

# Grunderwerb im Rahmen der geplanten Fahrrinnenanpassungen von Unter- und Außenweser

von Dipl.-Ing. Sören Wegener

Die Suche nach geeigneten Ausgleichs- und Ersatzflächen im Rahmen der Fahrrinnenanpassungen von Unter- und Außenweser begann bereits zu einer frühen Phase des Projektes und stets in enger Abstimmung mit den Gutachtern für die Umweltverträglichkeitsuntersuchung(UVU), den Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) und die Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Verträglichkeitsstudie. Weiterhin wurde das Kompensationskonzept fortlaufend mit allen beteiligten Naturschutzbehörden in der projektbegleitenden Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Naturschutz“ kommuniziert. Aus der Ermittlung der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen sowie der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele für den betroffenen Naturraum sind die Kompensationsziele formuliert und geeignete Suchräume für die Kompensationsmaßnahmen beschrieben worden. Eine Flächenverfügbarkeitsanalyse innerhalb dieser Suchräume ergab den ungefähren Flächenumfang, der später würde akquiriert werden können. Aus der parallelen Ermittlung des anrechenbaren Maßnahmenumfangs auf diesen Flächen resultierte schließlich der letztendliche Kompensationsflächenbedarf. Für die Unterweseranpassung ergab sich daraus ein Flächenbedarf von ca. 64,5 ha und für die Außenweseranpassung ein Bedarf von ca. 144,4 ha, in der Summe also ca. 208,9 ha.

Im Rahmen der Flächenverfügbarkeitsanalyse ist in einem ersten Schritt das Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung innerhalb der Suchräume überprüft worden. Diese Überprüfung ergab, dass eine ca. 25 ha große Fläche an der Wurster Küste bei Cappel-Süder-Neufeld als Kompensationsfläche für den Eingriff in die Außenweser geeignet ist. Diese Fläche ist mit der Maßnahme „Cappel-Süder- Neufeld“ überplant und in das Kompensationsflächenkonzept übernommen worden.

In einem zweiten Schritt wurden die Eigentumsflächen des Allgemeinen Grundvermögens abgefragt. Diese Abfrage ergab, dass es keine bundeseigenen Flächen gibt, die in einem funktionalen oder räumlichen Bezug zu den Eingriffen bzw. vorhabensbezogenen Beeinträchtigungen stehen oder gebracht werden können und somit keine geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden waren.

Schließlich ist mit den Ländern Bremen und Niedersachsen sowie den im Vorhabensgebiet gelegenen Gemeinden Kontakt aufgenommen worden, um die Verfügbarkeit von Flächen der öffentlichen Hand zu überprüfen. Hierbei bot das Land Bremen dem Bund an der Wurster Küste eine geeignete Fläche von ca. 36,4 ha zum Erwerb an, so dass diese Fläche ebenfalls ins Kompensationskonzept übernommen werden konnte.

Auch vom Land Niedersachsen erhielt der Bund das Angebot zum Erwerb bzw. zur dauerhaften Nutzung von zwei geeigneten Flächen mit einer Gesamtgröße von 27,9 ha; diese Flächen sind ebenfalls ins Kompensationskonzept übernommen worden. Die Gemeinde Lemwerder bot dem Bund im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung die kostenlose Nutzung einer Fläche von ca. 14,4 ha auf dem Ritzenbütteler Sand an, wenn der Bund im Gegenzug auf dieser Fläche eine von der Gemeinde geplante Altarm-Renaturierung umsetzt. Da diese Maßnahme als Kompensation für die Auswirkungen der Außenweseranpassung auf das Gebiet der Unterweser sehr gut geeignet ist, ist diese Maßnahme und damit die angebotene Fläche ebenfalls ins Kompensationskonzept aufgenommen worden.

Parallel zur Suche nach öffentlichen Flächen ist innerhalb der Suchräume Kontakt zu den privaten Eigentümern sowie den örtlichen Verbänden (Deichverbände, Wasser und Bodenverbände etc.) aufgenommen worden; in der Summe handelte es sich um ca. 50 Personen bzw. Institutionen. Die grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf sowie die finanziellen Vorstellungen wurden erfragt.

Diese Flächenverfügbarkeitsanalyse und der permanente Abgleich mit den Anforderungen aus dem LBP ergaben in einer Art iterativem Näherungsprozess den letztendlich notwendigen Grunderwerb für beide Anpassungsmaßnahmen; erforderlich war der Erwerb von ca. 100 ha privaten und ca. 69 ha öffentlichen Flächen. Die übrigen ca. 39 ha befanden sich im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) bzw. wurden von der Gemeinde Lemwerder kostenlos zur Verfügung gestellt.

Nachdem der Flächenbedarf feststand, begann auf vielfältige Art und Weise die Sicherung der Flächen. So ist bereits vor der formellen Einleitung der Planfeststellungsverfahren damit begonnen worden, Flächen von privaten Eigentümern mittels notariell beurkundeten Vertragsangeboten zu sichern. Diese frühzeitig gesicherten wie auch die übrigen Flächen sind dann mit Auslegung der Planfeststellungsunterlagen, also mit Beginn der beiden Planfeststellungsverfahren im Sommer 2006, im Rahmen des freiwilligen Grunderwerbs erworben worden. Weiter wurden Verwaltungsvereinbarungen mit Dritten über die Nutzung von deren Flächen eingegangen. In einem weiteren Fall erfolgte die grundbuchliche Sicherung der Fläche einer Privatperson mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast.

#### **Vorgehensweise zur Sicherung der Flächen im Einzelnen:**

Die ca. 25 ha große WSV-Fläche an der Wurster Küste ist im Amtsbezirk des WSA Bremerhaven gelegen und konnte somit direkt für die Kompensationsmaßnahme „Cappel-Süder-Neufeld“ überplant und ins Kompensationskonzept eingestellt werden. Ein Grunderwerb oder eine sonstige Sicherung war nicht erforderlich.



Die ca. 36,4 ha große, ebenfalls an der Wurster Küste gelegene Fläche des Landes Bremen ist mittels Kaufvertrag erworben und mit der Maßnahme „Cappel-Neufeld“ überplant worden. Im Gegensatz dazu ist die im Eigentum des Landes Niedersachsen befindliche Fläche bislang noch nicht erworben oder anderweitig gesichert worden. Hier wird angestrebt, dass auf dem ca. 11 ha großen Teilstück an der Schweiburg die Maßnahme „Strohauser Sieltief“ umgesetzt wird und der Bund dem Land hierfür einen Geldausgleich für die dadurch entstehende Wertminderung der Fläche zahlt. Geregelt wird diese Vorgehensweise mittels einer Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und der zuständigen Domänenverwaltung Oldenburg; ein Grunderwerb ist somit nicht erforderlich. Anders

verhält es sich bei den ca. 16,9 ha im Bereich des Liener Kuhsandes, da das Domänenamt Stade in diesem Falle darauf besteht, dass der Bund diese Fläche erwirbt. Hier sind die Verhandlungen über den Kaufpreis jedoch noch nicht abgeschlossen.

Im Gegensatz zu den öffentlichen Flächen ist bei dem privaten Eigentum aufgrund der Vielzahl der Eigentümer und der vielfältigen Interessen die Sicherung deutlich schwieriger. Um die Kompensationsflächenplanung dennoch frühzeitig abzusichern, ist schon vor dem formalen Beginn der beiden Planfeststellungsverfahren, also vor der Auslegung der Planunterlagen, mit der Sicherung von einem Teil der Flächen begonnen worden. Hierfür ist mit den Eigentümern ausgehandelt worden, dass sich diese mittels notariell beurkundeter Vertragsangebote verpflichten, dem Bund exklusiv ihr Eigentum über einen festgelegten Zeitraum sowie zu einem ausgehandelten Preis anzubieten und zugunsten des Bundes eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eintragen zu lassen. Gegenstand dieser Vertragsangebote waren die jeweiligen Kaufverträge, welche bei Annahme wirksam werden würden. Nach der formalen Einleitung der Planfeststellungsverfahren sind dann sämtliche Vertragsangebote durch eine gesonderte Annahmeerklärung durch den Bund angenommen worden. Hätte der Bund die Frist verstreichen lassen und die Angebote nicht angenommen, wären die Verträge nicht zustande gekommen und die Auflassungsvormerkungen automatisch gelöscht worden. Mit dem Erwerb der übrigen, nicht im Vorfeld gesicherten Flächen, ist ebenfalls nach der formalen Einleitung der Planfeststellungsverfahren begonnen worden.

Während des Grunderwerbs bzw. der Sicherung der Flächen hat sich der Bund in Einzelfällen der Hilfe Dritter bedient. So hat die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch dem Bund frühzeitig eine Kooperation in Form eines Rahmenvertrages angeboten. Da sich der Bund dadurch aber exklusiv an die Flächenagentur als Vermittler von Kompensationsflächen im Bereich des Landkreises hätte binden müssen, ist hiervon abgesehen worden. Stattdessen wurde mit der Agentur ausgehandelt, dass diese im Einzelfall geeignete Flächen vermittelt, indem sie den Kontakt zu verkaufsbereiten Eigentümern herstellt und hierfür eine Vermittlungsgebühr erhält. Hiervon ist im Bereich der Kompensationsmaßnahme „Strohauser Sieltief“ Gebrauch gemacht worden.

Zudem ist mit der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) zusammengearbeitet worden. Hierbei hat der Bund die NLG für den Bereich des Liener Kuhsandes mit einer umfassenden Flächenverfügbarkeitsanalyse sowie in zwei Fällen mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag, also mit den Verhandlungen sowie der Vertragserstellung, beauftragt. Ein großer Vorteil der NLG ist die Tatsache, dass die Gesellschaft über eigene Flächen verfügt, die im Rahmen von Verhandlungen als Ersatzflächen angeboten werden konnten. Hiervon ist auch bei der Maßnahme „Offenwarden“ Gebrauch gemacht worden.

Als dritter Kooperationspartner hat sich schließlich der Deichverband Osterstader Marsch entwickelt. Da der Verband bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen „Liener Kuhsand“ und „Offenwarden“ das jeweils anfallende deichbaufähige

Material für geplante Deicherhöhungen entnehmen darf, ist auch beim Grunderwerb zusammengearbeitet worden. Der Verband hat den Bund in Einzelfällen bei Verhandlungen mit Eigentümern unterstützt.

Da die geplanten Deicherhöhungen bei der Bevölkerung vor Ort eine deutlich höhere Akzeptanz haben als die geplanten Weseranpassungen, konnte der Deichverband den Bund bei einigen Verhandlungen positiv unterstützen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass es sinnvoll, wenn nicht gar unumgänglich ist, frühzeitig, sprich auf Basis des freiwilligen Grunderwerbs, die benötigten Flächen zu sichern, um ein aufgestelltes Kompensationskonzept zeitnah umsetzen zu können. Im Rahmen der Planfeststellungsverfahren für die Fahrrinnenanpassung von Unter- und Außenweser konnten auf diesem Wege bis heute (Monate vor den Planfeststellungsbeschlüssen) bereits ca. 80% der benötigten Kompensationsflächen erworben oder anderweitig gesichert werden. Somit ist der zeitnahe Beginn der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen nach Erteilen der Beschlüsse sichergestellt.