



Markt Wolnzach
Klarstellungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Wolnzach

„Gabes“

1. Planungsgrundlage

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in seiner Sitzung am 10.06.2021 eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB beschlossen. Die Klarstellungssatzung wird unter dem Titel „Gabes“ geführt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1056 Teilfläche, 165/25, 1124, 1124/3, 1047, 1046/2 und 1045 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Wolnzach, und wird im folgenden Auszug des Lageplans wie folgt rot umrandet dargestellt:



Der gesamte Lageplan im Maßstab 1:5000 ist dieser Satzung als Anlage 1 beigefügt.

2. Planerisches Konzept und Begründung

Die Klarstellungssatzung dient der eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und damit gleichzeitig der Feststellung, welche Grundstücke grundsätzlich bebaut werden können und welche nur einer privilegierten Nutzung (nach § 35 BauGB) zugänglich sind. Alle im Geltungsbereich der Satzung aufgenommenen Grundstücke lassen sich dem Innenbereich zuordnen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Teilflächen der Fl.Nr. 1056 der Gemarkung Wolnzach sind derzeit unbebaut. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 165/25 befinden sich derzeit Lagerhallen und Gebäude. Das Grundstück Fl.Nr. 1046/2 ist derzeit mit einem Wohngebäude und das Grundstück Fl.Nr. 1046 mit Lagerhallen bebaut. Die Grundstücke Fl.Nr. 1124, 1124/3 und 1047 sind derzeit als Teil der Betriebsflächen eines ortsansässigen Gewerbebetriebes mit entsprechenden Betriebsgebäuden bebaut; das Grundstück Fl.Nr. 1047 ist derzeit teilweise (mit einem Teilbereich einer Lagerhalle) bebaut, es liegt des Weiteren ein genehmigter Bauantrag für drei Trocknungsanlagen vor, der hiervon grob betroffene

Bereich ist im folgenden Auszug des Lageplans als rotschraffierte Fläche dargestellt:



Alle vorgenannten Grundstücke grenzen im **Westen** direkt an eine Gleisanlage und wiederum an Wohnbebauung an. Die Wohnbebauung zieht sich über die Straße „Gabes“ hinfort und bildet unter Einbeziehung der vorgenannten Flächen des Geltungsbereiches eine klare Linie. Des Weiteren setzt sich die Restfläche der Fl.Nr. 1056 **südlich**, topografisch als natürlich entstandene Mulde Richtung Autobahn A93 ab und bildet eine natürliche Grenze.

Allein schon aus der Zäsur durch die A93 und der damit verbundenen Anbauverbotszone wird ein klarer Schnitt zwischen Innenbereich und Außenbereich als gegeben erkannt.

Die **östliche** Grenze als natürliche Abgrenzung stellt das Fließgewässer „Wolnzach“ auf Fl.Nr. 1056/4 der Gemarkung Wolnzach sowie den dortigen Flächen, welche der Hochwasserrückhaltung dienen und als Retentionsraum genutzt werden dar.

Der **nördlich** an den Geltungsbereich angrenzende „Wiesensteig“ stellt eine klare räumliche Grenze mit trennender Wirkung zum angrenzenden nördlichen Bereich dar, welcher derzeit als Bolzplatz genutzt wird und im Zuge des derzeit laufenden Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 151 „Kindergarten am Wiesensteig“ überplant und einer flächensparenden Bebauung mit einem sechsgruppigen Kindergarten zugeführt werden soll.

Die unbebauten Teilflächen der vorstehend aufgeführten Grundstücke Fl.Nr. 1056 Teilfläche und 1047, jeweils der Gemarkung Wolnzach, nehmen trotz ihrer etwas abgesetzten Lage noch an dem vermittelten Bebauungszusammenhang teil und sind ohne weiteres erkennbares Hindernis der Gesamtlage zuzuordnen, mit der Folge, dass diese Teile der Grundstücke noch am Eindruck der Geschlossenheit der Bebauung teilnehmen und somit dem Innenbereich zugeordnet werden.

Auch die topographische Lage lässt die Teilflächen zusammengehörig dem Innenbereich zuordnen, da diese Grundstücke in Ihrer Gesamtheit der Höhe nach wieder ansteigen.

Die Flächen des Geltungsbereichs können deshalb aufgrund von der bereits vorhanden baulichen Prägung sowie aufgrund der topografischen natürlichen Abgrenzung klar dem Innenbereich zugeordnet werden.

Durch die Klarstellungssatzung wird eine grundlegende städtebauliche Ordnung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingeführte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden; die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Der Markt Wolnzach kommt diesem Belang insofern nach, als dass er durch die Klarstellungssatzung die Nutzung von Grundstücken und Teilbereichen bisher ungenutzter Flächen im Außenbereich ermöglicht.

3. Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der vorliegenden Feststellungssatzung wird für die Grundstücke Fl.Nr. 1056 Teilfläche, 165/25, 1124, 1124/3, 1047, 1046/2 und 1045 Teilfläche der Gemarkung Wolnzach die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgesetzt und somit der räumliche Beurteilungsrahmen für Baurecht nach § 34 BauGB klargestellt.

Zudem werden einzelne, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägte Außenbereichsflächen in den im Zusammenhand bebauten Ortsteil einbezogen und damit die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB getroffen.

Auswirkung naturschutzfachlicher Sicht:

Der südliche angrenzende Baumbestand ist zu Möglichkeit zu erhalten. Der naturnahe Verlauf Fließgewässers und der Funktion der Lebensräume für Flora und Fauna sind durch entsprechende Schutzabstände zu erhalten.

Auswirkungen wasserwirtschaftlicher Sicht:

Ab Böschungsoberkante zur Wolnzach ist ein Streifen von 5 m freizuhalten, alternativ ein Streifen von 3 m ab Grundstücksgrenze einer möglichen Bebauung.

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dieser Klarstellungssatzung wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 10.06.2021 gefasst und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wolnzach, 22.06.2021



Jens Machold
1. Bürgermeister