

# Was muss ich akzeptieren?

Die Kommunen geben mit vollen Händen Geld für Verkehrsprojekte aus. Wie Sie Ihre Rechte als Eigentümer wahren, zeigen Volker Henties, Thorsten Giehler und Jan-Christoph Friedrichs.

**S**obald Sie von einem Planfeststellungs- und Flurbereinigungsverfahren betroffen sind, geht es um einen Eingriff in Ihr Eigentum. Dann heißt es, wachsam zu sein und auf die Wahrung der eigenen Interessen zu achten. Zahlreiche Fragen beschäftigen die betroffenen Landwirte, deren Flächen durch Verkehrsprojekte beschnitten werden. Was genau wird passieren? Welche Flächen sind betroffen und wie sieht es mit den Zugewegungen und dem neuen Zuschnitt der Flächen aus? Bekomme ich adäquaten Ersatz oder gegebenenfalls nur eine Abfindung? Und wie kann ich mich wehren, wenn meine Interessen nur unzureichend gewürdigt werden?

Planfeststellungs- und Flurbereinigungsverfahren sind insgesamt sehr komplex, und leider gibt es in der Praxis immer wieder große Unzufriedenheit unter den Betroffenen. Daher soll Ihnen der Ablauf der beiden Verfahren kurz erläutert und mögliche »Fallstricke«, die lauern könnten, aufgezeigt werden.

**Das Planfeststellungsverfahren ist ein besonderes Verwaltungsverfahren**, durch das Infrastrukturvorhaben sowie andere Großvorhaben genehmigt werden. Planfeststellungspflichtig sind z. B. Bundesstraßen oder Bundesautobahnen, Eisenbahntrassen, oder Luftverkehrsanlagen. Derzeit laufen alleine in Niedersachsen etwa 40 derartige Projekte.

Gemein haben diese Großprojekte, dass sie in großem Umfang land- und forstwirtschaftliche Flächen beanspruchen. Denken Sie dabei nur an die zahlreichen Neuplanungen von Ortsumgehungen zur Entlastung der Ortskerne oder auch den Aus- bzw.

Neubau von Autobahnen. Stets nimmt eine neue Trassenführung Grundstücke in Anspruch, schneidet diese an, zerschneidet Wirtschaftswege und unterbricht Grabensysteme und Drainagen. Für die betroffenen Landwirte ist das nicht nur ein Eingriff ins Eigentum, sondern oftmals auch ein erheblicher Einschnitt in die betrieblichen Abläufe. Längere Anfahrtswege zu den Flächen oder das häufigere Um-

setzen von Maschinen aufgrund eines neuen, ungünstigeren Flächenzuschnitts sind die Folgen. In besonders gravierenden Fällen kann der Grad der Beeinträchtigung sogar existenzgefährdenden Charakter haben. Nach Prüfung, Erörterung und Abwägung der erhobenen Einwendungen mündet das Planfeststellungsverfahren in einen Beschluss.

**Gegen diesen Planfeststellungsbeschluss kann durch Klage vorgegangen werden.** Eine solche Klage können Sie zur Sicherung der eigenen Rechte zunächst lediglich fristwahrend eingelegen. Dies empfiehlt sich jedoch immer nur dann, wenn man sich über die Erfolgsaussichten noch nicht im Klaren ist und die Zeit zur Prüfung vor Fristablauf nicht mehr ausreicht. Auf keinen Fall sollten Sie bei Unsicherheit über das weitere Vorgehen die Klagefrist einfach verstreichen lassen. Eine Klage kann immer noch zurückgezogen werden, wenn die Chancen schlecht erscheinen; nachholen können Sie sie nach Fristablauf aber nicht mehr. Das hat zum Ergebnis, dass der Planfeststellungsbeschluss unanfechtbar wird und damit unveränderbare Fakten geschaffen werden. Dieses Vorgehen hat jedoch den Nachteil, dass es mit (Gerichts-) Kosten verbunden ist. Diese betragen z. B. bei einem Streitwert von 100 000 € immerhin 856 €.

**Tipp.** Lieber eventuelle Rechte präventiv sichern, als unwiderbringlich verloren gehen lassen. Die lediglich fristwahrende Einlegung der Klage sollte jedoch grundsätzlich das letzte Mittel sein, um seine Rechte zu sichern. Es empfiehlt sich auch aus Kostengründen, frühzeitig Hilfe in Anspruch zu nehmen, um die eigene Position zu kennen.

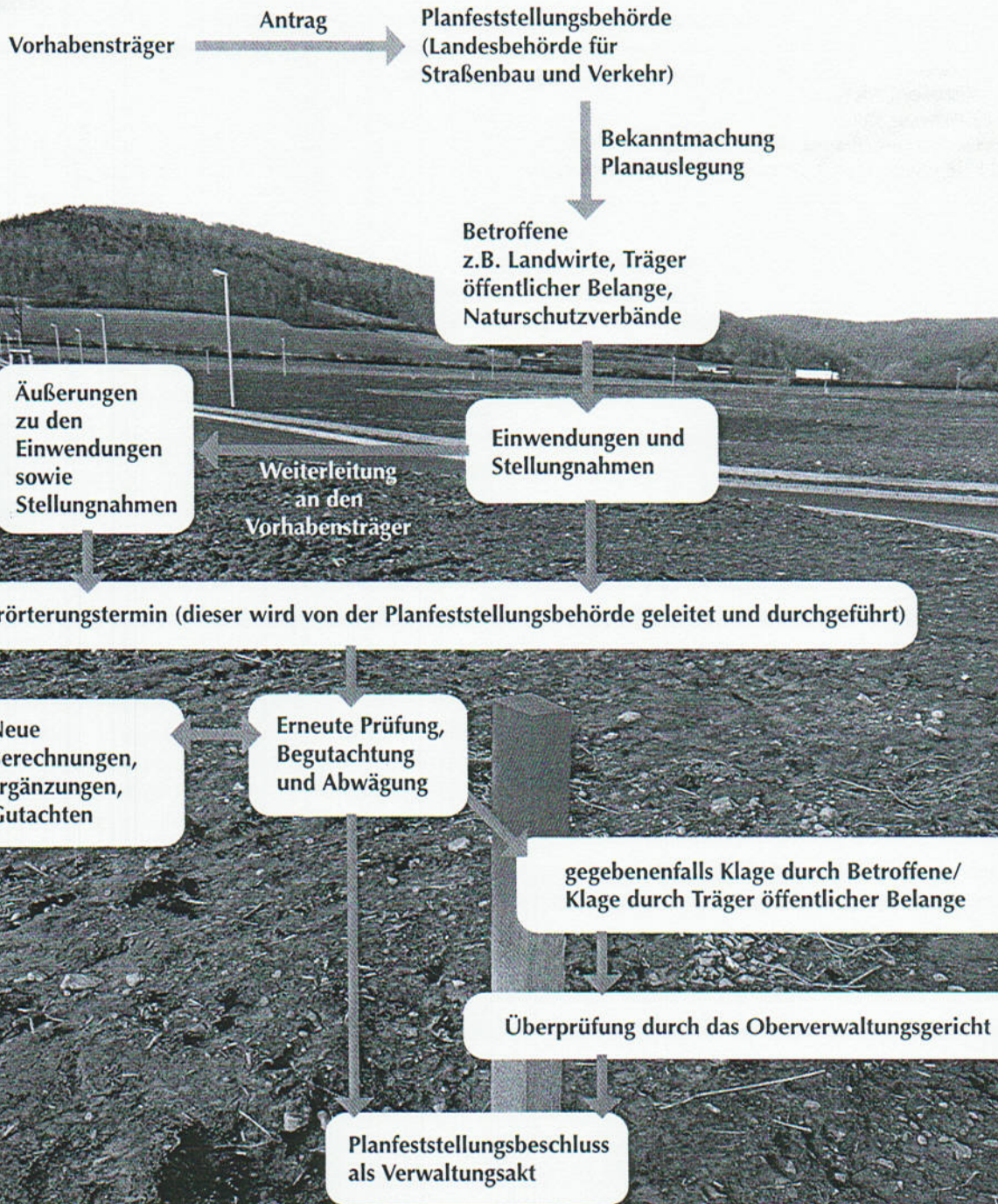
**Im Hinblick auf die Fristen sollten Sie ganz besondere Vorsicht walten lassen.** Der Planfeststellungsbeschluss muss den Betroffenen zugestellt werden. Mit der Zustellung beginnt die einmonatige Frist zur Klageerhebung. Die Zustellung kann jedoch auch durch öffentliche Bekanntmachung im Veröffentlichungsblatt der

## Die aktuelle Situation

**Konjunkturpaket.** Im Rahmen des Konjunkturpakets II ist nach Angaben des Ministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für Verkehrsprojekte des Bundes eine Summe von zwei Milliarden Euro eingeplant. Weitere 3,5 Milliarden Euro sind für die kommunale Infrastruktur vorgesehen. Die Ausschüttung dieser Gelder hat zur Folge, dass z. B. Kommunen die Chance sehen, eine bereits lange gewünschte, jedoch bisher unfinanzierbare Ortsumgehung zu bauen. Die Gelder stehen aber zeitlich nicht unbegrenzt zur Verfügung – es muss also schnell gehen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass der Betroffene mit Zusagen und vermeintlichen Problemlösungen rechnen muss, die später nicht nachvollzogen werden können und nicht beweisbar sind.

**Tipp:** Lassen Sie sich niemals auf mündliche Zusagen ein. Es gibt im Verwaltungsrecht strenge Formvorschriften, so bedarf z. B. der Vertrag mit einem Hoheitsträger der Schriftform (§§ 54, 57 VwVfG).

## ➤ So läuft das Planfeststellungsverfahren ab



zuständigen Behörde oder der örtlichen Tageszeitung ersetzt werden. Sollte die Bekanntmachung an einem Betroffenen vorübergehen und er aufgrund dessen die einmonatige Frist zur Klageerhebung versäumen, kann er sich nicht darauf berufen, den Planfeststellungsbeschluss nicht erhalten zu haben. Halten Sie sich daher immer auf dem Laufenden, was den Verfahrensstand angeht.

Es kommt auch immer wieder vor, dass Betroffene im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens mit ihren Problemen auf das nachfolgende Flurbereinigungsverfahren verwiesen werden, obwohl letzteres noch gar nicht eingeleitet worden ist. Hier gilt es, besondere Vorsicht walten zu lassen. Nach einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts darf nur dann auf eine Problemlösung im nachfolgenden Flurbereinigungsverfahren verwiesen werden, wenn »mit seinem Scheitern vernünftigerweise nicht mehr zu rechnen ist«. Der Zweck ist,

Planfeststellungsverfahren und Flurbereinigungsverfahren möglichst parallel und mit einem höchstmöglichen Grad der Abstimmung der Behörden untereinander ablaufen zu lassen, um die Rechte der Betroffenen angemessen berücksichtigen zu können.

**Das Flurbereinigungsverfahren kann in vier Varianten auftreten.**

- Regelflurbereinigungsverfahren (§ 37 FlurbG). Ziel dieses Verfahrens ist eine Neugestaltung des Flurbereinigungsgebiets.
- Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren (§ 91 FlurbG). Hierbei handelt es sich um eine vereinfachte Form des Regelflurbereinigungsverfahrens. Die Zielsetzung ist identisch, allerdings ist das Verfahren auf die Neuordnung der Grundstücke beschränkt, ohne dass es Anpassungen an das Wege- oder Gewässernetz bedarf.
- Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren (§ 86 FlurbG). Es umfasst einen kleineren räumlichen Bereich sowie

konkrete Zielsetzungen, so z.B. die Verbesserung der Agrarstruktur oder die Neugestaltung eines Orts- oder Landschaftsbildes.

- Unternehmensflurbereinigung (§ 87 FlurbG). Sie kann lediglich bei Großmaßnahmen eingeleitet werden, so z.B. nach dem Bau von Autobahnen oder Eisenbahntrassen. Der enorme Flächenbedarf, die Zerschneidung von Grundstücken und die daraus resultierende Verschlechterung der Nutzbarkeit der Flächen erfordert eine umfassende Neuordnung des betroffenen Gebiets sowie die möglichst breite Verteilung der Flächenverluste auf viele Betroffene.

Die Unternehmensflurbereinigung stellt die umfassendste Form der Flurbereinigung und aufgrund der Möglichkeit von Enteignungen den stärksten Eingriff dar.

**Abfindung.** Es gilt der Grundsatz der (mindestens) wertgleichen Abfindung. Die Abfindung für Land hat dabei vorrangig in Form von Land zu erfolgen. Dabei besteht kein Anspruch auf Flächen in einer bestimmten Lage, Form oder Größe. Abfindungen in Geld für Land sind nur ausnahmsweise zulässig.

Der Wert der Einlagegrundstücke wird im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens festgestellt und endet in einem Feststellungsbeschluss. Sollte die Wertfeststellung falsch und der Feststellungsbeschluss unanfechtbar sein, wird ein Vorgehen gegen die Wertfeststellung fast unmöglich.

**Unser Tipp.** Lassen Sie Ihren Betrieb bereits zu Beginn des Flurbereinigungsverfahrens durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nach den Vorgaben des Flurbereinigungsgesetzes begutachten. Durch die gutachterliche Bewertung Ihrer eigenen sowie potentieller Abfindungsflächen bereiten Sie sich auch optimal auf die Planwunschverhandlungen vor. Dies ist zwar mit Kosten verbunden, kann Sie aber im Streitfall davor bewahren, bei der Landabfindung Nachteile zu erleiden. Sollte sich herausstellen, dass die Wertermittlung seitens der Behörde fehlerhaft war, sollten Sie gegen den Wertfeststellungsbeschluss vorgehen. Dies ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe möglich.

Lassen Sie darüber hinaus bei der Einweisung in die neuen Flächen prüfen, ob die Gesamtheit der Zuweisungsflächen hinsichtlich Zuschnitt und Lage gegenüber den Einbrin-

## So sieht die Praxis aus

**Der Fall.** Ein durch den Neubau einer Bundesstraße betroffener Landwirt moniert im Planfeststellungsverfahren (ein Flurbereinigungsverfahren ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingeleitet), dass sich die Anfahrtswege zu seinen Flächen erheblich verlängern. Da er die neue Bundesstraße nicht einfach überqueren kann, ist er gezwungen, einen Umweg von bis zu 1,5 km zu fahren. Auf die Frage, wie dieses Problem für ihn gelöst werden solle (Vorschläge seinerseits sind eine Untertunnelung der neuen Trasse oder aber auch Erhaltung alter Querungsmöglichkeiten durch Anbindung alter Wege) antwortet die Planfeststellungsbehörde, diese Probleme werden dann im Rahmen der nachfolgenden Unternehmensflurbereinigung, z. B. durch den Bau neuer Wege gelöst. Diese Vorgehensweise ist unzulässig. Denn im Rahmen einer Unternehmensflurbereinigung wird es nicht mehr möglich sein, die bereits erfolgte Planfeststellung zu verändern. Da der Umfang der Baumaßnahme ja bereits durch die Planfeststellung festgelegt wird, können im Nachhinein keine neuen Straßenanbindungen erstellt werden. Sobald

also der Planfeststellungsbeschluss ergangen und unanfechtbar geworden ist, wird die Flurbereinigungsbehörde mitteilen, sie könne auch keine weiteren Anbindungen schaffen. Hier wurden Fakten geschaffen und eine Lösung des Problems ist somit nicht mehr möglich.

**Tipp.** Soweit Sie im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens auf die nachfolgende Unternehmensflurbereinigung verwiesen werden, erkundigen Sie sich, ob die Flurbereinigung bereits eingeleitet ist, ob das Flurbereinigungsverfahren bereits so weit fortgeschritten ist, dass mit einem Scheitern vernünftigerweise nicht mehr zu rechnen ist und insbesondere, ob der Flurbereinigungsplan auch wirklich Ihre Probleme löst. Wenn dies nicht der Fall ist, suchen Sie das Gespräch mit der Behörde und kündigen eine Klage gegen den Planfeststellungsbeschluss an. Ein gerichtliches Verfahren kostet immer Zeit. Zeit, die die Behörden in der jetzigen Situation nicht haben, weil Gelder zur Verfügung stehen, die bereits morgen nicht mehr zur Verfügung stehen könnten.

## Die Belange der Eigentümer finden bei Verkehrsprojekten immer geringere Beachtung.

gungsflächen mindestens gleichwertig ist. Diese Eigenschaften finden in den ermittelten Wertzahlen erfahrungsgemäß nicht ausreichend Berücksichtigung. Die Bewirtschaftungskosten bei unterschiedlichen Schlaggrößen sowie unterschiedlichen Hof-Feld-Entfernungen lassen sich dazu sachgerecht kalkulieren.

**Sonderwerte.** Bei der Bewertung der Einbringungsflächen sollten Flächen mit einem betrieblichen Sonderwert einer sehr genauen Betrachtung unterzogen werden. Haben Sie stallnahe Weideflächen, zukünftige Stallbaustandorte, Windenergiestandorte oder Flächen, die für den Anbau von Sonderkulturen oder für die Direkt-

vermarktung ab Feld besonders geeignet sind? Versuchen Sie, diese oder vergleichbare Standorte für sich zu sichern. Drängen Sie gegebenenfalls auf eine Bewertung und eine wertgleiche Abfindung, die die besonderen Eigenschaften dieser Fläche berücksichtigt.

**Arbeitsbedingungen.** Achten Sie in jedem Verfahrensschritt darauf, dass das klassische Hauptziel der Flurbereinigungsmaßnahme – die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft – nicht in Vergessenheit gerät.

**Schriftform.** Wichtig ist zudem, Verhandlungen mit der Flurbereinigungsbehörde schriftlich zu fixieren. Lassen Sie sich nicht auf mündliche Zusagen ein. Zugeständnisse und Versprechen jeder Art sollten Sie sich schriftlich und vor allem unterschrieben aushändigen lassen. Die Herausgabe eines Schriftstücks mit der eigenen Unterschrift ist eine wesentlich

höhere Hürde als eine Zusage in einem unverbindlichen Gespräch.

**Fazit.** Planfeststellungsverfahren und Flurbereinigungsverfahren eröffnen umfassende Möglichkeiten, können jedoch im Einzelfall auch zu erheblichen Nachteilen führen. Aufgrund der Komplexität der Verfahren ist es angezeigt, in einem möglichst frühen Verfahrensstadium zu handeln und kompetente Beratung einzuholen. Mündliche Abreden und Versprechungen können später seitens des Betroffenen oftmals nicht belegt und damit nicht eingefordert werden.

Auf keinen Fall sollte man sich im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens darauf verlassen, dass die sich bereits abzeichnenden Probleme später im Flurbereinigungsverfahren gelöst werden – ein solcher Verweis ist schlicht nicht zulässig.

**Volker Henties und Thorsten Giehler, Rechtsanwaltskanzlei Henties und Kollegen, Helmstedt, Dr. Jan-Christoph Friedrichs, BB Göttingen GmbH**

## Die günstige Kfz-BranchenPolice



Besuchen Sie unseren Stand auf der Agritechnica 2009 in Halle 17, Stand B 51



von Ackerschlepper



bis Zweirad.



Im FinanzVerbund der Volksbanken Raiffeisenbanken

BESSE **R+V** VERSICHERT