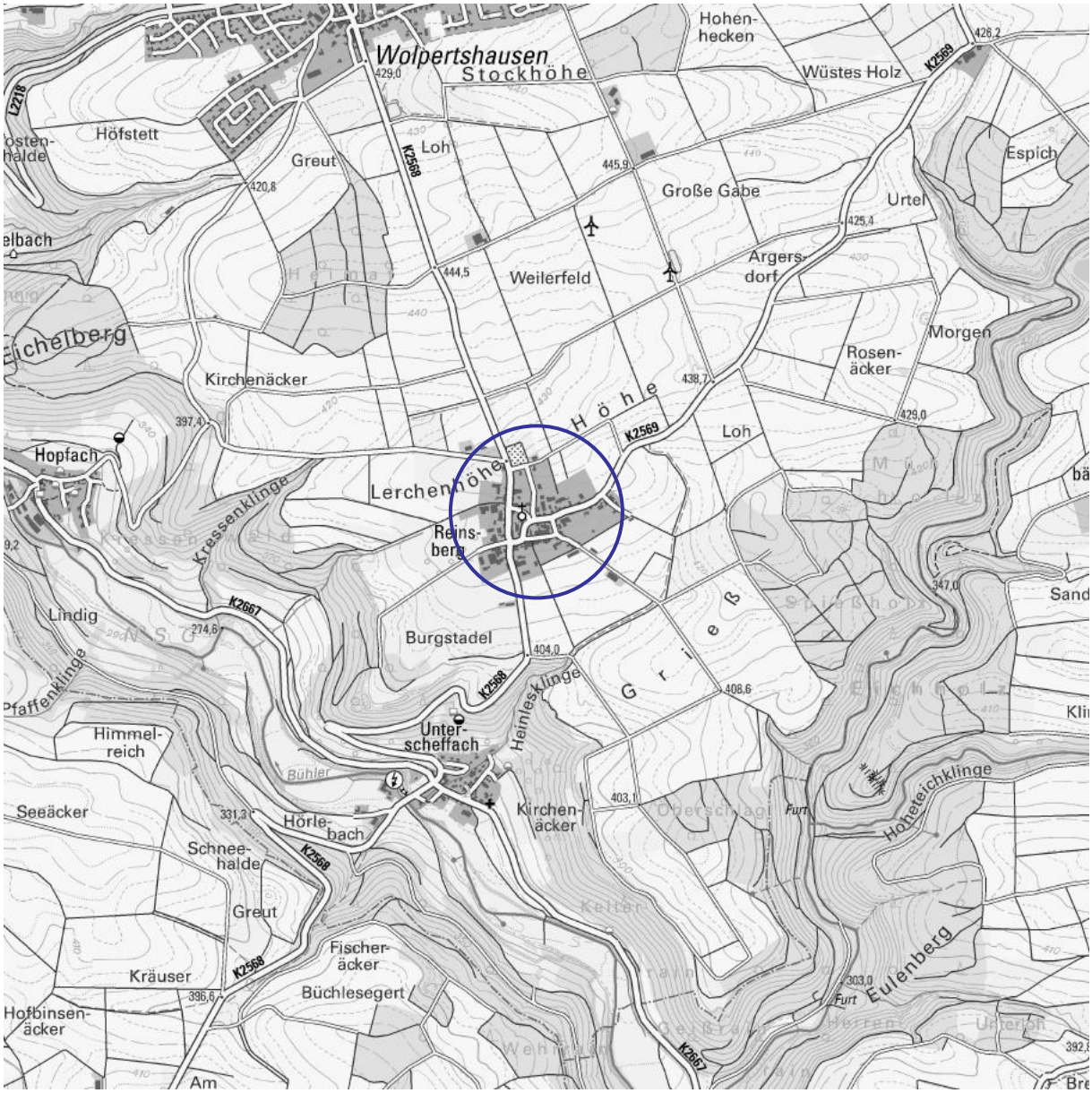

BEGRÜNDUNG
ZUR AUFHEBUNG DES

„ORTSBAUPLAN REINSBERG“

IN REINSBERG

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**
ABBILDUNGSVERZEICHNIS **2**
VORBEMERKUNGEN **3**
BEGRÜNDUNG **4**
B.1. Erfordernis und Ziel der Aufhebung des Ortsbauplanes **4**
B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf **4**
B.3. Übergeordnete Planungen **6**
B.3.1 Regionalplan 6
B.4. Kommunale Planungsebene **6**
B.4.1 Flächennutzungsplan 6
B.4.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 6
B.5. Planungsrechtliche Festsetzungen **8**
B.6. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen **9**
B.7. Wirtschaftliche und sonstige Auswirkungen der Aufhebung **9**
B.7.1 Aufwendungen / Verfahrenskosten 9
B.7.2 Wertverlust der Grundstücke 10
B.7.3 Künftige Baulandentwicklung 10
B.8. Umweltbericht und Beurteilung der Umweltauswirkungen **10**
SATZUNG **11**
VERFAHRENSVERMERKE **13**
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG **15**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000 5
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 7
Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", 1:10.000 7
Bild 4: Luftbild, 1:5.000 8
Bild 5: „Ortsbauplan Reinsberg“, ohne Maßstab 9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden.

Aufgrund der geplanten Aufhebung des rechtsverbindlichen „Ortsplan Reinsberg“, der rechtlich einem Bebauungsplan gleich zu setzen ist, wird die Fläche in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Artenschutzrechtliche Veränderungen, veränderte Umweltauswirkungen oder Eingriffen in den Naturhaushalt sind daher nicht zu erwarten. Ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Aufhebung des Ortsbauplanes

Reinsberg ist ein Teilort der Gemeinde Wolpertshausen. Um die städtebauliche Entwicklung zu steuern und eine bauliche Entwicklung kontrolliert durchzuführen, wurde im Jahre 1948 ein Ortsbauplan für den ganzen Ort Reinsberg erstellt. Dieser beinhaltet zeichnerische Festsetzungen über ein Bauverbot, angrenzenden an die Grenze bestehender Bebauung, sowie Baulinien und Baugrenzen für bestehende Gebäude.

Anstatt neuer Wohngebietsausweisungen auf der grünen Wiese, will die Gemeinde als Planungsträger die Möglichkeit schaffen, den Ortsteil Reinsberg kleinteilig zu entwickeln. Rechtlich wirksam und somit bei baurechtlichen Entscheidungen zu berücksichtigen, ist der historische Ortsbauplan für Reinsberg. Aufgrund von Änderungen der Nutzungsansprüche, sowie Anpassungen an neue rechtliche Rahmenbedingungen und aktueller Interessen, ist der Ortsbauplan nicht mehr zeitgemäß und wird mit vorliegendem Verfahren aufgehoben.

Durch die Aufhebung des Ortsbauplanes wird die Möglichkeit geschaffen, Baulücken zu schließen, welche zur Zeit im Bauverbot liegen oder andere kleinteilige bauliche Arrondierungen des Ortsrandes durchzuführen. In dem Ortsteil Reinsberg ist eine ausreichend geprägte Ortsentwicklung vorhanden, wodurch große Bereiche nach dem Aufhebungsverfahren nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Im südlichen Bereich des Teilortes Reinsberg wurden in der Vergangenheit Bebauungspläne erstellt, um dort eine Wohngebietsentwicklung zu ermöglichen. Da jedoch auch einzelne neue Bauvorhaben ermöglicht werden sollen, wofür das Planungsinstrument des Bebauungsplanes nicht immer zweckmäßig ist, können nach der Aufhebung neue Bauvorhaben auch nach § 34 BauGB beurteilt oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne, die sich im südöstlichen Ortsteil befinden, gelten weiterhin unverändert fort und sind von der vorliegenden Aufhebung unberührt.

B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des bisherigen Ortsbauplans und damit der Aufhebungssatzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 15,3 ha.

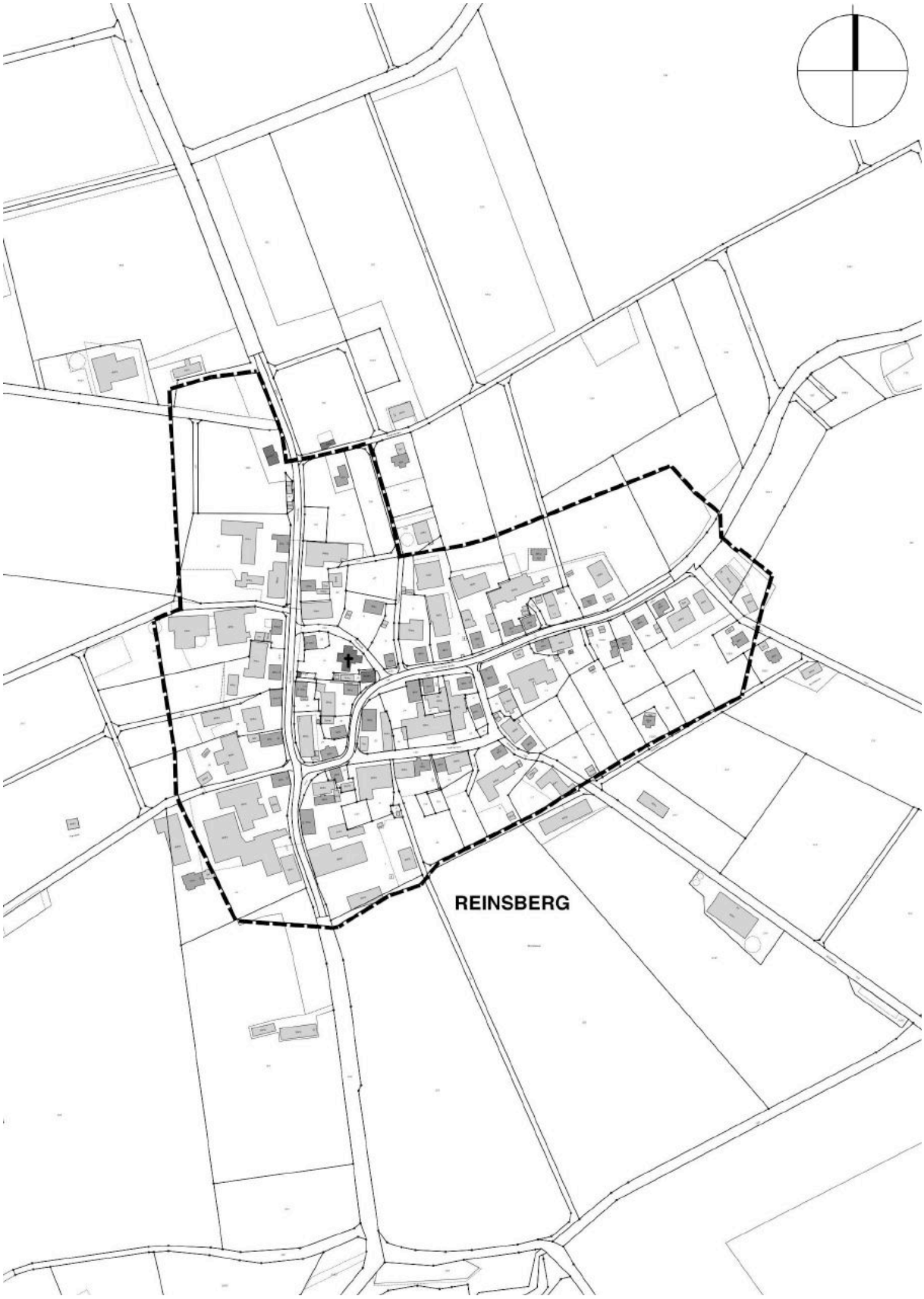

Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000

B.3. Übergeordnete Planungen

B.3.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.4. Kommunale Planungsebene

B.4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung“ ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

B.4.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Reinsberg Süd“, Inkrafttreten am 16.04.1998
- „Reinsberg Süd, 1. Änderung“, Inkrafttreten am 08.07.2005
- „Reinsberg Süd, 2. Änderung und Erweiterung“ Inkrafttreten am 08.03.2019
- „Reinsberg Süd, 3. Änderung“ Inkrafttreten am 19.03.2021

Folgende Satzungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Reinsberg Nordost, Inkrafttreten am 20.05.2011

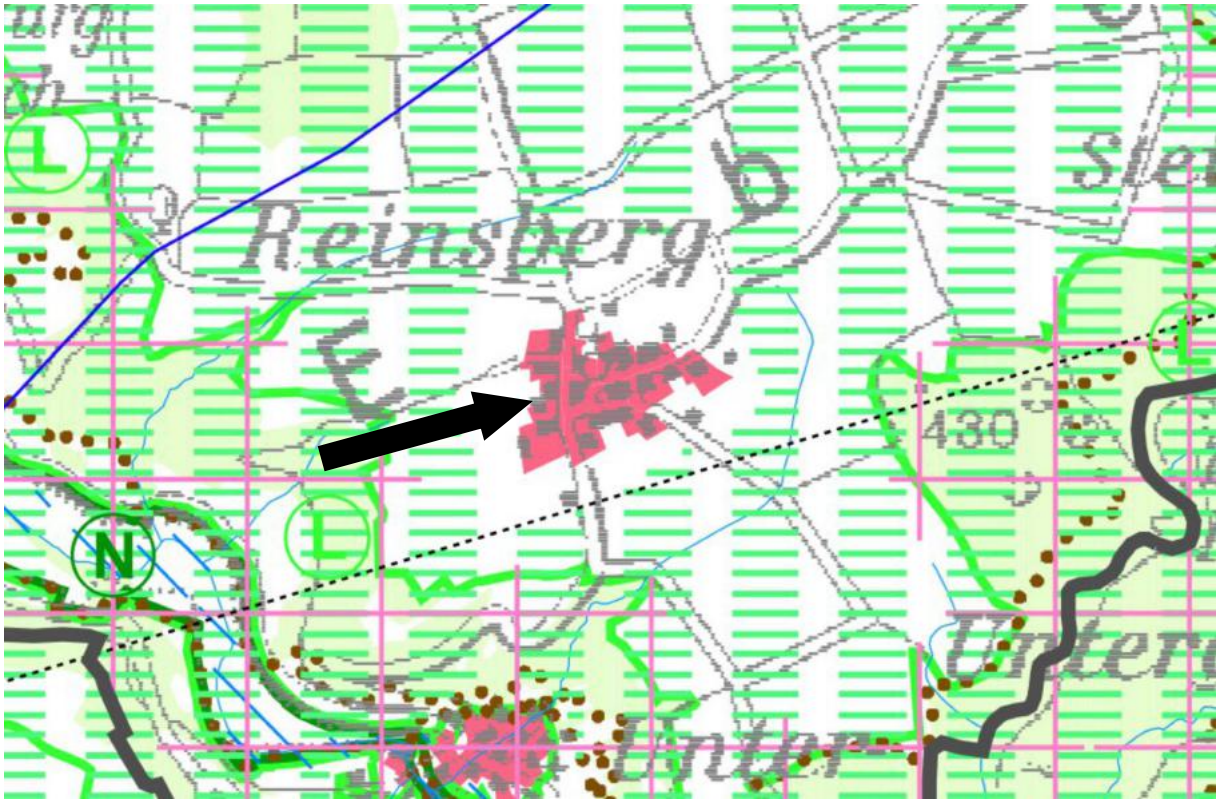

Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

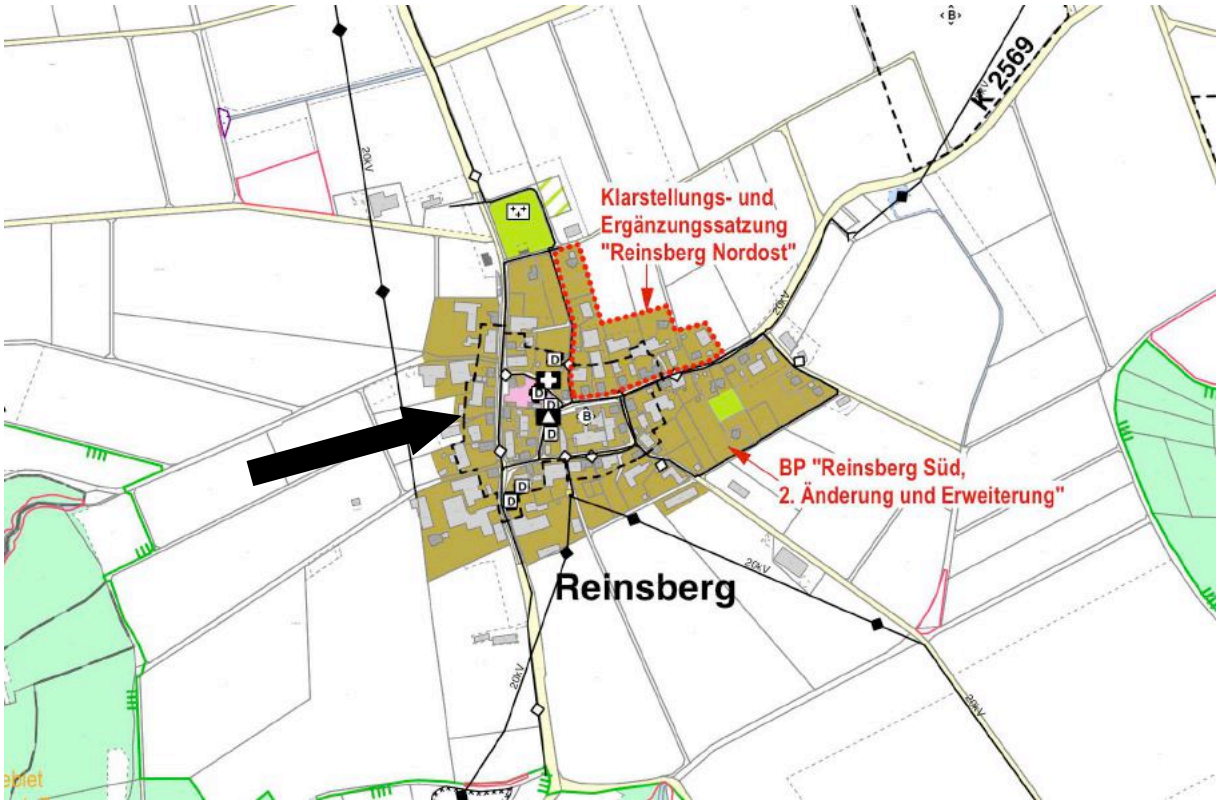

Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", 1:10.000

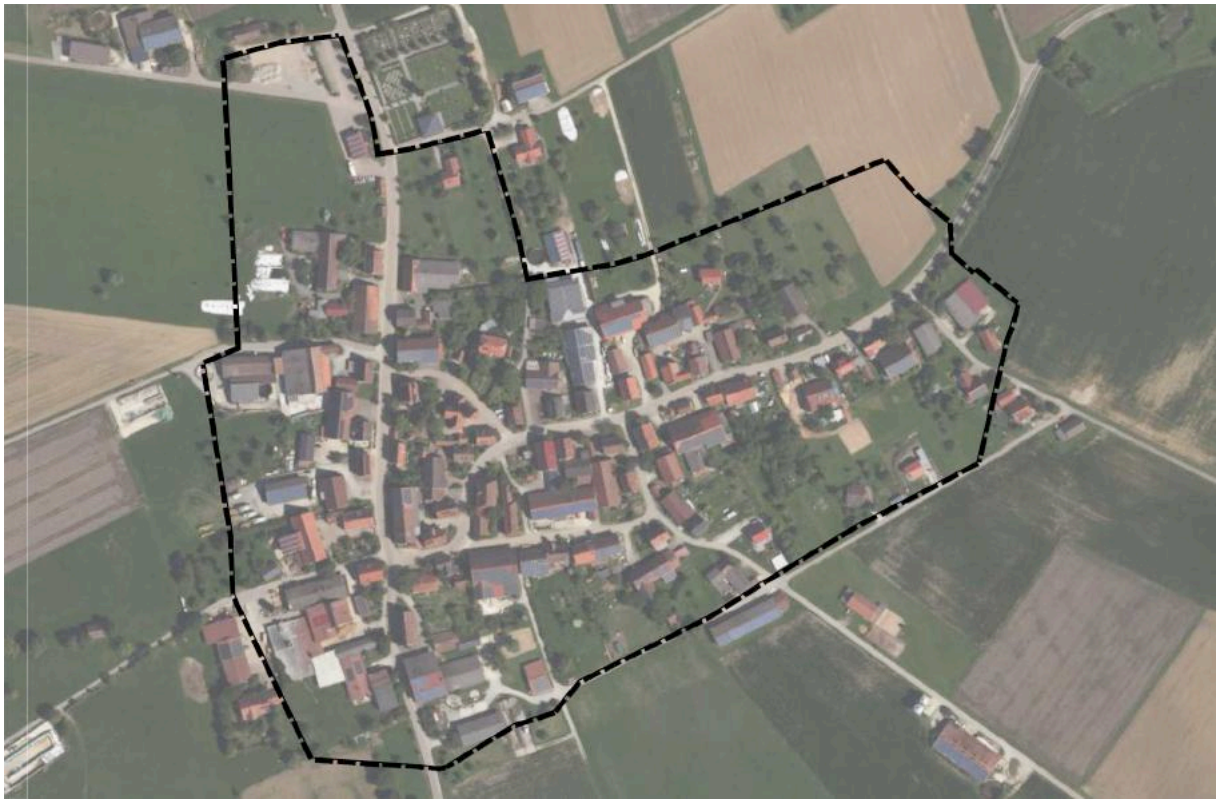

Bild 4: Luftbild, 1:5.000

B.5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Aufhebung der Ortsbausatzung entfallen alle darin enthaltenen Festsetzungen und damit die rechtliche Grundlage zur baulichen Entwicklung der dargestellten überbaubaren Flächen. Der Ortsbauplan beinhaltet keine Örtlichen Bauvorschriften, da es zur damaligen Zeit diese noch nicht gab.

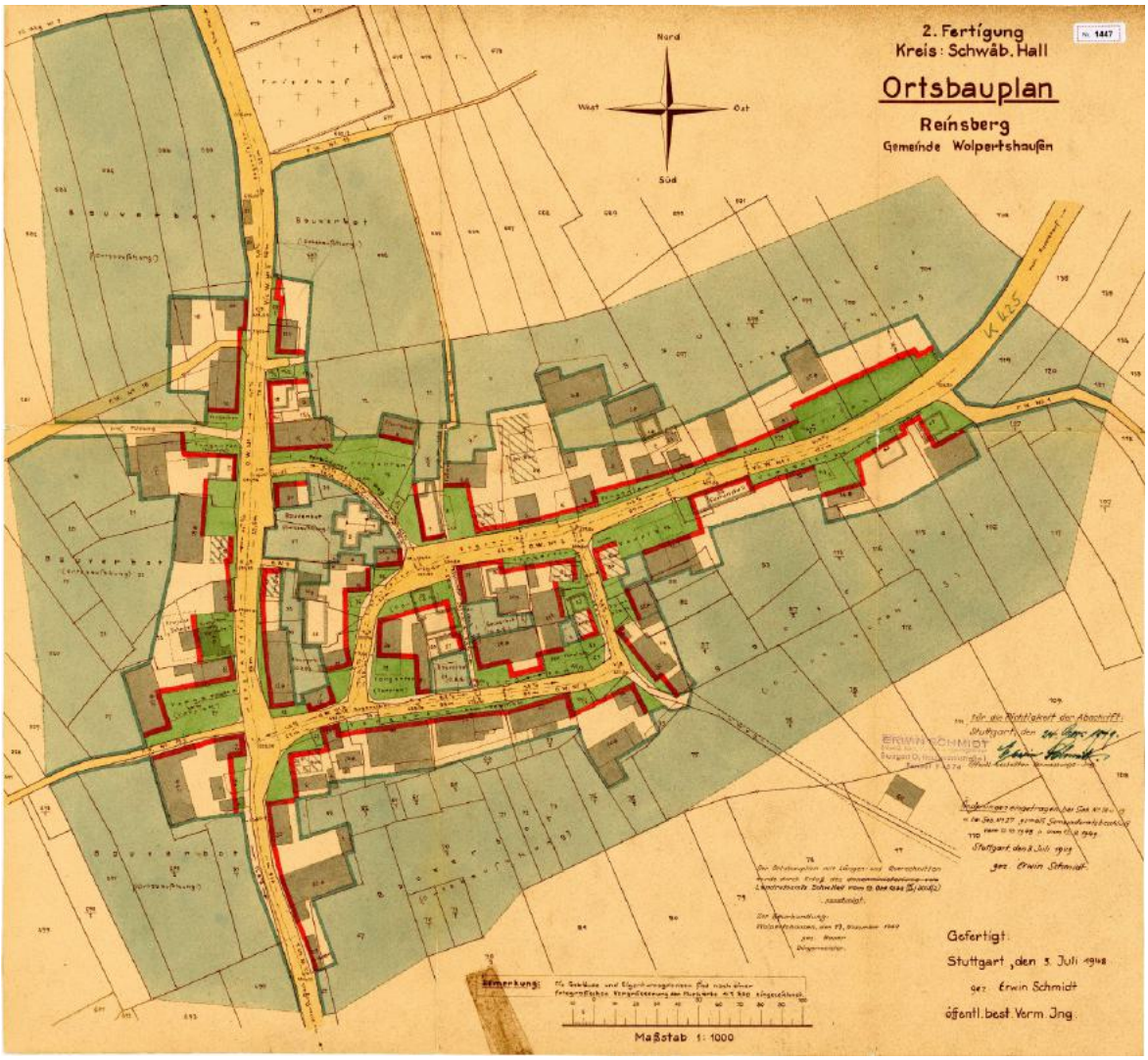

Bild 5: „Ortsbauplan Reinsberg“, ohne Maßstab

B.6. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Wesentlichen im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B.7. Wirtschaftliche und sonstige Auswirkungen der Aufhebung

B.7.1 Aufwendungen / Verfahrenskosten

Durch die Aufstellung des „Ortsbauplan Reinsberg“ sind der Gemeinde Wolpertshausen in den 1940er Jahren Verfahrens- und Planungskosten entstanden, die mit der Aufhebung dieses Planes wertlos werden. Darüber hinaus entstehen auch für das vorliegende Aufhebungsverfahren Verfahrens- und Planungskosten.

B.7.2 Wertverlust der Grundstücke

Durch Aufhebung der Ortsbausatzung kommt es zu keinem Wertverlust der Grundstücke.

B.7.3 Künftige Baulandentwicklung

Durch das vorliegende Aufhebungsverfahren werden in Reinsberg Flächen gewonnen, die für eine potentielle Bebauung nutzbar sind. Dadurch ist der Ortsteil in seiner Wohnbauentwicklung nicht mehr eingeschränkt und insbesondere die ansässigen Bewohner haben die Möglichkeit einer kleinteiligen, baulichen Erweiterung.

B.8. Umweltbericht und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB muss bei der Umweltprüfung ermittelt werden, welche voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen die Aufhebung mit sich bringen wird und diese dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Aufgrund der geplanten Aufhebung des rechtswirksamen „Ortsbauplan Reinsberg“ wird die Fläche in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Artenschutzrechtliche Veränderungen, veränderte Umweltauswirkungen oder Eingriffe in den Naturhaushalt sind daher nicht zu erwarten. Ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Wolpertshausen, im Juli 2025

Silberzahn
(Bürgermeister)

SATZUNG

über die Aufhebung des
„Ortsbauplan Reinsberg“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634) in Verbindung mit § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, ber. S. 416) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertshausen am xx.xx.xxxx die Aufhebung des „Ortsbauplan Reinsberg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand

Der „Ortsbauplan Reinsberg“ in Wolpertshausen vom 05.07.1948 und seine Festsetzungen werden aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan vom 24.07.2025, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	24.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	.....
Auslegungsbeschluss			am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	.....	bis	.....
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	.....
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen ..... (§ 10 Abs. 2 BauGB)			am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	.....

AUFGESTELLT

Wolpertshausen,
den .....

.....
Silberzahn
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Aufhebungsverfahrens durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wolpertshausen,
den .....

.....
Silberzahn
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.07.2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)