

# Ein Recht auf Tauschfläche?

Straßen, Baugebiete, Hochwasserschutz: Der Landhunger der öffentlichen Hand ist enorm. Landwirte haben bei Flächenverlusten nur dann ein Recht auf Tauschflächen, wenn sie nachweisen können, dass ihre Existenz bedroht ist.

**V**erliert ein Betrieb Eigentums- oder Pachtflächen, so kann – schneller als man gemeinhin denkt – seine Existenz gefährdet sein. Was nützt eine Geldentschädigung für Flächen, die zum Beispiel für eine Hochwasser-Schutzmaßnahme abgetreten werden müssen, wenn man damit keine Ersatzflächen kaufen kann, weil keine angeboten werden oder weil sie überverteuert sind? Gelingt keine Re-Investition, holt sich der Fiskus einen Gutteil der Entschädigung.

Deshalb sind Landwirte häufig nur dann bereit, Flächen für solche Infrastrukturmaßnahmen abzugeben, wenn ihnen Tauschland angeboten wird. Auf was aber muss der Landwirt achten, um bei diesem Kampf um die Fläche nicht den Kürzeren zu ziehen?

## Betroffene werden nicht angeschrieben

Die rechtlichen Grundlagen für die Inanspruchnahme von Flächen werden meist in einem Planfeststellungsverfahren gelegt (zum Beispiel Bundesstraßen, Bundesautobahnen, Bundeswasserstraßen, Eisenbahn-Verkehrsanlagen, Luftverkehrsanlagen, Deponien, Betriebsanlagen für Straßenbahnen, bergbauliche Vorhaben, Gewässer Ausbau, Deichbau).

Das Planfeststellungsverfahren beginnt mit der Einreichung eines Planes durch den Vorhabenträger (zum Beispiel Straßenbauverwaltung) bei der zuständigen Anhörungsbehörde (in Bayern meist die Bezirksregierungen oder Landratsämter). Die Planfeststellungsbehörde veranlasst in einem Anhörungsverfahren zunächst die Einholung von Stellungnahmen der verschiedenen betroffenen Behörden, zum Beispiel auch des Landwirtschaftsamtes.

Daran anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung der Pläne und Planunterlagen. Diese öffentliche Auslegung wird zumeist nur durch entsprechende Veröffentlichung in der Tageszeitung bekannt gemacht. Das heißt: Der einzelne in seinem Grundstück Betroffene muss nicht individuell informiert werden.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung muss man sich der Mühe unterziehen, sich durch meist eine Vielzahl von Ordnern, Plänen und technischen Beschreibungen zu arbeiten, um zu erkennen, ob und wie man im Einzelnen durch die geplante Maßnahme betroffen ist. Häufig ist es dabei erforderlich, auch einen Fachgutachter hinzuzuziehen (zum Beispiel bei Trinkwasser-Schutzgebiete), um die Betroffenheit durch die Planung überhaupt erst erkennen zu können.

ten), um die Betroffenheit durch die Planung überhaupt erst erkennen zu können.

## Nur zwei Wochen Zeit für Einsprüche

Mit der öffentlichen Auslegung wird zugleich bestimmt, dass Einwendungen gegen die Planung innerhalb einer bestimmten Frist (im Regelfall während der Auslegungszeit und 2 Wochen danach) vorgebracht werden müssen.

Diese Frist muss unbedingt eingehalten werden. Vorzubringen ist alles, was in irgendeiner Weise den Betrieb beeinträchtigen kann. Wer also mit mehr als einigen Quadratmetern oder in sonstiger erheblicher Weise von der Maßnahme betroffen ist, sollte fristgerecht den Einwand der Existenzgefährdung erheben.

Hier ist falsche Scheu fehl am Platz. Bereits bei einem Flächenverlust von 5 % der Nutzfläche kann nach einer umstrittenen Faustformel eine solche Existenzgefährdung eintreten. Bei Betrieben mit Sonderkulturen kann die Schwelle auch noch darunter liegen.

Zu denken ist nicht nur an den Verlust der Eigentumsflächen, auch Verlust an Pachtflächen kann von Bedeutung sein. Ebenso Nachteile durch zukünftige Umwege, wenn bisherige

## Klage gegen Planfeststellung

**D**ie Planfeststellungsbehörde schließt das Verfahren mit einem Planfeststellungsbeschluss ab, mit dem das Vorhaben gegebenenfalls unter Auflagen genehmigt wird, oder aber die Genehmigung versagt wird. Wer sich durch einen solchen Planfeststellungsbeschluss in seinen Rechten verletzt sieht, der kann hiergegen Klage erheben. Die Klagefrist beträgt grundsätzlich 1 Monat ab Bekanntgabe des Planfeststellungsbeschlusses.

Diese Bekanntgabe kann entweder durch individuelle Zustellung erfolgen, zumeist wird der Planfeststellungsbeschluss aber amtlich bekannt gemacht und gilt damit als allen Bürgern zugestellt (gleichgültig, ob sie die Bekanntmachung gelesen haben oder nicht).

Ein von einem Planfeststellungsverfahren betroffener Landwirt sollte daher während des gesamten Verfahrens die amtlichen Bekanntmachungen genau verfolgen, denn auch die Auslegung und die Einwendungsfrist werden häufig auf diese Weise bekanntgemacht.

An welches Gericht die Klage zu richten ist, ergibt sich aus der Rechtsbehelfsbelehrung des Planfeststellungsbeschlusses, dort sind auch die notwendigen Formalien beschrieben. In einigen Fällen kann die Klage nur durch einen Rechtsanwalt erhoben werden.

Wegeverbindungen zerschnitten werden. Gleiches gilt für die Verschlechterung von Grundstückszuschnitten, wie etwa das Entstehen von unwirtschaftlichen Restflächen (sogenannte Zerschneidungsschäden).

Versäumt man es hier, fristgerecht Einwendungen vorzubringen, so ist man später damit ausgeschlossen (Präklusionswirkung). Dies gilt allerdings dann nicht, wenn sich die besondere Betroffenheit des Landwirts für die Planfeststellungsbehörde geradezu aufdrängen muss.

Auch wenn die Frist versäumt wurde, sollte man daher die besondere Betroffenheit dennoch darstellen und vortragen, um die Planfeststellungsbehörde zu veranlassen, über diese Belange – als sozusagen von Amts wegen zu berücksichtigend – in der Abwägung der Planfeststellung zu entscheiden.

Bereits im Rahmen dieses Planfeststellungsverfahrens muss die Planfeststellungsbehörde prüfen, ob ein Flächenverlust oder die sonstigen vortragenen Auswirkungen zu einer Existenzgefährdung des betroffenen Landwirts führt. Hier ist der betroffene Landwirt aber auch zu einer gewissen Mitwirkung verpflichtet. Um die Frage der Existenzgefährdung sachgerecht beurteilen zu können, muss auf betriebliche Daten zurückgegriffen werden. Diese muss der betroffene Landwirt bereitstellen.

Der Landwirt ist nicht verpflichtet, selbst Berechnungen oder dergleichen vorzunehmen. Meist wird ein formblattmäßiger Datenerhebungsbogen versandt, mit dem diverse Daten des Betriebes abgefragt werden. Verweigert der Betroffene diese Mitwirkung und macht er damit eine sachgerechte Prüfung der Existenzgefährdung unmöglich, kann er sich später nicht auf eine solche berufen.

Die Einwendungen werden vom Vorhabenträger geprüft und in einem sich anschließenden Erörterungstermin, der von der Anhörungsbehörde geleitet wird, mit den Betroffenen erörtert. Manchmal kann diese Erörterung schon dazu führen, dass der Vorhabenträger einem Betroffenen die Bereitstellung von Ersatzflächen verbindlich zusichert.



Das Anhörungsergebnis wird sodann von der Planfeststellungsbehörde geprüft. Dabei sind alle von der geplanten Maßnahme betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu gewichten und untereinander sowie gegeneinander abzuwägen. Dieser Abwägungsvorgang ist das zentrale Element des Planfeststellungsverfahrens.

## Die Behörde muss eine Abwägung vornehmen

Die Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe ist ein Belang, den die Planfeststellungsbehörde in mehrfacher Hinsicht abwägen muss. Der grundgesetzlich garantierte Schutz des Eigentums umfasst nicht nur das Eigentum an der Fläche, sondern auch das Recht sowie den Schutz eines eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betriebs.

Neben den privaten Belangen des einzelnen betroffenen Eigentümers steht an seiner Seite der öffentliche Belang der Erhaltung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und deren Arbeitsplätze. Auch dieser Belang muss von der Planfeststellungsbehörde berücksichtigt werden, insbesondere dann, wenn zum Beispiel entlang einer geplanten Straße mehrere Betriebe möglicherweise in ihrer Existenz beeinträchtigt werden. Dies kann zum Beispiel bei einer Abwägung dazu führen, dass eine andere Trassenführung gewählt werden muss.

Häufig werden Straßenbaumaßnahmen in mehreren Planungsabschnitten vollzogen. Hat ein Landwirt mehrere Flächen in verschiedenen Planungsabschnitten, so muss für jeden Planungsabschnitt seine Gesamtbetroffenheit berücksichtigt werden.

Weil die Rechtsprechung bislang kaum klare Vorgaben gemacht hat, kommt es nicht selten vor, dass die Vorhabenträger eine Existenzgefährdung eher verneinen, während ein betroffener Landwirt gegebenenfalls unter Zuhilfenahme eines landwirtschaftlichen Sachverständigen zu einem anderen Ergebnis kommt. Darin liegt allerdings auch eine Chance.

## Nur die Existenzbedrohung garantiert auch Ersatzland

**W**eshalb ist die Frage der Existenzgefährdung so wichtig, wenn Landwirte Flächen an die öffentliche Hand abtreten müssen? Folgende Gründe sind dafür maßgebend:

- Die Gefährdung der Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes ist sowohl als privater Belang des Betroffenen als auch als öffentlicher Belang der Allgemeinheit mit einem erheblichen Gewicht in den Abwägungsvorgang einer Planfeststellung einzubeziehen.
- Nur dann, wenn tatsächlich eine Existenzgefährdung vorliegt, ist der Vorhabenträger verpflichtet, Ersatzland bereitzustellen. Eine der gesetzlichen Vorgaben lautet nämlich (§ 100 BauGB): „Die Entschädigung ist auf Antrag des Eigentümers in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn er zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit ... auf Ersatzland angewiesen ist“.

● Es kommt hinzu, dass in einem Falle, in dem die Existenzgefährdung nur durch Bereitstellung von Ersatzland beseitigt werden kann, auch die Kosten für die Wiederbeschaffung, das heißt zum Beispiel Notarkosten, Grunderwerbssteuer usw., vom Vorhabenträger übernommen werden müssen. Dies gilt auch, wenn der Betroffene sich die Ersatzflächen selbst beschafft.

● Ist das Ersatzgrundstück weiter vom Betrieb entfernt, so hat der betroffene Landwirt Anspruch auf eine sogenannte „Mehrwegentschädigung“. Auch noch weitere Entschädigungspositionen sind denkbar.

● Nicht nur Eigentümer, sondern auch Pächter von Flächen können durch hoheitliche Eingriffe beeinträchtigt werden. Auch das Pachtrecht ist eine geschützte Rechtsposition. Wenn der Pächter Flächen für eine öffentliche Maßnahme abgeben muss, hat er zwar keinen Anspruch darauf, dass ihm Flächen zu

Eigentum verschafft werden, wohl aber im Falle einer Existenzgefährdung darauf, dass ihm Pachtflächen zumindest für die Restlaufzeit seiner nunmehr vielleicht hinfällig gewordenen Pachtverträge zur Verfügung gestellt werden.

Wird für eine öffentliche Maßnahme Ersatzland benötigt, um Existenzgefährdungen betroffener Landwirte auszugleichen, so könnte dieses Ersatzland – zumindest theoretisch – auch durch Enteignung anderer Landwirte beschafft werden (§ 90 BauGB), die dadurch nicht selbst in Existenzgefährdung geraten. In der Praxis wird von dieser Möglichkeit allerdings faktisch kaum Gebrauch gemacht.

Liegt keine Existenzgefährdung vor, behält der Landwirt seinen Anspruch auf Entschädigung für den Flächenverlust und weitere Beeinträchtigungen. Einen Anspruch auf Flächenbereitstellung wird er allerdings kaum durchsetzen können.

Hat sich die Planfeststellungsbehörde etwa auf ein Gutachten des Vorhabenträgers verlassen und stellt sich dieses als fehlerhaft dar, so kann der betroffene Landwirt zu Recht einwenden, dass sein Belang in dem Abwägungsvorgang unzureichend gewürdigt wurde. Dann ist der Planfeststellungsbeschluss rechtlich fehlerhaft und kann mit Aussicht auf Erfolg gerichtlich angegriffen werden.

## Behördenfehler als Angriffspunkt

Ähnliches gilt, wenn falsche Daten der Bewertung zugrundegelegt werden. Häufig vergeht zwischen den Erhebungen zur Existenzgefährdung und dem Erlass des Planfeststellungsbeschlusses viel Zeit, sodass sich mitunter auch die betrieblichen Verhältnisse geändert haben können. Auch dies ist eine mögliche Fehlerquelle. Beurteilungstichtag für die Existenzgefährdung ist der Erlass des Planfeststellungsbeschlusses.

Wenn die Planfeststellungsbehörde die Existenzgefährdung richtig erkennt, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass damit das Vorhaben gestoppt werden kann. Vielmehr hat die Planfeststellungsbehörde den richtig erkannten Belang mit anderen Belangen, etwa der Verkehrssicherheit oder dem Hochwasserschutz, gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung kann auch dazu führen, dass andere Belange überwiegen und deshalb der Planfeststellungsbeschluss erlassen wird. Mit einem solchen Planfeststellungsbeschluss wird die Rechtsgrundlage für einen Zugriff auf das private Eigentum, sprich: die Flächen des Landwirtes, geschaffen.

Ein tatsächlicher Entzug der Flächen erfolgt dann erst in einem Ent-

eignungsverfahren, wenn sich der Vorhabenträger nicht doch noch mit dem Landwirt einigt. Zeichnet sich im Rahmen dieses Planfeststellungsverfahrens ab, dass bei einem Betroffenen eine Existenzgefährdung infolge der Beanspruchung von Flächen eintritt, so wird oft der Vorhabenträger schon hier verbindliche erklären, dass er den Betroffenen die Bereitstellung von Ersatzland oder Tauschflächen zusagt.

Eine solche Zusage kann den Belang der Existenzgefährdung entfallen lassen, wenn die Ersatzflächen nach Qualität, Lage, Erreichbarkeit usw. grundsätzlich geeignet sind. Der Landwirt ist allerdings nicht verpflichtet, diese Flächen auch tatsächlich im Tausch anzunehmen. Allerdings kann er sich im Fall einer Weigerung dann auch nicht mehr auf eine Existenzgefährdung berufen.

## Bei Tauschflächen auch Qualität entscheidend

Zur Abwendung einer Existenzgefährdung ist es auch nicht erforderlich, dass Ersatzfläche in mindestens gleichem Umfang wie die vom Vorhabenträger beanspruchte Fläche zur Verfügung gestellt wird. Strenggenommen genügt es, wenn der Vorhabenträger so viel Ersatzfläche bereitstellt, dass gerade die Schwelle der Existenzgefährdung nicht mehr überschritten wird. In diesem Falle verbleibt dem Landwirt neben der Bereitstellung einer Teilfläche nur ein Entschädigungsanspruch in Geld.

Eine Existenzgefährdung ist im Übrigen nicht nur bei erheblichen Flächenverlusten anzunehmen. Sie kann auch in anderer Weise eintreten, wenn zum Beispiel eine unmittelbare Hofanschlussfläche, die idealerweise für

den Weidegang genutzt wird, durch einen Straßenneubau von der Hofstelle im Wesentlichen abgetrennt wird. Hier entstehen Nachteile etwa durch zukünftige Umwege, Wegfall der Weidemöglichkeit oder Formverschlechterungsschäden des Grundstücks. Hier wird der Vorhabenträger prüfen, ob er zumindest einen Teil der Nachteile zum Beispiel durch eine Brücke ausgleichen kann.

Augenmerk ist auch auf die über den Flächenverlust hinausgehenden weiteren Eingriffsfolgen zu legen. So kann der Nachteil durch Umwege oder Betriebsumstellung im Einzelfall höher sein als der Wert der Fläche. Bei der Beurteilung der Existenzgefährdung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens müssen so zum Beispiel auch Umwegschäden berücksichtigt werden, auch wenn diese Umwege tatsächlich keinen Entschädigungsanspruch auslösen, weil ein Rechtsanspruch auf Beibehaltung einer bisherigen Erschließungsfunktion nicht besteht. **Josef Deuringer**

Fachanwalt für Agrarrecht

**Dr. Nikolaus Birkel**

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Augsburg

Nächste Woche: Wann liegt eine Gefährdung der Existenz vor?

ANZEIGE

## Abwrackprämie!

Sparen Sie 30% beim Umstieg auf eine HELM Schlagkartei mit HERAKLES App.

[www.helm-software.de](http://www.helm-software.de)

**HELM**

Jetzt anrufen  
06203 92880

Der Verlust von Land stellt für Landwirte stets ein Problem dar.

FOTO: IMAGO