

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterfrohntetten

1318, 1318/2, 1318/3, 1318/5 TF, 1318/7 TF, 1319 TF, 1320/2 TF, 1320/3, 1322 TF,  
1324, 1324/2 TF, 1324/11, 1327, 1328/3, 1344/3 TF, 1370 TF, 1372 TF,  
1372/3 TF, 1378/2 TF und 1454/2 TF,  
Marktgemeinde Hengersberg, Gemarkung Seebach  
Fassung vom 05.06.2025

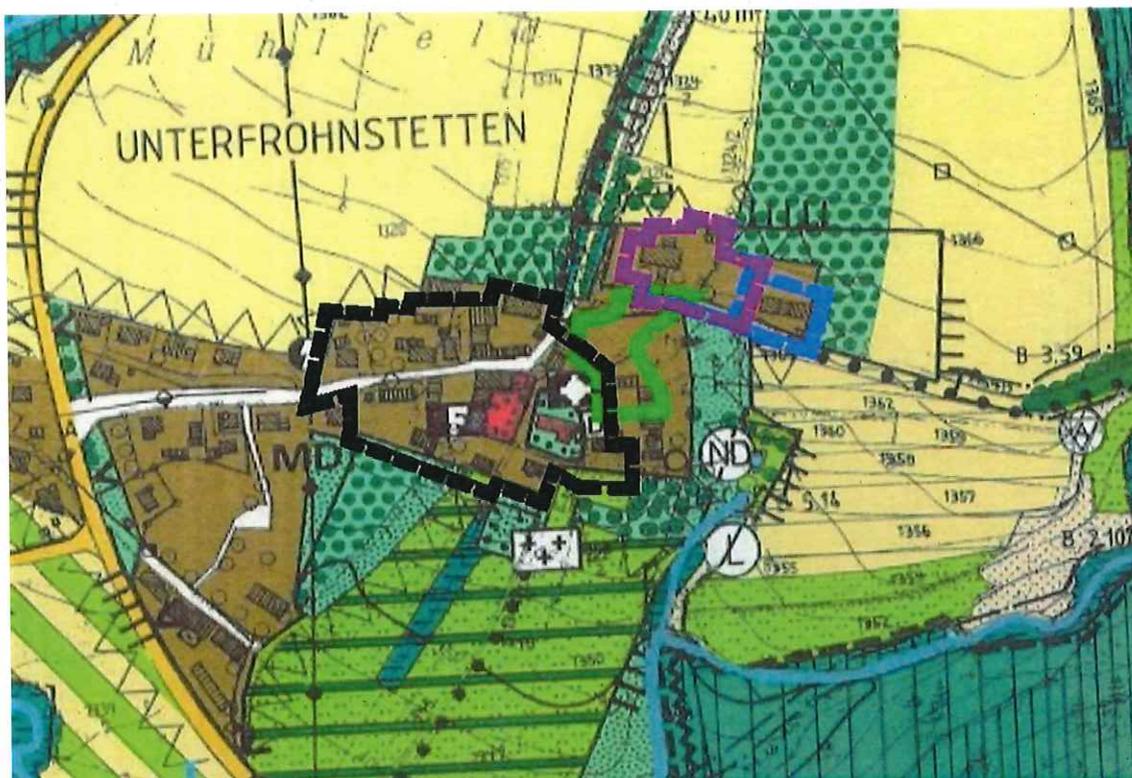
### Begründung:

#### Anlass:

Der Marktgemeinderat hat gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB beschlossen, dass im Bereich Unterfrohntetten - wie im beigefügten Lageplan farbig dargestellt - für folgende Flächen

Fl.Nrn. 1318, 1318/2, 1318/3, 1318/5 TF, 1318/7 TF, 1319 TF, 1320/2 TF, 1320/3, 1322 TF, 1324, 1324/2 TF, 1324/11, 1327, 1328/3, 1344/3 TF, 1370 TF, 1372 TF, 1372/3 TF, 1378/2 TF und 1454/2 TF, Marktgemeinde Hengersberg, Gemarkung Seebach für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt wird.

Die dem Ortsteil zuzuordnenden Flächen sind im gemeindlichen Flächennutzungsplan im Bereich der Ergänzungsbereiche derzeit wie folgt ausgewiesen:



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hengersberg (nicht maßstäblich) schwarz: Klarstellungsbereich „West“, grün: Ergänzungsbereich „West“, lila: Klarstellungsbereich „Ost“, blau: Ergänzungsbereich „Ost“

- Dorfgebiet

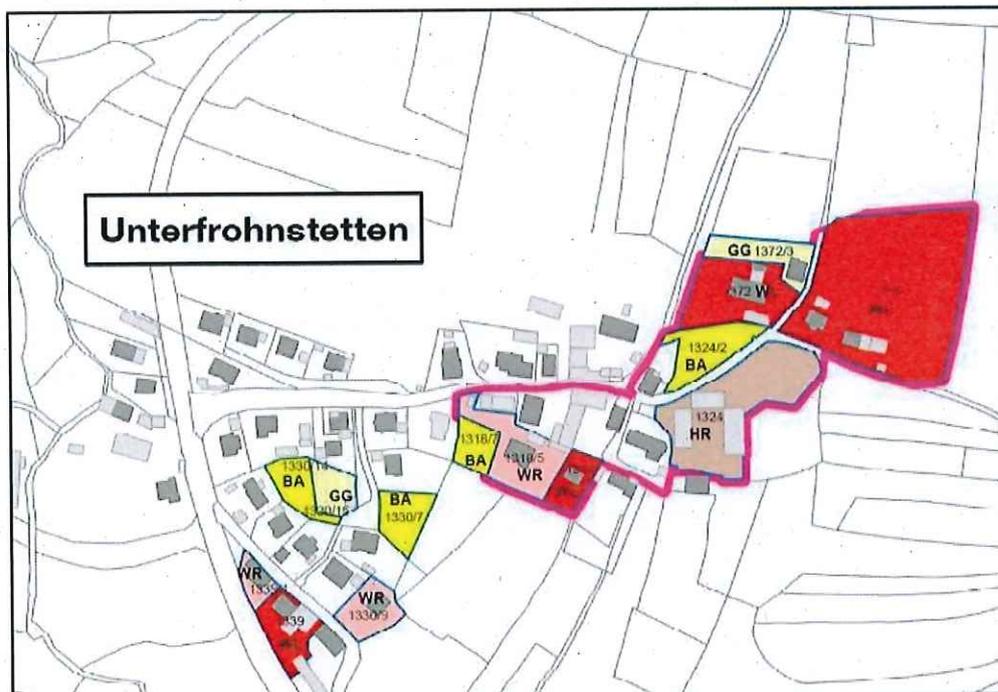
Ziel ist die Festsetzung einer geregelten Bebauung in Verbindung mit der Erbringung von erforderlichem Ausgleich und Ortsrandeingrünung für den Ergänzungsbereich. Auf Ebene

des Flächennutzungsplanes ist der Bereich bereits als Dorfgebiet gekennzeichnet. Ein Ausgleich ist zu einen für den Bereich des bereits vorhandenen Wohnhauses zu erbringen (Ergänzungsbereich Ost). Zudem ist ein Ausgleich für die Teilfläche 1324 sowie für die Teilfläche 1324/2 zu erbringen (Ergänzungsbereich West). Im Geltungsbereich liegen dabei land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie unbefestigte Verkehrsflächen vor.

Die Flurstücke befinden sich nördlich von Hengersberg in der Ortschaft Unterfrohnstetten. Die betroffenen Flächen schließen direkt an das bestehende Dorfgebiet an. Die Klarstellungssatzung umgrenzt den bisher bereits bebauten Ortsteil.

Derzeit befindet sich lediglich im südwestlichen Teil der Ortschaft Unterfrohnstetten ein Bebauungsplan. Im Zuge der Satzung wird eine zusammenhängende Siedlungsstruktur ermöglicht. Die Erschließung ist durch die vorhandene Gemeindestraße bereits gesichert.

Mit der Ergänzungssatzung ergibt sich künftig eine geschlossene Bebauung innerhalb Unterfrohnstetten. Die einbezogenen Flächen 1370 TF, 1324 TF und 1324/2 Gemeinde Hengersberg, Gemarkung Seebach sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Der allgemeine Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt. Zudem liegt für die Marktgemeinde Hengersberg ein „Vitalitätscheck 2.1 in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Sonnenwald“ (BBV LandSiedlung GmbH, Oktober 2019) vor. Hierbei ist auch der Ortsteil Unterfrohnstetten betrachtet worden. Neben leerstehenden Gebäuden bzw. Gebäuden mit Leerstandsrisiko, ist das Flächenpotential durch mehrere klassische Baulücken und geringfügig bebaute Flächen vorhanden. Der Umgriff und Anlass der Satzung entspricht den Innenentwicklungspotentialen des Ortsteiles.



Auszug aus dem „Vitalitätscheck 2.1 in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Sonnenwald“ (BBV LandSiedlung GmbH, Oktober 2019)

Der Ergänzungsbereich West befindet sich als mittig der beiden Klarstellungsbereiche und schließt somit diese Lücke. In diesem Bereich befinden sich bereits land- bzw. forstwirtschaftliche (Lager-)Flächen sowie unbefestigte Verkehrsfläche. Der Bereich dient nun nicht nur zu Verbindungszwecken, sondern auch um das geplante Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Unterfrohnstetten errichten zu können. Der Ergänzungsbereich Ost schließt an den Klarstellungsbereich Ost an. In diesem Bereich weist der Bestand bereits

Wohnbebauung, welche als Ersatzhaus für Hausnummer 39 genehmigt wurde, auf. Hierbei ist nun ein Umbau eines Gebäudeteiles geplant. Damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können, hat aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht die Aufstellung einer Klarstellungssatzung i. V. m. einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zu erfolgen.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist künftig eine dorfgebietspezifische Bebauung für den örtlichen Bedarf möglich. Dies wird in der Satzung mit Festsetzungen zur Bauweise (Begrenzung der Dachformen Sattel- und Walmdach, Begrenzung der maximalen Wandhöhe, etc.) erzielt. Im Bereich der Klarstellungssatzung sind bereits dorfgebietspezifische Bebauungen vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich die Einzelbaudenkmale D-2-71-125-59 „Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und Südturm, 18. Jh., Langhaus im Kern älter; mit Ausstattung“ sowie D-2-71-125-60 Wohnteil eines ehem. Wohnstallhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, um 1800. Sofern im Umfeld von Baudenkmalern (Sichtbeziehung) eine neue Bebauung oder Baumaßnahmen am Bestand, sind diese, sofern sie bauplanungsrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig sind, in regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien erfolgen, sowie den historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen entsprechen. Durch die Fortführung der traditionellen Bauweisen werden etwaige Beeinträchtigungen minimiert. Die Art. 4-6 BayDSchG sind zu beachten.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind, wie im Lageplan festgelegt, umzusetzen. Ziel dieser Maßnahmen sind Baumpflanzungen sowie die Schaffung eines Waldmantels innerhalb der Ausgleichsfläche. Im Ergänzungsbereich West wird zudem eine Eingrünung in Richtung des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes ergänzt. Im Ergänzungsbereich Ost ist dies aufgrund der umliegenden Streuobstwiese, welche im aktuellen Bestand von den biotopkartierten Bereichen abweicht, nicht erforderlich.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasseranlage ist möglich. Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Regenwasserversickerung, Versiegelungsgrad usw.) bleiben hiervon unberührt.

Hengersberg, den **12. Juni 2025**

.....  
Christian Mayer  
1. Bürgermeister

