Grunderwerb beim Brenner-Nordzulauf

Das Flächenmanagement der Deutschen Bahn

Infrastrukturprojekte der Deutschen Bahn

Die Bahn leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Eine Verlagerung des Straßenverkehrs auf die Schiene ist zwingend notwendig, um die Klimaziele zu erreichen.

Beim Transport einer Tonne Waren verursacht ein LKW rund fünfmal so viel Treibhausgas-Emissionen wie ein Güterzug.

Ziel ist eine umweltverträgliche Realisierung und die auf ein zwingend erforderliches Maß reduzierte Inanspruchnahme von Flächen.

Es gibt verschiedene Arten, wie die Flächen in Anspruch genommen werden:

- Erwerb von Flächen
- Sicherung von Nutzungsrechten im Grundbuch
- vorübergehende Inanspruchnahme während der Bauzeit

Wie dies geschieht, wird im Folgenden näher erläutert.

Wie erfolgt die Grundstücksnutzung?

Die Deutsche Bahn erwirbt Flächen, die für das Infrastrukturprojekt notwendig sind - zum Beispiel für Gleisanlagen, Versickerungsbecken oder Rettungswege. Zusätzlich werden Flächen für das Verlegen von Straßen und Gewässern erworben.

In anderen Fällen ist kein Flächenerwerb erforderlich, es reichen im Grundbuch eingetragene Nutzungsrechte. Man spricht hier auch von einer dinglichen Sicherung durch Grunddienstbarkeiten. Das betrifft z.B. die Rechte zum Überspannen mit Brücken, mit Energiefreileitungen, zum Aufstellen von Bahnstrommasten und das Recht, einen Tunnel oder Versorgungsleitungen zu bauen und zu betreiben. Zudem muss der Eingriff in die Natur durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz werden auch mit einer Dienstbarkeit gesichert.

Für die Durchführung der Bauarbeiten werden Flächen für Wege und Lagerung von Baustoffen benötigt. Diese Flächen werden vorübergehend angemietet und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder hergerichtet und zurückgegeben.

Wie kann man einsehen, welche Flächen betroffen sind?

Die Genehmigung des Brenner-Nordzulaufes erfolgt durch ein Planfeststellungsverfahren des Eisenbahnbundesamtes.

Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen sind auch der Grunderwerbsplan und das Grunderwerbsverzeichnis. Dort ist einsehbar, welche Grundstücke für welche Zwecke in Anspruch genommen werden. Dort ist auch angegeben, ob ein Eigentumswechsel, eine dingliche Sicherung im Grundbuch oder eine vorübergehende Nutzung vorgesehen ist.

Das Flächenmanagement der Deutschen Bahn oder ein beauftragter Dienstleister nimmt natürlich rechtzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Pächtern Kontakt auf.

Wie erfolgen die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und Pächtern?

Ziel ist eine einvernehmliche vertragliche Regelung. Die Deutsche Bahn bietet dafür privatrechtliche Verträge auf Basis gutachterlich bestimmter Bodenrichtwerte an.

Die Höhe der Zahlungen wird vom Verkehrswert der Flächen bestimmt. Grundlage der Ermittlung des Verkehrswertes sind Bodenrichtwerte sowie Rahmen oder Einzelgutachten der öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter. Bei landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Gewerbebetrieben werden betriebliche Sonderwerte berücksichtigt. Wenn zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen durch die Bahnanlage getrennt werden, wird das in der Entschädigungsberechnung berücksichtigt. Wenn Pachtflächen entfallen, werden auch Pächter von landwirtschaftlichen Flächen und Gewerbebetrieben entschädigt. Für die Belastung des Grundstücks mit Dienstbarkeiten wird eine einmalige Zahlung geleistet.

Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche für Maststandorte von Bahnstromleitungen wird ebenfalls entschädigt. Für die vorübergehende Nutzung von Flächen durch die Deutsche Bahn werden angemessene Ausgleichszahlungen geleistet, die sich am eingetretenen Erwerbsverlust oder Pachtausfall orientieren.

Das Ziel: Eine einvernehmliche Lösung

Die Deutsche Bahn strebt mit allen betroffenen Grundstückseigentümern und Pächtern einvernehmliche vertragliche Regelungen an.

Gelingt dies in Einzelfällen nicht, so sieht das Allgemeine Eisenbahngesetz eine Enteignung gegen Entschädigung vor. Grundlage dafür ist der Planfeststellungsbeschluss. Wird keine Einigung über die Höhe der Entschädigung erzielt, kann diese von der Enteignungsbehörde festgesetzt werden.

Die Deutsche Bahn ist berechtigt, Grundstücke bereits vor Abschluss eines Enteignungsverfahrens im Rahmen der vorzeitigen Besitzeinweisung in Anspruch zu nehmen. Voraussetzung hierfür ist ein vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss.

Die Erfahrung aus bisherigen Projekten der Deutschen Bahn zeigt aber, dass in fast allen Grundstücksfragen eine einvernehmliche Regelung getroffen werden konnte. Das ist erklärtes Ziel für alle Eisenbahninfrastrukturprojekte und so auch für den Brenner-Nordzulauf.

Für Fragen rund um die Grundstückinanspruchnahme im Projekt Brenner-Nordzulauf können Sie sich per E-Mail an **info@brennernordzulauf.eu** wenden.

Impressum

Herausgeber
DB InfraGO AG
Projekt Brenner-Nordzulauf
Prinzregentenstraße 5, 83022 Rosenheim
E-Mail: info@brennernordzulauf.eu
www.brennernordzulauf.eu

Änderungen vorbehalten
Einzelangaben ohne Gewähr
Stand März 2024
www.dbinfrago.com