



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien, Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115  
Berlin

Amt Warnow-West  
FB Bauverwaltung  
Herr Drews  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien - Region Ost  
Eigentumsmanagement  
DB Immobilien, Caroline-Michaelis-Str. 5-11  
10115 Berlin  
www.deutschebahn.com

🚶 S1; S2; S25 bis Nordbahnhof  
🚶 U6 bis Naturkundemuseum  
🚶 M8

Sylvia Mangold  
Telefon 030-29757360  
Telefax 030-29757245  
sylvia.mangold@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-O-L(A) Ma  
TÖB-BLN-16-5023

03.02.2016

## **Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Gemeinde Kritzmow AZ: frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Drews,

mit Schreiben vom 04.01.2016 wurden wir gebeten, zum o.g. Genehmigungsverfahren eine  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.

Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante  
Aufgaben.

Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit  
diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemeinwohlcharak-  
ter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Be-  
schlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Trä-  
ger öffentlicher Belange.

Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Ein-  
zugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.

Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kritzmow gibt es aus Sicht der  
Deutschen Bahn AG *grundsätzlich keine Einwände*, sofern die nachfolgenden Hinweise und  
Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden

## Infrastrukturelle Belange

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kritzmow stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches des o.g. Teil-Flächennutzungsplanes *gewidmete Bahnflächen im Verfahrensgebiet* befinden.

Hierbei handelt es sich um die Bahnstrecke: (6921) Wismar - Rostock Hbf, die das Verfahrensgebiet von West nach Ost durchläuft und in der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches des o.g. Flächennutzungsplanes nachrichtlich dargestellt wurden.

Die Bahnstrecke: (6921) Wismar - Rostock Hbf ist 1-gleisig und nicht elektrifiziert.

Allerdings geht aus der vorgelegten planerischen Darstellung des Geltungsbereichs des o.g. Flächennutzungsplanes nicht eindeutig hervor, ob Flächen der DB AG einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.

Bevor überplante Bahnflächen einer anderen Nutzungsart zugeführt werden können, ist ein *Grunderwerb* von Flächen der DB AG zu tätigen.

Diesem steht vom Grundsatz her nichts entgegen, jedoch ist Voraussetzung für die Durchführung des Grunderwerbs die *Einleitung eines Freistellungsverfahrens nach §23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)*, für das öffentliche Eisenbahnbetriebsgelände im Überbauungsbereich, beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Berlin, da die von der Überbauung betroffenen Grundstücke im Sinne des §4 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung zu den Betriebsanlagen (Bahnanlagen) der Eisenbahnen des Bundes gehören und somit dem Bahnbetrieb gewidmete Flächen sind.

Die Beantragung der Freistellung von Flächen, die bisher zu Bahnbetriebszwecken benötigt wurden, beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Berlin ist durch einen Berechtigten zu tätigen.

Antragsbefugt sind der Eigentümer des Grundstücks oder die Gemeinden, auf deren Gebiet sich die Bahngrundstücke befinden.

Es wird auf die, vom EBA erlassene, Präsidialverfügung vom 31.10.2005 nebst Anlagen verwiesen, aus der entsprechende Informationen zum Freistellungsverfahren zu entnehmen sind.

Ein offizieller Kaufantrag für den Grunderwerb, als Voraussetzung für den Wechsel der Planungshoheit, der in Anspruch zu nehmenden Flächen, ist zu richten an die:

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Ost  
Caroline-Michaelis-Straße 5-11  
10115 Berlin.

Nach Eingang der Antragsunterlagen wird durch die DB Immobilien, vor Einleitung des Freistellungsverfahrens, noch ein Entbehrlichkeitsprüfungsverfahren für die in Anspruch zu nehmenden Flächen der DB AG durchgeführt.

Damit wird sichergestellt, dass keine betriebsnotwendigen Kabel und Leitungen der DB AG überbaut werden bzw. sich auf den Veräußerungsflächen befinden.

Nach getroffener Entscheidung durch das Eisenbahn-Bundesamt und erfolgten Kauf der betroffenen Bahnflächen steht einer Änderung der Nutzungsart grundsätzlich nichts mehr entgegen.

Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baukosten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke: (6921) Wismar - Rostock Hbf verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen.

Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Auf Grund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kritzmow darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamts (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.

Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6921) Wismar - Rostock Hbf.  
Wir bitten daher, uns an weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Gemeinde Kritzmow im Näherungsbereich von Bahnanlagen zu beteiligen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen dass, diese Stellungnahme *nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände* gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahn Bundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.

Grundsätzlich sind für Kreuzungsmaßnahmen (auch Leitungskreuzungen) und Bauanfragen auf und im Näherungsbereich von Bahnanlagen gesonderte Anfragen mit maßstäblichen Lageplänen und Erläuterungsbericht bei der:

DB AG  
DB Immobilien  
Region Ost  
Caroline-Michaelis-Straße 5-11  
10115 Berlin

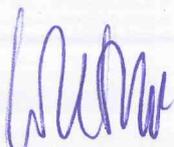
zur Stellungnahme und Wahrung der Interessen der Deutschen Bahn AG vorzulegen.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Beachtung.

Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG



i. V. Wiesner



i. A. Mangold