



DB AG – DB Immobilien  
Kundenteam Eigentumsmanagement – Baurecht  
CR.R 041 Bü  
Barthstr. 12  
80339 München

DB AG, DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

[www.deutschebahn.com](http://www.deutschebahn.com)

Gemeinde Schwabhausen  
Münchener Straße 12  
85247 Schwabhausen

Daniela Bücherl  
Telefon 089/1308-3270  
Telefax 089/1308-22106  
[daniela.buecherl@deutschebahn.com](mailto:daniela.buecherl@deutschebahn.com)

Allgemeine Mail-Adresse:  
[ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com)

**Az.: TOEB-BY-22-139381**

16.09.2022

Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: Mail vom 11.08.2022, Frau Loibl

#### **4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen**

##### **Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Strecke: 5502 / Dachau-Altomünster / von Bahn-km 8,3 bis Bahn-km 10,2 und von Bahn-km 17,9 bis Bahn-km 20,8 / beiderseits der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen die o.g. 4. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

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.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Im Änderungsbereich 3.4.1 soll der Biotopvorschlag auf die Böschung zwischen Bahnlinie und Fuß- und Radweg verringert werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass nach § 4 Nr. 3 BNatSchG auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u.a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten ist. Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
N.N.

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Dr. Daniela Gerd tom Markotten  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Evelyn Palla  
Dr. Michael Peterson  
Martin Seiler

Unser Anliegen: ...





bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden. In entsprechenden Fällen müssen daher in Verordnungen hinsichtlich planfestgestellter Bahnanlagen von vornherein Ausnahmeregelungen getroffen werden. Grundsätzlich ist von einer Ausweisung als Landschaftsschutzgebieten und Biotopen auf planfestgestellten Bahnanlagen (Bahndämme, Bahngräben etc.) abzusehen. Daher lehnen wir die Festsetzung der Biotopfläche auf Bahngrund ab.

Die innerhalb des Gemeindegebiets vorhandenen planfestgestellten Eisenbahnbetriebsflächen sind grundsätzlich als solche in der Bauleitplanung nachrichtlich darzustellen.

Insofern gibt die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich 3.5.3 für das bestehende Betriebsgebäude auf der Ostseite des Bahnhofs die tatsächlich bestehende Widmung als Bahnfläche wieder.

Die Flurstücke 364/6 TF, 364/7, 364/21 und 839 TF der Gemarkung Schwabhausen sollen künftig als urbanes Gebiet (MU) dargestellt werden. Nach unseren Informationen besteht für diese Flurstücke jedoch keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG. Die Flächen sind daher auch weiterhin als Bahnflächen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Im Änderungsbereich 3.5.9 kann der bestehende Fuß- und Radweg als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ grundsätzlich nachrichtlich dargestellt werden. Wir bitten jedoch zu beachten, dass dieser Weg auch zukünftig zu Instandhaltungszwecken auch mit DB Fahrzeugen befahrbar sein muss.

Weiter bitten wir zu beachten, dass bei zukünftigen Bauvorhaben und Bebauungspläne, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und sich in unmittelbare Nähe zu Bahnflächen und Bahnbetriebsanlagen befinden besondere Sicherheitsauflagen, Schutzabstände sowie ggfs. Baubeschränkungen zu beachten sind, um einen sicheren Bahnbetrieb zu gewährleisten. Wir bitten daher um Einbindung im Rahmen zukünftiger Bebauungsplanverfahren und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei zukünftigen Entwicklungen von Baugebieten aus dem Flächennutzungsplan in der Nähe der Eisenbahnstrecke und der Bahnhaltepunkte Arnbach und Schwabhausen darauf zu achten ist, dass jegliches bisher auf freien Flächen versickertes Niederschlagswasser anderweitig abgeführt werden muss, um Unterspülungen und Überschwemmungen von Bahnanlagen zu verhindern, deren Folge immer eine Außerbetriebnahme der S-Bahn für Reparaturen zur Folge hätte. Im bisherigen Flächennutzungsplan sind Überschwemmungsgebiete ausgewiesen, die bei Bebauung mit Versiegelung großer Flächen sicher nicht verzichtbar sind.

### **Schlussbemerkungen**

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

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

**+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir 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. +++**



3/3

\*\*\* **NEU bei DB Immobilien** \*\*\*

**Chatbot Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien

i. V. **Antje  
Schönheiter** Digital unterschrieben  
von Antje Schönheiter  
Datum: 2022.09.16  
09:27:23 +02'00'

i. A. **Daniela  
Bücherl** Digital unterschrieben  
von Daniela  
Bücherl  
Datum: 2022.09.16  
08:55:23 +02'00'