

Beschlussvorlage

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

Vorlagen-Nr.
603/06/2026
Aktenzeichen

Anlagedatum
09.04.2026

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Karsau	05.05.2026	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2026	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	21.05.2026	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Bauvoranfrage "Teilumnutzung/ Aufstockung Gerätehalle" Flst.Nr. 222, Gemarkung Karsau - Beschluss zur Zustimmung nach § 36a BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage „Teilumnutzung/ Aufstockung einer Gerätehalle“, Flst.Nr. 222 in Karsau gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu.
2. Der Gemeinderat beschließt, dass mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag mit folgender Bedingung abgeschlossen wird:
 - Dachflächen sind mindestens zu 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen
3. Dem Entwurf zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Rheinfelden und den Vorhabenträger in der Fassung vom 27.04.2026, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beibehaltung der Grundzüge den Vertrag mit den Vorhabenträger endzuverhandeln und abzuschließen

Anlagen

- Ansichten
- Lageplan
- Städtebaulicher Vertrag
- Erläuterungstext zu den Beurteilungs- und Prüfkriterien im Außenbereich (Bauturbo-Anträge)

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
Erläuterung	negativ: zusätzliche Versiegelung positiv: Dachbegrünung	

Erläuterungen

Bauvoranfrage

Am 19.03.2026 wurde die Bauvoranfrage nach § 57 LBO über die Plattform „ViBA BW“ eingereicht. Es handelt sich um eine Teilumnutzung und Aufstockung einer Gerätehalle zu Wohnen auf dem Flurstück 222 in Karsau. Vorgesehen ist ein Satteldach mit einer Traufhöhe von ca. 7,90 m und einer Firsthöhe von ca. 10,10 m oder ein Pultdach mit einer Traufhöhe von ca. 8,00 m.

Fristen

Mit Datum vom 14.04.2026 gingen die dann vollständigen und beurteilungsfähigen Unterlagen bei der Stadt Rheinfelden (Baden) ein.

Frist zur Bearbeitung: 14.04.2026 bis 14.07.2026.

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 Bauturbos gem. § 246e BauGB zu beurteilen.



Auszug FNP - unmasstäblich

Prüfung

Die Verwaltung prüft das Bauvorhaben anhand eines Beurteilungsschemas und setzt Prüfkriterien an, die in folgender Tabelle zusammenfassend aufgeführt sind:

Nr.	Kriterium	ja	nein
1	Schaffung von Wohnraum	X	
2	Übereinstimmung mit dem Regionalplan	X	
3	Ist im FNP eine geplante Wohnbaufläche dargestellt?		X
4	Überschwemmungsgebiet		X
5	Wasserschutzgebiet		X
6	Wald / innerhalb Waldabstand		X
7	Wertung der landwirtschaftlichen Flächen		X
8	Umweltbelange	X	
9	Einfluss auf den Siedlungsrand	X	
10	Einfluss auf die Infrastruktur der Stadt Rheinfelden		X
11	Städtebauliche Entwicklung und Ordnung	X	
12	bauliche Vorprägung / Bestandsbebauung	X	
13	Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen		X
14	Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich?		X
15	Nachbarliche Interessen / Angrenzeranhörung	X	

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im sogenannten Außenbereich und wäre gemäß § 35 BauGB nicht zulässig.

Nach § 246e BauGB kann im Außenbereich von der Nichtzulässigkeit befreit werden, wenn Wohnraum geschaffen wird und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aufgrund der bestehenden Gerätehalle (Vorprägung des Standorts) sowie der Tatsache, dass ausschließlich eine Aufstockung des Bestandsgebäudes erfolgt und keine zusätzliche Flächenversiegelung entsteht, kann die Abteilung Stadtplanung dem Antrag auf Befreiung gemäß § 246e BauGB zustimmen.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange (Stadtgrün und Umwelt)

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung wurde durchgeführt.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zuzustimmen. Die Zustimmung der Stadt Rheinfelden (Baden) wird an die Bedingung zur Begrünung der Dächer verknüpft.

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