

Satzung

der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach über

A) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“

B) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach hat am 27.05.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

§ 1

Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 23.04.2025 maßgebend.

§ 2

Gegenstand

Der Bebauungsplan vom 10.04.2024 wird teilweise aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan vom 23.04.2025, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Rippoldsau-Schapbach,2.7. MAI 2025.....


.....
Bernhard Waidele
Bürgermeister



Stand: 23.04.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit
Wolftalpanoramablick am Polderberg“
im Ortsteil Schapbach**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Planungsvorlauf	4
1.5	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	8
4.	PLANUNGSKONZEPT	8
4.1	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung	8
5.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	8
5.1	Verkehr	8
6.	AUSWIRKUNGEN	9
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	9
6.2	Verkehr	9
6.3	Bodenordnende Maßnahmen	9
6.4	Kosten und Finanzierung	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	6
Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	7
Abbildung 3: Ursprungsbebauungsplan mit Eintragung des Änderungsbereichs	8
Abbildung 4: 1. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes	8

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach möchte im Zuge der Dorfsanierung nun auch das Gebiet mit und um die Wilhelm-Homburger-Straße ertüchtigen und in diesem Sinne auch die Straßenfläche der Wilhelm-Homburger-Straße erneuern. Hierfür ist jedoch das Gebiet aus dem bestehenden Bebauungsplan „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ herauszunehmen, um die Straße als förderungsfähiges Sanierungsobjekt in das Sanierungsgebiet mit aufnehmen zu können. Daher soll nun der Bebauungsplan „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ geändert und die Straßenfläche im Zufahrtbereich außerhalb des eigentlichen Bebauungsplans, mit Ausnahme der Ausweichstelle im Bereich des Flurstücks Nr. 30/9, herausgenommen werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan, der nun in einem Teilbereich aufgehoben wird. Der geänderte Bebauungsplan ist auch nach der Teilaufhebung als qualifizierter Bebauungsplan einzustufen. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<p>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan und innerhalb des bebauten Ortsteils Schapbach enthalten. Bei Herausnahme wird es weiterhin innerhalb des bebauten Ortsteils und somit auch im unbeplanten Innenbereich verbleiben. Die vorgesehene Maßnahme der Herausnahme der Straßenfläche aus dem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist ein wichtiger Bestandteil der Ertüchtigung des Ortsteils für die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach und daher als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen, da dadurch die Erschließung für den Bereich aufgrund der Durchführung der Dorferneuerung deutlich verbessert wird. Dies ist jedoch nur durch die Herausnahme der Straßenfläche möglich.</p>	Ja	Ja

- | | | |
|--|------|----|
| 2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?
Im Änderungsbereich wird keine Grundfläche festgesetzt. | Ja | Ja |
| 3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?
Es wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. | Nein | Ja |
| 4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor. | Nein | Ja |
| 5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt. | Nein | Ja |

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a, BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Planungsvorlauf

Im Bebauungsplan „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ wurde als Teil der geplanten Zufahrt im Verkehrskonzept für das Plangebiet, ein Stück der Wilhelm-Homburger-Straße, mit in den Geltungsbereich übernommen. Im Jahre 2023 wurde die 3. Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“ aufgestellt. Im Zuge dieser 3. Erweiterung soll nun auch die Wilhelm-Homburger-Straße mit ertüchtigt werden.

1.5 Aufstellungsverfahren

Am 18.02.2025 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 04.02.2025 wurde vom 05.03.2025 bis zum 07.04.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.04.2025 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.02.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 04.02.2025 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 27.05.2025 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.04.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Wilhelm-Homburger-Straße war bisher als Teil der Zufahrt innerhalb des Verkehrskonzepts für den Bereich des neuen Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ auch Bestandteil in Form einer Verkehrsfläche innerhalb dieses Bebauungsplans. Nun soll diese Straßenfläche jedoch im Zuge der Dorfsanierung ertüchtigt werden. Aus Gründen der Förderfähigkeit für diese Ertüchtigung darf dieser Bereich der Straßenfläche jedoch nicht innerhalb eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB liegen.

Daher wird der Bebauungsplan „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ für den Bereich der Wilhelm-Homburger-Straße nun geändert und für diesen Bereich aufgehoben, mit Ausnahme der Ausweichstelle im Bereich des dortigen Spielplatzes Grundstück Flst.-Nr. 30/9. Diese soll aus Gründen des problemlosen Begegnungsverkehrs im Zuge der An- und Abfahrt aus dem neuen Wohngebiet weiterhin Teil des Bebauungsplans in Form eines externen Geltungsbereiches bleiben.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der Änderung (Teilaufhebung) umfasst den Abschnitt zwischen der geplanten Ausweichbucht und Einmündung der Planstraße 1.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Wilhelm-Homburger-Straße und erstreckt sich im Bereich des Flurstücks Nr. 30/9 (Spielplatz Wilhelm-Homburger-Straße) bis zum vorgesehenen Zufahrtbereich in das Baugebiet „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“.

3.2.2 Geologie / Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Verwitterungs-/Umlagerungsbildung" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Triberg-Granit" im Untergrund zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächen-nahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungs-bodens ist zu rechnen.

Teil B Planungsbericht

4. Planungskonzept

4.1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Herausnahme der Verkehrsfläche der Wilhelm-Homburger-Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“. Hiervon ausgenommen ist die Ausweichstelle im Bereich des Spielplatzes in der Wilhelm-Homburger-Straße. Dies ist erforderlich, um die Förderungsfähigkeit der Ertüchtigung der Straßenflächen der Wilhelm-Homburger-Straße im Zuge der 3. Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“ zu erreichen. Die Ausweichstelle im Bereich des Flurstücks Nr. 30/9 soll aus Gründen der Verbesserung des Begegnungsverkehrs weiterhin als externer Geltungsbereich im Bebauungsplan „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ erhalten bleiben.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Verkehr

5.1.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche im Bereich der Wilhelm-Homburger-Straße wird, bis auf die Fläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 30/9, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.



Abbildung 3: Ursprungsbebauungsplan mit Eintragung des Änderungsbereichs



Abbildung 4: 1. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes

6. Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Änderungsbereich wird momentan bereits als Erschließungsstraße für die dortigen Wohngebäude genutzt. Diese Nutzung wird auch nach Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ weiterhin Bestand haben.

6.2 Verkehr

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird es zu keinen Veränderungen der verkehrlichen Situation vor Ort kommen. Die Straße soll nach Herausnahme aus dem Geltungsbereich durch Förderung im Rahmen des Sanierungsprogramms ertüchtigt werden, was dem Verkehrsfluss zuträglich sein wird.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Die Straßenfläche bleibt in gleicher Weise bestehen.

6.4 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die 1. Änderung werden in den Haushalt der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach eingestellt.

Bad Rippoldsau-Schapbach, 27. MAI 2025


.....
Bernhard Waidele
Bürgermeister



Lauf, 23.04.2025 Ro/Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser



Landkreis Freudenstadt
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“, 1. Änderung
im Ortsteil Schapbach

Zeichnerischer Teil



M 1 : 500



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 18.02.2025
Entwurfsbilligung: 18.02.2025
Offenlage: 05.03.2025 - 07.04.2025
Satzungsbeschluss: 27.05.2025

In Kraft getreten am:

Die verwendete Planunterlage mit Stand 2023
entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungs-
planes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem
Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss
des Gemeinderats der Gemeinde Bad Rippoldsau-
Schapbach vom ~~..... 2.7. MAI 2025~~
übereinstimmen.

Bad Rippoldsau-Schapbach, 27. MAI 2025

Bernhard Waidele
Bürgermeister



Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß
§ 10 Abs. 3 BauGB am ~~1.2. JUNI 2025~~..... in Kraft
getreten.

Bad Rippoldsau-Schapbach, 27. MAI 2025

Bernhard Waidele
Bürgermeister



Lagesystem: GK UTM Stand Kataster: 02/2023

Höhensystem (HST): 130 (DHHN12) 160 (DHHN92) 170 (DHHN2016) Stand Umlegung: __/__/__

Bestandvermessung:

Projekt 2024 307

Bearbeiter Kernler

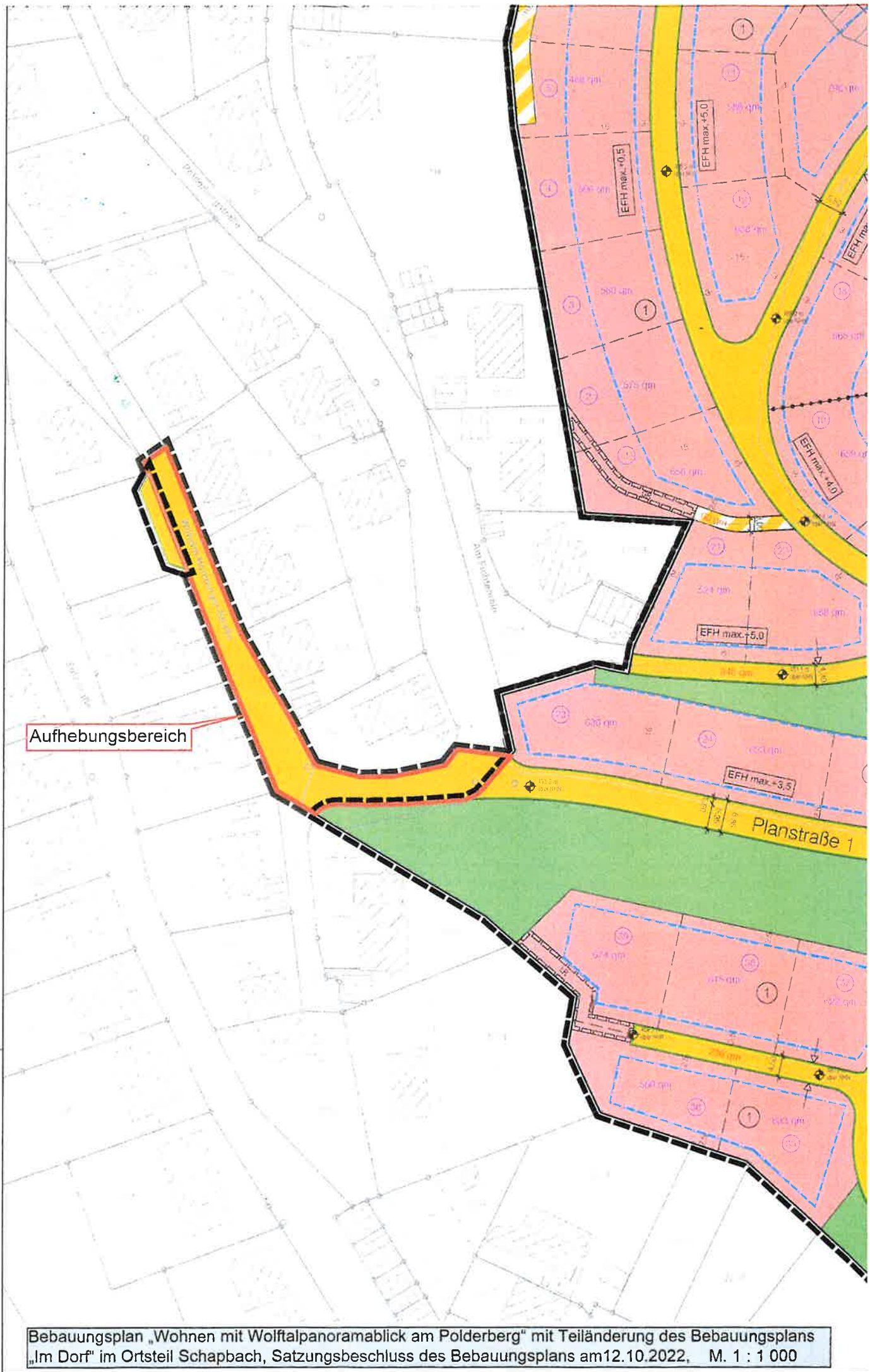
Gez. Ludwig

Datum

Poststraße 1 • 77886 Lauf • Tel. 07841 703-0 • Fax -80
Marlener Straße 4 • 77656 Offenburg • Tel. 0781 990779-0 • Fax -29
Tullastraße 5a • 79331 Teningen • Tel. 07641 95869-0 • Fax -29

ZiNK
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen



Aufhebungsbereich

Bebauungsplan „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ mit Teiländerung des Bebauungsplans „Im Dorf“ im Ortsteil Schapbach, Satzungsbeschluss des Bebauungsplans am 12.10.2022, M. 1 : 1 000

