Stadt **Reutlingen**

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

05.05.2022

Begründung

zum Klarstellungssatzung

„Nördliche Wetzelstraße“

Ohmenhausen

Inhalt:

1. **Anlass des Satzungserlasses**
2. **Lage und Geltungsbereich**
3. **Verfahren**

1. Anlass des Satzungserlasses

Auf Wunsch des Bezirksgemeinderats Ohmenhausen soll für das Gebiet „Nördliche Wetzelstraße“, eine Klarstellungssatzung erlassen werden, um hier Klarheit zu schaffen, dass eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Mindestens ein konkreter Bauwunsch eines Grundstückseigentümers ist vorhanden und wird vom Bezirk unterstützt.

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen kann (sog. Klarstellungssatzung). Die Festlegungen werden dabei anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und der jeweiligen Innenbereichsqualität der Flächen getroffen.

Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist somit das Vorhandensein eines Ortsteils, die Grenzen ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang. Die Satzung hat insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Dies bedeutet, dass lediglich Grundstücke mit Innenbereichsqualität in die Satzung aufgenommen werden können.

Sinn und Zweck der Satzung ist, Unklarheiten bei der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu beseitigen und deren Klärung nicht erst den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu überlassen. Die Folge ist, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben sich im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (unbeplanter Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils). Die Satzung kann sich aufgrund ihres lediglich deklaratorischen Charakters nur auf einen Teilbereich eines Ortsteils, nicht jedoch auf Gebiete mit qualifizierten Bebauungsplänen (im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB) beziehen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand Ohmenhausen, unweit der Ortsdurchfahrt Neue Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Teilbereiche der Flurstücke 378 und 378/2, die sich südlich der gedachten Verbindungslinie zwischen der nördlichen Ecke des Hauptgebäudes Neue Straße 3, dessen nordöstliche Gebäudekante den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Bereichs bildet, und dem Ende der Wetzelstraße (Flurstück 378/1) befinden. Die Geltungsbereichsgrenze ist im Lageplan zur Satzung vom 04.05.2022 dargestellt.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs macht sich topographisch in einem Geländesprung bemerkbar. Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 381 verläuft ein Kanal, an den Gebäude im Geltungsbereich angeschlossen werden können.
Für die Wetzelstraße wurden bisher keine Erschließungskosten erhoben. Falls die Straße in Zukunft erstmalig ordentlich hergestellt werden sollte, würden diese für sämtliche Angrenzer – unabhängig von einer Bebauung – anfallen.

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Vorhaben zulässig, soweit es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung (Körnung) gem. § 34 BauGB einfügt, die Regelungen der Ortsbausatzung berücksichtigt werden und die Erschließung gesichert ist.
Aus der Festlegung als Innenbereich ergeben sich für die Stadt keinerlei Pflichten hinsichtlich der Erschließung.

Das Ortsbild darf gem. § 34 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Die Grundlage für eine angepasste Bauweise ist die Berücksichtigung der Gestaltungsvorschriften der Ortsbausatzung (Baustaffel 3).

Der Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Ortsentwicklungskonzept wird der unmittelbar an die Siedlungsfläche angrenzende Bereich als mögliche Entwicklungsfläche vorgeschlagen.

3. Verfahren

Das Verfahren zum Erlass von Klarstellungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB richtet sich nach § 34 Abs. 6 BauGB. Dieser sieht für den Erlass einer Klarstellungssatzung, die nicht mit Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 oder 3 BauGB verbunden wird, keine städtebaurechtlichen Verfahrensregeln vor, mit Ausnahme der Bekanntmachungsvorschrift (§ 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB), nämlich § 10 Abs. 3 BauGB. Die Klarstellungssatzung ist damit von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt.

Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Gemeinde nicht zu, deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung. Der Erlass der Satzung richtet sich formal somit neben der vorgenannten Bekanntmachungsvorschrift ausschließlich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO).

Eine Begründung zur Satzung ist rechtlich nicht erforderlich, wird dieser aber trotzdem aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Transparenz als Anlage beigefügt.
Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 05.05.2022 zugrunde.

Reutlingen, den 05.05.2022

gez.

Dvorak