Informationsveranstaltung B 294 Ortsumfahrung Winden

Grunderwerb und aktueller Stand der Straßen- und Tunnelplanung

Montag, 28.11.2016

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Agenda

- Begrüßung und Einführung
- Stand: Straßenplanung
- Stand: Tunnelplanung
- Stand: Landschaftsplanung
- Grunderwerb - Entschädigung
- Fragerunde
- Pause mit Gelegenheit zu Einzelfragen

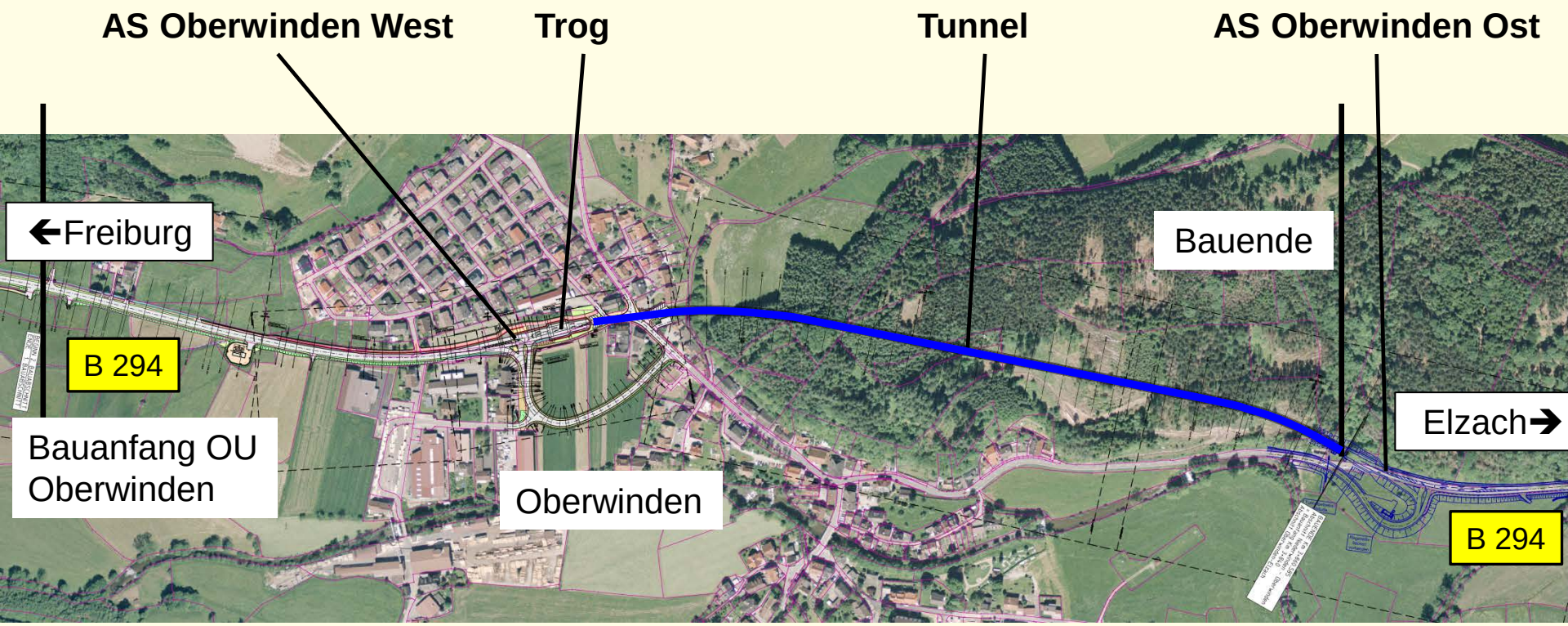
Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Stand der Straßenplanung

Björn Michler
Referat 47.1 - Projektleiter
Regierungspräsidium Freiburg

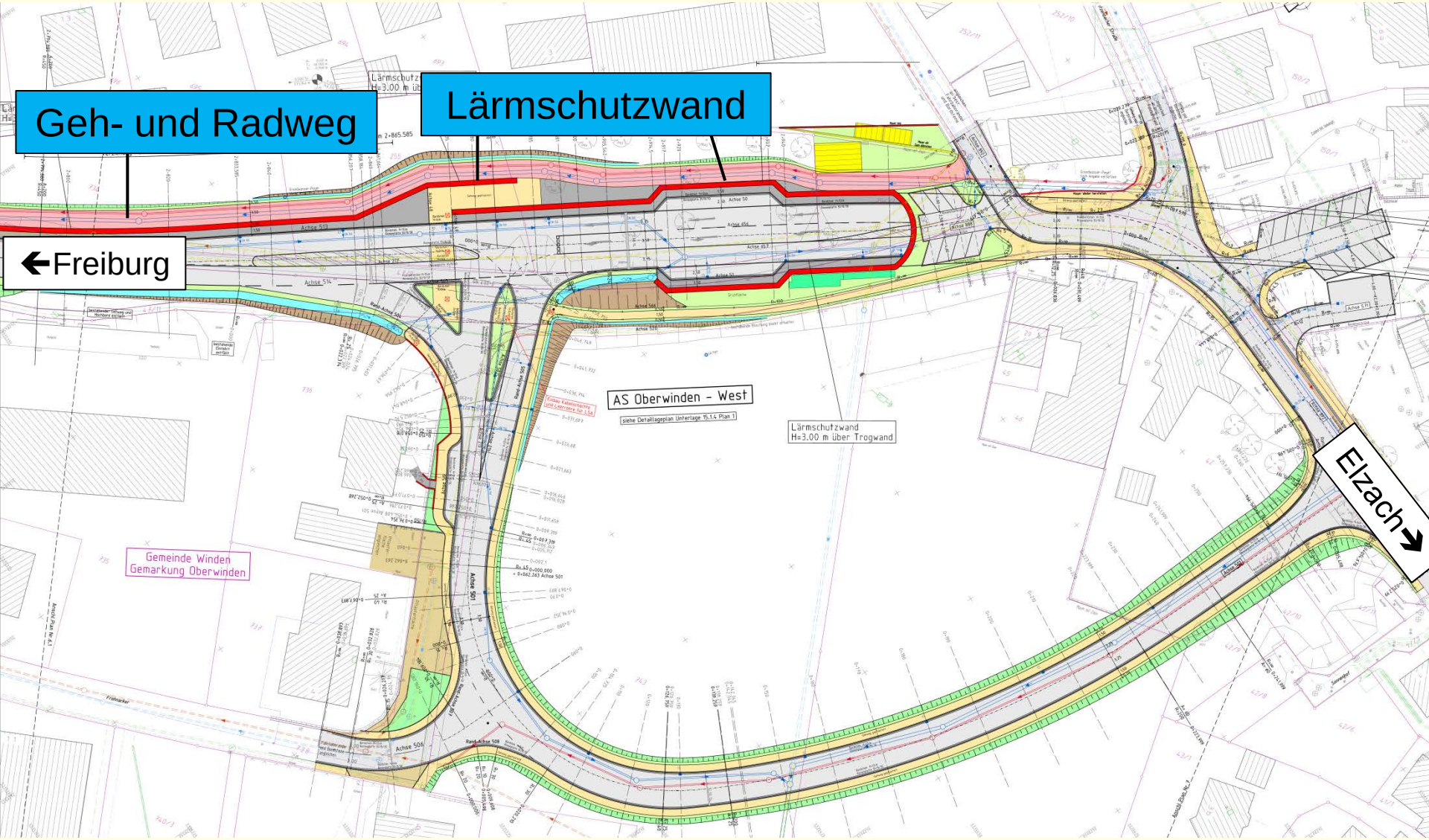
Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

OU Oberwinden - Übersicht

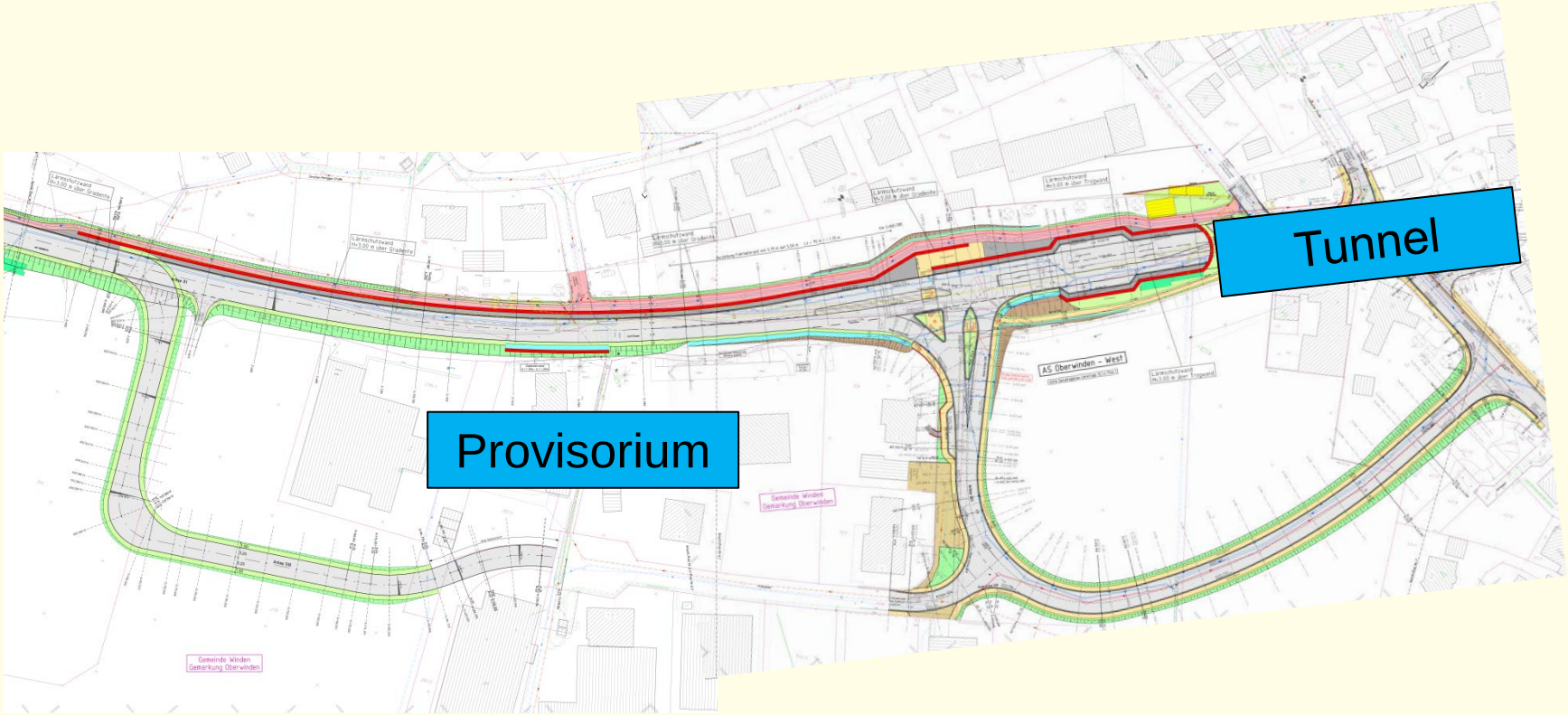


Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

AS Oberwinden West

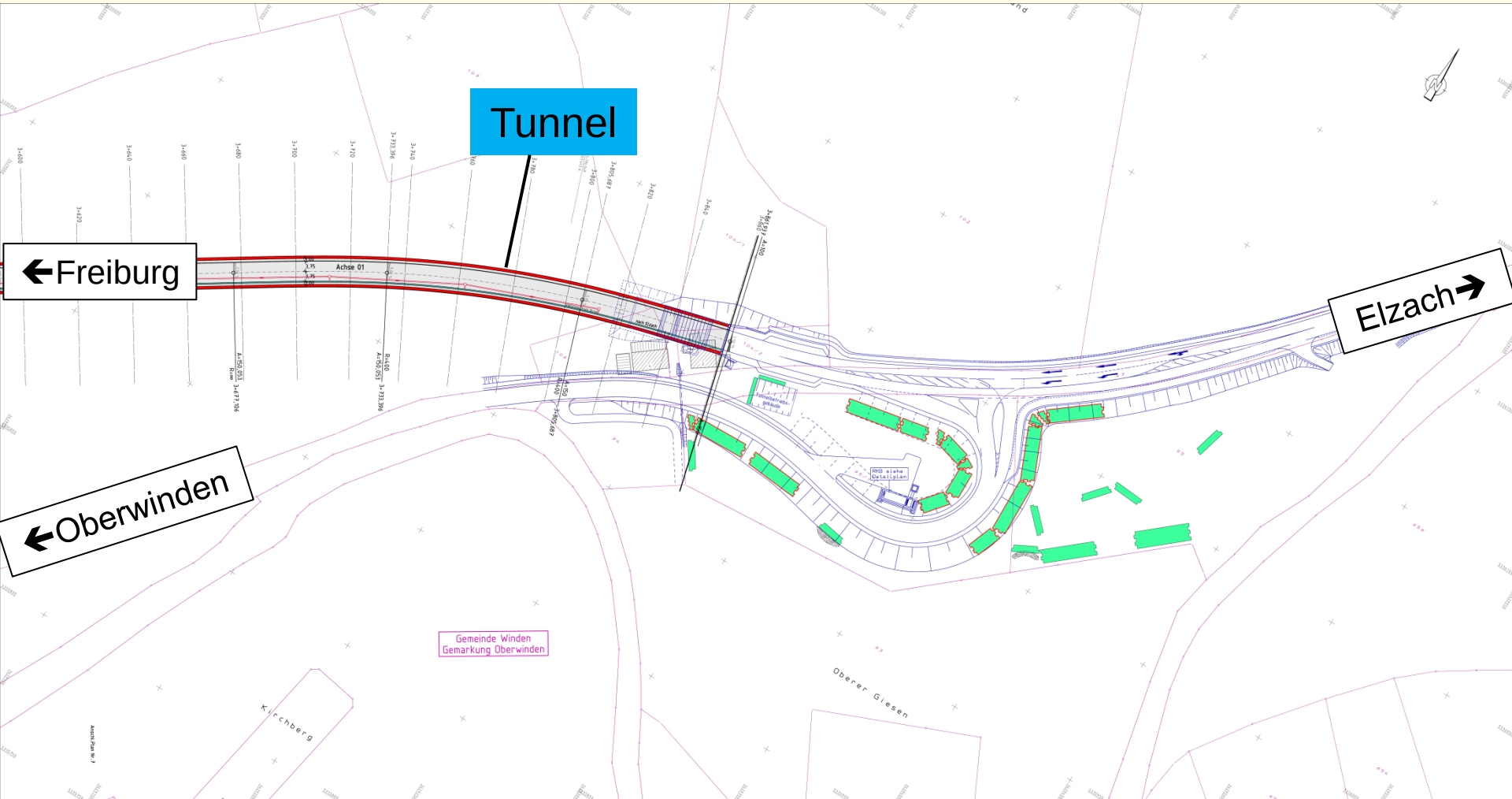


Provisorium AS Oberwinden West

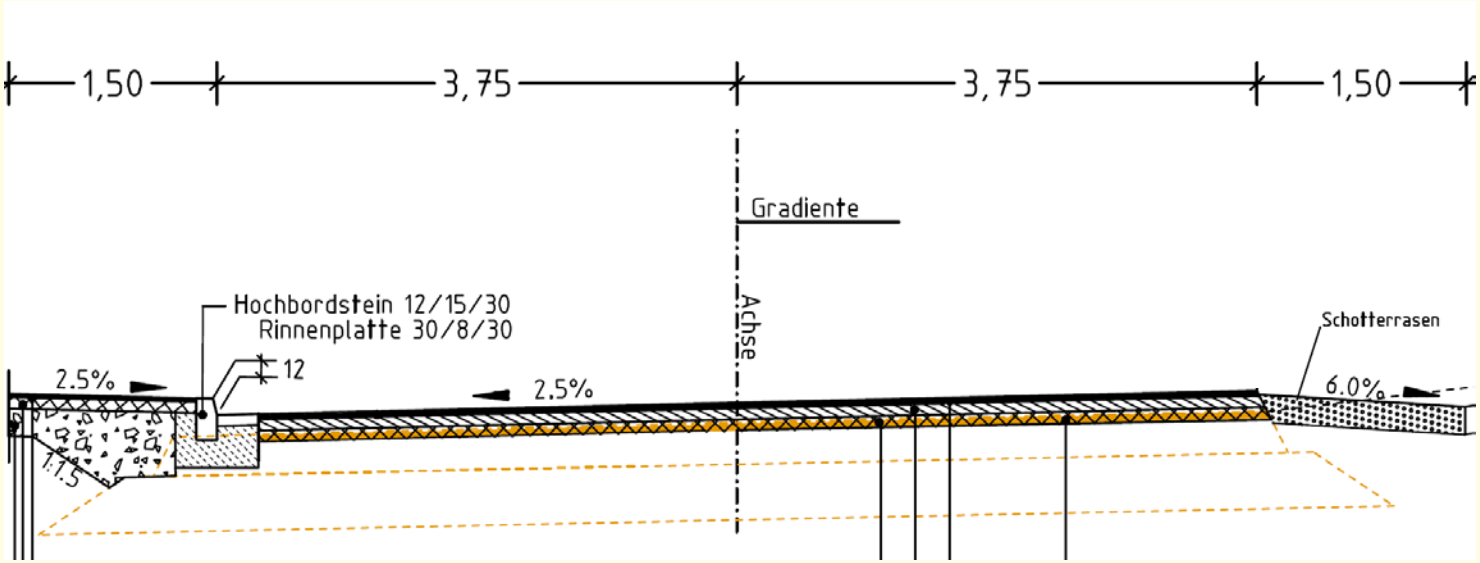


Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

AS Oberwinden Ost



Querschnitt der B 294



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Brandbergtunnel Planungsstand

Ulrich Frech
Referat 43 - Ingenieurbau
Regierungspräsidium Freiburg

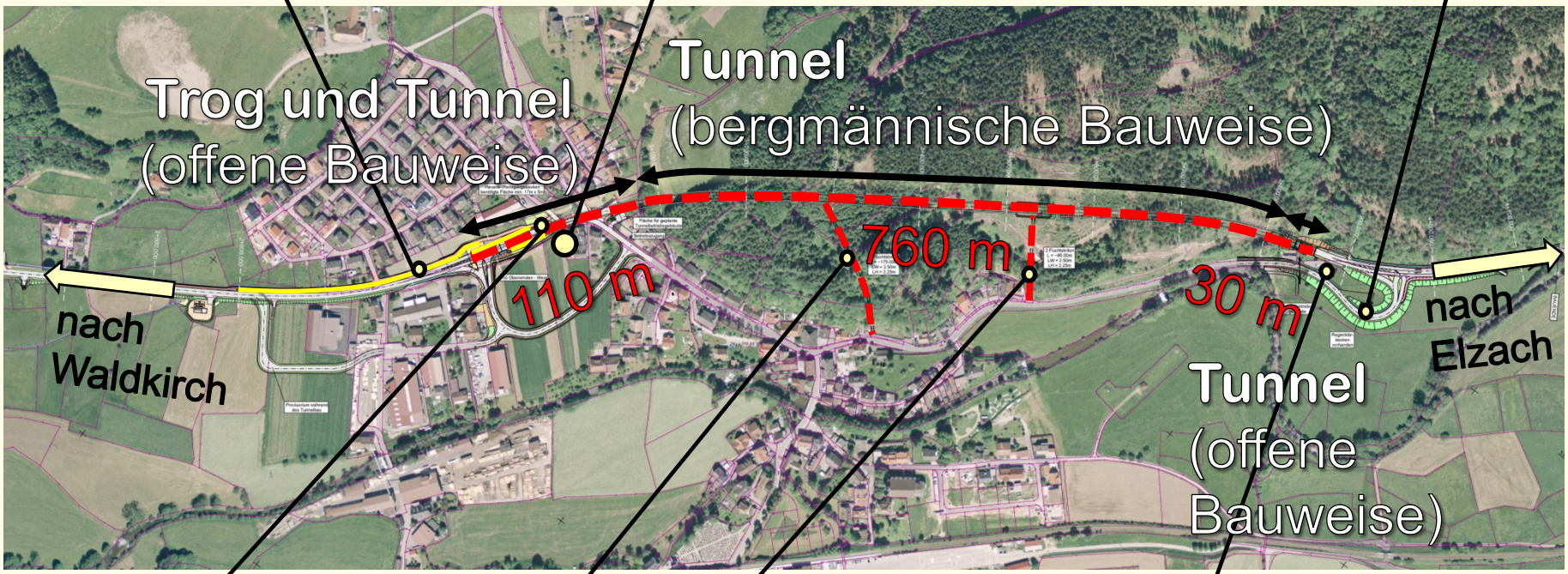
Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Projektübersicht

Lärmschutzwand
Holz oder Beton
(l = ca. 294 m) mit Überweg

Betriebsgebäude mit
Auffangbecken, Pumpstation und
Betriebszugang in den Tunnel

vorhandenes
Regenklärbecken



Havarie- und
Reinigungsbecken

2 Fluchtstollen:
ca. 160 m bzw. 103 m

Unterstation Ost

Tunnelübersicht

Bauteil	Station [km]	Länge/Abstand
Trog West	2+878 bis 2+964	86 m
Pannenbucht im Trog	2+914,5 bis 2+939,5	25 m
Westportal	2+964,0	
Tunnel offene Bauweise West	2+964,0 bis 3+070	106 m
Auffangbecken Tiefpunkt	3+006,00	
bergm. Anschlag West	3+073,40	
bergm. Anschlag Ost	3+824,54	
bergm. Tunnelstrecke	3+073,4 bis 3+824,54	751,14 m
Ostportal	3+845	
offene Bauweise Ost	3+835 bis 3+845	10 m
Gesamttunnellänge	2+964 bis 3+845	881 m
Rettungsstollen West		160 m
Rettungsstollen Ost		103 m
Fluchtwegabstände		
• Westportal	2+964	
		36 m
• Notausgang 1 /RTH	3+000	
		285 m
• Notausgang 2	3+285	
		280 m
• Notausgang 3	3+565	
		280 m
• Ostportal	3+845	

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Planverzeichnis

- 5 Lageplan ►
- 6 Höhenplan/ Längsschnitt ►
- 8.1 Regelquerschnitt bergm. Bauweise ►
- 8.2 Regelquerschnitt offenen Bauweise ►
- 8.3 Regelquerschnitt Trog ►
- 8.4 Querschnitt bergmännischer Anschlag West ►
- 8.5 Lageplan Ostportal ►
- 8.6 Regelquerschnitt Rettungsstollen ►
- 10 Betriebsgebäude ►

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Stand der Landschaftsplanung

Ilona Holschbach
Referat 44 - Landschaftsplanerin
Regierungspräsidium Freiburg

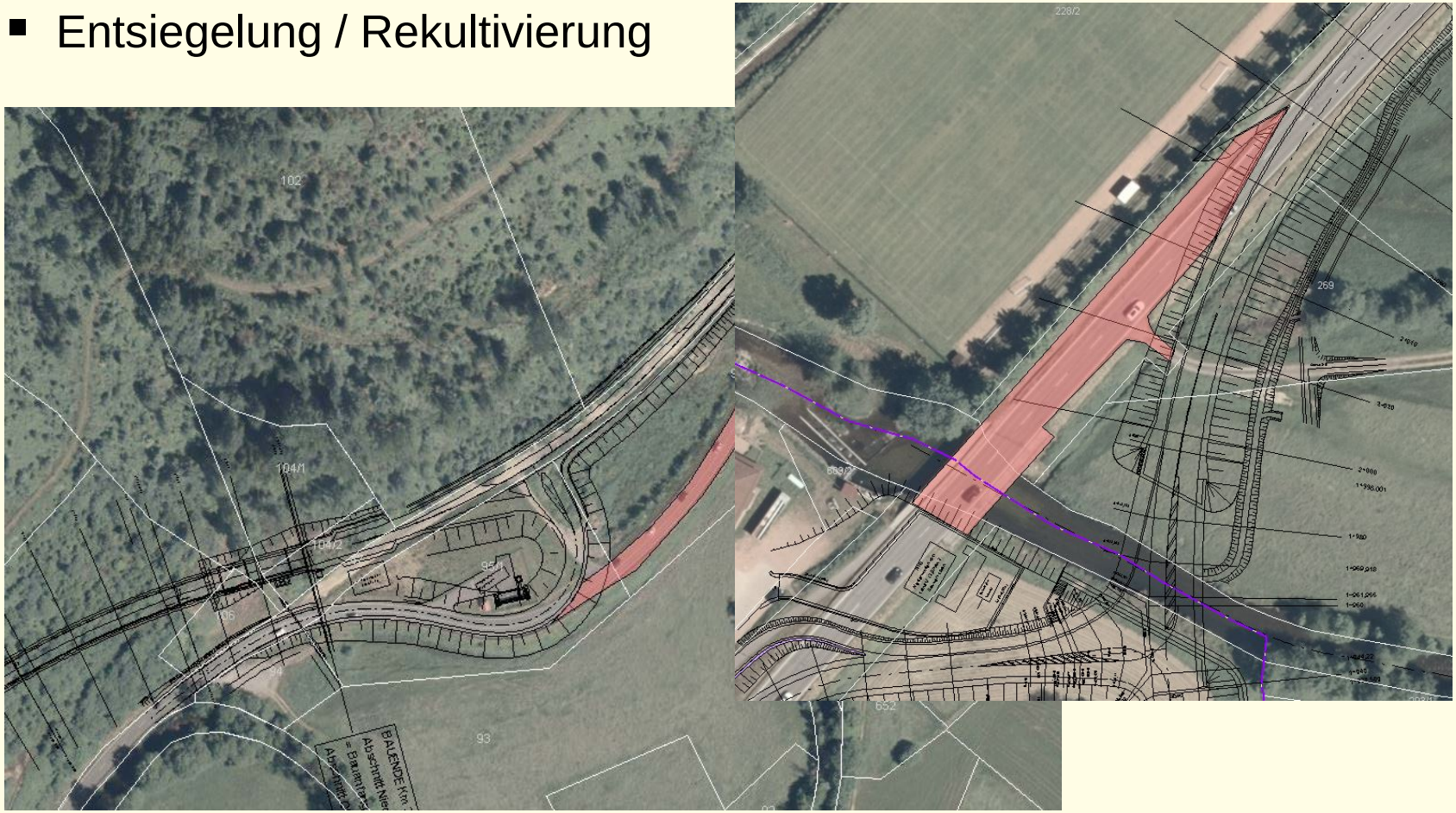
Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

- Aufgabe: den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft ausgleichende Maßnahmen gegenüberzustellen
  - Versiegelung – Entsiegelung
  - Verlust von Biotopbeständen – Wiederherstellung und / oder naturschutzfachliche Aufwertung von Biotopbeständen
  - Gestaltung des Landschaftsbildes

Ausgleichsmaßnahmen

- Entsiegelung / Rekultivierung



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

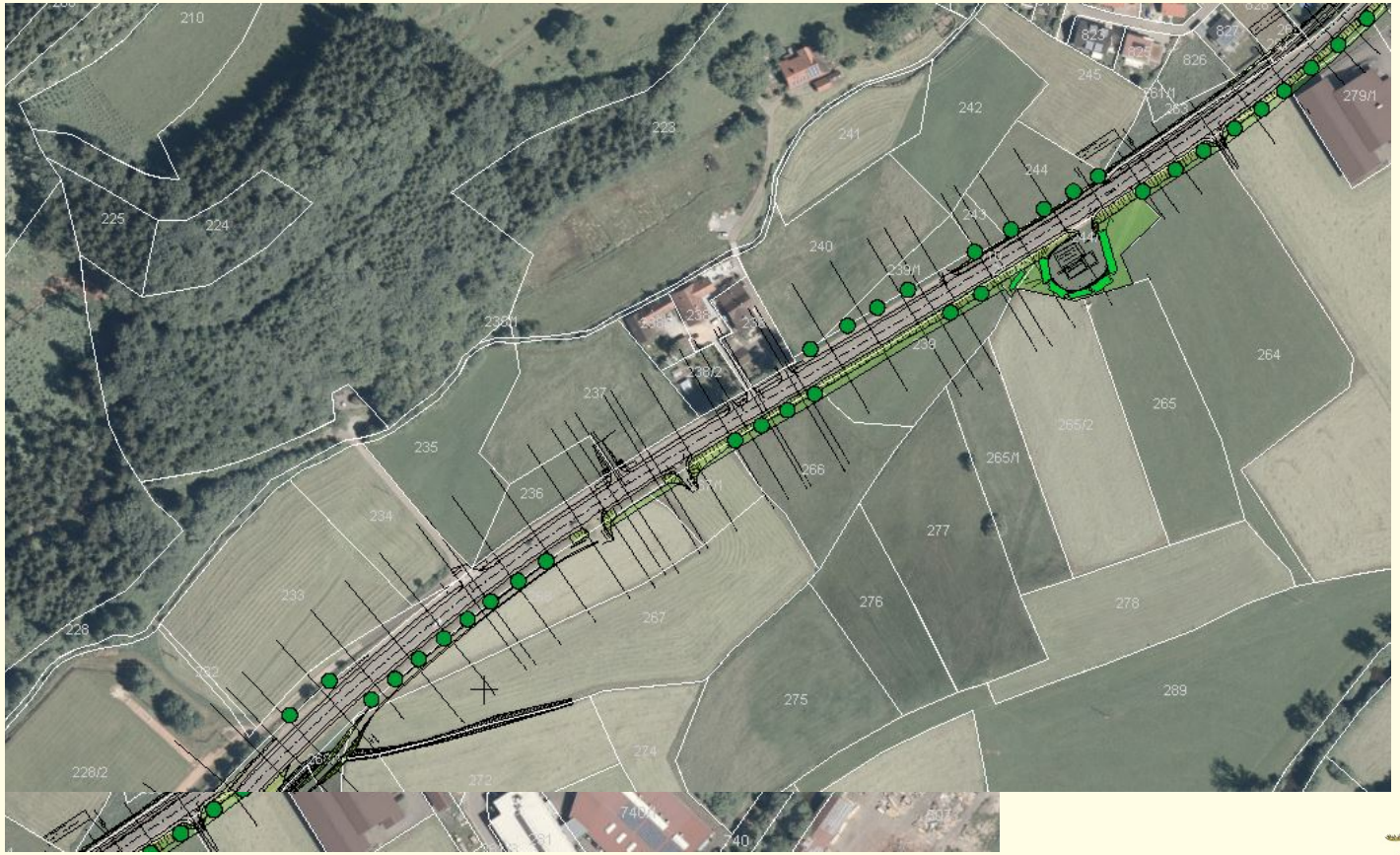
Ausgleichsmaßnahmen

- Wiederherstellung / naturschutzfachliche Aufwertung von Biotopbeständen
- Feuchte Senken
- Ansaat / Gehölzpflanzung
- Extensivierung
- Steinriegel
- Laichgewässer

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Ausgleichsmaßnahmen

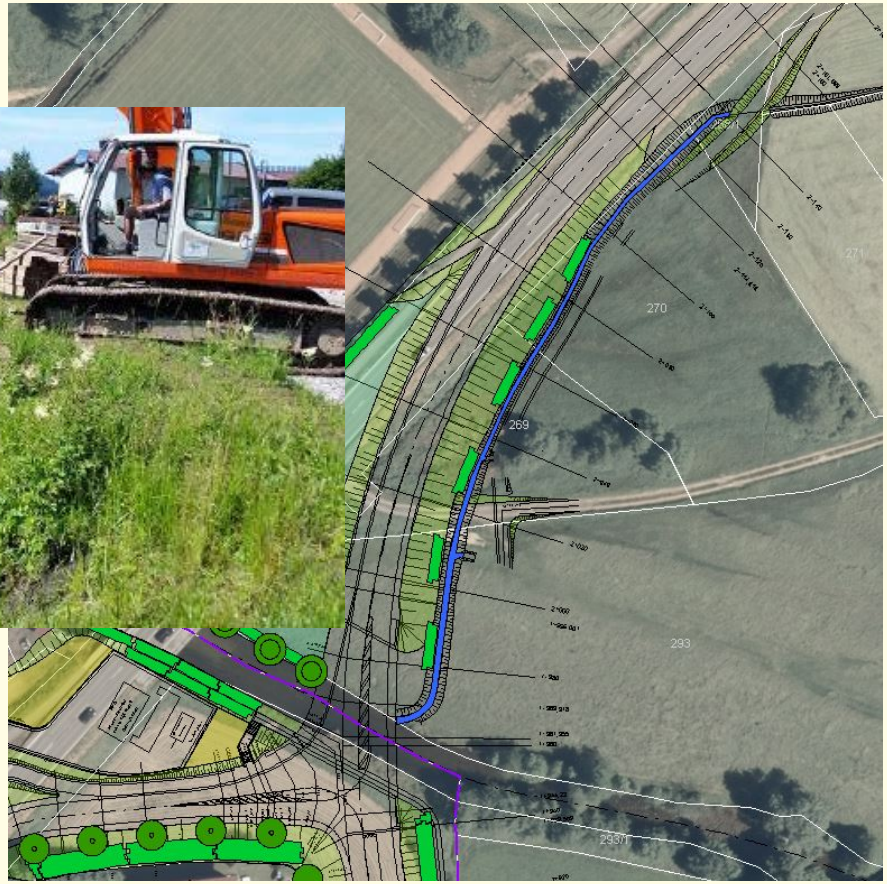
- Gestaltungsmaßnahmen



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Frohngrabenverlegung



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen

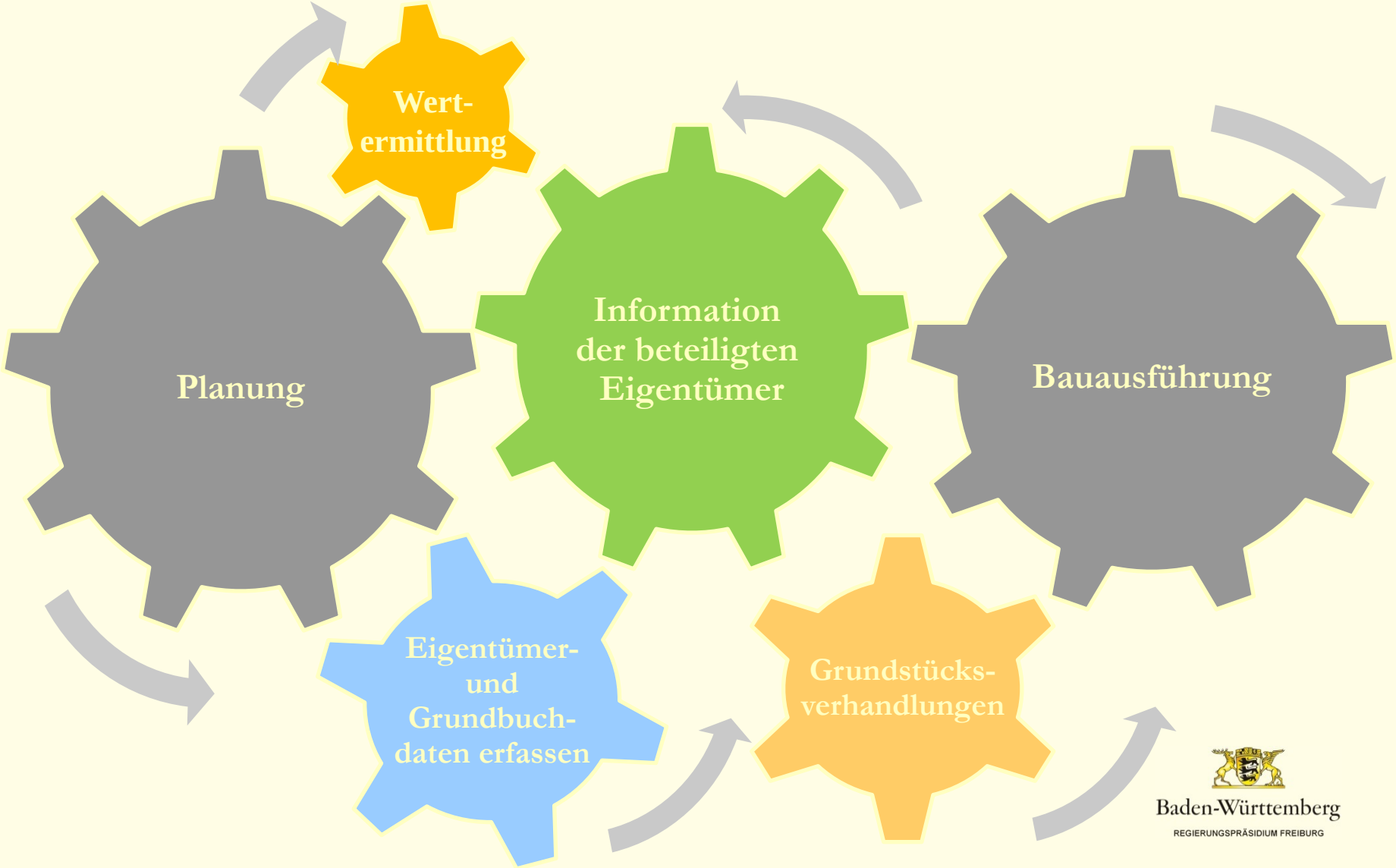
Maßnahmentyp	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Entsiegelung / Rekultivierung	0,3 ha	11 %
Straßenbegrünung/ Böschungsgestaltung	0,7 ha	25 %
Biotopaufwertung	1,4 ha	50 %
Flächenextensivierung	0,3 ha	11 %
Vorgezogener Ausgleich	0,1 ha	3 %
Gesamt	**2,8 ha**	**100 %**

Grunderwerb und Entschädigungen

Heike Strauss
Referat 41 - Grunderwerb
Regierungspräsidium Freiburg

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Ablauf



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Wertermittlung

- **Bodenwert** Verkehrswertgutachten durch den zuständigen Gutachterausschuss

  → Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

  → auf Grundlage der Kaufpreissammlung - **vorhandene Vergleichspreise**

  → unter Berücksichtigung der **Bodenpreisentwicklung** bis zum Wertermittlungsstichtag

Wertermittlung

- **Bestandswerte** Bäume, Sträucher, Zäune

- **landwirtschaftliche Nebenschäden**
  z.B. Aufwuchs, Nutzungsentgang

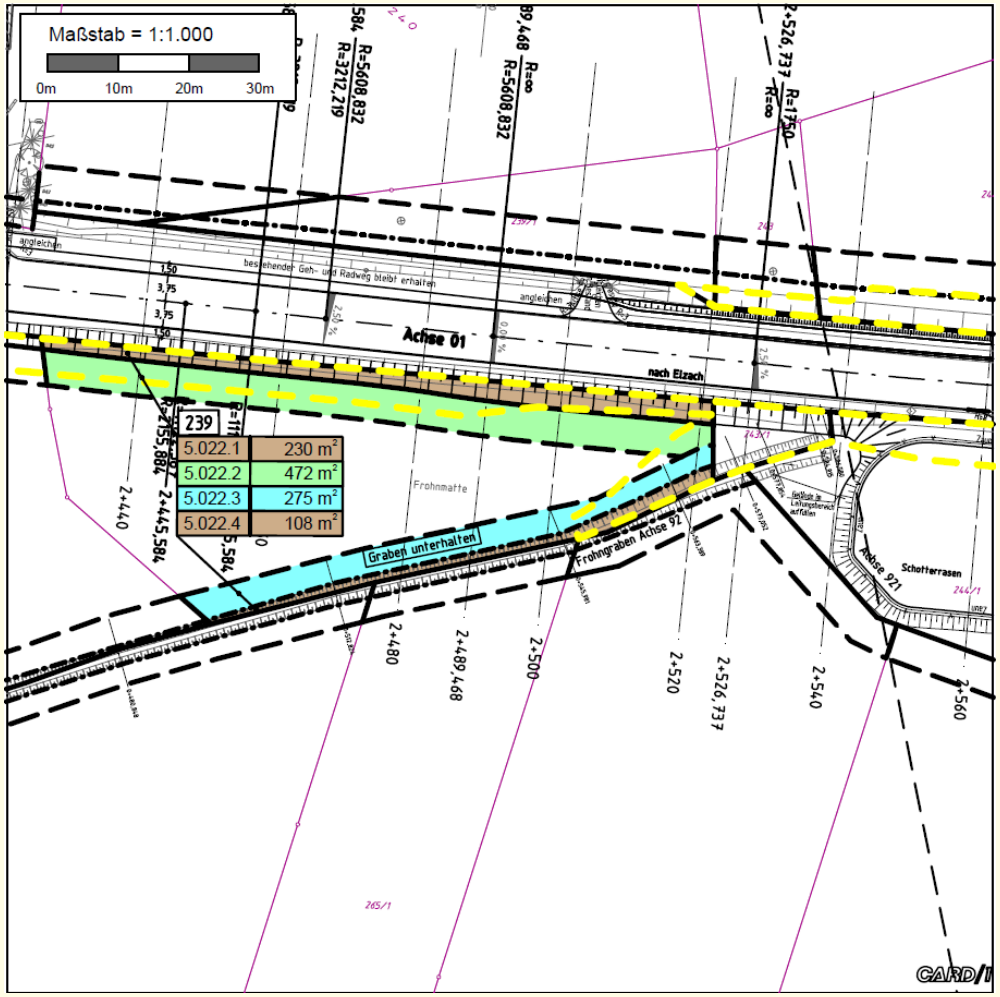
Inhalte des Anschreibens

- Konkretisierung der Bedarfsfläche
  - → Erwerbsfläche
  - → Fläche zur vorübergehenden Inanspruchnahme
  - → dauernd zu beschränkende Fläche

- Höhe und Zusammensetzung der Entschädigungszahlungen

- Ablauf der notariellen Beurkundung
  - → Vereinbarung/Vollmacht oder Bauerlaubnis

Bedarfsflächen



Vorübergehende Inanspruchnahme

Erwerbsfläche

Dauernd zu beschränkende Fläche

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Inhalte der Bauerlaubnis

bei **nur vorübergehender** Inanspruchnahme

- Konkretisierung der Bedarfsfläche
- Unwiderrufliche Erlaubnis, dass das Grundstück im Rahmen des Bauvorhabens in Anspruch genommen werden darf
- Übergabe zum Baubeginn
- Verpflichtung die Bauerlaubnis einem möglichen Rechtsnachfolger/ neuen Pächter aufzuerlegen

Az: 41.3928.2 B 294 Winden BA 2

Regierungspräsidium Freiburg
Referat 41
Heinrich-von-Stephan-Straße 25
79100 Freiburg i.Br.

Bauerlaubnis

Betreff: B 294 OU Winden, Bauabschnitt 2
hier: Grunderwerb auf der Gemarkung Oberwinden

Eigentümer:

Max Mustermann	Musterweg X	79297 Winden im Elztal

1. Ich gestatte hiermit unwiderruflich, unbedingt und unter Verzicht auf jedwede Kündigungsrechte der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg die Inanspruchnahme der nachfolgend genannten Bedarfsflächen für das im Betreff genannte Bauvorhaben.

Im beiliegenden Lageplan sind die Erwerbsflächen braun, die Flächen der vorübergehenden Inanspruchnahme grün gekennzeichnet.

Gemarkung	Band/Blatt	Flurstück Nr.	Größe m²	Erwerbsfläche ca. m²	vorübergehende Inanspruchnahme ca. m²
Oberwinden	49L	245/1	678	0	150

2. Sämtliche Entschädigungsansprüche werden vorbehalten.
3. Die Übergabe der Bedarfsflächen erfolgt zum Baubeginn.
4. Die Eigentümer verpflichten sich, die Bauerlaubnis ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger, bei einer Neuverpachtung, dem neuen Pächter, aufzuerlegen.
5. Das Grundstück/die Grundstücke ist/sind vermietet/verpachtet

☐ nein ☐ ja, an (Name und Anschrift des Mieters/Pächters)

.....

.....

6. Der Widmung und Verkehrsüberlassung wird hiermit zugestimmt.
7. Die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) nimmt die Erteilung der Bauerlaubnis an.

Inhalte der Vereinbarung

bei **dauerhafter** Inanspruchnahme

- Konkretisierung der Bedarfsfläche
- Unwiderrufliche Erlaubnis, dass die Bauarbeiten ausgeführt werden dürfen und der Besitz mit Baubeginn übergeht
- Fläche muss in geräumtem Zustand übergeben werden
- Aufwuchs wird vom Käufer entfernt
- Informationen zu einem eventuellen Pächter
- Angabe zur Kontoverbindung für Entschädigungszahlungen

Vereinbarung

zwischen
der Straßenbauverwaltung und dem Grundstückseigentümer

Max Mustermann, wohnhaft Musterweg 1, 79297 Winden im Elztal

Gemarkung/ Flur	Grundbuch Blatt	Flst. Nr.	Größe m²	Nutzungs-art	zu erwerbende Fläche ca. m²	Kaufpreis €/m²	vorübergehend benötigte Fläche ca. m²	**Gesamt-kaufpreis €**
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oberwinden	99L	245	5.432	Grünland	200	3,00	85	**600,00**

1. Der unterzeichnende Grundstückseigentümer ist bereit, das Eigentum an der in Spalte 6 bezeichneten, für o.g. Baumaßnahme benötigten Grundstücksflächen der Straßenbauverwaltung zu übertragen. Er erteilt **unwiderruflich die Erlaubnis, die Bauarbeiten sofort auszuführen und die dazu benötigten Flächen in Besitz zu nehmen**.
2. In dem notariell zu beurkundenden Kaufvertrag wird der in den Spalten 7 und 9 festgehaltene Kaufpreis vereinbart. Für die Schlussrechnung ist das Ergebnis der Vermessung entscheidend.
3. Der Kaufpreis wird binnen 6 Wochen nach Eingang der Kaufvertragsabschrift beim Regierungspräsidium Freiburg fällig. Bei einem Kaufpreis über 2.500,00 EUR beginnt diese Frist mit Eingang der Eintragungsbekanntmachung über die Auflassungsvormerkung beim Regierungspräsidium Freiburg. Voraussetzung für die Auszahlung des Kaufpreises ist darüber hinaus die Lastenfreiheit des in Anspruch genommenen Grundstücks.
   Der Kaufpreis wird vom Tage der Inanspruchnahme bis zum Auszahlungstag mit 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) jährlich verzinst.
   Die Zinsen werden erst nach Vorlage des Fortführungsnachweises mit der Schlussabrechnung über den Kaufpreis fällig. Durch die Verzinsung des Kaufpreises entfällt die Zahlung einer besonderen Nutzungs- bzw. Pachtentschädigung. Die erworbenen Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme vermessen und aufgelassen. Dabei festgestellte Überzahlungen sind ab Überschreitung der für die Rückzahlung gesetzten Frist wie der Kaufpreis zu verzinsen. Bis dahin sind sie zinslos.
4. Die verkauften Teilflächen sind in geräumtem Zustand zu übergeben. Der Aufwuchs wird vom Käufer entfernt und gesondert entschädigt. Bei verpachteten Flächen gelten zur Entschädigung die Regelungen des Abschnitts 7.
5. Die Kosten der Kaufvertragsbeurkundung und der Grundstücksvermessung trägt die Straßenbauverwaltung.
6. **Das Grundstück ist nicht verpachtet oder ggf. an:**

   Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse sind vom Verkäufer bezüglich des Kaufgegenstandes zum nächst zulässigen Zeitpunkt zu kündigen. Der Verkäufer befriedigt die sich hieraus ergebenden Ansprüche. Der Eigentümer erklärt sich einverstanden, dass die Auszahlung von Pachtaufhebungs- und Aufwuchsentschädigung direkt an den Pächter erfolgt, soweit diese dem Pächter zusteht.
7. Rechte gegen Dritte, die den o.a. Grundstücksanteil benutzen, gehen auf die Straßenbauverwaltung über.
8. **Bankverbindung:**

Kto Nr	BLZ	Bank

Inhalte der Vollmacht

- Bevollmächtigung eines Vertreters, den Eigentümer beim Abschluss eines Kaufvertrages zu vertreten
- Rechtskräftig durch **öffentliche Beglaubigung** der Unterschrift

Vollmacht zur Veräußerung von Grundstücken

Max Mustermann, wohnhaft Musterweg 1, 79297 Winden im Elztal

bevollmächtig hiermit Herrn Klaus Hämmerle, Bürgermeister der Gemeinde Winden im Elztal

oder eine/n Bedienstete/n des Regierungspräsidiums Freiburg oder des Notariats - je einzeln -

ihn/sie beim Abschluss eines Kaufvertrages für umseitig beschriebenes Grundstückseigentum Behörden und Privaten gegenüber in jeder Richtung zu vertreten. Namentlich ist der Bevollmächtigte befugt:

1. Den nach § 311 b BGB erforderlichen Kaufvertrag abzuschließen, die öffentliche Beurkundung des Vertrages zu beantragen und dabei mitzuwirken, Auflassungserklärungen abzugeben, die Eintragung des Käufers als Eigentümer in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen;
2. die Berichtigung des Grundbuches zu betreiben, diesbezügliche Erklärungen abzugeben und Anträge beim Grundbuchamt zu stellen, insbesondere die Zustimmung zur Löschung von Hypotheken im Sinne des § 27 der Grundbuchordnung zu erteilen;
3. nötigenfalls die Eintragung von Dienstbarkeiten, Reallasten und reallastartigen dinglichen Rechten zu bewilligen und zu beantragen;
4. die Eintragung von Vormerkungen (§ 883 BGB) zu bewilligen und zu beantragen;
5. Eintragungen und Löschungen jeder Art im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Die vorstehende Vollmacht erlischt durch den Tod des Vollmachtgebers nicht, sie gilt deshalb auch für die Erben. Der Bevollmächtigte wird ermächtigt, diese Vollmacht ggf. im ganzen oder nur teilweise auf einen Dritten zu übertragen. Vom Bevollmächtigten schon vorgenommene Rechtshandlungen werden genehmigt. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Ort, Datum

Unterschrift/en Grundstückseigentümer

Unterschriftsbeglaubigung

Die vorstehende Vollmacht ist heute in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet worden von der/n mir persönlich bekannten/durch amtlichen Lichtbildausweis ausgewiesenen

Die Unterschrift/en wird/werden als echt öffentlich beglaubigt.

Der Kaufvertrag

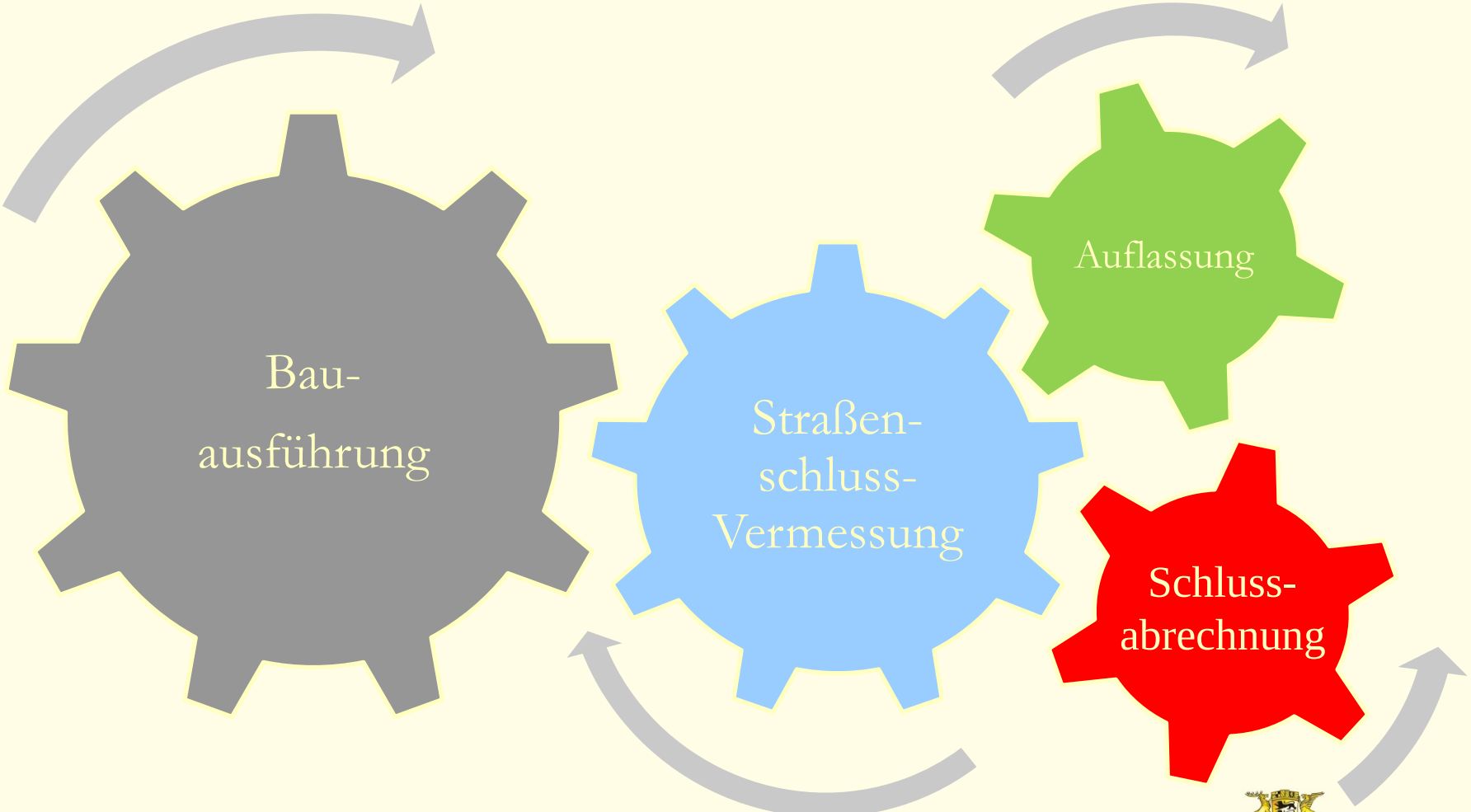
- Vorbereitung und Abschluss der Kaufverträge

  über die **ca.-Flächen**

- Nach notarieller Beglaubigung:

  Auszahlung des Kaufpreises

Ablauf



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Ihre Fragen

Regierungspräsidium Freiburg
Abt. Straßenwesen und Verkehr

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Ansprechpartner

- Grunderwerb: Heike Strauss, Ref. 41
- Planung Straße: Daniel Haberstroh, Ref. 47.1
- Planung Tunnel: Ulrich Frech, Ref. 43
- Landschaftsplanung: Ilona Holschbach, Ref. 44

- Öffnungszeiten Infocenter Bahnhof Oberwinden:

  i.d.R. Mittwoch 15-18 Uhr

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG