



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Bauordnung und Hochbau

B a u p r ü f d i e n s t (BPD) 2023-1

Bauordnungsrechtliche Zuständigkeiten auf Bahnflächen

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand des Bauprüfdienstes	2
2	Berücksichtigte Änderungen	2
3	Rechtsgrundlagen	2
	3.1 Bauordnungsrecht	2
	3.2 Bahnrecht	2
4	Begriffe	3
	4.1 Bahnanlagen	3
	4.2 Bauaufsichtsbehörden	3
5	Anwendung der HBauO	3
	5.1 Bahnanlagen, die nicht der HBauO unterliegen	3
	5.2 Bahnanlagen, die als Gebäude der HBauO unterliegen	3
	5.3 Private Bahnanlagen	4
6	Bahnrechtliche Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren	4
	6.1 Bahnrechtliche Zulassungsbehörden	5
	6.1.1 Eisenbahn des Bundes	5
	6.1.2 Nichtbundeseigene Eisenbahnen	5
	6.1.2.1 Hafenbahn	5
	6.1.2.2 Andere nichtbundeseigene Eisenbahnen (ohne Hafenbahn)	5
	6.1.3 Bahnanlagen auf dem Gebiet des Personenförderungsgesetzes (PBefG)	6
	6.2 Bauaufsichtsbehörden	6
	6.2.1 Eisenbahn-Bundesamt (EBA)	6
	6.2.2 Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM)	6
7	Klärung der Verfahrenszuständigkeit im Einzelfall	7
	7.1 Abgrenzungsmerkmale	7
	7.2 durchzuführende Verfahren / Beteiligte	7

1 Gegenstand des Bauprüfdienstes

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen auf Bahnflächen berührt die Belange des Bauordnungs- und des Bahnrechts. Vor Einleitung eines Baugenehmigungsverfahrens hat die Bauaufsichtsbehörde grundsätzliche Verfahrensfragen zu klären. Der Bauprüfdienst erläutert,

- welche Bahnanlagen dem Anwendungsbereich der Hamburgischen Bauordnung unterliegen und welche nicht ([§ 1 Nr. 1 HBauO](#)),
- welche Behörden bzw. Stellen zu beteiligen sind, um zu ermitteln, ob ein Baugenehmigungsverfahren entbehrlich ist, weil Entscheidungen in einem bahnrechtlichen Verfahren mit Konzentrationswirkung zu treffen sind ([§ 59 Abs. 1 HBauO](#)).

Eine Vorabfestlegung, welches Vorhaben auf Bahnflächen einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. einem bahnrechtlichen Verfahren mit Konzentrationswirkung unterliegt, ist nicht möglich, weil die Menge der denkbaren Einzelfallkonstellationen den Rahmen dieses BPD sprengen würde.

Die Aussagen zum Baugenehmigungsverfahren gelten sinngemäß für das Vorbescheids- und Zustimmungsverfahren (§§ [63](#), [64](#) HBauO) sowie für die Erteilung von Auskünften und die Beratung von künftigen Antragstellenden vor Einreichung eines Antrages ([§ 25 HmbVwVfG](#)).

2 Berücksichtigte Änderungen

Der BPD 4/1999 ist nicht mehr anzuwenden. Sein Inhalt wurde mit diesem BPD vollständig überarbeitet.

3 Rechtsgrundlagen

3.1 Bauordnungsrecht

- Hamburgische Bauordnung ([HBauO](#)) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), insbesondere §§ 1, 59, 61, 62,
- [Anordnung über Zuständigkeiten im Bauordnungswesen](#) vom 08. August 2006, zuletzt geändert durch Artikel 53 der Anordnung vom 6. Oktober 2020 ([Amtl. Anz. S. 2089, 2096](#)).

3.2 Bahnrecht

- Allgemeines Eisenbahngesetz ([AEG](#)) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) g
- Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung ([EBO](#)) vom 8. Mai 1967 (BGBl. 1967 II S. 1563), zuletzt geändert am 5. April 2019 (BGBl. I S. 479), insbesondere § 4,
- Personenbeförderungsgesetzes ([PBefG](#)) vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1690), zuletzt geändert am 16. April 2021 (BGBl. I S. 822), insbesondere §§ 4, 28,
- [Anordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Eisenbahnwesens](#) vom 16. Dezember 1993 zuletzt geändert am 6. Oktober 2020 (Amtl. Anz. S. 2089, 2119),
- [Anordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Personenbeförderungsrechts](#) vom 16. Dezember 1993, zuletzt geändert am 6. Oktober 2020 (Amtl. Anz. S. 2089, 2119).

4 Begriffe

4.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen im Sinne dieses BPD sind Betriebsanlagen der Eisenbahnen ([§ 2 AEG](#), [§ 4 EBO](#)) und Hoch- und Untergrundbahnen, wie z. B. U-Bahnen ([§ 4 PBefG](#)). Hierzu zählen insbesondere die Schienenwege, Gleisanlagen, Betriebsstromleitungen, Stromschienen, Oberleitungen, Oberleitungsmasten, Betriebsleit- und Sicherheitssysteme, Funkanlagen, der lichte Raum über, neben und unter den Gleisanlagen, Bahnkörper, Dämme, Durchlässe, Stützmauern, Tunnelbauwerke, Brücken, Fundamente, Bahnhöfe, Betriebsgebäude, Wartungshallen, Werkstätten, Anlagen, die den Zu- und Abgang ermöglichen, Stellwerke, Abfertigungs- und Verladeeinrichtungen. Zu den Bahnanlagen zählen auch die dem Betrieb des Schienenverkehrs zugeordneten Anlagen, wie Serviceeinrichtungen in Bahnhöfen.

4.2 Bauaufsichtsbehörden

Die Bauaufsichtsbehörden¹ führen die Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der [HBauO](#) durch. Sie sind zuständig für die Prüfung der materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren oder in anderen Zulassungsverfahren mit Konzentrationswirkung (Vergleiche [§ 59 Abs. 1 S. 2 HBauO](#)), an denen sie von anderen Behörden und Stellen beteiligt werden.

5 Anwendung der HBauO

5.1 Bahnanlagen, die nicht der HBauO unterliegen

Die [HBauO](#) gilt für bauliche Anlagen. Sie ist jedoch, mit Ausnahme von Gebäuden, nicht anzuwenden auf Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben und insoweit nicht auf Betriebsanlagen von Hoch- und Untergrundbahnen (die der allgemeinen Beförderung von Personen dienen) und Eisenbahnen (die der allgemeinen Beförderung von Personen oder Gütern dienen), einschließlich deren Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben ([§ 1 Abs. 2 Nr. 1 HBauO](#)). Zu den Betriebsanlagen zählen damit nicht nur Anlagen, die die unmittelbare Verkehrsfunktion der Bahnen gewährleisten, wie Schienenanlagen und Haltestellen, sondern auch solche, die überwiegend der Erfüllung der Aufgaben des Bahnverkehrs dienen, wie z. B. Gerätehöfe und Lagerplätze.

Für Bahnanlagen die keine Gebäude sind, hat die Bauaufsichtsbehörde deshalb niemals ein bauordnungsrechtliches Verfahren durchzuführen, d. h. weder ein Genehmigungsverfahren (§§ [61](#), [62](#) HBauO) noch ein Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände ([§ 76 HBauO](#)).

Sofern Bahnanlagen die keine Gebäude sind, in einem bahnrechtlichen Zulassungsverfahren geprüft werden ([siehe Nr. 6](#)), ist eine Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung des Bauordnungsrechts nicht erforderlich, da auf sie die [HBauO](#) nicht anwendbar ist.

5.2 Bahnanlagen die als Gebäude der HBauO unterliegen

Bahnanlagen die Gebäude im Sinne von [§ 2 Abs. 2 HBauO](#) sind, bleiben dem Bauordnungsrecht stets unterworfen, z. B. über- und unterirdische Bahnhöfe, Reparaturwerkstätten, Wartungshallen, Wärter- und Stellwerksgebäude. Hierzu zählen auch Gebäude, die zwar für den Betrieb des Schienenverkehrs nicht zwingend erforderlich, ihm aber verkehrsbüblicherweise

¹ Siehe auch „Ansprechpartner“ auf der Internetseite <https://www.hamburg.de/baugenehmigung>

zugeordnet sind und ihm in diesem Sinne dienen, z. B. bestimmte Serviceeinrichtungen in Bahnhöfen, wie

- „Reisezentren“, welche neben Fahrplan- und Tarifauskünften Fahrkarten und Zeitkarten ausgeben, Reservierungen vornehmen und ergänzende Leistungen und Angebote rund um eine Bahnreise zur Verfügung stellen,
- Verkaufsstätten auf dem Bahnsteig, insbesondere zur Deckung des Bedarfs der Reisenden und
- Gaststätten, die vorwiegend oder exklusiv für Bahnreisende bestimmt sind (z.B. DB-Lounge).

Bloße Bahnsteigüberdachungen stellen keine Gebäude dar.

Bei Bahnanlagen die Gebäude sind, sind die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts zu berücksichtigen. Allerdings erfolgt die Prüfung in der Regel nicht in einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (§§ [61](#), [62](#) HBauO). Bahnanlagen unterliegen dem Fachplanungsrecht, deren Zulassungsverfahren eine Konzentrationswirkung vorsehen ([siehe Nr. 6](#)).

In einem bahnrechtlichen Zulassungsverfahren mit Konzentrationswirkung, welches die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Bahnanlagen die Gebäude sind, vorsieht, ist eine Beteiligung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung der materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechtes erforderlich.

Aufgrund der Anwendung der [HBauO](#) auf Bahnanlagen die Gebäude sind, können die Bauaufsichtsbehörden Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände ([§ 76 HBauO](#)) durchführen. Da im Geltungsbereich der bahnrechtlichen Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren ([Nr. 6](#)) die sicherheitsrechtliche Verantwortung bei den Bahnaufsichtsbehörden liegt ([Nr. 6.2](#)), ist vor Einleitung eines Verfahrens nach [§ 76 HBauO](#) mit den Bahnaufsichtsbehörden das Vorgehen im Einzelfall abzustimmen, um Doppelanordnungen und die Kollision mit bahnrechtlichen Anforderungen zu vermeiden.

5.3 Private Bahnanlagen

Auf private Bahnanlagen (z.B. Werksbahn auf einem Industriegelände, Parkbahnen in Freizeitparks o. ä.) findet die HBauO vollumfänglich Anwendung (§§ [1](#) u. [2](#) HBauO), also neben Gebäuden auch auf Bahnsteige und Bahndämme, (Aufschüttungen i.S.v. [§ 2 HBauO](#)) usw. von privaten Werksbahnen.

6 Bahnrechtliche Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren

Gebäude, die Betriebsanlagen der Bahn sind, unterliegen dem Bahnrecht ([Nr. 3.2](#)). Über die Zulässigkeit von Bahnanlagen ist in der Regel durch Planfeststellungsbeschluss, im Übrigen durch Plangenehmigung zu entscheiden (§§ [18](#), [18b AEG](#), [§ 28 PBefG](#)). Im Verfahren sind die von dem Vorhaben berührten öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Die bahnrechtlichen Verfahren haben damit konzentrierende Wirkung, inkludieren also auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Eine eigenständige bauordnungsrechtliche Baugenehmigung entfällt ([§ 59 Abs. 1 S. 2 HBauO](#)) mit Ausnahme des Falles, in dem auf die Durchführung eines bahnrechtlichen Zulassungsverfahrens verzichtet wird oder ein solches nicht erforderlich ist ([§18 Abs. 1 u. 1a AEG](#), [§ 28 Abs. 1 u. 1a PBefG](#) i. V. m. [§ 74 Abs. 7 HmbVwVfG](#)).

Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren werden für Eisenbahnen des Bundes vom Eisenbahnbundesamt und für die Hafenbahn von der Behörde für Wirtschaft und Innovation durchgeführt. Für andere nichtbundeseigene Bahnen liegt die Zuständigkeit für die Durchführung von Planfeststellungsverfahren bei der Behörde für Wirtschaft und Innovation (BWI), für

Plangenehmigungsverfahren sowie für Entscheidungen über den Verzicht auf Planfeststellung bei der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM).

Die verfahrenszuständigen Behörden beteiligen die jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörden (siehe [Nr.4.2](#)) zur Berücksichtigung der materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

6.1 Bahnrechtliche Zulassungsbehörden

6.1.1 Eisenbahnen des Bundes

Zu den Eisenbahnen des Bundes gehören alle Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG einschließlich der Bahnanlagen der S-Bahn Hamburg GmbH. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ist Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde. ¹

Eisenbahn-Bundesamt
Außenstelle Hamburg/Schwerin
Schanzenstraße 80
20357 Hamburg

6.1.2 Nichtbundeseigene Eisenbahnen

6.1.2.1 Hafенbahn

Die Anhörungsbehörde und Planfeststellungsbehörde für die Hafенbahn ist die

Behörde für Wirtschaft und Innovation (BWI)
Planfeststellungsbehörde
Planfeststellung Hafен, Hochwasserschutz und Gewässerausbauten - RP 1
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

Sie ist nicht zuständig für Plangenehmigungsverfahren und Entscheidungen über den Verzicht auf Planfeststellung. ²

6.1.2.2 Andere nichtbundeseigene Eisenbahnen (ohne Hafенbahn)

Die **Anhörungsbehörde** und **Planfeststellungsbehörde** für andere (als die Hafенbahn) nichtbundeseigene Eisenbahnen außer für Plangenehmigungsverfahren und Entscheidungen über den Verzicht auf Planfeststellung, ist die:

Behörde für Wirtschaft und Innovation (BWI) ³
Planfeststellungsbehörde
Verkehrsanlagen - RP 2 Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

¹ Vgl. [§ 3 Gesetz über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes \(Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungs-gesetz - BEVVG\)](#)

² Vgl. [Abschnitt I Abs. 3 Nr. 1 der Anordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Eisenbahnwesens.](#)

³ Vgl. [Abschnitt I Abs. 3 Nr. 2 der Anordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Eisenbahnwesens.](#)

Die Behörde für **Plangenehmigungsverfahren** und **Entscheidungen über den Verzicht auf Planfeststellung** ist die

Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM)
VM2
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

6.1.3 Bahnanlagen auf dem Gebiet des Personenbeförderungsrechts

Hierzu gehören die U-Bahnen der Hamburger Hochbahn AG. ¹ Zuständige Anhörungsbehörde und Planfeststellungsbehörde auf dem Gebiet des Personenbeförderungsrechts ist die:

Behörde für Wirtschaft und Innovation (BWI)
Planfeststellungsbehörde
Verkehrsanlagen - RP 2
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

6.2 Bahnaufsichtsbehörden

6.2.1 Eisenbahn-Bundesamt (EBA)

Das Eisenbahn-Bundesamt ist Aufsichtsbehörde für bundeseigene Eisenbahninfrastrukturunternehmen. Es ist nicht nur für präventive Akte (z. B. Plangenehmigungen nach [Nr. 6](#)), sondern ausdrücklich auch für repressive Akte im Rahmen der Überwachung (z. B. Eingriffsmaßnahmen bei bestehenden Anlagen) zuständig. Zur Anschrift siehe [Nr. 6.1.1](#) ²

6.2.2 Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM)

Sie ist Aufsichtsbehörde für die U-Bahnen der Hochbahn, nicht bundeseigener Eisenbahninfrastrukturunternehmen sowie für die Hafentramway.³

Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM)
Mobilität – Amt VM
Technische Aufsichtsbehörde – VM 2
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

¹ Vgl. [Abschnitt I Abs. 3 der Anordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Personenbeförderungsrechts vom 16. Dezember 1993.](#)

² Vgl. [§ 3 Gesetz über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes \(Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG\)](#)

³ Vgl. [Abschnitt I Abs. 1 der Anordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Personenbeförderungsrechts vom 16. Dezember 1993.](#)

7 Klärung der Verfahrenszuständigkeit im Einzelfall

7.1 Abgrenzungsmerkmale

Die Bestimmung, ob ein Gebäude auf Bahnflächen noch als Betriebsanlage der Bahn einzu-
stufen ist, kann sich im Einzelfall als schwierig erweisen. So gehören zu den Betriebsanlagen
einer Eisenbahn i. S. d. [§ 18 Abs. 1 AEG](#) die Grundstücke, Bauwerke und sonstigen ortsfesten
Einrichtungen der Eisenbahn, soweit sie unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur
Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind.
Entscheidend für derartige Anlagen ist, dass sie von einer Eisenbahn des Bundes (EdB) oder
einer nichtbundeseigenen Eisenbahn betrieben werden und mit dem Eisenbahnbetrieb räum-
lich und funktionell im Zusammenhang stehen. Daran fehlt es bei Anlagen, die einem privat-
wirtschaftlichen Unternehmen zu dienen bestimmt sind, das weder Eisenbahnverkehrsdienst-
leistungen erbringt, noch eine Eisenbahninfrastruktur betreibt, und zwar selbst dann, wenn
dieses Unternehmen seinen Gewerbebetrieb auf Bahnzwecken gewidmetem Gelände ausübt
und Güter auf die Bahn umschlägt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10.12.2001, Az.
5 S 2274.01, Ls. 2 und Rn. 23 ff., juris).¹

Ob ein Gebäude die erforderliche dienende Funktion für den Schienenverkehr hat, hängt im
Übrigen von den Umständen des Einzelfalls ab. Kriterien hierfür sind insbesondere:

- der Benutzerkreis, auf dem ein Vorhaben seiner erkennbaren Konzeption nach zielt, z.B.
ein Gebäude oder eine Teilnutzungseinheit, mit Büro- und Sozialgebäude für das Be-
triebspersonal des Bahnunternehmens, bahnbetriebseigene Werkstatt- und Wartungs-
gebäude,
- das Verhältnis zur Größe und Funktion der Bahnanlage (im engeren Sinne), der sie funk-
tional zugeordnet sein soll und der räumliche Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb

Beispiele:

Gebäude oder Nutzungseinheiten auf einem Bahngelände, die für den Betrieb des
Schienenverkehrs nicht zwingend erforderlich und ihm üblicherweise auch nicht zuge-
ordnet sind, d. h. ihm in diesem Sinne nicht dienen, werden nicht vom Bahnrecht erfasst,
auch wenn sie primär den Nutzern der Bahnbetriebsanlagen dienen, wie beispielsweise
ein Ladengeschäft zur Deckung des Reisebedarfs oder ein Kiosk auf dem Bahnsteig
oder der Wandelhalle. Ebenso fällt die exklusiv für Bahnkunden zugängliche War-
telounge mit gastronomischem Service auf einem Bahnhofsgelände nicht unter das
Bahnrecht, auch wenn sie ausschließlich den Bahnkunden und den Bahnmitarbeitern
dient. Abgrenzungsmerkmal ist, dass eine solche Nutzung keine zur Abwicklung oder
Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderliche Funktion hat.
Hingegen fällt ein Servicecenter eines Bahnbetriebes, das dem Verkauf von Fahrtickets,
Fahrplanauskünfte, Beratung von Bahnreisenden etc. dient und als solches räumlich und
funktionell mit dem Bahnbetrieb in Verbindung steht, unter das Bahnrecht, ebenso wie
das Schaffnergebäude mit Kommunikations- und Steuerungseinrichtungen auf einem
Bahnsteig.

7.2 Durchzuführende Verfahren / Beteiligte

Für den Bau einer Gesamtanlage wie beispielsweise eines Bahnhofempfangsgebäudes, bei
dem in der Regel nur ein Teil bzw. einzelne Nutzungseinheiten der baulichen Anlage für be-
triebliche Zwecke der Eisenbahn des Bundes genutzt werden, bedarf der Bau der Gesamtan-
lage einer Zulassungsentscheidung gem. [§ 18 Abs. 1 AEG](#). Davon ausgenommen sind aus-
schließlich bahnfremd genutzte, baulich und / oder örtlich abgrenzbare Teilanlagen.

¹ Vgl. [Anhang 2 der Planfeststellungsrichtlinien des EBA zuletzt aktualisiert am 29.08.2022](#)

Die bauliche Änderung mischgenutzter Anlagen wie beispielsweise das zuvor genannte Bahnhofsempfangsgebäude, bedarf nur dann einer Zulassungsentscheidung gem. [§ 18 Abs. 1 AEG](#) wenn die baulichen Maßnahmen die für betriebliche Zwecke der Eisenbahn genutzten Teile der baulichen Anlage betreffen oder Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Anlage (Standicherheit und/oder Brandschutz der Gesamtanlage ist unmittelbar betroffen) haben. Zulassungsentscheidungen gem. [§ 18 AEG](#) erfolgen grundsätzlich nicht zur Genehmigung bahnfremder Nutzungen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.12.21, Az. 4 B 13/21, Rn. 7 und RL 22 Abs. 4). Damit sind außer in den vorgenannten Fällen, die Bauaufsichtsbehörden der FHH für Umbaumaßnahmen an bahnfremd genutzten Anlagen oder Teilnutzungseinheiten zuständig. Auch hierbei sind die Sicherheit der Gesamtanlage sowie die Vereinbarkeit mit der fachplanerischen Zweckbindung durch die Bauaufsichtsbehörden zu prüfen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Eisenbahnbundesamt EBA für bundeseigene Bahnanlagen bzw. die BWI für nicht bundeseigene Bahnanlagen zu beteiligen.

Für Bauvorhaben auf Grundstücken, die zwar dem Fachplanungsrecht unterliegen, jedoch nicht den Bau oder die Änderung von Betriebsanlagen zum Gegenstand haben, findet [§ 18 Abs. 1 AEG](#) keine Anwendung. Für solche Bauvorhaben gelten das BauGB und die Landesbauordnungen. Solche Vorhaben dürfen nur genehmigt werden, wenn sie mit dem Eisenbahnbetrieb verträglich sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86, insbesondere Rn. 19 – 40, juris). Eine Genehmigungszuständigkeit der Fachrechtsbehörden (BWI, EBA) besteht nicht. Die Fachrechtsbehörden sind bei diesen Vorhaben als Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu beteiligen.

Im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung wird ergänzend zu berücksichtigen sein, inwieweit eine Betriebsanlage dem Bahnverkehr gewidmet ist oder eine solche durch Freistellungsentscheidung nach [§ 23 AEG](#) aufgegeben wurde, mit der Folge, dass die eisenbahnrechtliche Fachplanhoheit entfällt. In die Bewertung wird auch eingehen, inwieweit gewidmete Bahnflächen vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr als Betriebsanlagen genutzt bzw. benötigt werden.

All diese bahnrechtlichen Abwägungen können nur die für die jeweiligen Bahnanlagen (bundeseigene, nicht bundeseigene Bahnanlagen etc.) zuständigen Bahnaufsichtsbehörden (Nr. [6.2](#)) abschließend vornehmen. Sofern also im Einzelfall Zweifel bestehen, ob Gebäude und deren Nutzungen vom Bahnrecht erfasst werden, hat die Bauaufsichtsbehörde eine Klärung mit den Bahnaufsichtsbehörden bzw. je nach Zuständigkeit mit der Planfeststellungsbehörde herbeizuführen.

Ergibt die Prüfung, dass ein Vorhaben einem bahnrechtlichen Zulassungsverfahren unterliegt, gelten die Ausführungen nach [Nr.6](#) Antragstellende sind in Verfahrensfragen an die zuständige Planfeststellungsbehörde zu verweisen. Hinsichtlich des materiellen Bauordnungsrechts ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu beteiligen.

Ist kein bahnrechtliches Zulassungsverfahren durchzuführen, erfolgt die Prüfung im bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahren. Dies gilt für Gebäude und auch andere Anlagen, wenn letztere in dieser Fallkonstellation keine öffentlichen Bahnanlagen darstellen, die vom Anwendungsbereich der HBauO ausgenommen sind ([Nr.5.1](#)). Im Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung (§ 62 HBauO) sind die Bahnaufsichtsbehörden zu beteiligen, wenn bahnrechtliche Belange berührt werden könnten (§ 70 Abs. 5 HBauO). Diese prüfen, ob das Vorhaben „bahnverträglich“ ist.

Zu den Gebäuden, die vom Bahnrecht nicht erfasst werden, gehören zum Beispiel: ¹

- Szene-Kneipe in einem Güterschuppen auf endgültig nicht mehr genutzten Bahnflächen,

¹ Vgl. [Anhang 2 der Planfeststellungsrichtlinien des EBA zuletzt aktualisiert am 29.08.2022](#)

- Lagergebäude einer Spedition auf einem Güterbahnhof,
- Parkhäuser auf nicht mehr genutzten Bahnflächen
- Umgenutzte Bürogebäude für bahnfremde Gewerbe
- Ladengeschäfte, Kiosk-Läden
- Bahnhofskeipen, Schank-Speisewirtschaften
- Soziale Einrichtungen z.B. Bahnhofssozialdienst
- Grundstücke, Bauwerke, sonstige ortsfeste Einrichtungen einschließlich Telekommunikationsanlagen kommerzieller Mobilfunknetzbetreiber und Werbeanlagen, die zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene **nicht** erforderlich sind (hierzu zählen z. B. Verwaltungs- und Wohngebäude eines Eisenbahnunternehmens sowie Gewerbebetriebsstätten)
- Betriebe und Anlagen zur Produktion, auch wenn diese sich auf Grundstücken einer EdB befinden, eine EdB Betreiber dieser Produktionsstätte ist und auch wenn Produkte und/oder Ausgangsstoffe mit der Bahn befördert werden. Dazu gehören z. B. Schotterwerke, Produktionsstätten für Fahrzeuge, Fahrzeugteile und Schwellen;
- Anlagen zur Annahme, Lagerung und Aufbereitung von gebrauchtem Gleisschotter und gebrauchten Betonschwellen, wenn sie **nicht** von einer Eisenbahn des Bundes betrieben werden, auch dann nicht, wenn sie sich auf einem für Bahnzwecke gewidmeten Gelände befinden, die Stoffe funktional dem Eisenbahnbetrieb dienen und mit der Bahn befördert werden. Das gilt auch für private Gewerbebetriebe wie ein Schrottplatz, eine Lagerhalle der Metall- und Rohstoffverwertung für den Güterumschlag Straße/Schiene, eine Deponie mit Abfällen aus dem Eisenbahnbetrieb (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 04.02.2010, Az. 8 B 1652/09.AK; Ls. 2 und Rn. 34 ff., juris).