

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG „UNTERGRASENSEE“ NR. 610-00-11/1-2

BEGRÜNDUNG
Entwurf vom 05.06.2025

1. Lage

Die Ortschaft Untergrasensee liegt ca. 2,7 km östlich der Stadt Pfarrkirchen im Landkreis Rottal-Inn. Die betroffene Fläche zur Rücknahme der festgesetzten Ausgleichsfläche im Rahmen der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ Nr. 610-00-11/1-2 befindet sich am östlichen Ortsrand von Untergrasensee..

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Pfarrkirchen in der Region 13 – Landshut¹.

Die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ Nr. 610-00-11/1-2 beinhaltet die Umwidmung einer ca. 1.235 m² großen Ausgleichsfläche im Osten der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung als Fläche für Vorhaben gem. § 34 BauGB. Diese wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als Ersatz wird eine 1.235 m² große Grünlandfläche nordöstlich Ortes Untergrasensee an der Rott, die ebenfalls intensiv genutzt wird in die derzeitige Satzung mit einbezogen bzw. ergänzt.

Im Osten der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Norden und Süden schließt ebenfalls Grünland bzw. Ackerland an. Das Grundstück im Süden wurde allerdings im Rahmen der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Westen befindet sich eine Grünfläche, die ebenso innerhalb der rechtskräftigen Satzung „Untergrasensee“ liegt.

Die Fläche der 2. Änderung ist relativ eben auf ca. 381 m ü.NN.

Folgende Flur-Nummern sind von der Planung betroffen:

2. Änderung:

Flurnummern 193/2 und 193/1 (TF), Gemarkung Untergrasensee

2. Ergänzung:

Flurnummer 489 (TF), Gemarkung Reichenberg

2. Allgemeines / Planungsanlass

Der Stadtrat hat am __.__.2025 beschlossen, eine 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ Nr. 610-00-11/1-2 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB² aufzustellen.

Dabei soll eine Teilfläche der Ausgleichsfläche der bestehenden rechtskräftigen Satzung „Untergrasensee“ gem. § 29 BauGB Vorhaben nach § 34 BauGB ermöglichen, da der Eigentümer der Flur-Nr. 193/2 dieses mit baulichen Anlagen überplanen möchte. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Ergänzungssatzung soll ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienenden Vorhaben dienen. Es sind deshalb nur Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig.

Durch die bereits vorhandene Erschließung und private Zuwegung über eigene Grundstücke, und die durch die im Westen angebundene Lage im vorhandenen Siedlungsgebiet, ist dies städtebaulich sinnvoll. Die Änderungsfläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

¹ (Regionalplan - Region 13, Landshut, 2020)

² (BauGB, 2020)

Anstelle der bisherigen Ausgleichsfläche soll eine ca. 1.235 m² große Fläche im Nordostenn der Ortschaft Untergrasensee, welche als Intensivgrünland genutzt wird, als Ausgleich ausgewiesen werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Erlass der 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ Nr. 610-00-11/1-2 soll eine Teilfläche mit ca. 1.235 m² der Ausgleichsfläche im Osten der Satzung zurückgenommen werden. Dadurch soll diese Fläche der bestehenden rechtskräftigen Satzung „Untergrasensee“ gem. § 29 BauGB Vorhaben nach § 34 BauGB ermöglichen. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Ergänzungssatzung soll ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienenden Vorhaben dienen. Es sind deshalb nur Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig. Mit der Änderung wird die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung von baulichen Anlagen, die Wohnzwecken dienen, geschaffen.

Die 2. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ bezieht eine landwirtschaftlich genutzte Fläche Gemarkung Reichenberg Flur-Nr. 489 (TF) als Ausgleich für die in der Satzung festgesetzte Ausgleichsfläche in die derzeitige Satzung mit ein.

4. Planungsvoraussetzungen

Der Flächennutzungsplan zeigt auf der Fläche der 2. Änderung das Satzungsgebiet „Untergrasensee“ eine landwirtschaftliche Nutzfläche auf.

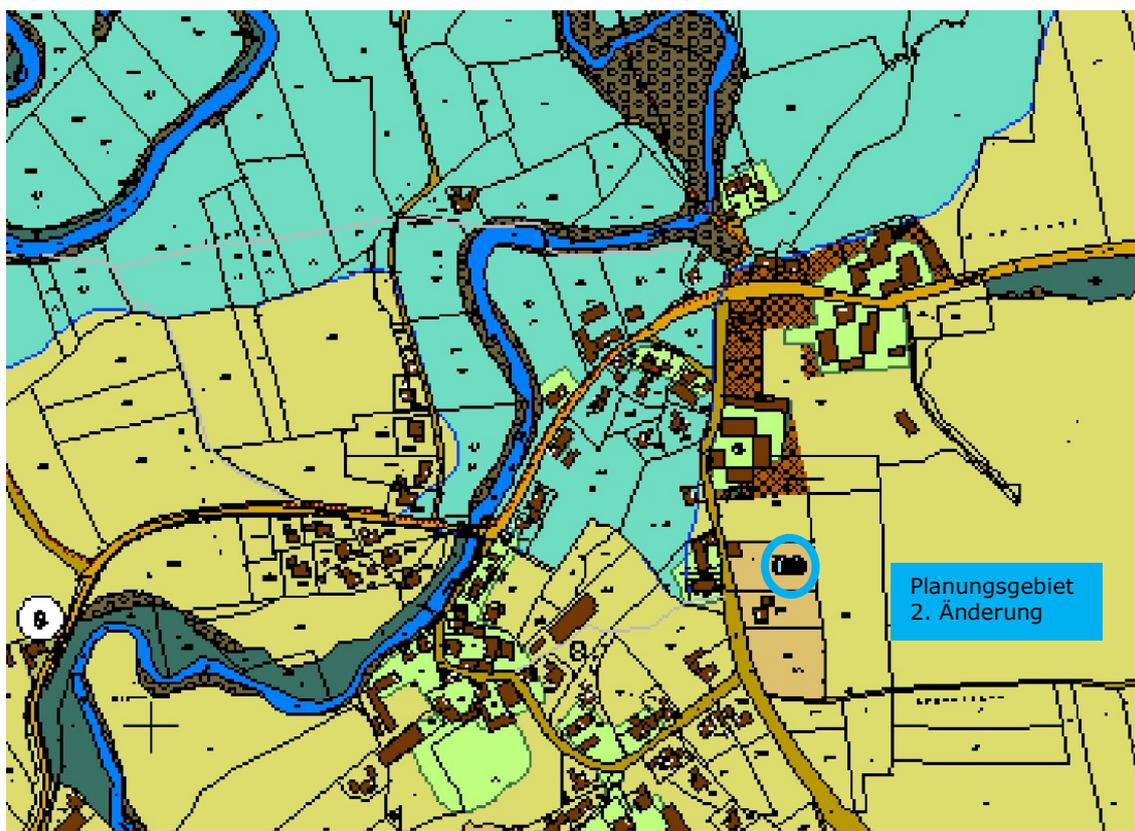


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Pfarrkirchen, Darstellung unmaßstäblich

5. Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“

Die Stadt Pfarrkirchen ist gehalten für die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbaubedarfs zu sorgen. Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der kleineren Ortschaften steht dieser Aussage nicht entgegen.

Dabei hat die Stadt gem. § 34 Abs. 4 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Stadt ist auch gehalten die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und möglichst keine neuen zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen. Die Bedarfseinrichtungen wie zentrale Wasserversorgungsanlage und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden bzw. die nötigen Anschlussleitungen können im Geltungsbereich auf privaten Zuwegungen verlegt werden.

Gerade die Ausweisung von Bauland im Anschluss an die Ortschaft an einer bereits vorhandenen Straße mit umgebender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

Die aufzulösende Ausgleichsfläche kann an anderer Stelle ausgewiesen werden. Diese Erweiterungsfläche der Satzung liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rott. Das Entwicklungsziel sieht jedoch die Anlage eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes vor, was keine Auswirkung auf den Hochwasserschutz darstellt. Hecken und Strauchpflanzungen sind nicht vorgesehen.

6. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Änderungsfläche erfolgt über die bestehende Straßenverkehrsfläche der innerörtlichen Erschließungsstraße und privaten Zuwegungen über eigene Grundstücke.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Pfarrkirchen gesichert. Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann eine maximale Löschwassermenge von 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 h zur Verfügung gestellt werden.

8. Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die bestehende Kanalisation der Stadt (Gewährleistung über eine Trennsystem).

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt Pfarrkirchen gewährleistet.

10. Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Mülltonnen der Hinterlieger sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

11. Fernmeldenetz

Die geplante Erweiterung kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes problemlos angebunden werden.

12. Immissionsschutz

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

13. Altlasten

Von einem Vorhandensein von Altlasten ist nicht auszugehen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

14. Denkmalschutz

In den Geltungsbereichen der 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

In der Nähe der Änderungsfläche der Satzung befinden sich folgende Bodendenkmäler³:

- D-2-7543-0124: „Endpaläolithische Station. Siedlungen des Neolithikums, darunter der Stichbandkeramik/Südostbayerisches Mittelneolithikums, der Münchshofener Kultur sowie der Bronze- und Latènezeit.“
(östlich der Satzung)
- D-2-7543-0101: „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Untergrasensee und ihrer Vorgängerbauten samt zugehörigem Friedhof.“ (westlich der Satzung)

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

³ (BayernAtlas, 2025)



Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Ca. 60 m westlich der Änderungsfläche befindet sich folgendes Baudenkmal⁴:

- D-2-77-138-159 – Kath. Filialkirche St. Nikolaus, spätgotischer Saalbau, im Kern 15. Jh., um 1700 barockisiert; mit Ausstattung.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG)⁵.

⁴ (BayernAtlas, 2025)

⁵ (DSchG, 2019)

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Das Baudenkmal befindet sich ca. 60 m westlich der Änderungsfläche. Die geplante Bebauung liegt am östlichen Randbereich der Ortschaft. Zwischen diesem Baudenkmal und der geplanten Bebauung befindet sich ein Bestandsgebäude. Eine Blick- oder Sichtbeziehung zur katholischen Filialkirche St. Nikolaus ist durch die Lage der Satzungsänderung eingeschränkt gegeben. Durch die Errichtung eines einzigen Wohnhauses wird es allerdings nicht zur Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Kirche kommen.

15. Umweltbelange

Schutzgebiete und Biotope

Die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ befindet sich weder innerhalb eines europäischen Schutzgebietes noch eines nationalen Schutzgebietes. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine derartigen Schutzgebiete.

In den Geltungsbereichen sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Die Ausgleichsfläche im Bereich der 2. Ergänzung der Einbeziehungssatzung ist bereits als Ökokonto eingetragen. Die gesamte Ökokontofläche weist eine Größe von 2.029 m² (abzüglich ca. 339 m² Gehölzfläche) auf. Nach Verlagerung der Ausgleichsfläche der Satzung auf dieses Ökokonto verbleibt eine restliche Fläche von 455 m², diese kann für den Eingriff verwendet werden, der im Rahmen der geplanten Bebauung auf der Fl.-Nr. 193/2, Gemarkung Untergrasensee (Änderungsfläche) entstehen wird.



Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Violett: Trinkwasserschutzgebiet

Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des LfU Bayern (Bild unten) ist die Lage und Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rott erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass sich der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes befindet. Der Ergänzungsbereich liegt allerdings im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rott. Das Entwicklungsziel sieht jedoch die Anlage einer extensiv genutzten, artenreichen Grünlandfläche vor, was keine Auswirkung auf den Hochwasserschutz darstellt. Hecken und Strauchpflanzungen sind nicht vorgesehen.

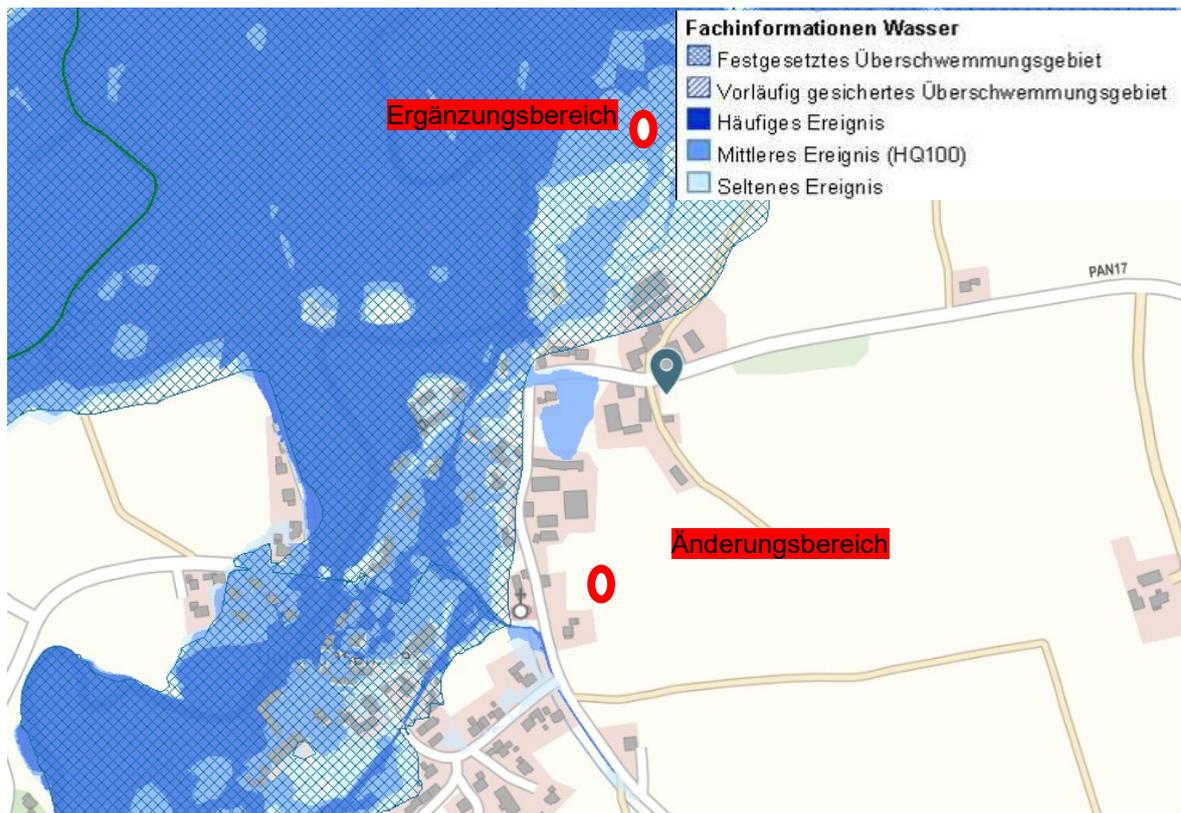


Abb. 4: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich (sh. Legende)

Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Das Planungsgebiet der 2. Änderung liegt nicht im wassersensiblen Bereich.

Das Planungsgebiet der Erweiterung liegt im wassersensiblen Bereich. Da hier lediglich eine extensiv genutzten, artenreichen Grünlandfläche als Ausgleichsfläche vorgesehen ist sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Hellbraun: wassersensibler Bereich

16. Abhandlung der Eingriffsregelung

Die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ beinhaltet die Umwidmung einer ca. 1.235 m² großen Ausgleichsfläche im Osten der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung als Fläche für Vorhaben gem. § 34 BauGB. Diese wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als Ersatz wird eine 1.235 m² große Grünlandfläche nordöstlich von UNtergrasensee, die ebenfalls intensiv genutzt wird als interne Ausgleichsfläche in die derzeitige Satzung mit einbezogen bzw. ergänzt. Auf der ehemaligen Ausgleichsfläche war eine Streuobstwiese vorgesehen. Auf der Erweiterungsfläche soll eine mäßig extensive, artenreiche Grünlandfläche entstehen. Somit erfolgt ein Austausch 1:1.

Da noch nicht feststeht, inwieweit bzw. in welcher Dimension die geplante Bebauung auf der Flurnummer 193/2, Gemarkung Untergrasensee erfolgen wird, soll die Eingriffs- und Ausgleichermittlung für diesen Bereich im jeweiligen Einzelbauantrag abgehandelt werden. Erst dann erfolgt die benötigte Kompensation für das jeweilige Vorhaben.

16.1 Bestand Ausgleichsfläche

Arten- und Lebensräume

Die betroffene Fläche wird landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Grünstrukturen oder Biotope sind nicht vorhanden.

Boden

Der von der Planung betroffene Boden ist anthropogen überprägt (Nutzung als Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung.

Wasserhaushalt

Es handelt sich um ein Gebiet mit einem niedrig, intakten Grundwasserflurabstand. Die Erweiterungsfläche liegt in einem Überschwemmungsgebiet.

Klima und Luft

Die Planungsfläche liegt nordöstlich von Untergrasensee an der Rott. Die Entwicklung der extensiven Grünlandfläche hat keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima.

16.2 Entwicklung Ausgleichsfläche

Für den Eingriff im Bereich der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ wird die in der rechtskräftigen Satzung dargestellte Ausgleichsfläche 1:1 verlagert. Es sind 1.235 m² tatsächlicher und rechnerischer Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsfläche wird auf Teilflächen der Flur-Nr. 489 Gemarkung Reichenberge erbracht. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen. Der Unterhaltungszeitraum der Ausgleichsfläche wird auf 25 Jahre festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche im Bereich der 2. Ergänzung der Einbeziehungssatzung ist bereits als Ökoko-konto eingetragen. Die gesamte Ökoko-kontofläche weist eine Größe von 2.029 m² (abzüglich ca. 339 m² Gehölzfläche) auf. Nach Abzug der Fläche, die für die zu verlagernde Ausgleichsfläche in einer Größe von 1.235 m² erforderlich ist, verbleibt eine restliche Fläche von 455 m². Diese kann für den Eingriff verwendet werden, der im Rahmen der geplanten Bebauung auf der Fl.-Nr. 193/2, Gemarkung Untergrasensee (Änderungsfläche) entsteht.

Als Ausgleichsmaßnahme werden Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Der Ausgangszustand ist als Intensivgrünland einzustufen.

Entwicklungsziel:

mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- 1- bis 2-malige Mahd der Wiesenfläche im Jahr, 1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 1. Juli
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt
- Belassen eines jährlich wechselnden Altgrasstreifens auf ca. 10 % der Fläche

Die Ausgleichfläche ist durch Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu sichern.

Monitoring:

Nach 10 Jahren ist von einer qualifizierten Fachkraft zu kontrollieren, ob der Biotopcharakter erreicht wurde. Die Unterlagen sind unaufgefordert der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

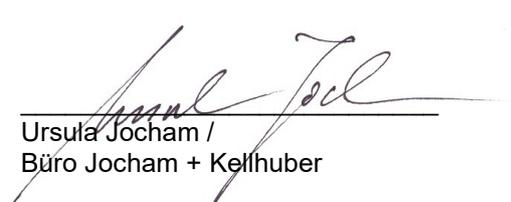
Für diese oben aufgeführte Ausgleichsfläche auf privatem Grund ist zugunsten der Gemeinde durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf allen Grundstücken das Selbsteintrittsrecht zu vereinbaren.

17. Planunterlagen

- 1) Planzeichnung 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungssatzung „Untergrasensee“ (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Entwurfsbearbeitung:

Iggensbach, den 05.06.2025



Ursula Jocham /
Büro Jocham + Kellhuber

Literaturverzeichnis

- BauGB. (2020). *Baugesetzbuch*.
BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Abgerufen 2025 von [https://geoportal.bayern.de:
www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](https://geoportal.bayern.de/www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); Bayerische Vermessungsverwaltung
BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die
Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
FIN Web. (2025). Abgerufen am 2025 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur
Landshut, R. -R. (2020).
Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München,
Bayern.
Regionalplan - Region 13, Landshut. (2020). Regionaler Planungsverband Landshut.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Pfarrkirchen, Darstellung unmaßstäblich .. 3
Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung
unmaßstäblich 6
Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025),
Darstellung unmaßstäblich 8
Abb. 4: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025),
Darstellung unmaßstäblich 9
Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung
unmaßstäblich 10