



pafvf - Privatakademie für Verwaltungsfortbildung GmbH & Co. KG  
Breite Str. 9 A, 14467 Potsdam,  
Tel.: 0331 / 27 34 49 23  
E-Mail: [anmeldung@pafvf.de](mailto:anmeldung@pafvf.de)  
Internet: [www.pafvf-privatakademie.de](http://www.pafvf-privatakademie.de)

PräsenzSeminar  0019SN  Bauplanungsrecht	Bau-Turbo: „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ und mögliche Bedeutung für die kommunale Verwaltungspraxis im Freistaat Sachsen  Dr. Jens Wahlhäuser, Referat "Angelegenheiten des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen", Bundeskanzleramt	24.02.2026  Freiberg
--	--	----------------------------

### SEMINARZIELE:

Mit dem am 30.10.2025 in Kraft getretenen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, dem sogenannten Bau-Turbo-Gesetz, sind wesentliche Regelungen zur Erleichterung des Planungsrechts für die Schaffung von Wohnraum in Kraft getreten.

Wichtige Themen wie Befreiungen, Abweichungen, Zustimmungserfordernisse und Lärmkonflikte sind neu geregelt:

- Befristet bis zum 31. Dezember 2030 ermöglicht der neue § 246e BauGB als eine Art Experimentierklausel für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, Abweichungen vom Planungsrecht.
- Im unbeplanten Innenbereich sollen in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht werden, indem der Anwendungsbereich des § 34 Absatz 3a BauGB ausgedehnt wurde.
- Auch im sogenannten Außenbereich (also in Gebieten ohne Bebauungsplan und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils) soll neuer Wohnraum geschaffen werden können.
- Weitere Änderungen betreffen Regelungen im Zusammenhang mit Abweichungen von der TA-Lärm, was insbesondere für innerstädtische Verdichtungsprojekte relevant sein kann.

Darüber hinaus sollen Wohnungsbauvorhaben im Innen- und Außenbereich ohne (eine hierfür eigentlich erforderliche) Planänderung im Genehmigungsverfahren ermöglicht werden. Die Planungshoheit der Kommune bleibt aber insoweit gewahrt, als die Genehmigung von der Zustimmung der Kommune abhängig gemacht wird. Das Zustimmungsverfahren ersetzt also gewissermaßen das Bauleitplanungsverfahren und wurde eigens in § 36a BauGB geregelt. Inwieweit die Entscheidung dabei in das Belieben der Kommune gestellt ist, wird bereits diskutiert.

Besonders diese Neuregelung wirft für die kommunale Verwaltungspraxis eine Vielzahl drängender Fragen auf, die im Seminar behandelt werden sollen:

- Wie konkret müssen diese Vorstellungen sein, um ein Vorhaben abzulehnen oder ihm zuzustimmen?
- Braucht es eine Ersatzplanung?
- Besteht aufgrund bestehender informeller Planungen bereits ein Anspruch auf Zustimmung?
- Welche Wirkung hat die Zustimmung für vergleichbare Fälle?
- Wer entscheidet über die Zustimmung, für die die Kommune nur 3 Monate Zeit hat?
- Tritt auch bei Kommunen mit Baurechtszuständigkeit 3 Monate nach Bauantrag die Zustimmungsfiktion ein?
- Kann die Zustimmung vorsorglich verweigert werden?
- ...

Auch können Sie uns gerne Ihre Fragen/Praxisfälle per E-Mail an „[info@pafvf.de](mailto:info@pafvf.de)“ oder per Fax an „0331/27344925“ zusenden, die wir dann umgehend an den Referenten weiterleiten werden.

## **SEMINARINHALTE:**

### **Hintergrund / Ausblick**

- Anlass der BauGB-Novelle
- Geplante BauGB-Novelle II in 2026

### **Recht der Baugenehmigungen**

- Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB
- Abweichungen vom Einfügenserfordernis (§ 34 Abs. 3 a und Abs. 3b BauGB)
- "Bau-Turbo" nach § 246e BauGB

### **Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB**

- Städtebauliche Vorstellungen der Gemeinde
- Interne Zuständigkeiten / praktische Umsetzung
- Zustimmung unter Bedingungen: städtebaulicher Vertrag
- Genehmigungsfiktion
- Rechtsschutz

### **Recht der Bauleitplanung**

- Abweichungen von der TA Lärm
- Festsetzung von Emissionskontingenten
- Änderungen im Belangekatalog

## **Umwandlungsschutz und Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten**

## **REFERENTEN:**

**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:** 0019SN

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

**Termin:** 24.02.2026; 09:30 Uhr - 16:00 Uhr

**Ort:** KRÜGERHAUS, Schlossplatz 3, 09599 Freiberg (Das KRÜGERHAUS befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schloss Freudenstein, dem Sitz der Dauerausstellung "terra mineralia" der TU Bergakademie Freiberg)

**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.