

Unterlage 9.1

Erläuterungsbericht zum Grunderwerbsverzeichnis

Projekt Stuttgart 21

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

Planfeststellungsunterlagen

PFA 1.6 b Abstellbahnhof Untertürkheim

Unterlage 9.1.4

Erläuterungsbericht zum Grunderwerbsverzeichnis

Vorhabensträger:

DB Netz AG
vertreten durch

DB Projekt Stuttgart – Ulm GmbH
Räpplenstraße 17
70191 Stuttgart

Bearbeitung:

DB Engineering & Consulting GmbH
Mönchstraße 29
70191 Stuttgart

Stuttgart, ~~11.12.2018~~
~~15.05.2020~~ 28.01.2021

1. Änderung im Verfahren „Ersatzflächen Panoramabahn“
2. Änderung im Verfahren „Anpassungen Dole 3 u. 4, Zufahrt in den Abstellbahnhof und Grunderwerb“

Inhalt

| | | |
|------------|---|----------|
| 1 | Erläuterungen..... | 1 |
| 1.1 | Dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen..... | 1 |
| 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 |
| 1.2 | Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen | 3 |
| 1.3 | Beweissicherung..... | 3 |
| 1.4 | Grunderwerbsverzeichnis..... | 4 |
| 1.5 | Die Grunderwerbspläne | 4 |
| 2 | Abkürzungen zum Grunderwerbsverzeichnis | 6 |

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“
- Stuttgart „6.b600“ - „6.b699“

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 mitzubenutzen.
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 mitzubenutzen und zu befahren.
5. Das Recht, Grundstücke für Rettungseinrichtungen zu nutzen.
6. Das Recht, Eidechsenhabitate herzustellen und vorzuhalten.

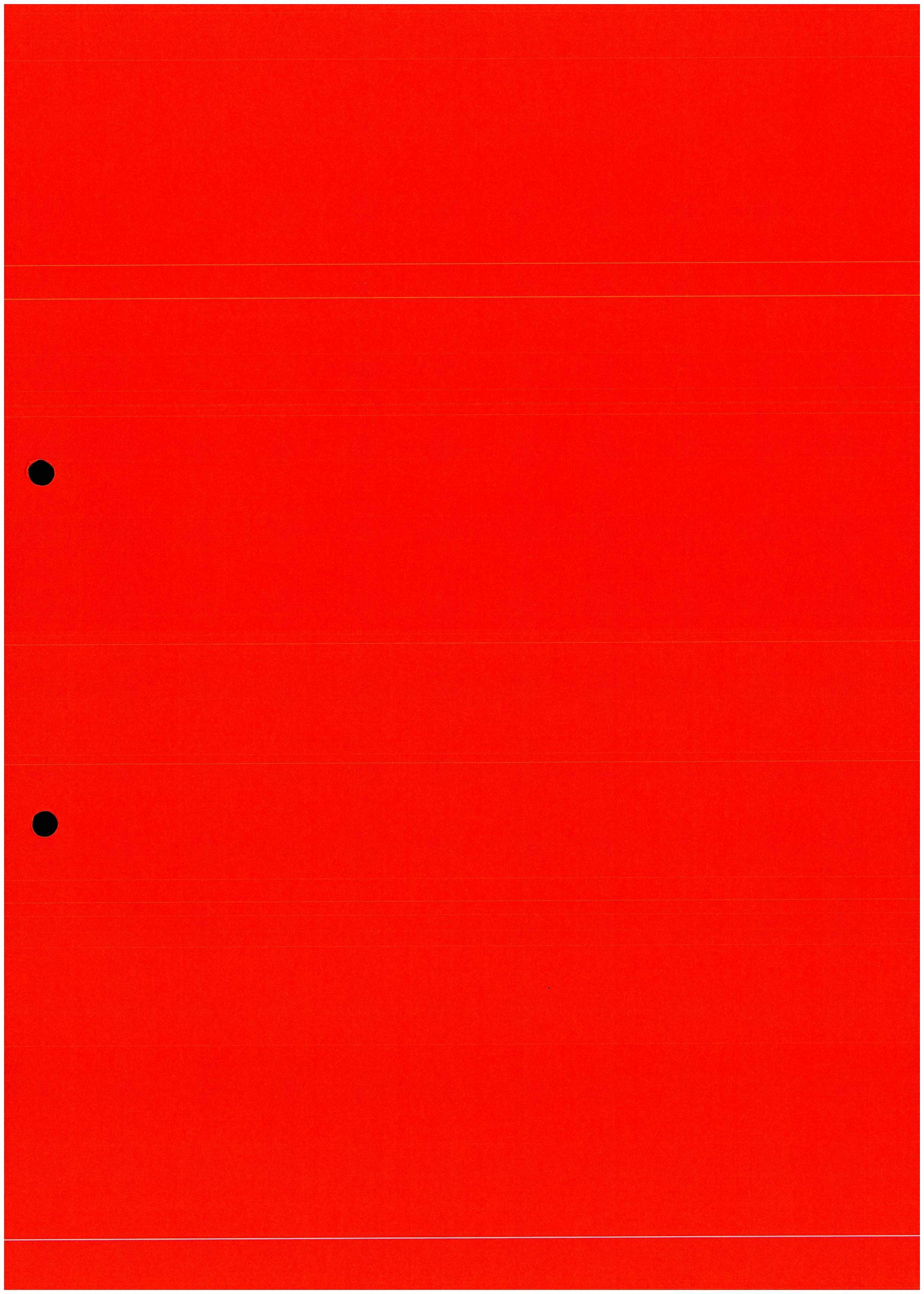
Neben der öffentlich-rechtlichen Sicherung werden mit den Eigentümern bzw. Unterhaltungspflichtigen besondere privatrechtliche Regelungen getroffen, in denen u. a. auch Entschädigungsfragen geregelt werden.

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

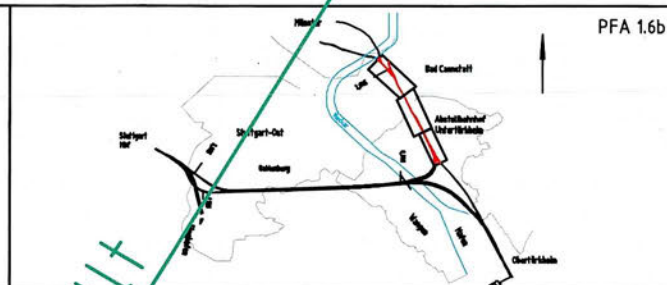
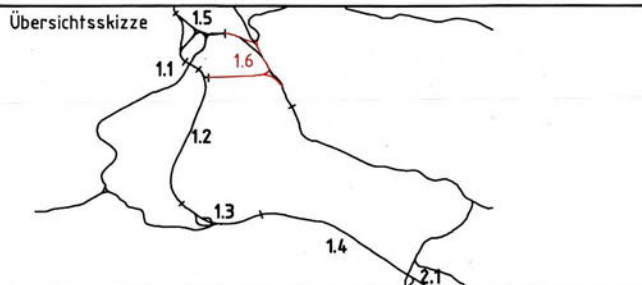
~~Die für die Umsiedlung der Mauereidechsen dinglich zu sichernden Flächen sind in den Grunderwerbsunterlagen in rot markiert, insofern sie schon Bestandteil der Antragsunterlagen während der Offenlage waren. Die im Zuge der Planänderung „Panoramabahn“ hinzugekommenen dinglich zu belastenden Flächen sind in den Grunderwerbsunterlagen in blau markiert.~~

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 Grundstücksinans- spruchnahme: | |
| GFE | Gebäude- und Freifläche Erholung | VG | vorübergehende Grundstücksinanspruchnahme |
| Bpl | Bauplatz | VGO | vorübergehende oberirdische Inanspruchnahme |
| Abl | Betriebsfläche Abbauland | VGU | vorübergehende unterirdische Inanspruchnahme |
| Hal | Betriebsfläche Halde | | |
| Lpl | Betriebsfläche Lagerplatz | Dingliche Sicherung: | |
| BfEs | Betriebsfläche Entsorgungsanlage | DAE | Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme |
| Spo | Sportfläche | DD | Deponie |
| Anl | 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 |
| Pl | 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 | Unland |
| WaH | Hafen | | |



Genehmigungsvermerk Eisenbahn-Bundesamt



| | | |
|-------|---|---------------|
| b | Ausgangsverfahren: 2. Änderung im Verfahren "Anpassungen F... Zufahrt i.d. Abstellbahnhof, Grunderwerb" | 28.01.2021 |
| a | Ausgangsverfahren: 1. Änderung im Verfahren "Ersatzfläch... amabahn" | 15.05.2020 |
| Index | Änderungen bzw. Ergänzungen | Planungsstand |

Genehmigungsplanung: Unterlage für eine Entscheidung nach § 18 AEG

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----|--------------|---|----------------|---|----------------------------|---|-------------|---|--------|---|-------|---|------------|---|-------|---|---|---|---|---|
| Geographische Codierung | | Blattschnitt | | Blattcodierung | | Organisatorische Codierung | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.6 | 1.6 | b | 0 | 0 | 4 | 8 | 6 | R | - | - | P | L | v | e | - | V | K | O | G | b | b |
| PFA Bauabschnitt Blattschnitt | | Streckennr. | | Bezirk | | Phase | | Planzeichen | | Gewerk | | Ebene | | Planinhalt | | Index | | | | | |

| Vorhabenträger: DB NETZE DB Netz AG Presselstraße 17 70191 Stuttgart Datum 15.05.2020 Unterschrift | | Planzeichen Nr.: Projekt-Nr.: S000061 <table border="1"> <tr> <th>Datum</th> <th>Name</th> </tr> <tr> <td>gez. 05/20</td> <td>CGL</td> </tr> <tr> <td>bearb. 05/20</td> <td>BAR</td> </tr> <tr> <td>gepr. 05/20</td> <td>AAN</td> </tr> </table> | | Datum | Name | gez. 05/20 | CGL | bearb. 05/20 | BAR | gepr. 05/20 | AAN |
|---|------|--|--|-------|------|------------|-----|--------------|-----|-------------|-----|
| Datum | Name | | | | | | | | | | |
| gez. 05/20 | CGL | | | | | | | | | | |
| bearb. 05/20 | BAR | | | | | | | | | | |
| gepr. 05/20 | AAN | | | | | | | | | | |
| Vertreter des Vorhabenträgers: DB DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH Röpplstraße 17 70191 Stuttgart Datum 15.05.2020 Unterschrift | | Planverfasser: DB DB Engineering & Consulting GmbH Region Deutschland Südwest Mönchstraße 29 70191 Stuttgart Datum 15.05.2020 i.V. Unterschrift | | | | | | | | | |
| | | Höhenystem: NN-Höhen DHHN 12 Koordinatensystem: LS BW (GK) Ursprungsplan: — Blattgröße: 420x1540 Maßstab: 1 : 5000 | | | | | | | | | |

Vorhaben: **Umgestaltung des Bahnknotens Stuttgart**
 ABS/NBS Stuttgart - Augsburg, Bereich Stuttgart - Wendlingen
 Planfeststellungsabschnitt 1.6b Abstellbahnhof Untertürkheim



Planart: Lageplan
 Planinhalt: **Abstellbahnhof Untertürkheim**
 Übersichtslageplan Grunderwerb
 Panoramabahn