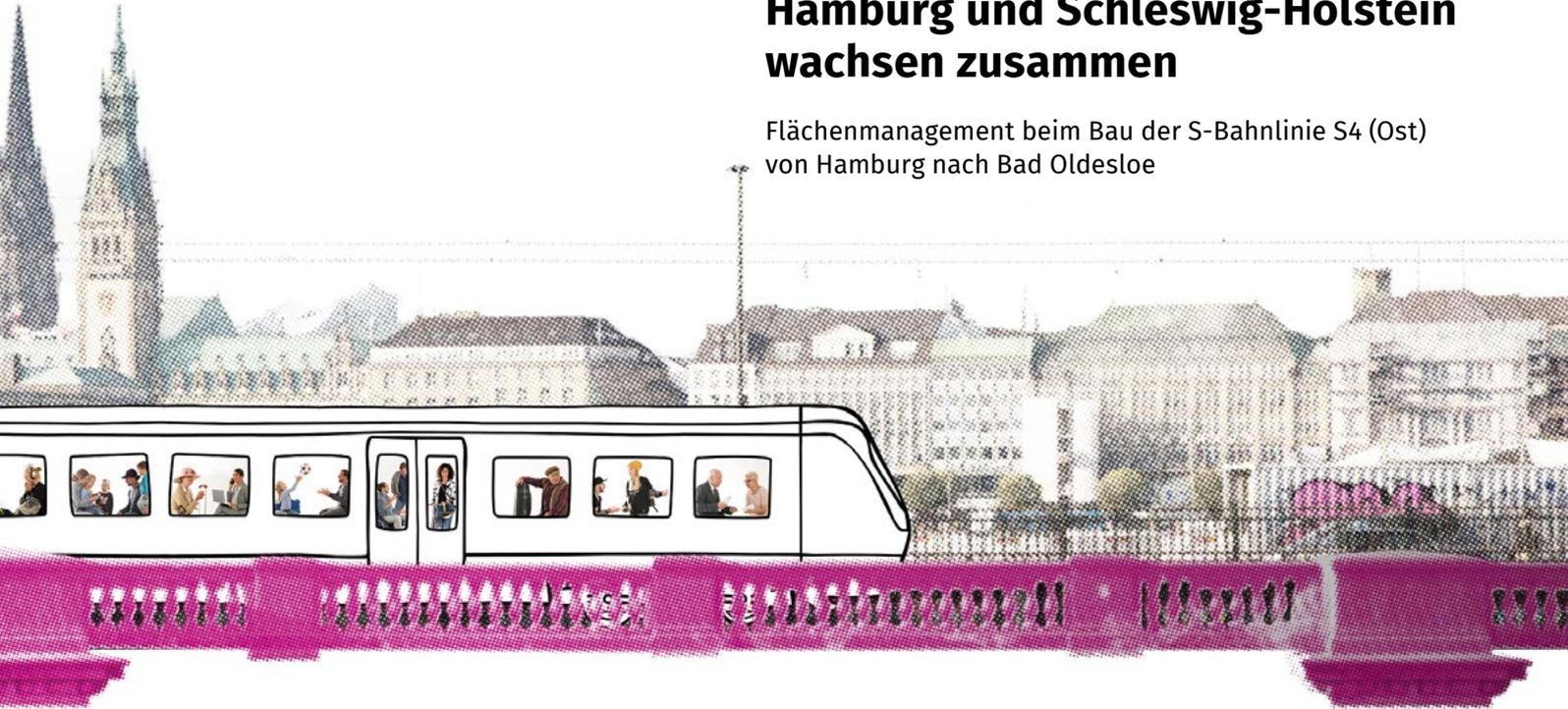


S4 geht los!

Direkter, einfacher und pünktlicher in Hamburg.

Hamburg und Schleswig-Holstein wachsen zusammen

Flächenmanagement beim Bau der S-Bahnlinie S4 (Ost) von Hamburg nach Bad Oldesloe



Kofinanziert von der Europäischen Union

| | |
|--|-----------|
| Grunderwerb für den Bau der S4 (Ost) | 6 |
| Wie Flächen in Anspruch genommen werden | 7 |
| Wir informieren rechtzeitig | 8 |
| Unsere Angebote | 10 |



Liebe Leser:innen,

die Metropolregion Hamburg rückt immer näher zusammen. Seit Jahren steigende Fahrgastzahlen zwischen Hamburg und Bad Oldesloe sowie stark ausgelastete Züge zeigen diese Entwicklung. Unser Projekt unterstützt und fördert dies, indem wir die Infrastruktur für die Mobilitätswende und damit für die Zukunft bauen. Hiervon profitieren im gesamten Einzugsbereich der S4 bis zu 250.000 Menschen.

Die S4 schafft Lösungen – mit klimafreundlicher Mobilität, einer direkten Anbindung an die Hamburger Innenstadt, einem verdichteten Fahrplan sowie fünf neuen Stationen. Die Menschen sollen schnell und klimafreundlich zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein pendeln können.

Neben den umfangreichen Informationen zum Projekt auf unserer Website (www.s-bahn-4.de) möchten wir Ihnen mit dieser Broschüre einen Überblick über weiterführende Themen und Details geben. Darüber hinaus steht Ihnen das Projektteam unter s4@deutschebahn.com jederzeit gern für Fragen zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen nun viel Spaß mit dieser Broschüre.

Amina Karam

Amina Karam
Gesamtprojektleiterin

Flächenmanagement beim Bau der S-Bahnlinie S4 (Ost) von Hamburg nach Bad Oldesloe

Die Fahrgastzahlen im Regionalverkehr zwischen Hamburg, Ahrensburg und Bad Oldesloe nehmen seit Jahren stetig zu. Dabei sind die Züge auf dieser Strecke bereits heute stark ausgelastet. Weil Nah-, Regional- und Fernverkehr hier dieselben Gleise nutzen, kommt es häufig zu gegenseitigen Behinderungen und damit zu Verspätungen und Zugausfällen. Genau hier schafft die S4 Lösungen!

Um den Fahrgästen einen zuverlässigen Nahverkehr bieten zu können, wird auf dieser Strecke die neue S4 gebaut. Entlang der Bestandsstrecke bauen wir für Sie zwei zusätzliche Gleise. Außerdem errichten wir für Sie in Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt fünf neue Stationen. Rund 250.000 Menschen profitieren künftig von der neuen S4! Ein so großes Projekt mit umfangreichen Maßnahmen benötigt viel Platz für den Bau. Damit kommt es entlang der Strecke für einige Eigentümer:innen zu Veränderungen. Unser Ziel ist es, Sie auf diesem Weg durch das Projekt zu begleiten und möglichst früh über die verschiedenen Abläufe zu informieren. Neben den persönlichen Gesprächsangeboten und verschiedenen Veranstaltungsformaten bieten wir Ihnen mit dieser Broschüre einen Überblick über alle Themen rund ums Flächenmanagement. Zum Beispiel, wofür und in welchem Umfang Flächen von der Deutschen Bahn im Auftrag der Länder Schleswig-Holstein und Hamburg benötigt werden, wie die Abläufe sind und welche Ausgleichsmöglichkeiten es gibt.

Je weniger, desto besser

Grundsatz bei den Planungen der Bahn ist es, so wenige Fremdflächen wie möglich zu beanspruchen. Zum einen gibt es gesetzliche Regeln, die vorschreiben, dass die „Inanspruchnahme von Eigentum Dritter“ auf das absolut notwendige Maß beschränkt bleiben muss.

Zum anderen verursacht die Entschädigung der Eigentümer:innen und Pächter:innen erhebliche Kosten. Außerdem bedeutet jedes Grundstück, das in Anspruch genommen werden muss, einen erheblichen Zeit- und Planungsaufwand.



Grunderwerb für den Bau der S4 (Ost)

Die Bedeutung von Mobilität für Reisende, Wirtschaft und Handel nimmt stetig zu. Dementsprechend steigt die Nachfrage nach moderner Schieneninfrastruktur – der Grundlage für schnelle, wirtschaftliche und klimafreundliche Beförderung von Personen und Transport von Gütern. Da die vorhandenen Schienenwege aber vielfach schon heute ausgelastet sind, müssen neue Strecken gebaut und bestehende ausgebaut werden.

Flächenmanagement: aus gutem Grund

Aus- und Neubau von Schieneninfrastruktur bedeutet mehr als nur den Bau neuer Gleise. Dazu gehören auch Bahndämme und Brücken, die Modernisierung von Bahnhöfen, die Aufstellung von Oberleitungen, die Einrichtung von Rettungswegen entlang der Strecke und vieles mehr. Alle diese Maßnahmen brauchen Platz. Hinzu kommen sogenannte „Ausgleichs- und Ersatzflächen“, die die Bahn laut Gesetz beschaffen und anlegen muss, wenn durch den Aus- oder Neubau Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar sind. Bei großen Baumaßnahmen wie bei der Realisierung der S4 ist dies ein wesentlicher Faktor.

In gewissem Umfang ist es daher nötig, für die geplanten Maßnahmen Flächen von Privatpersonen, Kommunen, dem Land oder sonstigen Eigentümern und Nutzern in Anspruch zu nehmen – zum Teil vorübergehend vor und während der Bauarbeiten oder auf Dauer. Aus dieser Vielzahl an Einzelfällen, Beteiligten, Interessen und der komplexen und teils langwierigen juristischen Vorgänge ergibt sich ein erheblicher sowie zeitintensiver Abstimmungsbedarf. Das ist der Grund dafür, dass das Flächenmanagement einen so wichtigen Platz bei den Planungen von Großprojekten einnimmt.

Wie Flächen in Anspruch genommen werden

Nicht alle Flächen, die für den Bau einer neuen Strecke benötigt werden, gehen auch in das Eigentum der Bahn über. Entscheidend ist vielmehr, wofür wir ein Grundstück benötigen. Grundsätzlich gibt es drei verschiedene Fälle der Inanspruchnahme:

Vorübergehend in Anspruch zu nehmende Flächen

Es handelt sich um Flächen, die wir nur während der Bauzeit nutzen müssen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme geben wir diese Flächen die Eigentümer:innen beziehungsweise den Nutzungsberechtigten zurück. Entschädigungen für Nutzungsrechte, Ertragsausfälle, Wirtschafterschwernisse und eventuell notwendige Rekultivierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen regeln wir durch Vereinbarungen.

Beispiele: Baustellenzufahrten, Lagerflächen und Arbeitsstreifen während der Bauzeit

Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch

Bei den sogenannten dinglich zu sichernden Flächen handelt es sich um Grundstücke beziehungsweise um Grundstücksteile, die für das Vorhaben dinglich durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern sind. Diese Flächen werden nicht „gekauft“. Eine Grunddienstbarkeit und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit räumen dem der Deutschen Bahn ein bestimmtes Recht an dem Grundstück ein.

Dies bedeutet, dass der bisherige Eigentümer oder Pächter gegen Entschädigung das Grundstück zukünftig nur noch eingeschränkt nutzen kann und/oder eine bestimmte dauerhafte Nutzung für das Vorhaben dulden muss.

Beispiele: Betretungs- und Befahrungsrecht, Verlegung von Leitungen, Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht

Erwerb von Flächen zu Eigentum

Müssen wir das Grundstück oder Teile eines Grundstücks für die geplanten Maßnahmen tatsächlich dauerhaft in Anspruch nehmen und können die betroffenen Eigentümer:innen es deshalb künftig nicht mehr nutzen, erwirbt die Bahn die Fläche. Es findet folglich eine formelle Eigentumsübertragung statt. Neben den Eigentümer:innen entschädigen wir auch Pächter:innen für den Verlust ihrer Bewirtschaftungsmöglichkeit auf Basis unabhängiger Sachverständigengutachten.

Beispiele: Neue Gleisanlagen, Dämme oder Verkehrsstationen, Verlegung von Straßen und Gewässern



Wichtige rechtliche Grundlagen im Überblick

Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes (VwVfG)

§§ 72 ff. VwVfG Planfeststellungsverfahren

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§§ 13, 15 BNatSchG Allgemeiner Grundsatz, Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

§ 16 BNatSchG Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 194 BauGB, Ermittlung Verkehrswert

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§§ 1 ff. ImmoWertV Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)

§ 18 AEG Planfeststellung

§ 21 AEG Vorzeitige Besitzeinweisung

§ 22 AEG Enteignung Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft LandR 78

Wir informieren rechtzeitig

Die Unterlagen zur Planfeststellung werden öffentlich ausgelegt, alle Betroffenen haben die Möglichkeit, Einwendungen zu erheben.

Wann und wo die Pläne ausliegen, macht die Anhörungsbehörde vorher bekannt. Alle Betroffenen können sich anhand der Planunterlagen darüber informieren, welche Flächen die Bahn benötigt und wie diese genutzt werden sollen. Die Unterlagen liegen einen Monat öffentlich aus. Bis zu zwei Wochen nach Ende der Auslegungsfrist können schriftlich Einwendungen gegen das Vorhaben vorgebracht werden.

Bei den Planungen für den Bau der S4 geht die Bahn freiwillig noch einen Schritt weiter: Bereits kurz nach Abschluss der Vorplanungen haben wir begonnen, aktiv persönliche Gespräche und öffentliche Informationsveranstaltungen zu den geplanten Maßnahmen und den daraus entstehenden Grundstücksbetroffenheiten anzubieten. Das geschieht aus dem Bewusstsein heraus, dass diese Fragen für viele Betroffene von entscheidender Bedeutung sind. Es liegt in ihrem Interesse, ebenso wie in dem der Bahn, hier frühzeitig Einigung zu erzielen und Planungssicherheit zu erhalten.

Unsere Angebote

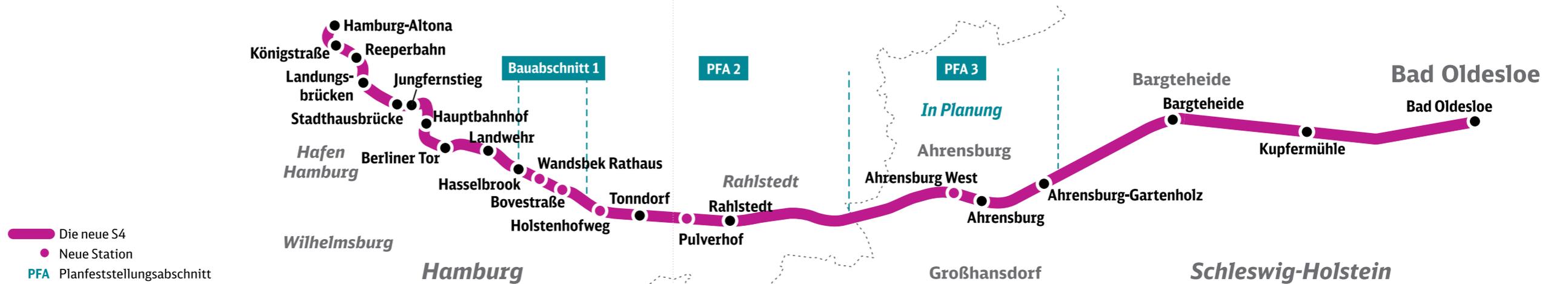
Informationsveranstaltungen vor Ort bieten Informationen zum weiteren Verfahren und die Möglichkeit, Fragen zu stellen sowie sich auszutauschen – beispielsweise im Rahmen von Bürgersprechstunden.

Die Vereinbarung von gemeinsamen Entschädigungsregelungen findet außerhalb des Planfeststellungsverfahrens statt. Die Grundlage für alle Entschädigungsangebote bildet der errechnete Verkehrswert des betroffenen Grundstücks. Dieser ergibt sich aus Bodenrichtwerten und unabhängigen Gutachten. Auch Sonderwerte wie bestehende Anlagen oder Bewuchs werden berücksichtigt. Bei vorübergehender Nutzung während der Bauzeit leisten wir ebenfalls Ausgleichszahlungen, ähnlich einer Pacht oder Miete.

Wenn keine Einigung zustande kommen sollte

Die Erfahrungen aus zahlreichen ähnlichen Großprojekten zeigen, dass die anfallenden Grunderwerbsfragen bis auf ganz wenige Einzelfälle einvernehmlich geregelt werden können. Am Ende der individuellen Verhandlungen steht dann ein Vertrag, der den Ansprüchen aller Beteiligten gerecht wird. Dies ist auch das erklärte Ziel der Bahn und dafür arbeiten unsere Mitarbeiter:innen und Dienstleister nach Kräften.

Für die wenigen Fälle, in denen alle Bemühungen um eine gütliche Einigung scheitern und alle gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten ausgeschöpft sind, greift das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG). Auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses ermöglicht es als letztes Mittel eine Enteignung gegen Entschädigung. Kann keine Übereinkunft über die Höhe der Entschädigung gefunden werden, setzt diese die Enteignungsbehörde fest.



Noch Fragen?

Wenn Sie Fragen rund um das Thema Flächenmanagement oder zum Projekt allgemein haben, dann erreichen Sie das Projektteam telefonisch unter 040 3918-2161 oder per E-Mail unter s4@deutschebahn.com.

Impressum

Herausgeber:
DB InfraGO AG
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

Tel.: 040 3918-2161
s4@deutschebahn.com
www.s-bahn-4.de

Änderungen vorbehalten,
Einzelangaben ohne Gewähr.
Stand Januar 2024

