

Erläuterung zu den Beurteilungs- und Prüfkriterien bei „Baturbo-Anträgen“ im Außenbereich:

1. Schaffung von Wohnraum

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3 b BauGB und § 246 e BauGB kann der sogenannte 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 Flächennutzungsplan (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

- HQextrem → Bau fast ausgeschlossen
 - HQ100-Gebiete (100-jährliches Hochwasser) → sehr eingeschränkt, meist nur bestimmte Nutzungen; Wohnbebauung nur mit Auflagen
 - HQ30-Gebiete (30-jährliches Hochwasser) → Bauvorhaben möglich, Risiko höher, Auflagen erforderlich
 - HQ10-Gebiete (10-jährliches Hochwasser) → Bauvorhaben möglich, Risiko höher, Auflagen erforderlich
- (z. B. Abwasserentsorgung, Heizöl, Dichte der Bebauung).

5. Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden in mehrere Schutzzonen unterteilt, die sich nach dem Grad der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers richten.

Die Schutzzone I, 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 Schutzzone II, 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).

Die Schutzzone III, 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

6. 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.

7. Wertung der landwirtschaftlichen Flächen

Vorrangflur (Wertstufe I)

Besonders landwirtschaftlich geeignete Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen.

Vorbehaltsflur I (Wertstufe II)

Landwirtschaftlich geeignete Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen.

Vorbehaltsflur II (Wertstufe III)

Überwiegend landwirtschaftlich geeignete Flächen, die größtenteils der Nutzung vorbehalten bleiben sollen.

Grenzflur (Wertstufe IV)

Flächen mit eingeschränkter Eignung für die Landwirtschaft, sogenannte landbauproblematische Flächen.

Untergrenzflur (Wertstufe V)

Nicht landwirtschaftlich geeignete Flächen ohne nachhaltige Nutzungseignung.

8. Umweltbelange

Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben in besonders geschützten Gebieten liegt, zum Beispiel in einem FFH-Gebiet, einem Naturschutzgebiet, auf einem 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

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

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 dies möglich ist.

14. Öffentliche Belange

Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Öffentliche Belange sind:

- Nachbarschutz / Rücksichtnahme
- Verkehr und Infrastruktur (z.B. ÖPNV, Kindergärten, Schulen, Straßen usw.)
- Umweltbelange (siehe oben)
- Städtebauliche Belange (siehe oben)
- Hochwasserschutz / Sicherheit (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. 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.