

Beschlussvorlage

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

Vorlagen-Nr.
601/22/2026
Aktenzeichen

Anlagedatum
02.03.2026

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	12.03.2026	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	26.03.2026	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Information zum "Wohnungsbauturbo", Übertragung der Zustimmungserfordernis bei Anträgen nach §§ 31,34 und 246e BauGB, Vorstellung von Anwendungsleitlinien und Prüfkriterien

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt die Informationen der Verwaltung zum „Wohnungsbauturbo“ 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 („Bauturbo“) 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 beschließt die Beurteilungs- und Prüfkriterien für den Innen- und Außenbereich (Anlage) für die Prüfung von Anträgen im Rahmen des „Bauturbos“ und nimmt zur Kenntnis, dass die Listen gegebenenfalls um weitere Kriterien ergänzt werden.
5. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung von Leitlinien für die Anwendung des „Bauturbos“ („Rheinfelder Konzept zum Bauturbo“).

Anlage:

Bearbeitungs- und Prüfkriterien für Bauturbo-Anträge für den Innen- und Außenbereich mit Erläuterungen

Anlagen

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 checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> positiv
Erläuterung		

Erläuterungen

Vorwort

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.02.2026 gab die Verwaltung anhand einer Präsentation eine umfassende Einführung in das Thema „Baturbo“. Aufgrund der Diskussionen im Gremium wurde die Verwaltung mit einer konkreteren Ausarbeitung der für die Beurteilung von Baturbo-Anträgen notwendigen Prüfkriterien beauftragt sowie mit der Prüfung, wie der Gemeinderat in die Zustimmung nach § 36a BauGB eingebunden werden kann (Vorschlag siehe Seite 6 unter „Bewertungsgremium“). Die Vorlage (alt: 601/13/2026) wurde daraufhin zur nochmaligen Beratung an den Bau- und Umweltausschuss am 12.03.2026 zurückverwiesen.

Einführung

Der Bundestag hat den sogenannten „Baturbo“ (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) am 9. Oktober 2025 beschlossen. Das Gesetz ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Die Gesetzesänderungen sollen aus Sicht des Gesetzgebers dazu beitragen, die **Schaffung von Wohnraum**, durch den schnelleren Bau von neuen Wohnungen, der Erweiterung von Wohngebäuden, Aufstockung sowie der Umwandlung von Gebäuden in Wohnraum zu beschleunigen. Ob und in welchem Umfang Städte und Gemeinden von diesen Regelungen Gebrauch machen, liegt im Ermessen der jeweiligen Kommune und wird diesen vom Gesetzgeber freigestellt.

Anwendungsfälle

Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für Wohnbauvorhaben (§ 31 Abs. 3 BauGB)

§ 31 Abs. 3 BauGB sah bereits bislang für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall vor. Diese Befreiungsmöglichkeit wird nunmehr deutlich ausgeweitet. So ist die Befreiung zukünftig weder auf den Einzelfall noch auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt. So könnte beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden. Weiterhin gilt, dass die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss. Eine Befreiung ist mit öffentlichen Belangen unter anderem dann nicht mehr vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Abweichungen im unbeplanten Innenbereich für Wohnbauvorhaben (§ 34 Abs. 3b BauGB)

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im unbeplanten Innenbereich ist gemäß § 34 Abs. 3b BauGB eine Abweichung vom Einfügungsgebot über die bisher bestehenden Möglichkeiten hinaus nun auch für die Neuerrichtung von Wohngebäuden möglich. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen.

Der „Baturbo“ als zeitlich befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB) bis 31.12.2030

Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wird der neue § 246e in das BauGB aufgenommen (Experimentierklausel). Danach können Wohnbauvorhaben über die Möglichkeiten der Befreiungen und Abweichungen von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB hinaus zugelassen und hierfür von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund

des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von der Vorschrift werden Vorhaben erfasst, die der Errichtung von neuen Gebäuden zu Wohnzwecken dienen. Ebenso werden Vorhaben erfasst, die der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von bestehenden Gebäuden zugunsten der Schaffung von zusätzlichen Wohnungen dienen, sowie Nutzungsänderungen zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken. Die Anwendung des § 246e BauGB ist dabei nicht auf den Innenbereich beschränkt, sondern findet auch Anwendung auf Vorhaben im unbeplanten Außenbereich, wenn diese im räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung stehen. Dabei sind die Regelungen des Eingriffs-Ausgleichs nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Im Zusammenhang mit der Genehmigung von zusätzlichem Wohnraum können ergänzend den Bedürfnissen der Bewohner*innen dienende Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zugelassen werden.

Die neue Sonderregelung ermöglicht somit sehr viel weitreichendere Abweichungen vom Bauplanungsrecht, als dies mit den oben dargestellten Änderungen in den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB möglich ist, da § 246e BauGB sogar ermöglicht, auf ein bisher notwendiges Bebauungsplanverfahren unter den genannten Bedingungen gänzlich zu verzichten. Von der Abweichungsermächtigung soll daher nur in erforderlichem Umfang Gebrauch gemacht werden. Dabei obliegt die Anwendung der Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit, diese wiederum ist eine der wichtigsten Zuständigkeiten des Gemeinderates. Aufgrund der weitgehenden Wirkung ist § 246e BauGB als Experimentierklausel zeitlich zunächst befristet bis zum 31.12.2030 anwendbar.

Zustimmungserfordernis der Gemeinde nach § 36a BauGB

Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB und die Anwendung des § 246e BauGB sind nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich (§ 36a BauGB). Die Gemeinde erteilt hiernach ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit den kommunalen Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sofern die Zustimmung innerhalb von drei Monaten weder erteilt noch verweigert ist, wird die Zustimmung gesetzlich fingiert (Zustimmungsfiktion). Das bedeutet, die kommunale Zustimmung gilt in solchen Fällen unwiderruflich als erteilt. Die Zuständigkeit zur Zustimmung bzw. Ablehnung der Zustimmung nach § 36a BauGB liegt ohne weitere kommunale Regelung zunächst beim Gemeinderat.

Die kommunale Zustimmung (städtebauliche Entwicklung und Ordnung) ist nur eine der erforderlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung nach den neuen gesetzlichen Regelungen. Weitere Voraussetzung ist beispielsweise, dass das Vorhaben mit nachbarlichen Belangen und öffentlichen Interessen, worunter insbesondere die Frage der Umweltauswirkungen fällt, vereinbar sein muss.

Hinweis: Die im Baugesetzbuch neu geschaffenen Regelungen betreffen das Bauplanungsrecht. Davon unberührt sind die Regelungen im Bauordnungsrecht zum Baugenehmigungsverfahren, diese werden über die Landesbauordnung geregelt.

Änderung der Hauptsatzung

Momentan ist noch nicht klar, ob und in welchem Umfang der Bauturbo genutzt werden wird. Aktuell liegen 5 Bauanträge/ Bauvoranfragen vor, sowie 7 Anfragen ohne Antrag.

Um die Steuerung über die planerische und bauliche Entwicklung zu behalten und die Verwaltung und den Gemeinderat zu entlasten wird seitens der Verwaltung eine Änderung der kommunalen Zuständigkeiten vorgeschlagen:

- a) Fälle im Innenbereich nach § 31 Abs. 3 BauGB werden an den Oberbürgermeister übertragen
- b) Fälle im Innenbereich nach § 34 Abs. 3b BauGB werden an den Oberbürgermeister übertragen
- c) Fälle nach § 246e BauGB werden an den Bau- und Umweltausschuss (BUA) 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.

Ablehnungen

Im Einzelfall kann es aufgrund des Sitzungskalenders des Gemeinderates schwierig sein die Fristen einzuhalten. Um in solchen Fällen nicht in die Zustimmungsfiktion zu gleiten, wäre es sinnvoll Ablehnungen von Bauvorhaben nach dem Bauturbo an den Oberbürgermeister bzw. die Verwaltung zu übertragen. Dies kann dann auch Bauvorhaben betreffen die sich absolut städtebaulich nicht einfügen oder aufgrund der Anwendungs-Leitlinien („Rheinfelder Konzept zum Bauturbo“) nicht den Vorstellungen der Stadt Rheinfelden (Baden) entsprechen. Daher wird die Delegation seitens der Verwaltung vorgeschlagen.

Städtebauliche Verträge

Die Stadt Rheinfelden (Baden) kann ihre Zustimmung zu Bauturbo-Fällen an Bedingungen knüpfen, wie z.B.:

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

Diese Bedingungen werden über einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Zur Entlastung der Verwaltung und des Gemeinderates/ BUA wäre es sinnvoll, die Städtebaulichen Verträge, die im Rahmen der Innenbereichsfälle notwendig werden, ebenfalls an den Oberbürgermeister zu übertragen.

Bewertungsgremium

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

- Oberbürgermeister
- Leitungen Stadtbauamt und Amt für Straßen- und Tiefbau
- Leitungen der Abteilungen Baurecht, Stadtplanung & Klimaschutz, Stadtgrün & Umwelt sowie die
- Zuständigen Sachbearbeitungen

Einmal im Monat informiert die Verwaltung den Ältestenrat über die vorliegenden Innenbereichsfälle und gibt die Möglichkeit zur Information/ Stellungnahme. Ebenfalls informiert die Verwaltung den Bau- und Umweltausschuss einmal im Monat über genehmigte Innenbereichsfälle.

Da die Übertragung der Zustimmung nicht durch die Hauptsatzung der Stadt Rheinfelden (Baden) abgedeckt ist, wäre diese zu ändern. Der Gemeinderat muss somit die Verwaltung beauftragen die Änderung der Hauptsatzung zu prüfen und vorzubereiten. Bis zur Änderung der Hauptsatzung verbleibt die Zustimmung (und Ablehnung) zu Anträgen nach §§ 31 Abs.3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB anlässlich des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beim Gemeinderat.

Beurteilungs- und Prüfkriterien

Für die Beurteilung der eingegangenen Anträge (Bauantrag und Bauvoranfrage) überprüft die Verwaltung jeweils folgende Kriterien, aufgeteilt nach Innen- und Außenbereich. Die Anwendung dieser Listen (siehe auch Anlage) garantiert eine standardisierte, umfassende sowie einheitliche Vorgehensweise. Dies erfolgt bei jedem Antrag, unabhängig vom Vorliegen eines späteren „Baturbo-Konzeptes“.

Beurteilungs- und Prüfkriterien Innenbereich

Nr.	Kriterien	ja	nein
1	Schaffung von Wohnraum		
2	Innerhalb eines Bebauungsplans		
3	das Alter des B-Plans		
4	Ist das B-Plan-Gebiet schon überformt		
5	Städtebauliche Entwicklung und Ordnung		
6	Bestehende umgebende Nutzungsart		
7	passt das BVH zur bestehenden offenen oder geschlossenen Bauweise		
8	bauliche Vorprägung/ Bestandsbebauung		
9	Faktische Baulinie/ Baugrenze		
10	Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen		
11	SEK Seveso-III-RL (Störfallzone I und II)		
12	Sanierungsgebiet		
13	Überschwemmungsgebiet		
14	Wasserschutzgebiet		
15	Wald/ innerhalb Waldabstand		
16	Denkmalschutz		
17	Relevante negative Beeinträchtigung des Stadtklimas		
18	Umweltbelange		
19	Artenschutz		
20	Öffentliche Belange		
21	Öffentlichkeitsbeteiligung		
22	Nachbarliche Interessen/ Angrenzeranhörung		

Beurteilungs- / Prüfkriterien Außenbereich vor Baturbokonzept bzw. zur Aufstellung Baturbokonzept

Nr.	Kriterium	ja	nein
	Schaffung von Wohnraum		
	Regionalplan		
	Ist im FNP eine geplante Wohnbaufläche dargestellt?		
	Überschwemmungsgebiet		
	Wasserschutzgebiet		
	Wald/ innerhalb Waldabstand		
	Wertung der landwirtschaftlichen Flächen		
	Umweltbelange		
	Einfluss auf den Siedlungsrand		
	Einfluss auf die Infrastruktur der Stadt Rheinfelden		
	Städtebauliche Entwicklung und Ordnung		
	bauliche Vorprägung/ Bestandsbebauung		
	Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen		

	Öffentliche Belange		
	Öffentlichkeitsbeteiligung		
	Nachbarliche Interessen/ Angrenzeranhörung		

Leitlinien für die Anwendung des „Baturbos“ („Rheinfelder Konzept zum Baturbo“)

Um eine objektive und städtebaulich sinnvolle Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage für die Verwaltung, die Ortschaften und den Gemeinderat/ Bau- und Umweltausschuss zu erhalten müssen Anwendungs-Leitlinien erstellt werden.

Diese Leitlinien werden im „Rheinfelder Konzept zum Baturbo“ definiert.

Schrittweise werden die Außen- und Innenbereiche der einzelnen Ortschaften sowie der Kernstadt auf die Anwendung des „Baturbos“ geprüft. Dafür werden Beurteilungskriterien zugrunde gelegt, welche die Herausarbeitung von Flächen, die sich für die Anwendung des „Baturbos“ eignen und welche aufgrund von übergeordneten Belangen wie bspw. Umweltbelangen für die Anwendung ausgeschlossen werden, erleichtern.

Des Weiteren werden Auflagen aufgestellt, die bei Genehmigung eines Bauvorhabens umgesetzt werden müssen. Dies kann im Zuge der Baugenehmigung oder über einen städtebaulichen Vertrag erreicht werden.

Daher bittet die Verwaltung den Gemeinderat sie mit der Ausarbeitung von Leitlinien für die Anwendung des „Baturbos“ („Rheinfelder Konzept zum Baturbo“) zu beauftragen.