

## Beurteilungs- und Prüfkriterien für „Baturbo-Anträge“ für den Innenbereich mit Erläuterungen zu den einzelnen Kriterien

Nr.	Kriterien	ja	nein	Erläuterungen
1	Schaffung von Wohnraum			Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3 b BauGB und § 246e BauGB kann der Baturbo nur bei Bauvorhaben zur Schaffung von Wohnraum angewendet werden, d.h. die erste Prüfung ist die Nutzungsart.
2	Innerhalb eines Bebauungsplans			Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und ob das Bauvorhaben gemäß § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen befreit werden kann oder ob es unter § 246e BauGB fällt.
3	das Alter des B-Plans			Von älteren B-Plänen kann eher in größerem Maß / Umfang befreit werden, weil <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietscharakter kann sich verändert haben</li> <li>- geringere Schutzwürdigkeit starrer Festsetzungen</li> <li>- planerische Konzeption oft überholt / nicht mehr zeitgemäß</li> </ul> Bei aktuelleren B-Plänen (ca. bis 5 Jahre alt) ist eine Befreiung „schwieriger“, weil <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Planungskonzept „frisch“ ist</li> <li>- die Abwägung ist aktuell</li> <li>- Vertrauen der Nachbarn ist stärker schutzwürdig</li> </ul> → Befreiungen wirken eher wie „Planunterlaufung“ und höhere Angriffsgefahr
4	Ist das B-Plan-Gebiet schon überformt			Es wird geprüft, wie stark die bauliche Entwicklung, die die ursprüngliche planerische Konzeption (Grundzüge der Planung) eines Bebauungsplangebiets verändert wurde, der Gebietscharakter umgeprägt oder verdrängt wurde.
5	Städtebauliche Entwicklung und Ordnung: Würde bei Aufstellung eines B-Plans dieses Bauvolumen festgesetzt werden, bzw. würde ein B-Plan auf Grundlage des Bauvorhabens geändert werden			Ein beantragtes Bauvorhaben wird danach beurteilt, ob im Fall einer B-Plan-Aufstellung oder -Änderung solche Festsetzungen getroffen werden würden, die diesem Bauvorhaben entsprechen würden.
6	Bestehende umgebende Nutzungsart (Ausschluss Gewerbe- und Industriegebiet)			Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3 b BauGB und § 246 e BauGB könnte ein Wohngebäude ggf. auch in

				einem festgesetzten oder faktischen Gewerbegebiet unter Berücksichtigung von evtl. Immissionen genehmigt werden, d. h. es wird beurteilt, ob die umliegende Nutzung eine Wohnbebauung zulässt.
7	Passt das BVH zur bestehenden offenen oder geschlossenen Bauweise			Es wird geprüft ob das Bauvorhaben sich in seiner Bauweise einfügt: In der <b>offenen Bauweise</b> werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge darf höchstens 50 m betragen. In der <b>geschlossenen Bauweise</b> werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert (z.B. Blockrandbebauungen).
8	bauliche Vorprägung/ Bestandsbebauung (z.B. bestehender Einfluss auf Durchlüftung, Stadtklima, Versiegelung, Verschattung)			Wenn ein Grundstück bereits bebaut ist oder wenn dort früher ein Gebäude stand, das inzwischen abgerissen wurde, müssen die Auswirkungen einer neuen Bebauung anders bewertet werden. Aspekte wie Frischluftzufuhr, Stadtklima, Bodenversiegelung oder Verschattung sind in solchen Fällen meist weniger einschneidend zu beurteilen als bei einem bislang unbebauten Grundstück, weil durch die frühere Bebauung bereits Veränderungen bestanden haben (bauliche Vorprägung).
9	Faktische Baulinie/ Baugrenze			Bei Bebauungen im Innenbereich kann es faktische Baulinien/ Baugrenzen geben, d. h. Gebäude stehen z. B. entlang einer Straße immer im selben Abstand zu dieser. Sollte dies städtebauliche relevant sein/ prägend sein, sollte das neue Bauvorhaben diese faktische Baulinie einhalten.
10	Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen			Neue Bauvorhaben müssen technisch und verkehrlich erschlossen sein, d. h. es wird geprüft, ob eine Entwässerungsgenehmigung möglich ist.
11	SEK Seveso-III-RL (Störfallzone I und II)			Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben in der Störfallzone I oder II liegt. Wenn das der Fall ist, muss das Bauvorhaben den Vorgaben aus dem SEK entsprechen.
12	Sanierungsgebiet			Es wird geprüft, ob sich das Bauvorhaben innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets befindet. Ist

				dies der Fall, sind zusätzlich die dort geltenden besonderen Anforderungen und Vorgaben zu beachten.
13	Überschwemmungsgebiet (HQ 50 bis HQ extrem)			<p>Auf Grundstücken die in einem Überschwemmungsgebiet liegen darf nur eingeschränkt gebaut werden. Überschwemmungsgebiete werden aufgeteilt in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- HQ100-Gebiete (100-jährliches Hochwasser) →sehr eingeschränkt, meist nur bestimmte Nutzungen; Wohnbebauung nur mit Auflagen</li> <li>- HQ30-Gebiete (30-jährliches Hochwasser) →Bauvorhaben möglich, Risiko höher, Auflagen erforderlich</li> <li>- HQ10-Gebiete (10-jährliches Hochwasser) →Bauvorhaben möglich, Risiko höher, Auflagen erforderlich</li> </ul>
14	Wasserschutzgebiet (Zone I bis III)			<p>Wasserschutzgebiete werden in mehrere Schutzzonen unterteilt, die sich nach dem Grad der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers richten.</p> <p>Die <b>Schutzzone I</b>, auch Fassungsbereich genannt, liegt unmittelbar um Brunnen oder Quellen. In diesem Bereich gilt der strengste Schutz: Der Zutritt ist in der Regel verboten und ausschließlich dem Betreiber gestattet. Jegliche Nutzung ist hier untersagt. Wohnbebauung ist ausgeschlossen</p> <p>Die <b>Schutzzone II</b>, die engere Schutzzone, dient dem Schutz vor Keimen und kurzfristigen Verunreinigungen. Nutzungen wie Landwirtschaft, Bebauung oder Düngung sind stark eingeschränkt oder vollständig verboten. Insbesondere sind Abwasseranlagen unzulässig, und neue Gebäude dürfen nicht errichtet werden. Wohnbebauung ist nicht zulässig (ggf. Ausnahme oder Befreiung möglich).</p> <p>Die <b>Schutzzone III</b>, auch weitere Schutzzone genannt, schützt das Grundwasser vor langfristigen chemischen Belastungen. Sie wird häufig in die näher am Brunnen gelegene Zone IIIa und die weiter entfernte Zone IIIb unterteilt. In dieser Zone sind landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen grundsätzlich erlaubt, unterliegen jedoch bestimmten Auflagen, etwa beim Einsatz von Düngemitteln, Pestiziden oder beim Betrieb von</p>

				Tankanlagen. Wohnbebauung ist grundsätzlich möglich, aber nur eingeschränkt und abhängig von der jeweiligen Schutzgebietsverordnung (z. B. Abwasserentsorgung, Heizöl, Dichte der Bebauung).
15	Wald/ innerhalb Waldabstand			Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben in einem Waldgebiet liegt oder innerhalb des gemäß § 4 Abs. 3 LBO einzuhaltenden 30m-Abstand liegt. Sollte dies der Fall sein, wird eine Ablehnung empfohlen.
16	Denkmalschutz			Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben ein denkmalgeschütztes Gebäude betrifft und im Fall zur Beurteilung / Stellungnahme an das Landesamt für Denkmalpflege weitergeleitet. Ein Abriss ist i. d. R. nicht zulässig, jedoch kann z. B. eine Aufstockung oder ein Anbau in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) genehmigt werden.
17	Relevante negative Beeinträchtigung des Stadtklimas			Relevante negative Beeinträchtigungen des Stadtklimas beziehen sich auf Faktoren, die in einem städtischen Gebiet das Mikroklima verschlechtern und sich auf die Lebensqualität, Gesundheit und Energieverbrauch auswirken. Bei einer neuen Bebauung wird geprüft, wie sich das Vorhaben auf das Stadtklima auswirkt. Dazu gehören unter anderem die Durchlüftung, die Verschattung benachbarter Grundstücke, die Versiegelung von Flächen sowie mögliche Erwärmungen durch dichte Bebauung.
18	Umweltbelange (z.B. Streuobstwiese, FFH-Mähwiese)			Wertvolle Grünflächen wie Streuobstwiesen oder FFH-Mähwiesen zählen zu den Umweltbelangen. Sie sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen, tragen zur Erhaltung der Naturvielfalt bei und prägen das Landschaftsbild. Bei Bauvorhaben wird geprüft, wie diese Flächen geschützt oder negative Auswirkungen auf sie vermieden werden können. Liegt ein Bauvorhaben auf einer solchen Fläche, wird eine Ablehnung empfohlen.
19	Artenschutz			Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben Auswirkungen auf geschützte Tiere oder Pflanzen hat. Falls dies der Fall ist, werden von der Fachabteilung oder einem Gutachter entsprechende Schutzmaßnahmen und Auflagen festgelegt.

20	Öffentliche Belange		<p>Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Öffentliche Belange sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachbarschutz/ Rücksichtnahme</li> <li>- Verkehr und Infrastruktur (z.B. ÖPNV, Kindergärten, Schulen, Straßen usw.)</li> </ul> <p>Bei großen Bauvorhaben werden das Amt für Familie, Jugend und Senioren sowie das Hauptamt zur Stellungnahme hinzugezogen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umweltbelange (siehe oben)</li> <li>- Städtebauliche Belange (siehe oben)</li> <li>- Hochwasserschutz/ Sicherheit (siehe oben)</li> <li>- Denkmalschutz/ Kulturgüter (siehe oben)</li> </ul>
21	Öffentlichkeitsbeteiligung		<p>Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bauantrag geben. Bei großen Bauvorhaben ist dies zu prüfen und ggf. durchzuführen.</p>
22	Nachbarliche Interessen/ Angrenzeranhörung		<p>Es wird geprüft, ob nachbarliche Interessen betroffen sind und welche. Bei Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz des Nachbarn dienen, benachrichtigt die Baurechtsbehörde die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke.</p>

**Beurteilungs- und Prüfkriterien für „Bauturbo-Anträge“ für den Außenbereich mit Erläuterungen zu den einzelnen Kriterien, vor Bauturbokonzept bzw. zur Aufstellung Bauturbokonzept**

Nr.	Kriterium	ja	nein	Erläuterung
1	Schaffung von Wohnraum			Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3 b BauGB und § 246e BauGB kann der Bauturbo nur bei Bauvorhaben zur Schaffung von Wohnraum angewendet werden, d.h. die erste Prüfung ist die Nutzungsart.
2	Regionalplan			Es wird überprüft, ob das Bauvorhaben mit den Vorgaben und Planungen des Regionalplans übereinstimmt.
3	Ist im FNP eine geplante Wohnbaufläche dargestellt?			Befindet sich das Bauvorhaben auf einer Fläche, die als Wohnbaugebiet im FNP vorgesehen ist, passt es zur geplanten städtebaulichen Entwicklung und wäre somit diesbezüglich positiv zu beurteilen.
4	Überschwemmungsgebiet			Auf Grundstücken die in einem Überschwemmungsgebiet liegen darf nur eingeschränkt gebaut werden. Überschwemmungsgebiete werden aufgeteilt in <ul style="list-style-type: none"> <li>- HQ100-Gebiete (100-jährliches Hochwasser) →sehr eingeschränkt, meist nur bestimmte Nutzungen; Wohnbebauung nur mit Auflagen</li> <li>- HQ30-Gebiete (30-jährliches Hochwasser) →Bauvorhaben möglich, Risiko höher, Auflagen erforderlich</li> </ul> HQ10-Gebiete (10-jährliches Hochwasser) →Bauvorhaben möglich, Risiko höher, Auflagen erforderlich
5	Wasserschutzgebiet (Zone I bis III)			Wasserschutzgebiete werden in mehrere Schutzzonen unterteilt, die sich nach dem Grad der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers richten. Die <b>Schutzzone I</b> , auch Fassungsbereich genannt, liegt unmittelbar um Brunnen oder Quellen. In diesem Bereich gilt der strengste Schutz: Der Zutritt ist in der Regel verboten und ausschließlich dem Betreiber gestattet. Jegliche Nutzung ist hier untersagt. Wohnbebauung ist ausgeschlossen Die <b>Schutzzone II</b> , die engere Schutzzone, dient dem Schutz vor Keimen und kurzfristigen Verunreinigungen.

			<p>Nutzungen wie Landwirtschaft, Bebauung oder Düngung sind stark eingeschränkt oder vollständig verboten. Insbesondere sind Abwasseranlagen unzulässig, und neue Gebäude dürfen nicht errichtet werden. Wohnbebauung ist nicht zulässig (ggf. Ausnahme oder Befreiung möglich).</p> <p>Die <b>Schutzzone III</b>, auch weitere Schutzzone genannt, schützt das Grundwasser vor langfristigen chemischen Belastungen. Sie wird häufig in die näher am Brunnen gelegene Zone IIIa und die weiter entfernte Zone IIIb unterteilt. In dieser Zone sind landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen grundsätzlich erlaubt, unterliegen jedoch bestimmten Auflagen, etwa beim Einsatz von Düngemitteln, Pestiziden oder beim Betrieb von Tankanlagen. Wohnbebauung ist grundsätzlich möglich, aber nur eingeschränkt und abhängig von der jeweiligen Schutzgebietsverordnung (z. B. Abwasserentsorgung, Heizöl, Dichte der Bebauung).</p>
6	Wald/ innerhalb Waldabstand		<p>Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben in einem Waldgebiet liegt oder innerhalb des gemäß § 4 Abs. 3 LBO einzuhaltenden 30m-Abstand liegt. Sollte dies der Fall sein, wird eine Ablehnung empfohlen.</p>
7	Wertung der landwirtschaftlichen Flächen		<p><b>Vorrangflur</b> (Wertstufe I): Besonders landwirtschaftlich geeignete Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen.</p> <p><b>Vorbehaltsflur I</b> (Wertstufe II): Landwirtschaftlich geeignete Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen.</p> <p><b>Vorbehaltsflur II</b> (Wertstufe III): Überwiegend landwirtschaftlich geeignete Flächen, die größtenteils der Nutzung vorbehalten bleiben sollen.</p> <p><b>Grenzflur</b> (Wertstufe IV): Flächen mit eingeschränkter Eignung für die Landwirtschaft, sogenannte landbauproblematische Flächen.</p> <p><b>Untergrenzflur</b> (Wertstufe V): Nicht landwirtschaftlich geeignete Flächen ohne nachhaltige Nutzungseignung.</p>
8	Umweltbelange (FFH-Gebiete, geschützte Biotop, Naturschutzgebiete, Streuobstwiesen)		<p>Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben in besonders geschützten Gebieten liegt, zum Beispiel in einem FFH-Gebiet, einem Naturschutzgebiet, auf einem</p>

				geschützten Biotop oder einer Streuobstwiese. Liegt ein Bauvorhaben auf einer solchen Fläche, wird eine Ablehnung empfohlen.
9	Einfluss auf den Siedlungsrand			Es wird beurteilt, ob das Bauvorhaben den Siedlungsrand aufnimmt bzw. ergänzt.
10	Einfluss auf die Infrastruktur der Stadt Rheinfelden			Bei großen Bauvorhaben mit vielen Wohneinheiten wird geprüft inwieweit die bestehende Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Straßen, usw.) beeinflusst wird und ggf. erweitert werden muss. Hierzu werden das Amt für Familie, Jugend und Senioren sowie das Hauptamt zur Stellungnahme hinzugezogen.
11	Städtebauliche Entwicklung und Ordnung Würde bei Aufstellung eines B-Plans dieses Bauvolumen festgesetzt werden, bzw. würde der B-Plan auf Grundlage des BVH geändert werden			Ein beantragtes Bauvorhaben wird danach beurteilt, ob im Fall einer B-Plan-Aufstellung oder -Änderung solche Festsetzungen getroffen werden würden, die diesem Bauvorhaben entsprechen würden
12	bauliche Vorprägung/ Bestandsbebauung (z.B. bestehender Einfluss auf Durchlüftung, Stadtklima, Versiegelung, Verschattung)			Wenn ein Grundstück bereits bebaut ist oder wenn dort früher ein Gebäude stand, das inzwischen abgerissen wurde, müssen die Auswirkungen einer neuen Bebauung anders bewertet werden. Aspekte wie Frischluftzufuhr, Stadtklima, Bodenversiegelung oder Verschattung sind in solchen Fällen meist weniger einschneidend zu beurteilen als bei einem bislang unbebauten Grundstück, weil durch die frühere Bebauung bereits Veränderungen bestanden haben (bauliche Vorprägung).
13	Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen			Neue Bauvorhaben müssen technisch und verkehrlich erschlossen sein, d. h. es wird geprüft, ob eine Entwässerungsgenehmigung möglich ist.
14	Öffentliche Belange			Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Öffentliche Belange sind u.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachbarschutz/ Rücksichtnahme</li> <li>- Verkehr und Infrastruktur (z.B. ÖPNV, Kindergärten, Schulen, Straßen usw.)</li> </ul> Bei großen Bauvorhaben werden das Amt für Familie, Jugend und Senioren sowie das Hauptamt zur Stellungnahme hinzugezogen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umweltbelange (siehe oben)</li> <li>- Städtebauliche Belange (siehe oben)</li> </ul>

				- Hochwasserschutz/ Sicherheit (siehe oben) Denkmalschutz/ Kulturgüter (siehe oben)
15	Öffentlichkeitsbeteiligung			Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bauantrag geben. Bei großen Bauvorhaben ist dies zu prüfen und ggf. durchzuführen.
16	Nachbarliche Interessen/ Angrenzeranhörung			Es wird geprüft, ob nachbarliche Interessen betroffen sind und welche. Bei Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz des Nachbarn dienen, benachrichtigt die Baurechtsbehörde die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke.

Rheinfelden (Baden), 02.03.2026  
 Stadtbauamt – Abteilung Stadtplanung & Klimaschutz