

## **Projekt Stuttgart 21**

- **Umgestaltung des Bahnknotens Stuttgart**
- **Ausbau- und Neubaustrecke Stuttgart – Augsburg  
Bereich Stuttgart – Wendlingen mit Flughafenbindung**

### **Planfeststellungsunterlagen**

PFA 1.6 b Abstellbahnhof Untertürkheim

## **Unterlage 9.1**

### **Erläuterungsbericht zum Grunderwerbsverzeichnis**

Vorhabensträger:

**DB Netz AG**  
vertreten durch

**DB Projekt Stuttgart – Ulm GmbH**  
Räppelstraße 17  
70191 Stuttgart

Bearbeitung:

**DB Engineering & Consulting GmbH**  
Mönchstraße 29  
70191 Stuttgart

Stuttgart, 11.12.2018

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Erläuterungen .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen.....</b>	<b>1</b>
1.1.1	Grundstücke, die für die Eisenbahnanlage benötigt werden.....	1
1.1.2	Grundstücke, die durch landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen in Anspruch genommen werden.....	2
1.1.3	Grundstücke, die für eine Ersatzrechtsbestellung wegen Eingriffen in Anlagen Dritter benötigt werden .....	3
<b>1.2</b>	<b>Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Beweissicherung.....</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>Grunderwerbsverzeichnis.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>Die Grunderwerbspläne .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Abkürzungen zum Grunderwerbsverzeichnis .....</b>	<b>6</b>

# 1 Erläuterungen

Durch das Bauvorhaben und die landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in eigentumsrechtliche Belange von Grundeigentümern und sonstigen Berechtigten eingegriffen. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen sind im einzelnen im Grunderwerbsverzeichnis getrennt nach der Art der Inanspruchnahme aufgeführt.

Der Vorhabenträger hat bereits vor der Verfahrenseinleitung einzelne für das Vorhaben benötigte Grundstücke erworben bzw. vertragliche Vereinbarungen zum Flächenerwerb abgeschlossen. Er beabsichtigt, auch während des laufenden Verfahrens weitere Grundstücke zu erwerben. Für diejenigen Flächen, bei denen ein einvernehmlicher Grunderwerb scheitert, wird eine Enteignung der jeweiligen Grundeigentümer und ggf. der Nebenberechtigten erforderlich. Sie ist notwendig und gerechtfertigt. Die Rechtfertigung ergibt sich aus den Regelungen des § 22 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i. V. m. § 18 (1) AEG bzw. ist eine unmittelbare Folge des Art. 14 (2) Grundgesetz.

## 1.1 Dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen

### 1.1.1 Grundstücke, die für die Eisenbahnanlage benötigt werden

#### a) Grundstücke stehen in fremdem Eigentum

Die für den Bau der Trasse und baulicher Nebenanlagen (Bahnbetriebsanlagen) benötigten Grundstücke sind im Grunderwerbsverzeichnis dargestellt. Die Inanspruchnahme dieser Flächen findet in der Regel in einem solchen Umfang statt, der es für den Vorhabenträger notwendig macht, die vollständige und jederzeitige Verfügungsbefugnis über die Flächen innezuhaben. Es ist daher der Übergang des bisherigen Grundstückseigentums auf den Vorhabenträger vorgesehen.

Wenn bei lediglich teilweiser Inanspruchnahme die jeweiligen Grundstücke in einem Umfang in Anspruch genommen werden, der eine Nutzung durch den Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll erscheinen lässt, so kann auf Antrag des Eigentümers eine Vollenteignung in Betracht kommen.

Zur Sicherung von Bahnanlagen wird es erforderlich sein, die Strecke begleitende Aufwuchsbeschränkungen für Bäume und Sträucher vorzusehen. Diese werden durch Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gesichert (dingliche Sicherung). Darüber hinaus sind zur Anlage von Flächen für Sicherungseinrichtungen (z.B. Rettungsplätze, Hubschrauberlandeplätze) ebenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Vorhabenträgers einzutragen.

In Einzelfällen ist es bei sehr nahe an Gebäuden liegenden Grundstücken erforderlich, die Nutzung von privaten Flächen (ggf. auch durch Maßnahmen am Gebäude) aus Sicherheitsgründen zu beschränken. Diese werden ebenfalls durch Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gesichert (dingliche Sicherung).

## **b) Am Grundstück bestehen Nutzungsrechte**

Vermietete oder verpachtete Grundstücke und Räumlichkeiten, bei denen das Miet- bzw. Pachtrecht bei Verwirklichung des beantragten Vorhabens nicht aufrechterhalten werden kann, sind im Grunderwerbsverzeichnis nicht gesondert dargestellt. Die Betroffenheit etwaiger Nutzungsrechte ergibt sich aus der Inanspruchnahme des jeweiligen Grundeigentums, wie sie aus dem Grunderwerbsplan und -verzeichnis ersichtlich wird. Der Vorhabenträger wird sich um eine einvernehmliche Lösung bemühen. Kommt eine solche Regelung mit dem Besitzer jedoch nicht zustande, so ist der Entzug des Besitzrechts notwendig.

## **c) Das Grundstück ist dinglich belastet**

Soweit an Grundstücken im Grundbuch (Abteilung II) dingliche Rechte bestellt sind und das Recht bei Verwirklichung des beantragten Vorhabens nicht oder nicht vollständig aufrechterhalten werden kann, ist die Zulässigkeit der Löschung der Dienstbarkeit festzustellen.

Soweit im Grundbuch (Abteilung III) Grundpfandrechte (Hypotheken und Grundschulden) eingetragen sind, werden diese im Rahmen eines Eigentumsübergangs nicht aufrechterhalten. Die dinglichen Berechtigungen werden bei Nachweis der Berechtigung in Höhe des Grundstückswertes abgelöst. Darüber hinausgehende Grundpfandrechte können eingezogen und zur Löschung beantragt werden.

### **1.1.2 Grundstücke, die durch landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen in Anspruch genommen werden**

Das beantragte Vorhaben hat unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG notwendig machen. Die Einzelheiten sind in der landschaftspflegerischen Begleitplanung (siehe hierzu Unterlage 16) dargestellt. Danach ist die Inanspruchnahme verschiedener Flächen, die in Fremdeigentum stehen, zur Durchführung von landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen notwendig.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Flächen zu erwerben oder mit den jeweiligen Eigentümern Verträge zur langfristigen Nutzung abzuschließen. Sollten einvernehmliche Regelungen mit den Eigentümern scheitern, ist eine Voll- oder Teilenteignung in Form des Eigentumsübergangs oder der dinglichen Belastung unvermeidbar.

Eine Enteignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zulässig. Der Vorhabenträger ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG bei unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft verpflichtet, einen Ausgleich an anderer Stelle zu schaffen. Die Kompensationsmaßnahmen sind folglich zur Ausführung des Bauvorhabens notwendig i. S. d. § 22 AEG (BVerwG, Urt. v. 21.12.1995 - 11 VR 6/95 -, NVwZ 1996, S. 896 [899]).

Ein vollständiger Eigentumswechsel ist zur Verwirklichung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen nur ausnahmsweise erforderlich. In der Regel genügt es, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Vorhabenträgers im Grundbuch einzutragen. Der Grundstückseigentümer wird regelmäßig nicht vollständig von der Nutzung seines Grundstücks ausgeschlossen.

Wenn das Grundstück allerdings in einem Umfang in Anspruch genommen wird, der eine Nutzung durch den Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll erscheinen lässt, so kann auf Antrag des Eigentümers ein Vollerwerb in Betracht kommen.

### **1.1.3 Grundstücke, die für eine Ersatzrechtsbestellung wegen Eingriffen in Anlagen Dritter benötigt werden**

Durch den Bau der Trasse wird die Umverlegung von Leitungen, insbesondere einzelner Versorgungs- bzw. Kommunikationsunternehmen erforderlich. Zu Lasten des Grundstückseigentümers ist daher eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen, durch die die Nutzung des Grundstücks gesichert wird.

Für notwendige Folgemaßnahmen, für die eine dingliche Sicherung nicht ausreicht (insbesondere Straßen und Wege), erwirbt der Vorhabenträger Grundstücke für Dritte.

Die Betroffenheiten ergeben sich aus dem Grunderwerbsplan und -verzeichnis.

## **1.2 Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen**

Zur Durchführung des beantragten Vorhabens müssen Flächen zeitweise in Anspruch genommen werden. Betroffen sind dabei Grundstücke, die temporär in unterschiedlicher Weise, z.B. als Bauflächen, als Baustelleneinrichtungsflächen, als Flächen für Injektionsanker zur Sicherung von Bauzuständen, als Flächen für Infiltrationsbrunnen oder als Transportwege benötigt werden.

Eine vorübergehende Inanspruchnahme von Grundstücken kann darüber hinaus zur Durchführung von landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen, die sich im Einzelnen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan (vgl. Unterlage 16) ergeben, notwendig werden.

Der Vorhabenträger wird sich bemühen, Nutzungsverträge mit den Grundstückseigentümern abzuschließen. Sollten einvernehmliche Regelungen nicht zustande kommen, so ist eine vorübergehende Außerbesitzsetzung der Eigentümer und/oder Pächter oder Mieter erforderlich.

## **1.3 Beweissicherung**

Im PFA 1.6 b ergibt sich das Erfordernis der Beweissicherungsgrenzen nicht, weil durch die Maßnahmen keine Schäden an Gebäuden und baulichen Anlagen zu erwarten sind.

## 1.4 Grunderwerbsverzeichnis

Bei der Nummerierung der Flurstücke in den Grunderwerbsplänen wird mit einer 5-stelligen Nummer gearbeitet. Die erste Ziffer gibt den Planfeststellungsabschnitt an, nach dem Punkt steht der Kennbuchstabe b für den Planfeststellungsabschnitt 1.6 b sowie die laufende Nummer der Flurstücke. Die trassennahen Grundstücke sind in der Regel von Nord nach Süd durchnummeriert. Die Aufteilung der Grunderwerbsnummern erfolgt nach Gemarkung.

Der Planfeststellungsabschnitt 1.6b wird mit folgenden 100er- Nummern klassifiziert:

- Bad Cannstatt: „6.b100“ - „6.b199“
- Untertürkheim: „6.b200“ - „6.b299“
- Zuffenhausen: „6.b300“ - „6.b399“
- Münster: „6.b400“ - „6.b499“
- Mühlhausen: „6.b500“ - „6.b599“

Mehrfachnennungen der laufenden Nummern der Grundstücke resultieren aus der Lage der Grundstücke über mehrere Blattschnitte hinweg.

## 1.5 Die Grunderwerbspläne

### Zu erwerbende Grundflächen:

Die erforderlichen Flächen zur Erstellung der Bahnanlagen, der zugehörigen Bauwerke für deren Betrieb und der Folgemaßnahmen sind zum Erwerb bestimmt. Die betreffenden Flächen sind in den Grunderwerbsplänen rot dargestellt.

### Vorübergehende Inanspruchnahme von Grundflächen während der Bauzeit:

Während der Bauzeit ist es erforderlich, private Flächen zu nutzen, bzw. Flächen für Arbeitsstreifen entlang der Strecke sowie für die Baustellenumfahrungen, Baustellenzufahrten und Baustelleneinrichtungen vorübergehend zu beanspruchen. Die vorübergehend beanspruchten Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme in den Urzustand zurückgeführt. Die betreffenden Flächen sind im Grunderwerbsplan mittels roten, zum Nordpfeil rechtwinklig angeordneten Schraffuren eingezeichnet. Mit den Wegeunterhaltungspflichtigen werden bezüglich der Modalitäten der Mitbenutzung der Wege während der Bauzeit privatrechtliche Regelungen getroffen.

---

**Dinglich belastete Grundflächen:**

Durch Eintragung in das Grundbuch sind dinglich zu sichern:

1. Das Recht, den Aufwuchs im Streckenbereich zu beschränken. Zur Sicherung einer ungefährdeten Durchführung des Bahnbetriebs ist sicherzustellen, dass aus anliegenden Nachbarflächen für den Bahnbetrieb keine Gefahr, z. B. durch umfallende Bäume, entstehen kann.
2. Das Recht, Privatwege und private Flächen zum Zwecke der Überwachung und Instandhaltung der Bahnanlagen dauerhaft mitzubedenutzen.
3. Das Recht, private Flächen zum Zwecke naturschutzrechtlicher Maßnahmen (Minimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu bepflanzen.
4. Das Recht, Grundstücke mit einer Brücke einschließlich Zubehör zu überspannen, Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und in neuer Lage zu belassen und diese Grundstücke für Erhaltungs- und Überwachungsarbeiten mitzubedenutzen und zu befahren.
5. Das Recht, Grundstücke für Rettungseinrichtungen zu nutzen.

Neben der öffentlich-rechtlichen Sicherung werden mit den Eigentümern bzw. Unterhaltungspflichtigen besondere privatrechtliche Regelungen getroffen, in denen u. a. auch Entschädigungsfragen geregelt werden.

Die durch die Baumaßnahme dinglich zu belastenden Flächen sind in den Grunderwerbsplänen als rote, parallel zum Nordpfeil angeordnete Schraffuren dargestellt.

## 2 Abkürzungen zum Grunderwerbsverzeichnis

Nutzungsart	Langtext	Nutzungsart	Langtext
GFÖ	Gebäude- und Freifläche Öffentliche Zwecke	Erwerb	
GFW	Gebäude- und Freifläche Wohnen	EAE	Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
GFHW	Gebäude- und Freifläche Handel	ED	Deponie
GFGI	Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie	EDR	für Dritte
GFV	Gebäude- und Freifläche zu Versorgungsanlagen	ET	Technische Anlage (Bahn)
GFEs	Gebäude- und Freifläche zu Entsorgungsanlagen		
GFLF	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	Vorübergehende Grundstücksin- anspruchnahme:	
GFE	Gebäude- und Freifläche Erholung	VG	vorübergehende Grundstücksinanspruchnahme
Bpl	Bauplatz	VGO	vorübergehende oberirdische Inanspruchnahme
AbI	Betriebsfläche Abbauand	VGU	vorübergehende unterirdische Inanspruchnahme
Hal	Betriebsfläche Halde		
Lpl	Betriebsfläche Lagerplatz	Dingliche Sicherung:	
BfEs	Betriebsfläche Entsorgungsanlage	DAE	Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
Spo	Sportfläche	DD	Deponie
AnI	Grünanlage	DDR	für Dritte
Cp	Campingplatz	DG	Einschränkung für Geländeänderung und Tunnel mit 20 m Überdeckung
S	Straße	DR	für Rodung und Wiederaufforstung
Weg	Weg	DT	Technische Anlage
PI	Platz	DW	Einschränkung der Wassergewinnung
Parkplatz	Parkplatz	DWR	Wegerecht
Bgl	Bahngelände		
Fpl	Flugplatz	Sonstige	
Hfn	Schiffsverkehr	VN	Veränderungsnachweis
A	Ackerland		
Gr	Grünland		
G	Gartenland	Nutzungsart	Langtext
Wg	Weingarten	Bach	Bach
Mo	Moor	WaG	Graben
Hei	Heide	See	See
Br	Brachland	WaA	Altwasser
LH	Laubwald	WaT	Teich
NH	Nadelwald	WaSu	Sumpf
LNH	Mischwald	Üb	Übungsgelände
OLB	Offenlandbiotop	Sfl	Schutzfläche
Geh	Gehölz	Hist	Historische Anlage
Fluß	Fluß	Fhf	Friedhof
WaK	Kanal	U	Inland
WaH	Hafen		