



2025

GESETZES- REPORT

Von:

Kanzlei Baumann Rechtsanwälte

(Würzburg/Leipzig)

Website |
LinkedIn |
YouTube |

www.baumann-rechtsanwaelte.de
Baumann Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB
[@BaumannRechtsanwaelte](https://www.instagram.com/BaumannRechtsanwaelte)



Über uns

Unsere vor über 40 Jahren gegründete Kanzlei berät und vertritt Mandantinnen und Mandanten in ausgewählten Bereichen des öffentlichen Rechts. Mit unserer Spezialisierung auf das Verwaltungsrecht arbeiten wir bundesweit und begleiten sowohl laufende Projekte als auch gerichtliche Verfahren.

Unser Team besteht aus 10 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten sowie 14 weiteren Mitarbeitenden, die gemeinsam an der rechtlichen Bearbeitung der jeweiligen Fragestellungen arbeiten. Zu unseren Mandantinnen und Mandanten zählen unter anderem Städte und Gemeinden, mittelständische Unternehmen, Einzelpersonen sowie Umwelt- und Naturschutzverbände.

Unsere Fachgebiete umfassen:

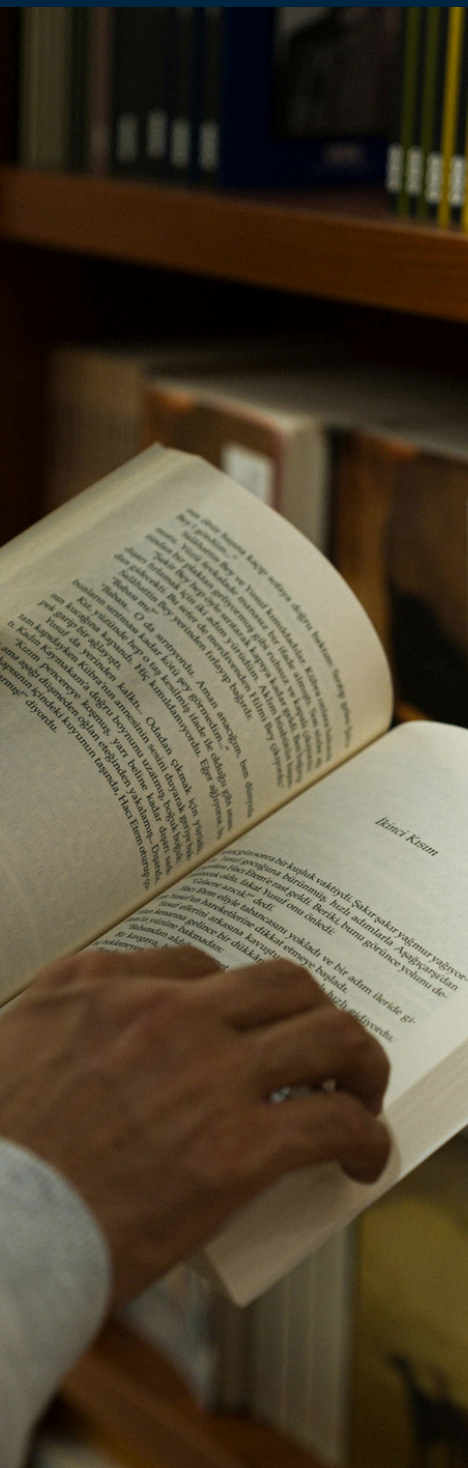
- Klima, Natur und Umwelt
- Anlagenzulassung
- Bauen
- Enteignung und Amtshaftung
- Infrastrukturvorhaben
- Bürger- und Menschenrechte
- Öffentlicher Dienst
- Öffentliches Wirtschaftsrecht
- Schul- und Hochschulrecht
- Sicherheit und Ordnung
- Städte und Gemeinden
- Kommunalabgaben

Jedes Jahr fassen wir in unserem Gesetzesreport die maßgeblichen gesetzlichen Entwicklungen im Umwelt- und Baurecht für Sie zusammen und ordnen diese juristisch ein. Unser Anliegen ist es, die Reformen fundiert aufzubereiten und ihre Bedeutung für Praxis, Verwaltung und Vorhabenträger transparent darzustellen.

Weitere Einblicke in unsere Arbeit veröffentlichen wir regelmäßig auf unserer Website und auf LinkedIn.



Kapitel unseres Reports



1

Einleitende Worte zu unserem
Report

3

2

Gesetz zur Beschleunigung des
Wohnungsbaus und zur Wohn-
raumsicherung („Bau-Turbo“)

4

a) Das Herzstück: § 246e BauGB

b) Weitere Regelungen
zugunsten des Wohnungsbaus
und zum Lärmschutz

c) Fazit

3

Gesetz zur Umsetzung der RED-
III-Richtlinie

9

a) Wesentliche Regelungen

b) Bewertung

Einleitende Worte zu unserem Report

Unser Gesetzesreport 2025 fasst die maßgeblichen gesetzlichen Entwicklungen des Jahres zusammen, die den Bereich des Umwelt- und Baurechts prägen. In einer Phase zunehmender Spannungen zwischen Wohnungsbaupolitik, Energiewende und Naturschutz haben zwei Schwerpunktgesetze, das **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bau-Turbo“)** und die **Umsetzung der RED-III-Richtlinie**, weitreichende Änderungen gebracht. Diese Regelungen zielen auf Beschleunigung von Bauprojekten und Erneuerbaren-Ausbau ab, werfen jedoch fundamentale Fragen zur Vereinbarkeit mit Planmäßigkeitssprinzipien, SUP-Richtlinie und Biodiversitätsschutz auf.

Die neuen gesetzlichen Vorgaben greifen tief in bewährte Strukturen des Baurechts und des Erneuerbare-Energien-Rechts ein und erfordern eine differenzierte juristische Auseinandersetzung.

Sie eröffnen zwar Potenziale für schnellere Projektumsetzungen, bergen aber erhebliche Risiken für umweltrechtliche Schutzgüter, Planungssicherheit und die Rechte Dritter.



*Ihre Kanzlei Baumann
Rechtsanwälte PartG mbB*

1) Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

Einleitung

Mit ihrem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, dem sogenannten „Bau-Turbo“, hat die neue schwarz-rote Koalition Ende Oktober 2025 umfangreiche Änderungen im BauGB vorgenommen.



Die dabei umgesetzte Ausdehnung des Abweichungsrechts soll mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Doch können die Änderungen dieses Ziel tatsächlich erreichen und geschieht dies nicht zulasten Dritter und der Natur?

➤ a) **Das Herzstück: § 246e BauGB**

Als zentrale Norm soll der neu eingeführte § 246e BauGB als eine Art Experimentierklausel weitreichende Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorgaben ermöglichen.

Bis zum 31.12.2030 ist mit Zustimmung der Gemeinden eine Abweichung von sämtlichen Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften möglich, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Sie muss dabei dem Wohnungsbau, der Erweiterung oder Änderung bestehender Wohngebäude oder der Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken dienen. Erfasst werden von dieser Möglichkeit auch Einfamilienhäuser, da im Unterschied zum ähnlichen [...]



1) Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

➤ zu a) *Das Herzstück: § 246e BauGB*

[...] Gesetzesentwurf der Ampelkoalition keine Mindestanzahl an Wohnungen vorgegeben ist. Ebenfalls besteht keine Beschränkung auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt i.S.v. § 201a BauGB, sodass die Abweichungen auch im ländlichen Raum ohne Wohnungsnot möglich sind.

Grundsätzlich findet § 246e BauGB sogar auf den Außenbereich Anwendung. § 246e Abs. 3 S. 1 BauGB fordert nur, dass die Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen von Bebauungsplänen oder dem unbeplanten Innenbereich stehen. Nach der Gesetzesbegründung ist dafür kein nahtloser Anschluss an diese Gebiete notwendig, sondern es reicht aus, wenn sich die Vorhaben trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können. Ab einer Entfernung von 100m kann ein solcher räumlicher Zusammenhang nicht mehr angenommen werden.

Um § 246e BauGB mit den Anforderungen der SUP-Richtlinie vereinbar zu machen, ist nach dem Gesetz eine überschlägige Prüfung voraussichtlicher zusätzlicher erheblicher Umwelteinwirkungen erforderlich, wenn Abweichungen im Außenbereich oder von Bebauungsplänen anvisiert sind. Werden solche Umwelteinwirkungen festgestellt, ist die Abweichung allerdings noch nicht von vorneherein unzulässig, sondern besteht nur die Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Umweltbericht im Zulassungsverfahren. Ob diese Pflichten nach der SUP-Richtlinie aber überhaupt erforderlich sind, wird in der Fachliteratur unterschiedlich bewertet.



1) Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

➤ zu a) *Das Herzstück: § 246e BauGB*

Beschleunigt werden sollen die Verfahren zentral auch dadurch, dass die Gemeinde innerhalb von drei bzw. vier Monaten bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung ihre Zustimmung verweigern muss; anderenfalls gilt nach § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB die Zustimmung als erteilt. Nach § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Auch wenn der Wortlaut hier eine gebundene Entscheidung der Gemeinde suggeriert, kommt der Gemeinde aufgrund der kommunalen Planungshoheit ein Beurteilungsspielraum zu, dessen Ausübung im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens gegen eine erteilte oder abgelehnte Baugenehmigung nur eingeschränkt überprüfbar ist.

Rechtlich relevante Grenzen können sich dabei vor allem daraus ergeben, dass sich die Erwägungen der Gemeinde nicht auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beziehen oder dass der allgemeine Gleichbehandlungsgrundsatz oder das Willkürverbot verletzt wurden.

➤ b) *Weitere Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus und zum Lärmschutz*

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen wurden daneben mit dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB die bestehenden Abweichungsmöglichkeiten deutlich ausgeweitet. Zugunsten des Wohnungsbaus kann nun nicht mehr nur im Einzelfall, wie nach dem alten § 31 Abs. 3 BauGB, von den Vorgaben eines Bebauungsplans abgewichen werden, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen. Auch hier wurde eine Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht vorgenommen.



1) Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

➤ zu b) *Weitere Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus und zum Lärmschutz*

Die Zustimmung der Gemeinde ist dabei ebenso erforderlich wie beim neuen § 34 Abs. 3b BauGB, der gleichlaufend Abweichungen vom Erfordernis des Sich-Einfügens für den unbeplanten Innenbereich ermöglicht. Nach beiden Vorschriften müssen die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Hinsichtlich des Lärmschutzes kann in Bebauungsplänen zukünftig nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB aus städtebaulichen Gründen in begründeten Fällen von sämtlichen Vorgaben der TA Lärm abgewichen werden. Im unbeplanten Innenbereich oder im Anwendungsbereich des neuen § 246e BauGB ist eine solche Abweichung dagegen nicht möglich. Durch die Abweichungsmöglichkeit sollen Lärmkonflikte in gewachsenen Siedlungsbereichen flexibler bewältigt werden, um eine erleichterte Bebauung von Brachflächen oder Baulücken und die städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung von vormals ausschließlich gewerblich oder industriell genutzten Gebieten zu ermöglichen. Dafür kommen zwar auch Maßnahmen bei der lärmverursachenden Anlage in Betracht, insbesondere für heranrückende Wohnbebauung verweist die Gesetzesbegründung aber auf passive Schallschutzmaßnahmen.

➤ c) *Fazit*

Die Regelungen des sogenannten „Bau-Turbos“ stellen eine deutliche Abkehr vom Planmäßigkeitprinzip dar. Die zentrale Aufgabe der Bauleitplanung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu [...]



1) Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

➤ zu c) Fazit

[...] bringen und dabei sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange einzubeziehen, kann durch die mit einer kurzen Frist versehene Zustimmung der Gemeinde nicht ersetzt werden. Es steht zu befürchten, dass mit den weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten vielmehr städtebauliche Fehlentwicklungen und Bodenspekulationen begünstigt werden. Durch die Anwendbarkeit des § 246e BauGB auch im Außenbereich drohen empfindliche Ökosysteme in städtischen Randgebieten zerstört und die Zersiedelung vorangetrieben zu werden, ohne dass dies dem bezahlbaren Wohnungsbau zugute kommt. Denn entsprechende Regelungen fehlen im „Bau-Turbo“ vollständig. Damit geht das Gesetz insgesamt zulasten der Natur und Dritten, während es sein selbst gesetztes Ziel von mehr bezahlbarem Wohnraum wohl verfehlen wird.

2) Gesetz zur Umsetzung der RED-III-Richtlinie



Einleitung

Im August 2025 hat die neue schwarz-rote Koalition wesentliche Vorgaben der Richtlinie (EU) 2023/2413 (RED-III-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. Dadurch soll entsprechend den europarechtlichen Vorgaben der Ausbau der erneuerbaren Energien beschleunigt werden.

Neben einer Abschwächung des Biodiversitätsschutzes bestehen allerdings erhebliche Zweifel, dass die Regelungen europarechtskonform und damit rechtssicher sind.

➤ **a) Wesentliche Regelungen**

Durch das Gesetz werden zunächst sogenannte „Beschleunigungsgebiete“ als zentrales Steuerungselement eingeführt. In diesen Beschleunigungsgebieten gilt nach § 6b WindBG ein erleichtertes Genehmigungsverfahren. Um diese Gebiete in die bisherige Konzeption der Windenergiegebiete nach dem WindBG zu integrieren, sind nach § 249c Abs. 1 BauGB Windenergiegebiete in Flächennutzungsplänen vorbehaltlich des Absatzes 2 als Beschleunigungsgebiete auszuweisen. In Absatz 2 werden davon bestimmte Schutzgebiete wie Natura2000-Gebiete ausgenommen. Dabei fehlen allerdings einige in der RED-III-Richtlinie vorgegebene Schutzgebietskategorien und weitere sensible [...]



2) Gesetz zur Umsetzung der RED-III-Richtlinie

➤ zu a) Wesentliche Regelungen

[...] Gebiete in der Auflistung. Bei der Ausweisung der Beschleunigungsgebiete haben die Behörden vorbehaltlich einer abweichenden Regelung durch die Länder, die allerdings weiteren Voraussetzungen unterliegt, keinen Ermessensspielraum. Gleichzeitig sind die Beschleunigungsgebiete nach Art. 15c RED-III-Richtlinie allerdings nach anderen Kriterien auszuwählen als dies bei den bisherigen Windenergiegebieten der Fall war. Beispielsweise legt Art. 15c Abs. 1 S. 2 a) ii) RED-III-Richtlinie einen Vorrang künstlicher und versiegelter Flächen fest, während dieses Optimierungsgebot weder im WindBG, noch im ROG oder BauGB festgeschrieben ist.

Eine weitere Abweichung von den europarechtlichen Vorgaben ergibt sich bei den Minderungsmaßnahmen. Nach Art. 16a Abs. 5 UAbs. 3 RED-III-Richtlinie kommt ein Ausgleich in Geld nur in Betracht, wenn keine angemessenen Minderungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. In der Konzeption des WindBG erfolgt ein Ausgleich in Geld nach §§ 6b Abs. 7 S. 1, Abs. 3 S. 1 WindBG aber auch, wenn keine genauen oder aktuellen Daten vorliegen.

Für Gebiete außerhalb der Beschleunigungs- bzw. Windenergiegebiete hat der Gesetzgeber einige Klarstellungen vorgenommen. Nach dem neuen § 1 Abs. 2 S. 2 WindBG besteht an der Errichtung von Windenergieanlagen außerhalb von Windenergiegebieten kein überragendes Interesse, sobald die Flächenbeitragswerte in einer Region erfüllt sind. Damit korrespondierend können nach dem neuen § 249 Abs. 2 S. 1 BauGB bei Erfüllung der Flächenbeitragswerte in einer Region Windenergieanlagen nur noch nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ausgeschlossen ist, dass die in § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB genannten Belange oder das Orts- und Landschaftsbild berührt sind.



2) Gesetz zur Umsetzung der RED-III-Richtlinie

➤ *zu a) Wesentliche Regelungen*

Trotz entsprechender Forderungen aus den Bundesländern wurde das Repowering von Anlagen allerdings nicht in diese Regelung aufgenommen und bleibt damit auch außerhalb von Beschleunigungs- bzw. Windenergiegebieten möglich.

➤ *b) Bewertung*

Die Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der RED-III-Richtlinie hätte zu einer beschleunigten und naturverträglichen Energiewende beitragen können. Allerdings wurden die vorhandenen Spielräume zu einem größtmöglichen Naturschutz beim Ausbau der erneuerbaren Energien nicht genutzt. Stattdessen besteht aufgrund der vielfältigen Abweichungen von der RED-III-Richtlinie eine erhebliche Rechtsunsicherheit, ob die Umsetzung europarechtskonform erfolgt ist und ob damit Genehmigungen von Anlagen in Beschleunigungsgebieten gerichtlich Bestand haben werden.