



# Grunderwerb für Infrastrukturprojekte

Das Flächenmanagement der DB Netz AG



## Infrastrukturprojekte der Deutschen Bahn

**Die Deutsche Bahn AG plant und realisiert vielfältige Projekte zum Ausbau, Erhalt und zur Verbesserung der Eisenbahninfrastruktur. Es ist Ziel der Deutschen Bahn, die Verkehrsströme umweltverträglich und mit möglichst wenig Energie- und Flächenverbrauch zu bewältigen.**

Dazu sind bestehende Strecken instandzuhalten, auszubauen sowie Lücken im europäischen Eisenbahnnetz zu schließen. Aber auch kleinere Projekte, die der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer dienen (wie etwa Bahnübergänge durch Brücken zu ersetzen), gehören dazu. Außerdem werden Verkehrsstationen erweitert und neu gebaut.

All diese Infrastrukturprojekte fügen sich in das Mobilitätsgesamtkonzept ein mit dem Ziel, den steigenden Anforderungen mit einem modernen und leistungsfähigen Angebot gerecht zu werden. Ziel ist eine umweltverträgliche Realisierung und die auf ein zwingend erforderliches Maß reduzierte Inanspruchnahme von Flächen.

Die DB Netz AG plant und realisiert die Infrastrukturprojekte für die Deutsche Bahn AG.

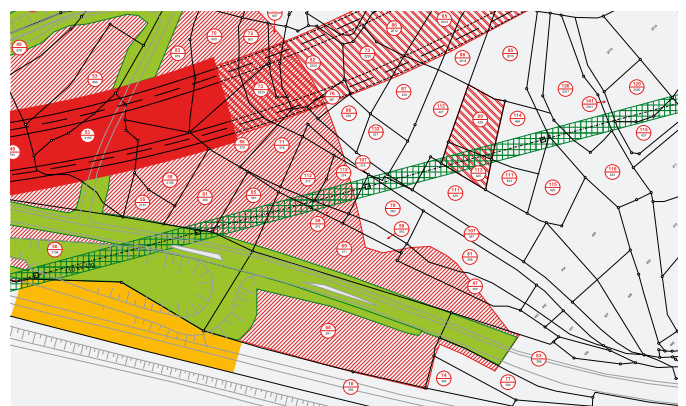
## Der Schienenweg benötigt Land

Für die Infrastrukturprojekte der Deutschen Bahn werden Flächen benötigt. Der Flächenbedarf von Bahnstrecken ist dabei deutlich geringer als zum Beispiel der von Autobahnen.

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

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

Schematische Darstellung eines Grunderwerbsplans



- Zu erwerbende Fläche
- Zu erwerbende Fläche für Dritte
- ▨ Vorübergehende Inanspruchnahme
- ▨ Dinglich zu belastende Flächen
- Flächen auf Bahngelände, dauerhaft und vorübergehend zu beanspruchen



## Wie erfolgt die Grundstücksnutzung?

Erworben werden für die Deutsche Bahn Flächen, die für den Eisenbahnbetrieb notwendig sind – zum Beispiel für Gleisanlagen mit Dämmen oder in Einschnitten, Verkehrsstationen, Versickerungsbecken, Bahnseitenwege. Zusätzlich werden Flächen für das Verlegen von Straßen und Gewässern erworben.

Wenn kein Eigentum für die Deutsche Bahn erforderlich ist, werden im Grundbuch nur die Nutzungsrechte eingetragen und mit Dienstbarkeiten bestimmte Rechte geregelt. Die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken ändern sich hierbei nicht! Das betrifft die Rechte zum Überspannen mit Brücken, mit Energiefreileitungen, zum Aufstellen von Bahnstrommasten und das Recht, einen Tunnel sowie sonstige Versorgungsleitungen zu bauen und zu betreiben. Außerdem werden im Grundbuch eingetragen: Geh- und Fahrrechte entlang der Strecke, Rettungswege sowie Rettungsplätze für die örtliche Feuerwehr.

Aus Sicherheitsgründen sind entlang der Strecke und unter Bahnstromleitungen Aufwuchsbeschränkungen notwendig. Der Eingriff in die Natur muss 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.

## Wann und wie wird informiert?

In einem Plangenehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren werden sowohl die privaten als auch die öffentlichen Interessen mit den Planungen für das Projekt in Übereinstimmung gebracht. Das Verfahren schließt nach Abwägung aller Interessen mit einer Plangenehmigung bzw. einem Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes ab. Das ist dann die Grundlage für den Bau.

Innerhalb dieses Verfahrens liegen in den von den Projekten betroffenen Städten und Gemeinden die Planfeststellungsunterlagen vier Wochen öffentlich aus. Wann und wo das ist, wird rechtzeitig vorher ortsüblich bekannt gegeben. Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen sind auch der Grunderwerbsplan und das Grunderwerbsverzeichnis. Daraus können die Betroffenen ersehen, 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.

Grundstückseigentümer, die außerhalb der betroffenen Städte und Gemeinden wohnen, werden von der Gemeinde über die geplante Baumaßnahme unterrichtet.



## Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und Pächtern

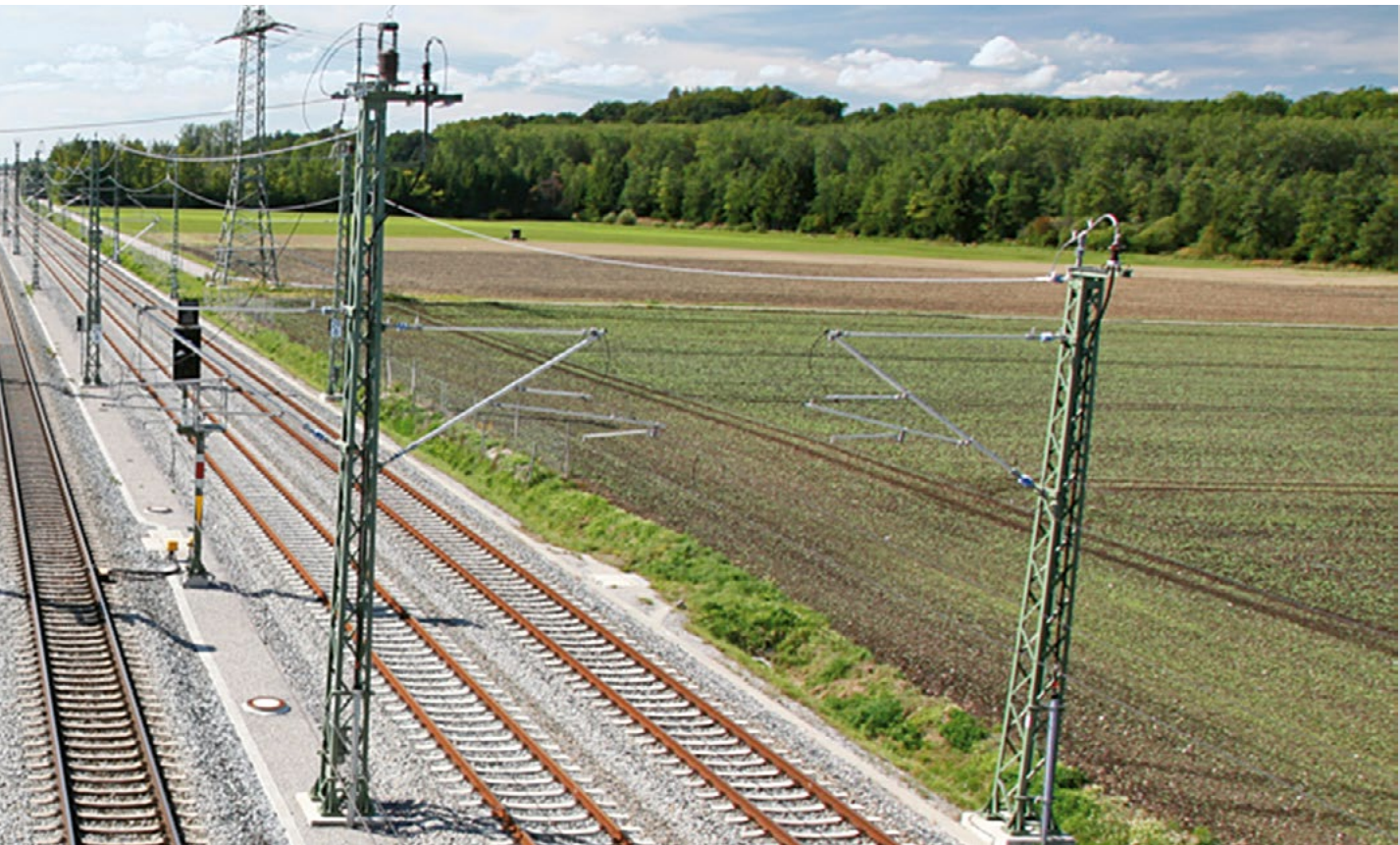
Das Flächenmanagement der DB Netz AG oder ein beauftragter Dienstleister nimmt rechtzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Pächtern Kontakt auf. Ziel ist eine einvernehmliche vertragliche Regelung. Die Deutsche Bahn bietet dafür entsprechende privatrechtliche Verträge an.



## Was bietet die Deutsche Bahn 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 Entschädigungsrechnung 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 Pchtausfall orientieren.



## Wenn keine vertragliche Regelung zustande kommt

Die Deutsche Bahn strebt mit allen betroffenen Grundstückseigentümern und Pächtern vertragliche Regelungen an. Gelingt dies in Einzelfällen nicht, so sieht das Allgemeine Eisenbahngesetz eine Enteignung gegen Entschädigung vor. Grundlage dafür ist die Plangenehmigung bzw. 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.



**Fragen rund um die Grundstücks-  
inanspruchnahme beantwortet Ihnen das  
Flächenmanagement der DB Netz AG.**

**E-Mail: [grunderwerb@deutschebahn.com](mailto:grunderwerb@deutschebahn.com)**



---

## Impressum

DB Netz AG  
Weilburger Straße 22  
60326 Frankfurt am Main

[grunderwerb@deutschebahn.com](mailto:grunderwerb@deutschebahn.com)

Fotos  
DB Netz AG/Lothar Mantel (S. 1–6)  
Astrid Locklair (S. 3 unten)

Änderungen vorbehalten  
Einzelangaben ohne Gewähr  
Stand Oktober 2016

[www.dbnetze.com/fahrweg](http://www.dbnetze.com/fahrweg)