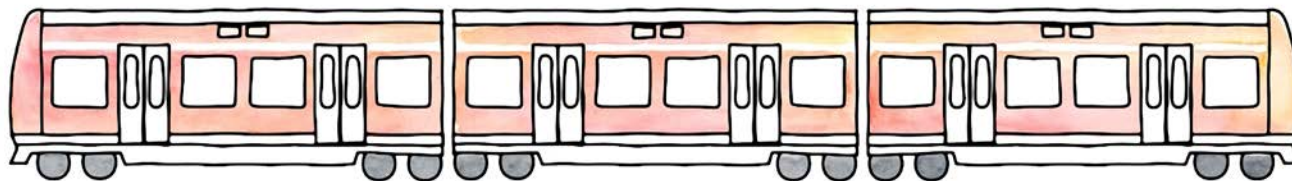


# HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN WACHSEN ZUSAMMEN

FLÄCHENMANAGEMENT BEI BAU DER S-BAHNLINIE S4 VON HAMBURG NACH BAD OLDESLOE



# INHALT

- 03 Grunderwerb beim Bau der S4
- 04 Wie Flächen in Anspruch genommen werden
- 05 Je weniger, desto besser
- 06 Wir informieren rechtzeitig
- 07 Unsere Angebote

# EDITORIAL

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Metropolregion Hamburg rückt immer näher zusammen. Ein Projekt, das diese Entwicklung unterstützt und fördert, ist die geplante S-Bahn-Verbindung zwischen Hamburg und Bad Oldesloe. Das Projekt S4 ist nun in der Entwurfsplanung und im ersten Abschnitt (Hasselbrook bis Holstenhofweg) sind die umfangreichen Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren fertiggestellt. Das bedeutet, dass sich in den kommenden Monaten immer klarer abzeichnet, wo genau die S-Bahn verlaufen wird und welche Grundstücke im Bereich dieser erweiterten Trasse für den Nahverkehr liegen. Die untersuchten Randbedingungen dieses Projektes werden Veränderungen für die eine oder den anderen Eigentümer mit sich bringen. Unser Ziel ist es, Sie auf diesem Weg durch das Projekt S4 zu begleiten und möglichst früh über die verschiedenen Abläufe zu informieren.

Neben den geplanten persönlichen Gesprächsangeboten bieten wir Ihnen mit dieser Broschüre schon einen ersten Überblick. Zum Beispiel, wofür welche Flächen von der Deutschen Bahn im Auftrag der Länder Schleswig-Holstein und Hamburg benötigt werden könnten, wie die Abläufe sind und welche Ausgleichsmöglichkeiten es gibt. Natürlich steht Ihnen das Projektteam auch schon jetzt für Fragen zur Verfügung. Schreiben Sie uns: [s4@deutschebahn.com](mailto:s4@deutschebahn.com)

Ihre Bettina Gnielinski  
Projektleiterin



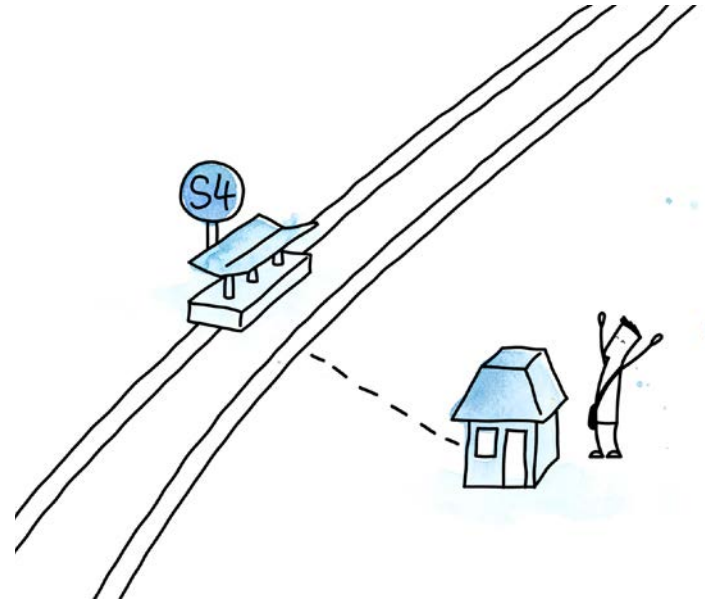
# GRUNDERWERB BEIM BAU DER S4

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 ein Grundstück benötigt wird. Grundsätzlich gibt es drei verschiedene Fälle der Inanspruchnahme:

## **Vorübergehend in Anspruch zu nehmende Flächen**

Es handelt sich um Flächen, die während der Bauzeit genutzt werden müssen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme werden diese Flächen den Eigentümern beziehungsweise den Nutzungsberechtigten zurück gegeben. Entschädigungen für Nutzungsrechte, Ertragsausfälle, Wirtschafterschwermisse und eventuell notwendige Rekultivierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden durch Vereinbarungen geregelt.

► **Beispiele:** Baustellenzufahrten, Lagerflächen und Arbeitsstreifen während der Bauzeit

## **Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch**

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

Dies kann bedeuten, 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**

Muss das Grundstück oder Teile eines Grundstücks für die geplanten Maßnahmen tatsächlich dauerhaft in Anspruch genommen werden und kann der betroffene Eigentümer es deshalb künftig nicht mehr nutzen, erwirbt die Bahn die Fläche. Es findet folglich eine formelle Eigentumsübertragung statt. Neben dem Eigentümer werden auch Pächter für den Verlust ihrer Bewirtschaftungsmöglichkeit auf Basis unabhängiger Sachverständigengutachten entschädigt.

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



# JE WENIGER, DESTO BESSER



Grundsatz bei den Planungen der Bahn ist es, so wenig Flächen wie möglich zu beanspruchen. Denn zum einen bedeutet jedes Grundstück, das in Anspruch genommen werden muss, einen erheblichen Zeit- und Planungsaufwand. Zum anderen verursacht die Entschädigung der Eigentümer und Pächter erhebliche Kosten.

Und schließlich gibt es gesetzliche Regeln, die vorschreiben, dass die „Inanspruchnahme von Eigentum Dritter“ auf das absolut notwendige Maß beschränkt bleiben muss.

# WIR INFORMIEREN RECHTZEITIG

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

Wann und wo die Planauslegung geschieht, wird durch die Anhörungsbehörde vorher bekannt gemacht. 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 Einwendung 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 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 Einigungen zu erzielen und Planungssicherheit zu erhalten.



März 2012

Start der Vorentwurfsplanung (VEP) unter Federführung der LVS (Landesverkehr Schleswig-Holstein)

Herbst 2013

Abschluss der Vorentwurfsplanung (VEP) und Wunsch der Länder nach Übernahme der weiteren Planung durch DB AG

Anfang 2014

Start der Planungsleistungen der DB AG

Ende 2015

Entscheidung der Länder für eine Anpassung der Infrastruktur

August 2016

Einreichen der Unterlagen PFA\* 1

Herbst 2017

Voraussichtlich: Einleitung Planfeststellungsverfahren PFA 2 & 3

2020

Frühest möglicher Baubeginn PFA 1

\* Planfeststellungsabschnitt

## WICHTIGE RECHTLICHE GRUNDLAGEN IM ÜBERBLICK

### Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes (VwVfG)

§§ 72 ff. VwVfG Planfeststellungsverfahren

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§§ 13, 15 BNatSchG Vermeidungsgrundsatz, Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

§ 16 BNatSchG Bevorratungsmaßnahmen/Ökokonto

### Baugesetzbuch (BauGB)

§ 194 BauGB, Ermittlung Verkehrswert

### Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§§ 1 ff. ImmoWertV Grundlagen der Immobilienwertermittlung

### Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)

§ 18 AEG Planfeststellung

§ 21 AEG Vorzeitige Besitzinweisung

§ 22 AEG Enteignung

### Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft LandR 78



## UNSERE ANGEBOTE

Informationsveranstaltungen vor Ort bieten Informationen für das weitere Verfahren, zum Beispiel im Rahmen der Bürger-sprechstunden.

Die Vereinbarung von gemeinsamen Entschädigungsregelungen findet außerhalb der Planfeststellung als Genehmigungsverfahren 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 werden ebenfalls Ausgleichszahlungen geleistet, 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 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, wird diese von der Enteignungsbehörde festgesetzt.

### Noch Fragen?

Wenn Sie Fragen rund um das Thema Flächenmanagement oder zum Projekt allgemein haben, dann erreichen Sie das Projektteam per E-Mail unter [s4@deutschebahn.com](mailto:s4@deutschebahn.com).

### Impressum

Herausgeber:  
DB Netz AG  
Hammerbrookstraße 44  
20097 Hamburg  
[s4@deutschebahn.com](mailto:s4@deutschebahn.com)

Fotos:  
DB Netz AG

Änderungen vorbehalten,  
Einzelangaben ohne Gewähr.  
Stand: Januar 2017

Besuchen Sie auch unsere  
Projekt-Website unter  
[www.s-bahn-4.de](http://www.s-bahn-4.de)