

## Beschlussvorlage

**Bereich | Amt**  
Baurechtsabteilung  
**Verfasser/in**  
Ripka, Christiane  
Rooks, Christian

**Vorlagen-Nr.**  
603/02/2026  
**Aktenzeichen**

**Anlagedatum**  
24.02.2026

## Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Minseln	14.04.2026	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	16.04.2026	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	30.04.2026	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

## Verhandlungsgegenstand

**Bauvoranfrage "Neubau eines Doppel Einfamilienhauses" Flst.Nr. 11/1, Gemarkung Minseln - Beschluss zur Zustimmung nach § 36a BauGB**

## Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage „Neubau eines Doppel Einfamilienhauses“, Flst.Nr. 11/1 in Minseln gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu.
2. Der Gemeinderat beschließt, dass mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag mit folgenden Bedingungen abgeschlossen wird:
  - a) Dachflächen sind mindestens zu 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen
  - b) Ausgleichsmaßnahmen: jeweils ein Baum pro 50 qm<sup>2</sup> überbaute Fläche
3. Dem Entwurf zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Rheinfelden und den Vorhabenträger in der Fassung vom 26.03.2026, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beibehaltung der Grundzüge den Vertrag mit den Vorhabenträger endzuverhandeln und abzuschließen.

## Anlagen

- Ansichten
- Lageplan
- Luftbild
- Städtebaulicher Vertrag
- Prüf- und Beurteilungskriterien

## Interne Prüfung

### 1. Wirkungskreis des Beschlusses

- Freiwillige Aufgabe  
 Weisungsfreie Pflichtaufgabe  
 Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

### 2. Finanzielle Auswirkungen

#### 2.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

- ja, in Höhe von \_\_\_\_\_  nein

#### 2.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

- ja, in Höhe von jährlich \_\_\_\_\_  nein

Erläuterung: \_\_\_\_\_

#### 2.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

- ja  nein

#### in der mittelfristigen Finanzplanung

- ja  nein

\_\_\_\_\_ unter der Kostenstelle

#### 2.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

- ja  nein

Erläuterung:

### 3. Personelle Auswirkungen

- ja  nein

Erläuterung:

Das Hauptamt wurde bei der Erstellung des Beschlussvorschlags beteiligt:

- ja  nein

### 4. Klimarelevanz/ Auswirkungen auf den Klimaschutz

<input type="checkbox"/> keine	<input checked="" type="checkbox"/> negativ	<input checked="" type="checkbox"/> positiv
<b>Erläuterung</b>	negativ: zusätzliche Versiegelung positiv: Dachbegrünung	

## Erläuterungen

### **Bauvoranfrage**

Am 05.12.2025 wurde die Bauvoranfrage über die Plattform „ViBA BW“ als Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht. Es handelt sich um den Neubau eines Doppel Einfamilienhauses“, Flst.Nr. 11/1 in Minseln. Geplant ist ein Gebäude mit den Maßen 22 m \* 11 m mit Untergeschoss sowie Erd- und Obergeschoss. Das ursprüngliche Bauvorhaben mit einem Pultdach ist nach einem Gespräch mit dem Vorhabenträger nun mit einem Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Weiterhin wurde die Gesamthöhe um etwa 50 cm reduziert.

### **Fristen**

Mit Datum vom 10.02.2026 gingen die vollständigen und beurteilungsfähigen Unterlagen bei der Stadt Rheinfeldern (Baden) ein.

Frist zur Bearbeitung: 10.02.2026 bis 10.05.2026.

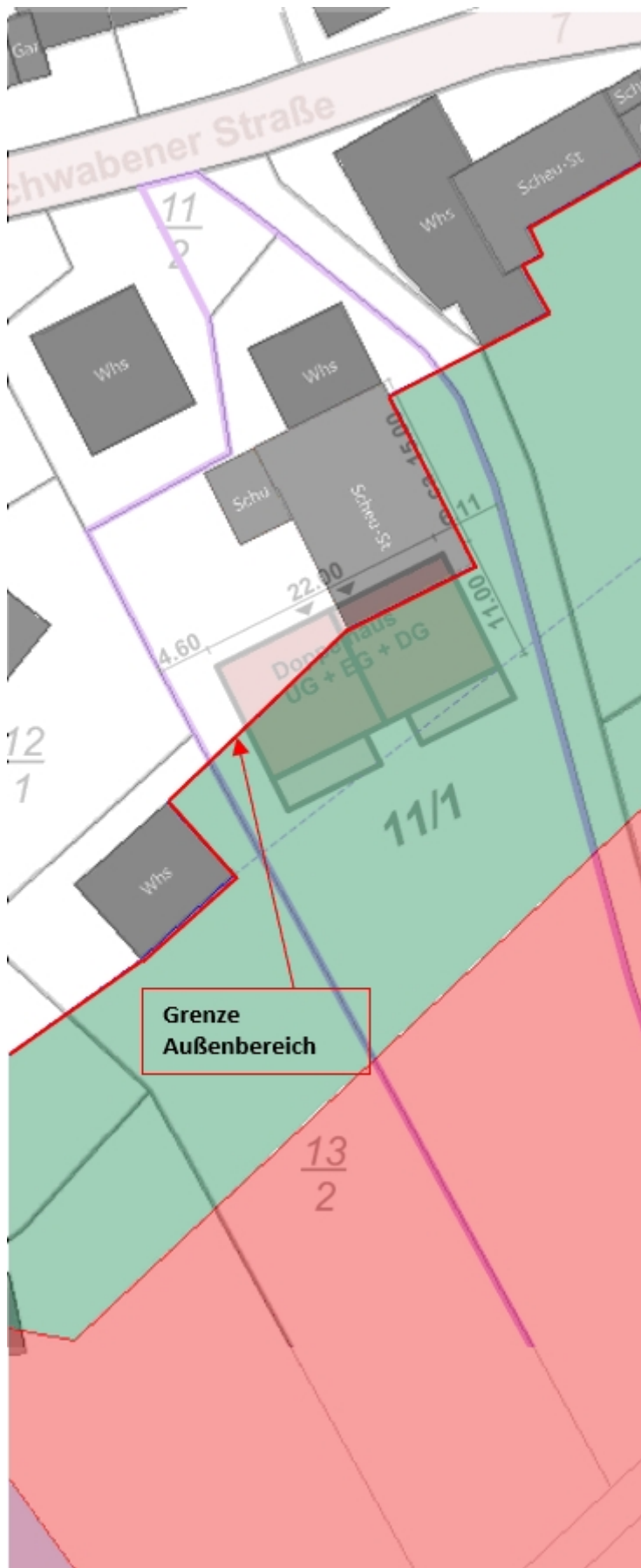
### **Sachverhalt**

Das Bauvorhaben (BVH) liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Gemäß § 35 BauGB ist das Bauvorhaben nicht privilegiert und somit nicht zulässig. Daher ist das Bauvorhaben im Rahmen des Baurubos gem. § 246e BauGB zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung des § 246e BauGB ist eine Wohnbebauung im Außenbereich möglich, sofern bauplanungsrechtlich nichts dagegenspricht, die Gemeinde die Zustimmung erteilt sowie die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben Wohnzwecken dient.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan – nicht maßstabsgetreu*



Auszug Grenze Außenbereich - nicht maßstabsgetreu

## Prüfung

Die Verwaltung prüft das Bauvorhaben anhand von Beurteilungs- und Prüfkriterien, die in folgender Tabelle zusammenfassend aufgeführt sind:

Nr.	Kriterien	ja	nein	Bemerkung
1	Schaffung von Wohnraum	x		2 WE
2	Regionalplan	x		Siedlungsfläche Wohnen / Angrenzend weiße Fläche
3	Ist im FNP eine geplante Wohnbaufläche dargestellt?		x	Mischbaufläche
4	Überschwemmungsgebiet		x	
5	Wasserschutzgebiet (Zone I bis III)		x	
6	Wald / innerhalb Waldabstand		x	
7	Wertung der landwirtschaftlichen Flächen		x	Keine landwirtschaftliche Fläche
8	Umweltbelange		x	Laut LUBW Kartenstand 2026
9	Einfluss auf den Siedlungsrand	x		Ergänzt den Siedlungsrand
10	Städtebauliche Entwicklung und Ordnung	x		
11	bauliche Vorprägung/ Bestandsbebauung	x		Scheune die Abgerissen wird mit ähnlicher Körnung
12	Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen		x	
13	Öffentliche Belange		x	
14	Nachbarliche Interessen		x	
15	Angrenzeranhörung		x	

### Planungsrechtliche Beurteilung

Das BVH fügt sich in seiner Nutzung und dem Volumen in die umliegende Bebauung ein. Des Weiteren fügt es sich in den Siedlungsrand ein bzw. grenzt unmittelbar an den Siedlungsrand an.

Die Abteilung Stadtplanung & Klimaschutz kann dem Bauvorhaben unter o.g. Voraussetzung und der Ausführung einer extensiven Dachbegrünung auf mind. 80 % der Dachfläche des Hauptgebäudes zustimmen. Danach ist die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und dient der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude.

### Natur- und Artenschutzrechtliche Belange

Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht zu erwarten.

### Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung wurde nicht durchgeführt.

**Empfehlung der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zuzustimmen.

Die Zustimmung der Stadt Rheinfeldern (Baden) wird an die Bedingung zur Begrünung der Dächer und zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen verknüpft.

Die Sicherstellung erfolgt durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger, welcher als Anlage beigefügt ist.