

Stand: 04.02.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB



**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	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	7
4.	PLANUNGSKONZEPT	7
4.1	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung	7
5.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	7
5.1	Verkehr	7
6.	AUSWIRKUNGEN	8
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	8
6.2	Verkehr	8
6.3	Bodenordnende Maßnahmen	8
6.4	Kosten und Finanzierung	8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	5
Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	6
Abbildung 3: Ursprungsbebauungsplan mit Eintragung des Änderungsbereichs	7
Abbildung 4: 1. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes	7

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 Zufahrtsbereich 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?	
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 verbleiben. Die vorgesehene Maßnahme ist ein wichtiger Bestandteil der Ertüchtigung des Ortsteils und ist daher als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen.	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, 13b 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 __. __. __ 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 __. __. __ wurde vom __. __. __ bis zum __. __. __ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom __. __. __ 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 __. __. __ 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 _____. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____. 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 Woltalpanoramablick 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 Woltalpanoramablick 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 Zufahrtsbereich in das Baugebiet „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“.

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

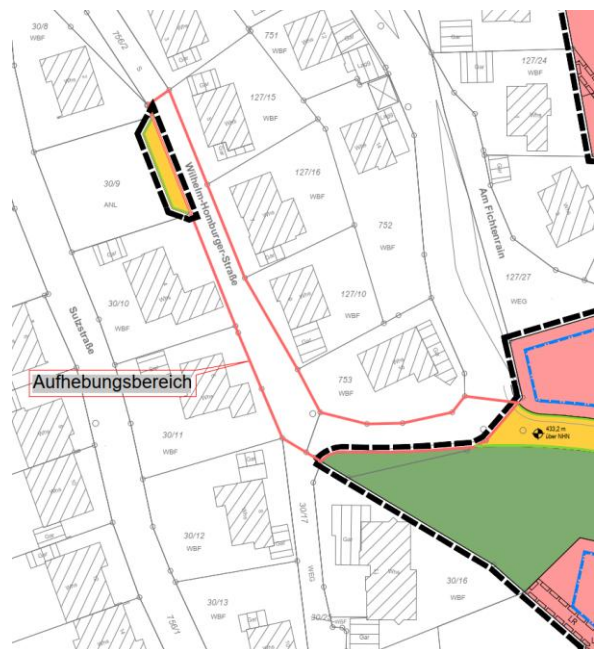


Abbildung 4: 1. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes

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,

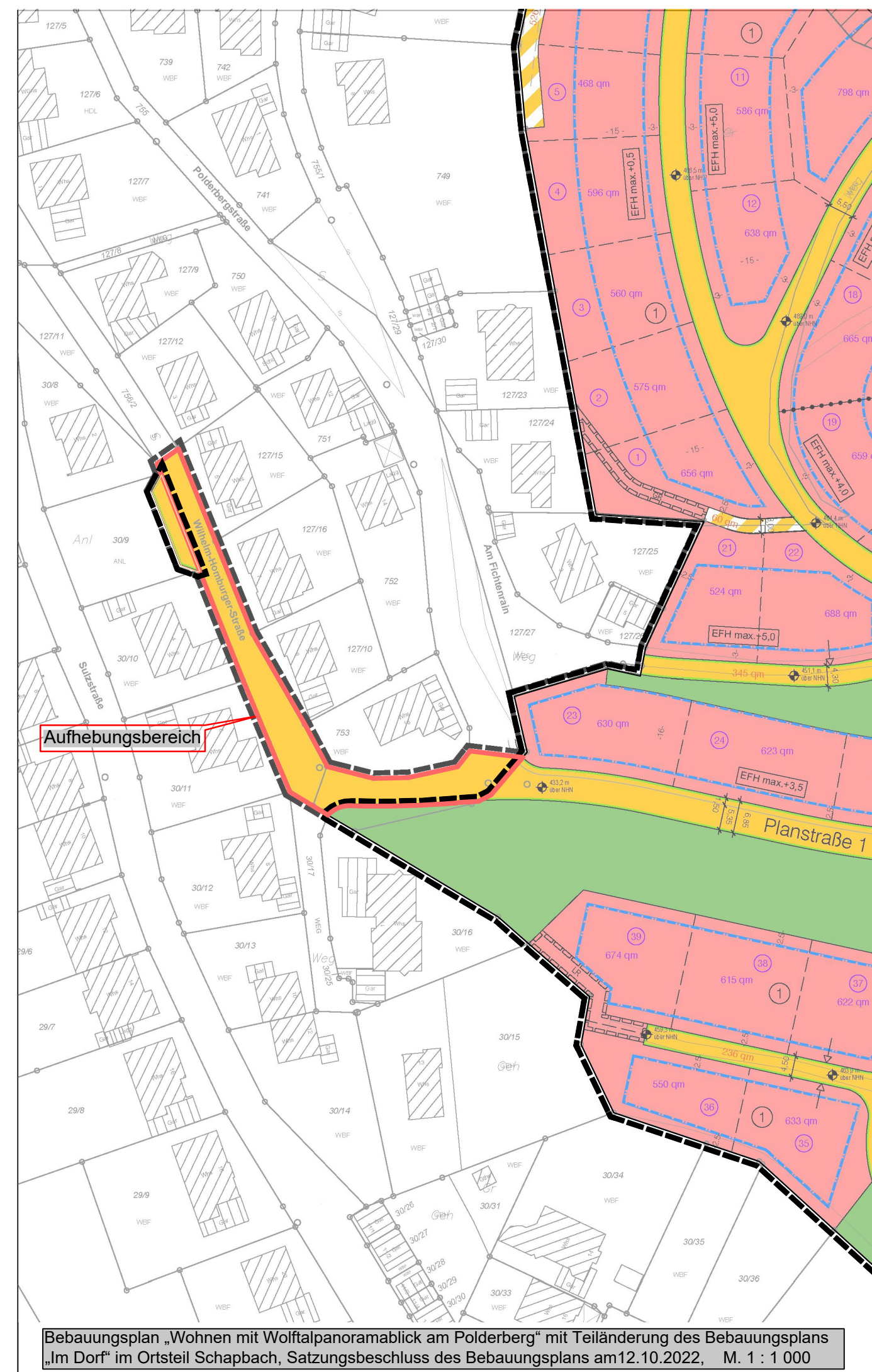
.....
Bernhard Waidele
Bürgermeister

Lauf, 04.02.2025 Ro/Kr-la

zink
INGENIEURE

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

Planverfasser



Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlage:

- vorhandenes Hauptgebäude
- vorhandenes Nebengebäude
- Gebäude entfällt
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

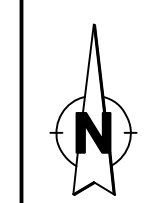
Bebauungsplan „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ mit Teiländerung des Bebauungsplans „Im Dorf“ im Ortsteil Schapbach, Satzungsbeschluss des Bebauungsplans am 12.10.2022, M. 1 : 1 000



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

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

Zeichnerischer Teil



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:
Entwurfsbilligung:
Offenlage:
Satzungsbeschluss:

In Kraft getreten am:

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

Bad Rippoldsau-Schapbach,

Bernhard Waidele
Bürgermeister

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

Bad Rippoldsau-Schapbach,

Bernhard Waidele
Bürgermeister

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

Lagesystem: GK UTM Stand Kataster: 02/2023

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

Bestandvermessung:		<p>Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen</p>
Projekt	2024 307	
Bearbeiter	Kernler	
Gez.	Ludwig	
Datum		

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 __.__.____ 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 __.__.____ maßgebend.

§ 2

Gegenstand

Der Bebauungsplan vom 10.04.2024 wird teilweise aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan vom __.__.____, 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,

.....
Bernhard Waidele
Bürgermeister