



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## Bundestag beschließt neue Regeln für die Umnutzung von Bahngrundstücken

27.06.2025      Fachinformation

**Der Bundestag hat am 26. Juni 2025 neue Regeln für die Umnutzung von Bahngrundstücken beschlossen (Entwurf eines Sechsten Gesetzes zur Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes). Künftig können Bahnflächen freigestellt werden, wenn sie weder konkret noch in Zukunft für die Bahn gebraucht werden. BBU-Vorstand Maren Kern begrüßte den Gesetzentwurf: "Durch die bisherige Gesetzeslage wurden auch in der Hauptstadtregion wichtige Wohnungsbauprojekte blockiert. Die neue Regelung ist deshalb ein wichtiger Impuls für die Stadtentwicklung in Berlin und Brandenburg."**

Die **Regelungen zur Freistellung eines Grundstückes vom Bahnbetriebszweck** in Paragraph 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) werden geändert. Der Gesetzentwurf von CDU/CSU und SPD zur sechsten Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (21/326) wurde am 26. Juni vom Bundestag in der vom Verkehrsausschuss geänderten Fassung (21/642) angenommen. In namentlicher Abstimmung votierten 305 Abgeordnete für den Gesetzentwurf, 172 lehnten ihn ab. Es gab 68 Enthaltungen. In zweiter Beratung hatten CDU/CSU und SPD dafür, die AfD und die Linksfraktion dagegen gestimmt. Bündnis 90/Die Grünen hatten sich enthalten.

Abgelehnt wurde hingegen der Gesetzentwurf von Bündnis 90/Die Grünen „zur Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes und weiterer Gesetze zur Spezifizierung der Flächenbedarfe der Eisenbahn“ (21/335), zu dem ebenfalls eine Beschlussempfehlung des Verkehrsausschusses (21/642) vorlag. Für den Gesetzentwurf stimmten die Grünen, dagegen CDU/CSU, AfD und SPD. Die Linke enthielt sich.

### Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen

Die Koalitionsfraktionen CDU/CSU und SPD wollen die Regelung zur Freistellung eines Grundstückes vom Bahnbetriebszweck in Paragraph 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes erneut ändern. Die Fraktionen verweisen darauf, dass Paragraph 23 Ende 2023 dahingehend geändert worden sei, dass eine Entwidmung von Bahngrundstücken, also eine Nutzung zu anderen Zwecken als dem Bahnbetrieb, nur noch dann möglich ist, „wenn das vom Antragsteller geltend gemachte Interesse an der Freistellung das überragende öffentliche Interesse am Bahnbetriebszweck in der Abwägung überwiegt“. Mit einem Änderungsantrag der Koalition hat der Verkehrsausschuss am Mittwoch, 25. Juni, konkretisiert, in welchen Fällen dieses Interesse besteht.

Als überragendes öffentliches Interesse setze sich – auch ohne ein fortbestehendes Eisenbahnverkehrsinteresse – der Bahnbetriebszweck in der Abwägung regelmäßig gegenüber anderen Belangen durch, soweit diesen nicht zumindest ein gleichwertiger Rang zugesprochen werden könne, heißt es weiter. Dies sei grundsätzlich nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen möglich, etwa der Landesverteidigung oder beim Ausbau der erneuerbaren Energien. Aufgrund der Verschärfung der gesetzlichen Freistellungsanforderungen drohten derzeit zahlreiche, insbesondere Wohnungsbauprojekte von Städten und Gemeinden zu scheitern, schreiben die Abgeordneten.

### Wegfall des überragenden öffentlichen Interesses

Vorgesehen ist daher ein Wegfall des überragenden öffentlichen Interesses, „wenn hinsichtlich eines Grundstücks kein Verkehrsbedürfnis besteht und ein langfristiger Nutzungsbedarf für den Bahnbetrieb nicht prognostizierbar ist“. Das Grundstück soll dann anderen Nutzungen zugeführt werden können. Gleichzeitig soll aber weiterhin sichergestellt sein, dass eine Freistellung im Fall einer möglichen Reaktivierung einer Bahnstrecke ausscheidet.

Des Weiteren beinhalte der Gesetzentwurf eine Übergangsregelung, die es ermöglichen solle, Freistellungsverfahren, die vor Inkrafttreten der Regelung am 29. Dezember 2023 beantragt worden waren, „nach der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage zu entscheiden“.

## Gesetzentwurf der Grünen

Der Gesetzentwurf der Grünen 90/Die Grünen will die Umwidmung von Bahnliegenschaften regeln. Die Fraktion verweist verweisen in ihrem Entwurf auf die seit Anfang 2024 geltende Änderung des Paragraphen 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes, durch die ein besserer Schutz von Flächen, die den Betriebszwecken der Eisenbahn gewidmet sind, beabsichtigt gewesen sei. Dadurch, so heißt es, sollten Flächen für die Wiedernutzung durch die Eisenbahn vor anderer Nutzung geschützt werden.

Das Eisenbahnbundesamt lege die aktuell geltende Regelung so aus, „dass nur Nutzungen, die einem überragenden öffentlichen Interesse dienen, eine Freistellung von Bahnflächen ermöglichen“, schreiben die Abgeordneten. Das sei nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen wie für Zwecke der Landesverteidigung oder den Ausbau der erneuerbaren Energien der Fall. „Einige Kommunen kritisieren, dass die Auslegung des Eisenbahnbundesamts der aktuell geltenden Gesetzeslage beispielsweise Wohnungsbauprojekte erheblich erschwere“, heißt es in dem Gesetzentwurf.

## Verankerung der bahnpolitischen Ziele

Zur Klarstellung der Definition des zukünftigen Flächenbedarfs der Eisenbahn und zur Abgrenzung tatsächlich nicht mehr benötigter Bahnflächen wollen die Grünen die Regelung ändern. „Durch die gesetzliche Verankerung der bahnpolitischen Ziele und die Umsetzung in einen gesetzlich verankerten Umsetzungsplan - den Deutschlandtakt - wird Klarheit über sogenanntes Bahnerwartungsland geschaffen, also gewidmete Bahnflächen, die für den Ausbau der Eisenbahninfrastruktur vorgesehen sind“, schreiben die Abgeordneten.

Zugleich werde so eine Abgrenzung von tatsächlich nicht mehr benötigten Eisenbahnflächen ermöglicht. Durch diese Klarstellung erhalte das zuständige Eisenbahnbundesamt „eindeutige Abwägungskriterien für Entscheidungen über Anträge zur Freistellung von Flächen von Bahnbetriebszwecken“.

*Quellen: Deutscher Bundestag; CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag*