

Stand: 18.09.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB



**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg,
2. Änderung“ 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	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	10
5.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	10
5.1	Bebauung	10
5.2	Verkehr	11
5.3	Technische Infrastruktur	11
5.4	Anpflanzfestsetzungen	11
5.5	Belange des Klimaschutzes	12
5.6	Belange der Umwelt und Bewertung der Schutzgüter	12
5.7	Örtliche Bauvorschriften	13
6.	AUSWIRKUNGEN	14
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	14
6.2	Verkehr	14
6.3	Ver- und Entsorgung	14
6.4	Natur Landschaft Umwelt	14
6.5	Bodenordnende Maßnahmen	14
6.6	Kosten und Finanzierung	14
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	15
7.1	Entschädigungen	15
7.2	Erschließung	15

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS, QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS, QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT (AUSZUG FÜR DEN ORTSTEIL SCHAPBACH) MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES, QUELLE: VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT, EIGENE DARSTELLUNG	9

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach möchte innerhalb des im Jahre 2022 in Rechtskraft gekommenen Bebauungsplans „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“ nun eine zusätzliche Facette an Wohnformen anbieten, um einen noch größeren Interessentenkreis ansprechen zu können. Daher soll im Bereich der Zufahrt zum Wohnbaugebiet entlang der Planstraße 1 auf der bisherigen Grünfläche ein Bereich für sogenannte „Tiny-Häuser“ entstehen. Hierfür sind die dortigen Festsetzungen der Grünfläche im Bestandsplan zu ändern und entsprechende Festsetzungen für die Errichtung dieser Wohnformen zu etablieren. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

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. Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung vorbereitet werden.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Nettobauland m ² x Grundflächenzahl ... = Grundfläche m ² Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt m ² und daher weniger als 20.000 m ² . Zum Bebauungsplan „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“ besteht zwar ein räumlicher und sachlicher Zusammenhang, aufgrund des zeitlichen Abstands zum Satzungsbeschluss jedoch kein zeitlicher Zusammenhang mehr	Ja	Ja

Begründung

- 3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**
Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (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.

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 04.11.2025 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.09.2025 wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am __.__.____ 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 __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.09.2025 aufgefordert.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach möchte innerhalb einer Fläche des im Ortsteil Schapbach gelegenen Bebauungsplans „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“ nun eine weitere Art an Wohnformen für die dortigen Interessenten anbieten, um auf diese Weise das Gebiet noch attraktiver und vielfältiger gestalten zu können. Im bisher dort gültigen Bebauungsplan ist für die angedachte Fläche eine Grünfläche vorgesehen. Dort soll durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet mit Festsetzungen für die Errichtung sogenannter „Tiny-Häuser“ umgesetzt werden. Hierfür wird der Bebauungsplan geändert.

2.2 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“ sollen weitere Wohnformen im Baugebiet etabliert und somit ein größerer Interessenskreis angesprochen werden. Hierdurch soll die Attraktivität des Wohngebiets nochmals gesteigert werden. Durch die Errichtung kleinerer Wohnformen, wie hier die Tiny-Häuser, soll das Thema des nachhaltigen Wohnens innerhalb der Gemeinde gestärkt und vorangebracht werden.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,34 ha (ca. 3.386 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Planstraße 1,
- im Osten durch die Planstraße 3 und einer privaten Grünfläche,
- im Süden durch Wohnbaugrundstücke und einer privaten Grünfläche,
- im Westen durch eine private Grünfläche und Bestandsbebauung.

Umfasst wird nahezu die komplette private Grünfläche südlich der Planstraße 1 des Bestandsplans von 2022.

Begründung



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

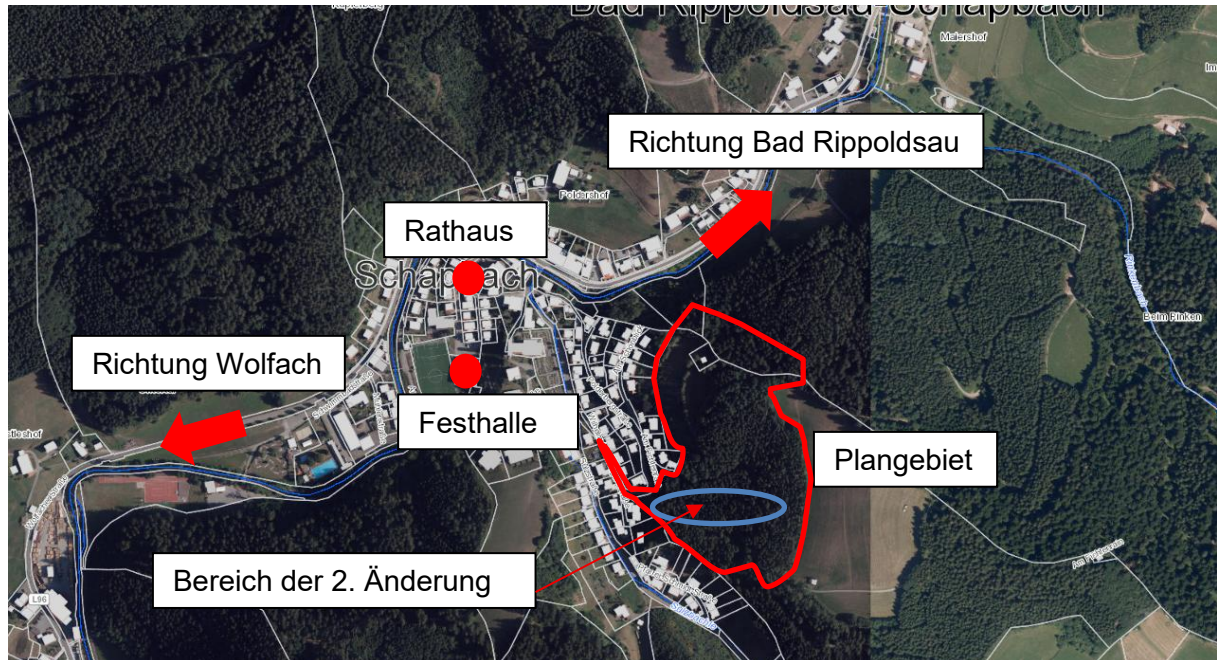


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets, Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Gebiet der 2. Änderung befindet sich am Eingang des geplanten Baugebietes „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“ aus dem Jahre 2022 südlich der Planstraße 1, welche sich an die Wilhelm-Homburger-Straße anschließt. Es umfasst nahezu die gesamte dortige private Grünfläche.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Für den Änderungsbereich ist im Ursprungsplan eine private Grünfläche festgesetzt. Daher war dort bisher keine Bebauung vorgesehen.

3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach. Die Fläche befindet sich im kommunalen Baugebiet „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Der Bereich der Änderung liegt in sehr steilem Gelände, das nach Süden ansteigt. Die bestehende Topographie und Lage an einem Nordhang erschweren die Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit der Fläche.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich, auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten, im Ausstrichbereich des Triberg-Granits. In Tallage wird das Festgestein von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Laut Aussagen des Bodengutachtens besteht der obere Bodenaufbau aus eher schluffigem, kiesigem und sandigem Material. Das Festgestein besteht aus Granit mittel- bis grobkörnig. Über dieser Gesteinsschicht befindet sich eine etwa 5 Meter dicke, verwitterte und wasseraufnahmefähige Kiesschicht.

3.2.7 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von emissionsintensiven Nutzungen.

3.2.8 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von Störfallbetrieben.

3.2.9 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Planstraße 1 des Ursprungsplans verkehrlich erschlossen.

3.2.10 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird über die geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Planstraße 1 angeschlossen.

3.2.11 Artenschutz

Für den Bereich der 2. Änderung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ im Jahr 2022 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, in der das Vorkommen des Feuersalamanders ermittelt wurde. Der Feuersalamander reproduziert hierbei im Quellbereich des kleinen Wasserlaufs in dem Dobel im Planbereich. Der Dobel wird bereits durch die Erschließung des Bebauungsplanes durch die Planstraße 1 beansprucht. Aus diesem Grund ist Voraussetzung für die Erschließung, dass vor einer Beanspruchung des Wasserlaufs im Dobel dieser durch ökologische Baubegleitung auf Feuersalamander und dessen Larven abzusuchen ist. Bei Antreffen von Feuersalamandern sind diese quantitativ zu fangen und an geeigneter Stelle in der näheren Umgebung auszusetzen, etwa in einen der Quellbäche des Sulzbächles südlich des Vorhabens. Weitere Untersuchungen oder Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ gemäß § 30 BauGB. Somit gelten momentan die dort für den Bereich im Ursprungsplan vorgesehenen Festsetzungen. In diesem Falle ist es die Nutzung als private Grünfläche.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

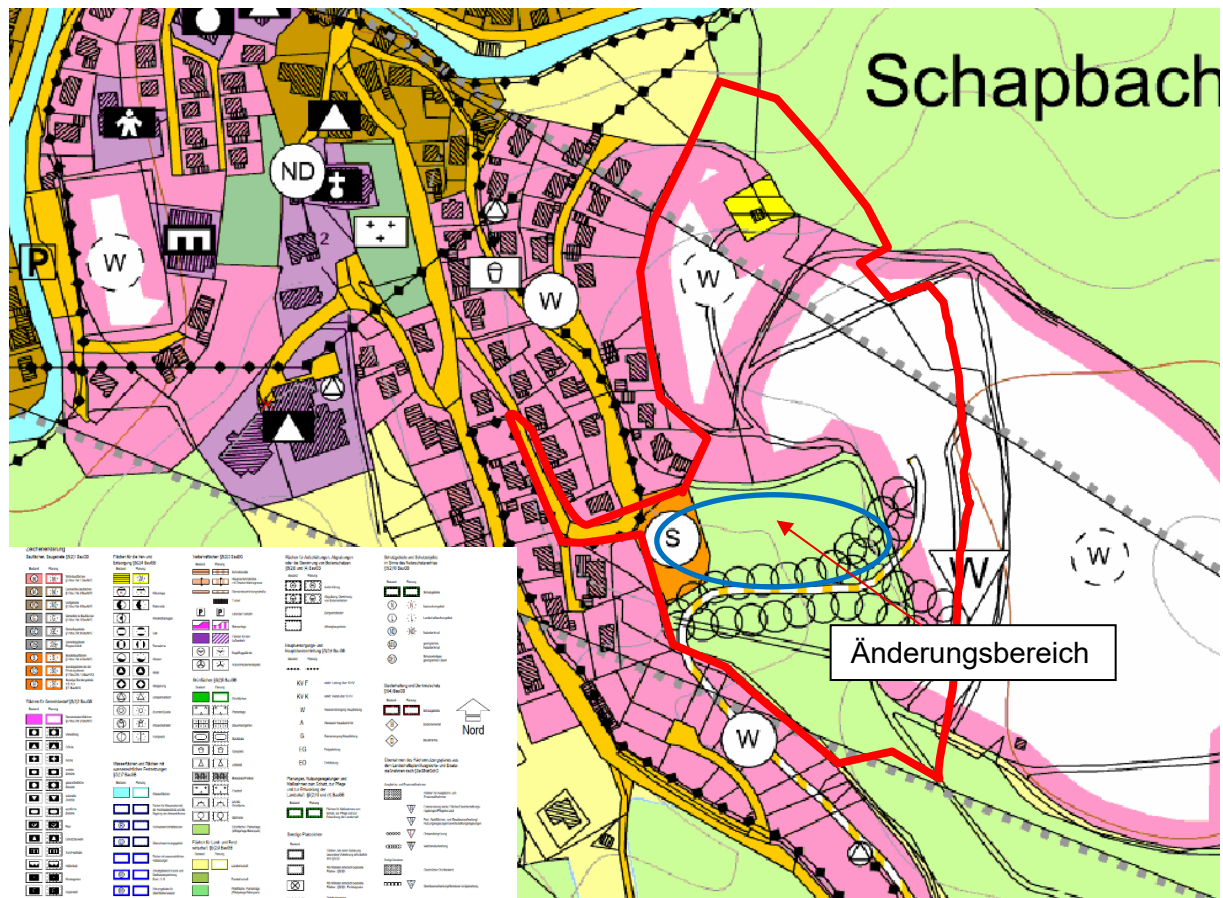


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt (Auszug für den Ortsteil Schapbach) mit Darstellung des Plangebietes, Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt ist für den Änderungsbereich Waldfläche und teilweise Sondergebiet dargestellt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird durch Wohnbebauung geprägt. Mit der Änderung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben der Nutzung der näheren Umgebung entspricht. Bodenrelevante Spannungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Teil B Planungsbericht

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie an die Ziele der Gemeinde, wird für die neuen Baugrundstücke ebenfalls allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht demnach der Festsetzung des Bebauungsplanes „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Bereich der 2. Änderung ist die Errichtung von Tiny-Häusern geplant. Um jedoch eine ausreichende Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl wie im übrigen Baugebiet auch mit 0,4 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die Festsetzung von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH). Hierbei stellt die Oberkante der jeweiligen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe den unteren Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO dar. Die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über der Straßenoberkante (Straßenachse) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, ist durch Planeintrag festgesetzt.

Im Plangebiet ist die Errichtung von eingeschossigen Tiny-Häusern mit Dachgeschoss vorgesehen. Die Traufhöhe wird daher mit maximal 4,0 m, die Firsthöhe mit maximal 7,0 m festgesetzt. Talseitig kann im Bereich der stark abfallenden Grundstücke durch diese Festsetzung ein weiteres Untergeschoss entstehen.

5.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zur Umsetzung des Konzeptes ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baufenster ist die Errichtung der Hauptgebäude vorzunehmen. Das Baufenster wird hierbei entlang der Planstraße ausgebildet, so dass sich die Gebäude zur Straße orientieren sollen.

5.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Garagen sind auf den Grundstücken ab einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Hierdurch wird ein ausreichender Freibereich zwischen Garagen und der Straße geschaffen.

5.2 Verkehr

5.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird über die Planstraße 1 des Ursprungsplans an die Straße „Am Firstberg“ und an die „Wilhelm-Homburger-Straße“ angeschlossen. Von dort ist die weitere verkehrliche Infrastruktur der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach erreichbar.

5.3 Technische Infrastruktur

5.3.1 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird über die Planstraße 1 des Ursprungsgebiets realisiert.

5.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung des Gebietes wird über die Planstraße 1 des Ursprungsgebiets realisiert.

5.3.3 Entwässerung

Das geplante Gebiet soll im Trennsystem erschlossen werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation in der Planstraße 1 des Ursprungsgebiets abgeleitet.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aufgrund der Neigung des Gebiets ist eine Versickerung der anfallenden Regenwässer nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird dem Regenwasserkanal innerhalb der Planstraße 1 des Ursprungsplans zugeführt.

5.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende Infrastruktur mit Telekommunikation versorgt.

5.4 Anpflanzfestsetzungen

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder heimischer Laubbaum sowie je ein Strauch zu pflanzen. Ein Baum kann durch zwei Sträucher ersetzt werden. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste verwendet werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt. Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen.

5.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Bad Rippoldsau-Schapbach. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch diese Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeineffekt reduziert werden. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung möglich, wodurch ein energiesparendes Plangebiet entwickelt werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

5.6 Belange der Umwelt und Bewertung der Schutzgüter

5.6.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch hat das Gebiet der 2. Änderung geringe Bedeutung. Es ist Teil des geplanten Wohngebietes „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“. Aufgrund der Lage an einem steilen Hang besitzt es jedoch keine hohe Aufenthaltsqualität und beherbergt auch keine Wegverbindungen, die der Naherholung dienen. Daher ist die Auswirkung der 2. Änderung auf das Schutzgut Mensch als sehr gering zu bezeichnen.

5.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist momentan noch unversiegelt und ist im Ursprungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. Durch die 2. Änderung der Planung des Ursprungsplans sollen dort nun kleinere Wohngebäude in Form von Tiny-Häusern errichtet werden. Hierdurch kommt es auch auf dieser Fläche zu einer zusätzlichen Versiegelung von Fläche und damit zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der Hanglänge des Bereichs ist jedoch der Lebensraum als begrenzt zugänglich zu bezeichnen. Außerdem werden die Bereiche, die nicht durch Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen beansprucht werden, weiterhin unversiegelt belassen und als Grün- oder Gartenflächen angelegt.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist aufgrund des Verlustes an bisher unversiegelter Fläche als eher erheblich zu bezeichnen.

5.6.3 Boden und Wasser

Durch die 2. Änderung der Planung wird eine bisher unversiegelte und auch im Ursprungsplan als private Grünfläche ausgewiesene Fläche durch die vorgesehene Bebauung zusätzlich versiegelt. Somit geht Fläche verloren, die für die Neubildung von Grundwasser bisher zur Verfügung stand. Die Grundwasserneubildung ist somit beeinträchtigt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser ist aufgrund der zusätzlichen Versiegelung als eher erheblich zu bezeichnen.

5.6.4 Klima und Luft

Durch die 2. Änderung geht eine bisher unversiegelte und als private Grünfläche im Ursprungsplan ausgewiesene Fläche verloren, die auch zur Regulierung des Kleinklimas vor Ort beigetragen hat.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft ist daher als eher erheblich zu bezeichnen.

5.6.5 Landschaftsbild

Durch die zusätzliche Bebauung wird das Landschaftsbild des Wolftals nochmals beeinträchtigt, indem ein bisher als Grünfläche ausgewiesener Hang mit weiteren Gebäuden bebaut wird.

Jedoch ist diese Fläche aus dem Tal nicht direkt einsehbar, weshalb der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Bebauung dieser bisher unbebauten Fläche als gering zu bezeichnen ist.

5.6.6 Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich bestehen keine Kultur- und Sachgüter. Demnach sind keine negativen Auswirkungen im Bereich der Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.6.7 Abschließende Bewertung der Eingriffe

Insgesamt kann der Eingriff in die jeweiligen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft) als gering bis erheblich eingestuft werden.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

5.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Zusätzlich zu den im Wohngebiet „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“ zulässigen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach) werden im Änderungsbereich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad zugelassen. Hierdurch soll kostengünstiges, serielles Bauen im Änderungsbereich für die vorgesehenen Tiny-Häuser erleichtert werden.

6. Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bislang festgesetzte private Grünfläche wird in Wohnbaugrundstücke umgewandelt.

6.2 Verkehr

Durch die zusätzliche Bebauung an dieser Stelle ist nur mit einer geringen zusätzlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Die umgebenden öffentlichen Straßen können dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen.

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die neue Ver- und Entsorgungsstruktur des Gesamtgebiets kann die zusätzlich anfallenden Schmutz- und Regenwässer aufnehmen.

6.3.2 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebiets kann durch den Hochbehälter im Bereich „Polderberg Ost“ realisiert werden. Dieser kann die Versorgung der zusätzlichen Bebauung noch gewährleisten.

6.3.3 Elektrizität

Die Überlandwerk Mittelbaden GmbH wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

6.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Da das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt wird, gelten die getätigten Eingriffe bereits als vor der Planung ausgeglichen.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Das Gebiet der geplanten Änderung ist im Eigentum der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach. Die Neubildung der Grundstücke erfolgt nach den entsprechenden Bauwünschen.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“ wird durch die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach getragen und entsprechend in den Haushalt für das Jahr 2026 eingestellt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

7.1 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7.2 Erschließung

Die Erschließung des Bereichs der 2. Änderung erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohngebietes „Wohnen mit Woltalpanoramablick am Polderberg“.

Bad Rippoldsau-Schapbach,

Lauf, 18.09.2025 Ro/Kr



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

.....

Bernhard Waidele
Bürgermeister

Planverfasser