhalten kann.

Die Grenzen werden den Beteiligten örtlich angezeigt und erläutert. Geeignetes Hilfsmittel ist das Abstecken der Grenzen mit Fluchtstäben, um eine bessere Anschaulichkeit des Grenzverlaufes zu vermitteln. Diese Verdeutlichung ist besonders wirksam, um regulierende Grenzänderungen und deren Vorteile darzustellen.

Die Zweckmäßigkeit der Regulierung (Grenzbegradigung, Flächenaustausch usw.) oder ihre Notwendigkeit (Straßenverbreiterungen, Straßenbegradigungen u.a.m.) müssen erläutert werden, da eine Änderung der Grenzen z.B. in Fällen unzweckmäßiger Grenzziehung nur mit der Zustimmung der Beteiligten möglich ist. Der avS kann versuchen, die Eigentümer von den ihm vorteilhaft erscheinenden Regulierungsmaßnahmen zu überzeugen, darf ihnen jedoch niemals seinen Entwurf aufzwingen.

Regulierende Maßnahmen erfordern meist die Bereitschaft eines Eigentümers zur Flächenabgabe. Das Entgegenkommen des avS äußert sich dadurch, auch bei direktem Einverständnis die Betroffenen auf evtl. später gewünschte Bauvorhaben (z.B. Zufahrt, Gebäudeanbau) hinzuweisen.

Unbestrittene, bestehenbleibende Grenzen sind so zu übernehmen, wie sie von den Eigentümern übereinstimmend angegeben
werden. Eine Grenzuntersuchung nach dem Nachweis des Liegenschaftskatasters ist niemals auszuführen.

Oft ist eine Einigung nicht direkt zu erzielen, so daß der avS mit den Eigentümern mehrmals vor Ort über die neue Grundstückseinteilung verhandeln muß. In manchen Fällen jedoch bleiben die Überzeugungsversuche erfolglos, so daß trotz angemessenen Aufwandes keine Zustimmung der Beteiligten bei

der neuen Grenzziehung erreicht wird. Bei fehlendem Einverständnis kann es ratsam sein, die bis zum Planwunschtermin verbleibende Zeit zu nutzen, um ablehnende Gründe zu beseitigen und eine Meinungsänderung des Eigentümers zu bewirken.

Das in der Absprache erzielte Einvernehmen mit den Eigentümern kann als vorweggenommene Zuteilung, die jedoch keine rechtliche Wirkung besitzt, betrachtet werden.

3.3.2 <u>Klärung der Rechtsverhältnisse und Regelung der</u> <u>Dienstbarkeiten</u>

Die Festlegung der Grenzen in der örtlichkeit nach Verhandlung mit den Be<mark>troffenen</mark> dient der Klärung der Rechtsverhältnisse.

Die Klärung der Rechtsverhältnisse beinhaltet auch die Klärung der Dienstbarkeiten. Die Dienstbarkeiten sind in Abteilung II des Grundbuches einzutragende Belastungen (s. Kap. 2.4.3.1).

Dienstbarkeiten sind dingliche Rechte, die eine inhaltlich oder zeitlich beschränkte Nutzung eines fremden Grundstückes beinhalten.

Die Vereinbarungen über den Inhalt von Grunddienstbarkeiten überläßt das BGB den Beteiligten; es liefert nur Rahmenbedingungen. Der mögliche Inhalt verdeutlicht jedoch die Zweckmäßigkeit der Beseitigung dieser Beeinträchtigungen :

1. Grunddienstbarkeiten können dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes das Recht geben, das dienende Grundstück in einzelnen Rechten zu benutzen: Wege-, Wasser-, Abbau-, Weiderecht usw..

- Sie können die Ausübung von Rechten einschränken, die von der Rechtslage gesehen erlaubt wären, z.B. freiwillige Baubeschränkung.
- 3. Sie können die Ausübung eines Rechtes gegenüber dem herrschenden Grundstück ausschließen, das sich durch das Ausüben an dem dienenden Grundstück ergibt, z.B. Aufnahme von Emissionen.

Die Feststellung bestehender Dienstbarkeiten, die durch Einigung und Eintragung entstehen, gestaltet sich oft problematisch, da nicht alle Dienstbarkeiten im Grundbuch enthalten und somit dem avS nicht bekannt sind. Besonders in den alten Ortskernen bestehen viele Dienstbarkeiten schon seit undenklichen Zeiten und somit auch zu Recht, obwohl sie im Grundbuch nicht eingetragen sind.

Auf die Mitarbeit der Eigentümer durch entsprechende Angaben kann hier nicht verzichtet werden.

Die Festlegung der Grenzen ist darauf ausgerichtet, durch Anderung der Grundstücksformen die Beseitigung bestehender Dienstbarkeiten zu erzielen. Dieses Bestreben der Aufhebung von Rechten beinhaltet auch der § 49 Abs. 1 Satz 1 FlurbG : "Wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert, können Dienstbarkeiten, Reallasten und Erwerbrechte an einem Grundstück sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes berechtigen oder die Benutzung beschränken, aufgehoben werden."

Der § 49 FlurbG ermächtigt somit die Flurbereinigungsbehörde zu Eingriffen in die aufgeführten Rechte. Ziel ist es, die Rechte durch Austausch von Grundstücken und Grundstücksteilen entbehrlich werden zu lassen.

Durch die Neueinteilung des Flurbereinigungsgebietes und das neue Wege- und Gewässernetz können insbesondere Überwegungsrechte, die als Zufahrten zu den alten Grundstücken dienten, u.dgl. überflüssig werden. Beispielhaft für die Beseitigung einer Grunddienstbarkeit ist die mögliche Aufhebung eines vorhandenen Geh- und Fahrrechtes infolge der Erschließung eines Grundstückes.

Die Beseitigung von Dienstbarkeiten liegt auch im Interesse der Eigentümer, so daß es meist keiner großen Mühe und Oberzeugung bedarf, die Vorteile darzulegen und das Einverständnis der Betroffenen zu erlangen. Die Aufhebung einer Dienstbarkeit kann aber auch ohne die Zustimmung der Beteiligten erfolgen, wenn die zweckmäßige Durchführung der Flurbereinigung nicht sachgerecht durch andere Maßnahmen zu verwirklichen ist.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß der Zweck der Flurbereinigung nicht nur die Beseitigung der bestehenden Grundstückszersplitterung, sondern ebenso die Beseitigung wirtschaftserschwerender Nutzungsbeschränkungen durch Wege-, überfahrts-, Anwende- und ähnliche Rechte umfaßt.

Mit der Beseitigung bestehender Dienstbarkeiten ist häufig die Wiederherstellung nachbarlichen Friedens verbunden.

Anliegen der Flurbereinigung ist es, die Schaffung neuer Dienstbarkeiten durch die neue Abgrenzung zu vermeiden. In seltenen Ausnahmefällen kann dies jedoch nicht verhindert werden. Ebenso können auch nicht sämtliche Dienstbarkeiten beseitigt werden.

Die Klärung der Rechtsverhältnisse erfordert die Neuordnung der Dienstbarkeiten, d.h. die Dienstbarkeiten müssen neu begründet oder aufgehoben werden. Die rechtliche Regelung und schriftliche Niederlegung erfolgt jedoch erst durch das Inkrafttreten des Flurbereinigungsplanes und die anschließende Berichtigung der öffentlichen Bücher.

3.3.3 Abfindungsvorschläge

Schon bei der Verhandlung mit den Eigentümern vor Ort besteht die Aufgabe, möglichst einvernehmliche Vorschläge für Abfindungsgestaltungen im Flurbereinigungsplan zu erarbeiten.

Oberster Grundsatz der Flurbereinigung ist die wertgleiche Abfindung. Dieser Anspruch jedes Teilnehmers beinhaltet der § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG ; "Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 vorgenommenen Abzüge mit Land von gleichem Wert abzufinden."

Das Prinzip der Wertgleichheit zwischen Einlage und Abfindung gilt ohne Einschränkung auch für Ortslagen.

Die Wertermittlung der eingebrachten Grundstücke eines jeden Teilnehmers ist zum Zeitpunkt der Ortsregulierung bereits abgeschlossen. In der Ortslage erfolgt die Wertermittlung für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen gemäß § 29 Abs. 1 FlurbG auf der Grundlage des Verkehrswertes (§ 194 BauGB). Im allgemeinen legt der Gemeinderat schon zu Beginn des Verfahrens durch einen Beschluß einen für die gesamte Ortslage geltenden Bodenpreis fest. Hierzu kann die vom Gutachterausschuß des Katasteramtes geführte Kaufpreissammlung dienen.

Die aufgrund der Neueinteilung unvermeidlichen Mehr- oder Minderausweisungen und die daraus resultierenden, zu leistenden Ausgleiche können selbstverständlich erst durch Gegenüberstellung des alten und neuen Besitzes eines jeden Eigentümers ermittelt werden.

Vom avS wird jedoch die Weitsicht gefordert, bereits im Gespräch mit den Betroffenen Vorschäge darzulegen, die dem Prinzip der wertgleichen Abfindung gerecht werden. Hierzu ist eine möglichst umfassende Übersicht des avS über die Besitzverhältnisse des einzelnen Eigentümers im gesamten Verfahrensgebiet notwendig.

Erleichternd wirkt es sich aus, daß in den Ortslagen aufgrund der sehr geringen Wertdifferenzen ein einheitlicher Satz pro Quadratmeter gilt (s.o.), so daß die Abschätzung eingebrachter gegen neuzugeteilter Grundstücke eigentlich nur unter dem Aspekt "Flächengröße" erfolgen muß.

Ziel der Erarbeitung der Abfindungsgestaltungen ist das schon so häufig erwähnte Einvernehmen mit den Eigentümern. Wichtig ist die Aufklärung der Betroffenen, daß für die sich durch die Grenzänderungen ergebenden Flächendifferenzen ein Ausgleich erforderlich ist. Die meisten Eigentümer bedenken nicht, daß zugewonnene Flächen bezahlt werden müssen. Eine deutliche Darlegung dieser Notwendigkeit durch den avS kann zahlreiche Widersprüche der Beteiligten verhindern.

Anliegen des avS muß es sein, die Eigentümer trotz des evtl. zu leistenden Geldausgleiches von einer sinnvollen Grenzziehung zu überzeugen.

Weiterhin ist es in diesem Zusammenhang ratsam, die Teilnehmer bereits zu diesem Zeitpunkt auf ihre Verpflichtung hinzuweisen, den für gemeinschaftliche oder öffentliche Anlagen benötigten Grund und Boden nach dem Verhältnis ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes entschädigungslos aufzubringen. Dieser Wegebeitrag nach § 47 FlurbG ist auch für den sich bei der Neumessung ergebenden Mangel an Fläche aufzubringen.

Der zu leistende Wegebeitrag findet jedoch bei der Ortsregulierung durch den avS keine Beachtung, sondern wird erst bei der späteren Berechnung der Abfindungen berücksichtigt. Die wertgleiche Abfindung wird durch Land- oder Geldabfindur realisiert.

Das Gebot der wertgleichen Abfindung umfaßt die Regel, da für eine Landeinlage Landzuteilung gewährt werden muß. Ein Abfindung in Geld ist nach § 44 Abs.3 Satz 2 FlurbG nur zu: Ergänzung der Landabfindung als Ausgleich unvermeidbare: Mehr- oder Minderausweisungen, die aber nur sehr geringer Umfang einnehmen dürfen, zulässig.

Besonders in der engen Ortslage sind i.d.R. von der regulierenden Maßnahmen nur Flächen sehr geringen Umfangs betroffen, bei denen der finanzielle Ausgleich Anwendung findet. Die anzustrebende Vorgabe der Landzuteilung wird fast automatisch dadurch eingehalten, daß die neuen Grundstücke kaum von den alten abweichen.

Die Grenzänderungen durch Vereinbarung zwischen den Nachbarn erfolgen als Austausch von Grundstücksteilen sehr geringen Umfangs. In einigen Fällen bekunden die Nachbarn bereits in den Verhandlungsgesprächen ihre Bereitschaft, den Geldausgleich untereinander zu regeln, oder sogar ihren Verzicht, trotz des aufgrund der Flächenzuteilung notwendigen Ausgleichs einander Geldforderungen zu stellen.

Bei der Frage nach Land- oder Geldabfindung ist zu vermerken, daß das Interesse vieler Eigentümer dahin tendiert, minderwertige Flächen im Ortsrandbereich (z.B. Steilhänge) abgeben zu können und eine finanzielle Abfindung zu erhalten. Diese gewonnenen Flächen verwendet die Kulturbehörde häufig zur Verwirklichung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Von besonderer Bedeutung ist es, die Eigentümer auch auf die in der Flurbereinigung zur Verfügung stehende Möglichkeit der Zuteilung nicht nur in andere Lagen, sondern auch in andere Nutzungsarten hinzuweisen. Die Ortslage umfaßt vorwiegend bebaute Grundstücke. Bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert des Bodenanteil und der Bauteile getrennt ermittelt. Um einen unnötigen Auf wand zu vermeiden, wird die Ermittlung des Verkehrswertes für bauliche Anlagen nur vorgenommen, wenn diese einem neue Eigentümer zugeteilt werden. Der Eigentumswechsel bauliche: Anlagen, die Gebäude aller Art, aber auch Brunnen, dauerhafte Einfriedungen u.dgl. einschließen, ist äußerst selten. Der Verkehrswert ist ebenso von Interesse für die Entschädigung aufgrund der Beseitigung baulicher Anlagen. Eigentumswechsel und Abbruch baulicher Anlagen benötigen die Zustimmung der betroffenen Eigentümer.

Nach § 50 FlurbG sind Holzpflanzen (z.B. Bäume, Sträucher, Hecken) und Anlagen, die aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhalten werden müssen, vom Empfänger der Landabfindung zu übernehmen; der bisherige Eigentümer wird in Geld abgefunden. Ebenso können diese Holzpflanzen nach Vereinbarung auch von dem bisherigen Eigentümer entfernt werden, so daß die Geldabfindung entfällt.

Weitere wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind ebenfalls zu entschädigen. Neben den o.a. baulichen Anlagen zählen zu den wesentlichen Bestandteilen weiterhin Zierpflanzen, Rasen, Zäune u.dgl..

Diese Prinzipien sind den Eigentümern zu erläutern, falls ein sich durch die Anderung der Grenzen ergebender Bedarf dieser Regelungen abzuschätzen ist.

Auch die Eigentümer betrachten die Abfindung in der Ortslage aus einem anderen Blickwinkel als in der Feldflur. Die Zuteilung wird nicht nach Werten, sondern nach Fläche gemessen. Die Differenz von 1-2 Wertklassen ist nicht von Interesse; entscheidend ist die Bebauungsfähigkeit des Bodens.

In dem Gespräch mit den Eigentümern vor Ort erzielte, einve nehmliche Vorschläge zur Abfindung können als vorgezoge: Abfindungsverhandlung betrachtet werden.

Ein weiteres wichtiges Instrument der Beteiligung der Teil nehmer hat der Gesetzgeber durch den sog. "Planwunschtermin gemäß § 57 FlurbG geschaffen (s. Kap. 6.2).

3.4 Abmarkung der Grenzen

Um den heutigen Anforderungen an den vollständigen Katasternachweis gerecht zu werden, bedarf die Festlegung der Grenzen einer sorgfältigen Abmarkung.

Die Notwendigkeit der Abmarkung wird umso deutlicher, als daß zahlreiche Grenz- und Eigentumsstreitigkeiten ausschließlich darauf zurückzuführen sind, daß die Grundstücksgrenzen nicht abgemarkt und daher örtlich nicht einwandfrei erkennbar sind. Auch in unbestrittenen Fällen ist die Abmarkung vorteilhaft, denn sie gibt dem Eigentümer, der auf seinem Grundstück bauliche Maßnahmen, Erdarbeiten, Anpflanzungen u.dgl. durchführen will, an, wie weit sich seine Maßnahmen ohne Verletzung der Rechte des Nachbarn erstrecken dürfen. Die Abmarkung dient somit der Wahrung des Grenzfriedens.

Die Vorschriften des Landesgesetzes über die Abmarkung der Grundstücke (Abmarkungsgesetz) vom 7. Dezember 1959 finden, wie es der § 16 "Besondere Verfahren" besagt, bei Abmarkungen, die nicht durch die Katasterverwaltung, sondern im Rahmen anderer gesetzlich geregelter Verfahren, also auch der Flurbereinigung, erfolgen, nur ergänzend Anwendung.

Bei der Abmarkung innerhalb der Ortsregulierung müssen d. Vorschriften des FlurbG beachtet werden.

Die Abmarkung der Grundstücksgrenzen erfolgt zweckmäßig ers nach der eingehenden Verhandlung mit den Eigentümern (arepsilonKap. 3.3) und nicht nach freier Entscheidung des avS. Di Absprache erfüllt die Forderung nach Übereinstimmung mit de Eigentümern und kann so Widersprüche gegen die festgelegte Grenzen und ggf. notwendiges Entfernen der vorgenommene: Abmarkung vermeiden.

Die Anwesenheit der Eigentümer während des Vorgangs der Abmarkung ist nicht erforderlich (manchmal auch nicht erwünscht). Dies erledigt sich auch meist durch die häufig angewandte Praxis, die Festlegung der Grenzen nicht für ein einzelnes Grundstück, sondern für einen zusammenhängender Block abzuschließen und die Abmarkung dann ebenfalls blockweise vorzunehmen. Bei erst nach langwierigen Verhandlungen erfolgter Übereinstimmung aufgrund sehr komplizierter Verhältnisse empfiehlt es sich, die Grundstücksgrenzen direkt im Beisein der Eigentümer abzumarken.

Die Abmarkung geschieht durch Anbringen von sichtbaren und dauerhaften Grenzmarken an den abzumarkenden Punkten. Die zu verwendenden Grenzmarken können folgende sein :

- Grenzsteine aus Granit mit der Unterlage Kunststoffkegel
- Bolzen
- Nagel (<u>mit / ohne Beschriftung</u>)
- Eisenrohr
- Meißelzeichen
- Pfahl

Ober die Anwendung der verschiedenen Grenzmarken gibt es keine Festsetzungen, sondern ist je nach den örtlichen Gegebenheiten praktisch zu entscheiden. Die Auswahl ist jedoch meist durch die engen Verhältnisse in der Ortslage eingeschränkt.

So sind Grenzsteine in den engen, bebauten Ortsteilen mit geschlossener Bebauung selten zu finden, sondern werden vorwiegend in den Randbereichen mit offener Bebauung, Gartengrundstücken u.dgl. eingesetzt. Auf jeden Fall aber müssen die Grenzsteine durch Kunststoffkegel unterirdisch gesichert werden. Kantensteine wurden früher sehr häufig gesetzt (z.B. an Grenzmauern), sind heute jedoch zur Vermeidung von Unklarheiten und Fehlern und wegen der in der Automation fehlenden Darstellungsmöglichkeit zu unterlassen. Diese Kantensteine sind nicht zu verwechseln mit den sog. "halben Steinen", d.h. Steine mit halber Tiefe, die auch heute bei entsprechenden Bodenverhältnissen noch Anwendung finden.

Nägel dienen oft zu Vermarkung an Gebäuden, Mauern und sonstigen baulichen Anlagen; insbesondere in festem Mauerwerk erweisen sich Bolzen mit sog. "Dübeln" noch sicherer.

Im Straßenbereich werden je nach Belag (Teer, Pflastersteine) Nägel, Bolzen, Rohre oder Meißelzeichen verwendet. Die Forderung nach dauerhafter Vermarkung erweist sich hier eher problematisch, da z.B. bei später erforderlichen Reparaturarbeiten an den vielen vorhandenen Leitungen eine Entfernung der Grenzmarken nicht zu vermeiden ist.

Es lassen sich jedoch niemals allgemeingültige Regeln über die Art der Vermarkung aufstellen. Die Art der verwendeten Grenzmarken ist auch den Eigentümern mitzuteilen.

Besonders problematisch stellt sich z.B. die Vermarkung der an einen Bach angrenzenden Grundstücke dar. Das Setzen von Grenzsteinen ist hier sinnlos, da diese trotz eines Schutzstreifens bei Hochwasser weggerissen werden können. Vorteilhaft ist die Verwendung von Wingertspfählen, die eher eine dauerhafte Abmarkung des Bachverlaufs gewährleisten.

Die Klärung der Eigentumsverhältnisse am Gewässer (Sonderoder Anliegereigentum) kann ohne Probleme erfolgen, aber es
gibt keine Anhaltspunkte, ob die Grenze wirklich so wie die
erfolgte Vermarkung verläuft.

Nach den vom BGB nicht berührten Bestimmumgen des Wasserrechtes nehmen die später in den Karten dargestellten Uferlinien und mit ihnen die Eigentumsgrenzen der Ufergrundstücke
an den fließenden Gewässern (Flüssen und Bächen) am "öffentlichen Glauben" des Grundbuches nicht teil. Hier bestimmen sich die Grenzen ausschließlich nach den wasserrechtlichen Vorschriften über die Veränderungen durch Verlandung
und Uferabrisse.

Bei der Ortsregulierung erfolgt die Abmarkung auch dann, wenn die Grenze bereits durch Gebäude- oder Mauerecken oder in anderer Weise dauerhaft und hinreichend erkennbar festgelegt ist. Gebäudepunkte werden nicht vermarkt, sondern nur bei der späteren Neuvermessung aufgenommen. Besteht jedoch eine Identität von Gebäude- und Grenzpunkt, ein sehr häufiger Fall in der eng bebauten Ortslage, ist die Vermarkung unumgänglich.

Soweit Grundstücksgrenzen ordnungsgemäß abgemarkt vorgefunden und nicht verändert werden, erübrigt sich die Abmarkung und die vorhandenen Grenzzeichen werden angehalten.

Bei alten, vorhandenen Grenzsteinen kann nicht immer von der oben geforderten unterirdischen Sicherung ausgegangen werden. Auch wenn diese Steine übernommen werden, ist der Arbeitsund Zeitwand für das Herausnehmen und nachträgliche Anbringen des unterirdischen Kunststoffkegels keinesfalls gerechtfertigt und üblich. Die Koordinierung nach der Neumessung ermöglicht immer die evtl. erforderliche Wiederherstellung eines Grenzpunktes.

Wie schon erwähnt, ist die Situation in den bebauten Ortsgebieten meist durch fehlende oder nur mangelhafte Abmarkung
der Grundstücksgrenzen gekennzeichnet. Daher muß auch bei der
Ubereinstimmung von Katasternachweis und örtlichem
Besitzstand die Abmarkung der unvermarkten Grundstücke
unbedingt erfolgen.

Entbehrlich gewordene Grenzmarken sollen entfernt werden, insbesondere wenn sie die klare Kennzeichnung der Grenzen stören. Meistens wird dies direkt bei den Regulierungsarbeiten vorgenommen, um Verwirrung zu vermeiden; es können jedoch auch die Teilnehmer in der Überleitungsbestimmumg zur Besitzeinweisung zur Entfernung der überflüssigen Grenzsteine aufgefordert werden. In Einzelfällen ist die Entfernung bedeutungslos gewordener Grenzpunkte jedoch nicht möglich (z.B. halb in Hauswand eingemauerte Steine).

Die vollständige Abmarkung der ein Grundstück umgebenden Grenzen soll zusammenhängend angestrebt werden. In einzelnen Fällen ist dies jedoch aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Beispiel ist das Aufstoßen eines Grundstückes auf einen Waldweg, der zum Eigentum der Gemeinde gehört. Die Festlegung und Abmarkung der rückwärtigen Grundstücksgrenze muß dann zurückgestellt werden, wenn der Ausbau des Weges in einer Absprache mit der Bauabteilung des Kulturamtes und dem Vorstand der TG noch nicht geklärt ist.

In der Gartenlage erfolgt die Abmarkung der Grundstücke i.d.R. als Blockversteinung, da das Eigentum vorläufig nicht interessiert, und stellt somit nur ein Konzept für die Erschließung dar. Zusätzlich werden die Wege versteint. Die innenliegenden Grenzen werden erst später bei der Neueinteilung rechnerisch festgelegt und nach den berechneten Maßen abgesteckt.

Eine Ausnahme bildet aber das Vorhandensein vieler alter Mauern, die angehalten werden müssen. Diese vielen Zwangsbedingungen erfordern die Abmarkung der einzelnen Gartengrundstücke.

Auch Dienstbarkeiten müssen in der örtlichkeit durch Abmarkung kenntlich gemacht werden. Dies gilt sowohl für beibehaltene, jedoch nicht erkennbare Dienstbarkeiten als auch für neu geschaffene. Falls für aufgehobene Dienstbarkeiten eine Abmarkung vorhanden ist, so ist sie zu entfernen.

Zweck der Abmarkung der Randgebiete der Ortslage ist es auch, einen vermessungstechnisch vernünftigen Abschluß zu erhalten und den Übergang zur Feldlage, die durch ein anderes Verfahren aufgenommen wird, zu kennzeichnen.

Die Abmarkung der Grenzen besitzt vorläufig keine rechtliche Wirkung und somit keine Endgültigkeit. Es ist auch wichtig, die Eigentümer darauf hinzuweisen, daß es sich bei der Abmarkung um vorläufige Grenzen handelt.

Die neuen Grenzen werden erst rechtskräftig durch das Inkrafttreten des Flurbereinigungsplanes. Bis zu diesem Zeitpunkt können die Abmarkungen rückgängig, die Grenzen also geändert werden.

Dieser Aspekt ist besonders wichtig, falls die Absprache mit den Eigentümern aus verschiedenen Gründen nicht möglich oder trotz zahlreicher Bemühungen keine Einigung mit den Eigentümern zu erzielen ist. Der avS hat die Entscheidung zu treffen, die Abmarkung der Grenzen zu unterlassen oder nach eigener Abwägung vorzunehmen.

Die Komplexität der Verhältnisse der Bodenordnung, meist Ringtausche über viele Eigentümer hinweg bis hin zu Auswirkungen in der Feldlage, können leicht dazu führen, daß die Bodenordnung wesentlichen Schaden erleiden kann, wenn auch nur ein einziger Grundstückseigentümer nicht mitarbeitet, vielleicht nur wegen eines dummen Nachbarstreites. Mit
einzelnen uneinsichtigen Bürgern muß immer gerechnet werden,
doch wäre es im Interesse der vielen anderen Beteiligten
nicht zu vertreten, gute, rechtlich durchsetzbare Ordnungsmaßnahmen nur deswegen nicht zu vollziehen.

In diesen Ausnahmefällen kann der avS die von ihm vorgenommene Abmarkung verantworten.

Die Abmarkung entgegen der Interessen des Beteiligten ist beispielsweise dann vorzuziehen, wenn ein Eigentümer auf das Beibehalten der alten Grenze seines an eine Ortsstraße angrenzenden Grundstückes besteht, aber eine Abgabe des engen Straßenraumes nicht zu verantworten ist. Der vorhandene, die alte Grundstücksgrenze des Eigentümers überschreitende Ausbau der Straße ist zweckmäßig Vorgabe für die Abmarkung.

So ist insbesondere dann zu verfahren, wenn nur die Weigerung einzelner Eigentümer vorliegt, die Mehrheit der Betroffenen jedoch der Abmarkung nach dem Straßenverlauf zustimmt.

Der Vorgang der Abmarkung benötigt keine aufwendigen Vermessungsinstrumente, sondern zahlreiche praktische Werkzeuge. Neben den Vermarkungsmaterialien gehören hierzu Zollstock, Lot, Setzlatte, Meißel, Hammer, elektr. Bohrhammer, Verlängerungskabel, Brecheisen, Handbesen etc..

Um das Auffinden der Grenzpunkte bei der späteren Aufmessung der Ortslage erheblich zu erleichtern, ist es sinnvoll, die neuen und beizubehaltenden Grenzzeichen mit dauerhafter Farbe zu kennzeichnen. Wenn die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind die abgemarkten Grenzpunkte durch beigeschlagene Pfählchen zu markieren.

Nach Abschluß der Regulierungsarbeiten und Abmarkungen ist ein Rundgang durch den gesamten Regulierungsbereich zu empfehlen, um sicherzustellen, daß alle beabsichtigten Abmarkungen der Grenzen erledigt worden sind.

Die Vermessungs- und Katasterverwaltungen nehmen nach dem Abmarkungsgesetz nur dort die Abmarkung vor, "wo ein Bedürfnis besteht", und sehen die Abmarkung sämtlicher Grundstücksgrenzen als einen Idealzustand, der wegen des großen Arbeitsaufwandes und auch aus anderen Gründen kaum jemals erreicht werden kann. Die Ortsregulierung im Flurbereinigungsverfahren bietet die hervorragende Möglichkeit, diesen Idealzustand in den Ortslagen zu verwirklichen.

3.4.1 Niederschrift

Die in der Verhandlung mit den Eigentümern vereinbarte Festlegung der Grenzen und die nachfolgende Abmarkung können, müssen aber nicht in schriftlicher Form niedergelegt werden.

Die Niederschrift besteht aus einem schriftlichen Teil, dessen Hauptaussage beinhaltet, daß die Grenzen im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern, die namentlich aufgeführt werden, festgelegt wurden. Eine Skizze mit dazugehöriger Zeichenerklärung dient der Erläuterung über den Umfang und Verlauf der Grenzen (s. Anlagen 10(1) und 10(2)).

Die Niederschrift umfaßt den gesamten Besitzstand eines Eigentümers. Die Eigentümer erklären in der Niederschrift nur ihr Einverständnis mit der vorgenommenen Grenzziehung und der Abmarkung, so daß die Niederschrift lediglich als Nachweis über die Anwesenheit der Eigentümer und das an dem Tag erzielte Ergebnis zu betrachten ist, jedoch niemals als Grenzanerkennung bewertet werden darf. Die Niederschrift besitzt nicht die rechtliche Bedeutung der von den Katasterverwaltungen angefertigten Abmarkungsniederschriften.

In der Flurbereinigung erlangen die Grenzen der neuen Grundstücke ihre Rechtskraft erst mit der Rechtskraft des Flurbereinigungsplanes.

Die meisten avS lehnen die Anfertigung von Niederschriften zu Recht wegen des hohen Zeit- und Arbeitsaufwandes und der fehlenden rechtlichen Wirkung als überflüssig ab. Niederschriften werden daher äußerst selten angefertigt und sind als unüblich zu bezeichnen.

Vorteilhaft kann sich eine Niederschrift bei evtl. später erhobenen Widersprüchen erweisen. Hinweise auf diese Vereinbarung können sogar zur Aberkennung des Widersprüchsrechtes führen. Daher ist auch eine kurze, wesentliche Formulierung zweckmäßig, die keine weiträumige Auslegung des Textes ermöglicht.

Empfehlenswert ist die Niederschrift evtl. bei Sondervereinbarungen und in eher ungewöhnlichen Fällen. Dabei kann es
sich z.B. um Zusagen in besonderen Gebieten (z.B. Wasserschutzgebiet) handeln oder um die wertgleiche Abfindung
einer sehr großen in eine kleine Fläche, also Fälle, die in
jedem Widerspruchsverfahren Recht erhielten.

Wirksam kann eine schriftliche Vereinbarung zwischen Nachbarn auch bei der mit beiderseitigem Einverständnis verbundenen Festlegung einer neuen, vorher strittigen Grenze sein. Es sei jedoch nochmals darauf hingewiesen, daß auc vorhandene Niederschriften keine zwingende Übernahme de Ergebnisse in den Flurbereinigungsplan bewirken müssen.

3.5 Der Ortsregulierungsriß

Die erfolgten Maßnahmen der Ortsregulierung finden ihren Nachweis im Ortsregulierungsriß. Die Beschaffung der dafür erforderlichen geeigneten Kartengrundlage wurde in Kap. 2,5 beschrieben.

Die Ergebnisse des Ortsvergleiches sind zu diesem Zeitpunkt bereits dargestellt. Während der eigentlichen Regulierungsarbeiten aber werden häufig weitere Abweichungen zwischen der Katasterkarte und der Örtlichkeit erkennbar, die der Anderung in der Karte bedürfen.

Die zahlreichen weiteren Eintragungen verdeutlichen erneut die notwendige Wahl eines geeigneten Kartenmaßstabes.

Die Fertigung des Ortsregulierungsrisses soll sich soweit wie möglich an den Richtlinien zur Darstellung der Grundrißobjekte und der Nutzungsarten in Flurkarten und Vermessungsrissen (Zeichenvorschrift - ZV) orientieren. Wichtigstes
Ziel ist es jedoch, die Übersichtlichkeit und Bedeutung der
Darstellungen zu erhalten, um Unklarheiten zu vermeiden.

Hauptinhalt des Risses sind die die Grenzverhältnisse klärenden Gegebenheiten, also sowohl "alt" als auch "neu". Die gewünschte Eindeutigkeit erfordert die Eintragung aller Grenzpunkte. Die Art der Vermarkung ist durch Signatur und

ggf. durch Buchstabenzusatz in folgender Weise anzugeben:

Darstellung	Art der Vermarkung Grenzstein	
⊙ B	Bolzen	
0 N	Nagel	
O P	Pfahl	
O R	Eisenrohr	
⊙ R.m.K	Rohr mit Kappe	
× M	Meißelzeichen	
⊙ K	Kunststoffmarke	

Bei der Vermarkung an Gebäuden, Mauern u.dgl. ist die Höhe der Marke über dem Erdboden, bei unterirdischer Vermarkung die Tiefe der Marke (Oberkante) unter dem Erdboden in Metern anzugeben,

Bsp :	<u>0.6</u> B	Bolzen 0.6 m hoch
	<u>N</u>	Nagel 0.3 m tief

Der Verlauf der Grenzen in eng bebauten Ortslagen erfordert oft die problematische Abmarkung auf Dächern, Giebeln etc.. Diese Besonderheit bedarf ebenfalls einer Angabe. Bsp :

5.50 N

Nagel 5.50 m hoch

N

oder <u>0.30</u> auf <u>Dach</u> Nagel 0.30 m über Dachunterkante

Sonstige extreme Lagen von Punkten sind auf geeignete Art zu vermerken.

Die Eintragung der neu abgemarkten Grenzpunkte kann nicht exakt lagerichtig erfolgen, aber die Forderung nach Maßstäblichkeit soll soweit erfüllt werden, wie es durch die Messung von Strecken auf dm (mit Meßband) möglich ist. Dies dient zur ungefähren Wiedergabe der Situation und somit zur erheblichen Erleichterung des Auffindens der Grenzpunkte bei der späteren Aufmessung der Ortslage anhand der gemessenen Spannmaße. Besonders im Straßenbereich sind die Punkte durch Verschmutzung oft nicht mehr sichtbar.

Anhand der Grenzpunkte ist der Grenzverlauf einzuzeichnen. Zur deutlichen Unterscheidung werden vorgefundene Grenzmarken und alte, weiterhin geltende Grenzen in schwarz, neugesetzte Grenzmarken und neue Grenzen in rot dargestellt. An alter Stelle ersetzte Grenzzeichen werden bei vorhandener Eintragung in der Karte rot umrandet, ansonsten in rot nachgetragen. Wegfallende Grenzmarken und Grenzen werden rot gekreuzt.

Grenzen werden nicht nur durch Grenzpunkte, sondern auch durch sonstige Grenzeinrichtungen gebildet, die im Riß erkennbar gemacht werden müssen.

Sehr häufig anzutreffende Grenzeinrichtungen sind die Grenzmauern. Die Klärung der Grenzverhältnisse erfordert die Festlegung der Mauerverhältn<mark>isse und</mark> das Messen der Mauerstärken.

Letzteres erweist sich bei freistehenden Mauern als unproble matisch, gestaltet sich meist jedoch sehr kompliziert be Sebäudemauern, die in der Ortslage, insbesondere bei geschlossener Bauweise, häufig die Grenze bilden.

Die Mauerverhältnisse sind im Riß durch entsprechende Darstellungen zu kennzeichnen, die Mauerstärken in Metern anzugeben.

Im engen Ortskern mit alter Bebaung treten manchmal zum Ausgleich schiefer Wände oder aufgrund Verwendung unterschiedlicher Mauersteine (Bsp.: Sandsteine - Mauersteine) sich verjüngende Mauern auf, d.h. die an einer Hausseite erfaßte Mauerstärke ist größer als die an der gegenüberliegenden Hausseite. Ist der Ort der Anderung nicht zu erkennen, so wird die Verjüngung auch im Riß dargestellt.

Die Funktion einer Grenzeinrichtung können auch Zäune übernehmen, deren Verhältnisse einseitig / gemeinschaftlich durch entsprechende Darstellung zu bezeichnen sind.

Topographisch bedeutsame Mauern, Zäune etc. werden nicht bei der Regulierung, sondern erst bei der späteren Neuvermessung berücksichtigt.

Die Darstellung der oben erwähnten Grenzeinrichtungen geschieht in folgender Weise ;

	einseitig	gemeinschaftlich
Grenzmauer		
zwei für sich beste- hende Grenzmauern		

Grenzzaun

Die Darstellung sonstiger möglicher Grenzeinrichtungen ist bei Bedarf der Zeichenvorschrift zu entnehmen.

Um die gesamte Situation der Grenzverhältnisse zu erfassen, müssen auch die Dienstbarkeiten niedergelegt werden. Abgemarkte Dienstbarkeitswege werden gestrichelt dargestellt, sonstige bestehende Rechte durch Schriftzusatz erläutert.

Ebenso notwendig ist die Nachtragung fehlender bzw. die Eintragung neu erforderlicher sowie die Beseitigung entbehrlich gewordener Zugehörigkeitshaken. Der Bedarf dieser Darstellung der Besitzverhältnisse kann meistens nur durch die Mitarbeit der Eigentümer geklärt werden.

Die trotz eines durchgeführten Ortsvergleiches erforderlichen Nachtragungen fehlende<mark>r Element</mark>e bei der Regulierung werden in roter Farbe vorgenommen.

Die Eintragung von Besonderheiten unterschiedlicher Art muß ergänzt werden. Der avS muß die Bedeutung der Gegebenheiten zur Wiedergabe der Situation abwägen uund entsprechend vermerken. Hierzu gehören insbesondere den Zielen der Regulierung widerstrebende Zustände, die jedoch aus verschiedenen Gründen nicht beseitigt werden konnten (z.B. Vermerk "Kändelüber Grenze").

Auch schon in der örtlichkeit sind notwendige Korrekturen in der Arbeitskarte aufgrund fehlerhaft vorgenommener Eintragungen oder nachträglicher Grenzänderungen nicht zu vermeiden. Hier bedarf es manchmal besonderen Geschicks, trotzdem die Eindeutigkeit der Darstellungen zu erhalten.

Ziel der Anfertigung des Ortsregulierungsrisses ist nicht die exakt rißgemäße Ausarbeitung nach der geltenden Zeichenvorschrift, sondern die gerechte Wiedergabe der Situation. Der Regulierungsriß ist eine Arbeitskarte, die sich in der örtlichkeit allmählich entwickelt. Es erübrigt sich daher zu erwähnen, daß die verwendeten Signaturen, Schriftzusätze etc. natürlich nicht in den in der ZV festgelegten Größen und Stärken dargestellt werden.

Der Ortsregulierungsriß muß in erster Linie die Forderung nach Vollständigkeit und Erkennbarkeit der Grenzverhältnisse erfüllen.

Der gewählte Maßstab soll die komplette Darstellung der regulierten Grenzen mit sämtlichen Knickpunkten, Grenzein-richtungen usw. erlauben. Zur eindeutigen Identifikation sind in besonderen Fällen jedoch auch Sonderzeichnungen zulässig und empfehlenswert.

3.5.1 Ausarbeitung des Ortsregulierungsrisses im Innendienst

Der Ortsregulierungsriß ist eine Arbeitskarte, die durch ständigen Gebrauch, Regen, Sonne und sonstige Einflüsse entsprechend stark beansprucht wird. Auch der Anspruch an klare Deutlichkeit kann nicht immer erfüllt werden, so daß der Riß nach Abschluß sämtlicher Eintragungen oft ein ziemlich unübersichtliches Bild, zumindest in Teilbereichen, bietet.

Die Arbeitskarte könnte ohne Bedenken bis zum Erscheinen der neuen, ordnungsgemäßen Rahmenrisse unverändert bleiben.

Der Ortsregulierungsriß bildet jedoch die Basis für die Aufmessung der Ortslage, die eine eindeutige Identifikation der Situation erfordert. Dieser Aspekt macht eine Überarbeitung der Arbeitskarte meist unumgänglich, um Unklarheiten bei der Aufnahme zu vermeiden und Erleichterung zu schaffen. Diese Forderungen erlangen besondere Bedeutung, wenn die Aufmessung nicht durch das Kulturamt erfolgt.

Die Ausarbeitung der Arbeitskarte wird bei den verschiedenen Kulturämtern unterschiedlich gehandhabt, erfolgt aber immer auf manuellem Weg.

Eine Möglichkeit besteht darin, sämtliche, während der Regulierung vorgenommenen Eintragungen der Arbeitskarte in der sog. "Mutterpause" vorzunehmen. Unter diesem Begriff werden die bei der Vorbereitung der Ortsregulierung gefertigten Transparente der vergrößerten und ergänzten Flurkarten verstanden (s. Kap. 2.5). Dieser Vorgang kann als "Abzeichnen" betrachtet werden, der durch die Verwendung der aus der Arbeitskarte abgegriffenen Spannmaße erleichtert wird. Die Identität mit der Arbeitskarte soll soweit wie möglich gewährleistet sein; die Forderung nach Maßstäblichkeit kann jedoch nur in dem Genauigkeitsrahmen der Arbeitskarte erfüllt werden. Die Anlage 11 zeigt einen nach dieser Methode ausgearbeiteten Ortsregulierungsriß.

Die Ausarbeitung kann auch durch Hochzeichnung der Regulierungsmaßnahmen in Tusche auf Transparent erfolgen. Das dargestellte Gerüst beschränkt sich auf die jetzt örtlich geltenden Verhältnisse, d.h. die übernommenen und neuen Grenzen, Grenzmarken, Gebäudeumringe u.dgl.. Auf die Übernahme wegfallender Elemente wird verzichtet. Eine solche Darstellung wird aus der Anlage 12 ersichtlich. Die der Klärung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse dienenden Vermerke (z.B. Namen der Eigentümer, Ordnungsnummern, Belastungen u.dgl.) entfallen.

Der ausgearbeitete Regulierungsriß muß die vollständigen Grenzverhältnisse beinhalten. Signaturen, Kennzeichnung durch unterschiedliche Farben u.dgl. sind identisch mit denen, die in der Arbeitskarte verwendet wurden.

Durch die Ausarbeitung des Ortsregulierungsrisses entsteht die Ortsregulierungskarte.

Die Ortsregulierungskarte stellt gleichfalls die Versteinungskarte der Ortslage dar.

Die Ausarbeitung der Arbeitskarte gehört nicht zum Arbeitsbereich des avS, sondern wird von Technikern des Kulturamtes ausgeführt.

4. AUFMESSUNG DER ORTSLAGE

Die eigentliche Ortsregulierung umfaßt zwar nicht Aufmessung der Ortslage, doch sind die beiden Prozesse als örtliche Vermessungsarbeiten im Flurbereinigungsverfahren miteinander verknüpft, so daß die Aufnahme der Vollständigkeit wegen erläutert wird.

4.1 Meßverfahren

Die Richtlinien für die Einrichtung und Fortführung einer Punktdatei (FlurbG) in Bodenordnungsverfahren (RiPunkt) vom 3. März 1986 treffen im Kap. 6 "Meß- und Berechnungsverfahren für Arbeiten im Vermessungs- und Grenzpunktfeld bei Bodenordnungsverfahren durch die Flurbereinigungsbehörde" Regelungen über die Örtlichen Aufnahmeverfahren.

Die Ortslagen sind grundsätzlich terrestrisch mit elektrooptischen Tachymetern durch Polarmethode zu vermessen. Nur
bei besonderen Verhältnissen (z.B. eng bebaute Ortslage)
ist der Einsatz der Orthogonalaufnahme erlaubt. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, eine Kombination zwischen Polarund Orthogonalaufnahme wegen des Wechsels in der Verwendung
der Meßgeräte und bei der Führung der Vermessungsrisse und
Beobachtungsbücher zu vermeiden.

Die Polarmethode, die ein wirtschaftliches und flächendeckendes Arbeiten ermöglicht, umfaßt folgende Verfahren :

- Einzelaufnahme
- Doppelaufnahme von verschiedenen Standpunkten

- Doppelaufnahme von einem Standpunkt (findet in der Ortslage aufgrund der Bebauung vorwiegend Anwendung)
- Aufnahme mittels freier Standpunktwahl

Die Aufnahmepunkte sollen Punkte eines einwandfreien Polygonpunktfeldes sein, doch sind in der Ortslage häufig vorgeschobene Standpunkte und Zwischenpunkte aufgrund der komplizierten, örtlichen Verhältnisse unumgänglich. Diese singulären
Aufnahmepunkte müssen vermarkt werden.

Ist die Ortslage Teil eines größeren Verfahrens, so wird das restliche Verfahrensgebiet photogrammetrisch aufgenommen. Bei einer Befliegung unterliegen auch die Außenbereiche der Ortslage der photogrammetrischen Auswertung. Dies ist besonders vorteilhaft bei vorhandenen Steilhängen, Waldwegen, Bächen u.dgl., deren polare Aufnahme sich aufgrund vieler erforderlicher Polygonzüge sehr aufwendig gestalten würde. Die photogrammetrische Aufnahme erfordert die Signalisierung folgender Punkte:

- Verfahrensgrenzpunkte
- Paßpunkte
- Aufnahmepunkte in der Ortslage
- luftsichtbare Steine außerhalb der Ortslage (Knickpunkte der Wege, Abgrenzung der Blöcke usw.)

Falls die Übergangsbereiche noch nicht eingeteilt sind, werden singuläre Punkte signalisiert und entsprechend den Polygonpunkten gesichert. Von ihnen ausgehend erfolgt später eine Polar- oder Orthogonalaufnahme.

Die terrestrische Aufnahme der Ortslage und die Berechnung der Koordinaten sind vor der Luftbildauswertung abzuschließen, damit die Koordinaten bei der Luftbildauswertung angehalten werden können.

Die Aufmessung der Ortslage erfordert eine entsprechende Planung, damit ein lückenloser Einsatz der bei den Kulturämtern zur Verfügung stehenden Geräte möglich ist. Hierzu ist die Einteilung der Ortslage in verschiedene Arbeitsabschnitte empfehlenswert.

4.2 "Strahlenkarte"

Die zügige Durchführung der Aufmessung der Ortslage erfordert eine gründliche Erkundung, die als Ergebnis zweckmäßigerweise die sgn. "Strahlenkarte" liefert.

Als Grundlage dieser Beobachtungskarte für die Polaraufnahme dient eine Kopie der ausgearbeiteten Ortsregulierungskarte (Versteinungskarte).

Bei der Erkundung werden die Standpunkte für die Aufnahme festgelegt und in die Karte eingetragen. Die Auswahl der Standpunkte erfolgt unter den Gesichtpunkten, möglichst große Aufnahmebereiche sowie ausreichende Verknüpfungspunkte und geeignete Anschlußpunkte zu erlangen. Vorteilhaft ist es, wenn die verwendeten Aufnahmepunkte durch Luftbildauswertung koordiniert werden und somit komplizierte Polygonzüge zur Bestimmung günstiger Standpunkte entfallen können.

Ebenso werden die Bereiche, die von dem jeweiligen Standpunkt aus aufgenommen werden , kenntlich gemacht. Dies kann durch farbige Felder erfolgen, wobei für jeden Standpunkt und dessen Aufnahmebereich verschiedene Farben verwendet werden. Bei dieser Kennzeichnung ist der Überdeckungsbereich von je zwei Standpunkten deutlich erkennbar. Eine andere Lösung besteht darin, die Aufnahmerichtungen von den Standpunkten zu den aufzunehmenden Punkten in der Karte anzudeuten. Auch die

erkundeten Anschlußrichtungen werden in der Karte dargelegt. Die Eintragung dieser Strahlen führt zu der Bezeichnung "Strahlenkarte".

Diese Festlegungen sind natürlich nicht bindend, denn oft ergeben sich bei der Aufnahme zweckmäßigere Lösungen.

Eine schon bei der Erkundung zu erledigende Aufgabe kann es sein, mittels Winkelprisma zu ermitteln, ob die Gebäude einen rechtwinkligen Grundriß aufweisen oder nicht, und so bereits die erforderliche Anzahl der aufzunehmenden Punkte festzulegen.

Die Strahlenkarte kann auch schon Hinweise auf exzentrische Zielpunktbestückung oder sonstige, für die Aufnahme wichtige Vermerke enthalten.

Somit dient die Strahlenkarte als unverzichtbare Orientierungshilfe bei der Polaraufnahme.

Die Vergabe der Punktnummern erfolgt in freier Numerierung. Für jedes Verfahren wird die Spanne der zu Verfügung stehenden Nummern festgelegt. Nach Absprache werden für jede Punktart verschiedene Zahlenbereiche vorgesehen, so daß die unterschiedlichen Punkte (Grenz-, Gebäude-, vorgeschobene Stand-, identische, topographische Punkte etc.) anhand der bestimmten Kennziffern erkennbar sind.

Die Vergabe der Punktnummern kann bereits vor der Aufmessung im Innendienst oder erst bei der Aufnahme in der örtlichkeit erfolgen. Letztere Lösung ist die häufiger angewandte Methode, da sie keine Mehrbelastung der Aufmessung bedeutet und zudem den Vorteil des in der örtlichkeit gegebenen Überblickes bietet. Teilweise ist es auch üblich, nur bestimmte Punktgruppen (z.B. Grenzpunkte) vorab zu numerieren.

4.3 Umfang der Ortslagenaufmessung

Die örtlichen Vermessungsarbeiten sind insbesondere nach des Grundsätzen der Richtlinien für die Bearbeitung von Katastervermessungen unter Berücksichtigung der elektronischen Datenverarbeitung (Automationsrichtlinien - RiKaDa) auszuführen. Die Messung ist so anzulegen, daß alle aufgenommenen Punkte (neue Vermessungs- und Grenzpunkte, identische Punkte, Gebäudepunkte, topographische Punkte, Hilfspunkte) möglichst spannungsfrei in das vorhandene Punktfeld eingefügt werden.

Die Ortslagenaufmessung umfaßt folgende Arbeiten :

1. Grenzpunktaufmessung

Sämtliche Grenzpunkte sind aufzunehmen. Da die Vermessung des Grenzpunktfeldes einschließlich der notwendigen Meßund Koordinatenkontrollen auszuführen ist, findet grundsätzlich die Doppelpolaraufnahme Anwendung.

2. Gebäudeaufmessung

Die Karten sollen auch den vollständigen Gebäudebestand enthalten. Bei der Gebäudeaufnahme sind nur ausgewählte Gebäudepunkte polar aufzunehmen; die Vereinfachungen für Gebäudeeinmessungen sind anzuwenden. Daher ist es ausreichend, bei rechtwinkligen Gebäuden zwei, ansonsten mehrere Eckpunkte einfach aufzumessen. Weitere Gebäudemaße (Gebäudeumring) sind mit Meßband zu ermitteln, so daß die maschinelle Zeichnung der Gebäude und deren Kontrolle ermöglicht wird.

In der engen Ortslage sind Spannmaße meist nur sehr schwer oder überhaupt nicht zu ermitteln, so daß es oft zweckmäßig ist, die Gebäudepunkte ebenfalls in erforderlicher Anzahl durch Doppelaufnahme zu erfassen. Dies stellt keinen erheblichen Mehraufwand dar und ist in der sehr häufigen Identität der Gebäude- und Grenzpunkte sowieso

erforderlich.

· ·

3. Aufmessung sonstiger Punkte

Weiterhin sind sonstige Vermessungspunkte, planungsbedeutsame topographische Punkte, Hilfspunkte u.dgl. aufzunehmen.

Bei der Ortslagenaufmessung dient die Strahlenkarte als Nummernkarte. Für den Nachweis der Punktnummern ist deren Eintragung vorzunehmen bzw. zu vervollständigen. Ebenso ist die erfolgte Aufnahme der Punkte zweckmäßigerweise durch Kreuzung darzustellen.

Bsp : Grenzpunkt 💥 d.h. Doppelaufnahme

Gebäudepunkt Ø d.h. Einzelaufnahme

Nach der Polaraufnahme stehen der Riß mit Punkten und Nummern sowie die Meßelemente auf begleitendem Formular oder Ausgabeliste zur Verfügung.

5. WEITERVERARBEITUNG DER ERGEBNISSE DER ÖRTLICHEN AUFNAHME

Auf die ausführliche Erläuterung der Auswertung der Polaraufnahme wird nach Absprache verzichtet.

ist die Herstellung neuer Flurkarten und Vermessungsrisse mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung. Diese Karten und Vermessungsrisse sind Hilfsmittel und Ergebnisse der vermessungsrisse sind Hilfsmittel und Ergebnisse der vermessungstechnischen Arbeiten der Landeskulturverwaltung und dienen darüberhinaus der Neueinrichtung und Fortführung der Karten und Vermessungsrisse der Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Vom Abschluß der Polaraufnahme bis zum Vorliegen der Karten und Vermessungsrisse ist ein aufwendiger Arbeitsprozeß notwendig. Eine Erläuterung der einzelnen Arbeitsschritte einschließlich der Zuständigkeiten, vorhandenen Datenverarbeitungsanlagen, Programme etc. wird unterlassen, sondern auf die Grundzüge bei der Herstellung der Karten und Vermessungsrisse begrenzt. Dieser Schwerpunkt wird gesetzt, da die Karten und Vermessungsrisse das endgültige Ergebnis eines Bodenordnungsverfahrens, also auch der Ortsregulierung, liefern.

Der Inhalt der folgenden Kapitel beschränkt sich auf die kurze Darstellung der Dateien, die die Grundlage für das maschinelle Zeichnen der Karten und Risse des neuen Bestandes bilden.

Eingefügt wird ein kurzer Abschnitt über einen meist erforderlichen Arbeitsschritt nach der Koordinatenberechnung.

5.1 "Anständeerledigung"

Bei der umfangreichen Auswertung der Aufmessung der Ortslage treten häufig Fehler und Widersprüche auf, die einer Berichtigung bzw. Klärung bedürfen.

Dieser notwendige Arbeitsschritt kann in erster Linie häuslich erledigt werden.

Viele Fehler beruhen z.B. auf Punktverwechslungen, fehlenden Koordinaten und Punktnummern, nicht erfolgter Eingabe der Reflektorkonstante etc.. Das Aufdecken und die Berichtigung dieser Fehler gestaltet sich meist sehr arbeits- und zeitaufwendig.

Eine weitere Problematik liegt in den Besonderheiten der Polaraufnahme, insbesondere in der polaren Aufmessung grenznaher Gebäude.

Die geltenden Katastervorschriften fordern einen Nachweis über den Bezug grenznaher Gebäude zur Grenze. Diese Forderung gilt für Gebäude, die bis zu 1 m von der Grenze entfernt liegen. Bei der polaren Aufnahme der Gebäude ist der Nachweis jedoch nur indirekt gegeben.

Nach Abschluß der Koordinatenberechnungen erfolgt durch das Kulturamt unter Verwendung einfacher EDV-Programme die Transformation der Gebäudepunkte auf die Grundstücksgrenzen, deren Ergebnisse denen einer Orthogonalaufnahme entsprechen (s. Abb. 8 folgende Seite).

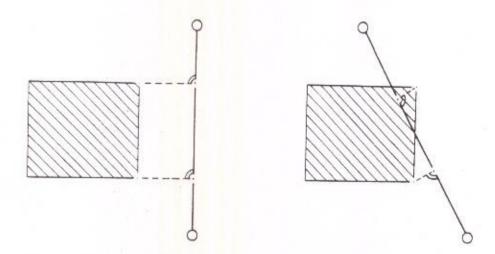


Abb. 8

Entscheidend ist die Klärung der Frage nach Überbauten, die auch deshalb eine besondere Aufmerksamkeit benötigt, da es den Zielen der Regulierung widerspricht, durch die Grenzfestlegung vorhandene Überbauten beizubehalten bzw. neue Überbauten zu schaffen. Bei der Ortsregulierung kann der avs diese Tatbestände oft nicht entscheiden.

Von besonderer Bedeutung sind die durch die Transformation gelieferten Ordinatenbeträge der Gebäudepunkte, deren weitere Bearbeitung in einer internen Vorschrift geregelt ist.

Liegen die Ordinatenbeträge unter 5 cm, so werden sie auf Null reduziert. Durch eine neue Berechnung erhalten die Gebäudepunkte, die nun rechnerisch streng in einer Geraden liegen, neue Koordinaten. Die Gebäudepunkte sind grenzständig, d.h. es besteht eine Identität der Gebäudeseite mit der Grenze. Dieser Vorgang wird auch als "rechnerische Nachbesserung" bezeichnet.

Diese Nachbesserung kann jedoch nicht grundsätzlich gelten, da im Einzelfall entschieden werden muß, ob ein Versprung der Grenze nicht beabsichtigt ist. Beispielhaft ist folgende Dar stellung:

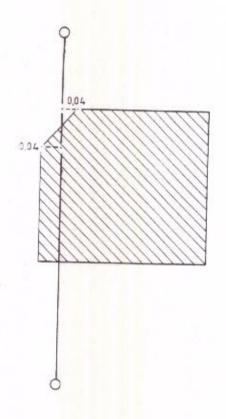


Abb. 9

Weisen die Ordinaten Beträge über 5 cm auf, so werden zur Vermeidung von Überbauten zusätzliche Grenzpunkte eingeführt, die in diesem Fall identisch mit den Gebäudepunkten sind (s. Abb. 10 folgende Seite).

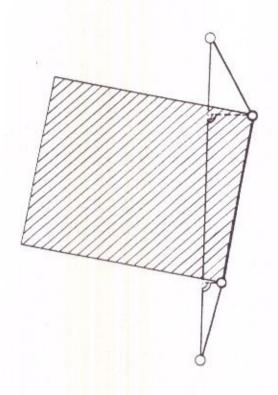


Abb. 10

Diese Punkte behalten unverändert ihre Koordinaten.

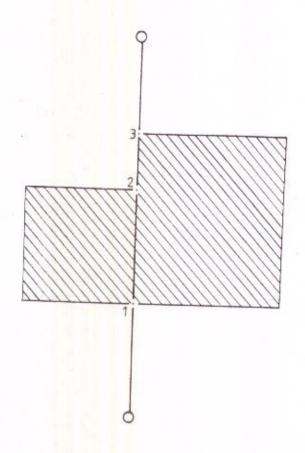


Abb. 11

Erfordert der Gebäudepunkt 1 aufgrund seines Ordinatenbetrages die Einführung eines zusätzlichen Grenzpunktes, so muß für die Gebäudepunkte 2 und 3 eine neue Transformation vorgenommem werden, die sich auf die neu entstandene Grenze bezieht.

In einigen Fällen ist auch eine Überprüfung in der örtlichkeit erforderlich.

Mögliche Änderungen der Grenzziehung, die eine Vermehrung der Knickpunkte verhindern, sind anzustreben. Oft bestehen aufgrund der Bebauung jedoch keine Änderungsmöglichkeit, da insbesondere bei geschlossener Bebauung die Grenzpunkte örtlich nicht zu versetzen sind.

icht zu vermeidende zusätzliche Grenzpunkte werden entweder n der örtlichkeit vermarkt oder als unvermarkte Grenzpunkte ufgeführt.

ie "5 cm - Regelung" wurde deshalb vereinbart, da davon iusgegangen wird, daß das Meßverfahren der Polaraufnahme turch verschiedene Einflüsse bereits mit einer Ungenauigkeit von 3-4 cm behaftet ist, so daß der restliche Betrag innerhalb der zulässigen Fehlergrenzen liegt.

Die Transformationen werden in den Rissen durch Eintragung der Transformationsergebnisse nachgewiesen.

Die geschilderten Transformationen und nachfolgenden Anderungen können auch für Grenzpunkte vorgenommen werden, die im Arbeitsriß als in einer Gerade liegend gekennzeichnet sind. In der Regel wird dieser Nachweis jedoch nicht erbracht, da der Arbeitsaufwand nicht gerechtfertigt ist.

Eine Nachbesserung innerhalb dieser Grenzseiten ist zu vernachlässigen, da eine unbedingte Geradlinigkeit nicht erfüllt werden muß. Ziel der Regulierung ist nicht die Herstellung streng geometrischer Bedingungen, sondern die Festlegung des Grenzverlaufes nach der örtlichkeit (s. Abb. 12 folgende Seite).

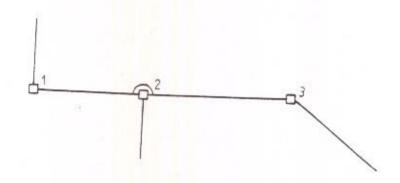


Abb. 12

Die polar aufgenommenen Grenzpunkte 1-3 erhalten ihren Nachweis durch die Koordinaten und sind eindeutig wiederherstellbar.

Die häusliche und örtliche Überprüfung wird auch als "Anständeerledigung" bezeichnet. Diese Tätigkeit beansprucht meistens sehr viel Zeit, ist jedoch für die weitere Bearbeitung unumgänglich.

5.2 Dateiaufbau der Punkt-, Grund- und Gebäudedatei

Das maschinelle Zeichnen der Karten und Vermessungsrisse basiert hauptsächlich auf den Punkt-, Grund- und Gebäudedateien. Diese drei zentral, also beim Landesrechenzentrum, geführten Dateien werden in einem Flurbereinigungsverfahren grundsätzlich neu erstellt. Die Fortführung der Dateien erfolgt im Laufe der Bearbeitung des Bodenordnungsverfahrens.

5.2.1 Punktdatei

Die Luftbild- und Rechenstelle vergibt für das Gebiet jedes Bodenordnungsverfahrens eine Luftbildauswertekennziffer (LAKZ). Für die Dauer des Verfahrens wird unter dieser LAKZ eine Punktdatei auf der Großrechenanlage des Landesrechenzentrums eingerichtet.

Die Punktdatei basiert auf den Daten aus der Koordinatendatei und dem amtlichen Koordinatenverzeichnis der Vermessungs- und Katasterverwaltung, der Luftbildauswertung und den umfangreichen Berechnungen der terrestrischen Aufnahme (z.B. zentrale Polarpunkt-, Polygonzug-, Orthogonalaufnahme- oder Breitenberechnung).

Die Punktdatei besteht aus den folgenden Einzeldateien :

- 1. Informationsdatei (INFO)
- 2. Koordinatendatei (PUNKT)

Die Informationsdatei enthält die für das Gebiet des Bodenordnungsverfahrens spezifischen Daten.

Die Koordinatendatei enthält grundsätzlich alle koordinierten Punkte :

- 1. trigonometrische Punkte (TP)
- 2. Polygonpunkte (PP)
- 3. Grenzpunkte (GP)
- 4. Vermessungspunkte (VP)
- 5. Gebäudepunkte (GE)
- 6. topographische Punkte (TO)

Die Dateien können für die vorstehenden Punktarten nachfolgende Daten enthalten :

- 1. Punktnummer
- 2. Numerierungsbezirk

- 3. Leitpunkt-Nummer
- 4. Folgepunkt-Nummer
- 5. Koordinaten
- 6. Höhe über Normal Null
- 7. Signatur
- 8. Angaben über die Entstehung und Weiterverarbeitung
- 9. Jahr der Einspeicherung

5.2.2 Grunddatei

In der Grunddatei sind Punktfolgen gespeichert, die neben dem Inhalt der Punktdatei für das maschinelle Zeichnen der Karten und Vermessungsrisse sowie für die automatische Flächenberechnung benötigt werden. Diese Punktfolgen werden als sgn. "Flächenpolygone" bezeichnet.

Ein Flächenpolygon besteht im wesentlichen aus den rechtsläufig geordneten Punktnummern eines Blockes. In der Grunddatei sind neben diesen Punktnummern u.a. die Bezeichnungen der Flächen (Blocknummern) enthalten. Die Grunddatei ist nach Luftbildauswertekennziffern (LAKZ), Gemarkung, Flur und Block geordnet.

Im Bereich der Ortslage stellt ein Grundstück einen Block dar.

Das blockweise erfaßte Flächenpolygon ist in der Grunddatei im Hinblick auf die maschinellen Zeichenarbeiten tabellarisch in Streckenform, jeweils mit Anfangs- und Endpunkt der jeweiligen Strecken, gespeichert.

Die in den Karten und Vermessungsrissen zu zeichnenden Signaturen sind Bestandteile der Punkte und daher nur in der Punktdatei vorhanden.

Blöcke der Wege, Gewässer und schmalen Flächen sind in de Grunddatei besonders gekennzeichnet.

5.2.3 <u>Gebäudedatei</u>

In der Gebäudedatei sind die sgn. "Gebäudepolygone" erfaßt.

Die Gebäudedatei ist nach Gemarkung, Flur und Gebäudenummer geordnet und entspricht nach Inhalt und Zielsetzung weitgehend der Grunddatei. Daher setzen sich in der Gebäudedatei die Gebäudepolygone ebenfalls aus Gebäudestrecken zusammen, deren Anfangs- und Endpunkte gespeichert sind.

5.3 Ergänzende Dateien

Besondere Dateien werden für ergänzende Angaben, die zusätzlich zu dem Inhalt der im Kap. 5.2 erläuterten Dateien für das maschinelle Zeichnen benötigt werden, eingerichtet.

Die Bezeichnungen dieser nachfolgend aufgeführten Dateien sind selbsterklärend, so daß eine ausführliche Darlegung der Inhalte überflüssig erscheint.

Die Dateien sind folgende :

- Einzelpunkte (i.d.R. TP, PP, Vermessungspunkte und topographische Punkte)
- Anschlußpunkte benachbarter Fluren

- Kartengrenzen der Zuteilungskarten
- Neue Flurstücksgrenzen
- Positionen der Flurstücksnummern
- Rißtabelle (Angaben zu den Rahmenrissen über Gemarkung, Kilometerquadrat, Rißbezeichnung, Rißmaßstab usw.)
- Schriftleiste
- Zu löschende Grenzen

5.4 Maschinell gezeichnete Karten und Vermessungsrisse

Dieses Kapitel schildert kurz die in einem Bodenordnungsverfahren neu entstehenden Karten und Vermessungsrisse, deren Anfertigung durch die LUREST erfolgt.

Die Herstellung erfolgt nach den Grundsätzen der vom Ministerium des Innern und für Sport - Abt.6 - Vermessung herausgegebenen einschlägigen Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung.

Besonders beachtet werden müssen folgende Richtlinien :

- Richtlinien für <mark>die Hers</mark>tellung und Erneuerung der Flurkarten in Rheinland-Pfalz (Flurkartenrichtlinien -RiFlur)
- Richtlinien für den Aufbau und die Führung eines einheitlichen Vermessungsrißwerkes (Rißerlaß)
- Richtlinien zur Darstellung der Grundrißobjekte und der Nutzungsarten in Flurkarten und Vermessungsrissen (Zeichenvorschrift - ZV)

Vor Beginn der Zeichenarbeiten werden die in Kap. 5.2 angeführten Dateien auf die Richtigkeit ihres Inhaltes geprüft. Zu dieser Überprüfung stehen Listen, Numerierungsrisse und Kontrollzeichnungen, insbesondere Listen der Flächenpolygone und Gebäudepolygone, sowie Listen der Einfachstrecken, Mehrfachstrecken usw. zur Verfügung.

Die "Kontrollzeichnung Gebäude" und die "Übersichtskarte der neuen gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen" dienen zum Aufdecken grober Fehler vor dem Zeichnen der Zuteilungskarten.

Das Zeichnen der Zuteilungskarten erfordert die Erstellung der Dateien der Einzelpunkte, der Anschlußpunkte benachbarter Fluren und der Kartengrenzen der Zuteilungskarten. Nach der Fehlerberichtigung und Fortführung aller Dateien erfolgt die Fertigung der Zuteilungskarten als Inselkarten, die in i.d.R. die Darstellung je einer neuen Flur enthalten, in dem vom Kulturamt frei gewählten Maßstab. Sie enthalten, entsprechend dem Inhalt der Grund- und Gebäudedatei, nur die Grenzen der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, bedingte Grenzen und die Gebäudedarstellung (s. Anlage 13).

Die manuelle Ausarbeitung der Zuteilungskarten führt das Kulturamt nach den geltenden Katastervorschriften durch.

Die "Karte des neuen Bestandes" wird im Maßstab der Zuteilungskarten oder als Übersichtskarte gezeichnet. Neben dem fortgeführten Inhalt der Zuteilungskarte weist sie unter Verwendung der Datei der neuen Flurstücksgrenzen die evtl. bei der Breitenberechnung neu entstandenen Flurstücksgrenzen auf.

Zur Herstellung der der Katasterberichtigung dienenden Unterlagen sind die Fortführung der vorgenannten Dateien und die Erstellung aller noch fehlenden Dateien (Positionen der Flurstücksnummern, Löschstrecken, Rißtabellen und Schriftleiste) notwendig.

Die Vermessungsrisse werden als Rahmenrisse maschinell gezeichnet. Die Fertigung der Flage erfolgt dagegen durch Gravur auf Folie.

Nach der Prüfung der Flurkarten durch das Kulturamt und der Fortführung aller Dateien wird die Übersichtskarte 1:5000 zur Berichtigung der Topographischen Karte gezeichnet.

Weitere Einzelheiten des knapp erläuterten Arbeitsablaufes können den Richtlinien für das maschinelle Zeichnen der Karten und Vermessungsrisse des neuen Bestandes in der Flurbereinigung (RiMaz) vom 22. Juli 1986 entnommen werden.

6. WEITERE, FUR DIE GRENZFESTLEGUNG BEDEUTSAME SCHRITTE DES FLURBEREINIGUNGSVERFAHRENS

Zwischen der Ortsregulierung und dem Abschluß eines Flurbereinigungsverfahrens liegt eine große Zeitspanne, die zahlreiche Arbeitsprozesse umfaßt. Das Thema der Diplomarbeit erstreckt sich nicht auf die Schilderung dieser weiteren Verfahrensschritte, die aus den graphischen Darstellungen im Kap. 1 ersichtlich werden.

Das Ende der Ortsregulierung kann jedoch nicht im Abschluß der örtlichen Arbeiten gesehen werden. Die Regulierung ist nicht durch einen klar abgesteckten Rahmen abgegrenzt. Die Festlegung der Grenzen greift einerseits in andere Verfahrensabschnitte ein und erhält andererseits erst dadurch ihre Bedeutung und Form.

Aus diesen Gründen werden einige Bestandteile des Verfahrens, die unter dem Einfluß der Ortsregulierung ablaufen bzw. die Neueinteilung der Grundstücke reflektieren, herausgegriffen und in diesem Kapitel erläutert.

6.1 Alter Bestand - Neuer Bestand

Die Flächen des alten Bestandes basieren auf den Angaben des Liegenschaftskatasters. Die bei der Auswertung der Neuvermessung der Ortslage berechneten Koordinaten der Grenzpunkte der Grundstücke liefern die Flächen des neuen Bestandes.

Unter Berücksichtigung des zu leistenden Wegebeitrages werden durch Gegenüberstellung der alten und neuen Flächen der jeweiligen Grundstückseigentümer die Mehr- oder Minderausweisungen und die erforderlichen finanziellen Ausgleiche ermittelt.

Aufgrund des Kapitalausgleiches ist von großer Bedeutung festzulegen, ob es sich bei den auftretenden Flächendifferenzen um echte Zu- und Abschnitte oder um sgn. Neumessungsdifferenzen handelt.

Zur Klärung dieser Tatbestände dient u.a. der visuelle Vergleich der alten und neuen Karten. Durch Übereinanderlegen der alten Karten und der notwendigerweise in demselben Maßstab hergestellten, transparenten Zuteilungskarten ist der Umfang der Grundstücksänderungen in Form und Größe gut zu erkennen. Auch die Maße der alten (Fortführungs-)Risse und die neuen Aufmaße werden auf geeignete Weise herangezogen.

Ein genauer Nachweis erfordert die Feststellung der alten Grenzen unter Aufsuchen alter Vermarkungen und die Durchführung von Verbindungsmessungen zu den neuen Grenzen. Dieser Aufwand ist jedoch nicht gerechtfertigt und widerspricht den Zielen der Ortsregulierung.

6.1.1 Zu- und Abschnitte

Vorgenommene Anderungen der Grundstücksgrenzen führen unwillkürlich zu einer Differenz zwischen alter und neuer Fläche. Gewonnene Flächen werden als Zuschnitte, abgegebene Flächen als Abschnitte bezeichnet.

Das Maß der Flächenabweichung ist kein eindeutiger Hinweis, denn auch die Zu- und Abschnitte infolge regulierender Maßnahmen umfassen oft nur wenige Quadratmeter (z.B. Straßenverbreiterung). Entscheidend ist die Kenntnis über die in der örtlichkeit erfolgten Grenzänderungen.

Zu- und Abscnitte erfordern zwingend einen finanziellen Ausgleich, da der Flächenanspruch der Eigentümer aus dem Liegenschaftskataster über- bzw. unterschritten wird.

6.1.2 Neumessungsdifferenzen

Neumessungsdifferenzen beruhen auf den Ungenauigkeiten der Urmessungen. Diese Flächendifferenzen sind örtlich nicht zu begründen und in jedem Fall anzunehmen, wenn die alten Grenzen angehalten wurden. Da keine Anderung der Grenzen stattgefunden hat, müssen die Neumessungsdifferenzen nicht kapitalisiert werden.

Streng genommen erfordert jeder Einzelfall eine Überprüfung, doch kleine Flächenabweichungen innerhalb eines gewissen Schwellenwertes (z.B. fünf Quadratmeter) werden grundsätzlich als Neumessungsdifferenzen begründet, sofern keine Grenzänderungen bekannt sind.

In der Karte und Örtlichkeit nicht nachweisbare Flächendifferenzen können jedoch auch große Beträge aufweisen. Diese Abweichungen sind auf fehlerhafte Flächenangaben im alten Bestand zurückzuführen. Eine Klärung durch das Katasteramt durch Prüfung der alten Berechnungen gestaltet sich oft sehr kompliziert oder ist unmöglich, da die früher praktizierte graphische Flächenermittlung einschließlich der Berechnung über Dreiecke zahlreiche Fehlerquellen und Ungenauigkeiten beinhaltet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Flächenangaben des Liegenschaftskatasters nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuches teilnehmen.

Die Abweichungen werden wie Neumessungsdifferenzen behandelt, unabhängig ob der alte Bestand eine zu große oder zu kleine Fläche aufweist.

In diesen Fällen kann beim zuständigen Katasteramt eine Fehlerberichtigung im alten Bestand von Amts wegen beantragt werden. Der betroffene Grundstückseigentümer wird von der Flächenberichtigung durch einen Auszug aus dem Veränderungsnachweis mit der üblichen Rechtmittelbelehrung unterrichtet.

6.2 Planwunschtermin

Ein weiteres sinnvolles Instrument zur Beteiligung der Betroffenen bei der Festlegung der Grenzen ist der "Planwunschtermin" gemäß § 57 FlurbG. Nach dieser Vorschrift sind alle Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.

Alle Teilnehmer erhalten eine persönliche Einladung zu diesem Termin.

Die Planwünsche können also im Planwunschtermin zur Niederschrift der Flurbereinigingsbehörde, aber auch schriftlich vorgebracht werden. Es handelt sich um Willenserklärungen, die entgegengenommen werden.

Grundsätzlich sind die Planwünsche sowohl für den Teilnehmer als auch für die Flurbereinigungsbehörde unverbindlich. Die Wünsche können für die Flurbereinigungsbehörde schon deshalb keine bindende Wirkung haben, da z.B. Wünsche, die nicht das Prinzip der wertgleichen Abfindung zur Grundlage haben, nicht erfüllbar sind. Aber auch Wünsche, die dieses Prinzip beachten, haben nicht immer Erfolg.

Auch für den Beteiligten stellen die Abfindungswunsche keine mit Rechtsfolgen verbundene Zustimmung zu einer bestimmten Lösung der Abfindung dar, die er gegen sich gelten lassen muß.

Die Wunschabgaben sind als Anregung für die weitere Durchführung des Verfahrens zu verstehen. Die Vorschläge der Beteiligten sind zu prüfen und nur dann nicht weiter zu verfolgen, wenn sie mit den beabsichtigten Verbesserungen nicht zu vereinbaren sind.

Um den Wünschen der Teilnehmer möglichst viel Aussicht auf Erfolg zu geben, werden sie bei der Abgabe ihrer Wünsche durch die Flurbereinigungsbehörde beraten. Besonders bei den häufig fehlenden Vorstellungen vieler Eigentümer ist diese beratende Funktion gefordert, um so definitive Aussagen der Betroffenen zu erhalten.

Aufgrund der Unverbindlichkeit der Planwünsche kann es zweckmäßig oder auch notwendig sein, über die Wunschentgegennahme hinaus verbindliche Regelungen in der Form von Zustimmungserklärungen oder Vereinbarungen zu treffen.

Verbindliche Abfindungszusagen werden von der Flurbereinigungsbehörde nur in Ausnahmefällen gegeben.

Diese herausgearbeiteten Grundsätze und Ziele des Planwunschtermins gelten insbesondere für die Abfindungswünsche in der Feldflur, da die Flurbereinigungsbehörde auf der Grundlage der Wünsche und Zustimmungserklärungen einen Entwurf für die Neuzuteilung der Grundstücke in der Feldflur erarbeitet. Die endgültigen Ergebnisse dieses Zuteilungsentwurfes, also die neuen Grenzen, werden in die örtlichkeit übertragen und die Flächen und Werte der neuen Grundstücke berechnet.

Im Ortsbereich erfolgt diese Vorgehensweise nur in der Gartenlage, in der bei der Regulierung i.d.R. die Abmarkung von Blöcken vorgenommen wird.

den Haus- und Hofgrundstücken stellt die Regulierung die vorweggenommene Zuteilung, die jedoch noch keine Rechtswirkung besitzt, dar. Die Wunschentgegennahme findet weitgehend als Einigungsverhandlung über die Festlegung der Grenzen statt.

Die Bedeutung des Planwunschtermins speziell für die Ortslage wird von der zeitlichen Festlegung gegenüber der Ortsregulierung bestimmt. Der Zeitpunkt des Planwunschtermins ist nicht vorgeschrieben; die Festsetzung erfolgt bei den verschiedenen Kulturämtern unterschiedlich.

Der Termin kann zeitlich vor Beginn, parallel oder nach Abschluß der örtlichen Regulierungsarbeiten liegen. Alle anwendeten Verfahrensweisen bieten Vorteile gegenüber den anderen Methoden, die abzuwägen sind und in jedem Flurbereinigungsverfahren zu einer eigenen Regelung führen.

Bei dem vor der Ortsregulierung stattfindenden Planwunschtermin kann anhand konkreter Beispiele erörtert werden, ob von seiten der Eigentümer Regulierungsmaßnahmen (z.B. Zusammenlegung, Abbruch von Gebäuden, Abgabe von Grundstücksteilen etc.) oder die Ausweisung in die alten Grenzen erwünscht sind. Diese Ergebnisse werden protokolliert und bereits innerhalb der Vorbereitung im Innendienst in den Ortsregulierungsriß eingetragen.

Die Ortsregulierung wird also auf der Basis des Planwunschtermins durchgeführt.

Bei der Aufnahme der örtlichen Arbeiten ist dem avS der Regulierungsbedarf bereits bekannt, so daß eine zügigere und erleichterte Durchführung der Ortsregulierung möglich ist. Die Verhandlung mit den Eigentümern nimmt wesentlich weniger Zeit in Anspruch; beim Nichtantreffen kompetenter Gesprächspartner kann die Abmarkung der Grundstücke ohne Bedenken auch ohne Absprache vor Ort vorgenommen werden, da die einzelnen Regulierungstatbestände mit den Betroffenen bereits erörtert

wurden.

Die im Planwunschtermin getroffenen Festlegungen sind jedoch nicht endgültig und verpflichtend, denn oft ergeben sich in der Örtlichkeit bessere und zusätzliche Möglichkeiten, die im Planwunschtermin nicht niedergeschrieben wurden.

Doch auch nach der Ortsregulierung sind in besonderen Fällen (z.B. nachträglicher Regulierungsbedarf, Besitzverwechslungen etc.) einzelne Verhandlungen erforderlich.

Bei dieser Methode ist der Planwuschtermin in erster Linie ein Gespräch über die nachfolgende Regulierung.

Soweit die Wünsche der Eigentümer Veränderungen an den nach § 45 FlurbG geschützten Grundstücken zum Inhalt haben und soweit wenigstens ungefähr abgesehen werden kann, daß der Wunsch unter Beachtung der berechtigten Interessen anderer Teilnehmer Aussicht auf Erfolg hat, wird die Flurbereinigungsbehörde die Zustimmung des Teilnehmers als dessen einseitige Bindung in schriftlicher Form festhalten.

Die Ansetzung des Planwunschtermins nach der Ortsregulierung ist die in den meisten Verfahren praktizierte Lösung.

Die Ortsregulierung bildet hier die Basis für den Planwunschtermin.

Der schwerwiegende Vorteil besteht darin, daß den Beteiligten die neu abgemarkten Grenzen zu diesem Zeitpunkt bekannt sind und in den meisten Fällen bereits aufgrund der abgeschlossenen Koordinatenberechnungen konkrete Zahlen vorliegen. Den Eigentümern werden die Flächen ihrer neuzugeteilten Grundstücke und die aufgrund einer Mehr- oder Minderausweisung erforderlichen Geldausgleiche dargelegt.

In dieser Verhandlung wird ein Planwunschprotokoll geführt, in dem die Eigentümer die Kenntnis der örtlich vermarkten Grenzen und ihr Einverständnis mit der Regulierung und Versteinung der Grundstücke erklären. Weiterhin werden die Flächenangaben der Mehr- oder Minderausweisungen und die entsprechenden Ausgleichungsbeträge aufgeführt.

Die von den Eigentümern zu leistenden Vermessungskosten werden ebenfalls in das Protokoll aufgenommen. Bereits zu Beginn des Verfahrens wird ein fester Preis pro Quadratmeter festgelegt. Hierzu ist zu bemerken, daß bei vorgefundener, einwandfreier Abmarkung der Grundstücke aufgrund einer Neuvermessung durch das Katasteramt eine Befreiung von den Vermessungskosten möglich ist.

Die Planwunschprotokolle bilden den Nachweis über die Grenzanerkennung der Eigentümer, sie sind jedoch nicht rechtskräftig.

In einigen Fällen erklären die Betroffenen sogar ihren Rechtsmittelverzicht.

Die Form und der weitere Inhalt des Protokolls sind den Anlagen 14(1) und 14(2) zu entnehmen.

Im Planwunschtermin werden jedoch nicht nur Anerkennung und Einverständnis geäußert.

In den Fällen der ohne das Einvernehmen mit den Eigentümern vorgenommenen oder unterlassenen Abmarkungen sind die Betroffenen oft auch nicht zu diesem Zeitpunkt von einer sinnvollen Grenzziehung zu überzeugen. Ebenso treten nachträgliche Ablehnungen der bei der Regulierung zugestimmten Abgrenzung der Grundstücke auf.

Die Erfahrung zeigt weiterhin, daß viele Widersprüche erst beim Vorliegen der Flächenangaben geäußert werden. In dem vorher nicht vorhandenen Bewußtsein verlangen die Eigentümer plötzlich, Flächenverluste bzw. -gewinne rückgängig zu machen. Da die Grenzen auch zu diesem Zeitpunkt noch nicht endgültig sind, können nachträgliche Anderungen nicht vermieden werden.

Das Bestehen auf der vorgenommenen Grenzfestlegung ist aufgrund der Lettenden Rechtskraft weder von seiten der Flurbereinigungsbehörde noch der Eigentümer möglich. Von der Flurbereinigungsbehörde gewünschte Maßnahmen zur Verwirklichung eigener Planungen, die eine erneute Anderung privater Grundstücke erfordern, sind zu diesem Zeitpunkt äußerst selten.

Die Nichtanerkennungen der Abmarkung einschließlich einer Begründung sowie fehlende Zustimmungen zu den festgelegten Beträgen müssen ebenfalls in dem Protokoll aufgeführt werden. Für die Behandlung möglicher Einwendungen gegen die Ausgleichungsbeträge ist es oft ratsam, eine vom Gutachterausschuß des Katasteramtes anhand der Kaufpreissammlung erstellte, offizielle Mitteilung über die in der Gegend üblichen Grundstückspreise vorweisen zu können.

Weiterhin können zu diesem Zeitpunkt Vereinbarungen zwischen Nachbarn, auf einen Geldausgleich zu verzichten oder diesen untereinander zu regeln, getroffen werden. Diese Regelungen müssen in einer für beide Eigentümer bindenden Vorschrift aufgenommen werden. In diesen Fällen erfolgt der Geldausgleich also nicht, wie sonst üblich, über die Kasse der TG.

Bei dieser Lösung kann der Planwunschtermin als Versuch betrachtet werden, die Zuteilung zu besprechen.

Der Planwunschtermin bietet den Eigentümern also die Möglichkeit der aktiven Beteiligung-und Einflußnahme auf die bodenordnerischen Maßnahmen.

6.2.1 Nachträgliche Anderungen der Grenzen

Die im Planwunschtermin von den Eigentümern geäußerten Wünsche bzw. die Nichtanerkennung der Grenzen erfordern außerhalb der bereits abgeschlossenen, örtlichen Regulierungsarbeiten die Grenzfestlegung einzelner Grundstücke in der Ortlichkeit.

Trotz der Verhandlung im Planwunschtermin ist eine erneute Absprache mit den Eigentümern vor Ort unumgänglich, um nicht mehr änderungsbedürftige Ergebnisse zu erzielen. Die Grenzmarken bereits abgemarkter, von den Betroffenen jedoch nicht akzeptierter Grenzen müssen entfernt und die Abmarkungen der neu festgelegten Grenzen sowie der bis dahin unterbliebenen Grenzziehungen erledigt werden.

Der oft erst im Planwunschtermin deutlich werdende Bedarf nach Aufteilung gemeinschaftlichen Eigentums, Teilung oder Zusammenlegung von Grundstücken u. dgl. erfordert ebenfalls entsprechende Maßnahmen.

Die Aufmessung der abgemarkten Grenzpunkte durch Polar- oder Orthogonalaufnahme, anschließende Auswertungen und entsprechende Anderungen in der Zuteilungskarte sind jetzt erneut notwendig.

Nicht nur wegen des erforderlichen Mehraufwandes, sondern auch aus Gründen der Zweckmäßigkeit der Grenzziehungen ist es ein Anliegen der Flurbereinigungsbehörde, die Anderungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Micht alle der von d<mark>en Beteili</mark>gten geäußerten Wünsche haben Erfolg und werden zwingend beachtet.

Bei der Ortsregulierung bereits festgelegte Grenzen, deren Anderung aus der Sicht der Flurbereinigungsbehörde nicht gerechtfertigt ist, bleiben ohne Zustimmung der Eigentümer unverändert und werden als "Abmarkung von Amts wegen" betrachtet.

Diese Anwendungsweise beruft sich auf die Vorläufigkeit der Grenzen, deren Regelung durch den Flurbereinigungsplan und die Möglichkeit des Widerspruches bis zur Entscheidung durch die Spruchstelle. Auf diesem Weg wird die Zweckmäßigkeit der von dem avS verantworteten Lösung untersucht.

6.3 Flurbereinigungsplan

Die Flurbereinigungsbehörde faßt die Ergebnisse des Flurbereinigungsverfahrens im Flurbereinigungsplan gemäß § 58 FlurbG zusammen, der folgende wesentlichen Bestandteile hat :

Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan sowie der Nachweis der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen bilden die Grundlage für die öffentlich-rechtliche Neuordnung.

Die privatrechtliche Neuordnung basiert auf einem Verzeichnis der alten Grundstücke und Rechte der Beteiligten und, darauf aufbauend, den ausgewiesenen Abfindungen.

Weiterhin umfaßt der Flurbereinigungsplan die Regelung der Rechtsverhältnisse.

Der Flurbereinigungsplan dient bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. Daher erhalten insbesondere die neuen Grundstücke in den Nachweisen die Bezeichnung, nach der sie im Liegenschaftskataster endgültig benannt werden sollen.

Gemäß § 59 FlurbG ist der Flurbereinigungsplan den Beteiligten bekannt zu geben.

Jedem Teilnehmer wird ein Auszug aus dem Flurbereinigungsplan zugestellt, der die neuen Grundstücke des Teilnehmers nach Fläche und Wert sowie das Verhältnis seiner Gesamtabfindung zu dem von ihm Eingebrachten nachweist. Der Auszug ist ein wichtiges Hilfsmittel, um die im Flurbereinigungsplan getroffene und mit Rechtsmitteln angreifbare Entscheidung dem Teilnehmer zu verdeutlichen. Die Regelung dient in erster Linie dem Schutz der Teilnehmer und der Sicherstellung ihrer Rechte. Der Teilnehmer soll seine Abfindung anhand des Auszuges nachprüfen können.

Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan können von den Beteiligten im sog. Anhörungstermin nach § 59 FlurbG vorgebracht werden. Schriftlich abgefaßte Widersprüche werden im Anhörungstermin überreicht und der Verhandlungsniederschrift als Anlage beigefügt.

Dieser Termin wird auch als "Ausschlußtermin" bezeichnet, d.h. Widersprüche gegen den Plan, also im besonderen gegen die Neuzuteilung, können nur in diesem Termin durch den Beteiligten selbst oder einen Vertreter eingelegt werden. Die Flurbereinigungsbehörde muß begründeten Widersprüchen abbelfen.

Notwendige Anderungen werden in Nachträgen zum Flurbereinigungsplan vollzogen. Diese Plannachträge umfassen Anderungen
bzgl. Zuteilung, Abfindung, Regelung von Rechten, Eigentum
u.dgl., aber auch Anderungen, die die Flurbereinigungsbehörde
für erforderlich hält.

Verbleibende Widersprüche werden der Oberen Flurbereinigungsbehörde zur Entscheidung vorgelegt.

Die Ausführung des Flurbereinigungsplanes ordnet die Flurbereinigungsbehörde durch die Ausführungsanordnung nach § 62 FlurbG oder die vorzeitige Ausführungsanordnung nach § 63 FlurbG an.

Der Besitzübergang wird in Überleitungsbestimmungen geregelt, die den Übergang des Besitzes und der Nutzung der neuen Grundstücke, aber auch der wesentlichen Bestandteile der Grundstücke (Obstbäume, Holzbestände, Dauerkulturen u.dgl.) umfassen.

Mit der Rechtskraft der Ausführungsanordnung treten die neuen Grundstücke rechtlich an die Stelle der bisherigen, d.h. die Teilnehmer werden Eigentümer ihrer neuen Grundstücke (Eigentumsübergang).

Mit der Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes erhalten die neu festgelegten Grenzen also ihre Rechtskraft. Dieser Tatbestand veranlaßt dazu, das Inkrafttreten dieses Planes auch als endgültigen Abschluß der Ortsregulierung zu werten, da bis zu diesem Zeitpunkt Grenzänderungen möglich sind. Die Neueinteilung der Grundstücke nimmt endgültige Form an.

Zu erwähnen ist außerdem, daß nicht alle durch die Festlegung der Grenzen erforderlichen Abfindungen durch den Flurbereinigungsplan geregelt werden. Beispielhaft sind die Abfindungen für die im Bereich klassifizierter Straßen häufig notwendige Flächenabgabe oder Beseitigung von Bestandteilen (Mauer, Zäune, Bäume, Hecken) der Anliegergrundstücke. Die Abfindungen werden zwischen dem Eigentümer der Straße und den Anliegern geregelt. Der Straßenbaulastträger muß eine finanzielle Entschädigung auf der Grundlage des Verkehrswertes leisten oder eine Ersatzmaßnahme schafffen.

6.4 Abschluß des Verfahrens

Nach abschließender rechtlicher Behandlung eventueller Widersprüche werden die öffentlichen Bücher berichtigt. Anschließend erfolgt die Schlußfeststellung der Flurbereinigung.

Damit endet die Tätigkeit der Flurbereinigungsbehörde auf der Grundlage des FlurbG.

7. ZUSAMMENARBEIT MIT DEM KATASTERAMT

Die Durchführung von Bodenordnungsverfahren kann u.a. auch den Zwecken der Katastererneuerung dienen. Durch Angaben zur Erneuerungsbedürftigkeit des Liegenschaftskatasters in der Ortslage kann das Katasteramt Einfluß auf die Entscheidung über die Beteiligung der Ortslage am Flurbereinigungsverfahren nehmen.

Das Katasteramt unterstützt das Kulturamt u.a. durch Bereitstellen der Unterlagen des Liegenschaftskatasters (s. Kap. 2). Die Beteiligung erstreckt sich jedoch noch auf weitere Gebiete. Die Zusammenarbeit beider Behörden ist ausreichend in der VVZusKatFlurb festgelegt.

Die folgende Darstellung beschränkt sich auf wenige, innerhalb der Ortregulierung möglicherweise erforderlichen Tätigkeiten, die aus der o.a. Verwaltungsvorschrift herausgearbeitet sind.

7.1 Führung des amtlichen Verzeichnisses der Grundstücke

Das vom Katasteramt geführte Liegenschaftskatster dient von der Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes durch das Inkrafttreten des Flurbereinigungsplanes als amtliches Verzeichnis der Grundstücke des Verfahrensgebietes im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung.

Vom Eintritt des neuen Rechtszustandes bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters übernimmt der Flurbereinigungsplan diese Funktion. Das Kulturamt ist berechtigt, in diesem Zeitraum Auskünfte sowie Auszüge und Bescheinigungen zu erteilen. Die Rechtskraft der alten Katastergrenzen ist u.a. auch entscheidend für den durch die Ortsregulierung nicht unterbrochenen Grundstücksverkehr. Für die Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen sind bis zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Neuenteilung die alten Grenzen gültig. Während des Verfahrens beabsichtigte Bauvorhaben können durch eine vorzeitige Anerkennung der neuen Grundstücksgrenzen, die eigentlich erst mit der Rechtskraft des Verfahrens gültig werden, in schriftlicher Form durch den Bauwilligen und die angrenzenden Nachbarn erleichtert werden. Die Absteckung des Baugebietes erfolgt durch das Katasteramt, da diese Behörde die Umlegung durchführende Stelle ist. Eine Vorabgenehmigung ermöglicht das Anhalten der neuen Grenzen.

7.2 Fortführung des alten Bestandes

Während der Durchführung des Bodenordnungsverfahrens erfolgen Veränderungen und Berichtigungen an einzelnen Flurstücken, die nicht durch die Ortsregulierung verursacht sind. Das Katasteramt teilt dem Kulturamt die nachgeführten Anderungen mit, um die Aktualität der verwendeten Katasterunterlagen zu gewährleisten.

Bei beantragten Fortführungsvermessungen im alten Bestand wird der Antragsteller über die Möglichkeiten der Flurstücksänderungen und Gebäudeeinmessungen im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens aufgeklärt. Trotzdem erwünschte oder notwendige Fortführungsvermessungen werden vom Katasteramt oder von
öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt.

Die Abweichungen von Liegenschaftskataster und örtlichkeit und die in der Verhandlung mit den Eigentümern nicht zu beseitigenden Unstimmigkeiten erfordern häufig eine eingehendere Prüfung der Katasternachweise (originäre Nachweise). Dabei werden nicht selten Abweichungen von Liegenschaftsbuch gegenüber Grundbuch oder Katasterkarte, z.B. infolge unterlassener Fortführung, aufgedeckt. Die anschließende Berichtigung ist einer der nebensächlichen Vorteile eines Flurbereinigungsverfahrens.

Besonders in Ortslagen mit unzureichendem Kataster besteht bei der Ortsregulierung oft der Bedarf nach Fortführung, die der Herstellung der Übereinstimmung von Karte und Ortlichkeit dient.

7.3 Aufmessung der Ortslage

Der Beteiligung des Katasteramtes bei den Vermessungsarbeiten in der Ortslage ist in der VVZusKatFlurb ein eigenes Kapitel "4. Sonderregelungen für die Neuvermessung von Ortslagen in Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" zugewiesen.

Die Festlegung und Abmarkung der künftigen Eigentumsgrenzen, einschließlich der erforderlichen Verhandlung mit den Eigentümern, liegt immer im Zuständigkeitsbereich des Kulturamtes.

Das Katasteramt kann nach Vereinbarung die vollständige Aufmessung der Ortslage sowie die Koordinatenberechnung der Vermessungs-, Grenz- und Gebäudepunkte übernehmen. Für die Durchführung der Arbeiten erhält das Katasteramt die vom Kulturamt ausgearbeitete Versteinungskarte (s. Kap. 3.5.1), die jedoch nicht mehr die für die Aufmessung überflüssigen Eintragungen enthält.

Die zeitliche Einteilung der Aufmessung, Vergabe der Punktnummern u.dgl. erfordert die Abstimmung beider Behörden.

Die der Aufmessung vorausgehende Verdichtung und Ergänzung des vorhandenen bzw. die Schaffung eines neuen Polygon-punktfeldes, das den einschlägigen Vorschriften der RiPP und RiKaDa entsprechen muß, werden vom Katasteramt durchgeführt.

7.4 Finanzielle Unterstützung

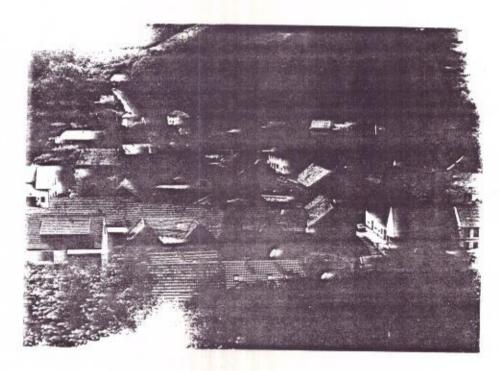
Insbesondere in Ortslagen mit großem Erneuerungsbedarf des Liegenschaftskatasters erfolgt eine finanzielle Beteiligung des Katasteramtes an den Verfahrenskosten. In der Regel wird ein fester Satz pro reguliertem Hausgrundstück oder Hofraum vereinbart.

Dieser Zuschuß kann als Gegenleistung für die erhaltene Neuvermessung bzw. die daraus resultierende Erneuerung des Liegenschaftskatasters betrachtet werden.

Weitere Einzelheiten über die Zusammenarbeit von Katasterund Kulturamt sind der VVZusKatFlurb zu entnehmen. III. Teilnahme an Ortsrequlierungsarbeiten bei zwei
Kulturämtern in
Rheinland-Pfalz

1. ORTSREGULIERUNG HOCHSTATTEN - KULTURAMT SIMMERN

Der Ort Hochstätten liegt an der Alsenz, einem Nebenfluß der Nahe, und befindet sich ca. 15 km südlich von Bad Kreuznach. Der Ort ist sowohl von der Bundesstraße B48 als auch von der Eisenbahnlinie Kaiserslautern - Bad Kreuznach durchzogen, so daß sich durch diese verkehrstechnische Erschließung für das Rhein- Main Gebiet und den Pfälzer Raum eine gute Erreichbarkeit ergibt.



Nach verschiedenen Herrschaften im Mittelalter fiel der Ort nach dem Wiener Kongreß im Jahr 1815 an Bayern. Bis 1969 gehörte Hochstätten dem Landkreis Rockenhausen an und wurde danach dem Landkreis Bad Kreuznach zugewiesen, dessen heutige Grenze unmittelbar südlich vom Ort verläuft. Der Ort nimmt eine Randlage im Regierungsbezirk Koblenz ein.

. Die Einwohnerzahl weist seit Jahren einen konstanten Wert von 130 Personen auf. Die meisten Arbeitnehmer sind Pendler, überwiegend nach Bad Kreuznach.

Die ortsansässigen Landwirte betreiben Landwirtschaft und Weinbau. Einige landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind erhalten.

Vor Jahrzehnten wurde in der 545 Hektar großen Gemarkung Flurbereinigung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Nach Voruntersuchungen zur Dorferneuerung durch die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe und die Verbandsgemeinde Bad Münster a.St.-Ebernburg wurde Hochstätten 1986 als Dorferneuerungsgemeinde anerkannt.

1988 wurde nach § 86 FlurbG in der Fassung vom 16. März 1976 die vereinfachte Flurbereinigung (Dorfflurbereinigung) eingeleitet.

Das Flurbereinigungsgebiet umfaßt die Ortslage der Gemeinde Hochstätten und deren Randlage, in der insbesondere die Gartengrundstücke eine bedeutende Rolle spielen.

Der Anlaß der Flurbereinigung ist dadurch gegeben, daß die notwendigen Maßnahmen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Dorferneuerung nur in Verbindung mit einem vereinfachten Flurbereinigungsverfahren zu realisieren sind.

Der Grundbesitz in der Ortslage ist vielfach unwirtschaftlich geformt, zum Teil liegt er auch zersplittert. Die katastermäßige Festlegung der Grundstücksgrenzen beruht auf einer Messung aus dem Jahr 1840, die einem einwandfreien Nachweis oft nicht mehr genügt. Eine Neuvermessung ist also unumgänglich.

In der Randlage haben die Grundstücke zusätzlich entweder überhaupt keine Zuwegung oder sind nur über Notwege zu erreichen.

In Hochstätten ist aufgrund der Topographie und des Pflanzenbestandes ein sehr guter Übergang vom geschlossenen, alten Ortskern in die freie Landschaft gegeben.

Die Straßenräume im Ort werden durch Gebäude und Gärten begrenzt.

Die Charakteristik des Ortes ist u.a. geprägt durch den ständigen Wechsel von trauf- und giebelständiger Stellung der Gebäude und die Folge von erweiterter und verengter Bauweise. Die Anordnung der Gebäude gestaltet sich im Ort unterschiedlich; teils liegen die Wohngebäude an der Straße, die Nebengebäude und Scheunen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke oder umgekehrt.

Nicht in das traditionelle Ortsbild passen die oft unproportionierten Umbaumaßnahmen an Altbauten bzw. im Ortskern stehende Neubauten.

Zu den belebenden Elementen des Ortes gehören die Alsenz und der Leischbach. Erhaltenswert sind die ortstypischen Kleingärten entlang der Alsenz sowie die charakteristischen Baumgärten am Leischbach.

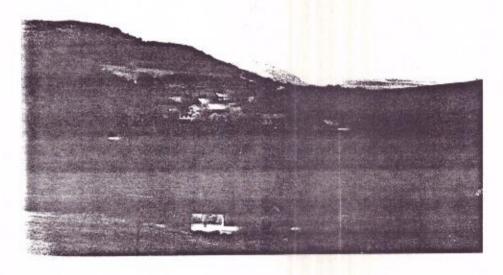
Zu den Maßnahmen der Dorferneuerung, die bei der Neuordnung berücksichtigt werden müssen, gehört u.a. der auf einem rechtskräftigen Bebauungsplan basierende Ausbau der durch den Ort führenden B 48. Aufgrund der Enge und Unübersichtlichkeit stellt der derzeitige Verlauf dieser Straße eine erhöhte Gefahr für die Verkehrsteilnehmer und Anlieger dar.

Weiterer Inhalt ist die geplante Hochwasser-Schutzmaßnahme an der Alsenz, die den Gewässern II. Ordnung zugeteilt ist und im Sondereigentum der Gemeinde steht.

PRISTEGULIERUNG SCHLOBBOCKELHEIM - KULTURAMI SIMMERN.

Ortsgemeinde Schloßbockelheim liegt in einem Seitental Nahe bzw. auf dem östlichen Hang dieses Tales. Die Lage gekennzeichnet durch eine mit großen Höhenunterschieden nundene Dreiteilung des Dorfes in die Ortsteile Schloß, und Kolonie. Zur Ortsgemeinde zählen darüberhinaus auch fünf Höfe.

von der Landstraße L108 abzweigende Kreisstraße K61, die it entlang führt, dient der verkehrtechnischen Erschlies"Weiterhin bestehen Omnibuslinien nach Bad Kreuznach und ernheim.



Ortsteil Schloß



Ortsteil Tal



Ortsteil Kolonie

er Name Böckelheim, wie der Ort früher hieß, taucht erstmals einer Urkunde aus dem Jahr 824 auf, ist also einer der itesten Namen im Naheraum. Das Schloß ist der älteste, die lonie der jüngste der drei Ortsteile. Letzterer ist eine eine Wohnsiedlung, die nach dem Zweiten Weltkrieg oberhalb es Ortsteiles Tal entstand.

eit der Auflösung des Amtes Schloßböckelheim im Zuge der erwaltungsreform 1970 gehört Schloßböckelheim zur Verbandsemeinde Rüdesheim. Innerhalb dieser Verbandsgemeinde hat hloßböckelheim eine Randlage inne, da die Nahe die südliche genze zur Verbandsgemeinde Bad Münster a.St.-Ebernburg ildet. Die Gemeinde ist dem Landkreis Bad Kreuznach und dem egierungsbezirk Koblenz unterstellt.

ifgrund der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung zählt bliebockelheim seit mehreren Jahren ca. 400 Einwohner.

die Erwerbsstruktur der Gemeinde ist geprägt durch die dedeutung von Landwirtschaft und Weinbau. Im landwirtschaftuchen Bereich existieren noch acht Vollerwerbsbetriebe.

sind noch zwei ortsansässige Gewerbebetriebe vorhanden, he meisten Arbeitnehmer jedoch sind Pendler, die vor allem a Bad Kreuznach ihren Arbeitsplatz aufsuchen.

ie insgesamt 477 Hektar große Gemarkung Schloßböckelheims ifaßt ca. 326 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche.

Inberge, durch die an den Ortsrändern liegenden Obstgärten und **Inberge, durch die teilweise angrenzenden Waldflächen und **Inberge, durch die in der Talaue liegenden Hausgärten ist die **meinde Schloßböckelheim harmonisch in die umgebende Land-Thaft eingebunden. Lediglich im Ortsteil Kolonie kommt es zu **Inem abrupten Übergang zwischen freier Feldflur und Bebau-ing.

Die Ortsein- und ausgänge der Ortsteile vermitteln teilweise den Eindruck einer Durchgangsstraße, zum Teil auch durch die Uneare Anordnung der Bebauung den Anschein eines Straßendorfes, was jedoch dem Charakter des alten Siedlungskernes wicht entspricht.

Die Straßen in der Ortslage sind teilweise sehr eng.
Belebend auf das Ortsbild wirkt der Entenbach, der jedoch im
Dberen Bereich der Ortslage Tal verrohrt ist. Der Bachlauf
ist zum Teil durch Natursteinmauern eingefaßt.

Die ca. 110 Hektar Rebfläche aufweisenden Weinberge unterliegen zur Zeit der Flurbereinigung "Schloßböckelheim", deren Besitzeinweisung bereits erfolgt ist und die somit fast zum Abschluß gekommen ist.

Das getrennte Flurbereinigungsverfahren "Schloßböckelheim II" wurde im November 1985 durch den Flurbereinigungsbeschluß eingeleitet und dient der Neuordnung der drei räumlich getrennten Ortsteile sowie der dazwischenliegenden Flächen. Die Notwendigkeit dieser Flurbereinigung liegt hauptsächlich in der Schaffung von Verbindungswegen zwischen den einzelnen Ortsteilen, der Durchführung von Dorferneuerungsmaßnahmen und der Erneuerung des Katasters begründet.

Für die anerkannte Dorferneuerungsgemeinde wurde 1987 ein DE-Konzept erstellt.

Die Ortsteile Schloß und Tal sind vollständig in das Verfahren einbezogen, der Ortsteil Kolonie ist durch Ausschluß des Neubaugebietes nur mit wenigen Häusern beteiligt.

Das Verfahren erstreckt sich auf 36 Hektar Fläche verschiedener Nutzungen. Die Aufteilung gestaltet sich folgendermaßen:

- a ha Ortslage (ca. 100 Gehöfte)
- 1 ha Gartenlage
- 7 ha landwirtschaftliche Nutzfläche
- 11 ha forstwirtschaftliche Nutzfläche
- 6 ha Straßen, Wege, Gewässer
- 3 ha sonstige öffentliche Anlagen

anfänglichen Überlegungen und Zweifeln, die Ortslage in S Verfahren überhaupt einzubeziehen, wurde zwischenzeitlich Se Aufgabe des Flurbereinigungsverfahrens aufgrund fehlender Bereitschaft der Eigentümer zur Flächenabgabe in Erwägung Bezogen. Diese Lösung wurde jedoch verworfen, da der Vollsindigkeit wegen auch die Neuordnung des vom ersten Bereiches verwirklicht werden 111.

Vit der Ortsregulierung wurde im März 1991 begonnen. Der Planwunschtermin fand entgegen des i.d.R. üblichen Verfahrensablaufes bereits im Frühjahr 1989 statt.

ZUSAMMENFASSENDER ERFAHRUNGSBERICHT

Teilnahme an den Ortregulierungsarbeiten an "zwei verchiedenen" Kulturämtern in Rheinland-Pfalz diente in erster inie der Verdeutlichung des in Gesprächen theoretisch verttelten Wissens und der Gewinnung neuer Erkenntnisse.

tuf eine eingehende Schilderung des technischen Ablaufes der porgenannten Ortsregulierungen, an denen ich jeweils einige Tage am Außendienst teilgenommen habe, wird nach Absprache perzichtet.

ne meisten gewonnenen Erfahrungen sind in die Erörterung des technischen Ablaufes der Ortsregulierung (Kap. II) eingeirbeitet und werden daher hier nicht nochmals wiedergegeben.
Der Inhalt dieses Kapitels beschränkt sich auf die Tatbestände, die den technischen Ablauf nur indirekt berühten.

Interessant wäre es sicherlich gewesen, die Arbeit in zwei voneinander entfernteren Gebieten zu verfolgen, da die Eigensten der näheren Umgebung und die für die unterschiedlichen Landschaften charakteristischen Siedlungsstrukturen völlig verschiedenartige Voraussetzungen und Möglichkeiten schaffen; dies war aus verschiedenen Gründen jedoch nicht möglich. Doch auch ohne diese Erfahrung kann gesagt werden, daß jedes Dorf seine Eigenheiten und Besonderheiten besitzt, die in einem Bodenordnungsverfahren beachtet werden müssen.

Auch der technische Ablauf einer Ortsregulierung wird bei den verschiedenen Kulturämtern, zumindest in den Einzelheiten, unterschiedlich praktiziert. Dies wurde nicht nur in den Gesprächen mit den verschiedenen Kulturämtern deutlich, sondern bereits bei der Teilnahme an den Arbeiten des Kulturamtes Simmern und dessen Nebenstelle Bad Kreuznach.

der Eingliederung und Abstimmung der Ortsregulierung mit brigen Verfahrensabschnitten sowie der Einteilung der lage in einzelne Arbeitsgebiete ist es u.a. ratsam, den stationsstand zu berücksichtigen, um die Durchführung in ortlichkeit zu erleichtern. Insbesondere die Regulierung den Randbereichen ist daher zweckmäßig in der Zeispanne sember bis April zu organisieren.

Durchführung der Ortsregulierung ist eine Tätigkeit, sen zufriedenstellende Erledigung viel Berufspraxis und sfahrung voraussetzt. Die Fähigkeiten eines avS zeichnen ich jedoch nicht nur durch die sachgemäße Erfüllung der schnischen Arbeiten aus. Insbesondere der Kontakt mit den gentümern stellt entsprechende Forderungen.

rteilhaft, nicht die Meßgehilfen des Kulturamtes einzuseten, sondern die Unterstützung sgn. "Abverdiener" zu beantuchen. Viele Eigentümer sind daran interessiert, die erten. Der die in der Ortslage i.d.R. sehr geringen Beträge berschreitende Verdienst wird durch Bezahlung ausgeglichen. Er Einsatz dieser "Abverdiener" erfolgt jedoch nicht nur aus stengünstigeren Gründen. Ein schwerwiegender Vorteil liegt in der guten Ortskenntnis und im vorhandenen Kontakt mit den brigen Dorfbewohnern. Diese Unterstützung kann bei der rtsregulierung vorab die Klärung der Eigentumsverhältnisse ind insbesondere die Verhandlung mit den Eigentümern wesentlich erleichtern.

Die Verhandlung mit den Eigentümern vor Ort erfordert einen Mohen Zeitaufwand. Dieser Aufwand ist jedoch unumgänglich, da Insbesondere die Bodenordnung in der Ortslage auf die Bereitschaft und Mitarbeit der Beteiligten angewiesen ist.

Verhandlung in der örtlichkeit verläuft umso unkomplieter, je intensiver die Aufklärung der Eigentümer bereits Vorfeld der Ortsregulierung stattgefunden hat. Eine etreichende Besprechung und Darlegung vorhandener Probleme an zahlreiche Schwierigkeiten vermeiden.

Schwerend bei der Absprache mit den Eigentümern wirkt afig die kaum oder überhaupt nicht vorhandene Vorstellung Frachenen über die Neueinteilung ihrer Grundstücke. Dese fehlende Beschäftigung mit den Eigentumsverhältnissen zegt zumindest teilweise in finanziellen Befürchtungen, aber im mangelnden Interesse an der Neuordnung begründet. Die wichtige Aufgabe des avS besteht darin, Unverständnis, Repsis u.dgl. durch die Erläuterung der Ziele und Vorteile er Ortsregulierung zu beseitigen.

vielen Eigentümern führen falsche Vorstellungen über die oglichkeiten der Flurbereinigung (-sbehörde) zu einer überter Unterschätzung der tatsächlich zu realisierenden Maßnahten.

in wichtiges Anliegen des avS muß es sein, Einvernehmen mit ten Eigentümern zu erzielen. Die Festlegung der Grenzen darf tiemals die Bevorteilung eines Eigentümers gegenüber dem Wachbarn bewirken. Eine zweckmäßige Abgrenzung der Grundtücke erfordert manchmal jedoch auch Einschränkungen bzw. Lusicherungen der Eigentümer.

Die Erfahrung zeigt weiterhin, daß das Einvernehmen mit allen Eigentümern einer Idealvorstellung entspricht. In Einzelfällen ist auch nach langwieriger Verhandlung keine Einigung zu erreichen. Der avS muß die Entscheidung, die von ihm zweckmäßig angesehene Grenzfestlegung durchzusetzen oder den Vorstellungen der Eigentümer nachzugeben, sachgerecht abwägen.

Da jedoch eine Lösung gefunden werden muß, ist in Einzelfällen eine sinnvolle Abmarkung entgegen dem Willen der Betroffenen zu rechtfertigen. Das Drängen zu einer Entschei-

ing durch den avS ist u.a. auch notwendig, weil eine zu oße Zeitbeanspruchung für die Regulierung eines Grundnückes nicht zu akzeptieren ist. Der avS übernimmt die Frantwortung für die Festlegung der Grenzen.

egründet ist die Durchsetzung einer zweckmäßigen Abgrenzung .B. dadurch, daß die Realisierung von Maßnahmen zur Inschließung des Dorfes (Straßen, Wege) höher anzusetzen st als der Wunsch eines Eigentümers, die für die Planung inforderliche Fläche unbedingt zu behalten. Die mangelnde ereitschaft vieler Eigentümer schon zur Abgabe weniger juddratmeter Fläche schränkt die Regulierung stark ein. Dieses fehlende Entgegenkommen widerspricht im Grunde der Borderung der Beteiligten nach Verbesserung.

Die Betroffenen selbst erschweren also häufig das Ziel, die Instrumente der Flurbereinigung positiv für Gemeinde und Bürter einzusetzen.

Bemerkenswert ist die Orientierung vieler Eigentümer am Verhalten der Nachbarn. Die Beeinflussung durch andere Dorfbewohner ist häufig ein wirksamerer Weg, die Bereitschaft zur Flächenabgabe zu fördern, als zahlreiche langwierige Verhandlungen.

Auffallend ist ebenso, daß viele Ehefrauen nicht zu konkreten Angaben über die Festlegung der Grenzen bereit sind, sondern im eine Verschiebung der Regulierungstätigkeiten bitten, um die Aussage des Ehemannes zur Abgrenzung der Grundstücke zu berücksichtigen.

Eine extreme Lösung zur Durchsetzung bestimmter Maßnahmen liegt in der Enteignung; dieser Weg ist der Gemeinde, jedoch nicht der Flurbereinigungsbehörde zugänglich. Die Möglichkeiten zur Zwangsabgabe sind insbesondere durch den § 45 purbG sehr begrenzt. Einen Sonderfall stellt die erzwungene achenabtretung für klassifizierte Straßen dar, da hier och die Flurbereinigungsbehörde, sondern der entsprechende aulastträger der verantwortliche Partner ist.

fehlende Verständnis vieler Eigentümer ist u.a. auch grauf zurückzuführen, daß die Bodenordnung für die breite ffentlichkeit nicht ohne weiteres sichtbar wird. Besonders ite Dorfbewohner erkennen den Sinn der Ortsregulierung nicht ad stehen den Veränderungen ablehnend gegenüber.

le Flurbereinigung ist jedoch eine Arbeit für nachfolgende enerationen. Die Neuordnung der Ortslage bildet in der egenwart und Zukunft eine gute Grundlage für eine eigentändige Weiterentwicklung des Dorfes, an der alle Dorfewohner interessiert sein sollten. Spätere Veränderungen der Veräußerungen der Grundstücke werden durch die rechtliche Festlegung der Grenzen erheblich erleichtert.

Eine ablehnende Haltung nehmen jedoch nicht alle Bürger ein; fies beschränkt sich auf Einzelfälle. Der überwiegende Teil der Eigentümer steht i.d.R. den Regulierungsarbeiten und den Durchführenden offen gegenüber. Eine besonders bekundete Hilfsbereitschaft zeigt sich manchmal darin, daß die Eigentümer eifrig bemüht sind, die Arbeit des avS zu erleichtern, indem sie z.B. vorhandene Grenzsteine von Dreck befreien und leicht zugänglich machen, evtl. benötigte Werkzeuge bereitlegen u.dgl..

Der Regulierungsbedarf wird oft auch in den Gesprächen mit den Eigentümern durch die Bekanntgabe der bereits vor Jahren zwischen den Nachbarn getroffenen Vereinbarungen, die der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke dienen, deutlich. Die Nachbarn haben beispielsweise den Austausch von Grundstücksteilen untereinander geregelt und zusätzlich einem Dritten die Benutzung eines schmalen Streifens zur Erschlieeing seines Grundstückes gestättet; die erforderliche Vertessung und Berichtigung von Kataster und Grundbuch unterlieben jedoch.

Dieses Unverständnis der Eigentümer über die notwendige Anderung, Abmarkung und Vermessung der Grenzen sowie die Eintragung der neuen Grundstücke und Dienstbarkeiten in die Effentlichen Bücherg ist nicht selten anzutreffen.

In diesem Zusammenhang ist es auch ratsam, die Eigentümer auf die finanziellen Vorteile der Flurbereinigung hinzuweisen. Aufgrund der hohen, in Förderungsrichtlinien geregelten Duschüsse durch das Land (bis zu 90 % in benachteiligten Bebieten) betragen die von den Eigentümern zu leistenden Kosten für die Neuvermessung der Grundstücke einschließlich der Gebäudeeinmessungen nur einen sehr geringen Anteil der z.B. vom Katasteramt für diese Leistungen erhobenen Gebühren. In der Ortslage werden die Kosten nicht nach Werteinheiten, sondern nach Fläche berechnet (Bsp : 0.10 DM pro Quadratmeter).

Das Maß der im Rahmen der Ortsregulierung durchsetzbaren Möglichkeiten kann nicht bestimmt werden.

Die Regulierungsmaßnahmen werden nicht nur durch private Widerstände einzelner Eigentümer behindert. Oft sind gute Lösungen auch aufgrund bestehender Nachbarschaftsschwierigkeiten nicht zu realisieren.

Eine gute Regulierung kann ebenso durch fehlende Unterstützung und Bereitschaft der Gemeinde eingeschränkt werden. Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde ist dringend geboten, da sie auch fördernd auf die Mitarbeit der Eigentümer wirkt. Beispielsweise nimmt das erkennbare Einverständnis angesehener Dorfbewohner (z.B. Bürgermeister) sicherlich positiven Einfluß auf das Verhalten der übrigen Eigentümer.

Regulierung stellt eigentlich nur die Möglichkeiten der astaltung dar und liefert nicht immer direkt endgültige igebnisse. Oft muß der avS sein evtl. im Innendienst vorbeseltetes Konzept umstellen; auch anhand der örtlichkeit festselegte Grenzen erfordern gelegentlich eine Änderung, da sich achträglich zweckmäßigere Lösungen ergeben. Insbesondere größere Änderungen sind nie auf Anhieb zu verwirklichen.

Vanchmal werden auch nach einigen Tagen von den Eigentümern ius unterschiedlichen Gründen Anderungswünsche geäußert, jbwohl bei der vorhergehenden Festlegung der Grenzen Einvernehmen herrschte.

Diese von den Eigentümern angestrebten Grenzänderungen während der Regulierungsarbeiten sind jedoch nicht nur aus Bründen des Mehraufwandes auf die notwendigsten Maßnahmen zu beschränken. Ein zu großzügiges Entgegenkommen zeigt seine Wirkung auf die anderen Dorfbewohner derart, daß zahlreiche, vorher nicht vorhandene Anderungsbedürfnisse geweckt und geäußert werden und sich überflüssig ausweiten. Die Betroffenen sind auf die Vorläufigkeit der Grenzen zu verweisen.

Verläuft die Festlegung der Grenzen noch relativ problemlos, so kann sich jedoch dann manchmal der Abmarkungsvorgang sehr kompliziert und arbeitsaufwendig gestalten. Die Raum bietenden örtlichen Verhältnisse bereiten keine Schwierigkeiten, doch insbesondere in den eng bebauten Ortsteilen erfordert die Abmarkung z.B. der auf Dächern, Giebeln, hohen Mauern u.dgl. festgelegten Grenzpunkte regelrecht "akrobatische" Leistungen (Zitat eines avS: "Ich übe einen gefährlichen Beruf aus !").

Teilweise ist es zu bemängeln, daß die Festlegung der Grenzpunkte kaum unter der Abwägung erfolgt, wie oder ob die spätere Aufmessung überhaupt möglich ist. Die nur kurze Teilnahme an den Regulierungsarbeiten berechtigt wahrscheinlich berhaupt nicht zu dieser Kritik, da die Regulierung Helleicht nicht auch noch diesen Aspekt berücksichtigen kann der muß.

jas abgemarkte Gerüst umfaßt <mark>definitive Hausgrundstücke, aber</mark> auch weiträumige Blöcke.

Die Arbeit der Flurbereinigung ist dadurch gekennzeichnet, daß die Planung, ihre Ausführung und weitgehend auch ihre Sinanzierung in einer Hand liegen. Daher ist es umso dringender geboten, die eigenen Planungen auch verwirklichen zu können.

Auch bei der Ortsregulierung ergibt sich der Zwang, die Maßnahmen durchführen zu können. Der avS muß sich jedoch von Beginn der Arbeiten an bewußt sein, daß eine optimale Regulierung nicht zu realisieren ist. Die Fähigkeit liegt darin, trotz der unvermeidbaren Einschränkungen und Widerstände gute Ergebnisse zu erzielen, ohne gegen die rechtlichen Vorschriften zu verstoßen.

Die Festlegung der Grenzen ist kein mit der Ortsregulierung zeitlich eindeutig abgegrenzter Prozeß, sondern eine Entwicklung, die sich über mehrere Jahre erstreckt. Die Zeitspanne zwischen dem Beginn der Ortsregulierung und dem Planwunschtermin ist die Hauptphase der Veränderungen. Anschließend erfolgen Anderungen nur noch aufgrund von Nachträgen.

IV. Ouellennachweis

Gespräche mit folgenden Behörden

- (1) Kulturamt Simmern
- (2) Nebenstelle Bad Kreuznach des Kulturamtes Simmern

Settin THE

- (3) Kulturamt Mayen
- (4) Kulturamt Bernkastel
- (5) Kulturamt Westerburg

Gesetze und sonstige Bestimmungen

- (6) Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 16. März 1976
- (7) Landesgesetz über die Abmarkung der Grundstücke (Abmarkungsgesetz AbmG) vom 7. Dezember 1959
- (8) Nachbarrechtsgesetz (NachbrG) vom 15. Juni 1970
- (9) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18. August 1896
- (10) Baugesetzbuch (BauGB)vom 8. Dezember 1986
- (11) Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom 26. November 1986

Richtlinien und Broschüren des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten (MfL, WuF)

- (12) Richtlinien für die Einrichtung und Fortführung einer Punktdatei (FlurB) in Bodenordnungsverfahren der Landeskulturverwaltung Rheinland-Pfalz RiPunkt vom 3. März 1986 (743-24.60)
- (13) Richtlinien zur Aufstellung der Register in Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz - RegRi - vom 17. Januar 1989

- (14) Richtlinien für das maschinelle Zeichnen der Karten und Vermessungsrisse des neuen Bestandes in der Flurbereinigung - RiMaZ vom 22. Juli 1986
- (15) Broschüre "Dorfflurbereinigung" von 1988

Richtlinien des Ministeriums des Innern und für Sport

- (16) Richtlinien zur Darstellung der Grundrißobjekte und der Nutzungsarten in Flurkarten und Vermessungsrissen (Zeichenvorschrift ZV) vom 25. April 1983 geändert durch RdSchr. vom 28.02.1984 (648-00/1) und 10.09.1986 (648-00/1)
- (17) Richtlinien für die Bearbeitung von Katastervermessungen unter Berücksichtigung der elektronischen Datenverarbeitung (Automationsrichtlinien - RiKaDa) vom 18. August 1980 - (648-00/0)
- (18) Richtlinien für die Herstellung und Erneuerung der Flurkarten in Rheinland-Pfalz (Flurkartenrichtlinien -RiFlur) vom 1. Dezember 1980 - (648-00/2)
- (19) Richtlinien für den Aufbau und die Führung eines einheitlichen Vermessungsrißwerkes (Rißerlaß) vom 16. Dezember 1986 (648-00/1)

Verwaltungsvorschrift (VV) beider Ministerien

(20) Verwaltungsvorschrift über die Zusammenarbeit der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Flurbereinigungsbehörden in Bodenordnungsverfahren (VVZusKatFlur) vom 22. März 1988 - (ISM 363/648-05/01)

Zeitschriften

Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

Section 190

(Herausgegeben vom MdIufSp)

(21) Beckenbach: Zur Praxis der Grenzfeststellungen in Rheinland-Pfalz Heft 3, 1959

Nachrichten aus der Landeskulturverwaltung (Herausgegeben vom MfL, WuF)

- (22) Heider: Flurbereinigung im Zusammenhang mit Dorferneuerung Heft 4, 1985
- (23) Friedrich: Flurbereinigung und Dorferneuerung Heft 6, 1986

Literatur

Ab-

nd-

ier

.П-

dtz

KTBL-Schriften

(Herausgegeben vom Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V., Darmstadt)

- (24) H.-J. Becker, M.Kneisel, H. Fastnacht: Dorfentwicklung in der Flurbereinigung Schrift 258, 1980
- (25) M. Kneisel: Probleme der Bodenordnung in der Dorferneuerung Schrift 263, 1982
- (26) Flurbereinigungsgesetz

 Kommentar von August-Wilhelm Seehusen

 und Thomas Claus Schwede

 3., neubearbeitete Auflage (1980)

Sonstige Ouellen

- (27) Dorferneuerungskonzept Hochstätten
- (28) Dorferneuerungskonzept Schloßböckelheim
- (29) Anweisung für die technischen Arbeiten im Geschäftsbezirk des Landeskulturamts Düsseldorf, 1920 ("Rote Anweisung")
- (30) Diplomarbeit S.Bremm (WS 1986/87, Nr. 1031) Die Zusammenarbeit der Kulturämter und Katasterämter in Rheinland-Pfalz

Beispiel 15:

Eigentümer	Farbe	Flurstücke (alt / neu)
A		653
		25, 56
В		654/1, 656/4, 657/4,659/2
		26
С		684/1
		28
Ę		680, 685, 700, 701, 1250/689
		27, 53
Е	E25-24	687/6
		54
Gemeinde		687/3 u.a.
		35 u.a.

Ziel der Neuordnung dieser Grundstücke ist die Überführung des Innenhofbereiches in öffentliches Eigentum und die Beseitigung von nicht im Grundbuch abgesicherten Rechten durch die Schaffung einer Zuwegung an eine öffentliche Straße.

Die Gebäude der Eigentümer A, B, C, D und E sind so angeordnet, daß sie den Innenhofbereich fast kreisförmig umschliessen. Die in diesem Bereich liegenden Schuppen und Garagen (s. Nachtragungen in der alten Flurkarte), die zum Besitz der Betroffenen B und D gehören, verhindern oder erschweren nicht nur die Zufahrt dieser Eigentümer, sondern sämtlicher Anlieger zu ihren Grundstücken. Die Anbindung ist für alle Eigentümer nur über einen Fußweg gesichert, so daß Gewohnheitsrechte erforderlich sind, um die Grundstücke und Gebäude zu erreichen.

Der Beteiligte E unterstützt die Maßnahmen nicht nur durch den o.a. Flächenverkauf an A, sondern durch weiteren Flächenverzicht. Die Grenzführung wird nicht mehr dem ungewöhnlichen Gebäudegrundriß angepaßt, sondern dem geplanten Verlauf des öffentlichen Weges angeglichen.

Durch die Neueinteilung der Grundstücke und die Neuabgrenzung der Zuwegung wird zu jedem Haus mindestens ein Abstellplatz für Fahrzeuge geschaffen und somit die häufig Nachbarschaftsschwierigkeiten bereitenden Verhältnisse bereinigt. Die in der gesamten Innenhoffläche entstandenen Freiräume können nun unberührt bleiben.

Die im Text erläuterten Besitzverhältnisse entsprechen der Darstellung in der Karte des neuen Bestandes und stellen die endgültige Lösung dar.

Die Regulierungskarte beinhaltet einen anderen Verlauf des öffentlichen Weges, der mit den Eigentümern vor Ort erarbeitet wurde. Der Weg führt mit einer konstanten Breite bis zum Ende des Besitzes des <u>Beteiligten C</u> geradlinig, die rechtsseitige Grenze durchläuft das Gebäude des Eigentümers D.

Die nachfolgende Anderung entspringt dem Drängen der Beteiligten im Planwunschtermin zu einer anderen Abmarkung des Fußweges. Die Flurbereinigungsbehörde kam diesen Wünschen entgegen, die Abgrenzung des Weges wurde im Einvernehmen mit den Anliegern geändert.

Dieses Beispiel verdeutlicht, daß die Neuordnung der Ortslage nicht nur die Regelung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse umfaßt, sondern durch die Übernahme der Kosten auch Möglichkeiten zum Abriß von überflüssiger Bausubstanz, Entschädigung u.dgl. beinhaltet. Um für alle Anlieger eine vernünftige Erschließung zu gewährleisten, müssen die Schuppen im Innenhofbereich beseitigt werden. Die Kosten für die Entfernung werden von der Teilnehmergemeinschaft (TG) übernommen.

Die Schaffung eines öffentlichen Weges durch die Gemeinde erfordert von dem Eigentümer A eine Flächenabgabe. Dieser Flächenverlust links des Weges wird dadurch ausgeglichen, daß das Flurstück auf der gegenüberliegenden Seite, das er als Teilfläche von dem Besitz des Beteiligten E durch einen notariellen Vertrag erwirbt, vergrößert (Neuflurstück 56) wird. Durch diese Erweiterung erhält der Betroffene A zwei Parkmöglichkeiten.

Der <u>Teilnehmer</u> B wird für den Verlust seines im Innenhofbereich beseitigten Schuppens so entschädigt, daß er den von seinem alten Besitz umschlossenen Schuppen, den die TG von dem vorherigen Eigentümer abkauft, erhält. Der Ausgleich kann als "Schuppentausch" betrachtet werden.

Der Besitz erstreckt sich nun bis zu dem an die Kreisstraße angrenzenden Bürgersteig.

Ein direkter Zugang zu seinem Gebäude wird für den Eigentümer C durch den öffentlichen Weg geschaffen. Die Gestaltung des Besitzes wird nur geringfügig verändert, die westliche Grenze läuft am Gebäude entlang.

Die TG übernimmt weiterhin die Kosten, die durch die finanzielle Entschädigung für den abgerissenen Schuppen des Beteiligten D entstehen. Die durch den öffentlichen Weg bewirkte Trennung von Hausgrundstück und Hoffläche (neues Flurstück 53) bedeutet eine Verbesserung gegenüber der Zerschneidung der Gebäude durch den alten Fußweg.

