

PräsenzSeminar	Bau-Turbo: „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ und mögliche Bedeutung für die kommunale Verwaltungspraxis im Land Sachsen-Anhalt	05.03.2026
0018ST Bauplanungsrecht	Dipl.-Ing. Ken Gericke, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung in der Landeshauptstadt Magdeburg Dr. Jens Wahlhäuser, Referat "Angelegenheiten des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen", Bundeskanzleramt	Magdeburg

### **SEMINARZIELE:**

Mit dem Bau-Turbo-Gesetz, das am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten ist, wurden zentrale rechtliche Grundlagen geschaffen, um Wohnungsbauverfahren spürbar zu beschleunigen. Die neuen Regelungen erweitern die kommunalen Handlungsspielräume deutlich, erfordern jedoch eine verantwortungsvolle, rechtssichere und an die lokalen Bedingungen angepasste Anwendung.

Dabei müssen sowohl unterschiedliche kommunale Ausgangslagen – von innerstädtischer Verdichtung bis zu ländlichen Räumen – als auch verschiedene Verwaltungsstrukturen berücksichtigt werden. Ob kreisfreie Stadt, Kommune mit eigener Bauaufsicht oder Gemeinde, die auf die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises angewiesen ist: Zuständigkeiten, interne Prüfprozesse und politische und gemeindliche Beteiligungen müssen klar definiert sein, um die straffen Fristen insbesondere im neuen Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB einzuhalten.

Zudem können die neuen Entscheidungswege Änderungen der Hauptsatzung erforderlich machen, etwa zur Übertragung von Entscheidungskompetenzen oder zur Festlegung verbindlicher Abläufe. Insgesamt stellen die Neuregelungen hohe Anforderungen an die kommunale Steuerung, bieten aber zugleich Chancen für eine zügigere Wohnraumentwicklung.

Insgesamt verlangen die Neuregelungen damit nicht nur juristische Expertise, sondern auch eine vorausschauende organisatorische Weiterentwicklung der kommunalen Verwaltungsstruktur. Sie eröffnen Chancen für eine beschleunigte Wohnraumentwicklung, setzen jedoch zugleich eine professionelle, kohärente und strategisch ausgerichtete kommunale Steuerung voraus.

Besonders hervorzuheben sind die neu gefassten Regelungen zu Befreiungen, Abweichungen, Zustimmungserfordernissen sowie zum Umgang mit Lärmkonflikten:

- Der neue § 246e BauGB ermöglicht als befristete „Experimentierklausel“ bis zum 31. Dezember 2030 praxisnahe Abweichungen vom Planungsrecht für bestimmte Wohnraumvorhaben.
- Im unbeplanten Innenbereich wurde durch eine Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 34 BauGB ein größerer Spielraum für Abweichungen vom Einfügungsgebot geschaffen.
- Auch im Außenbereich – also außerhalb beplanter Gebiete und im nicht im Zusammenhang bebauten Ortsteil – sollen neue Wohnbauentwicklungen erleichtert werden.
- Ergänzend wurden Anpassungen im Zusammenhang mit Abweichungen von der TA Lärm vorgenommen, die insbesondere bei innerstädtischen Verdichtungsprojekten erhebliche Relevanz besitzen.

Eine der praxisrelevantesten Neuerungen betrifft das Zustimmungsverfahren gemäß § 36a BauGB, das die bisherige Bauleitplanung im Einzelfall ersetzt, ohne die kommunale Planungshoheit einzuschränken. Kommunen erteilen ihre Zustimmung künftig dann, wenn das Vorhaben mit ihren städtebaulichen Entwicklungsziehen vereinbar ist. Diese Pflicht zur Abgabe einer qualifizierten Entscheidung – verbunden mit straffen Fristen – wirft für die Verwaltungspraxis zahlreiche anspruchsvolle Fragen auf.

Dieses Seminar bietet Ihnen einen fundierten Überblick über die Neuregelungen, schafft Orientierung für deren rechtssichere Anwendung und unterstützt Sie dabei, kommunale Entwicklungsinteressen klar, nachvollziehbar und handhabbar zu gestalten.

## **SEMINARINHALTE:**

### **1. Neuer Rechtsrahmen des Bau-Turbo-Gesetzes**

- Überblick über sämtliche relevanten Gesetzesänderungen
- Zielsetzungen des Gesetzgebers und Einordnung in die aktuelle Wohnungspolitik
- Bedeutung für kommunale Planungs- und Entscheidungsprozesse

### **2. Abweichungsmöglichkeiten nach § 246e BauGB**

- Voraussetzungen, Reichweite und Begrenzungen der Experimentierklausel
- Kommunale Steuerungsmöglichkeiten und Risiken
- Umgang mit befristeten Sonderregelungen in der Verwaltungspraxis

### **3. Erweiterte Spielräume im Innenbereich (§ 34 BauGB)**

- Abweichungen vom Einfügungsgebot
- Kriterien für städtebauliche Verträglichkeit
- Bedeutung für Nachverdichtung und Innenentwicklung

### **4. Wohnraum im Außenbereich**

- Neue Möglichkeiten und Grenzen der Zulässigkeit
- Abwägung zwischen Landschaftsschutz, Infrastruktur und Wohnraumbedarf
- Rolle der Gemeinde im Genehmigungsprozess

### **5. TA Lärm – neue Abweichungsregelungen**

- Bewertung von Lärmkonflikten im Kontext innerstädtischer Verdichtung
- Handlungsspielräume bei Abweichungsentscheidungen
- Dokumentation und Rechtssicherheit

### **6. Das neue Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB**

- Verfahrensablauf und formale Anforderungen
- Kriterien für die Vereinbarkeit mit kommunalen Entwicklungszügen
- Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung, Fristenmanagement

### **7. Städtebauliche Leitlinien für die gemeindliche Zustimmung und ihre praktische Umsetzung**

- Entwicklung klarer städtebaulicher Leitlinien als Entscheidungsgrundlage
- Rechtsanspruch auf Zustimmung? – rechtliche Einordnung
- Auswirkungen erteilter Zustimmungen auf zukünftige Verfahren
- Regelungen in städtebaulichen Verträgen (Bauverpflichtungen, Klimaschutzwägen, Erschließungsfragen etc.)

### **8. Umgang mit Ablehnungen und Konfliktfällen**

- Anforderungen an die Begründung einer Versagung
- Risiken pauschaler Ablehnungsstrategien
- Bedeutung von Präzedenzfällen und Gleichbehandlungsgrundsatz

## **REFERENTEN:**

**Herr Dipl.-Ing. Ken Gericke**, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung in der Landeshauptstadt Magdeburg; Teilnehmende Kommune am Umsetzungslabor „Bauturbo“ des Bundesbauministeriums, langjähriger Dozent in Seminaren am Institut für Städtebau Berlin und Prüfer beim Oberprüfungsamt für das technische Referendariat im Fachbereich Städtebau.

**Herr Dr. Jens Wahlhäuser**, Ministerialrat, Referat "Angelegenheiten des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen", Bundeskanzleramt; Mitautor u. a. der BauGB-Kommentare „Schrödter (Hrsg.)“ und „Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger“; Lehrbeauftragter an der Leibniz-Universität Hannover

**TEILNAHMEGEBÜHREN:**

(einschließlich Seminarunterlagen, Teilnahmebescheinigung, Pausengetränken und Mittagessen; die Beantragung von Anerkennungen unserer Seminare durch Architektenkammern, Ingenieurkammern etc. ist nicht in der Teilnahmegebühr enthalten und wird von uns nicht angeboten.)

Eine Rechnung versenden wir im Regelfall innerhalb von 10 Tagen nach Durchführung des Seminars.

338,00 EUR (USt-frei) für Bedienstete der öffentlichen Verwaltungen

165,00 EUR (USt-frei) für Auszubildende und Vollzeitstudierende

395,00 EUR (USt-frei) für Andere

**ANMELDUNG ZUM SEMINAR:**

**Kennziffer:** 0018ST

**Seminarthema:** Bau-Turbo: „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ und mögliche Bedeutung für die kommunale Verwaltungspraxis im Land Sachsen-Anhalt

**Termin:** 05.03.2026; 09:30 Uhr - 16:00 Uhr

**Ort:** Gebäude der KVSA: Kassenärztliche Vereinigung Sachsen-Anhalt, Doctor-Eisenbart-Ring 2, 39120 Magdeburg

**Anmelde- und Stornofrist:** Grundsätzlich ist Ihre Anmeldung immer bis 2 Wochen vor dem Seminartermin möglich. Zu diesem Zeitpunkt entscheiden wir über die geeignete Seminarraumgröße bzw. bei Seminaren mit nur wenigen Anmeldungen über die Durchführbarkeit. Sie können sich auch kurzfristig bis wenige Tage vor dem Seminartermin anmelden, sofern es dann im Seminarraum noch freie Plätze gibt.

Um Ihnen eine frühzeitige Anmeldung zu erleichtern, haben Sie bei uns die Möglichkeit, noch bis 7 Tage vor dem gebuchten Seminartermin Ihre Anmeldung ohne Angabe von Gründen kostenlos (per E-Mail) zu stornieren.