

# Bekanntmachung

## über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Runding „Schmidacker“

Der Gemeinderat der Gemeinde Runding hat in seiner Sitzung vom 22.02.2024 die Aufstellung einer Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Runding „Schmidacker“ beschlossen. Die Ortsabrundung umfasst eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 125 der Gemarkung Runding und ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung (Fassung vom 22.02.2024) liegt von 04.04.2024 bis zum 03.05.2024 im Bürgerbüro des Runding Rathauses, Dorfplatz 9, 93486 Runding während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Außerdem kann der Entwurf auf der Homepage der Gemeinde Runding (<https://www.runding.de/bekanntmachungen>) eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf abgeben.

Runding, 28.03.2024

  
Thomas Raab  
Verwaltungsfachwirt

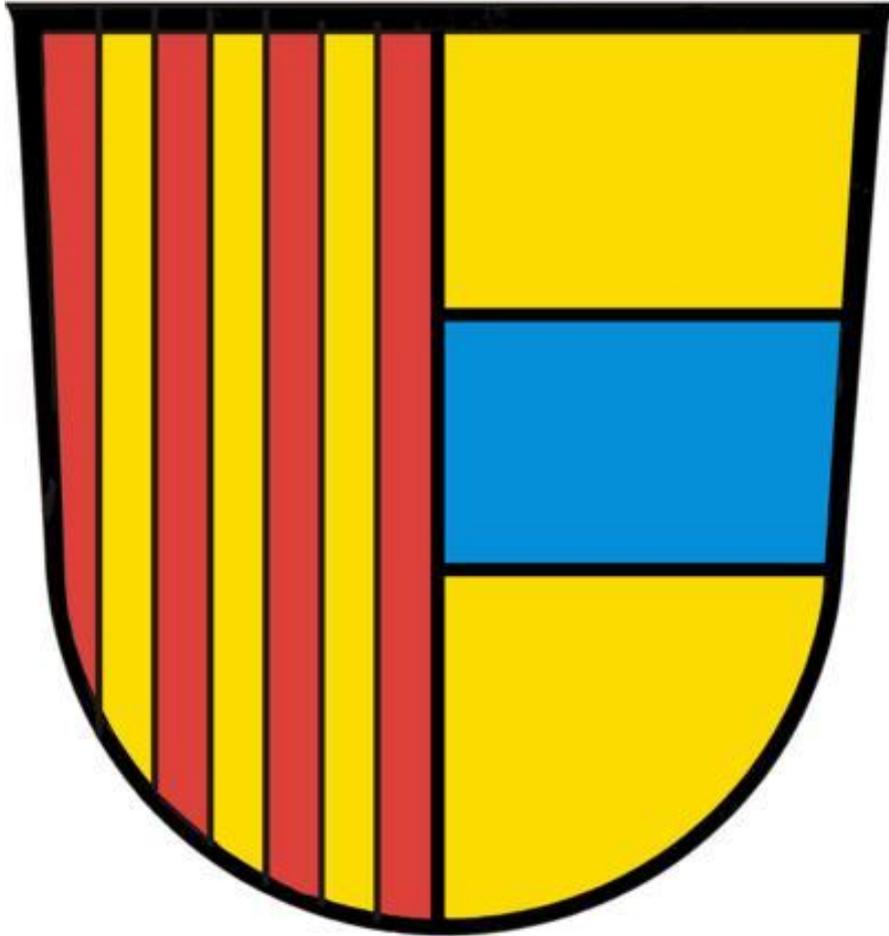


angeheftet am 28.03.2024

abgenommen am:



# Gemeinde Runding



## **Satzung zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Runding „Schmidacker“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

Vorentwurf: 22.02.2024

Entwurf:

Satzungsfassung vom:

## Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 22.02.2024 die Aufstellung der 1. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Runding „Schmidacker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 22.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2024 mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 22.02.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 04.04.2024 bis ..... öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 28.03.2024 hingewiesen.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am ..... hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Runding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... beschlossen.

Gemeinde Runding, den .....



Franz Kopp, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Gemeinde Runding, den .....



Franz Kopp, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am .....gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.  
Gemeinde Runding, den .....



Franz Kopp, Erster Bürgermeister

# **Satzung zur ersten Änderung der Ortsabrundungssatzung Runding „Schmidacker“ (Einbeziehungssatzung)**

Die Gemeinde Runding erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, folgende Einbeziehungssatzung:

## **§ 1 Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Schmidacker“ der Gemeinde Runding werden festgelegt.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 125 der Gemarkung Runding mit einer Fläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup>. Die Grenzen sind im beiliegenden Lageplan (M 1:1.500) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

## **§ 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Die bereits vorhandenen Büsche, Bäume und Hecken auf der blau schraffierten Fläche des Grundstücks FINr. 125 Gemarkung Runding sind als Ausgleichsmaßnahme im Zuge der Baugenehmigung für das Wohnhaus in Runding, Eybergstr. 19 festgesetzt und gepflanzt worden. Sie sollen erhalten bleiben.

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Die betroffene Teilfläche der Flurnummer 125 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 360 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der betroffenen Teilfläche der FINr. 125 im Osten und Westen 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von insgesamt 50 m und einer Breite von 4,5 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 225 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind auf der betreffenden Teilfläche drei standortheimische Obstbäume zu pflanzen. Die Obstbäume ergeben eine Ausgleichsfläche von 180 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtausgleichsfläche beträgt somit 405 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für die Hecke dürfen nur standortheimische Laubgehölze verwendet werden, Zier- und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

### **§ 5 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Runding, .....

Franz Kopp  
Erster Bürgermeister



## **Begründung zur Ortsabrundungssatzung „Schmidacker“**

### **Bedarf:**

Der Eigentümer der FlNr. 125 Gemarkung Runding ist mit einem Bauwunsch seiner Tochter an uns herangetreten. Der Bauausschuss der Gemeinde Runding hat dem beabsichtigten Neubau auf der Teilfläche die Zustimmung erteilt.

Durch die Satzung soll der Zustimmung des Bauausschusses die Schaffung von Baurecht folgen. Die Grenzen der bebauten und des noch bebaubaren Bereichs in der Eybergstraße (Ortsteil Schmidacker) werden damit festgelegt. Die Darstellung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Runding angepasst. Dadurch wird eine Bebauung innerhalb dieser Grenzen ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, kleinere Teilflächen sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### **Erschließung:**

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen oder an bereits bebaute Flächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz als Mischsystem. Die Stockertstraße ist an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

### **Auswirkungen auf die Umwelt:**

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen im Mischsystem. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist möglich und wünschenswert, wobei die einschlägigen Vorschriften zu beachten sind (TRENGW, DWA A 138).

In der Eybergstraße um im angrenzenden Baugebiet Am Schmidacker ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Biotopflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, die Biotopstrukturen bleiben vom Eingriff verschont.

## Hinweise zur Ortsabrundungssatzung „Schmidacker“

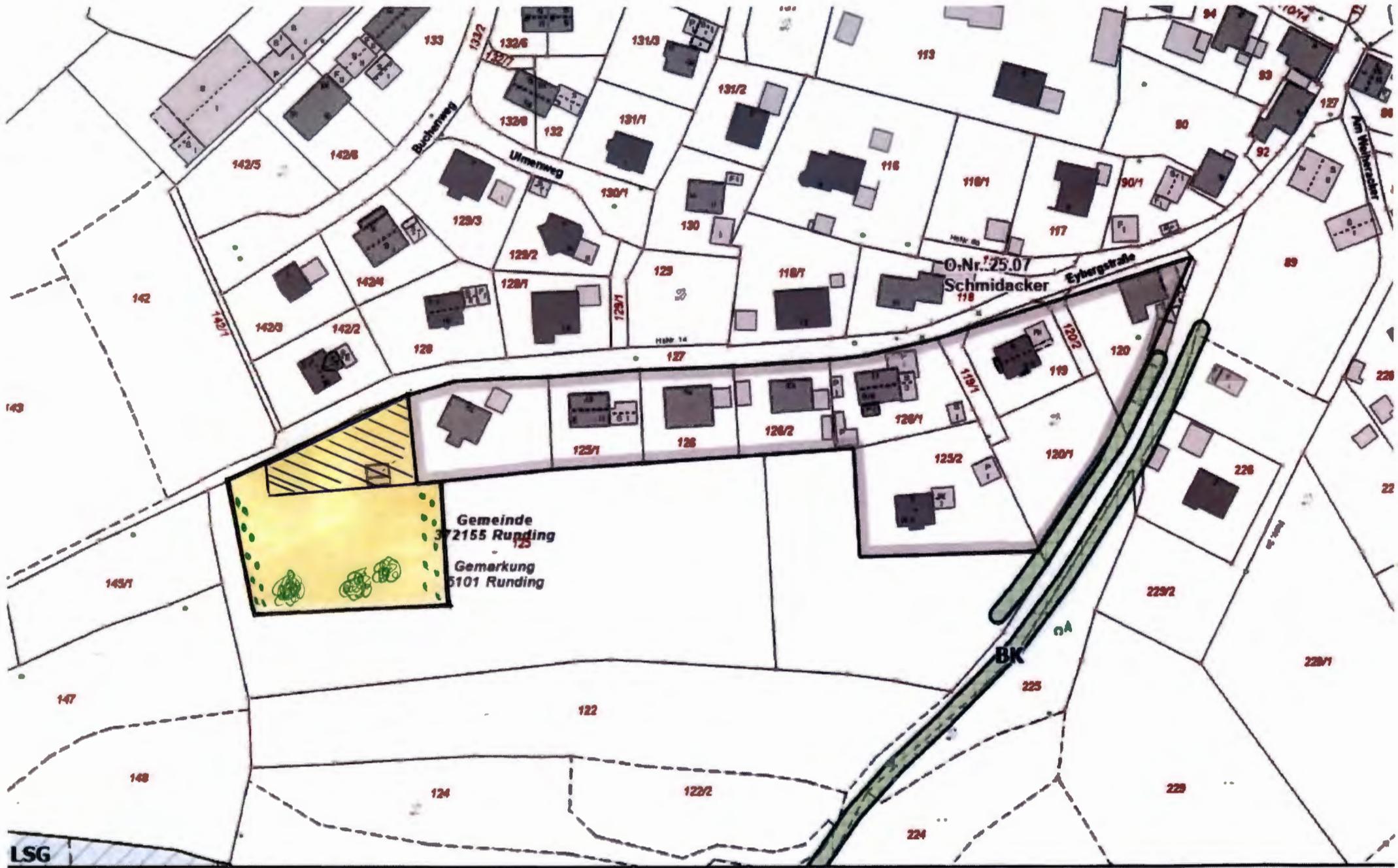
1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.  
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.  
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
4. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.  
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Runding wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
5. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>  
Es wird auch im Hinblick aufzunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
6. Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind vorrangig die Möglichkeiten zur Versickerung zu prüfen. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Die einschlägigen Vorschriften bzgl. der Versickerung sind zu beachten (TRENGW, DWA A 138).

7. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, ausgehen. Diese sind zu dulden.

Gemeinde Runding, .....



Franz Kopp  
Erster Bürgermeister



Stand: 14.02.2024

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.gis.bayern.de/](http://www.gis.bayern.de/))  
 Geodaten: © Landkreis Cham et al. ([www.landkreis-cham.de/gis/](http://www.landkreis-cham.de/gis/))

Für eventuelle Abgleich im Inhalt und Richtigkeit wird behördlich Haftung übernommen.  
 Aus den Kartenabstrichen können Rechtsansprüche weder begründet noch abgelehnt werden.  
 Vor Bauarbeiten sind Spartenpläne bzw. Einweisungen vom zuständigen Vermesser einzuholen.  
 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

### 1. Änderung der OA "Schmidacker"

1:1.500