



Öffentliche Bekanntmachung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die nächste Gemeinderatssitzung findet am **Dienstag, den 04. November 2025 um 17:00 Uhr** im Bürgersaal, im Rathaus Bad Rippoldsau-Schapbach statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Öffentliche Tagesordnung, beginnend mit einer Vor-Ort-Besichtigung (**Treffpunkt 16:45 Uhr Rathausplatz**):

1. Nahwärme Bad Rippoldsau: Vor-Ort-Besichtigung

Öffentliche Tagesordnung, Fortführung im Bürgersaal (**18:30 Uhr**):

2. Nahwärme Bad Rippoldsau: Erneuerung der Dachdeckung der Heizzentrale; Auftragsvergabe BvGR 48/2025
3. Nahwärme Bad Rippoldsau: Erwerb eines mobilen Heizgerätes zur möglichen Notfallversorgung BvGR 49/2025
4. Oberbauarbeiten / Asphaltierung an der aktuellen Zufahrt zur Feuerwehr in Bad Rippoldsau; Auftragsvergabe BvGR 50/2025
5. Ersatzneubau Geh- und Radwegbrücke bei den Freizeitanlagen Schapbach; Auftragsvergabe (BvGR bis 28.10.2025) BvGR 51/2025
6. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB BvGR 52/2025
7. Sanierung und Erneuerung der Wilhelm-Homburger-Straße; Baubeschluss BvGR 53/2025
8. Feststellung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebs Gemeindewerke Bad Rippoldsau-Schapbach für das Wirtschaftsjahr 2023 (BvGR bis 28.10.2025) BvGR 54/2025
9. Baugesuche:
 - a) Bauvorhaben: Neubau eines 61,26m - Stahlgittermastes mit 2 Plattformen sowie Systemtechnik auf Fundament, Flstr.Nr. 312, Gemarkung Bad Rippoldsau, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
 - b) Bauvorhaben: Neubau eines 50,16m - Schleuderbetonmastes mit 2 Plattformen sowie Systemtechnik auf Fertigteilfundament, Flstr.Nr. 320, Gemarkung Bad Rippoldsau, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
 - c) Bauvorhaben: Wiederaufbau Wohnhaus nach Brand HIER: Errichtung von zwei Naturstein-Stützmauern bei Terrasse, Im Wiesengrund 2, Flst.Nr.170/5, Gemarkung Schapbach, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
 - d) Bauvorhaben: Nutzungsänderung der ehemaligen Backstube im EG zu Wohnung - nachträglich – Pfarrer-Hefter-Straße 4, Flst.Nr. 23, Gemarkung Schapbach, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
 - e) Bauvorhaben: Umnutzung des bestehenden Wohnhauses (Kulturdenkmal) in ein Ferienhaus ohne bauliche Veränderungen, Wolfstalstraße 20, Flst.Nr. 262/1, Gemarkung Bad Rippoldsau, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
 - f) Bauvorhaben: Neubau von zwei Mineralwassertanks aus Edelstahl, statt ursprünglich einem neuen Mineralwassertank aus Edelstahl, Fürstenbergstraße 23, Flst.Nr. 235, Gemarkung Bad Rippoldsau, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
10. Bekanntgabe nicht-öffentlich gefasster Beschlüsse
11. Bekanntgabe der Verwaltung
12. Anfragen aus dem Gemeinderat
13. Bürgerfrageviertelstunde

Interessierte Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Waidele
Bürgermeister





**BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 48/2025
Sachbearbeiter: Bürgermeister
Sitzungsdatum: 04.11.2025
Tagesordnung: öffentlich
Genehmigt:


Bürgermeister

1. Tagesordnungspunkt 2:

Nahwärme Bad Rippoldsau: Erneuerung der Dachdeckung der Heizzentrale; Auftragsvergabe

2. Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, die Firma Holzbau Armbruster, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach mit der Erneuerung der Dachdeckung gem. dem beigefügten Angebot zu beauftragen. Die Kosten belaufen sich auf 23.532,47 € (netto).

3. Finanzierung:

HH 2025

4. Begründung:

Das Dach der Heizzentrale soll erneuert werden. Die Biberschwanzziegel auf dem Bestands-Technik Gebäude sind weitgehend marode und müssen ersetzt werden, bevor auf diesem die PV-Anlage montiert werden kann. Ohne eine Neueindeckung wird eine Belegung des Daches mit PV-Modulen nicht empfohlen.

Durch die Fa. Holzbau Armbruster wurde ein Kostenvoranschlag zur Erneuerung der kaputten Biberschwanzdeckungen eingereicht. Die Deckung ist mit Erlus Sinterbiber-Ziegel in der Summe von 23.532,47 vorgesehen. Es wird vorgeschlagen, die Dachdeckung der Heizzentrale mit Erlus Biberziegel 18/38 vorzunehmen.

5. Anlage:

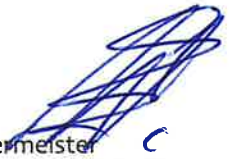
Kostenvoranschlag Holzbau Armbruster vom 10.10.2025*



**BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 49/2025
Sachbearbeiter: Bürgermeister
Sitzungsdatum: 04.11.2025
Tagesordnung: öffentlich
Genehmigt:

Bürgermeister 

1. Tagesordnungspunkt 3:

Nahwärme Bad Rippoldsau: Erwerb eines mobilen Heizgerätes zur möglichen Notfallversorgung

2. Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, zur möglichen Notfallversorgung den Erwerb einer mobilen Elektroheizzentrale HOTBOY Multi 36 kW der Gesellschaft HOTMOBIL Deutschland GmbH Teil der Enerent Gruppe 5, 78244 Gottmaringen zu beauftragen. Die Kosten belaufen sich auf 3.142 € (netto).

3. Finanzierung:

HHR 2025

4. Begründung:

Ein mobiles Heizgerät zur möglichen Notfallversorgung während einer Montage-Vornahme wird vom Büro Zelsius GmbH empfohlen anzuschaffen. Die Gesellschaft Hotmobile Deutschland GmbH bietet eine Mobile Elektroheizzentrale HOTBOY Multi 36 kW an.

Der HOTBOY ist die flexible und leistungsstarke Ersatzheizung für innovative SHK-Fachhandwerksbetriebe, die ihre Kunden mit Serviceorientierung begeistern wollen. Bei der planmäßigen Heizungsmodernisierung ebenso wie beim Notfalleinsatz am Wochenende. Alle erforderlichen Komponenten wie Pumpen, Ausdehnungsgefäß, Stromanschluss und digitale Steuerung sind voll integriert. Durch optional erhältliches Zubehör wie mobile Lufterhitzer und Warmwasserspeicher kann nahezu jeder Einsatzzweck abgedeckt werden. Vorteile: inklusive 3-fach Stecker (16 Amp.), 3 Aufheizprogramme zur Estrichtrocknung, keine Abgase, Reduzierung des Zeitdrucks auf Baustellen.

Dies wird über die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BWE) mit 40% gefördert.

5. Anlage:

s. Mobile Elektroheizzentrale HOTBOY MULTI 36 KW



Mobile Elektroheizzentrale HOTBOY Multi 36 kW

HM3000000005

3.142,00 EUR

inkl. MwSt. und Versandkosten

Artikel

= 1 +

In den Warenkorb legen

Mobile Elektroheizzentrale HOTBOY Multi 36 kW

Der HOTBOY ist die flexible und leistungsstarke Ersatzheizung für innovative SHK-Fachhandwerksbetriebe, die ihre Kunden mit Serviceorientierung begeistern wollen. Bei der planmäßigen Heizungsmodernisierung ebenso wie beim Notfall-Einsatz am Wochenende. Alle erforderlichen Komponenten wie Pumpen, Ausdehnungsgefäß, Stromanschluss und digitale Steuerung sind vollintegriert. Durch optional erhältliches Zubehör wie mobile Lüfterfilter und Warmwasserspeicher kann nahezu jeder Einbaustellort abgedeckt werden. Ihre Vorteile im Klüve 3-fach-Stecker, 4 Aufheizprogramme zur Elctrichtrocknung, keine Abgase, Reduzierung des Zeitdrucks auf Baustellern.

[Zum Datenblatt](#)

[Zur Gebrauchsanleitung](#)

Share

MEHR LEISTUNG & MIET- OPTION





**BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 50/2025
Sachbearbeiter: Bürgermeister
Sitzungsdatum: 04.11.2025
Tagesordnung: öffentlich
Genehmigt:


Bürgermeister

1. Tagesordnungspunkt 4:

Oberbauarbeiten / Asphaltierung an der aktuellen Zufahrt zur Feuerwehr in Bad Rippoldsau;
Auftragsvergabe

2. Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, die Oberbauarbeiten an die Fa. Strabag GmbH, 72250 Freudenstadt gem. der Kostenschätzung vom 17.10.2025 zu einem Preis vom 16.843,06 € netto zu vergeben.

3. Finanzierung:

HH 2025

4. Begründung:

Die aktuelle Zufahrt zur Feuerwehr in Bad Rippoldsau ist sanierungsbedürftig. Aus diesem Grund wurde die Fa. Strabag GmbH gebeten, unterschiedliche Ausführungen anzubieten.

Variante 1: Bestand 4 cm stark abfräsen / Anschlüsse fräsen / Schadstellen ausbessern / Einbau einer 4 cm starken Deckschicht AC 11 DN (26.525,07 € netto)

Variante 2: Abbruch des kompletten Asphaltüberbaus / Unterlage nachverdichten und planieren / Einbau einer Asphalttragdeckschicht (24.331,43 € netto)

Variante 3: Reinigen der gesamten Fläche / Kein Abfräsen / Ausbessern und Angeleichungen bei dem Pflaster / Haftkleber auftragen und 4-5 cm Stärke asphaltieren (16.843,06 € netto)

Seitens der Verwaltung wird die Variante 3 favorisiert.

5. Anlage:

Kostenschätzung Variante 1-3, Fa. Strabag GmbH*



**BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 51/2025
Sachbearbeiter: Bürgermeister
Sitzungsdatum: 04.11.2025
Tagesordnung: öffentlich
Genehmigt:


Bürgermeister

1. Tagesordnungspunkt 5:

Ersatzneubau Geh- und Radwegbrücke bei den Freizeitanlagen Schapbach; Auftragsvergabe

2. Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, die umfangreichen Arbeiten von Erdbau, Stahlbetonbau, Stahlbau, Holzbau, Straßen- und Wegebau an den preisgünstigsten Bieter der Firma Hansmann Zimmerei- Holzbau GmbH, 77790 Steinach zum Bruttopreis von 551.609,59 € zu vergeben und den entsprechenden Auftrag zu erteilen.

3. Finanzierung:

HHR 2025

4. Begründung:

Im Rahmen der oben genannten Maßnahme wurden die Arbeiten gemäß Leistungsverzeichnis beschränkt ausgeschrieben. Gegenstand der Leistung sind u.a. Erdbau, Stahlbetonbau, Stahlbau, Holzbau, Straßen- und Wegebau. Fünf Firmen haben ein Angebot zur Submission am 21.10.2025 abgegeben.

Es wird vorgeschlagen, die umfangreichen Arbeiten gemäß Leistungsverzeichnis, der Firma Hansmann Zimmerei-Holzbau GmbH, 77790 Steinach zu vergeben.

5. Anlage:

Angebot Nr. 1. Erdbau, Stahlbetonbau, Stahlbau, Holzbau, Straßen- und Wegebau *	
	Lt. LV mit 551.609,59 €
Angebot Nr. 2 dito	Lt. LV mit 670.154,93 €
Angebot Nr. 3 dito	Lt. LV mit 578.040,11 €
Angebot Nr. 4 dito	Lt. LV mit 571.002,92 €
Angebot Nr. 5 dito	Lt. LV mit 565.403,14 €



**BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 52/2025
Sachbearbeiter: Bürgermeister
Sitzungsdatum: 04.11.2025
Tagesordnung: öffentlich
Genehmigt:


Bürgermeister

1. Tagesordnungspunkt 6:

Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

2. Vorschlag der Verwaltung:

1. Der Bebauungsplan „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ wird geändert.
2. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ wird gebilligt.
3. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Finanzierung:

--

4. Begründung:

Die Erschließung des Wohngebietes „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ soll im Jahr 2026 begonnen werden. Aufgrund der Preissteigerungen im Wohnungsbau in den letzten Jahren ist erforderlich, auch kostengünstigen Wohnformen Plätze anbieten zu können. Dies soll im Bereich der 2. Änderung des „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ erfolgen, indem dort Baugrundstücke für Tiny-Häuser zugelassen werden. Bislang ist der Änderungsbereich als private Grünfläche festgesetzt, so dass zur Umsetzung der Tiny-Häuser die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Erschlossen werden die Tiny-Häuser über die neu herzustellende Planstraße 1 des Wohngebietes „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts sind demnach nicht erforderlich.

5. Anlagen:

Satzungstext, Zeichnerischer Teil, Schriftlicher Teil, Begründung

Satzung

der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach über

A) die Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“

B) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach hat am _____. die Änderung des Bebauungsplans „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
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

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____.

§ 2

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Rippoldsau-Schapbach,

.....
Bernhard Waidele
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg“, wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans „Wohnen mit Wolftalpanoramablick am Polderberg, 2. Änderung“ wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert:

Rechtsgrundlagen

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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
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)

A Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Planzeichnung.

B Schriftliche Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden folgende örtliche Bauvorschriften ergänzt (Anmerkung: Die Ergänzung ist rot markiert):

B1.1 Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

B1.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 15-45 Grad.

Als Dachformen sind zugelassen:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD).

In der Nutzungsschablone zulässig sind zusätzlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können für untergeordnete Dächer, Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten zugelassen werden.

Stand 26.08.2025

Arbeits Nr. 1.2

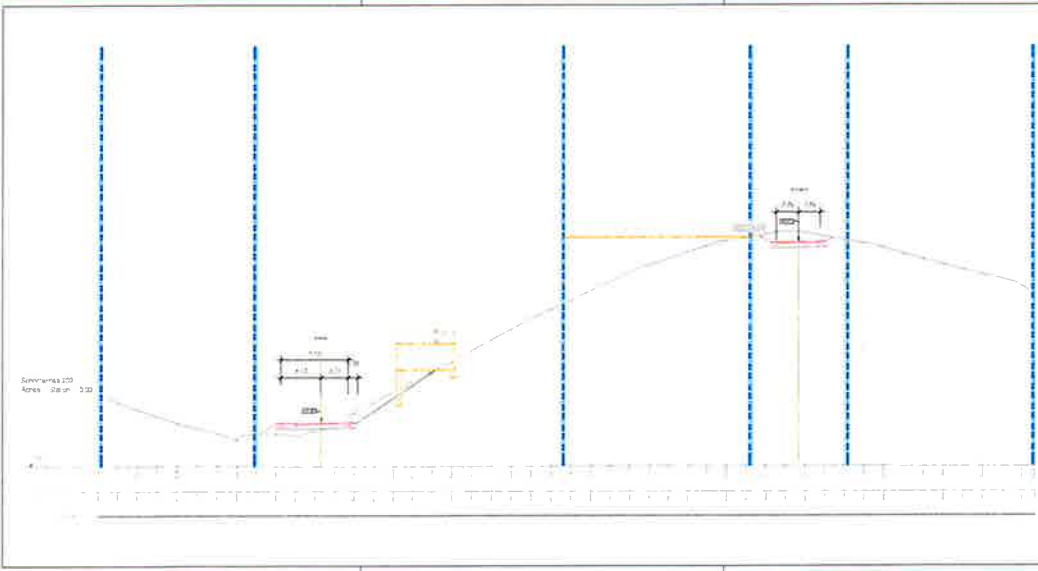


Landkreis Freudenstadt
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Wohnen mit Wolfalpanoramablick am Polderberg“ 2. Änderung
im Ortsteil Schapbach
Geländeschnitt 203



Spezialplan	Teil 1	1:100	Teil 2	1:100
Verfahren	1. Ordnung	2. Ordnung	3. Ordnung	4. Ordnung
Standort	Schapbach			
Verfahren	1. Ordnung			
Standort	Schapbach			
Verfahren	1. Ordnung			
Standort	Schapbach			

ZINK



Schnittlinie 203
Axe 26.08.2025

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	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Planungsvorlauf	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	8
2.3	Hochwasserschutz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Regionalplan Region Nordschwarzwald	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	10
5.	PLANUNGSKONZEPT	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.1	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung	6
5.2	Städtebauliches Konzept	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	10
6.1	Bebauung	10
6.2	Verkehr	11
6.3	Technische Infrastruktur	11
6.4	Grünkonzept	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.5	Belange des Klimaschutzes	12
6.6	Belange der Umwelt und Bewertung der Schutzgüter	12
6.7	Örtliche Bauvorschriften	13
6.8	Gestaltung der unbebauten Flächen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.	AUSWIRKUNGEN	13
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	13
7.2	Verkehr	14
7.3	Ver- und Entsorgung	14
7.4	Natur Landschaft Umwelt	14
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	14
7.6	Kosten und Finanzierung	14
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	14
8.1	Entschädigungen	14
8.2	Erschließung	15

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: URSPRUNGSPLAN AUS DEM JAHRE 2022 MIT DARSTELLUNG DES BEREICHS DER 2. ÄNDERUNG; QUELLE: ZINK INGENIEURE, EIGENE DARSTELLUNG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG.....	7
ABBILDUNG 4: BODENKUNDLICHE EINHEITEN IM BEREICH DES PLANGEBIETES; QUELLE: KARTENVIEWER DES LANDESAMTS FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU; STAND: 12.07.2021; EIGENE DARSTELLUNG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 06.05.2021; EIGENE DARSTELLUNG“	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
ABBILDUNG 6: REGIONALPLAN NORDSCHWARZWALD – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: REGIONALVERBAND REGION NORDSCHWARZWALD; EIGENE DARSTELLUNG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
ABBILDUNG 7: 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 Bebauungsplan „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick 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 aufgestellt. 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 Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ besteht zwar ein räumlicher und sachlicher Zusammenhang, aufgrund des zeitlichen Abstands zum Satzungsbeschluss jedoch kein zeitlicher Zusammenhang mehr	Ja	Ja
3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?	Nein	Ja

Begründung

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __. __. __, 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 __. __. __ 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 Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ nun einen 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 vorgesehene 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 Wolfstalpanoramablick 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 kleinere 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 __, __ ha (_____ 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.

<< Geltungsbereich einfügen >>

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

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

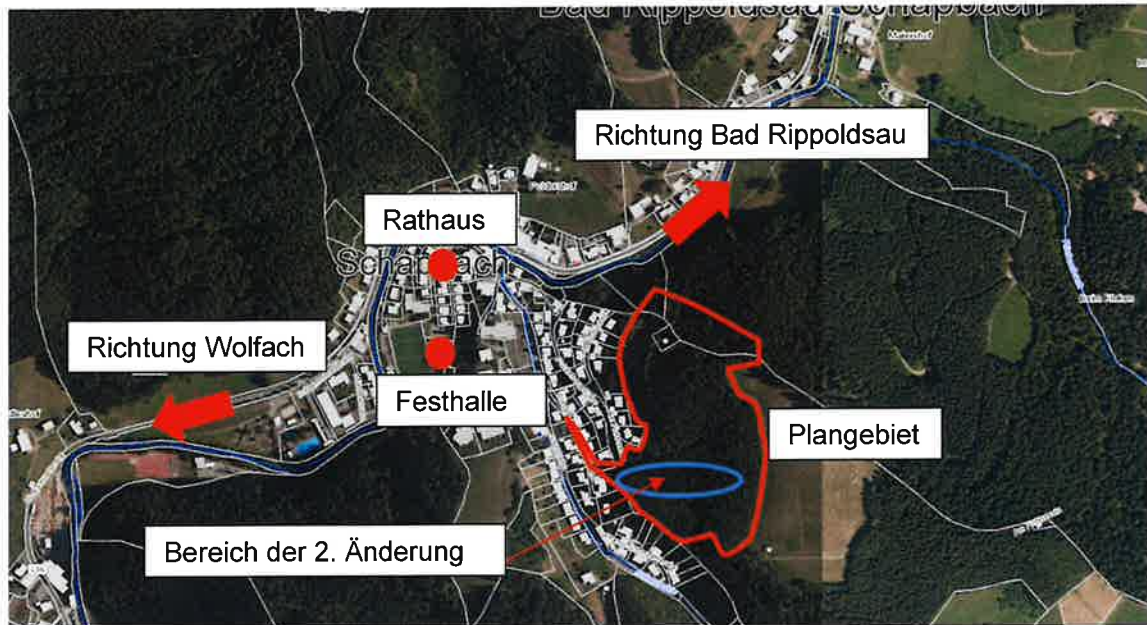


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Gebiet der 2. Änderung befindet sich am Eingang des geplanten Baugebietes „Wohnen mit Wolfstalpanoramablick 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 ist 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 Wolfstalpanoramablick am Polderberg“.

3.2.5 Topographie und Geländebeziehungen

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

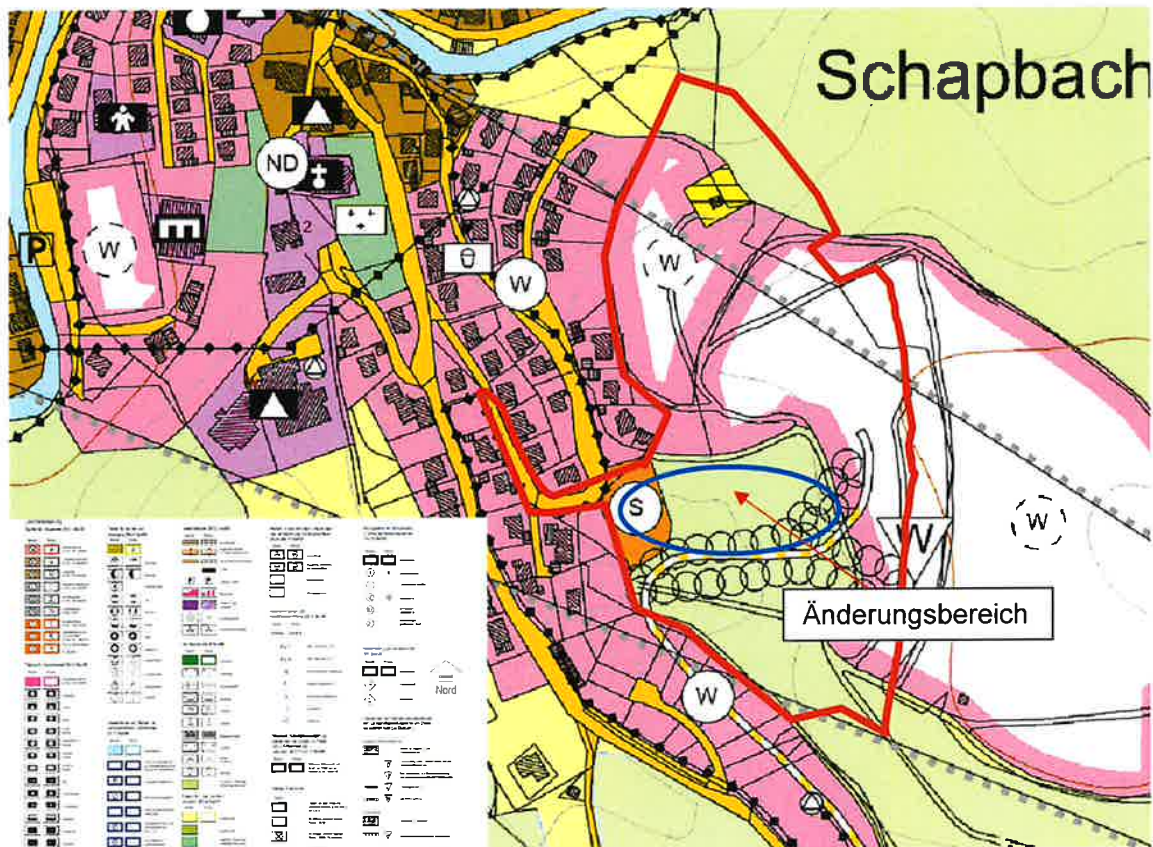


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt (Auszug für den Ortsteil Schapbach) mit Darstellung des Plangebietes, Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „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 Wolfstalpanoramablick 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 anfallenden 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 angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder heimischer Laubbaum sowie je einen Strauch zu pflanzen. Ein Baum kann durch zwei Sträucher ersetzt werden. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die neu zu pflanzenden Bäumen 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 Wärmeinseleffekt 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 Wolfstals 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 Wolfstalpanoramablick am Polderberg“ zulässigen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach) werden im Änderungsbereich Flachdächer 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 Nutz- 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 Wolfstalpanoramablick 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 Wolfstalpanoramablick am Polderberg“.

Bad Rippoldsau-Schapbach,

.....
Bernhard Waidele
Bürgermeister

Lauf, 18.09.2025 Ro/Kr



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



**BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 53/2025
Sachbearbeiter: Bürgermeister
Sitzungsdatum: 04.11.2025
Tagesordnung: öffentlich
Genehmigt:


Bürgermeister

1. Tagesordnungspunkt 7:

Sanierung und Erneuerung der Wilhelm-Homburger-Straße; Baubeschluss

2. Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt per Baubeschluss, die Umsetzung zur Sanierung und Erneuerung der Wilhelm-Homburger-Straße.

Das Ingenieurbüro Zink GmbH, 77886 Lauf wird mit der Ausschreibung und Umsetzung der vorgesehenen Baumaßnahme beauftragt.

3. Finanzierung:

HH 2025/26

4. Begründung:

Die Wilhelm-Homburger-Straße muss dringend saniert und erneuert werden.

Folgende Gewerke im Bereich der „Wilhelm-Homburger-Straße“ sind zur Sanierung und Erneuerung vorgesehen und umzusetzen.

- Verlegung von Leerrohren für den Breitbandausbau
- Aufdimensionierung und Neuverlegung des Oberflächen Wasserkanals
- Teilsanierung vom Abwasserkanal
- Teilerneuerung von Frischwasserrohren
- Straßen und Gehweg Erneuerung

Herr Ribar vom Ingenieurbüro Zink GmbH wird die umfangreichen vorgesehenen Bauarbeiten und zu ergreifenden Maßnahmen vorstellen.

5. Anlage:

-



**BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 54/2025
Sachbearbeiter: Bürgermeister
Sitzungsdatum: 04.11.2025
Tagesordnung: öffentlich
Genehmigt:

Bürgermeister

1. Tagesordnungspunkt 8:

Feststellung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebes Gemeindewerke Bad Rippoldsau-Schapbach für das Wirtschaftsjahr 2023

2. Vorschlag der Verwaltung:

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 des Eigenbetriebes Gemeindewerke Bad Rippoldsau-Schapbach wird mit einer Bilanzsumme von 8.411.086,79 € und einem Jahresgewinn von 79.979,05 € gemäß § 16 Absatz 3 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) festgestellt. Der Lagebericht des Eigenbetriebes wird gebilligt. Der Jahresgewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Feststellungsbeschluss:

1. Erfolgsrechnung:

1.1. Summe Erträge:.....	766.850,05
€	
1.2. Summe Aufwendungen:	686.871,00
€	
1.3. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Saldo aus 1.1. und 1.2)	79.979,05
€	
Nachrichtlich:	
Vorauszahlungen der Gemeinde auf die spätere Fehlbetragsabdeckung:.....	0,00
€	
Vorauszahlungen an die Gemeinde auf die spätere Überschussabführung:.....	0,00
€	

2. Liquiditätsrechnung

2.1. Zahlungsmittelüberschuss/ -bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit:.....	322.444,00
€	
2.2. Finanzierungsmittelüberschuss/ -bedarf aus Investitionstätigkeit.....	-603.023,00
€	
2.3. Finanzierungsmittelüberschuss/ -bedarf (Saldo aus 2.1 und 2.2).....	-280.579,00
€	
2.4. Finanzierungsmittelüberschuss/ -bedarf aus Finanzierungstätigkeit:	1.454.058,11
€	
2.5. Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.3 und 2.4):	1.173.479,11
€	
2.6. Überschuss/ Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen:	-75.698,93
€	
Bilanzsumme:.....	8.411.086,79 €

3. Finanzierung:

ohne Auswirkungen

4. Begründung:

In Zusammenarbeit mit BW PARTNER Stuttgart (Wirtschaftsprüfer- u. Steuerberatungsgesellschaft), wurde der Jahresabschluss 2022 für den Eigenbetrieb Wasserversorgung Bad Rippoldsau-Schapbach erstellt. Der vollständige Bericht über den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 mit den entsprechenden Anlagen ist dieser Vorlage beigelegt. Das Ergebnis des Erfolgsplanes 2023 ist positiv, das Wirtschaftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresgewinn von 79.979,05 € ab, der Vorjahresvergleichswert liegt bei 3.786,63 € Jahresgewinn. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Erlöse aus dem Wasserverkauf in Höhe von 210.338,63 € (VJ 210.387,39 €) und aus der Abwasserentsorgung in Höhe von 314.286,34 € (VJ 340.039,02 €) erzielt! Auf der Aufwandsseite liegen die Unterhaltungskosten (sonstige betriebliche Aufwendungen) bei 108.340,43 € (VJ 73.339,17 €), der Materialaufwand bei 161.181,58 € (VJ 296.509,03 €), der Personalaufwand bei 53.289,83 € (VJ 49.968,92 €), Abschreibungen bei 299.466,53 € (VJ 335.643,18 €) und Zinsen und ähnliche Aufwendungen bei 31.048,29 € (VJ 29.717,27 €). Die Steueraufwendungen wurden nach dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 33.544,24 € (VJ 10.011,73 €) festgestellt.

Der Gemeinderat beschließt nach § 16 Abs. 3 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) über die Verwendung des Jahresgewinnes. Die Verwaltung schlägt vor, den erwirtschafteten Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Im Übrigen wird auf die beigelegte Erläuterung (u.a. Lagebericht) verwiesen.

5. Anlage:

Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 des Eigenbetriebes Gemeindewerke Bad Rippoldsau-Schapbach der BW Partner Stuttgart. *