

## **Bauturbo:**

Informationen, Fragen  
und Antworten

# Einführung

## Teil 1:

- Was ist der Bauturbo?
- Anwendungsfälle
- Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a 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:
    - „§ 3 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. 3b BauGB
3. Außenbereich: § 246e 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. 3b 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?

# § 246e 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 §246e Abs. 1 Satz 1 BauGB)

# § 246e 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.

# Außenbereich

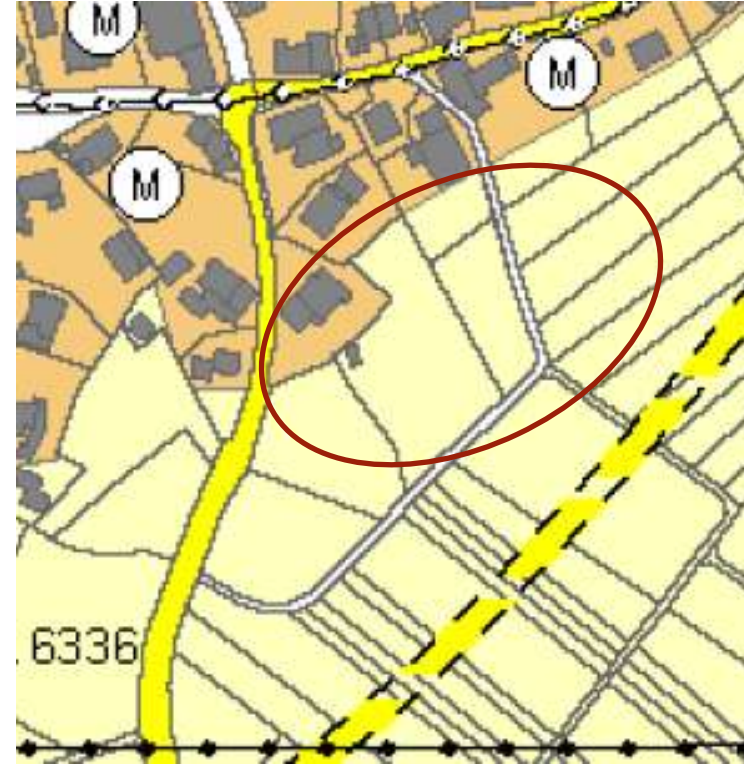
## § 246e BauGB

- 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

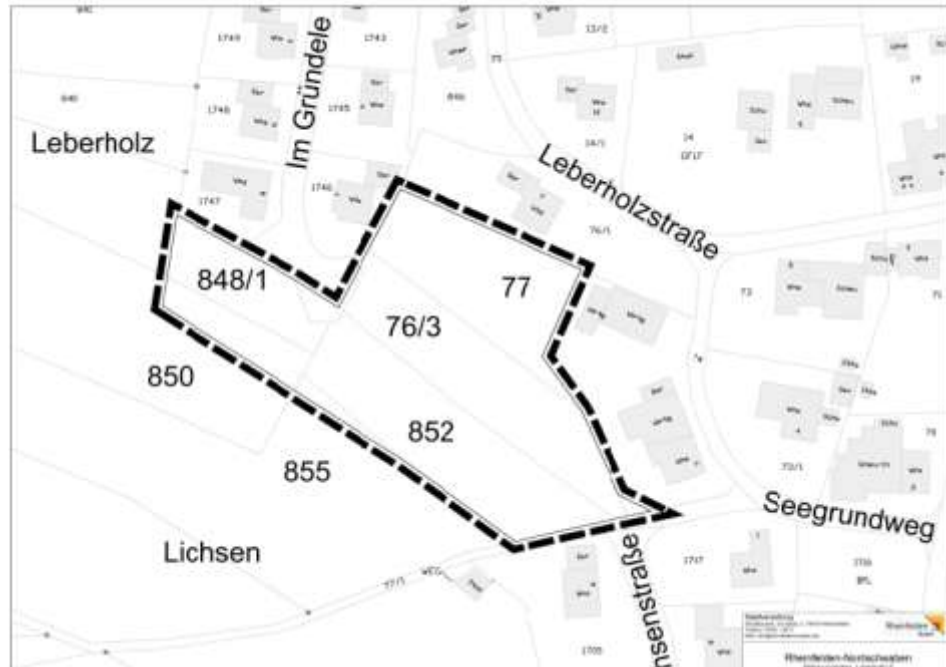
# Beispiele

## 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

§ 36a BauGB und § 246e 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.  
601/22/2026  
Aktenzeichen

Anlagendatum  
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 "Wohnungsbaurbo", Übertragung der Zustimmungserfordernis bei Anträgen nach §§ 31,34 und 246e BauGB, Vorstellung von Anwendungsleitlinien und Prüfkriterien**

### Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat nimmt die Informationen der Verwaltung zum „Wohnungsbaurbo“ zur Kenntnis.
- 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:
  - Fälle nach § 31 Abs. 3 BauGB werden an den Oberbürgermeister übertragen
  - Fälle nach § 34 Abs. 3b BauGB werden an den Oberbürgermeister übertragen
  - Fälle nach § 246e BauGB werden an den Bau- und Umweltausschuss übertragen
  - Ablehnungen werden an den Oberbürgermeister übertragen
  - Städtebauliche Verträge, die auf der Zustimmung zu Bauanträgen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB beruhen werden an den Oberbürgermeister übertragen.
- 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.
- Der Gemeinderat beschließt die Beurteilungs- und Prüfkriterien für den Innen- und Außenbereich (Anlage) für die Prüfung von Anträgen im Rahmen des „Baurbos“ und nimmt zur Kenntnis, dass die Listen gegebenenfalls um weitere Kriterien ergänzt werden.
- 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 Ältestenrat** und den BUA über Innenbereichsfälle

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

# Beurteilungs- und Prüfkriterien für Anträge Innenbereich

## 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

# Beurteilungs- und Prüfkriterien für Anträge

## Innenbereich

			<p>einem festgesetzten oder faktischen Gewerbegebiet unter Berücksichtigung von evtl. Immissionen genehmigt werden, d. h. es wird beurteilt, ob die umliegende Nutzung eine Wohnbebauung zulässt.</p>
7	<p>Passt das BVH zur bestehenden offenen oder geschlossenen Bauweise</p>		<p>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).</p>
8	<p>bauliche Vorprägung/ Bestandsbebauung          (z.B. bestehender Einfluss auf Durchlüftung, Stadtklima, Versiegelung, Verschattung)</p>		<p>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).</p>
9	<p>Faktische Baulinie/ Baugrenze</p>		<p>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.</p>
10	<p>Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen</p>		<p>Neue Bauvorhaben müssen technisch und verkehrlich erschlossen sein, d. h. es wird geprüft, ob eine Entwässerungsgenehmigung möglich ist.</p>
11	<p>SEK Seveso-III-RL (Störfallzone I und II)</p>		<p>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.</p>
12	<p>Sanierungsgebiet</p>		<p>Es wird geprüft, ob sich das Bauvorhaben innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets befindet. Ist</p>

# Beurteilungs- und Prüfkriterien für Anträge Innenbereich

				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>

# Beurteilungs- und Prüfkriterien für Anträge Innenbereich

				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.

# Beurteilungs- und Prüfkriterien für Anträge Innenbereich

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 Anträge Außenbereich

## Beurteilungs- und Prüfkriterien für „Baturbo-Anträge“ für den Außenbereich mit Erläuterungen zu den einzelnen Kriterien, vor Bauturbokzept bzw. zur Aufstellung Bauturbokzept

Nr.	Kriterium	ja	nein	Erläuterung
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	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 Wohnbaufläche 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 Fassungszone 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.

# Beurteilungs- und Prüfkriterien für Anträge

## Außenbereich

			<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 Biotope, 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>

# Beurteilungs- und Prüfkriterien für Anträge

## Außenbereich

				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>

# Beurteilungs- und Prüfkriterien für Anträge Außenbereich

				- 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.

# Zuständigkeit Verwaltung

## Interner Ablauf – Vorschlag -

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

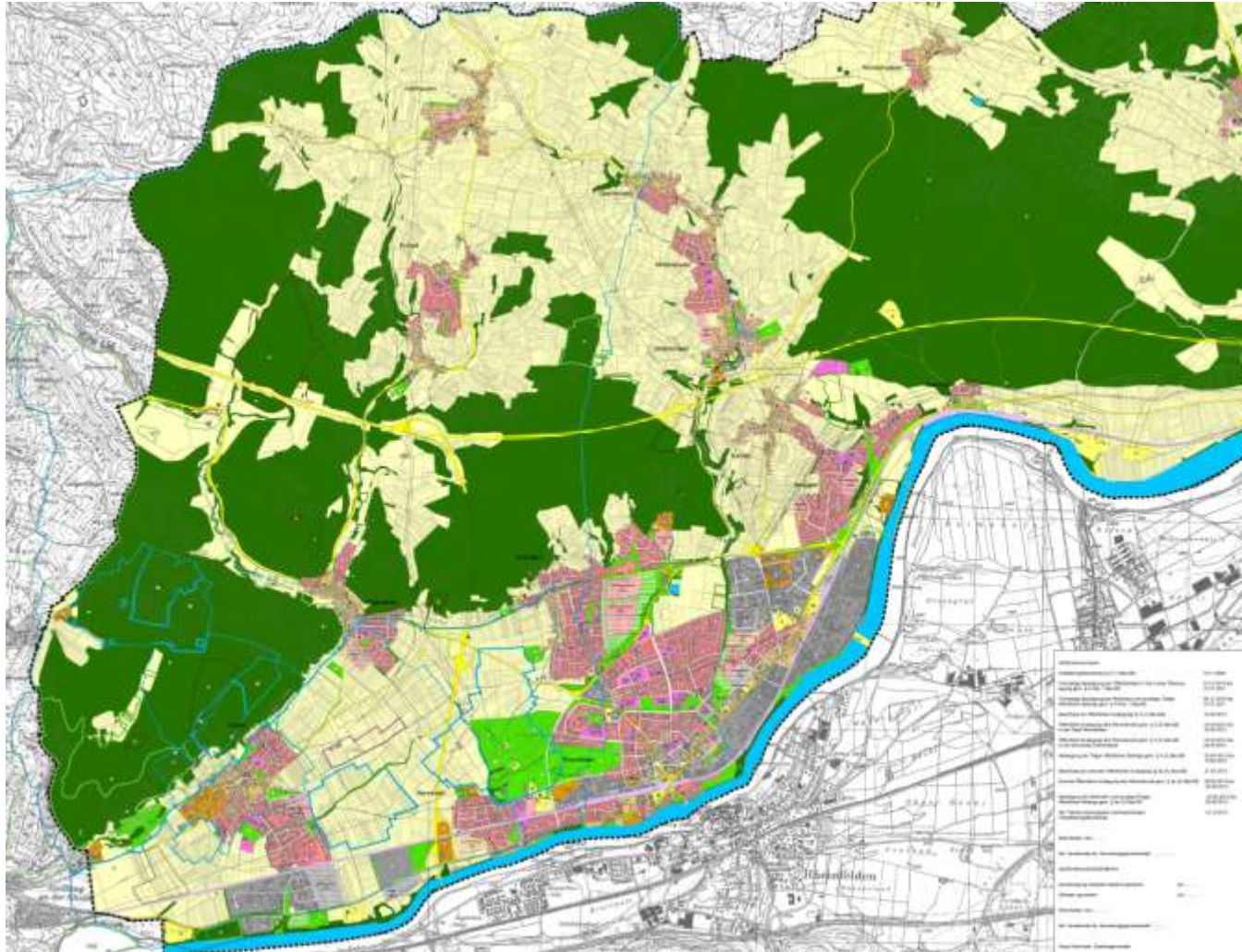
1. Oberbürgermeister
2. Leitungen Stadtbauamt und Amt für Straßen- und Tiefbau
3. Leitungen der Abteilungen Baurecht, Stadtplanung & Klimaschutz, Stadtgrün & Umwelt sowie die jeweils
4. zuständigen Sachbearbeitungen

Einzelfallentscheidung

oder

Rheinfelder Konzept zum Bauturbo?

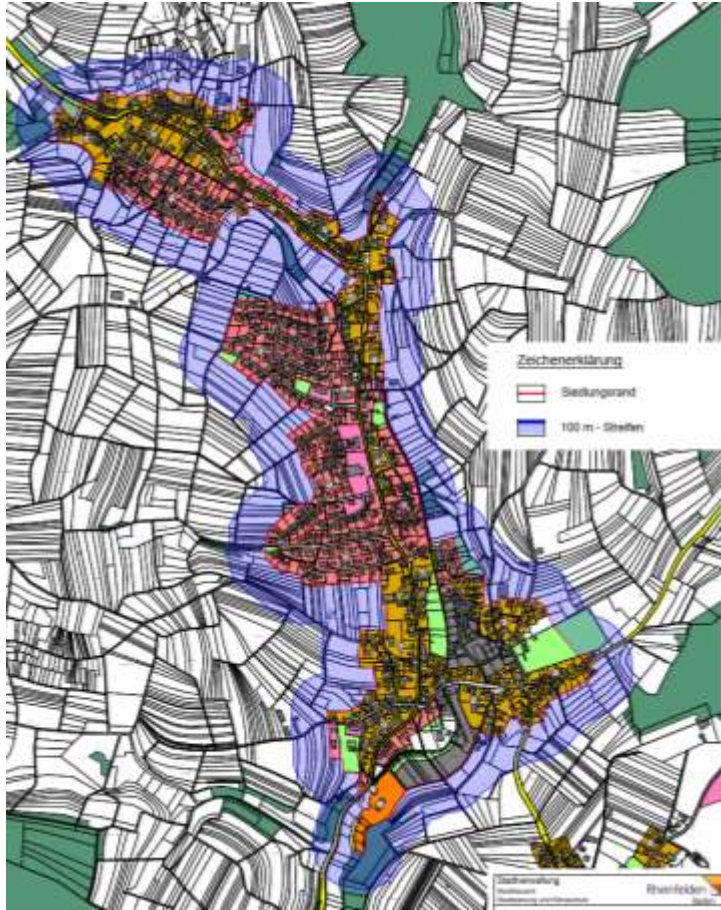
# Flächennutzungsplan



# 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

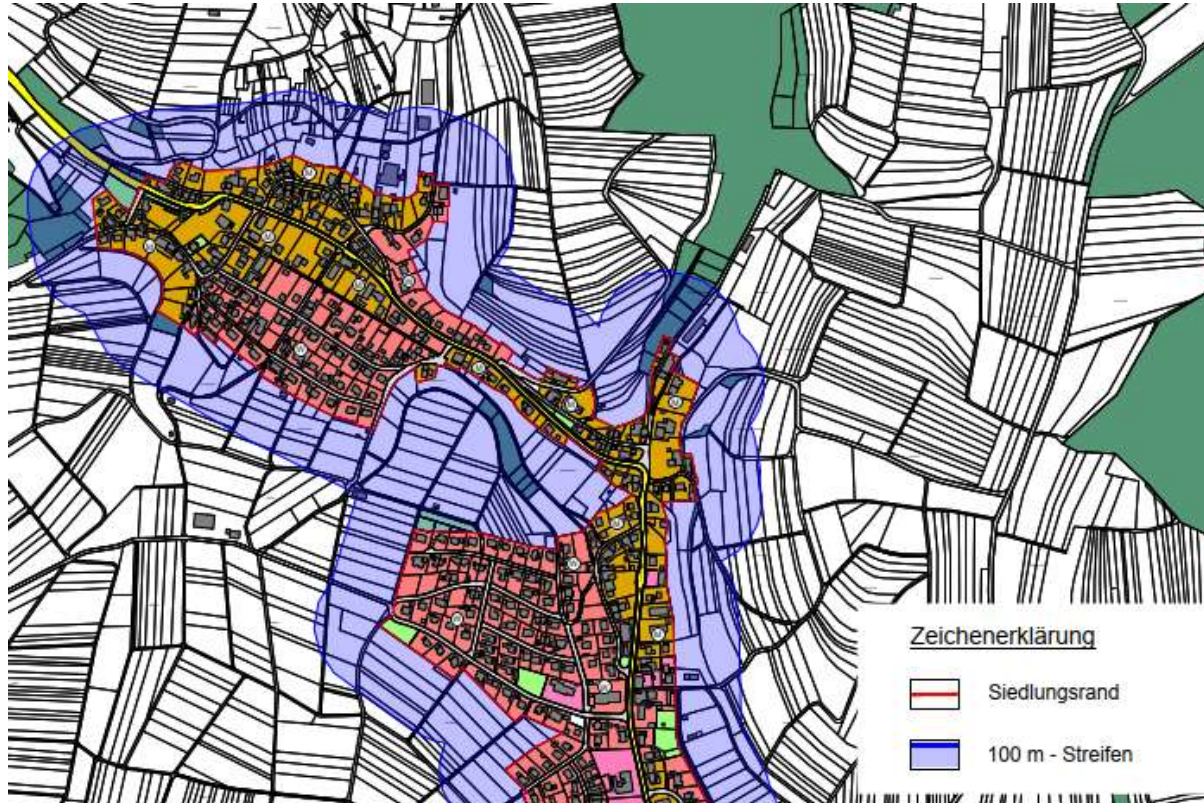


FNP Teilausschnitt Ortsteil Minseln

## 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:

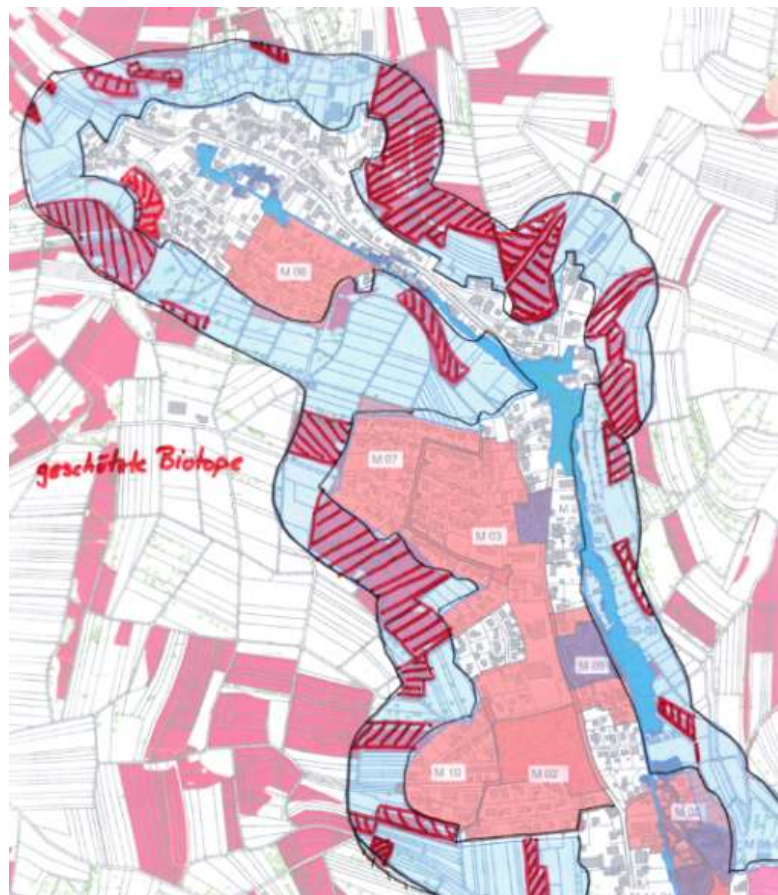
- Einfügen in den Bestand (städtebaulich)
- Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen
- Entfernung zum Innenbereich
- Gebot der Rücksichtnahme
- Vorprägung  
(z.B. Versiegelung oder bestehender Schuppen)
- Alter des Bebauungsplanes
- Wird ein Präzedenzfall geschaffen?  
(Bebauung in 2. Reihe)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

# Beispielhafte Übertragung der Beurteilungskriterien

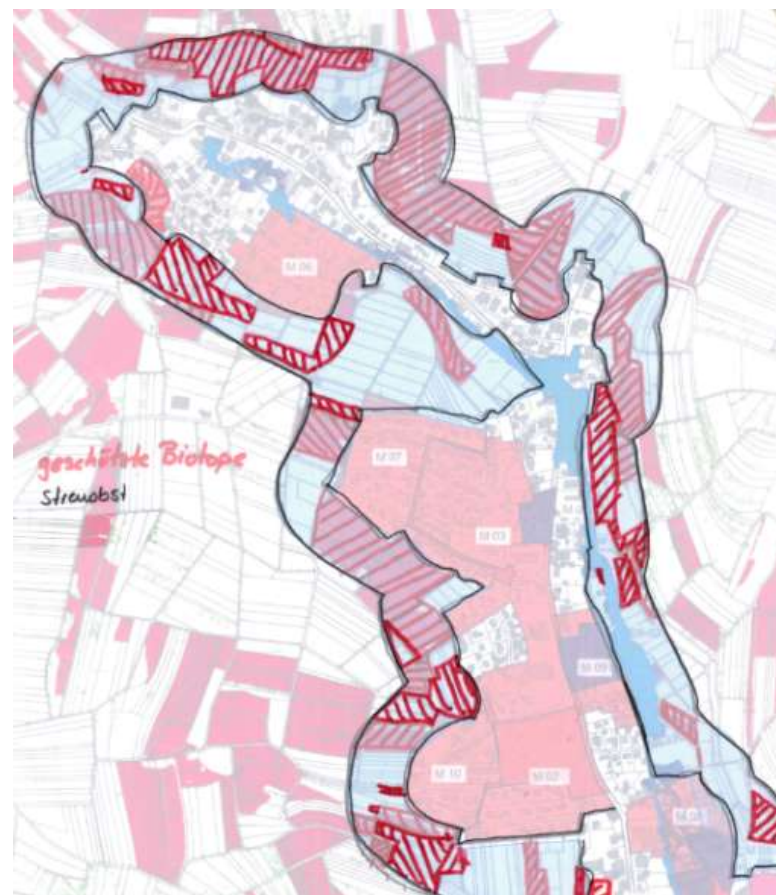
Am Beispiel Minseln

Rheinfelden

Baden



Geschützte Biotope

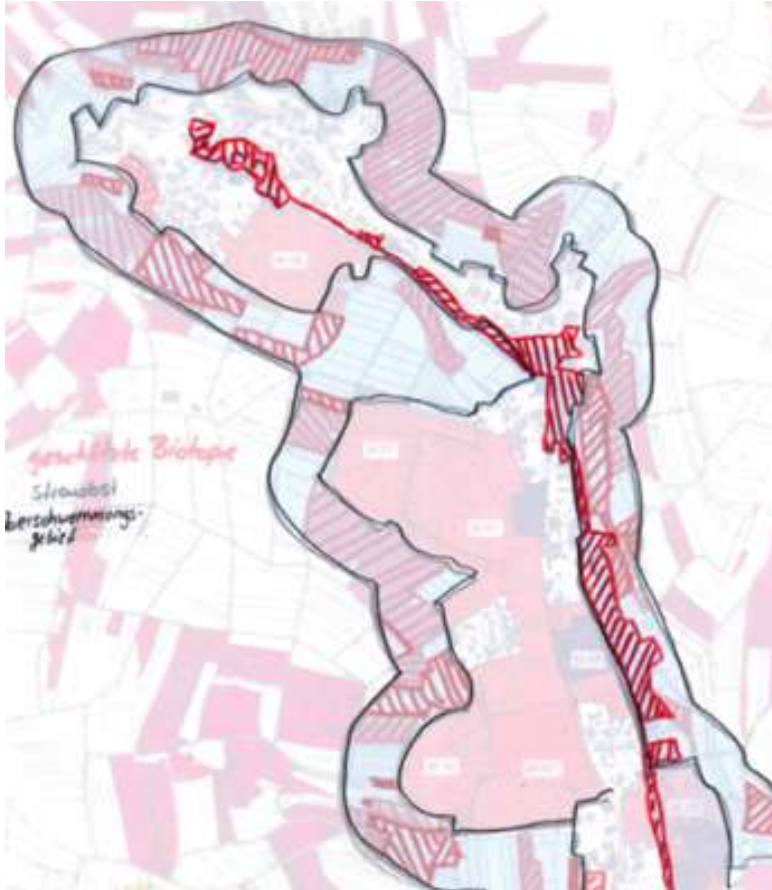


Streuobst 39

# Beispielhafte Übertragung der Beurteilungskriterien

Am Beispiel Minseln

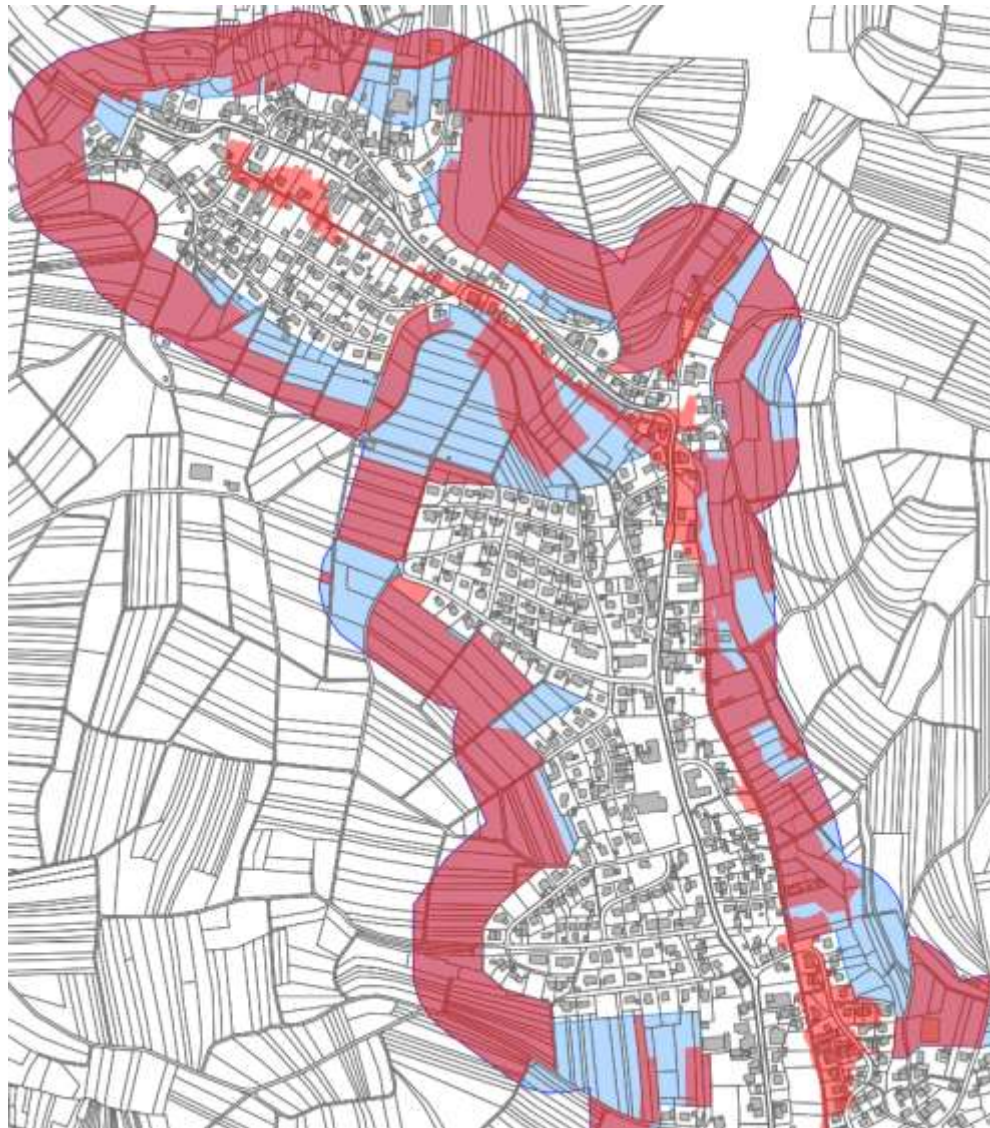
Rheinfelden  
Baden



Überschwemmungsgebiet



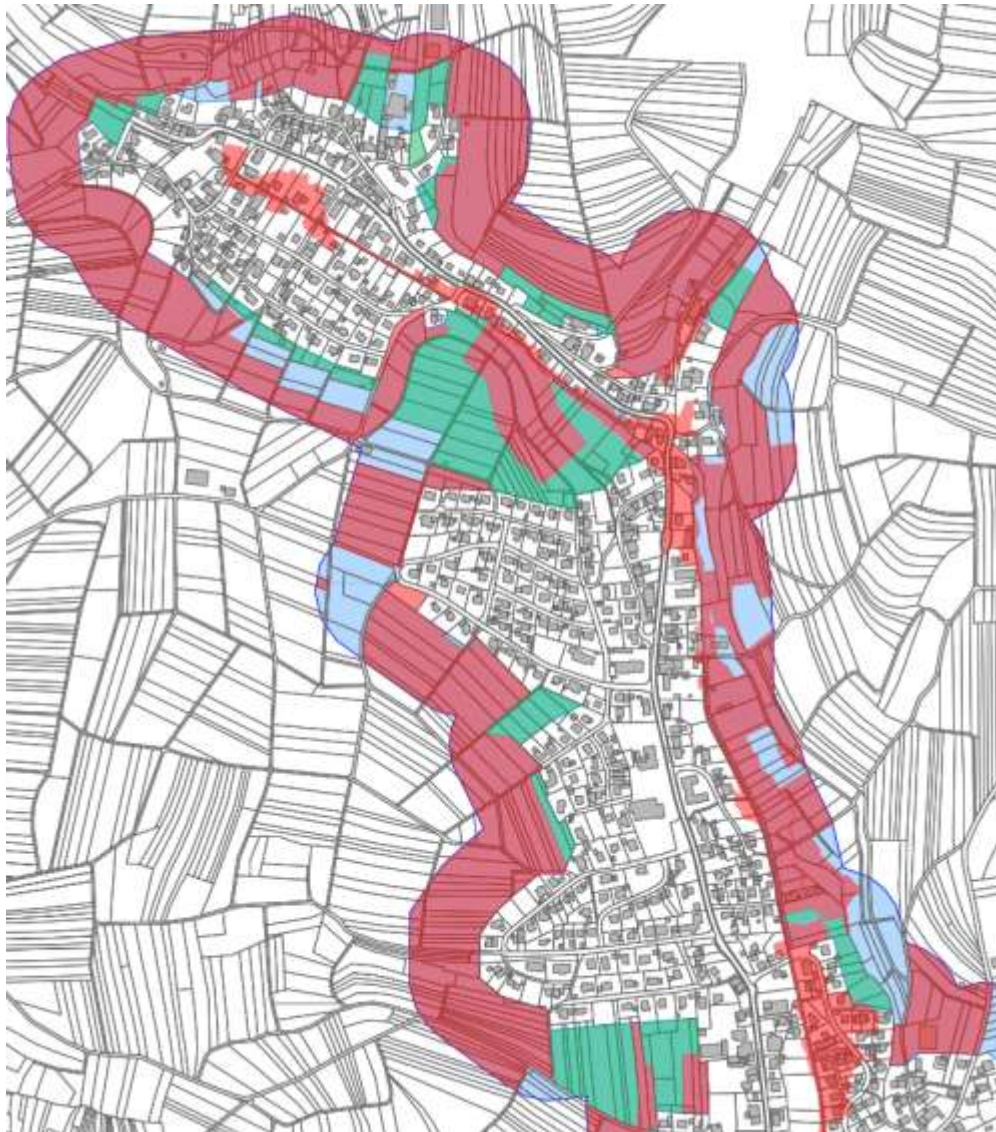
FFH-Gebiete



**Rote Flächen:**

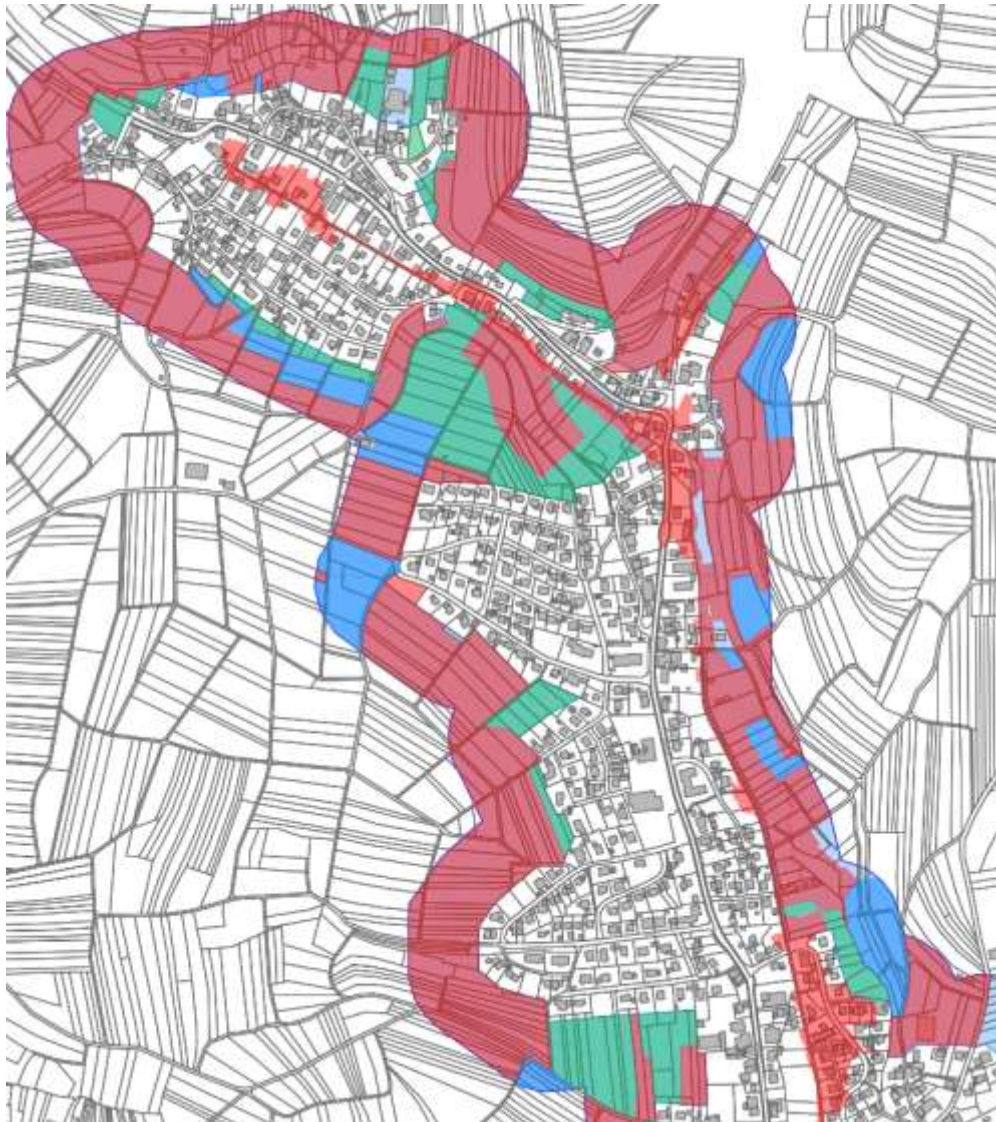
Flächen, für die die Anwendung des „Bauturbos“ aufgrund der Bewertungskriterien seitens der Stadt Rheinfelden (Baden) ausgeschlossen werden.

**Zwischenstand der  
Überprüfungskriterien aus Schritt 1**

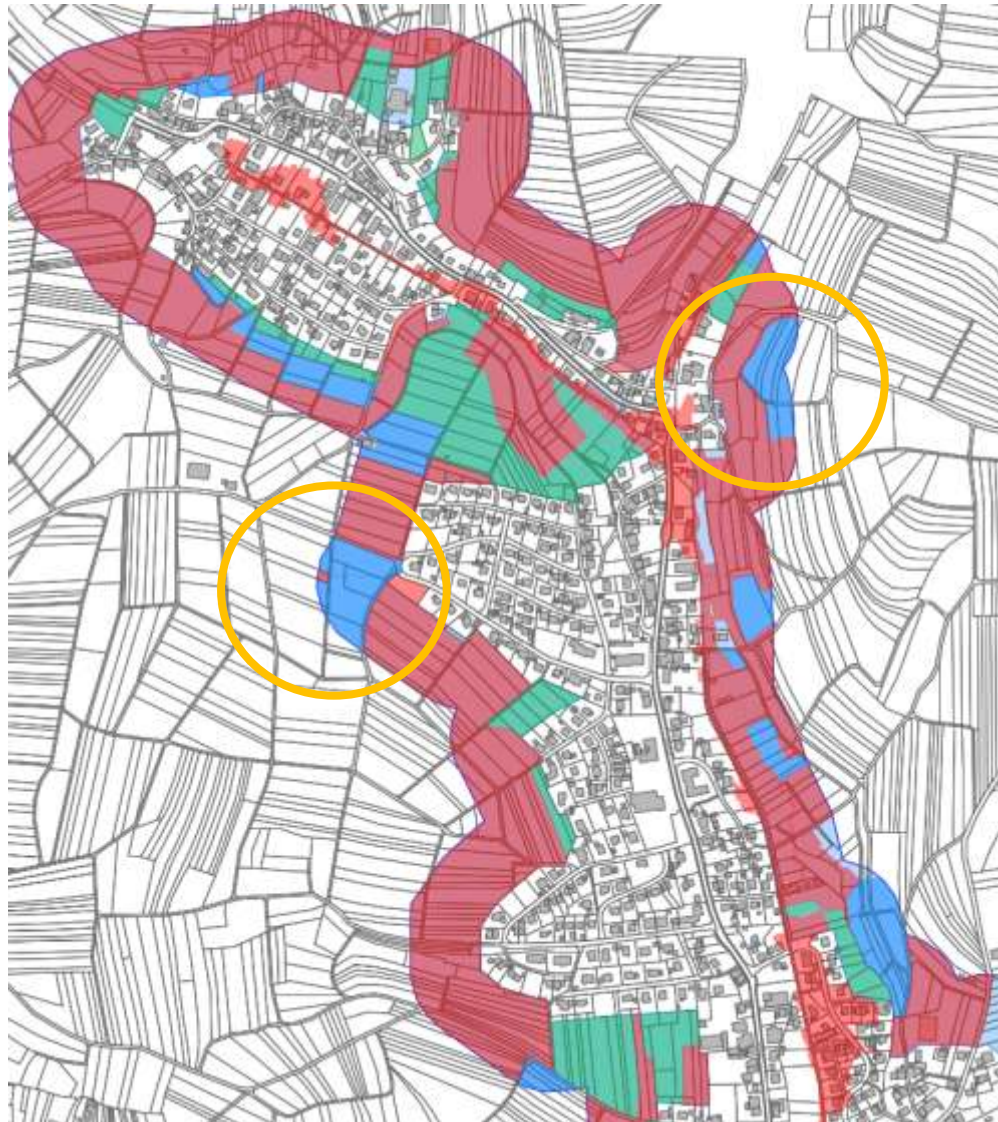


### Grüne Flächen:

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.



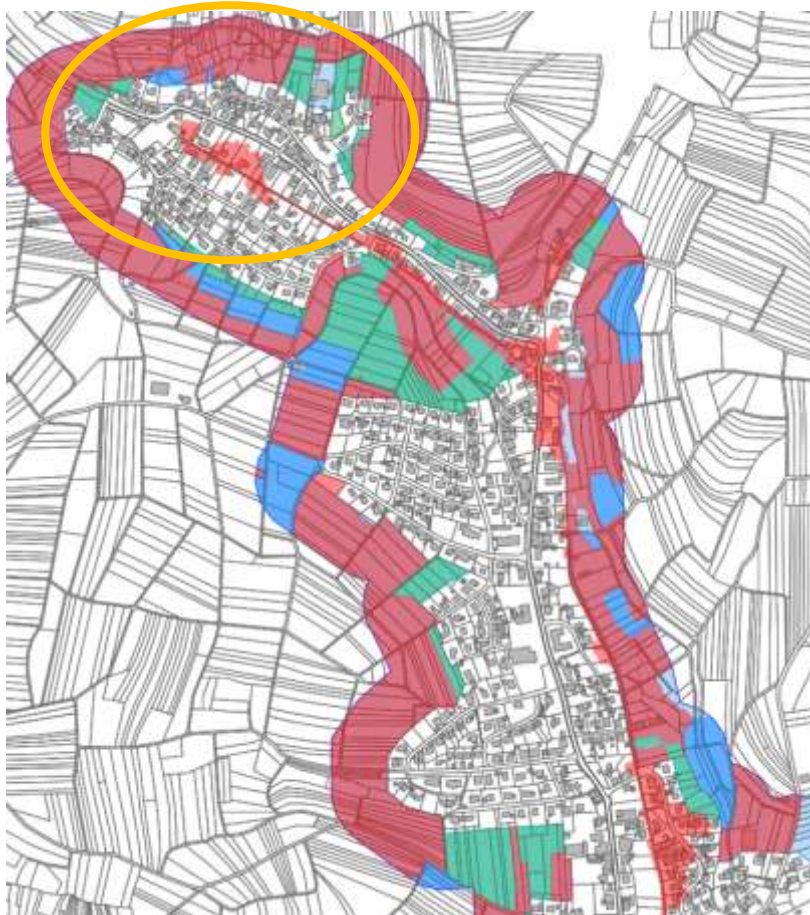
**Blaue Flächen:**  
Flächen, für die die Anwendung des  
„Bauturbos“ zu diskutieren sind.



### 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
- ...

## Festsetzung Auflagen

- Sozialer Wohnungsbau
- Anzahl der WE
- Städtebauliche Kennziffern, Baufluchten
- Sicherstellung der Durchlüftung (Gebäudestellung)
- Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Sicherstellung der ggf. notwendigen (sozialen) Infrastruktur (bei größeren Projekten)
- Pflanzgebote
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Bauverpflichtung
- ...

# Weiteres Vorgehen

## Voraussichtliche Abfolge:

1. Minseln
2. Herten
3. Eichsel
4. Karsau
5. Degerfelden
6. Nordschwaben
7. Adelhausen
8. Kernstadt, Warmbach, Nollingen

Haben Sie konkrete Fragen zum Baturbo?

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