

Öffentlicher Landentzug

Ob Straße, Bahnlinie oder Hochwasserschutz – bei großen Infrastrukturprojekten sind Landwirte oft die Leidtragenden. Wer gut informiert ist, kann sich jedoch zur Wehr setzen, Einfluss nehmen und eine angemessene Entschädigung verhandeln.

Der Entzug von Land durch die öffentliche Hand kann Eigentümer und Pächter landwirtschaftlicher Flächen auf verschiedene Art und Weise betreffen: dauerhaft, vorübergehend oder auch in Form einer qualitativen Verschlechterung der Bewirtschaftung (siehe nebenstehende Übersicht). So vielgestaltig wie die Erscheinungsformen des öffentlichen Landentzugs sind, so vielfältig sind auch die Möglichkeiten der Einflussnahme und der Kompensation durch die Betroffenen. Immer lohnt es sich, um seine Fläche zu kämpfen, denn Flächen sind nicht vermehrbar und für die meisten Betriebe existenznotwendig.

Wie man sich wirksam gegen einen Landentzug zur Wehr setzt, richtet sich nach dem konkreten Einzelfall. Allgemeingültige Rezepte gibt es nicht. Mit Fantasie und Realitäts-sinn gleichermaßen, sind ganzheitliche Lösungen unter Einbeziehung nicht nur steuerrechtlicher, betriebswirtschaftlicher, sondern auch familiärer Aspekte zu suchen.

Von der Planung bis zur Enteignung in ihren vielfältigen Erscheinungsformen (z. B. Zwangsbelastung,



FOTO: LANDPIXEL.DE

Beim Bau neuer Straßen oder anderer Infrastrukturmaßnahmen müssen Landwirte häufig Flächen an die öffentliche Hand abtreten.

Besitzeinweisung, Flurbereinigungsanordnung) ist es ein langer Weg, der viele Möglichkeiten der Einflussnahme bietet. Diese gilt es zu erkennen und wahrzunehmen. Wer erst reagiert, wenn der Bulldozer vor der Haustür steht, hat etwas versäumt.

Die rechtlichen Möglichkeiten der Einflussnahme sind zunächst davon abhängig, welche Rechtsgrundlagen für die beabsichtigte Maßnahme bestehen und welche Verfahrensvorgaben sich daraus ergeben. Neben den länderspezifischen Enteignungsgesetzen bestehen eine Reihe von Spezialregelungen, wie z. B. das Fernstraßengesetz für den Bau von Autobahnen und Bundesfernstraßen, das Allgemeine Eisenbahngesetz für den Schienenwegebau, das Energiewirtschaftsgesetz für Energieversorgungsleitungen usw.

Allen Regelungen ist gemeinsam, dass die Zulassung flächenbeanspruchender Vorhaben in der Regel eine staatliche bzw. kommunale Planungsentscheidung voraussetzt. Eine solche Planungsentscheidung vollzieht sich je nach Bedeutung in verschiedenen Stufen. In jeder Stufe gibt es Möglichkeiten der Einflussnahme. Am Beginn stehen politische Entscheidungen (z. B. Bundesverkehrswegeplan). Diese Entscheidungen werden sodann in einem Raumordnungsverfahren konkretisiert. Hier hat der Betroffene noch keine Rechtsschutzmöglichkeiten, da in diesem Verfahrensstadium auch noch keine parzellenscharfe Planung vorliegt und meist nur die allgemeine Gefahr einer Flächenbeanspruchung droht. Gleichwohl ist zu empfehlen, von den auch hier bestehenden Möglichkeiten der öffentlichen Beteiligung Gebrauch zu machen, insbesondere hier schon auf politische Entscheidungsträger, Stimmkreisabgeordnete u. a. durch Unterschriftensammlung, Bildung einer Bürgerinitiative etc. einzuwirken.

Im nächsten Planungsschritt erfolgt dann die Vorlage parzellenscharfer Pläne durch den Vorhabenträger. Schon in diesem Stadium muss der Vorhabenträger, also z. B. die Straßenbaubehörde, die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele des Vorhabens, die Mittel

Einwand der Existenzgefährdung

Nahezu zwingend ist der Einwand einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes, sobald Flächen abgegeben werden müssen. Dieser Einwand ist nicht nur dem Eigentümer der Flächen, sondern auch dem Pächter eröffnet. Auch bei einer nur geringen Flächeninanspruchnahme sollte man sich nicht scheuen, diesen Einwand vorzutragen.

Die Frage der Existenzgefährdung beantwortet sich nämlich nicht nur aus der reinen Flächenbeanspruchung, sondern auch aus dem Zusammenwirken mit anderen, durch die Planung sich ergebenden Auswirkungen, wie z. B. Umwegenachteile, Arrondierungsverluste usw. Auch diese Belange sind vorzutragen, selbst wenn sie nicht zu einer Entschädigungspflicht führen.

Ab 5 % Flächenverlust besteht Existenzgefährdung: Auch wenn die Rechtsprechung eine Bagatellgrenze für die Prüfung einer Existenzgefährdung bei Flächenverlusten bis zu 5 % annimmt, sollte man sich nicht scheuen, auch unterhalb dieser Bagatellgrenze liegende Flächenentzüge als Gefährdung der Existenz vorzutragen, da durch Son-

derfaktoren insbesondere in Betrieben mit Sonderkulturen eine Existenzbedrohung entstehen kann.

Die Frage der Existenzgefährdung hat im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens eine erhebliche Bedeutung, da sie nicht nur als individueller Belang, sondern bei einer größeren Zahl durch die Maßnahme betroffener Betriebe auch als öffentlicher Belang zu beachten ist. Übersieht die Planfeststellungsbehörde in ihrem Abwägungsvorgang den Einwand der Existenzgefährdung oder gewichtet sie falsch, liegt ein schwerwiegender Abwägungsfehler vor, der dem Betroffenen erfolgversprechende Klagemöglichkeiten eröffnet.

Planungsbehörde muss Gutachten erstellen: Der Betroffene ist nicht verpflichtet, die Existenzgefährdung selbst nachzuweisen. Vielmehr muss die Planfeststellungsbehörde gegebenenfalls ein Sachverständigengutachten einholen. Bestätigt sich die Befürchtung, dass die geplante Maßnahme zu einer Existenzgefährdung führen kann, so bringt dies zwar nicht das geplante Vorhaben zu Fall, es zwingt aber die Behörde, sich intensiv mit

der Lösung des Konflikts auseinanderzusetzen. Meist geschieht dies in der Weise, dass dem Maßnahmeträger auferlegt wird, dem Betroffenen Ersatzland zur Verfügung zu stellen.

Anspruch auf Ersatzland bei Existenzgefährdung: Die Feststellung der Existenzgefährdung vermittelt dem Betroffenen – zwar nicht im Planfeststellungsverfahren, wohl aber in einem sich anschließenden Enteignungsverfahren – faktisch einen Anspruch auf Bereitstellung von Ersatzland zuzüglich der notwendigen Wiederbeschaffungskosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Grundbuch- und Notargebühren, Mehrwegentschädigung, wenn die notwendigen Ersatzflächen in größerer Distanz gelegen sind).

Ein wirtschaftlich vernünftig denkender Vorhabenträger wird schon in einem sehr frühen Stadium auf erkennbar von einer Existenzgefährdung Betroffene zugehen und Angebote für Tausch- oder Ersatzland unterbreiten. Keinesfalls darf man sich allerdings durch unverbindliche Zusagen verleiten lassen, Einwendungen nicht zu erheben, zurückzunehmen oder für erledigt zu erklären. Eine solche Erklärung kann allenfalls am Ende einer notariellen Urkunde stehen.

Welche Folgen für meinen Hof?

Jeder Grundeigentümer sollte nach der Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens prüfen, ob und in welcher Art das Vorhaben sein Grundstück und seinen Betrieb betrifft.

- Werden Anbauflächen entzogen oder in ihrer Nutzbarkeit beeinträchtigt, z. B. durch Schräganschnidungen, Verschattungen, Immissionen?
- Werden kleinklimatische Verhältnisse beeinträchtigt, z. B. durch Dämme, Einschnitte, Bepflanzungen? Ist die Entstehung von Kaltluftseen zu befürchten?
- Werden unterirdische Wasserläufe, Grundwasserschichten, Drainagen, Vorfluter auf Dauer oder während der Bauzeit betroffen? Können Brunnen durch Dammbauten etc. trocken fallen oder verschmutzt werden?
- Werden Zuwegungen, Kreuzungen, Abfahrten oder Grundstückszufahrten verändert?

es zu verwirklichen und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens unterrichten (frühe Öffentlichkeitsbeteiligung). Auch in diesem Stadium bestehen noch keine effektiven Rechtsschutzmöglichkeiten, dennoch sollte man auch schon hier auf die individuelle Betroffenheit hinweisen.

Den Eintritt in den für den betroffenen Grundeigentümer rechtlich wirklich relevanten Planungsabschnitt bildet der Antrag des Maßnahmeträgers im Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren. Das einfachere Plangenehmigungsverfahren kommt nur dann zur Anwendung, wenn eine unwesentliche Beeinträchtigung von Belangen Dritter, also auch von Grundstückseigentümern vorliegt. Dies ist typischerweise der Fall, wenn nur eine vorübergehende Grundstücksinanspruchnahme z. B. während der Bauzeit als Baustreifen usw. droht.

Der Maßnahmeträger wird hier versuchen, ein schriftliches Einverständnis des betroffenen Grundstückseigentümers zur Durchführung der Maßnahme zu erreichen. Ein solches Einverständnis sollte man nur dann erklären, wenn gleichzeitig auch alle Belastungen, die mit der Baumaßnahme einhergehen, zufriedenstellend und verbindlich (schriftlich) geklärt sind. Wenn einmal die Bauerlaubnis erteilt ist, hat der Maßnahmeträger keinen Handlungsdruck mehr, sodass sein Engagement um eine Problemlösung deutlich nachlässt.

Beschluss der Planfeststellung

Meist wird aber ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Am Ende eines solchen Verfahrens steht die Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens (z. B. Straßenbau) und damit im Regelfall auch verbunden die Entscheidung über die Zulässigkeit der Landinanspruchnahme durch den Maßnahmeträger (Straßenbauamt). Im Rahmen eines positiven Planfeststellungsbeschlusses wird die Zulässigkeit des Vorhabens festgestellt und darüber hinaus in aller Regel auch über die Zulässigkeit der Enteignung entschieden.

In zahlreichen gesetzlichen Regelungen ist das Erfordernis des Planfeststellungsverfahrens, aber auch Besonderheiten hierzu geregelt. Am Verfahren beteiligt sind:

- Die Planfeststellungsbehörde, die für die Verfahrensdurchführung und die Entscheidung über den Planfeststellungsantrag zuständig ist.
- Die Anhörungsbehörde, die zuständig ist für das Anhörungsverfahren, häufig aber identisch mit der Planfeststellungsbehörde ist.
- Die Träger öffentlicher Belange, insbesondere Naturschutzverbände, Bauernverband usw.
- Der betroffene Landeigentümer oder Pächter, sei er unmittelbar oder nur mittelbar betroffen.

Formen des öffentlichen Landentzugs

Landentzug begegnet Eigentümern und Pächtern landwirtschaftlicher Flächen in verschiedensten Erscheinungsformen.

• Dauerhafte Entziehung:

Verlust von Eigentums- oder Pachtflächen durch Beanspruchung für öffentliche Maßnahmen, z. B. Überbauung durch Infrastrukturmaßnahmen wie Straßen, Eisen-

bahntrassen, Baugebiete, Anlage von Ausgleichsflächen usw.

• Vorübergehende Entziehung:

Zeitlich begrenzte Flächenbeanspruchung von Eigentums- oder Pachtflächen, z. B. für Arbeitsstreifen während der Bauzeit von Infrastrukturmaßnahmen, Bauflächen während Leitungsverlegungsarbeiten für Telekommunikations-, Ver-

sorgungsleitungen für Gas, Wasser, Erdöl usw.

• Qualitative Entziehung:

Flächenbeanspruchung durch Minderung der Nutzungsmöglichkeit sowohl als dauerhafte Erscheinung (z. B. Ausweisung als Wasserschutzgebiet, naturschutzrechtliche, denkmalschutzrechtliche Anordnungen, Grünlandmbruchverbot) als auch nur zeitweise (z. B. durch eine Veränderungssperre bei Planungsvorhaben).



FOTO: LANDPIXEL.DE

Einsicht in die Planungen: Einwendungen sind schriftlich einzureichen und werden dann bei einem Erörterungstermin besprochen.

Das Verfahren beginnt mit der Antragstellung durch Vorlage eines auslegungreifen Plans nebst landschaftspflegerischen Begleitplan und soweit erforderlich einer Umwelt- bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung. Die Planunterlagen müssen für den einzelnen Betroffenen erkennbar machen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf ihn hat.

Folge ist eine Veränderungssperre

Mit der Einleitung eines solchen Planfeststellungsverfahrens, aber unter Umständen auch schon zuvor durch eine Plangebietsfestlegung, tritt eine Veränderungssperre in Kraft. Dies führt dazu, dass im Plangebiet wesentliche wertsteigernde oder z. B. den geplanten Straßenbau erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen. Gerade für Betriebe mit Sonderkulturen (z. B. Obstbau, Spargelbauer etc.) kann dies bereits eine erhebliche Nutzungseinschränkung darstellen, da die Anlage neuer Kulturen auf bisher ungenutzten Flächen von der Zustimmung des Maßnahmeträgers abhängig ist. Auch Bauvorhaben können nicht mehr realisiert werden.

Nach Eingang der Planunterlagen veranlasst die Planfeststellungsbehörde die Auslegung der Unterlagen in den Gemeinden, die von der Maßnahme betroffen sind. Die Unterlagen werden für die Dauer eines Monats zur Einsicht ausgelegt. Dies wird öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich sind die Unterlagen nunmehr auch in das Internet zur Einsicht einzustellen. Jeder, dessen Belange durch

das Vorhaben berührt werden, kann bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Anhörungsbehörde oder bei der Gemeinde Einwendungen gegen den Plan erheben. Die Frist ist nicht verlängerbar. Mit Ablauf der Einwendungsfrist sind alle Einwendungen ausgeschlossen, die nicht vorgebracht wurden.

Für jeden vom Landentzug Betroffenen ist es also sozusagen Pflicht, Einwendungen gegen seine Landinanspruchnahme vorzubringen, nicht nur derjenige, dessen Grundstück unmittelbar betroffen wird, sondern auch der nur mittelbar Betroffene (z. B. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm etc.) ist einwendungsberechtigt. Jeder Einwendungsführer hat seine Einwendungen so zu formulieren, dass daraus erkennbar wird, welche Gefahren er befürchtet. Spätestens in diesem Stadium sollte sich der Betroffene an-

waltschaftlicher und sachverständiger Hilfe bedienen. Häufig wird die Schwere des Eingriffs auch von den Betroffenen unterschätzt. Jeder wird zu prüfen haben, ob und in welcher Art das Vorhaben sein Grundstück und seinen Betrieb betrifft (siehe Übersicht).

Einwendungen schriftlich einreichen

Vorzutragen sind nicht nur Einwendungen gegen den sich aus der Planung konkret ergebenden Flächenentzug, sondern auch beabsichtigte zukünftige Entwicklungen zum Beispiel wie Betriebserweiterungen oder Aussiedlungsvorhaben. Besonderes Augenmerk ist auch auf die ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzgesetz zu legen. So werden häufig Flächen auch außerhalb der unmittelbaren Baumaßnahme zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen überplant. Dies wird nicht selten übersehen, wenn man nur auf den Straßenverlauf achtet. Hier sollte man nicht den Einwand scheuen, dass die Regelung des Bundesnaturschutzgesetzes nicht nur die Möglichkeit einer Ausgleichsmaßnahme in Trassennähe, sondern auch die Möglichkeit einer Ersatzmaßnahme anderenorts ermöglicht.

Immer noch werden viel zu häufig Ausgleichsflächen einfach festgelegt und damit der Landwirtschaft entzogen. Deshalb sollte man auf die gesetzliche Vorgabe hinweisen, dass zur

Fortsetzung auf Seite 42

ANZEIGE

Hallen- und Stallbauten
www.Laumer.de
84323 Massing | Tel. 087 24/88-0 | Fax 88-500

Kein Limit – kein Mindestpreis!
Europas größte Landtechnik-Auktion
am 22. und 23. Nov. 2017 in Meppen
Infos: www.agravis-technik-center.de

gvp Gesellschaft für Versicherungsprüfung
www.brandschadenmanager.de
Bei mir hat es gebrannt! Was nun?
Was zahlt meine Versicherung?
Und was wenn Sie nicht bezahlt?
Was muss ich wann, mit wem organisieren?
Wer steht mir kompetent zur Seite?
kostenfrei anfordern:
Die 10 größten Fallstricke bei Brandschäden
schaden@g-vp.de
Telefon: 0931/ 452 325-120
Wir helfen! Rufen Sie uns an!

Alle lieben Band 2 BLECHKUCHEN

Es ist wieder Blechkuchen-Zeit! Der erfolgreiche Klassiker geht in die zweite Runde. Ob fruchtig oder nussig, ob sahnig oder cremig, freuen Sie sich im zweiten Band auf über 60 neue Blechkuchen-Rezepte mit Geling-Garantie! Beliebte Klassiker, schnelle Rezepte, neue Kreationen und viele Tipps.

Ein Muss für alle
Blechkuchen-
Liebhaber!



nur 8,50 €*

Gleich bestellen:
089-12705-228 oder
www.landeucht.de

*1,- € pro verkauftem Exemplar
wird an eine bäuerliche
Hilfseinrichtung gespendet.

BESTELLCOUPON

X JA! Ich bestelle _____ Exemplare des Backbuches »Alle lieben Blechkuchen« Band 2 zum Preis von je 8,50 € zzgl. Versandkosten 3,95 € (D) bzw. 4,95 € (Ausland). Ab einem Bestellwert von 40,- € versandkostenfrei.

Diesen Vertrag können Sie innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Näheres sehen Sie unter www.landeucht.de/widerruf.html. Die Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH verarbeitet meine Daten in maschinenlesbarer Form. Die Daten werden vom Verlag genutzt, um mich mit den bestellten Produkten zu versorgen.

Name, Vorname Kundennummer (falls vorhanden)

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Telefon E-Mail

Datum, Unterschrift BLW17AKBALB2

Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH
Leserservice · Lothstraße 29 · 80797 München · Tel. +49 (0)89-12705-228 · Fax -586
bestellung@landeucht.de · www.landeucht.de

www.landeucht.de

 Die Medienkompetenz
für Land und Natur

Öffentlicher ...

Fortsetzung von Seite 41

Vermeidung der Herausnahme von Flächen aus der Nutzung vorrangig zu prüfen ist, ob ein anderweitiger Ausgleich nicht zum Beispiel durch Entseignungsmaßnahmen, Wiedervernetzungsmaßnahmen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann.

Auch durch eine ökologische Aufwertung von Flächen, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können (zum Beispiel Umstellung auf ökologischen Anbau oder zum Beispiel Anlage von Schnellumtriebsflächen entlang von Gewässern), kann ein effektiver Ausgleich bei gleichzeitiger Schonung des Landverbrauchs erreicht werden. Gerade bei dem Landentzug zur Anlage von Ausgleichsflächen lohnt es sich, durch entsprechende Einwendungen die Planfeststellungsbehörde zu einer Auseinandersetzung mit den vielfältigen Möglichkeiten anderer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu zwingen.

Zu Wort melden beim Erörterungstermin

Alle Einwendungen im Planfeststellungsverfahren müssen schriftlich und innerhalb der vom Gesetz vorgegebenen Frist erhoben werden. Eine Fristverlängerung ist nicht möglich. Werden Einwendungen verspätet, unklar oder gar nicht erhoben, sind sie ausgeschlossen.

Die wirksam erhobenen Einwendungen sind in einem Erörterungstermin, der wiederum mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen ist, zu erörtern. Ein solcher Erörterungstermin ist ein erneutes Podium, um die konkrete Betroffenheit, insbesondere im Hinblick auf einen drohenden Landentzug, deutlich zu machen.

In einem Erörterungstermin sieht sich der Betroffene meist einer ganzen Phalanx von sachkundigen Vertretern des Maßnahmeträgers gegen-

über, die naturgemäß motiviert sind, ihre Planung zu verteidigen. Hinzu kommt ein gewisser Zeitdruck sowie die Anwesenheit anderer Betroffener. Nicht jeder vermag in dieser Atmosphäre seine Einwendungen mit dem notwendigen Nachhall vorzutragen.

Im Einzelfall kann es aber auch im Rahmen eines solchen Erörterungstermins gelingen, bereits Lösungen zum Ausgleich des Landverlustes zu erreichen. Wenn zum Beispiel ein Maßnahmeträger hier zusagt, für den Flächenverlust Ersatzland bereitzustellen, ist dies in das Protokoll aufzunehmen. Zusagen sind dann verbindlich.

Plan beschlossen, Vorhaben genehmigt

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens entscheidet die Planfeststellungsbehörde durch Planfeststellungsbeschluss. Dabei hat sie auch über die erhobenen Einwendungen zu entscheiden und gegebenenfalls Schutzauflagen zugunsten einzelner Betroffener anzuordnen. Dies kann zum Beispiel auch die Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes sein oder aber die Auflage, die unwirtschaftliche Zerschneidung des Grundbesitzes durch das Vorhaben auszugleichen oder zu mildern. Der Planfeststellungsbeschluss ist dem Betroffenen, über dessen Einwendungen entschieden wurde, zuzustellen.

Der Planfeststellungsbeschluss vermittelt die Genehmigung zur Durchführung des Vorhabens, zugleich vermittelt er die Zulässigkeit der Enteignung. Ist in einem Vorhaben eine Entscheidung getroffen worden, so ist diese dem Enteignungsverfahren zugrunde zu legen und für die Enteignungsbehörde bindend, gegen Enteignungsmaßnahmen können keine Einwendungen erhoben werden, über die im Planfeststellungsverfahren der Sache nach entschieden worden ist oder die in diesem Verfahren nicht mehr erhoben werden können.

Josef Deuringer

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Agrarrecht
Augsburg

Klage gegen den Planbeschluss?

Nach Bekanntgabe des Planfeststellungsbeschlusses beginnt eine Frist von einem Monat, innerhalb der gegen den Planfeststellungsbeschluss Klage erhoben werden kann. Die Klage richtet sich auf Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses bzw. im Einzelfall auf Ergänzung durch Schutzauflagen. Zuständig für die Klage sind die Verwaltungsgerichte, soweit nicht gesetzliche Sonderregelungen getroffen wurden.

Klagebefugt ist der Eigentümer, dessen Grundstück unmittelbar in

Anspruch genommen wird. Er ist nicht darauf beschränkt, nur eigene Belange geltend zu machen. Auch dem Pächter, der sein Pachtrecht verliert, steht die Klage offen. Mitunter kann eine solche Klageerhebung aus verhandlungstaktischen Gründen sinnvoll sein. Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, dass in aller Regel der Sofortvollzug des Planfeststellungsbeschlusses angeordnet wird. Auch im Fachplanungsrecht gibt es Regelungen, wonach die Anfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung hat.