BV/08/25-020
Beschlussvorlage
öffentlich

Nutzung kommunaler Flächen bzgl. des Bauvorhabens ABS Lübeck-Schwerin, PFA I, Gallentiner Kurve

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauamt	20.03.2025

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen (Anhörung)	02.04.2025	Ö
Gemeindevertretung Bad Kleinen (Entscheidung)	07.05.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen berät über die Nutzung der kommunalen Flächen in Bezug auf das Bauvorhaben ABS Lübeck-Schwerin, PFA I, Gallentiner Kurve und stimmt der Nutzung der Flurstücke 33, 108, 122 und 19 der Flur 1 in Gallentin bei einer Entschädigung von 1.413,40 € laut anliegendem Auszug aus dem Gutachten (S. 14) zu.

Sachverhalt
Zur Beratung wurde Herr Zemke von der DB InfraGO AG in den letzten Bauausschuss eingeladen.
Beraten werden sollten die Vorstellungen über die Inanspruchnahme von Flächen der Gemeinde (dauerhaft + temporär) und die Vorstellungen der Baustellenlogistik der Verbindungskurve mit dem geplanten Baustraßenkonzept.
Bezüglich der noch zu verhandelnden Entschädigung der Gemeinde für die Flächeninanspruchnahme wurde der Verhandlungsrahmens der DB im Bauausschuss dargestellt.
Laut Nutzungsvertragsentwurf ist eine Entschädigung von 1.413,40 € für die im Gutachten dargestellten Flurstücke vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	9.2 Beschluss GV Verbindungskurve (nichtöffentlich)

Gutachten
zur Ermittlung von Entschädigungen für dauerhafte und vorübergehende Eingriffe in geschützte Eigentums- und Nutzerpositionen gemäß §§ 93 ff. BauGB, AEG, EnteigG MV und LandR 19

im Bereich des Vorhabens ABS Lübeck – Schwerin, Projektabschnitt I Teilabschnitt „Neue Kurve Gallentin“

Auftraggeberin:

DB InfraGO AG
Caroline-Michaelis-Straße 5-11
10115 Berlin

Sachverständigenbüro
Oschatz · Dr. Geppert · Senk
Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten (landwirtschaftlichen) Grundstücken

15344 Strausberg, August-Bebel-Str. 12
Tel. 03341 / 47 46 22 Fax 03341 / 47 46 91
Mobil 0171 / 42 42 228
Email: post@sv-oschatz.de

Gutachten : 44 Seiten
Anlagen : 28 Seiten

Das Gutachten ist in 2 Ausfertigungen erstellt:
1. Ausfertigung für die Auftraggeberin,
Archiv-Ausfertigung für die Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt 3
1.1. Auftrag / Zweck des Gutachtens 3
1.2. Durchführung des Auftrages 3

2. Lagebeschreibung und Merkmale der beanspruchten Flächen 4
2.1. Lage der Grundstücke und der darauf beanspruchten Teilflächen 4
2.2. Bewertungsrelevante Merkmale der beanspruchten Flächen 5

3. Ermittlung von Entschädigungen 6
3.1. Wahl der Bewertungsverfahren 6
3.2. Ermittlung von Eigentümerentschädigungen 7
3.2.1. Entschädigung des Rechtsverlustes – Erwerbsflächen 7
3.2.2. Entschädigung des Rechtsverlustes – Bodenwertminder. in Folge dinglicher Sicherung 10
3.2.3. Entschädigung für die Nutzung vorübergehend beanspruchter Flächen 11
3.3. Ermittlung von landwirtschaftlichen Entschädigungen 14
3.3.1. Ermittlung der Entschädigung für dauerhafte Erwerbsverluste und für vorübergehende Ertragsausfälle - Christian Gövert 16
3.3.2. Ermittlung der Entschädigung für dauerhafte Erwerbsverluste und für vorübergehende Ertragsausfälle - Gut Böken KG 23
3.3.3. Ermittlung der Entschädigung für dauerhafte Erwerbsverluste und für vorübergehende Ertragsausfälle - Tierzucht Gut Losten GmbH & Co. KG 32

4. Zusammenfassung 42

5. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur 43
5.1. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien 43
5.2. Verwendete Literatur 43

6. Verzeichnis der Anlagen 43

7. Erklärung der Sachverständigen 44

1. Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1. Auftrag / Zweck des Gutachtens

Auftraggeberin:	DB InfraGO AG Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin
Auftrag:	Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung von Entschädigungen gemäß den Entschädigungsgrundsätzen des BauGB, des AEG, des EnteigG MV und der LandR 2019, die im Ergebnis dauerhafter und vorübergehender Eingriffe in das Grundeigentum sowie in bestehende Nutzungsverhältnisse von selbst wirtschaftenden Landwirten / Landwirtschaftsbetrieben und landwirtschaftlichen Pächtern entlang des geplanten Projektes an der Kurve Gallentin entstehen.
Auftragsdatum:	07.03.2024
Qualitätsstichtag:	14.03.2024 (Vorgabe der AG - letzter Tag der Offenlegung der Planungsunterlagen)
Wertermittlungsstichtag:	19.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Flächenbilanz:		
	Summe der beanspruchten Flächen	**204.704 m²**
	davon Erwerbsflächen	97.284 m²
	davon dinglich zu sichernde Flächen	58.408 m²
	davon vorübergehend beanspruchte Flächen	49.012 m²

Das übergebene, korrigierte Grunderwerbsverzeichnis sowie die zuordenbaren Grunderwerbspläne U5.16 – U5.23 bilden die Grundlagen der nachfolgenden Wertermittlungen.

1.2. Durchführung des Auftrages

Am 19.03.2024 erfolgten durch den Sachverständigen Oschatz die Begehung und Überfliegung der beanspruchten Flächen entlang der geplanten neuen Kurve.
Die auf den beanspruchten Flächen und in deren unmittelbaren Umfeld augenscheinlich wahrnehmbaren Nutzungen wurden erfasst. Eine Fotodokumentation, u.a. mit einer Kameradrohne YUNEEC 520H, wurde erstellt.
Am gleichen Tag erfolgten die Befragungen der betroffenen Landwirtschaftsbetriebe / Landwirte zu Flächen- und Betriebsdaten, die für die landwirtschaftlichen Entschädigungswertermittlungen notwendig sind.

Von der Auftraggeberin übernahmen wir folgende Unterlagen:
- Grunderwerbsverzeichnis sowie Grunderwerbspläne (Handakte der SV)

Folgende weitere Informationsquellen wurden genutzt:
- Planungsdaten des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
- Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und Auskunft aus der AKS des GAA NWM
- Betriebsdaten der betroffenen landwirtschaftlichen Bewirtschafter
- Eigene Datensammlungen

2. Lagebeschreibung und Merkmale der beanspruchten Flächen
2.1. Lage der Grundstücke und der darauf beanspruchten Teilflächen

Die zu bewertenden Flächen liegen beidseitig des Zickhusener Weges zwischen den beiden Bahnlinien, die nördlich und südlich von Gallentin verlaufen.

Quelle: Geoportal M-V

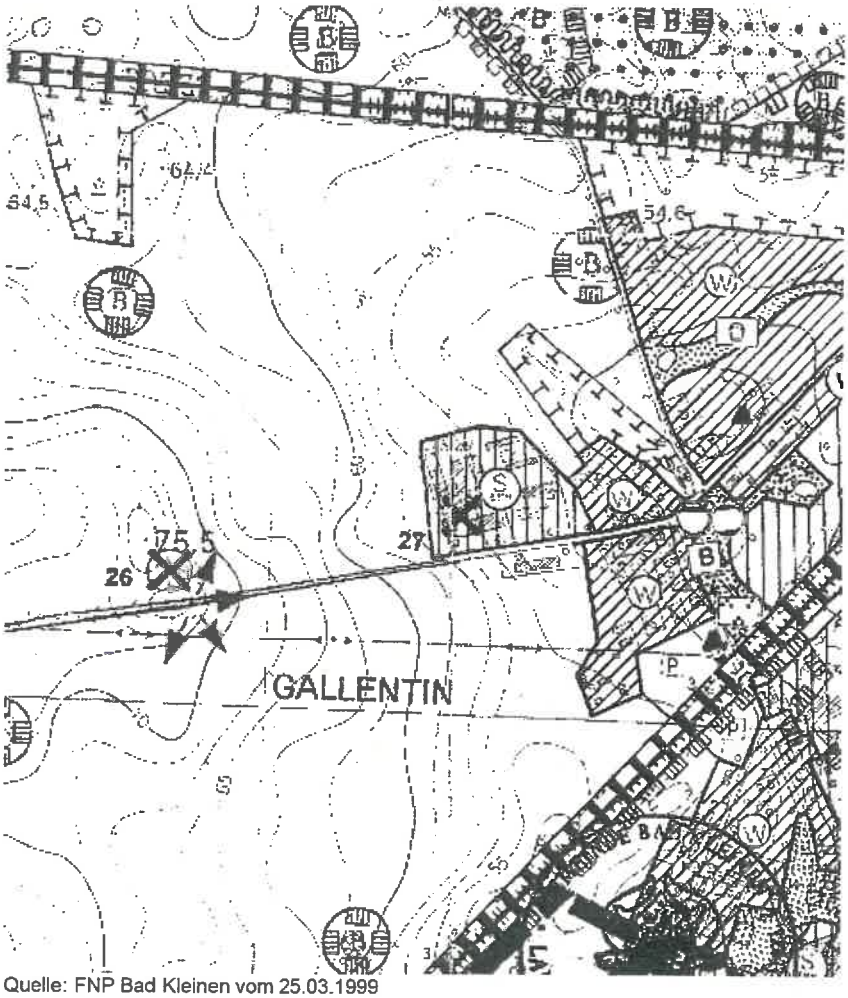
Die von der Maßnahme betroffenen Flächen stellen sich in der Örtlichkeit und gemäß den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen (vgl. nachfolgend Punkt 2.2.) und der vor Ort vorgefundenen Nutzungssituation mit folgenden Nutzungen dar:

- Ackerland (A)
- Grünland (GR)
- Brache neben einem stillgelegten Landw.- oder Gewerbeobjekt im Außenbereich (Bra)
- Wegefläche (VS)

Anmerkung:
Der geschäftsführende Gesellschafter der Eigentümerin des Flurstücks 129/2 der Flur 1 von Gallentin, der Ackerbau Stender Gallentin KG, Herr Müller, erklärte telefonisch, dass er auf die Entschädigung für 1 m² vorübergehend beanspruchte Randfläche seines bebauten Standorts definitiv verzichtet.

2.2. Bewertungsrelevante Merkmale der beanspruchten Flächen

Ausgehend vom Qualitätsstichtag im Jahr 2024 ist für diese Entschädigungswertermittlung als einzige bauplanungsrechtliche Grundlage der FNP der Gemeinde Bad Kleinen vom 25.03.1999 verfügbar. Da dieser FNP den beanspruchten Bereich zwischen den beiden Bahnlinie in gleicher Art und Weise ausweist wie vor Ort vorgefunden (vgl. nachfolgenden Auszug) werden die zuvor genannten Nutzungsarten bauplanungsrechtlich bestätigt.



Quelle: FNP Bad Kleinen vom 25.03.1999

3. Ermittlung von Entschädigungen

3.1. Wahl der Bewertungsverfahren

Ausgehend von den entschädigungsrechtlichen Grundsätzen gem. §§ 93 BauGB ff. haben für diesen Bewertungsfall die Eigentümer und die Nutzer der beanspruchten Flächen Anspruch auf den Ausgleich der hinzunehmenden Rechtsverluste und der sonstigen Vermögensnachteile, die in Folge der dinglichen Sicherung und der vorübergehenden Inanspruchnahme auf den vom Vorhaben beanspruchten Flächen entstehen.

Die Ermittlung von Entschädigungsbeträgen für den Rechtsverlust an Erwerbsflächen basiert auf der Ermittlung des Verkehrswertes der beanspruchten Flächen.
Bodenwerte von Grundstücken werden in der sachverständigen Praxis grundsätzlich im Vergleichswertverfahren ermittelt. Das Verfahren für eine sichere Abbildung des realen Marktgeschehens und damit die Ermittlung eines sehr dicht am Markt ermittelten Verkehrswertes (des Marktwertes) ist das unmittelbare Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen aus bekannten Kauffällen (§ 24 WertV 2021). Vergleichbare 24 Erwerbsfälle zu Ackerland 12 Erwerbsfälle zu Grünland konnten beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Nordwestmecklenburg (GAA NWM) recherchiert werden. Diese werden genutzt für die stichtagsbezogene Ermittlung des Verkehrswertes von Acker- und Grünlandflächen in der hier zu betrachtenden Lage.

Die Ermittlung von Entschädigungsbeträgen für die dingliche Sicherung von Flächen basiert auf der Prüfung, ob diese Inanspruchnahme ausschließlich zu einer Veränderung der Marktakzeptanz für die zukünftig dinglich belasteten Flächen oder zu einer Änderung der Nutzungsqualität führt. Eine im Ergebnis dieser Prüfung festgestellte Minderung des Verkehrswertes ist dem Eigentümer in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem Verkehrswert der beanspruchten Fläche zum Wertermittlungsstichtag und dem zu ermittelnden Verkehrswert der beanspruchten Fläche nach deren dinglicher Sicherung und einer ggf. damit im Zusammenhang stehenden Nutzungsänderung zu entschädigen. Dafür wird die Differenzwertmethode angewandt.

Die Ermittlung von Entschädigungsbeträgen für vorübergehend beanspruchte Flächen basiert auf der den gewöhnlichen Marktgegebenheiten entsprechenden Annahme, dass ein Eigentümer seine Fläche einem fremden Dritten nicht unentgeltlich zur Nutzung, auch nicht zur zeitweiligen Nutzung überlassen wird. Pachtverträge zu Landwirtschaftsflächen fangen diesen Anspruch jedoch nicht ab, da hier höherwertigere Nutzungen bzw. Nutzungsziele realisiert werden sollen.
Für die vorübergehend beanspruchten Flächen sind somit, ausgehend von den jeweiligen Bodenwerten der betroffenen Nutzungsarten, nutzungsspezifische und marktgerechte Nutzungsentgelte einzuschätzen.

Die Ermittlung der Entschädigungen für beanspruchte Landwirtschaftsflächen in Form von dauerhaften Erwerbsverlust bei selbst wirtschaftenden Eigentümern, von Pachtaufhebungsentschädigungen, von Erwerbsausfällen und Folgeschäden auf bauzeitlich vorübergehend genutzten Flächen sowie von Anschneideentschädigungen erfolgen auf der Grundlage der Orientierungen der LandR 19 sowie der abgefragten betrieblichen Daten.

3.2. Ermittlung von Eigentümerentschädigungen

3.2.1. Entschädigung des Rechtsverlustes – Erwerbsflächen

Vorbemerkung:
Die zu bewertenden 11 Erwerbsflächen besitzen vor der Inanspruchnahme folgende Nutzungsarten:

- Ackerland
- Öffentliche Verkehrsfläche

Ermittlung der Bodenwerte

Ackerland

Für Ackerland weist der zuständige GAA NWM seit dem 01.01.2024 einen BRW in Höhe von 3,05 €/m² aus. Dieser BRW dient hier jedoch lediglich der Orientierung, da bei der Geschäftsstelle des GAA NWM 24 hinlänglich vergleichbare Kauffälle recherchiert werden konnten. Diese Kauffälle wurden im Zeitraum Januar 2021 bis Dezember 2023 vereinbart und erfasst. Ausgehend von der vom GAA NWM veröffentlichten Indexreihe für Ackerland[1] werden die Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag mit Korrekturfaktoren (KF) von 1,08 und 1,04 angepasst.
Für die Gemarkung Gallentin wird auf der Grundlage der Übersichtskarte der natürlichen landwirtschaftlichen Bedingungen des regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg eine durchschnittliche Ackerzahl von 45 angenommen. Die recherchierten Kauffälle bewegen sich in der Spanne der Ackerzahlen von 37 bis 59. Für die Anpassung dieser differenzierten natürlichen Standortbedingungen werden die vom GAA NWM veröffentlichten Anpassungsfaktoren[2] genutzt.

Die so geführte Auswertung der recherchierten Kauffälle führt zu folgendem Ergebnis:

[1] Quelle: GMB 2023 des GAA NWM, S. 61
[2] Quelle: ebenda, S.63

Tabelle 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
lfd. Nr.	Kauf-fall Nr.	Jahr des Kaufes	Lage	Fläche in ha	AZ	Kauf-preis €/m²	KF Zeit-punkt	KF Bonität	Vergl.-preis €/m²
1	122	2021	Zickhusen	0,3000	53	3,00	1,08	0,96	3,11
2	364	2021	Rastorf	6,9600	51	3,20	1,08	0,97	3,35
3	1004	2021	Barnekow	7,7600	50	2,90	1,08	0,97	3,04
4	1334	2021	Bobitz	7,2400	45	4,20	1,08	1,00	4,54
5	1623	2021	Seehof	8,6800	54	3,05	1,08	0,95	3,13
6	1769	2021	Graben Stieten	7,3500	43	3,03	1,08	1,00	3,27
7	2083	2021	Lübstorf	0,3600	53	3,77	1,08	0,96	3,91
8	32	2022	Pingelshagen	0,6700	53	3,00	1,04	0,96	3,00
9	364	2022	Gallentin	6,9000	51	2,95	1,04	0,97	2,98
10	382	2022	Gägelow	0,7500	58	2,96	1,04	0,93	2,86
11	898	2022	Lübow	8,0700	56	2,60	1,04	0,95	2,57
12	967	2022	Lübow	5,7600	37	3,24	1,04	1,05	3,54
13	1072	2022	Seehof	6,6000	55	3,30	1,04	0,95	3,26
14	1172	2022	Zickhusen	0,3100	53	3,00	1,04	0,96	3,00
15	1378	2022	Zierow	4,4200	53	3,11	1,04	0,96	3,11
16	1654	2022	Lübow	8,7500	51	2,97	1,04	0,97	3,00
17	1669	2022	Gägelow	0,6500	54	4,55	1,04	0,95	4,50
18	154	2023	Lübow	8,8100	48	3,00	1,00	0,98	2,94
19	427	2023	Alt Meteln	4,7000	51	3,51	1,00	0,97	3,40
20	695	2023	Dorf Mecklenb.	2,7900	45	2,41	1,00	1,00	2,41
21	874	2023	Dorf Mecklenb.	0,4800	39	2,91	1,00	1,03	3,00
22	1072	2023	Bobitz	6,8800	51	3,27	1,00	0,97	3,17
23	3329	2023	Hohenkirchen	7,5000	56	3,05	1,00	0,95	2,90
24	3361	2023	Hohenkirchen	8,6400	59	3,24	1,00	0,93	3,01
Mittelwert:				5,0554	51	3,18			3,21

Mittelwert	3,21
Standardabweichung	0,50
Variationskoeffizient	0,16
c-Wert nach Studen	1,71
Faktor K	0,17
Vertrauensbereich	3,04 - 3,38

Der ermittelte durchschnittliche Bodenwert liegt spürbar über dem derzeit veröffentlichten BRW. Die Stichprobe besitzt jedoch mit einem Variationskoeffizienten >0,20 eine gute Qualität und Vertrauenswürdigkeit. Aus diesem Grund wird der ermittelte Bodenwert für Ackerland in Höhe von **3,21 €/m²** für die Ermittlung von Entschädigungsbeträgen übernommen.

Empfehlung für unwirtschaftliche Restflächen

Im Ergebnis der Beschäftigung mit der vorliegenden Planung für die neue Kurve und den Gegebenheiten vor Ort wurde in unserem Büro festgestellt, dass an beiden Einmündungen des neuen Schienenbogens in die bereits bestehenden Gleise auf zwei Feldblöcken unwirtschaftliche Restflächen entstehen (vgl. nachfolgende Kartenauszüge).

Quelle: Geoportal M-V

Diese unwirtschaftlichen Restflächen werden geschätzt für das Flurstück 126/2 auf ca. 450 m² und für die Flurstücke 109/1 und 110/1 auf ca. 4.000 m².
Da die Landwirte diese verbleibenden Restflächen wegen ihrer Größe und des Zuschnitts wirtschaftlich nicht mehr nutzen können wird deren Erwerb durch die Vorhabenträgerin und die nachfolgende Nutzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen. In der Anlage 1 zum Gutachten werden diese Flächen den Erwerbsflächen zugeordnet.

Öffentliche Verkehrsfläche

Die zu bewertende Fläche stellt eine Teilfläche des Zickhusener Weges dar.
Für öffentliche Verkehrsflächen weisen die GAA NWM und LKR keine Marktdaten aus. Aus diesem Grund wird auf die veröffentlichten Marktdaten des GAA Vorpommern-Greifswald (VG) ausgewichen. Hier werden die Marktdaten zu bleibenden Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich genutzt, da die Deutsche Bahn als Erwerberin dem Grunde nach als Trägerin öffentlicher Zwecke einzuschätzen ist.
In seinem derzeit jüngsten GMB 2022 veröffentliche der GAA VG für diesen Teilmarkt Marktdaten aus den Jahren 2019 – 2021 wie folgt:[3]

bleibender Gemeinbedarf	Innenbereich					Außenbereich				
			Verhältnis zum BRW für baureifes Land					Verhältnis zum BRW für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft		
	Anzahl	ø Fläche	Min	Max	Mittel	Anzahl	ø Fläche	Min	Max	Mittel
Gesamt	33	435 m²	2 %	167 %	37 %	15	4.559 m²	18 %	341 %	115 %
davon										
Verkehrsflächen	26	419 m²	2 %	167 %	40 %	8	4.507 m²	18%	256 %	104 %
sonstige Flächen	7	496 m²	8%	60 %	26 %	7	4.618 m²	33 %	341 %	128 %

Es wird die mittlere Werthaltigkeit für die hier zu bewertende Fläche übernommen und damit der Bodenwert der Verkehrsfläche wie folgt ermittelt:

3,21 €/m² x 104/100 = 3,3384 €/m², gerundet **3,34 €/m²**

[3] Quelle: GMB 2022 des GAA VG, S. 66

3.2.2. Entschädigung des Rechtsverlustes – Bodenwertminderung in Folge dinglicher Sicherung

Vorbemerkungen:
Die zu bewertenden 13 dinglich zu sichernden Flächen weisen vor der Inanspruchnahme folgende Nutzungsart auf:
- Ackerland (A)
- Öffentliche Verkehrsfläche (VS)

Ermittlung des Bodenwertes

Es werden die zuvor ermittelten Bodenwert für Ackerland in Höhe von **3,21 €/m²** und für Verkehrsfläche in Höhe von **3,34 €/m²** übernommen
Die Entschädigungen für die Bodenwertminderungen werden wie folgt ermittelt:
Es wierden die Differenzen zwischen den Bodenwerten für A mit 3,21 €/m² sowie für VS mit 3,34 €/m² und dem Bodenwert von Geringstland / Brache[4] mit 0,40 €/m², mithin in Höhe von 2,81 €/m² für A und 2,94 €/m² für VS ermittelt. Diesem Differenzbetrag wird für die „Beschmutzung" des Grundbuches mit der Eintragung einer dinglichen Sicherung ein Betrag in Höhe von 10% des verbleibenden Bodenwertes für Geringstland / Brache in Höhe von 0,04 €/m² zugeschlagen. Die Bodenwertminderung in Folge dinglicher Belastung beträgt somit für die Ackerflächen **2,85 €/m²** und für die Verkehrsflächen **2,98 €/m²**.

Tabelle 2

Gemarkung	Flur	Flurstück	NA	Bodenwert Vornutz. €/m²	Ermittlung Wertminderung	Wertminderung €/m²
Gallentin	1	105/1	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		106	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		108	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		109/1	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		125	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		126/1	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		127/1	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		131/2	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		134	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		147/2	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		148	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		149	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		157	A	3,21	zuvor A, danach Br: 3,21 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,81 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,85 €/m²	2,85
		122	VS	3,34	zuvor VS, danach Br: 3,34 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,94 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,98 €/m²	2,98
		19	VS	3,34	zuvor VS, danach Br: 3,34 €/m² ./. 0,40 €/m² = 2,94 €/m² + 10% v. 0,40 €/m² = 2,98 €/m131	2,98

Anmerkung zu den dinglich belasteten Flächen der Flurstücke 147/2, 148 und 157:
Die beanspruchten Flächen stellen sich in der Örtlichkeit als Ackerfläche mit einliegenden verlandeten Söllen dar. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Flächen mit ihrer Gesamtfläche als Ackerland betrachtet und gehandelt. Auf den Verkehrswert der Fläche, die Bodenwertminderung und das Entgelt für vorübergehende Nutzung üben die einliegenden Sölle somit keine wertbeeinflussende Wirkung aus. Anders bei deren Nutzung. Der Landwirt kann gem. EU-Richtlinien einliegende Landschaftselemente, in dem Fall Sölle, bis zu einer Flächengröße von 2.000 m² in seinen Förderantrag aufnehmen. Größere Flächen sind hingegen nicht förderfähig. Dies betrifft hier das Soll mit ca. 3.620 m² im Flurstück 157. Diese Teilfläche kann somit, anders als für die Bodenwertermittlung, in der nachfolgenden landwirtschaftlichen Entschädigungswertermittlung keine Berücksichtigung finden.

[4] Quelle: GMB 2023 des GAA NWM, S. 77

3.2.3. Entschädigung für die Nutzung vorübergehend beanspruchter Flächen

Vorbemerkung:
Die 23 vorübergehend beanspruchten Flächen / Teilflächen besitzen vor der Inanspruchnahme folgende Nutzungsarten:

- Ackerland (A)
- Grünland (GR)
- Brache (Br)
- Öffentliche Verkehrsfläche (VS)

Für die im Eigentum der Gemeinde Bad Kleinen stehenden Wegeflächen der Flurstücke 122 und 19 werden keine Entschädigung ermittelt, da diese Flächen als öffentliche Wege vorübergehend genutzt werden.

Der Bodenwert der Ackerflächen wurde bereits zuvor mit **3,21 €/m²** ermittelt. Die Bodenwerte des Grünlandes und der Brache werden wie folgt ermittelt:

Grünland
Gallentin, Flur 1, Flurstück 46/5

Mit der Nutzungsart des Grünlandes wird eine Teilfläche des Flurstücks 46/5 vorübergehend beansprucht.

Für Grünland in der Gemarkung Gallentin weist der zuständige Gutachterausschuss (GAA) seit dem 01.01.2024 ein BRW in Höhe von 1,15 €/m² aus. Dieser dient jedoch hier lediglich der Orientierung.
Auf eine Rechercheanfrage an die Geschäftsstelle des GAA NWM wurde von dort 12 hinlänglich vergleichbare Kauffälle aus dem Zeitraum vom Januar 2021 bis Dezember 2023 mitgeteilt.
Im Unterschied zum Ackerland begründen sowohl zeitliche Differenzen als auch Unterschiede in der Bonität bei Grünland keine Anpassungsfaktoren.
Für die Mittelwertbildung werden somit die übermittelten Kaufpreise ohne Anpassungen als Vergleichspreise betrachtet und angewandt.

5. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

5.1. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

Die Ermittlung der Entschädigungsbeträge erfolgte auf der Grundlage

- Baugesetzbuch 1998 (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 184)

- Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 01.01.1994

- Enteignungsgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (EnteigG MV) vom 02.03.1993

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) i. V. m.
- Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) vom 20.09.2023

- Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft (LandR19) vom 3. Mai 2019

5.2. Verwendete Literatur

[1] Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
(Reguvis, 10. vollständig überbearbeitete Auflage, 2023)

[2] Gerardy Möckel Troff
Praxis der Grundstücksbewertung
Grundwerk inkl. 145. Ausgabe 03/2024
(OLZOG Verlag)

[3] KTBL-Datensammlung
Betriebsplanung Landwirtschaft 2020/21

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1.1 – 1.12	Eigentümer- und Nutzerentschädigungen
Anlage	2.1 – 2.6	An- und Durchschneideentschädigungen
Anlage	3.1 – 3.3	Mehr- und Umwegeentschädigungen
Anlage	4	Bilddokumentation

7. Erklärung der Sachverständigen

Wir erklären mit unserer Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in unserer Verantwortung erstellt zu haben.

Wir haben kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Ermittlung von Entschädigungen.

Wir bestätigen mit unserer Unterschrift zugleich, dass uns keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Sangerhausen / Strausberg, 08.05.2024

Gunter Senk
öbv SV (LLG S-A)

Von der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
(4)

Frank Oschatz
zert. SV (REV/TEGoVA)

EUROPEAN VALUER
Frank Oschatz
REV-D/BVS/2014/9
REV

Gemeinde Bad Kleinen über Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Eigentümerentschädigungen

Gemar-kung	Flur	Flur-stück	NA	Erwerbs-fläche m²	Verkehrs-wert €	Fläche dingl. Belast. m²	Wertmind. dingl. Belastung €	vorüber-gehend beanspr. Fläche m²	Nutzungs-entgelt vorübergeh. Beanspruchung (1 J.)			Summe der Entschädig.-beträge €
Gallentin	1	33	A					17	5,44			5,44
		108	A	176	564,96	80	228,00	78	24,96			817,92
		122	VS			160	476,80	1.277	0,00			476,80
		19	VS			38	113,24	420	0,00			113,24
Summen				**176**	**564,96**	**278**	**818,04**	**1.792**	**30,40**			**1.413,40**

Durchschnittliche Entschädigung in Euro je beanspruchtem Quadratmeter **0,63**

Projekt: ABS Lübeck - Schwerin, PFA I
Az: Groß Krankow, Quaal, Petersdorf

Gestattungserklärung zur Inanspruchnahme meiner Grundstücke

Für die Baumaßnahme **„ABS Lübeck - Schwerin; Projektabschnitt 1: Grevesmühlen–Bad Kleinen“** wird ein Planfeststellungsverfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchgeführt.

Die Gemeinde Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

ist Eigentümer der nachfolgenden Flurstücke. Der damit verbundenen nachfolgend aufgeführten Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen wird gemäß beigefügtem Grunderwerbsplan als Eigentümer zugestimmt.

Lfd.NGEV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m²	Erwerbsfläche in m²	Fläche für Dingliche Sicherung durch Dienstbarkeit in m² dauerhaft	Fläche für Vorübergehende Inanspruchnahme in m²	Besitzübernahme der DB InfraGO AG ab
5	Gallentin	1	33	469	-	-	17	01.02.2025
14	Gallentin	1	108	2.430	176	80	78	01.02.2025
17	Gallentin	1	122	13.304	-	160	1.277	01.02.2025
30	Gallentin	1	19	5.922	-	38	420	01.02.2025

Wir stimmen der Inanspruchnahme der vorgenannten Grundstücksteilfläche vorbehaltlich aller Entschädigungsansprüche zu.
Sollten Rodungsarbeiten zum Baubeginn auf den betroffenen Teilflächen notwendig sein, stimmen wir diesen zu.

An dem Grundstück und seinen Früchten haben außer uns nur folgende Personen Rechte:

Weitere Berechtigte: Pächter/Mieter:_____

(Anschrift)

....., den .....

.....
Gemeinde Bad Kleinen

Datenschutz

Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses so wie zur Verwaltung des Grundstückes erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Käufer bzw. dessen datenschutzrechtlich beauftragten Dienstleistern mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung (EDV) unter dem Aktenzeichen „ABS Lübeck-Schwerin PFA I" verarbeitet und genutzt sowie anderen mit der Abwicklung und Verwaltung betrauten Stellen innerhalb des DB Konzerns zweckgebunden im erforderlichen Umfang zugänglich gemacht.

Anlagen: Auszug aus Grunderwerbsplan und Grunderwerbsverzeichnis

lfd. Nr.	GE-Plan	Eigentümer	Pächter	Gemarkung	GB-Blatt	NA	Flur	FS	Größe	Erwerb	dingl. Sicherung	vorübergehende Inanspruchnahme	Bemerkungen
5	U5.21	Gemeinde Bad Kleinen über Amt Dorf Mecklenburg Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg		Gallentin	Bad Kleinen 753	A, Gr	1	33	469			17	VG Errichtung Baustraße an der Strecke 6441 bis „Alte Dorfstraße" in Gallentin
14	U5.18	Gemeinde Bad Kleinen über Amt Dorf Mecklenburg Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg		Gallentin	Bad Kleinen 753	A	1	108	2.430	~~291~~ 176	~~158~~ 80	~~105~~ 78	ET; DT-Einstaufläche siehe Entwässerungskonzept Kurve U12.3.1 Zusammenfassung Seite 24; VG-Errichtung Kurve bei Bad Kleinen (Strecke 6440) mit Baulogistik
17	U5.18	Gemeinde Bad Kleinen über Amt Dorf Mecklenburg Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg		Gallentin	Bad Kleinen 753	Straße /Weg	1	122	13.304		160	1.277	DT; VG Errichtung Kurve bei Bad Kleinen (Strecke 6440) mit Baulogistik
30	U5.18	Gemeinde Bad Kleinen über Amt Dorf Mecklenburg Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg		Gallentin	Bad Kleinen 753	Straße	1	19	5.922		38	420	DT; VG Errichtung Kurve bei Bad Kleinen (Strecke 6440) mit Baulogistik

Abkürzungsverzeichnis im Grunderwerb

Arten der Grundstücksinanspruchnahme

a. Erwerb
EDR = für Dritte
ET = Erwerb für Technische Anlagen (Bahn)

b. Dingliche Sicherung
DWR = für Wegerecht
DAE = für Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
DT = für Technische Anlage

c. Vorübergehende Inanspruchnahme
VG = vorübergehende Grundstücksinanspruchnahme
VGO = Vorübergehende, oberirdische Inanspruchnahme

Unterlage 5.21

Legende:

- Bestand
- äußere Grenze der vorhabenträgereigenen Grundstücke
- Planfeststellungsgrenze
- Kreis-/ Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Zugehörigkeitshaken
- Flurstücksnummer

} Kataster

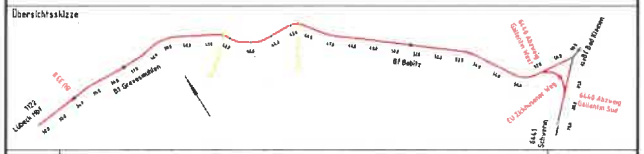
116/12 oder 2029

Nr. — laufende Nummer im Grunderwerbsverzeichnis

- Erwerb
- Nutzungsbefugnis
- dingliche Sicherung

Genehmigungsvermerk Eisenbahn-Bundesamt

Übersichtsskizze



Index	Änderungen bzw. Ergänzungen	Planungsstand
0	Ausgangsverfahren: Antragsfassung	02.05.2022

Genehmigungsplanung: Unterlage für eine Entscheidung nach § 18 AEG

Vorhabenträgerin:

DB Netz AG
Regionalbereich Ost
I.NI-O-M-S
Wismarsche Str. 390
19055 Schwerin

Datum / Unterschrift

DB Energie GmbH
Energieversorgung Ost
Betriebsbereich Ost; I.ET-O-O
Europaplatz 2
10557 Berlin

Datum / Unterschrift

DB Station&Service AG
Planung 3
I.SP-O-P3
Geurthalplatz 4
19053 Schwerin

Datum / Unterschrift

Planzeichen: GP 1 GE 6441 80-6 21
Projekt-Nr.: P-B000183P

	Datum	Name
gez.	04/2022	Bruhn
bearb.	04/2022	Krüpfin
gepr.	04/2022	Kreuker

Vertreter der Vorhabenträgerin:

DB Netz AG
Regionalbereich Ost
Wismarsche Str. 390
19055 Schwerin

28. APR. 2022
Datum / Unterschrift

Planverfasser:

DB Engineering & Consulting GmbH
Region Deutschland Ost
Wismarsche Str. 390
19055 Schwerin

22.04.2022 / i.V. v.Oppenkowski
Datum / Unterschrift

Höhensystem: DHHN92
Koordinatensystem: DB_REF
Ursprungsplan: lv16441EV/EW
Blattgröße: 297 x 1160
Maßstab: 1:1000

Vorhaben:

ABS Lübeck – Schwerin

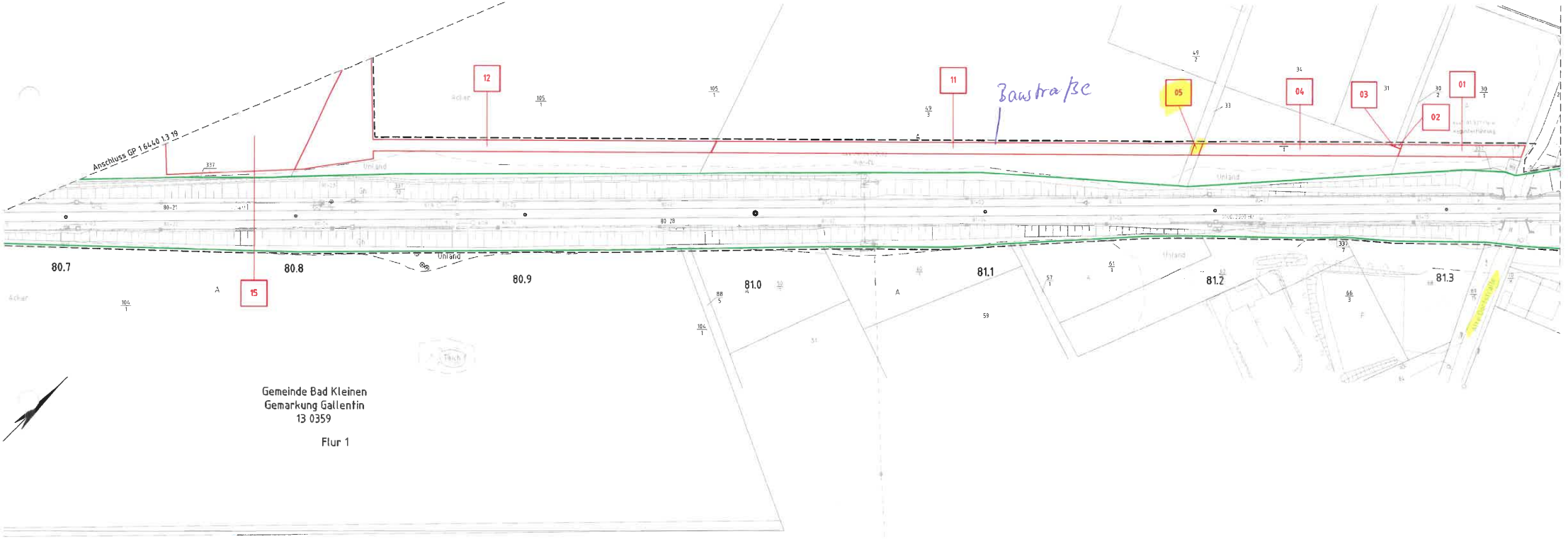
Planfeststellungsabschnitt PFA 1; km 32,2; Bf Grevesmühlen (e) bis Kurve bei Bad Kleinen (e)

Strecke 1122, km 32,200 bis km 58,600
Strecke 6440 (Verbindungskurve), km 0,000 bis km 2,116
Strecke 6441, km 80,073 bis km 80,465

Planart: **Grunderwerbsplan**

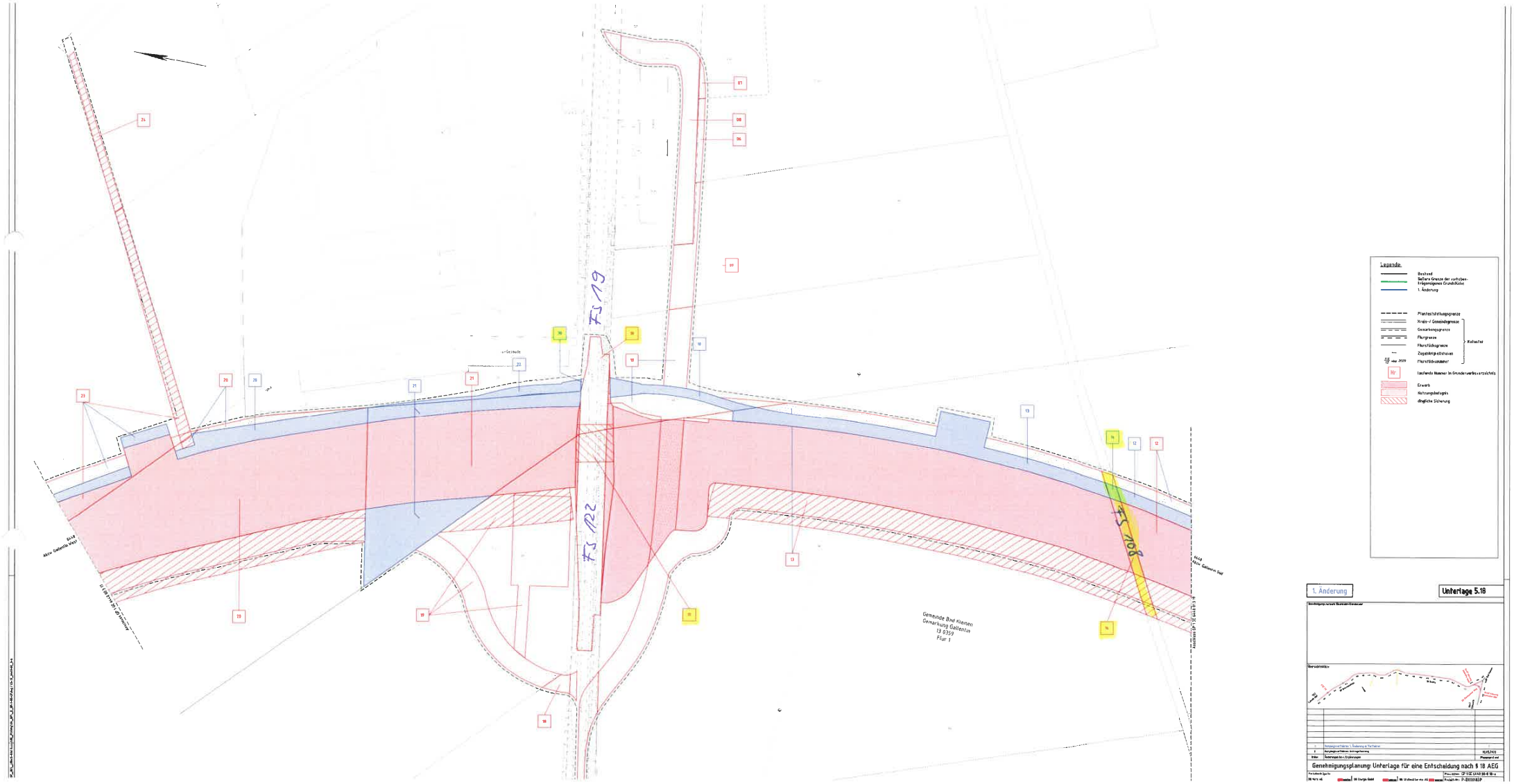
Planinhalt:

Gemarkung Gallentin
km 80,6+66 – km 81,3+49



Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Gallentin
13 0359

Flur 1



FS 119
FS 122
FS 108
Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Gallentin
13 0359
Flur 1
Legende:
Bestand
Seitere Grenze der vorhaben-
trägeneigenen Grundstücke
1. Änderung
Planfeststellungsgrenze
Kreis-/ Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Zugehörigkeitshaken
Flurstücksnummer
Kataster
Laufende Nummer im Grunderwerbsverzeichnis
Erwerb
Nutzungsbefugnis
dingliche Sicherung
1. Änderung
Unterlage 5.18
Genehmigungsplanung: Unterlage für eine Entscheidung nach § 18 AEG