



Informationsveranstaltung am 23.02.2026

Der Bauturbo

Grundsatzbeschluss zur Anwendung in Augsburg



Agenda

- 1 Anlass - Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB)
- 2 Potenzial- und Vorbehaltsgebiete
- 3 Städtebauliche Anforderungen
- 4 Vertragliche Regelungen
- 5 Planungsbedürftigkeit
- 6 Sonstiges



1 Änderungen im BauGB

Anlass - Änderungen im BauGB

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung

Am 30.10.2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, der sogenannte „Bauturbo“ in Kraft.

Anlass ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Ziel ist die Verkürzung der Planungs- und Genehmigungszeiten.

Der Bauturbo entbindet aber nicht von der Würdigung nachbarlicher Interessen und Beachtung der öffentlichen Belange (z.B. Naturschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz).

Die Bauverwaltung der Stadt Augsburg sieht den Bauturbo als Chance schneller Baurecht zu schaffen für Bauwillige, die sich ihrer Verantwortung gegenüber der gebauten Stadt und sozialen Bedarfen bewusst sind.

Es kann und soll ein Mehrwert auf beiden Seiten entstehen.

Änderungen im BauGB

Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht

- **§ 31 (3):** umfangreiche Befreiungen vom Bebauungsplan zu Gunsten des Wohnungsbaus;
Voraussetzungen: Zustimmung der Gemeinde,
Vereinbarkeit unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen;
nur wenn voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen entstehen
- **§ 34 (3b):** kein Einfügungserfordernis mehr bei Errichtung von Wohngebäuden;
Voraussetzungen: Zustimmung der Gemeinde,
Vereinbarkeit unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen
- **§ 246e:** Abweichungen allgemein vom BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den Wohnungsbau;
auch im Außenbereich;
auch für ergänzende Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke und Läden des täglichen Bedarfs;
Voraussetzungen: Zustimmung der Gemeinde,
Vereinbarkeit unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen;
im BP und Außenbereich darf das Vorhaben voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen haben, sonst strategische Umweltprüfung erforderlich;
Befristung bis 31.12.2030

Änderungen im BauGB

Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB

- Zustimmung gem. § 36a BauGB ist Voraussetzung für die Anwendung von §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB
- Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen der **städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** vereinbar ist.
- Sie kann ihre Zustimmung unter der **Bedingung** erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, **bestimmte städtebauliche Anforderungen** einzuhalten.
- Zustimmungsfrist 3 Monate. Es gilt eine Zustimmungsfiktion.
- Die Gemeinde kann die betroffene Öffentlichkeit beteiligen (bis zu 4 Wochen).

Änderungen im BauGB

Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB neu

Der vorliegende **Grundsatzbeschluss definiert die Voraussetzungen für die Zustimmung der Stadt Augsburg gem. § 36a BauGB.**

Er kann nicht jedes Vorhaben im Detail regeln sondern legt die „**Leitplanken**“ für die Anwendung des Bauturbos fest.

Für Vorhabenträger und Planer: transparente Information und Entscheidungsgrundlage

Für die Verwaltung: Richtschnur zu Gleichbehandlung aller Antragsteller und
Beschleunigung des Verfahrens

Der Bauturbo ist eine „Experimentierklausel“.

→ **Evaluation** des Grundsatzbeschlusses nach einem Jahr.

Planungsrechtliche Zulässigkeit - ohne Bauturbo

nachbarliche
Interessen
+
öff. Belange

Prüfung „herkömmliches“ Planungsrecht?

- Entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 30 BauGB?
- Fügt sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB in die Umgebung ein?
- Ist das Vorhaben gem. § 35 BauGB privilegiert?

ja

planungsrechtlich zulässig

nein

planungsrechtlich
nicht zulässig

- Aufstellung / Änderung
Bebauungsplan oder
- Ablehnung Bauantrag

Planungsrechtliche Zulässigkeit - mit Bauturbo

Prüfung „herkömmliches“ Planungsrecht?

- Entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 30 BauGB?
- Fügt sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB in die Umgebung ein?
- Ist das Vorhaben gem. § 35 BauGB privilegiert?

ja

nein

Prüfung Bauturbo

Ist das Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt Augsburg zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar?

nachbarliche
Interessen
+
öff. Belange

ja

nein

planungsrechtlich zulässig

Zustimmung
(§ 36a BauGB):
planungsrechtlich
zulässig

keine Zustimmung
(§ 36a BauGB):
planungsrechtlich
nicht zulässig

Planungsrechtliche Zulässigkeit - mit Bauturbo

Prüfung „herkömmliches“ Planungsrecht?

- Entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans?
- Fügt sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB in die Umgebung ein?
- Ist das Vorhaben gem. § 35 BauGB privilegiert?

ja

nein

Prüfung Bauturbo

- wo? Potenzial- oder Vorbehaltsgebiet
- was? städtebauliche Anforderungen,
bei großen Vorhaben: städtebaulicher Vertrag

nachbarliche
Interessen
+
öff. Belange

ja

nein

planungsrechtlich zulässig

Zustimmung
(§ 36a BauGB):
planungsrechtlich
zulässig

keine Zustimmung
(§ 36a BauGB):
planungsrechtlich
nicht zulässig



2

Potenzial- und Vorbehaltsgebiete

Potenzialgebiete

- **Nachverdichtungen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB,**
wenn Wohnen dort allgemein zulässig ist (Wohngebiete, Mischgebiete, Gemengelagen)
- **Nachverdichtung im Umgriff von älteren Bebauungsplänen,**
wenn Wohnen dort allgemein zulässig ist (z.B. WA, MI, MU)
- **Ortsabrundungen im Außenbereich,**
wenn der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche vorsieht
und die Erschließung bereits vorhanden ist.

Mit dem Bauturbo können in den Potenzialflächen Wohnungsbauvorhaben ermöglicht werden, die bislang entweder abgelehnt werden mussten oder für die eigens ein Bebauungsplan aufgestellt werden musste.

Vorbehaltsgebiete

In diesen Bereichen soll der Bauturbo in Augsburg nicht bzw. nur ausnahmsweise angewendet werden:

- **in Industriegebieten grundsätzlich nicht**, da Wohnbauvorhaben dort nicht verträglich sind. Außerdem ist die Verfügbarkeit industrieller Flächen stark eingeschränkt.
- **in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise**, wenn keine (künftigen) Betriebe eingeschränkt werden. Darüber hinaus müssen gesunde Wohnverhältnisse möglich sein und ein angemessenes Wohnumfeld bestehen.
- **im Außenbereich nur ausnahmsweise**, wenn die Fläche im Flächennutzungsplan (FP) bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und die Erschließung bereits vorhanden ist. Die Eingriffs- Ausgleichsregelung gem. BNatschG ist zu beachten!
- **für Bebauung in zweiter Reihe** nicht in Bereichen, die im Flächennutzungsplan als „privat zu erhaltende Grünflächen und Obstgärten“ dargestellt sind.



3

Städtebauliche Anforderungen

Städtebauliche Anforderungen (1)

1. **Übereinstimmung mit übergeordneten und informellen Planungen**
z.B. STEK, FP, GrüKo, ISEK, Gestaltungshandbücher
2. **Wohnraum für zusätzliche Haushalte.**
Durch die Abweichung muss mindestens eine zusätzliche Wohneinheit entstehen.
3. **Dem Umfeld angemessenes Wohnraumangebot,**
in Wohngebieten maximal 1/3 Kleinstwohnungen ($< 25 \text{ m}^2$),
in Mischgebieten, Urbanen Gebieten oder Gemengelagen evtl. höherer Anteil
Ausnahmen für Wohnheime.
4. **Ergänzende Nutzungen** bei größeren Vorhaben. Wenn im Nahbereich entsprechende Infrastruktur fehlt sind z.B. soziale oder gesundheitliche Einrichtungen, Läden oder Dienstleistungen vorzusehen
5. **Verträgliche Größe für die Umgebung.**
Die Grundfläche ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Überschreitung der Geschossigkeit um ein bis maximal zwei Geschosse.
Bezugsfallwirkung wird berücksichtigt.
6. **Stellplätze**
entweder in Tief- bzw. Hochgaragen oder flächensparsam ebenerdig (Mobilitätskonzept, Überhangstreifen, begrünt).

Städtebauliche Anforderungen (2)

7. Grün- und Freiflächen

7.1. Versiegelungsquote (GRZ 2) und **Dachbegrünung** für ein gesundes Wohnumfeld und die erforderliche Klimawandelanpassung.
Versiegelungsquote max. 60 %, in dicht bebauten Bereichen max. 80 %. Extensive Dachbegrünung wird vorausgesetzt, intensive Begrünung und Retentionsdächer können auf die Quote angerechnet werden.

7.2. Freiflächenquote (GRZ I) zur Sicherung ausreichender Aufenthaltsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner
Pro Person mind. 10 qm gemeinschaftlich nutzbare Freifläche

8. Baumbestand

Eine Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt, wenn geschützte Gehölze durch eine zumutbare Veränderung des Vorhabens erhalten werden könnten.

9. Sicherung der gestalterischen Qualität durch aussagekräftige Varianten, Beratung im Baukunstbeirat, Mehrfachbeauftragungen oder Wettbewerbe, je nach Bedeutung für das Stadtbild.



4 Vertragliche Regelungen

Vertragliche Regelungen

analog Grundsatzbeschluss III

Muster-Vertrag für Vorhaben, bei denen durch Anwendung des Bauturbos zusätzliches Baurecht für mehr als 20 Wohnungen (+ 2.000 qm GF) entsteht. Die Inhalte des Vertrags müssen im Vorfeld abgestimmt werden, der Vertrag ist Bedingung für die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB.

- Ggf. Übernahme von **Folgekosten** für die Kindertagesbetreuung und Grundschulplätze.
- Realisierung von **30 %** einkommensorientiert **geförderten Wohnungsbau (EOF)**.
- Ggf. erforderliche **Dienstbarkeiten** (z.B. Geh-, Fahrrechte) zu Gunsten der Stadt.
- Ggf. Übernahme einer **Kostenpauschale** für das Verfahren zur Aufhebung des durch die Bauturbo-Genehmigung obsolet gewordenen Bebauungsplans.

Die Regelungen zu den Folgekosten und zum Anteil an gefördertem Wohnungsbau betreffen jeweils nur die durch die Anwendung des Bauturbos zusätzlich möglichen Wohnungen.



5

Planungsbedürftigkeit

Grenzen der Anwendung bei Planungsbedürftigkeit

- Es wird auch weiterhin Wohnbauvorhaben geben, die auf Grund ihrer Größe oder Komplexität einer Bauleitplanung mit umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung bedürfen.
- **Regelvermutung: ab 100 Wohneinheiten**
- Im Einzelfall können auch größere Vorhaben mit dem Bauturbo ermöglicht werden, wenn keine erkennbaren Konflikte oder besonderen städtebauliche Anforderungen bestehen (Beschluss des Bauausschusses).
- Im Einzelfall ist auch bei kleineren Vorhaben ein Bebauungsplan erforderlich, bei besonderer Komplexität, offensichtlichen Konflikten oder besonders stadtbildprägender Lage.
- Planungsbedürftigkeit besteht auch wenn neue **öffentliche Infrastruktur** geschaffen werden muss (öffentliche Straßen, öffentliches Grün, etc.) bzw. größere **Grundstücksabtretungen** erforderlich sind.
- Soll ein **in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan** mit dem Bauturbo abgekürzt werden ist ein Stadtratsbeschluss zur Einstellung des Verfahrens mit gleichzeitiger Zustimmung gem. § 36a BauGB erforderlich.



6

Sonstiges

Sonstiges

- Eine frühzeitige **Beratung und Abstimmung** im Vorfeld des Bauantrags ist für die erfolgreiche Anwendung des Bauturbos wichtig!
- **Einfache Baupflicht**
Die Umsetzung soll im Rahmen der Gültigkeit der Baugenehmigung (4 Jahre) erfolgen. Eine erneute Zustimmung wird nicht in Aussicht gestellt.
- Der Bauturbo kann **nicht für Bauvoranfragen** angewendet werden. Die Zustimmung gem. § 36a BauGB wird in Bauvoranfragen versagt.
- **Öffentlichkeitsbeteiligung**
Im Fiktionsverfahren sind keine Änderungen der Planung mehr möglich.
Wenn (über die reguläre Nachbarbeteiligung hinaus) eine Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich oder gewünscht ist, erfolgt diese sinnvollerweise durch den Vorhabenträger vor Einreichen des Bauantrags.
Bei sensiblen Standorten kann die Verwaltung eine Beteiligung der Öffentlichkeit fordern.
Offensichtlich konfliktbehaftete Vorhaben sind vom Bauturbo ausgenommen.

Bauberatung zum Planungsrecht

Telefon (0821) 324 -6585

E-Mail info.stadtplanung@augsburg.de



Informationen zum Bauturbo und
Kontaktdaten im Internet über QR-
Code bzw. Link aufrufbar