



Unternehmensverfahren

So werden bei Großbaumaßnahmen öffentliche und private Interessen unter einen Hut gebracht und Durchschneidungsschäden ausgeglichen

Großbaumaßnahmen der öffentlichen Hand wie neue Autobahnen, Eisenbahnstrecken, Schifffahrtswege, Bundes- und Staatsstraßen oder Ortsumgehungsstraßen führen oft zu massiven Eingriffen in die Landschaft, die Infrastruktur und den Grundbesitz. Durch ein Unternehmensverfahren werden die Nachteile für Grundeigentümer vermieden oder ausgeglichen und die benötigten Flächen ohne Enteignung bereitgestellt. Mit Hilfe des Unternehmensverfahrens werden die Großbauvorhaben besser in die bestehende Infrastruktur und in die umliegende Landschaft eingebunden.

Zudem bringen Großbaumaßnahmen einen enormen Flächenbedarf mit sich, der in extremen Fällen für einen Landwirtschaftsbetrieb existenzbedrohend sein kann. Durch frühzeitigen Landerwerb und Flächentausch können betroffene Landwirte übergangsweise Flächen zur weiteren Bewirtschaftung erhalten. Der Flächenverlust kann bei der Neuordnung der Grundstücke weitestgehend ausgeglichen werden.



◆ Überregionale Verkehrswege werden frei durch die Landschaft geplant. Die Folge sind durchschnittenen Äcker und Wiesen, oft auch Härtefälle für einzelne Betriebe. Um hohen Landverlust für Landwirte zu vermeiden, werden soviel Grundstücke wie möglich innerhalb und außerhalb des Großprojektes gekauft. Das Bodenmanagement transferiert sie in die Trasse bzw. stellt sie für den sonstigen Flächenbedarf in Verbindung mit der Großbaumaßnahme (Wege, Gewässer, Natur, Landschaft, gemeindliche Infrastruktur) bereit. Restflächen und sonstiger landwirtschaftlicher Grundbesitz werden neu geordnet.

Nachteile ausgleichen und Interessen berücksichtigen

Um bei öffentlichen Großbaumaßnahmen Nachteile auszugleichen, Flächen bereitzustellen und Enteignungen zu vermeiden, kann die Enteignungsbehörde (z. B. das Landratsamt) Antrag auf ein Unternehmensverfahren stellen. Es umfasst folgende Maßnahmen:

- ◆ Zum Kauf angebotene Grundstücke im Bereich und in der weiteren Umgebung des Bauvorhabens werden erworben (Landzwischenwerb), um den Flächenbedarf abzudecken, das Straßen-, Wege- und Gewässernetz anzupassen und einen ökologischen Ausgleich sicher zu stellen.
- ◆ Die erworbenen Flächen werden an die Stelle verlegt, an der das Bauvorhaben verwirklicht wird.
- ◆ Nur wenn in Ausnahmefällen der Landzwischenwerb zur vollständigen Abdeckung des Flächenbedarfs nicht ausreicht, wird ein Landabzug für die Großbaumaßnahme festgesetzt. Durch die Verteilung auf einen großen Kreis von Eigentümern ist ein geringerer Abzug für den Einzelnen garantiert.
- ◆ Zwischen den Interessen der Grundeigentümer und denen des Unternehmensträgers (z. B. bei Kaufpreis und Baufreigabe) wird vermittelt.
- ◆ Der ländliche Grundbesitz wird neu geordnet.
- ◆ Für Landwirte können vorübergehend Ersatzgrundstücke bereitgestellt werden, wenn der Baubeginn bereits vor der Neuordnung des Grundbesitzes erfolgt.
- ◆ Die Kosten des Verfahrens und der Baumaßnahmen sowie die Entschädigungen werden vom Unternehmensträger übernommen.

◆ 118 ha wurden in Weißenbrunn und Fornbach ohne Enteignungen für den Froschgrundsee zum Hochwasserschutz Coburgs, die ICE-Strecke Nürnberg–Erfurt und den Arten- und Biotopschutz bereitgestellt. 59 ha davon wurden durch Grundabtretungen gegen Geld und einen unternehmensbedingten Landabzug von einem Hektar aufgebracht.





◆ Bayernweit sind derzeit 100 Unternehmensverfahren in Bearbeitung. Schwerpunkte sind die ICE-Strecke München–Ingolstadt sowie die Autobahnen bei Schweinfurt und Füssen. Weitere Projekte dienen der eigentumsfreundlichen Realisierung von Bundes- und Staatsstraßen oder Ortsumgehungen.

DER WEG ZUM ERFOLG

Antrag

durch die Enteignungsbehörde beim Amt für Ländliche Entwicklung



Landzwischenenerwerb

bis zur Neuordnung des Grundbesitzes

durch den Verband für Ländliche Entwicklung bzw. die Teilnehmergeinschaft



Festlegung der Ziele und Maßnahmen sowie der Förderung in einer Projektbeschreibung

durch das Amt für Ländliche Entwicklung in Abstimmung mit dem Unternehmensträger



Einleitung des Unternehmensverfahrens

Abgrenzung des Verfahrensgebietes mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung
Entstehung der Teilnehmergeinschaft



Wertermittlung

durch die Teilnehmergeinschaft



Planung und Ausführung von Folgemaßnahmen

durch den Unternehmensträger und/oder die Teilnehmergeinschaft

Vorzeitige Flächenbereitstellungen im Interesse eines schnellen Baubeginns sind möglich



Neuordnung der Grundstücke einschließlich Flächenbereitstellung

durch die Teilnehmergeinschaft



Festsetzung von Entschädigungen für nicht behebbare Nachteile

durch das Amt für Ländliche Entwicklung



Abmarkung und Vermessung der neuen Grundstücke

durch die Teilnehmergeinschaft



Ausarbeitung der Unterlagen zur Umschreibung von Grundbuch und Kataster

durch die Teilnehmergeinschaft



◆ Überregionale Erschließungen verbessern langfristig die Standortvoraussetzungen und die Attraktivität des ländlichen Raumes. Bei Unternehmensverfahren nutzen deshalb Gemeinden das Bodenmanagement und stellen vorausschauend Flächen für Gewerbe und Wohnbebauung oder andere kommunale Anliegen wie Infrastruktur, Freizeit und Erholung, Tourismus, Natur und Landschaft bereit.



Auch im Unternehmensverfahren bilden die Grundeigentümer eine Teilnehmergeinschaft, die einen Vorstand aus ihrem Kreis wählt. Damit ist gewährleistet, dass die Interessen der Grundeigentümer bei der Realisierung des Bauvorhabens Berücksichtigung finden.

Besonders vorteilhaft ist es, das Unternehmensverfahren mit einer Flurneuordnung und Dorferneuerung zu kombinieren. Dadurch werden anstehende gemeindliche Entwicklungen vorangebracht (kommunale Infrastruktur, touristische Struktur, Landwirtschaft, Handwerk und Gewerbe, Freizeit und Erholung, Natur und Landschaft). Für diese Maßnahmen ist der Vorstand der Teilnehmergeinschaft mit der Gemeinde verantwortlich. Ziel ist es, den Wirtschaftsstandort zu stärken sowie zu einer Wert-erhaltung des Grundeigentums beizutragen.



Alle Seiten profitieren

Von einem Unternehmensverfahren profitieren sowohl der Unternehmens-träger als auch die privaten Grundeigentümer. Die Vorteile:

◆ Für die Belange der Landwirte und Grundeigentümer wird genau wie in einer Flurneuordnung eine Teilnehmergeinschaft mit weitreichenden Gestaltungs- und Entscheidungsbefugnissen gebildet.

- ◆ Enteignungen und existenzbedrohende Eingriffe werden vermieden.
- ◆ Flächen für das Großbauprojekt werden im Tauschwege bereitgestellt.
- ◆ Die vorhandene Infrastruktur wird angepasst.
- ◆ Der Wert der Grundstücke wird erhalten oder gesteigert.
- ◆ Die Großbaumaßnahme kann schnell umgesetzt werden.
- ◆ Die Interessen von Grundeigentümern und Landwirtschaft werden berücksichtigt; dadurch ist eine hohe Akzeptanz gewährleistet.