

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterfrohnstetten

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 07.11.2024

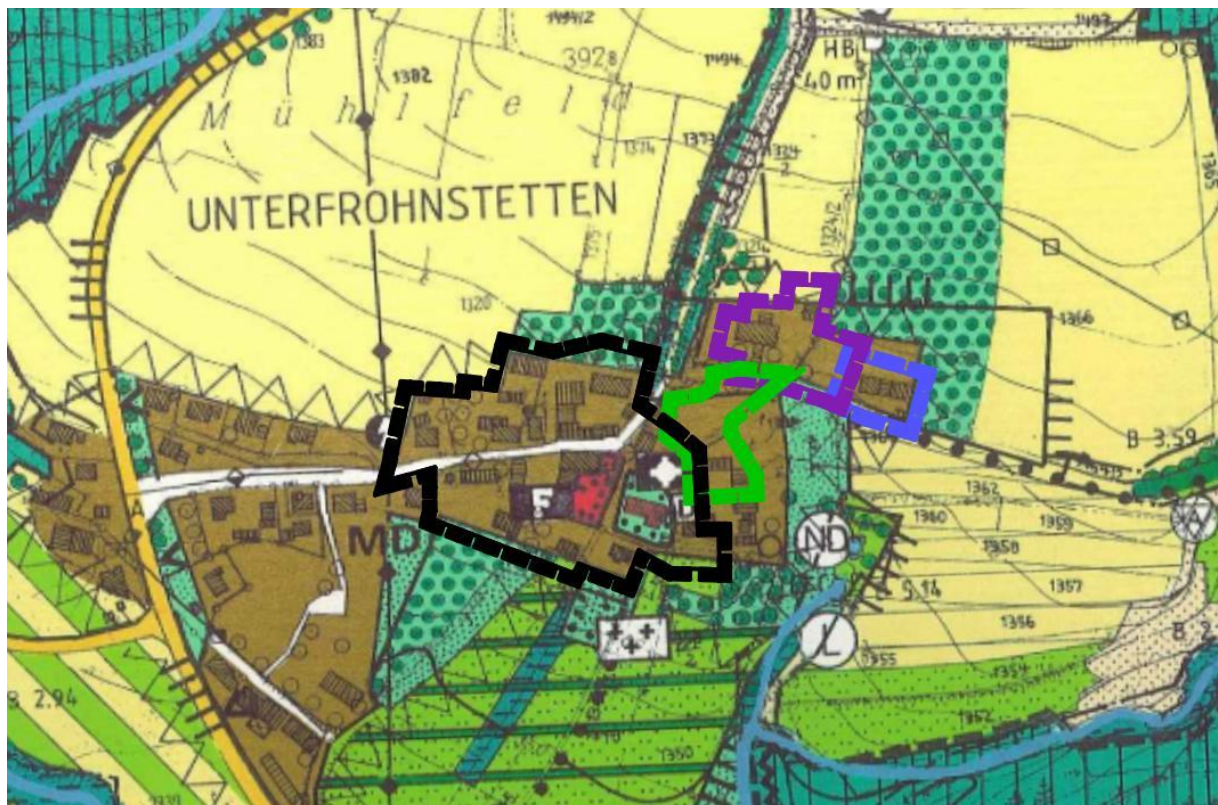
### Begründung:

#### Anlass:

Der Marktgemeinderat hat gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB beschlossen, dass im Bereich Unterfrohnstetten - 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 Unterfrohnhstetten. 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 Frohnhstetten 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 Unterfrohnhstetten. 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.

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 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. 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 dorfgebietsspezifische Bebauung für den örtlichen Bedarf möglich. Im Bereich der Klarstellungssatzung sind bereits dorfgebietsspezifische Bebauungen vorhanden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind, wie im Lageplan festgelegt, umzusetzen. Ziel dieser Maßnahmen sind Einzelbaumpflanzungen sowie Baumreihen innerhalb der Ausgleichsfläche.

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 .....

(Siegel)

.....  
Christian Mayer  
1. Bürgermeister