

## **Baturbo:**

Informationen, Fragen  
und Antworten

# Einführung

## Teil 1:

- Was ist der Bauturbo?
- Anwendungsfälle
- Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB

## Teil 2:

- Wie geht die Stadt Rheinfelden (Baden) damit um?
- Rheinfelder Konzept zum Bauturbo



# Bundesgesetzblatt

Teil I

2025      Ausgegeben zu Bonn am 29. Oktober 2025      Nr. 257

## Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Vom 27. Oktober 2025

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 169) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Die Angabe zu § 36 wird durch die folgende Angabe ersetzt:
    - „§ 36 Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.“
    - „§ 36a Zustimmung der Gemeinde.“
  - b) Nach der Angabe zu § 37 wird die folgende Angabe eingefügt:
    - „§ 37a Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung.“
  - c) Nach der Angabe zu § 215 wird die folgende Angabe eingefügt:
    - „§ 215a Unschärferisiko von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm.“
  - d) Nach der Angabe zu § 245d wird die folgende Angabe eingefügt:
    - „§ 245e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau.“
2. § 1 Absatz 6 wird wie folgt geändert:
  - a) In Nummer 8 Buchstabe a wird nach der Angabe „der Bevölkerung.“ die Angabe „inschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen.“ eingefügt.
  - b) Nummer 9 wird durch die folgende Nummer 9 ersetzt:
    - „8. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtetem städtebaulichen Entwicklung, einschließlich
      - a) des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen und
      - b) der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs.“



Das **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung** (Bauturbo) ist ein neues Gesetzespaket, mit dem die Bundesregierung den Wohnungsbau in Deutschland deutlich beschleunigen will.

# Einführung

## Was ist der Baturbo?

- Es sind Abweichungen von Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften im Außen- und Innenbereich (Bebauungspläne und Einfügen) für **Wohnbebauung** möglich.
- Bestehende Gebäude können leichter aufgestockt werden, um mehr Wohnraum zu schaffen.
- Bauen in „zweiter Reihe“ oder in dichter bebauten Bereichen soll einfacher werden.
- Im Außenbereich soll künftig mehr gebaut werden können, wenn es in räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen steht (*ca. 100 m vom Siedlungsrand*).
- Pflicht zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens kann entfallen.
- Betrifft das **Bauplanungsrecht**

Wichtig: Die Zustimmung der Gemeinde ist erforderlich

# Anwendungsfälle

1. Beplanter Innenbereich (= Bebauungsplan): § 31 Abs. 3 BauGB
2. Unbeplanter Innenbereich: § 34 Abs. 3 b BauGB
3. Außenbereich: § 246 e BauGB

# § 31 Abs. 3 BauGB

## Ausnahmen und Befreiungen

Im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans** soll mehr Wohnbebauung möglich sein, über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus.

Das heißt konkret:

- Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten zugunsten **Wohnbauvorhaben** auch wenn Grundzüge der Planung berührt werden.
- Aufstockung, Anbauten oder Bauen “in zweiter Reihe” werden erleichtert.

Wichtig: Die **Zustimmung** der Gemeinde ist erforderlich

# Beispiele

## 1. Innenbereich: § 31 Abs. 3 BauGB: Elsa-Brändström-Straße 1



### Leitfrage:

Würden wir auf Grundlage dieses BVH den Bebauungsplan ändern?



# § 34 Abs. 3 b BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Im “unbeplanten Innenbereich” (kein Bebauungsplan) ist künftig auch die Neuerrichtung von Wohngebäuden möglich, selbst wenn diese sich nicht in die umliegende Bebauung einfügen.

Das heißt konkret:

- Abweichungsmöglichkeiten für **Wohnbauvorhaben**
- Mehr Flexibilität in bebauten innerstädtischen Bereichen

Wichtig: Die **Zustimmung** der Gemeinde ist erforderlich

# Beispiele

## 2. Innenbereich: § 34 Abs. 3b BauGB



Ansicht Ost



Ansicht Nord

Leitfrage:  
Würden wir auf Grundlage dieses  
BVH einen Bebauungsplan  
aufstellen?

# § 246 e BauGB

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (bis 31.12.2030)

Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des **31. Dezember 2030** von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung **Wohnzwecken dienender Gebäude**,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

(Auszug aus §246 e Abs. 1 Satz 1 BauGB)

# § 246 e BauGB

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (bis 31.12.2030)

Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung **nachbarlicher Interessen** mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung **Wohnzwecken** dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

# § 246e BauGB

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (bis 31.12.2030)

## Begriffe:

- **nachbarliche Interessen:**  
nachbarschützende Festsetzungen im BP, z.B.: Art der Nutzung, Baugrenzen, Schutz vor Lärm, Verschattung oder Verkehr etc.
- **öffentliche Belange:**  
erhebliche Umweltauswirkungen, städtebauliche Ordnung, heranrückende Wohnbebauung, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Hochwasserschutz etc.
- **Wohnzwecke:**  
beinhaltet das allgemeine Wohnen, keine Ferienwohnungen, keine Hotels, keine Altenpflege

# Außenbereich

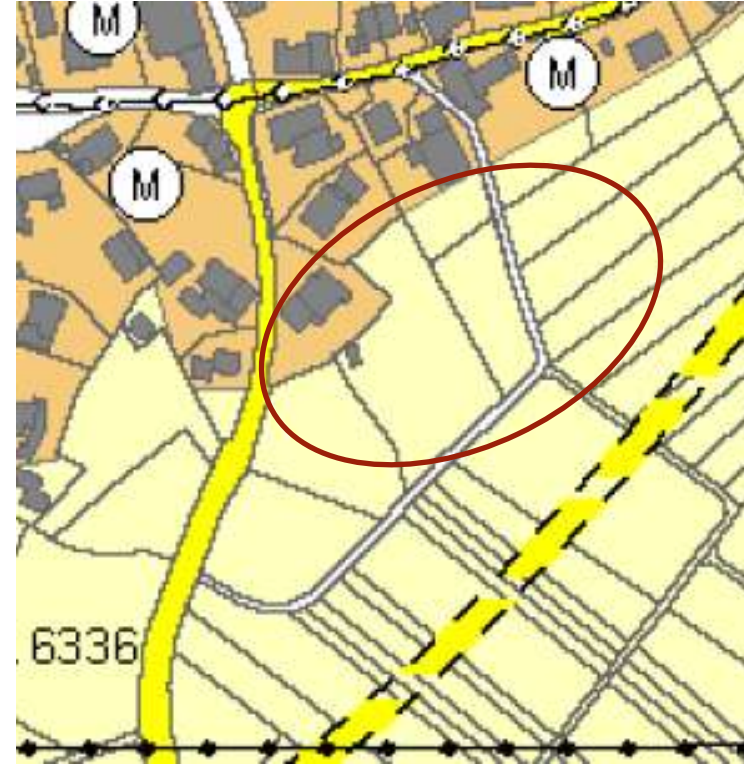
§ 246 e BauGB

- Es sind Abweichungen von Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften im **Außenbereich** für Wohnbebauung möglich.
- Organische Fortentwicklung: Im Außenbereich kann künftig gebaut werden, **wenn ein räumlicher Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen nach §§ 30 und 34 BauGB besteht** (ca. 100 m vom Siedlungsrand).
- Unzulässig: an nicht integrierten Standorten ohne Infrastruktur

Wichtig: Die **Zustimmung** der Gemeinde ist erforderlich

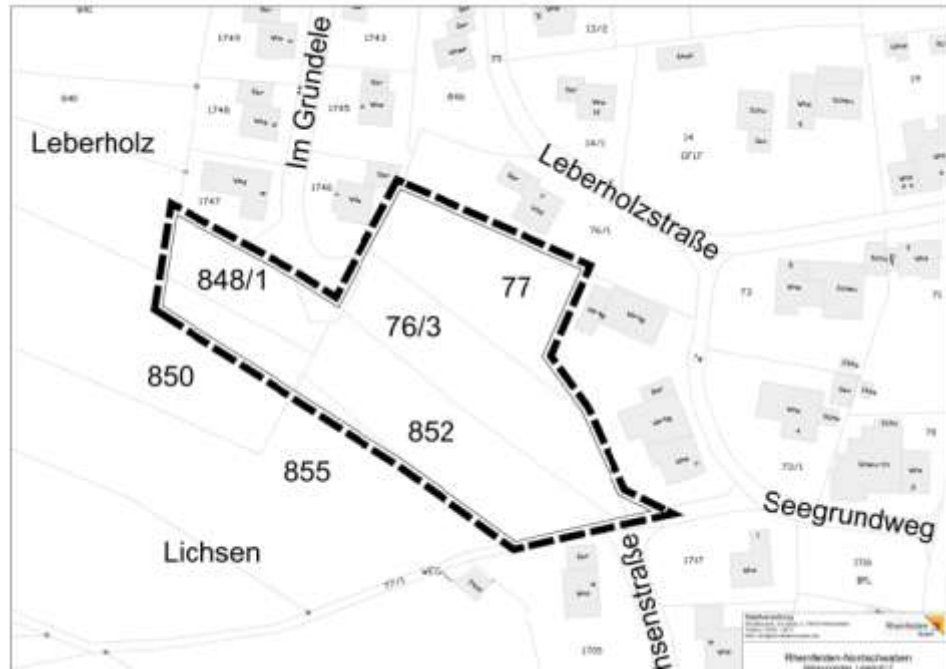
# Beispiele

## 3. Außenbereich: § 246e BauGB



# Beispiele

Außenbereich: § 246e BauGB, Beispiel: BP „Leberholz II“, Nordschwaben



Leitfrage: Kann das Gebiet ohne Bebauungsplan entwickelt werden?

# Zustimmung der Gemeinde

§ 36 a BauGB und § 246 e Abs. 1 Satz 1 BauGB

- Für „Bauturbo- Bauvorhaben“ ist nun die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde erforderlich.
- Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens (bei der Gemeinde) verweigert wird (Zustimmungsfiktion!).
- Die Gemeinde kann diese Aufgabe auf einen Ausschuss oder den Oberbürgermeister / Verwaltung (Stadtbauamt) übertragen (GemO Baden-Württemberg).

## Wichtig: Zustimmung der Gemeinde wird Pflicht

Die Zustimmung der Gemeinde ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Vorhabens, sie kann nicht durch die Genehmigungsbehörde ersetzt werden.

## Achtung:

Bei „normalen“ Bauvorhaben wird Gemeinde / Gemeinderat / Ortschaftsrat weiterhin **nicht** beteiligt.

# Zustimmung der Gemeinde

§ 36 a BauGB und § 246 e Abs. 1 Satz 1 BauGB

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Bauvorhaben mit ihren Vorstellungen von **städtebaulicher Entwicklung und Ordnung** übereinstimmt.

Sie kann Bedingungen stellen: Es kann verlangt werden, dass die Bauherrenschaft bestimmte Anforderungen (Auflagen) einhält, z. B.:

- sozialer Wohnungsbau
- bestimmte Gestaltungsmerkmale
- Klimaschutzmaßnahmen
- Anzahl neuer Wohneinheiten
- ...

Wichtig: **Zustimmung kann nicht von Bürgern:innen oder Investoren:innen eingeklagt werden**

# Teil 2

Wie geht die Stadt mit dem Bauturbo um?

- Formell
- Materiell/ Inhaltlich

# Änderung der Hauptsatzung



01.01



## Hauptsatzung der Stadt Rheinfelden (Baden)

vom 11.04.2019  
zuletzt geändert durch Satzung vom 24.09.2019, 10.12.2020, 15.12.2022,  
22.07.2024 und 21.07.2025

### Inhaltsübersicht

I. Form der Gemeindeverfassung	3
§ 1 Verfassungsform	3
II. Gemeinderat und Ältestenrat	3
§ 2 Rechtsstellung, Aufgaben und Zuständigkeiten	3
§ 3 Zusammensetzung	3
§ 4 Bildung eines Ältestenrats	3
III. Ausschüsse des Gemeinderats	4
§ 5 Beschließende Ausschüsse	4
§ 6 Allgemeine Zuständigkeiten der beschließenden Ausschüsse	4
§ 7 Beziehungen zwischen Gemeinderat und beschließenden Ausschüssen	5
§ 8 Hauptausschuss	5
§ 9 Bau- und Umweltausschuss	7
§ 10 Sozialausschuss	8
§ 11 Umlegungsausschuss	8
§ 12 Betriebsausschüsse	8
IV. Oberbürgermeister	8
§ 13 Rechtsstellung und Zuständigkeiten	8
§ 14 Stellvertretung des Oberbürgermeisters	10
V. Ortschaftsverfassung	10
§ 15 Einrichtung von Ortschaften	10
§ 16 Bildung und Zusammensetzung der Ortschaftsräte	11
§ 17 Zuständigkeit des Ortschaftsrats	11
§ 18 Ortsvorsteher und Stellvertreter	13
VI. Videokonferenzen	13
§ 19 Durchführung von Sitzungen ohne persönliche Anwesenheit der Mitglieder im Sitzungsraum	13

13

13

## § 9 Bau- und Umweltausschuss

(1) Der Bau- und Umweltausschusses ist zuständig für Angelegenheiten:

1. des Stadtbauamtes, ausgenommen die dem Umlegungsausschuss übertragenen Aufgaben (§11). Dies sind insbesondere Angelegenheiten der allgemeinen Bauverwaltung, der Bauleitplanung (vorberatend), der Stadtgestaltung, der Stadtsanierung und Ortsentwicklung, der Verkehrsplanung, des Klimaschutzes und kommunaler Energieprojekte, des Naturschutzes und des Umweltschutzes (z.B. Altlasten und Bodenschutz, Lärm, Hochwasserschutz).

Auszug aus der Hauptsatzung

## Beschlussvorlage

Bereich | Amt  
Stadtplanung & Klimaschutz  
Verfasser/in  
Ripka, Christiane  
Alexandra Foglia  
Rebecca Bühler

Vorlagen-Nr.  
601/13/2026  
Aktenzeichen

Anlagedatum  
26.01.2026

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	19.02.2026	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	26.02.2026	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

### Verhandlungsgegenstand

**Information zum "Wohnungsbaurbo", Vorschlag zur Übertragung der Zustimmungserfordernis bei Anträgen nach §§ 31,34 und 246e BauGB sowie Information zu Anwendungs-Leitlinien**

### Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt die Informationen der Verwaltung zum „Wohnungsbaurbo“ zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat empfiehlt den Vorschlag der Verwaltung zur Übertragung des Zustimmungserfordernisses bei Anträgen nach §§ 31 Abs.3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB anlässlich des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Baurbo“) wie folgt umzusetzen:
  - a) Fälle nach § 31 Abs. 3 BauGB werden an den Oberbürgermeister übertragen
  - b) Fälle nach § 34 Abs. 3b BauGB werden an den Oberbürgermeister übertragen
  - c) Fälle nach § 246e BauGB werden an den Bau- und Umweltausschuss übertragen
  - d) Ablehnungen werden an den Oberbürgermeister übertragen
  - e) Städtebauliche Verträge, die auf der Zustimmung zu Bauanträgen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB beruhen werden an den Oberbürgermeister übertragen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Änderung der Hauptsatzung zu prüfen und vorzubereiten. Bis zur Änderung der Hauptsatzung verbleibt die Zustimmung bei Anträgen nach §§ 31 Abs.3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB anlässlich des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beim Gemeinderat.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung von Leitlinien für die Anwendung des „Baurbos“ („Rheinfelder Konzept zum Baurbo“).

Vorschlag der Verwaltung zur  
Übertragung der Zustimmung

# Zuständigkeit von Gemeinderat und Verwaltung

## - Vorschlag -

- |    |   |                    |
|----|---|--------------------|
| 1. | Fälle im Innenbereich nach § 31 Abs. 3 BauGB  | OB/ Verwaltung     |
| 2. | Fälle im Innenbereich nach § 34 Abs. 3b BauGB | OB/ Verwaltung     |
| 3. | Fälle nach § 246e BauGB                       | Ortschaftsrat/ BUA |
| 4. | Ablehnungen                                   | OB/ Verwaltung     |
| 5. | Bebauungspläne/Gestaltungspläne               | OR/ BUA/ GR        |
| 6. | Städtebauliche Verträge für 1. und 2.         | OB/ Verwaltung     |

Einmal im Monat informiert die Verwaltung den BUA über genehmigte Innenbereichsfälle

Fälle, die BUA/ Ortschaften betreffen werden anhand standardisierter Beschlussvorlagen mit Beurteilungskriterien vorberaten/ beschlossen.

**Beschlussvorlage**

Besitz | Art | Vorlagen-Nr. | Anagel-Nr.  
 Baurechtsabteilung | 803.01/2025 | 06.02.2025  
 Verfasser | |  
 Nigla, Christiane  
 Rooka, Christian

**Beratungsfolge**

Datum	Stellungnahme	Ordnungs-Nr.	Zustimmung
Bau- und Umweltausschuss	19.02.2025	0	Vorbereitung
Gemeinderat	20.02.2025	0	Beschlussfassung

W = verbindliche Sitzung, O = öffentliche Sitzung

**Verhandlungsgegenstand**  
**Bauantrag "Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Flst.Nrn. 4491 und 4489/1, Gemarkung Minseln**  
**- Beschluss zur Zustimmung nach § 36a BauGB**

**Beschlussvoranschlag**

- Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag „Neubau Einfamilienhaus mit Carport“, Flst.Nr. 4491 und 4489/1 in Minseln gemäß § 36 a BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 3 BauGB zu.
- Das Weiteren beschließt der Gemeinderat, dass ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger mit folgenden Bedingungen abgeschlossen wird:
  - Dasflächchen (Haus und Carport) sind zu begrünen
  - Der Carport ist mit einem Flachdach zu versehen.
- Die Verwaltung wird beauftragt den Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zum Abschluss zu bringen.

**Anlagen**

- Lageplan Bauantrag Flst.Nrn. 4491 und 4489/1, Minseln
- Schnitt und Ansichten Bauantrag Flst.Nrn. 4491 und 4489/1, Minseln
- Verortung des Bauantrages auf Bebauungsplan und Luftbild

Böhm „VfBA Bw“ im vereinfachten  
 igericht. Es handelt sich um den  
 fläche 4491 und 4489/1, Gemarkung

is dem Jahr 1985 und weist eine für diese  
 sind eine Bebauung mit  
 ten städtebaulichen Leitbildern entspricht  
 sfläche sowie eine aufgetockerte,

ich für die Entleerungszeit. Für ein  
 amilienhausbebauung Sattelbacher in

baut, welcher bereits bei der Aufstellung



Bild 3 von 5

igung DN 20-28° nicht eingehalten, ge-  
 könnten diese um 10 % unterachritten  
 werden, d. h. die Mindestdachneigung läge dann bei 18 °.  
 Die Ausführung zum Carport wird in den Planunterlagen nicht dargestellt. Gemäß den  
 Festsetzungen muss der Carport mit einem Flachdach errichtet werden.

Bild 4 von 5

des Bebauungsplanes „Zielmaten“ rechtskräftig

Baulinie (rote Linie) und die überbaute  
 n), welche aus Sicht der Stadtplanung zu den

der gestrichelte Linie vorgeschrieben

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit  
 werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Dies ist hier nicht der Fall.  
 Daher ist das Bauvorhaben im Rahmen des Bauurbos gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu  
 beurteilen.

Die Abteilung Stadtplanung & Klimaschutz empfiehlt die Behebung unter der Voraussetzung  
 der Dachbegrünung von Haus und Carport.

Lfd.Nr.	Kriterium	
1	Flächennutzungsplan	eingehalten
2	Geschützte Erschließung	ja
3	Innenbereich	ja
4	Alter des Bebauungsplanes	12.10.1988
5	Vorläufigkeit	ja
6	Schaffung von Wohnraum	Ja, 1 WE
7	Öffentlichkeit	Keine Erwartungen
8	Öffentliche Belange	Nicht berührt

**Zusammenfassung**

- Das Bauvorhaben widerspricht nicht dem Flächennutzungsplan.
- Das Wohngebiet „Zielmaten“ entspricht weitestgehend dem Bebauungsplan und ist noch  
 nicht wesentlich überformt. Durch die Errichtung des Einfamilienhauses bleibt der  
 Gebietscharakter des Wohnquartiers erhalten.
- Die verkehrstechnische und kanaltchnische Erschließung ist gesichert.
- Die umweltrechtlichen Belange wurden innerhalb des Bauantragsverfahren überschäftig  
 geprüft. Eine erhebliche Umweltauswirkung ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.
- Durch die Maßnahme wird Wohnraum (1 WE) geschaffen.
- Der Gebietscharakter des Wohnquartiers bleibt erhalten, da es sich um eine  
 Wohnnutzung handelt.
- Das geplante Wohnhaus fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in den  
 bestehenden Gebietscharakter ein.
- Die Angrenzer wurden gehört. Es gingen keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben  
 ein.

**Vorstellung im Ortschaftsrat Minseln**

Öffentliche Sitzung am 18.11.2025, Behandlung des Tagesordnungspunktes „Neubau  
 Einfamilienhaus, Lgt.Nr. 4491, 4489/1“.

Der Bauantrag wurde positiv zur Kenntnis genommen.

**Empfehlung der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt die Behebung vom Bebauungsplan „Zielmaten“ gemäß § 31 Abs. 3  
 BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB zuzustimmen.  
 Die Zustimmung der Stadt Rheinfelden (Baden) wird an die Bedingung zur Begrünung der  
 Dächer und der Festsetzung eines Flachdaches beim Carport verknüpft. Die Bedingungen  
 sind in einem durch die Verwaltung mit dem Vorhabenträger abzuschließenden  
 Städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.

Bild 5 von 5

# Zuständigkeit Verwaltung

## Interner Ablauf – Vorschlag -

Die Verwaltung bildet ein internes „Bewertungsgremium“ aus folgenden Personen/  
Fachabteilungen:

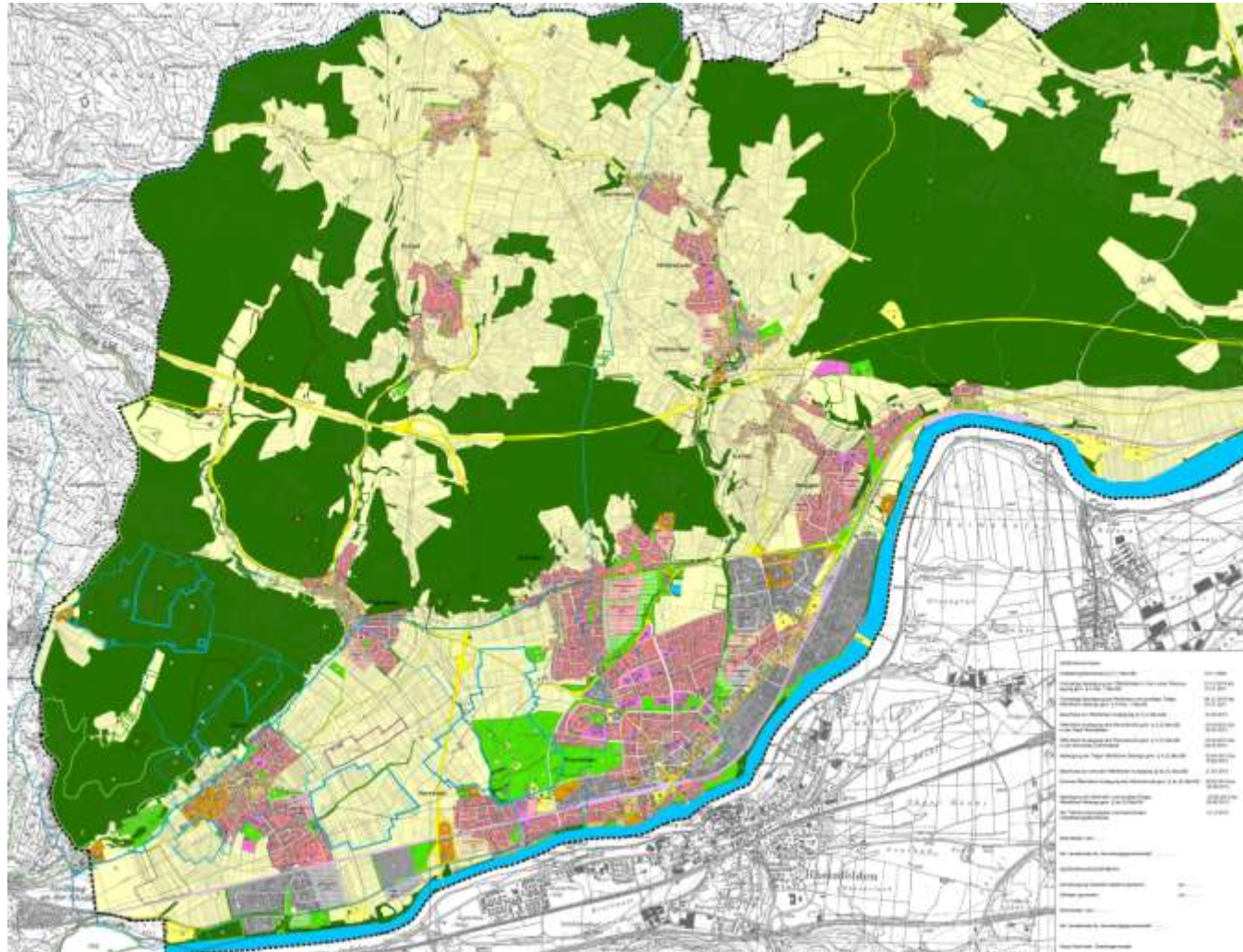
1. Oberbürgermeister
2. Leitungen Stadtbauamt und Amt für Straßen- und Tiefbau
3. Leitungen der Abteilungen Baurecht, Stadtplanung & Klimaschutz, Stadtgrün & Umwelt sowie die jeweils
4. zuständigen Sachbearbeitungen

Einzelfallentscheidung

oder

Rheinfelder Konzept zum Bauturbo?

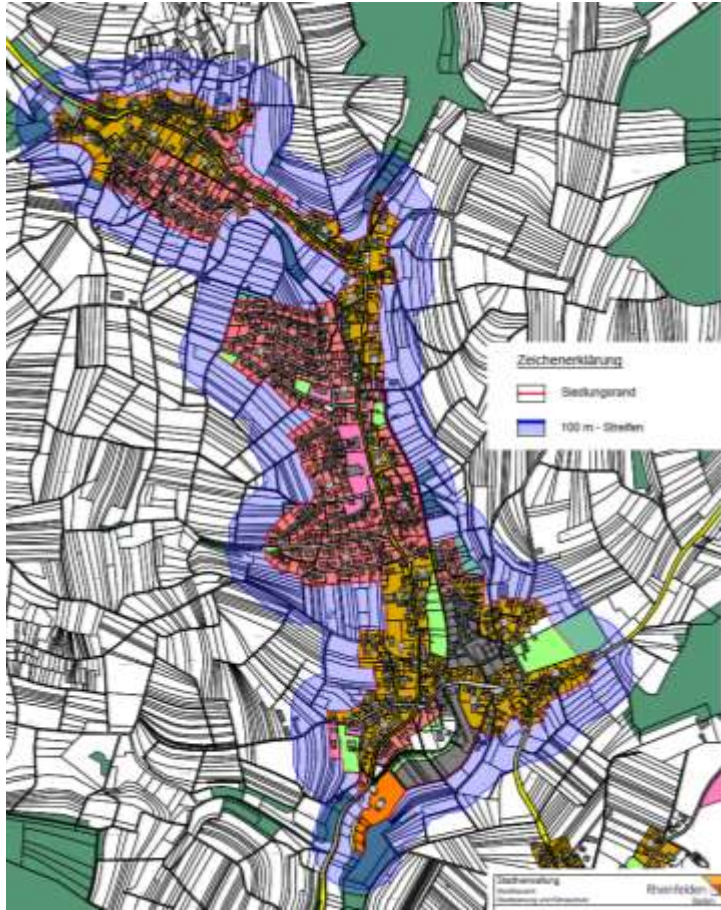
# Flächennutzungsplan



# Konzept für Rheinfelden und die Ortschaften

## Leitlinien und Entscheidungskriterien!

Rheinfelden   
Baden



### Leitfragen:

- Wie werden die Ortschaften eingebunden?
- Wie und Wo können sich die Ortschaften eine Außenbereichsentwicklung im Rahmen des Baurubos vorstellen/ ermöglichen?
- Was sind die Beurteilungskriterien/ Entscheidungskriterien?

# Strategische Grundlagen und Leitlinien

- Wo ist die Anwendung des Bauturbo vorstellbar und wo nicht?
- Welche ortsspezifischen Kriterien und Qualitätsmerkmale sollten gelten?
- Worauf stützen sich planerisch belastbare Aussagen?

# Warum ein Bauturbo-Konzept?

## Vorteile/ Gründe

- Agieren statt reagieren
- Gemeinsames Verständnis zur Anwendbarkeit des Bauturbos und zum Umgang mit dem Bauturbo

## Ziel

- **Transparente, einheitliche und nachvollziehbare** Grundlage zur Beurteilung / Abwägung von BVH im Rahmen des Bauturbos als Entscheidungshilfe für die Verwaltung / Gremien
- Zur **Verfahrensvereinfachung** für die Verwaltung und die Gremien

# Ablauf / Schritte der Bewertung / Erarbeitung (Beispielhaft)

Beispiel Minseln Nord

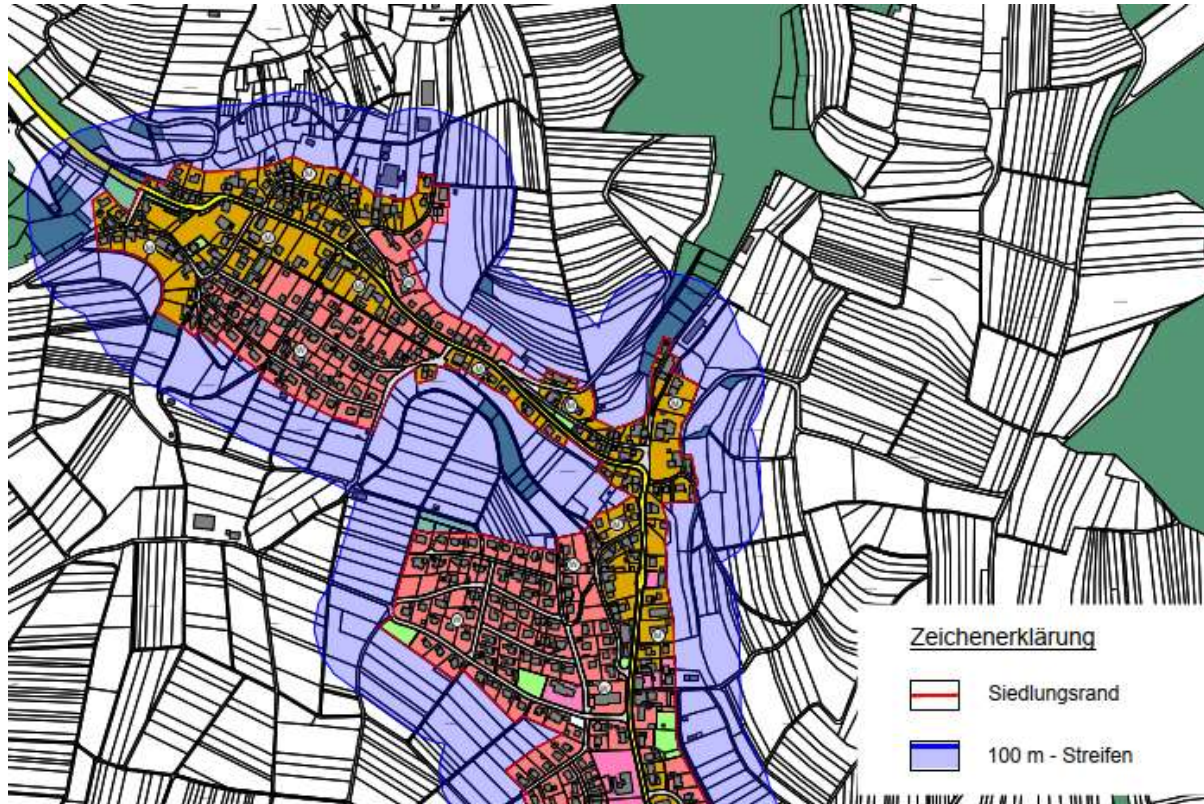


Luftbild Teilausschnitt Ortsteil Minseln



FNP Teilausschnitt Ortsteil Minseln

Schritt 1:  
Zeichnerischer Teil  
➤ 100m - Streifen



„Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen.“

Ab einer Entfernung von mehr als **100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich** wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können.“

(aus: Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 07.07.2025)

# Beurteilungskriterien Außenbereich

(nicht abschließend)

## Überprüfung Außenbereich Schritt 1:

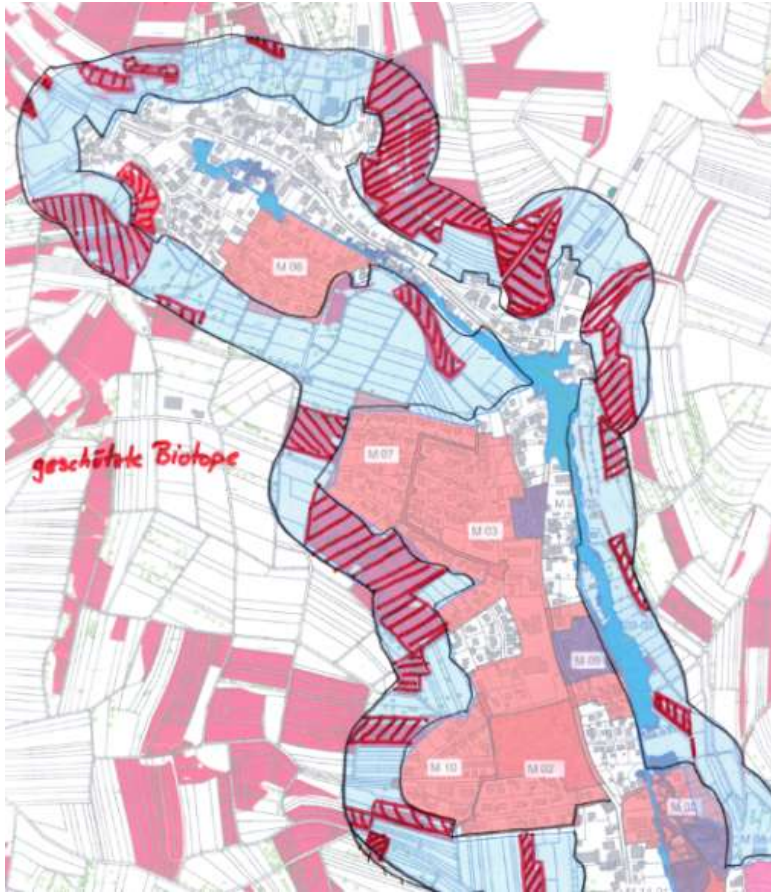
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Umweltbelange  
(FFH Mähwiesen, Biotop, Hochwassergebiete, Wasserschutzgebiete, Wertung der landwirtschaftlichen Fläche,...)
- Waldabstand
- Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen
- Abstand zu Schutzgebieten
- Auswirkungen auf den Siedlungsrand  
(unter Berücksichtigung nach Außerkrafttreten des § 246 e BauGB)

## Überprüfung Außenbereich Schritt 2:

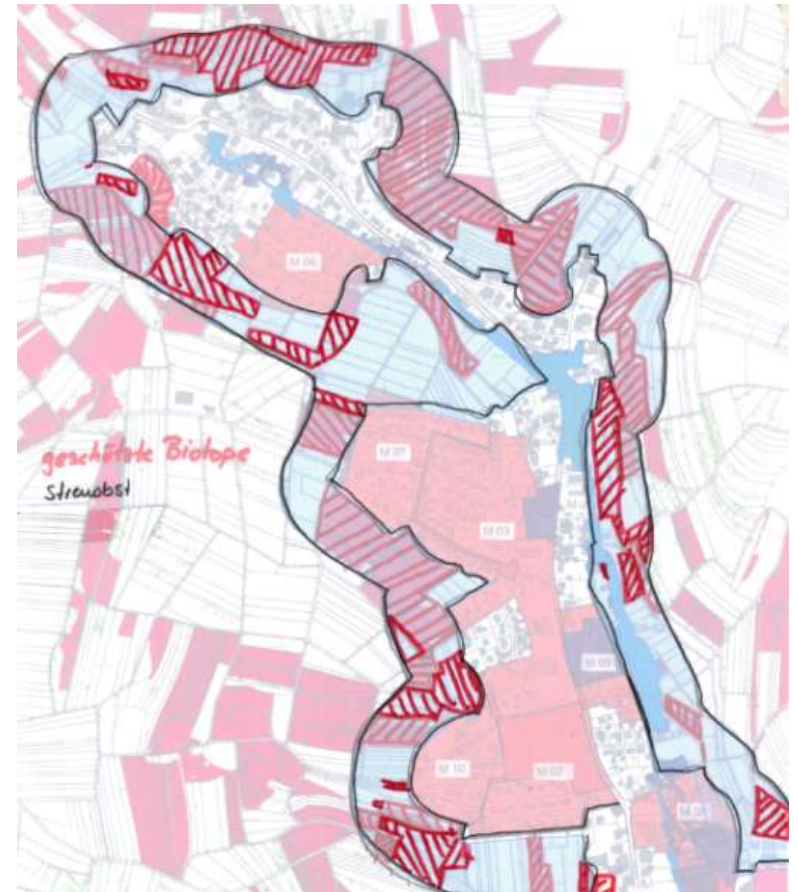
- Einfügen in den Bestand (städtebaulich)
- Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen
- Entfernung zum Innenbereich
- Gebot der Rücksichtnahme
- Vorprägung  
(z.B. Versiegelung oder bestehender Schuppen)
- Alter des Bebauungsplanes
- Wird ein Präzedenzfall geschaffen?  
(Bebauung in 2. Reihe)
- Durchlüftung
- ...

# Beispielhafte Übertragung der Beurteilungskriterien

Am Beispiel Minseln



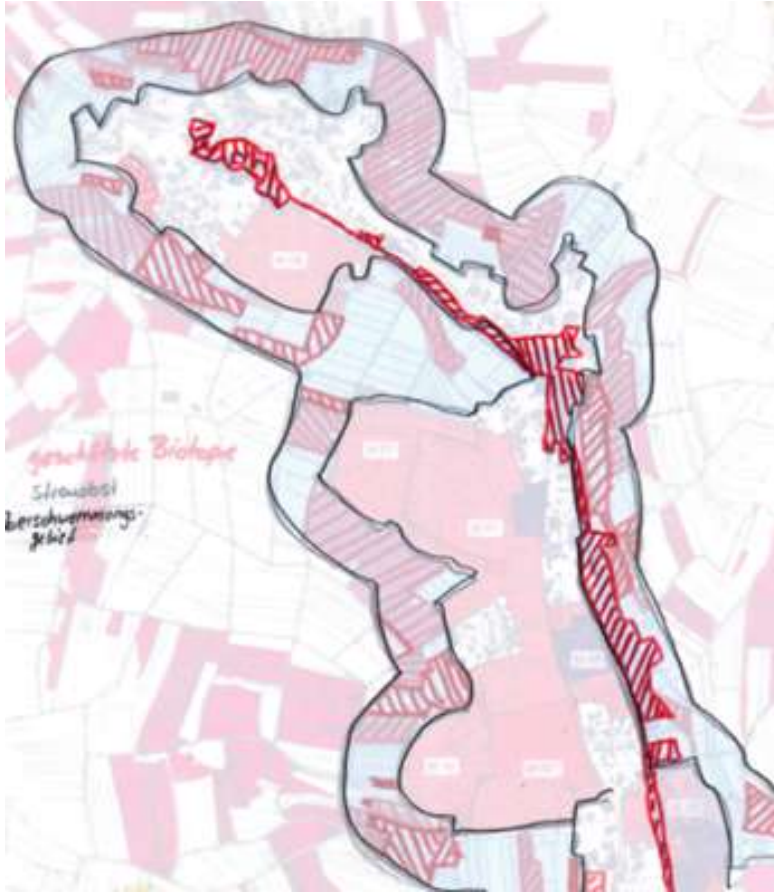
Geschützte Biotope



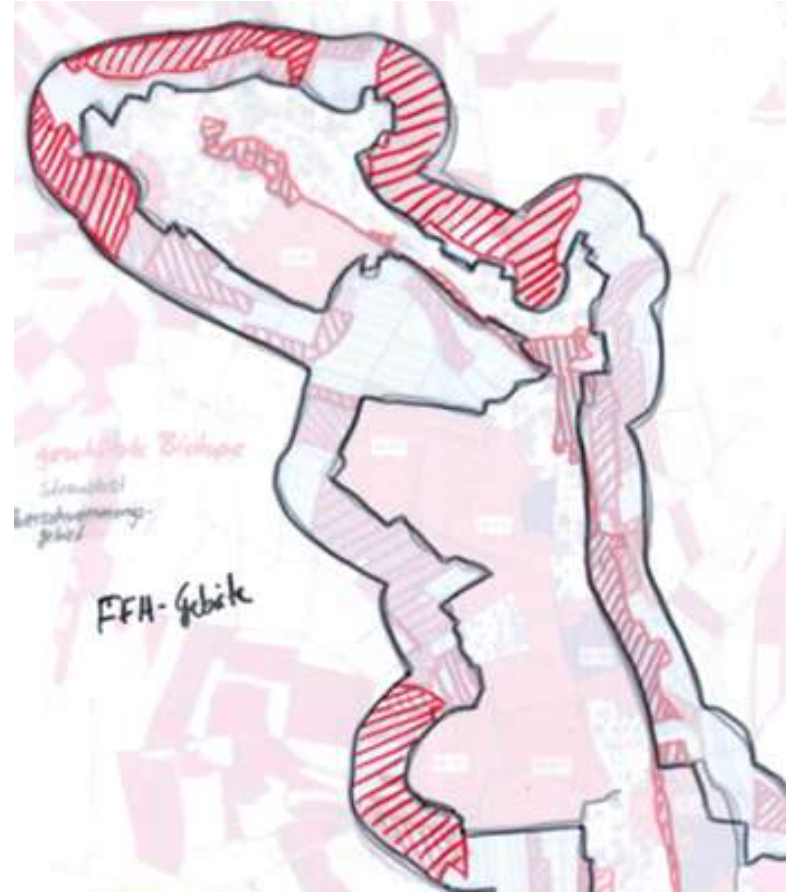
Streuobst 32

# Beispielhafte Übertragung der Beurteilungskriterien

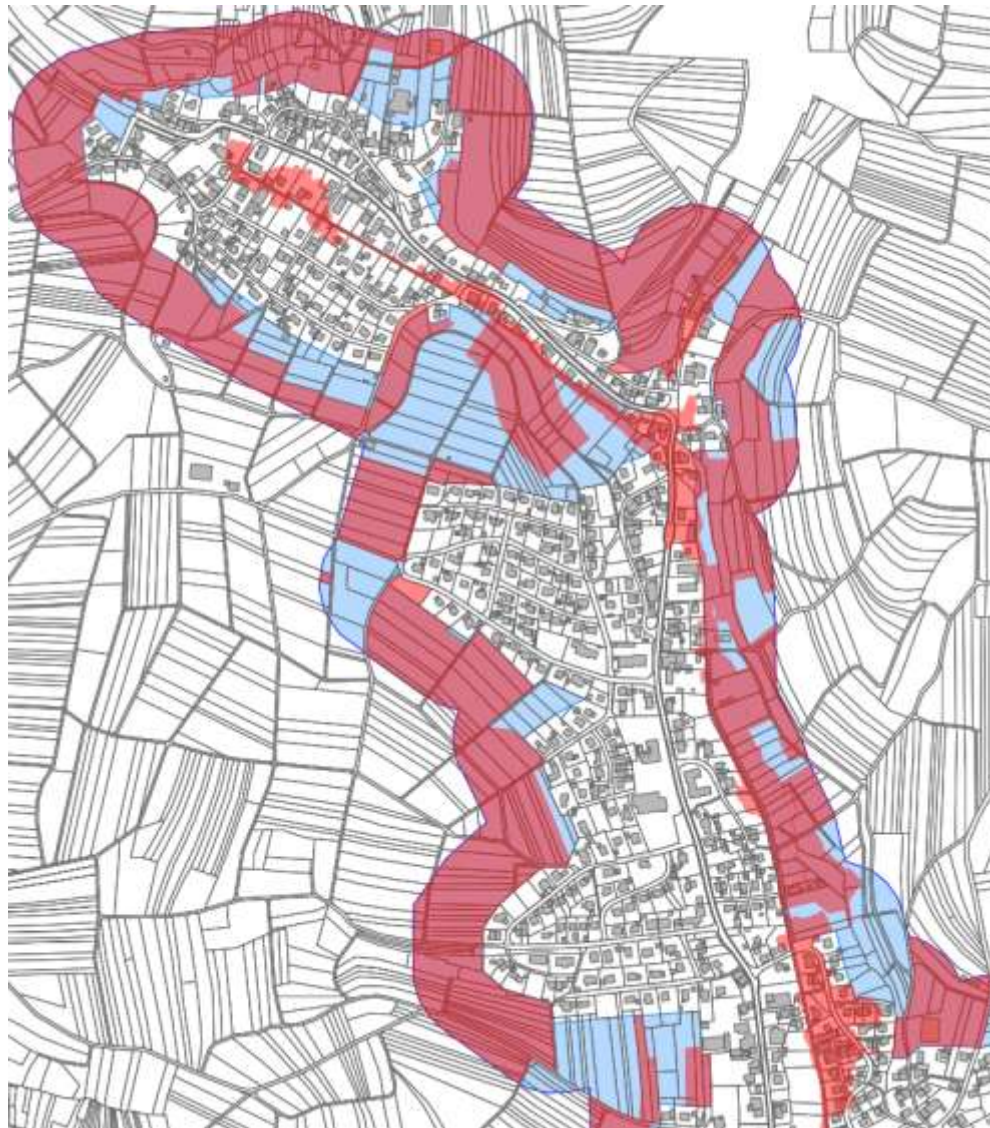
Am Beispiel Minseln



Überschwemmungsgebiet



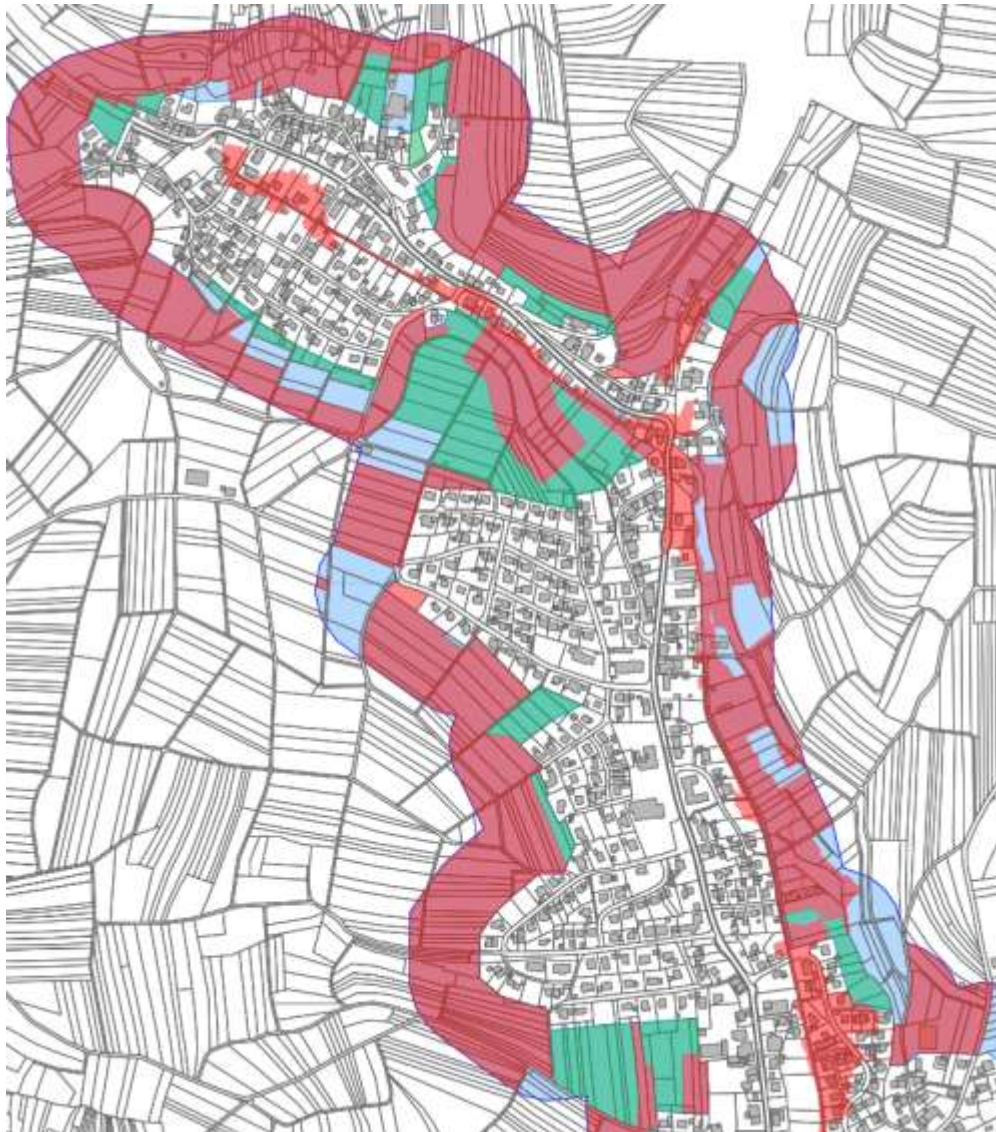
FFH-Gebiete



**Rote Flächen:**

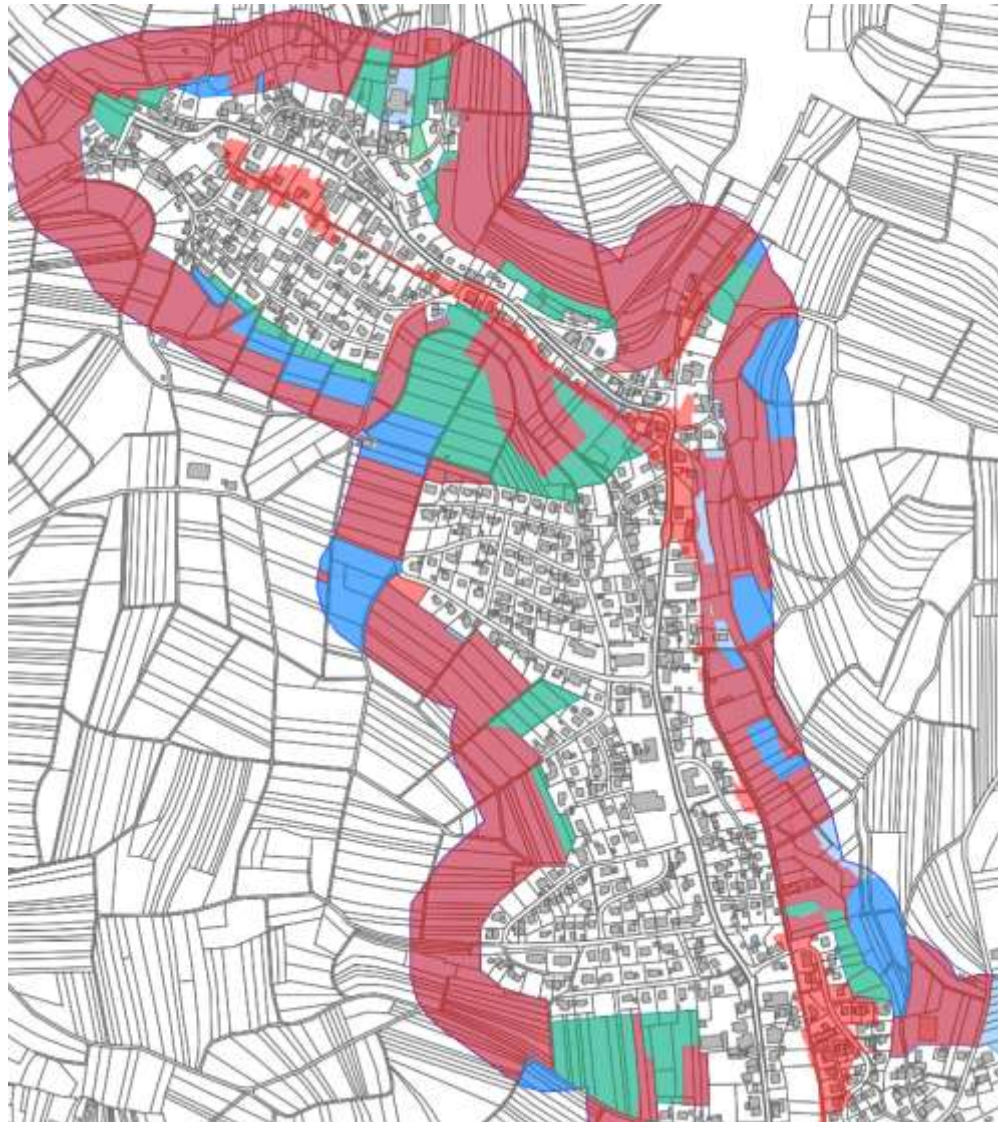
Flächen, für die die Anwendung des „Bauturbos“ aufgrund der Bewertungskriterien seitens der Stadt Rheinfelden (Baden) ausgeschlossen werden.

**Zwischenstand der  
Überprüfungskriterien aus Schritt 1**

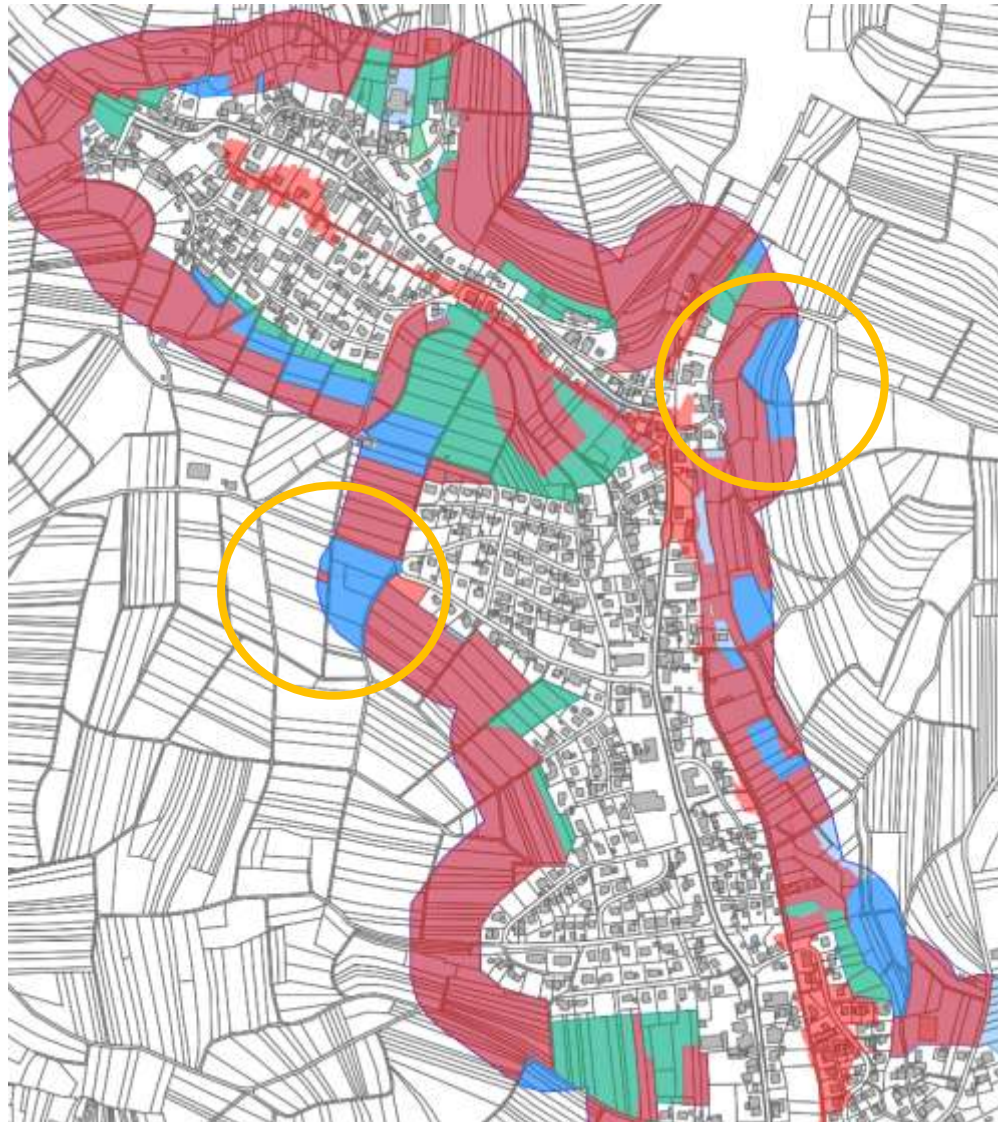


### Grüne Flächen:

Flächen, die nach erster Überprüfung gemäß Schritt 1 für die Anwendung des „Baturbos“ grundsätzlich als geeignet eingestuft und im Einzelfall weiter überprüft und bewertet werden.



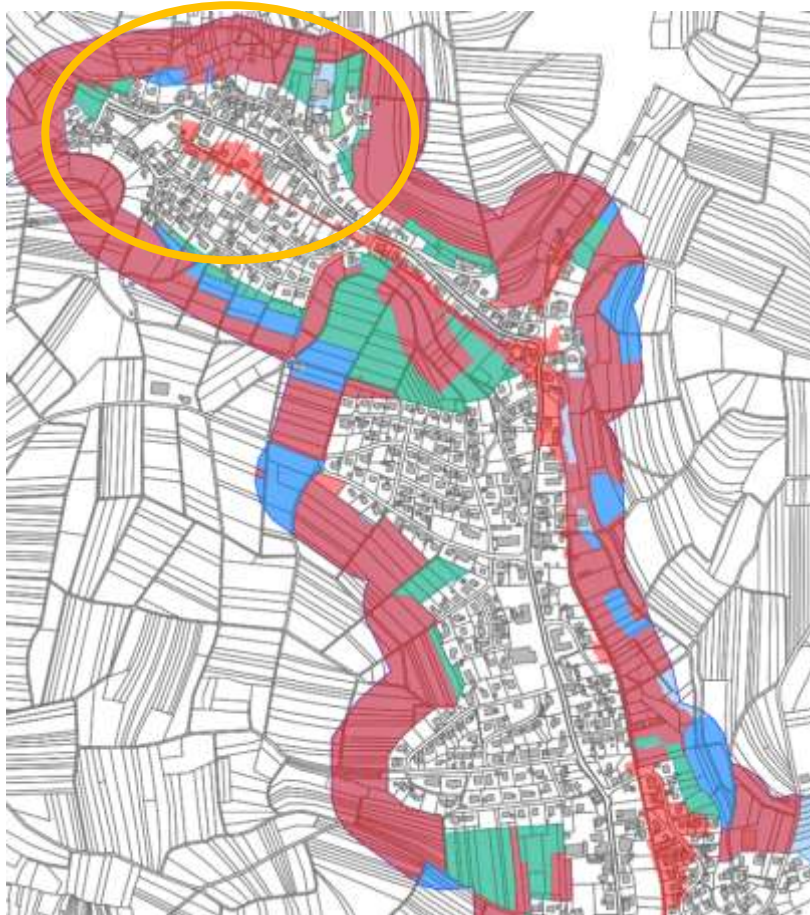
**Blaue Flächen:**  
Flächen, für die die Anwendung des  
„Bauturbos“ zu diskutieren sind.



### Blaue Flächen:

Flächen, für die die Anwendung des „Bauturbos“ zu diskutieren sind.

# Wie entwickelt sich der Siedlungskörper mit grünen und blauen Flächen?





## Schwarzplan

Bestandsbebauung  
Teilausschnitt Minseln



## Schwarzplan

Testplanung

Teilausschnitt Minseln

# Beurteilungskriterien Innenbereich

(nicht abschließend)

## Überprüfung Innenbereich Schritt 1:

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Alter des Bebauungsplans
- Überschwemmungsgebiet
- Öffentliche Grünflächen
- Denkmalschutz
- Wasserschutzgebiet

## Überprüfung Innenbereich Schritt 2:

- Einfügen in den Bestand (städtebaulich)
- Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen
- Gebot der Rücksichtnahme
- Vorprägung  
(z.B. Versiegelung oder bestehender Schuppen)
- Alter des Bebauungsplanes
- Wird ein Präzedenzfall geschaffen?  
(Bebauung in 2. Reihe)
- Durchlüftung
- ...

Haben Sie konkrete Fragen zum Bauturbo?

Dann vereinbaren Sie einen Termin für eine Erstberatung unter **07623-95-343** oder schicken eine Mail an **baurecht@rheinfelden-baden.de**

**Anregungen?  
Fragen?  
Vorschläge?**

Stadtbauamt Rheinfelden(Baden), 18.02.2026

Christiane Ripka

Rebecca Bühler

Alexandra Foglia