

Aus dem Vereinsleben

Neumitglieder im 3. Quartal 2005

Scheugenpflug Stefan	München
Kowoll Dennis	Neubiberg
Sternberg Armin	Neubiberg
Siegert Florian	München
Bachmann Kai	Leidersbach

DVW-Seminar »Bewertungsproblem im Zusammenhang mit Ausgleichflächen« vom 29. April 2005 am Landesamt für Vermessung und Geoinformation in München

Seit Eingriffe in die Natur durch die Bauleitplanung auszugleichen sind, hält uns die fachliche Auseinandersetzung über das WAS und WIE in Atem. Der Arbeitskreis 6 »Immobilienwertermittlung« des DVW-Bund hatte deshalb bereits in Dresden, Hannover und Kassel das Seminar »Bewertungsprobleme im Zusammenhang mit Ausgleichflächen« durchgeführt und hat nun zusammen mit dem DVW-Bayern nach München geladen. Die Organisation vor Ort übernahmen *Maximilian Karl* (AK6) und *Hildegard Weinberger-Battis* (DVW-Bayern). Aus verschiedenen Bundesländern strömten Bodenordner, Gutachter, Wertermittler, Sachverständige und Naturschützer zum Landesvermessungsamt in München. Die hohe Resonanz bestätigt den Bedarf nach Fortbildung in diesem Bereich. Die hochkarätige Referentenliste tat ein ihriges. Mit Prof. Dr.-Ing. *Franz Reuter* (TU Dresden), Dipl.-Ing. *Klaus Lohde* (RWE Power AG, Köln) und Dipl.-Ing. *Hans-Peter Strotkamp* (Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler) waren namhafte Vertreter der nationalen Fachszene angekündigt. Die vorgesehenen Referenten Dipl.-Ing. *Klaus Rübenack* und Dr. agr. *Harald Müller* waren bedauerlicherweise verhindert. Sie wurden aber durch die Vorgenannten kompetent vertreten.

Nach der charmanten Begrüßung durch die stellvertretende Vorsitzende des DVW-Bayern, Hildegard Weinberger-Battis, übernahm *Dieter Kertscher*, Vorsitzender des AK6, die Moderation und führte in das Seminar und in die Themen ein.

Reuter legte mit dem Vortrag »Eigentums-, Wert- und Entschädigungsfragen im Zusammenhang mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich« eloquent und strukturiert den juristischen und dogmatischen Grundstock zum Seminar. Er füllte die Begriffe Eigentum und Enteignung, Ausgleich und Entschädigung, Fachplanung und Bauleitplanung mit Leben. In der modernen Rechtsprechung stellten die Regelungen des Naturschutzes keine Enteignungen dar, sondern Bestimmungen von Inhalt und Schranken des Eigentums, die im Regelfall als hinzunehmende entschädigungslose Beschränkungen, bei entsprechender Schwere des Zugriffs ausnahmsweise als ausgleichspflichtige Beschränkungen anzusehen sind. Beim Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe gelte das Verursacherprinzip. In der Bauleitplanung sei zu differenzieren zwischen erschließungsbedingten und bauvorhabenbedingten Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs oder an anderer Stelle, was zu den unterschiedlichen Fallgestaltungen führe, wie Ausgleich auf dem Baugrundstück, auf Sammelflächen, auf Flächen im Eingriffsbebauungsplan oder in einem externen Ausgleichsbebauungsplan. Reuter beleuchtet die Beschaffungsmöglichkeiten von Ausgleichsflächen bei Eingriffen nach Fachplanungsrecht (z. B. Fernstraßengesetz) oder nach Städtebaurecht (z. B. Umliegung) jeweils in den unterschiedlichen Fallgestaltungen aus rechtlicher Sicht. Abschließend erläutert er die jeweiligen Verkehrswerte. So sei z. B. für Ersatzflächen einer Bundesautobahn der Verkehrswert für reines Agrarland anzusetzen. Für eine öffentliche Ausgleichsfläche im selbständigen Ausgleichsbebauungsplan mit Zuordnung wäre eigentlich die Vorwirkung der Enteignung wertbestimmend und



v. l. n. r.: *Klaus Lohde, Maximilian Karl, Prof. Franz Reuter, Hildegard Weinberger, Dieter Kertscher, Hans-Peter Strotkamp*

somit reines Agrarland zugrunde zu legen, jedoch tendiere die gängige Praxis zum sogenannten »begünstigten Agrarland«. Für fertiggestellte Ausgleichsflächen sei i. d. R. von beeinträchtigtem Agrarland auszugehen.

Anschließend referierte Lohde praxisnah über die »Bewertung von Ausgleichsflächen bei Maßnahmen nach dem Fachplanungsrecht«. Kaufpreisauswertungen aus dem Erftkreis und aus Hannover zeigten, dass für künftige Ausgleichsflächen von Fachplanungsmaßnahmen (z. B. Fernstraßenbau) trotz einer wertermittlungsrelevanten Vorwirkung der Enteignung oftmals – je nach Zeit- und Erfolgsdruck – ein Vielfaches vom Agrarrichtwert gezahlt würde. Die Auswertungen zeigten jedoch eine große Kaufpreisspanne, keine Abhängigkeit zwischen Preis von Eingriffs- und Ausgleichsfläche und keinen erkennbaren Teilmarkt. Für fertiggestellte Ausgleichsflächen seien Abschläge anzubringen, die aufgrund hessischer Erfahrungen z. B. bei Umwandlung von Acker in extensives Grünland 50 – 67 % betragen, bei Umwandlung von Acker in Streuobstwiese 50 – 75 % und bei Umwandlung von Nadelwald in Laubmischwald 10 – 25 %. Für Feldgehölze würden in Hessen 0.40 € gezahlt. Auch die Entschädigungen von Dienstbarkeiten und Unterhaltspflichten wurden mit griffigen Beispielen behandelt.

Abschließend behandelte Strotkamp die »Problematik bei Ausweisung und Wertermittlung von Ausgleichsflächen bei Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch«. Dabei gab er zunächst – nach einem geschichtlichen Abriss der Rechtsgrundlagen – eine systematisierte Gesamtschau auf naturschutzrechtlichen Eingriff und städtebaulichem Ausgleich je nach Anwendungsbereich, Eingriffsverursacher und Ausgleichsort und auf die verschiedenen Beschaffungsmöglichkeiten von künftigen Ausgleichsflächen. Bei der Wertermittlung zukünftiger Ausgleichsflächen sei aufgrund der Vorwirkung der Enteignung je nach Lage der Ausgleichsfläche (im Ausgleichsbebauungsplan, im Eingriffsbebauungsplan, auf dem Baugrundstück) und je nach Vorliegen sonstiger Faktoren der Wert für reines oder begünstigtes Agrarland bzw. für Bauerwartungsland, Brutto-Rohbauland oder baureifes Land zugrunde zu legen. Zu kontroverser Diskussion führte die Aussage, räumlich abgetrennte Kompensationsflächen auf dem Baugrundstück (z. B. durch Bewuchs mit Feuerdorn) seien wie begünstigtes Agrarland (!) zu bewerten. Eine Auswertung von Kaufpreisen künftiger Ausgleichsflächen aus Rheinland-Pfalz bestätigt die zuvor von Lohde vorgetragenen Aussagen. Besondere Beachtung fanden die abschließenden Bewertungsbeispiele für bauflächenbedingten Ausgleich auf dem Baugrundstück selbst, auf dem Nachbargrundstück oder auf Sammelflächen im Baugebiet.

Die Auswertung der von den Teilnehmern ausgefüllten Fragebögen zeigt die hohe Zufriedenheit mit den Vortragenden und der Organisation aber auch den Wunsch nach weniger Theorie, mehr Praxis und besserer inhaltlicher Abstimmung der Vorträge. Ein Folgeseminar wird mehrheitlich befürwortet.

Martin Salzl, Würzburg

DVW – Vortragsveranstaltung der DVW-Bezirksgruppe Niederbayern/Oberpfalz

Die alljährliche Vortragsveranstaltung der DVW – Bezirksgruppe Niederbayern / Oberpfalz fand am 8. April 2005 im großen Saal des Amtes für Ländliche Entwicklung Niederbayern in Landau an der Isar statt.

Der Bezirksgruppenvorsitzende *Heinrich Hegen* konnte etwa 150 Besucher begrüßen, darunter AD Dipl.-Ing. *Georg Hagn* von der Bezirksfinanzdirektion Landshut und den Präsidenten des Amtes für Ländliche Entwicklung in Niederbayern, Dipl.-Ing. *Herbert Beer*, der als Hausherr auch Grußworte sprach.

• Gebäudebörse in Gebenbach

Den ersten Vortrag teilten sich Dipl.-Ing. *Werner Bachseitz* vom ALE Oberpfalz, Dipl.-Ing. Architekt *Markus Rösch* von ASP (architektur-städtebau-projekte) und *Jürgen Walch* von der plumsoft Systemhaus GmbH. Sie berichteten über ein Pilotprojekt in Bayern zur Nutzung leer stehender Bausubstanz, der Gebäudebörse in Gebenbach. Die Gemeinde Gebenbach, im nördlichen Landkreis Amberg-Sulzbach gelegen, habe mit vielen anderen Orten ein Problem gemeinsam. Immer mehr Gebäude stünden wegen des Strukturwandels in der Landwirtschaft leer. Die daraus resultierenden städtebaulichen Probleme lägen auf der Hand: Während der Ortskern ausblute, wachsen am Ortsrand neue Siedlungen. Im Rahmen des vom ALE Oberpfalz in Gebenbach eingeleiteten Dorferneuerungsverfahrens wurde daher eine Gebäudebörse eingerichtet, in der die leer stehenden ehemaligen landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäude erfasst werden.

Ziel sei es, das Potential der betroffenen Gebäude und Hofstellen zu erfassen und einer breiten Öffentlichkeit zur Kenntnis zu bringen sowie die Veränderungen dieser ehemaligen Hofensembles durch Umbau und Abriss so zu kontrollieren, dass der unverwechselbare Charakter des Ortes erhalten bleibe und sogar weiter entwickelt werden könne.



Bild 1: *Werner Bachseitz*,
ALE Oberpfalz

Das Internet erweise sich als geeignetes Medium, um das Angebot auf einfache Weise den Kunden zu offerieren. Die Gebäudebörse richte sich dabei an Gewerbetreibende und Landwirte ebenso wie an Handwerker, Firmengründer oder Künstler. Im Endausbau soll sie auch Angebote für Wohnungssuchende enthalten. Daher sei es wichtig, die für die jeweilige Kundengruppe zugeschnittenen Daten bereitzustellen. Neben der allgemeinen Beschreibung seien hier auch Aussagen, wie beispielsweise Zufahrtsmöglichkeit, Veränderungsmöglichkeit bis hin zum Abriss, Topographie des Geländes und Investitionsbereitschaft des Eigentümers zu finden. Der Interessent erhalte damit schon vor dem Kontakt mit dem Anbieter ein umfassendes Bild vom jeweiligen Objekt. Für die Realisierung wurde professionelle Hilfe in Anspruch genommen. Aufbauend auf einer Basissoftware für unterschiedlichste Maklerdienste

sei eine maßgeschneiderte Lösung zur Verwaltung und Präsentation im Internet (www.gb.gebenbach.de) erarbeitet worden, die Herr Jürgen Walch von der plumsoft Systemhaus GmbH erläuterte.

Bisher sei die Gebäudebörse auf Gebenbach beschränkt. Mit der geplanten Ausweitung auf weitere umliegende Gemeinden werde sich der Erfolg noch steigern. Nach bisherigen Erfahrungen sei die Gebäudebörse für viele Dörfer und Gemeinden ein viel versprechender Weg, das Problem leer stehender Gebäude zu lösen. Sie könne daher eine wichtige Ergänzung zu den strukturellen Maßnahmen einer Dorferneuerung sein.

• **Verwaltungsreform – Konsequenzen für die Bayer. Vermessungsverwaltung**

Den zweiten Vortrag hat Dr.-Ing. *Klement Aringer* vom Bayer. Staatsministerium der Finanzen übernommen. Er referierte über die Verwaltungsreform und deren Auswirkungen auf die Bayer. Vermessungsverwaltung. Neben einem hochinteressanten Blick über den Zaun in andere Bundesländer zeigte er die organisatorischen und personellen Herausforderungen, aber auch die Chancen der Reform wie eine neue Definition der Aufgaben und eine neue Positionierung innerhalb der Verwaltungen und die damit verbundenen Synergieeffekte auf.



Bild 2:

Dr. Klement Aringer,
Bayer. Staatsministerium
der Finanzen

Die mittlerweile allgemein bekannten Eckpunkte der Reform für die Bayerische Vermessungsverwaltung sind:

- Umbenennung des Landesvermessungsamts in »Landesamt für Vermessung und Geoinformation« als neue Mittelbehörde,
- Auflösung der 5 Vermessungsabteilungen bei den Bezirksfinanzdirektionen,
- Reduktion der Vermessungsämter von 79 auf 51 mit 73 Standorten, 7 Schwerpunktämter,
- verstärkte Einbindung der verantwortlichen Sachverständigen Vermessung im Bauwesen,
- Übernahme von Vermessungsaufgaben, die bisher von der Verwaltung für Ländliche Entwicklung wahrgenommen wurden und
- Aufbau einer Geodateninfrastruktur in Form einer »Integralen Geodatenbank« (IGDB),
- Abbau von 504 Stellen.

Dr. Aringer wagte zum Schluss einen optimistischen Zukunftsausblick auf künftige Aufgaben und Entwicklungen der Vermessungsverwaltung. Neben der 3-ten Dimension bei den Geobasisdaten und der Weiterentwicklung der BayernViewer-Familie nannte er vor allem den Aufbau einer Geodateninfrastruktur (GDI). Die flächendeckende und aktuelle Bereitstellung von Geobasisdaten stünde zwar auf der Wunschliste der Kunden ganz oben, aber es würden auch einfache Anwendungen oder Dienste, insbesondere im staatlichen Bereich gewünscht. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, bedürfe

es jedoch einer solchen Infrastruktur. Darauf habe man reagiert. Ziel der Geodateninfrastruktur (GDI) ist der erleichterte Zugang zu und die erleichterte Verwendung von Geodaten, gleich welcher Art. Zielgruppen sind die öffentliche Verwaltung, der Bürger und die Wirtschaft. In den nächsten 5 Jahren sollen die folgenden 6 Projekte als Bausteine zur GDI-BY realisiert werden:

1. Mehrfachantrag online
2. Denkmalschutz
3. Bodenrichtwerte
4. Schutzgebiete
5. Bauleitplanung
6. Bodeninformationssystem Bayern

Die Veranstaltung klang mit einem anschließenden gemeinsamen Mittagessen im Gasthof »Zur Post« in Landau an der Isar aus.

Heinrich Hegen, Vermessungsamt Aichach

Vortragsveranstaltung der DVW-Bezirksgruppe Schwaben am 3.06.2005 in Aichach

Im Pfarrzentrum in Aichach veranstaltete am 3. Juni 2005 die Bezirksgruppe Schwaben des DVW-Landesvereins Bayern ihre Vortragsveranstaltung. Der Leiter der Bezirksgruppe, Vermessungsdirektor *Peter Schwägele*, konnte ca. 70 Teilnehmer in der Herzogstadt Aichach im Wittelsbacher Land willkommen heißen.

Der Landkreis Aichach-Friedberg ist die Wiege Altbayerns, denn hier finden sich die Wurzeln des bayerischen Geschlechts der Wittelsbacher, die mehr als 700 Jahre über Bayern herrschten. Die in Oberwittelsbach bei Aichach liegende Burg »Wittelsbach« gab dem bayerischen Herrscher Geschlecht ihren Namen. Der heutige Landkreis liegt zum Bedauern vieler alteingesessener Bürger im Bezirk Schwaben. Er entstand 1972 bei der Gebietsreform größtenteils aus den damaligen Kreisen Aichach und Friedberg.

Nach der Begrüßung der zahlreichen Ehrengäste streifte Herr Schwägele auch das Thema »Verwaltungsreform« und die damit verbundenen Veränderungen für die Vermessungsverwaltung. Insbesondere bei der Umsetzung der Reform steckt der Teufel im Detail. Heute selbstverständliche Zuständigkeiten und Verknüpfungen müssen neu überdacht und organisiert werden. Hier herrsche bei vielen Kolleginnen und Kollegen doch teilweise große Unsicherheit. Als Beispiele nannte er die geplanten Regionalabteilungen beim künftigen Landesamt für Vermessung und Geoinformation und auch die künftige Zusammenarbeit der Vermessungsämter mit den Ämtern für Ländliche Entwicklung. Er



wartete jedoch davor, in der heutigen Zeit ein zu pessimistisches Bild unseres Berufsstandes, unserer Verwaltung oder gar von der Leistungsfähigkeit unserer Wirtschaft zu zeichnen. In vielen Bereichen, wie im Geoinformationsbereich oder auch im High-Tech-Bereich, sind große Fortschritte erkennbar.

Die Verwaltungsreform habe neben der Verschlinkung des Staatsapparates insbesondere auch die stärkere Kundenorientierung und Leistungsverbesserung zum Ziel. Durch den Ausbau von eGovernment könne der Bürokratieabbau gefördert werden. In diesem Bereich habe die Vermessungsverwaltung stets eine Vorreiterrolle eingenommen. Beispiele hierfür seien die Onlinedienste BayernViewer-agrar oder Geodaten-online. In seinem Grußwort stellte Bürgermeister *Klaus Habermann* mit einem Kurzfilm die Sehenswürdigkeiten der Stadt Aichach vor. *Peter Feile*, stellvertretender Landrat, erwähnte die bewährte Zusammenarbeit zwischen Vermessungsamt und Landkreis und gab auch einen kurzen geschichtlichen Abriss über die Vermessung im Aichacher Land.

Das Intranet der Vermessungsämter – Basis für erfolgreiches Wissensmanagement

Vermessungsdirektorin *Silvia Meidow* von der Bezirksfinanzdirektion Augsburg hob in Ihrem Vortrag über das Intranet der Vermessungsämter heraus, warum Wissen heute ein so bedeutender Faktor für Wirtschaft und Verwaltung ist. Das Wissen, die Ideen, die Fähigkeiten und Erfahrungen des Einzelnen im Unternehmen in das Wissen des gesamten Unternehmens zu integrieren und zu bündeln, ist die große Herausforderung.

Wissensmanagement ist eine langfristige Unternehmensstrategie, die den verantwortungsbewussten und systematischen Umgang mit Wissen im Unternehmen ermöglichen soll. Die drei zentralen Standbeine des Wissensmanagement stellen der Mensch, die Organisation und die Technik dar. Beim Menschen geht es um die Förderung und Gestaltung von Kenntnissen, Fähigkeiten und Kompetenzen. Als Träger relevanten Wissens und als die eigentliche »Triebfeder« kontinuierlicher Lernprozesse bildet er den Kern jedes Wissensmanagements. Die Organisation ist Grundlage für die Entwicklung einer wissens- und lernfreundlichen Umgebung und Kultur sowie für die Schaffung von Rahmenbedingungen, die den Umgang mit der Ressource Wissen erleichtern sollen. Die moderne Technik stellt die Werkzeuge zum Aufbau der Informations- und Kommunikationsinfrastrukturen zur Verfügung, die wissensbasierte Prozesse effizient und nutzerfreundlich unterstützen.

Das Wissensmanagement lässt sich in folgende vier Prozessbereiche aufgliedern:

- Die Wissensrepräsentation umfasst Prozesse wie das Identifizieren von Wissen sowie verschiedene Formen der Kodifizierung, Dokumentation und Speicherung von Wissen.
- Unter die Wissenskommunikation lassen sich Prozesse wie das Verteilen von Informationen und Wissen, die Vermittlung von Wissen, das Teilen und die gemeinsame Konstruktion von Wissen sowie die wissensbasierte Kooperation subsumieren.
- Zur Wissensgenerierung zählen Prozesse der externen Wissensbeschaffung, das Einrichten spezieller Wissensressourcen sowie die Schaffung personaler und technischer Wissensnetzwerke.
- Die Wissensnutzung schließlich beinhaltet Prozesse wie die Umsetzung von Wissen in Entscheidungen und Handlungen sowie die Transformation von Wissen in Produkte und Dienstleistungen.

Bei der Neukonzeption und Realisierung des Intranets für den Fortführungsvermessungsdienst war deshalb ein wichtiges Ziel, dass hier mit moderner Technik die Anforderungen an Wissens- und Informationsmanagement berücksichtigt werden und durch stets aktuelle Informationen eine hohe Akzeptanz bei den Mitarbeitern erreicht wird.

Zum Abschluss ihres Vortrags erläuterte Frau Meidow an Hand eines virtuellen Spaziergangs durch das neue Intranet die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses neue Medium bietet.

Integrierte ländliche Entwicklung – Neue Chance für den Ländlichen Raum

Baudirektor *Wilhelm Preißinger* vom Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben erläuterte zu Anfang seines Vortrags, dass der Begriff der »integrierten ländlichen Entwicklung (ILE)« erstmals bei der Reform der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küsten-

schutz (GAK) im Rahmenplan 2004 bis 2007 verankert wurde. Bei den dabei neu formulierten Fördergrundsätzen ist ein enger Bezug zur Flurneuordnung und Dorferneuerung hergestellt. Die Bedeutung der integrierten ländlichen Entwicklung für die Verwaltung für Ländliche Entwicklung in Bayern hat der Leiter der Verwaltung Ltd. Ministerialrat *Maximilian Geierhos* bei der Vortragsreihe des DVW Bayern am 14.01.2005 in München verdeutlicht.

Bei der integrierten ländlichen Entwicklung geht es um eine neue Qualität interkommunaler Zusammenarbeit. Sie soll dazu führen, dass die ländlichen Gemeinden auf die veränderten Rahmenbedingungen reagieren können und auf die neuen Herausforderungen besser vorbereitet sind. Den Instrumenten Flurneuordnung und Dorferneuerung kommt dabei, insbesondere bei der Umsetzung von Projekten, eine zentrale Rolle zu.

Die integrierte ländliche Entwicklung ist die konsequente Fortentwicklung der Regionalen Landentwicklung und damit die Bestätigung für die bisherige fachliche Entwicklung. Gerade in Schwaben war diese Entwicklung besonders ausgeprägt. Für insgesamt 11 Regionen in Schwaben liegen Konzepte zur Regionalen Landentwicklung vor, 10 Regionen sind im Programm LEADER+ der Europäischen Union. Für beide Prozesse sind bereits umfassende Unterlagen erarbeitet worden, die im Wesentlichen den Grundgedanken der integrierten ländlichen Entwicklung entsprechen. Das für Schwaben zuständige Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben mit Sitz in Krumbach kann daher bei der integrierten ländlichen Entwicklung auf den bereits vorliegenden Ergebnissen aufbauen.

Das Rahmenprogramm für Begleitpersonen am Vormittag bildete eine Führung durch die historische Altsatdt von Aichach mit abschließendem Empfang beim Bürgermeister.

Am Nachmittag stand noch eine Führung durch das Wasserschloss Unterwittelsbach (»Sisi-Schloss«) auf der Tagesordnung. Dieses Schloss diente Bayerns Herzog Max als Jagdsitz. Dessen Tochter Sisi, die spätere Kaiserin von Österreich, soll hier vereinzelt zu Besuch gewesen sein. Mit Kaffee und Kuchen im Schloss endete die Veranstaltung in gemütlicher Runde.

Gebhard Jarde, Vermessungsamt Memmingen