



DB AG - DB Immobilien  
Tröndlinring 3 | 04105 Leipzig

Stadtverwaltung Beelitz  
Berliner Str. 202  
14547 Beelitz

Per Email an  
[Flaechennutzungsplan2040@beelitz.de](mailto:Flaechennutzungsplan2040@beelitz.de)

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht II  
CR.R 32  
Tröndlinring 3  
04105 Leipzig

DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com

Aktenzeichen: **TOEB-BB-25-204905**

16.05.2025

## **Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Strecke 6118 Bln.Charlottenb. – Blankenheim, km 35,3 – 43,2  
Ihr Zeichen: -  
Ihr Schreiben vom: 10.04.2025 (Email der NWP Planungsgesellschaft)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden und sind als solche darzustellen.

### **Auskunft der DB InfraGO AG, Strategische Verkehrswegeplanung**

Im Rahmen des Konzerngeneralsanierungsprogramms „S3“ zur Verbesserung der Schieneninfrastruktur der DB AG ist es erforderlich, Flächen für einen ggf. mehrgleisigen Ausbau der bestehenden Bahnstrecken, verbunden mit einer möglichen Elektrifizierung im Plangebiet vorzuhalten.

Dazu wird die Freihaltung eines Streifens von 12 m ab Gleisachse bei eingleisigen Strecken und jeweils 8 m ab Gleisachse bei zweigleisigen Strecken bzw. eine entsprechende Erweiterung der vorgesehenen gesetzlichen Mindestabstände empfohlen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler





Insbesondere soll die Elektrifizierung und ein potentieller zweigleisiger Ausbau der Strecken Lienewitz/Seddin Süd – Beelitz Stadt - Treuenbrietzen - Jüterbog planerisch freigehalten werden.

### **Auskunft der DB InfraGO AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) betrifft die Strecke 6118 sowie die Strecken 6121, 6115 und 6511.

Es wird keiner Überplanung von Bahnflächen zugestimmt.

Erforderliche Abstandsflächen zu Bahnanlagen sind zu berücksichtigen.

Zuwegungen zu Bahnanlagen müssen immer gewährleistet sein, dabei ist die Ril „Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen“ zu beachten.

Der ehemalige Gleisanschluss Bundeswehr ab Beelitz Heilstätten ist eine gewidmete Eisenbahnanlage, die ohne Entwidmung nicht überplant werden darf. Diese Fläche ist im FNP als Eisenbahnfläche zu übernehmen.

Weiterhin sind die Bahnflächen im FNP als solche darzustellen, s. Strecke Buchholz – Beelitz.

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

Wir weisen darauf hin, dass die DB InfraGO AG keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen übernimmt, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke zu schützen.

Ebenso bestehen keine Ansprüche auf Lärm- und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude.

Windenergieanlagen sind gemäß der Eisenbahnspezifischen Technischen Bestimmungen (EiTB 2025/1) mit entsprechendem Abstand zu Bahnanlagen planen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern parallel zur Eisenbahnstrecke sind unter anderem die Bestimmungen der Konzernrichtlinie 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Richtlinie können die Vorgaben zur Auswahl geeigneter Gehölze und absolute Mindestabstände zu Bahnstrecken entnommen werden.

Im Flächennutzungsplan werden Flächen für Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Störende Blendwirkungen durch die Reflektion der Photovoltaikmodule auf den Triebfahrzeugführer sind bei Errichtung durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Die Signale des Eisenbahnbetriebes müssen erkennbar bleiben bzw. dürfen nicht verfälscht werden.

### **Grundsätzliches**

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen



zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Der ungehinderte Zugang zu den Bahnanlagen ist jederzeit, insbesondere auch während einer Baumaßnahme, vor allem für den Havariefall und für Instandhaltungsarbeiten, sicherzustellen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während einer Bauzeit.

Zu Art, Umfang und Detaillierungsgrad bezüglich zu ermittelnder Umweltschutzelange werden bahnseitig keine Hinweise gegeben bzw. Forderungen erhoben.

Bahnanlagen sind grundsätzlich nicht für Hochwasserschutzmaßnahmen geeignet.

Es erscheint uns noch wichtig, darauf hinzuweisen, dass auch im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Flächennutzungs- und Bauleitplanung die Kommunen gefordert sind, den Möglichkeiten des vorbeugenden Lärmschutzes Rechnung zu tragen.

#### Hinweise zu Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb, Stäube aus dem Ladegut oder bewegter Fahrzeuge) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers



oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

### Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.

### Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2023-02 und DB Konzernrichtlinien 997.0117 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

### (Neu-) Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

### Hinweise zu Windenergieanlagen

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 AEG).

Darüber hinaus sind die Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) besonders schutzbedürftig und müssen vor den Gefahren des Eisabwurfs und für den Ausschluss von Störpotentialen, dem sog. Stroboskopeffekt, dringend geschützt werden.

Um dies zu gewährleisten, müssen WEA gemäß EiTb Teil A Kapitel A 1 lfd. Nr. 1.2.8.7 i.V.m. Anlage A 1.2.8/6 einen Abstand von größer 1,5 x (Rotordurchmesser plus Nabenhöhe) Abstand zum nächstgelegenen in Betrieb befindlichen Gleis (Gleisachse) aufweisen.



Nach Sichtung des eingereichten Übersichtslageplans wird dieser Schutzabstand nach EiTb, welcher explizit durch einen betroffenen Fachbereich gefordert wird, nicht gewährt.

Wir weisen darauf hin, dass die Standorte der WEA diesbezüglich anzupassen sind und der geänderte Übersichtslageplan erneut zur Prüfung vorzulegen ist.

#### Hinweise zu Photovoltaik- bzw. Solaranlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV – Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.

#### **Schlussbemerkungen**

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o.g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine **vorbereitende Bauleitplanung** darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o.g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Bei Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie, sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Franziska Ludwig, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

i.V.

i.A.



Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

[Chatbot Petra](https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>

