



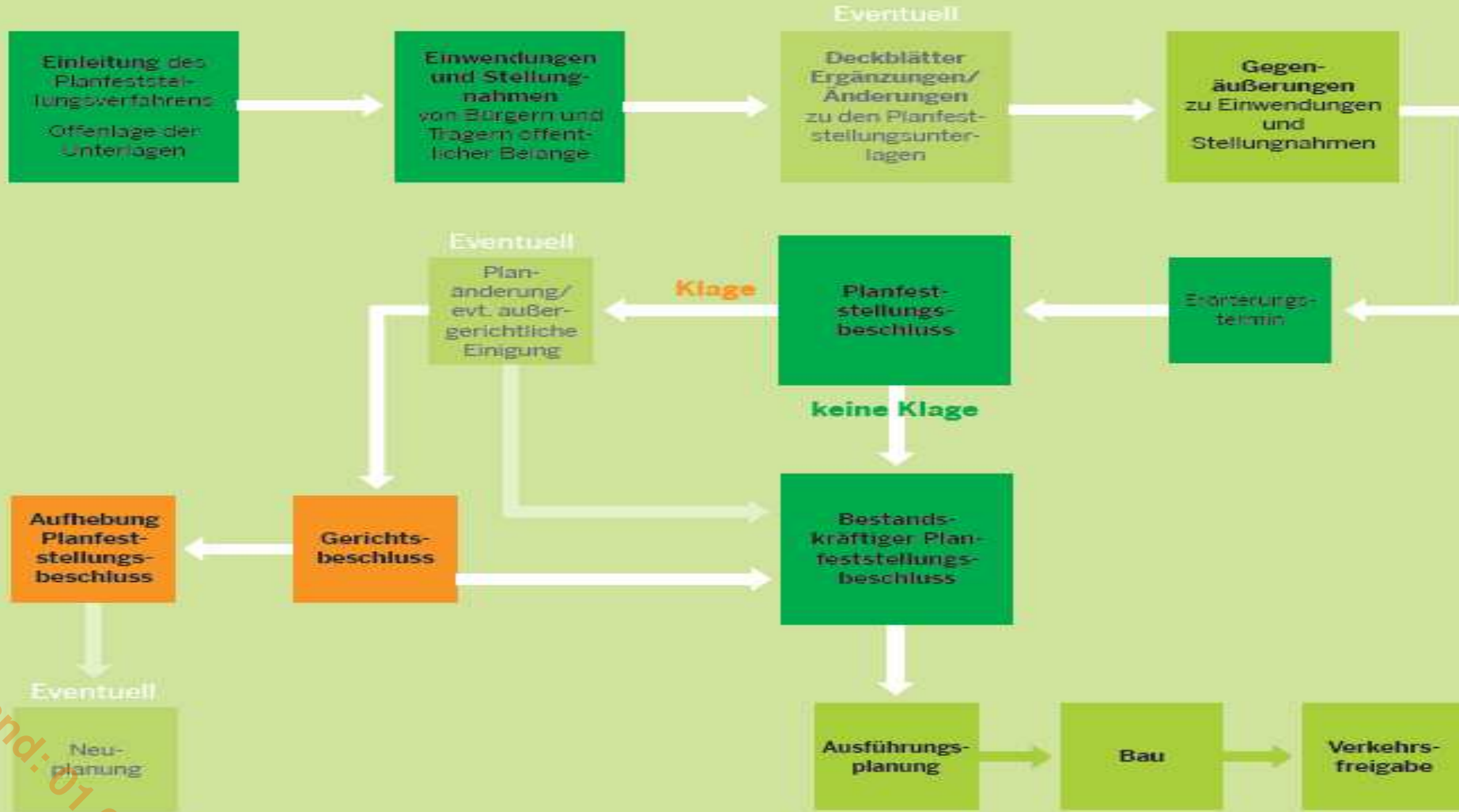
Straßen.NRW

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Ausbau der B480 Raumland - Bad Berleburg Grunderwerb

Stand: 01.06.21

Ablauf formelles Verfahren Planfeststellungsverfahren



Stand: 01.06.21

Zuständigkeit
■ Straßen.NRW
 ■ Bezirksregierung
 ■ Gericht

Vor dem Straßenbau steht der Grunderwerb

- Der Flächenbedarf eines Straßenbauvorhabens wird im Rahmen der Planung ermittelt.
- Alle betroffenen Grundstücke sowie Art und Umfang ihrer Inanspruchnahme werden im **Grunderwerbsverzeichnis** aufgelistet und im **Grunderwerbsplan** zeichnerisch dargestellt.
- Diese Arten der Inanspruchnahme sind möglich:
 1. Ein **Erwerb** von Grund und Boden, z. B. für die Fahrbahflächen oder Lärmschutzanlagen.
 2. Eine **dauernde Nutzungsbeschränkung** von Grundflächen durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch, z. B. für Zuwegungen, Entwässerungsleitungen, Fernmeldekabel oder für begleitende Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes.
 3. Eine **vorübergehende Inanspruchnahme** von Grundflächen für die Dauer der Bauarbeiten, z. B. als Arbeitsraum, Baustraßen oder Lagerflächen.



Stand: 01.06.21

Zeitpunkt und Umfang des Grunderwerbs

- Die betroffenen Eigentümer und Nebenberechtigten (z. B. Pächter) sollen die ihnen zustehenden Entschädigungen vor Beginn der Bauarbeiten erhalten.
 - Die Aufnahme der Verhandlungen setzt voraus, dass
 1. die Planung und Linienführung **hinreichend konkret** ist, so dass sich der Erwerb von Grundflächen auf das für das Straßenbauvorhaben **notwendige Maß** erstreckt,
 2. die erforderlichen **Haushaltsmittel** zur Verfügung stehen,
 3. der **Baubeginn absehbar** ist und innerhalb eines angemessenen Zeitraumes erfolgt.
- Den Wünschen der Betroffenen hinsichtlich Ort und Zeit der Verhandlungstermine wird nach Möglichkeit entsprochen. Auch ein schriftliches Entschädigungsangebot kann erstellt werden.

Wertermittlung und Entschädigung

- Die Entschädigung bemisst sich nach dem **Verkehrswert** (Marktwert) der Grundstücke.
- Mit der Wertermittlung werden **Sachverständige** beauftragt.
- Ziel ist es immer, zu einer angemessenen Entschädigung und einer einvernehmlichen Regelung zu gelangen.
- Bei gütlicher Einigung wird ein **notarieller Grundstückskaufvertrag** abgeschlossen, der die zu leistende Entschädigung (Kaufpreis) abschließend regelt.
- Über Entschädigungen für Dienstbarkeiten und vorübergehende Inanspruchnahmen oder zur Regelung der Ansprüche von Nebenberechtigten (z. B. Pächter) können schriftliche **Vereinbarungen** abgeschlossen werden.

Stand: 01.06.21

Sonderfall Bauerlaubnis

- Bereits vor Abschluss des Kaufvertrages können sich Straßenbauverwaltung und Eigentümer auf einen **Bauerlaubnisvertrag** einigen.
- Auf diese Weise wird zunächst nur die **Besitzüberlassung** der benötigten Fläche geregelt, während das Eigentum noch beim Eigentümer verbleibt.
- Alle **Entschädigungsansprüche** des Eigentümers bleiben dann vorbehalten. Es gehen **keine Entschädigungsansprüche verloren**.
- Auf diese Weise kann die Straße gebaut werden, auch wenn Fragen zum Eigentumswechsel und zur Entschädigung noch nicht abschließend geklärt sind.



Stand: 01.06.21

Wenn es einmal keine Einigung gibt...

- Kommt ausnahmsweise kein Kauf- oder Bauerlaubnisvertrag zustande, so kann die Enteignungsbehörde (Bezirksregierung) den Straßenbaulastträger auf dessen Antrag vorzeitig in den Besitz einweisen (**vorzeitige Besitzeinweisung**).
- Voraussetzungen für ein Besitzeinweisungsverfahren sind, dass ein vollziehbarer **Planfeststellungsbeschluss** vorliegt und ein **sofortiger Baubeginn** geboten ist.
 - Wenn auch alle Bemühungen zur **Beschaffung von Eigentum oder Rechten** für die Straßenbauverwaltung ergebnislos bleiben und **keine einvernehmliche Entschädigungsregelung** mit dem Eigentümer oder dem Nebenberechtigten (z. B. Pächter) erreicht werden kann, sieht das Gesetz die Möglichkeit der **Enteignung** vor.
- Die Enteignungsbehörde hat den Auftrag, auf eine **gütliche Einigung** auch im Enteignungsverfahren hinzuwirken. In den meisten Fällen gelingt dies.
- Ist im Einzelfall dennoch ein Enteignungsbeschluss erforderlich, so wird darin auch über die dem Betroffenen zustehende **Enteignungsentschädigung** entschieden.
- Gegen den Enteignungsbeschluss steht der Rechtsweg offen.

Stand: 01.06.21