

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Bastian Treuheit, Marc Bernhard, Carolin Bachmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD
– Drucksache 21/6723 –**

Langjährige Planungsstillstände bei Bebauungsplanverfahren und Eigentumsschutz

Vorbemerkung der Fragesteller

Bebauungsplanverfahren, deren Aufstellungsbeschlüsse viele Jahre oder gar Jahrzehnte zurückliegen, ohne dass die Gemeinden diese Verfahren abgeschlossen oder förmlich eingestellt haben, werfen Fragen hinsichtlich des Verhältnisses von kommunaler Planungshoheit und Eigentumsschutz auf. Ein Beispiel hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 332b „Im Stöckig“ der Stadt Fürth, dessen Aufstellung bereits 1997 beschlossen wurde und der bis heute weder abgeschlossen noch eingestellt wurde („Nach 25-jähriger Wartezeit und Petition: Mini-Schritte beim Bebauungsplan in Fürth-Ronhof“; www.nn.de/fuerth/nach-25-jaehriger-wartezeit-und-petition-mini-schritte-beim-bebauungsplan-in-fuerth-ronhof-1.14629834). Dauert ein Planungsverfahren über Jahrzehnte an, ohne dass eine abschließende Entscheidung ergeht, erhalten betroffene Grundstückseigentümer über lange Zeiträume keine Klarheit hinsichtlich der künftigen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob das geltende Baugesetzbuch (BauGB) einen angemessenen Ausgleich zwischen kommunaler Planungshoheit und dem Eigentumsschutz nach Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) gewährleistet.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Der Bundesregierung ist es ein wichtiges Anliegen, Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich zu verkürzen. Zur Umsetzung hat der Deutsche Bundestag im Oktober 2025 den Bau-Turbo (§ 246e des Baugesetzbuchs) verabschiedet. Weitere Rechtsänderungen zur Beschleunigung und Vereinfachung der Aufstellung von Raumordnungs- und Bauleitplänen enthält der Gesetzentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts, den das Bundeskabinett am 27. Mai 2026 beschlossen hat.

Verwaltungsprozesse so einfach und effizient wie möglich auszugestalten ist wichtig, um Baukosten zu senken, Ressourcen zu schonen und wichtige Projekte z. B. für den Wohnungsbau zügig auf den Weg zu bringen. Anders als die Fragesteller meinen, handelt es sich hierbei um ein wichtiges politisches Anlie-

gen. Verfassungsrechtlich geboten infolge der Eigentumsgarantie ist die Beschleunigung aber nicht. Denn auch bei nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahren, deren Aufstellungsbeschlüsse längere Zeit zurückliegen, gilt, auch unter Berücksichtigung des Verhältnisses der kommunalen Planungshoheit (Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes) zur Eigentumsgarantie (Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes): Eigentumsrechte sind selbstverständlich im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Anspruch auf Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bauleitplans besteht jedoch nicht. Folglich gibt es auch keinen Anspruch darauf, dass ein einmal begonnenes Verfahren abgeschlossen oder eingestellt wird. In bestehende Eigentumsrechte der Eigentümerinnen und Eigentümer von im Plangebiet liegenden Grundstücken wird schon mangels eines in Kraft getretenen Bebauungsplans nicht eingegriffen. Die Ausweitung von Baurechten ist nicht von Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützt.

1. Mit welcher verfassungsrechtlichen Begründung hält die Bundesregierung die geltende Rechtslage des Baugesetzbuchs für mit Artikel 14 Absatz 1 GG vereinbar, wenn ein Bebauungsplanverfahren über Jahrzehnte weder zum Satzungsbeschluss geführt noch förmlich eingestellt wird, auf welche höchstrichterliche Rechtsprechung stützt sie diese Einschätzung, und wie bewertet sie dabei Fälle, in denen keine Veränderungssperre besteht und § 18 BauGB daher nicht greift?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

Auch wenn die Bundesregierung der Beschleunigung von Verfahren eine hohe Bedeutung zumisst, hat sie keine Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit von § 1 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB). Dieser ist vielmehr Ausdruck und Folge der weitgehend in die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde gestellten Bauleitplanung (vgl. etwa Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 1. Februar 1980 – 4 C 40/77 – und zuletzt: Beschlüsse des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. Dezember 2005 – 4 BN 40/05 – und vom 29. April 2025 – 4 BN 23.24 –).

Der § 18 BauGB regelt die Entschädigung für Vermögensnachteile bei einer länger als vier Jahre dauernden Veränderungssperre. Soweit die Gemeinde keine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen hat, gelten auch keine Einschränkungen, um die im Plangebiet belegenen Grundstücke im Rahmen der geltenden bauplanungsrechtlichen Anforderungen zu nutzen, sodass hier schon keine auszugleichenden Vermögensnachteile entstehen.

2. Welche Bedeutung misst die Bundesregierung der Planungssicherheit für Grundstückseigentümer im Rahmen des Eigentumsschutzes nach Artikel 14 GG bei?

Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes schützt den Bestand des Eigentums, nicht aber eine „Planungssicherheit“ in Bezug auf etwaige künftige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen. Planungssicherheit wird jedoch insoweit gewährleistet, dass Bebauungspläne und die gegebenenfalls damit verbundenen Rechtsänderungen, erst mit der Bekanntmachung des beschlossenen Plans eintreten.

3. Sieht die Bundesregierung gesetzgeberischen Handlungsbedarf, um Grundstückseigentümer vor unverhältnismäßig langen Planungsstillständen zu schützen, und wenn ja, welche konkreten Maßnahmen erwägt sie?

4. Hat die Bundesregierung geprüft, gesetzliche Verfahrensfristen für Bebauungsplanverfahren einzuführen, um außergewöhnlich lange Planungsstillstände zu vermeiden, und wenn nein, aus welchen Gründen wurde hiervon bislang abgesehen?
5. Wie bewertet die Bundesregierung die Einführung eines rein verfahrensrechtlichen Anspruchs der Grundstückseigentümer auf eine abschließende Entscheidung der Gemeinde (Abschluss oder förmliche Einstellung des Verfahrens) nach Ablauf eines angemessenen Zeitraums, der den Planinhalte unberührt lässt und damit nicht im Widerspruch zu § 1 Absatz 3 Satz 2 BauGB stünde, hat sie eine solche Regelung geprüft, und wenn nein, aus welchen Gründen?
7. Welche konkreten Anlaufstellen und Rechtsschutzmöglichkeiten stehen nach Auffassung der Bundesregierung Grundstückseigentümern zur Verfügung, die von jahrzehntelang nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren betroffen sind, und warum hält die Bundesregierung diese Möglichkeiten für ausreichend?

Die Fragen 3 bis 5 und 7 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Ein Schutzbedürfnis von Grundstückseigentümern wird nicht gesehen, da kein Anspruch auf Bauleitplanung besteht (siehe oben). Dementsprechend kann auch kein Anspruch auf den Abschluss oder die Einstellung eines Bauleitplanverfahrens bestehen. Da nicht in verfassungsrechtliche geschützte Rechtspositionen (siehe oben) eingegriffen wird, besteht auch keine Möglichkeit rechtlich gegen sehr lange Verfahrensdauern vorzugehen.

Wie in der Vorbemerkung der Bundesregierung ausgeführt, soll das Bauleitplanverfahren mit dem am 27. Mai 2026 von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vereinfacht und dadurch beschleunigt werden. Unter anderen werden Verfahrensfristen eingeführt, nach denen Bauleitplanverfahren in der Regel innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen sein sollen. Dabei handelt es sich um Soll-Vorschriften, da insbesondere in sehr komplexen Planungssituationen mehr Zeit erforderlich sein kann.

Einen Zwang zur Einstellung eines Bebauungsplans hält die Bundesregierung im Ergebnis nicht für zielführend. Denn hält die Gemeinde grundsätzlich an der Planungsabsicht fest, hätte dies zur Folge, dass sie bereits abgeschlossene Verfahrensschritte wiederholen müsste. Da durch das laufende Planverfahren nicht in die Rechte betroffener Eigentümer eingegriffen wird, besteht hierfür kein Bedürfnis.

6. Welche Auswirkungen haben langjährige Planungsstillstände nach Einschätzung der Bundesregierung auf die Baulandmobilisierung und die Schaffung von Wohnraum, insbesondere in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

