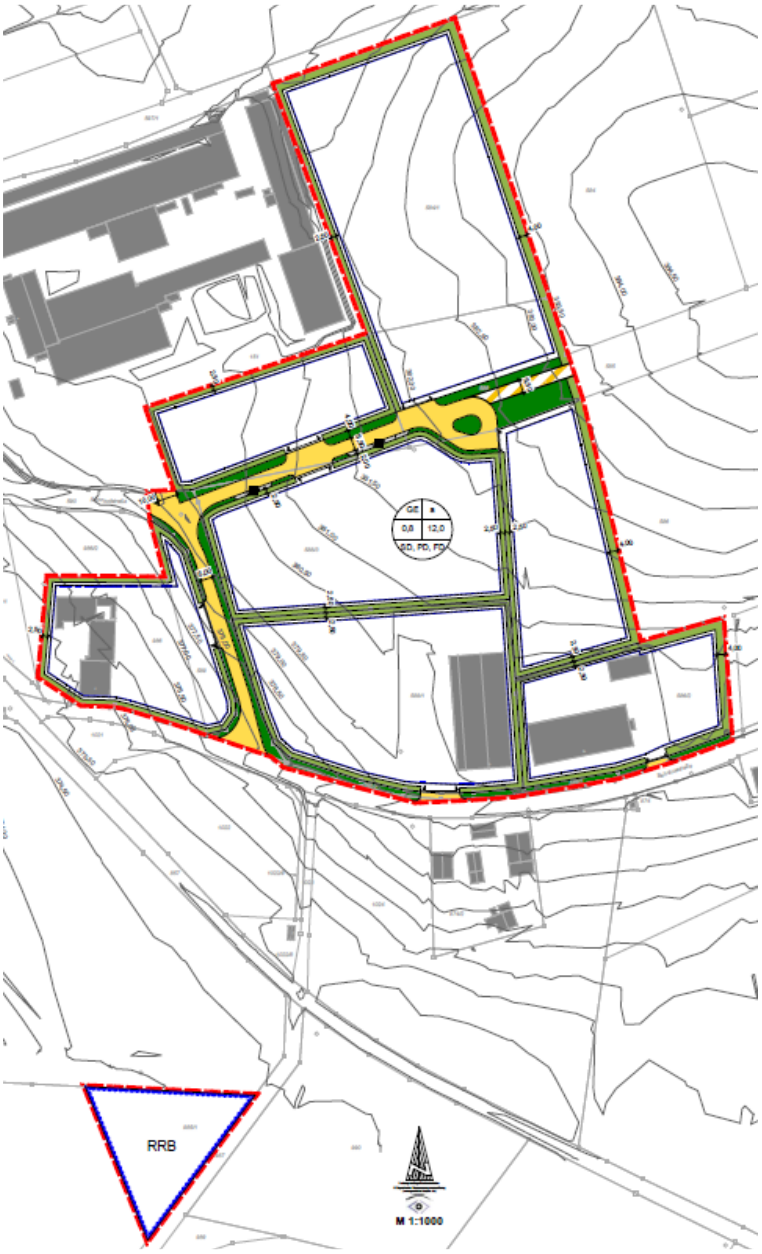
Gemeinde Runding
Staatlich anerkannter Erholungsort

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langwitz“ – 1. Änderung und 2. Erweiterung öffentliche Auslegung des Vorentwurfs

Der Gemeinderat der Gemeinde Runding hat am 23.10.2025 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf der 1. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Langwitz“ gebilligt. Außerdem wurde beschlossen, den Vorentwurf nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen.
Der Geltungsbereich beträgt ca. 7,16 ha und ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die Änderung und Erweiterung betrifft die Flur-Nrn. 584/1, 586/1, 586/2, 588, 588/1, 588/2, 588/3, 589, 985/1, 986 und Teilflächen der Flur-Nrn. 151, 582, 586, 590 der Gemarkung Niederrunding.

Der Vorentwurf der 1. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Langwitz“ liegt in der Zeit vom

19. November 2025 bis zum 19. Dezember 2025

im Bürgerbüro des Rundinger Rathauses, Dorfplatz 9, 93486 Runding während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder zur Niederschrift – Stellungnahmen von jedermann abgegeben werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter folgender Internet-Adresse eingestellt:

https://www.runding.de/bekanntmachungen

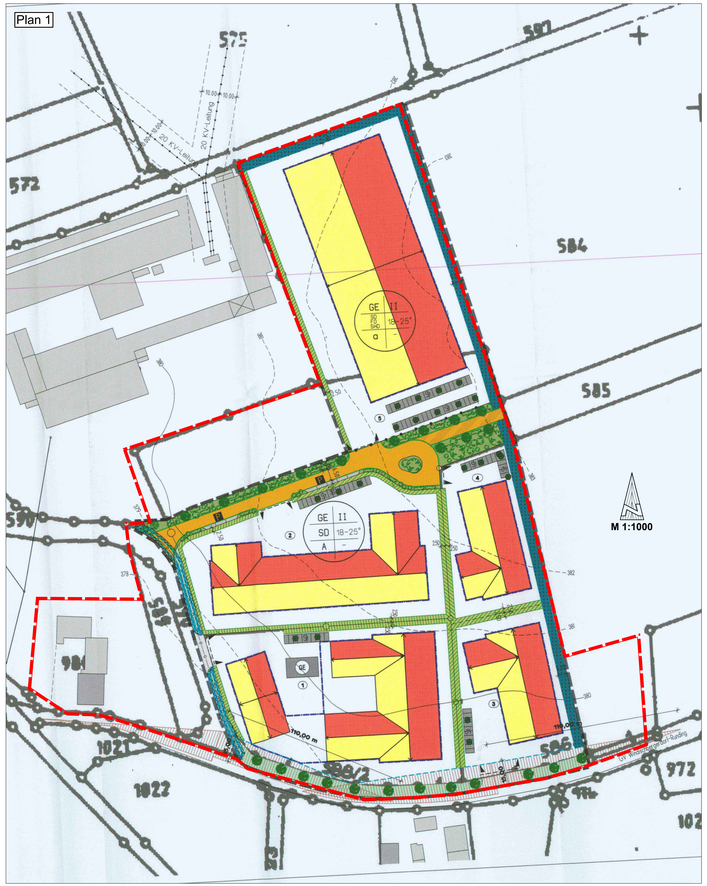
Runding, 12.11.2025

angeheftet am: 12.11.2025
abgenommen am:

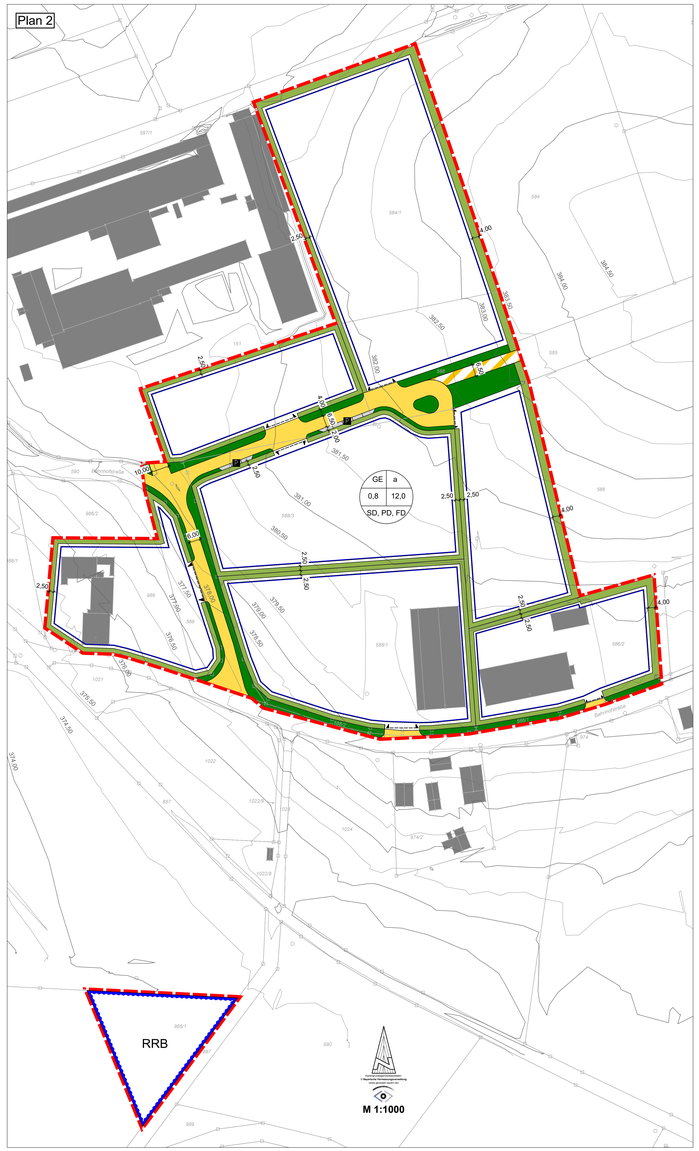
BAYERN 7 GEMEINDE RUNDING

Thomas Raab
Verwaltungsfachwirt

derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langwitz"



2. Erweiterung und 1. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langwitz"



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Plan 1 (Bestand):

- Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO 1990
- Baugebietseingrünung privat, ohne hochwachsende Bäume
- öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung, geplantes Straßenbegleitgrün
- private Grünfläche mit Bepflanzung
- öffentliche Grünfläche, bestehendes Straßenbegleitgrün
- Einfahrtsbereich, privat
- Bäume Bestand, öffentlich
- Hochstämmige Bäume zu pflanzen (Krone >2,50m), öffentlich
- Bäume zu pflanzen, privat
- geplante Bebauung mit Angabe der Firstrichtung (ausgenommen Parzelle 5)
- freizuhaltendes Sichtfeld
- zulässige Zaunflucht
- Zufahrtsbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche b = 6,50 m
- Feldzufahrt b = 6,50 m
- öffentliche Parkflächen (versickerungsfähig)
- private Stellplätze (versickerungsfähig)
- Erdkabel (Straßenbeleuchtung)
- Bauverbotszone für Gebäude und Bepflanzung, Erdkabel
- 20 kV-Leitung mit Schutzstreifen
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung
2 = max. zul. Zahl der Geschosse
3 = Dachform; SD = Satteldach, FD = Flachdach, SHD = Scheddach
4 = Dachneigung
5 = Bauweise (a = abweichende Bauweise)
6 = -

Plan 2 (Planung):

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO

GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO

1	2
3	4
5	

1 = Art der Nutzung
2 = Bauweise: o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise
3 = max. zulässige GRZ
4 = max. Gebäudehöhe
5 = Dachform; SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldzufahrt
- P — öffentliche Parkflächen
- Einfahrtbereich

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- RRB — Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

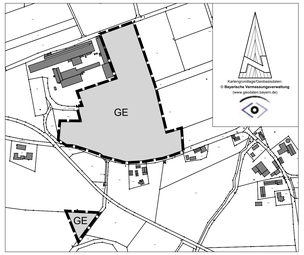
Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches (Änderungsbereich)

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- 392 — vorhandene Flurstücksnummer
- 415 — Höhenschichtlinie
- 10.0 — Bemaßung in Metern

Übersichtslageplan M 1:5.000



BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Langwitz"
2. Erweiterung und 1. Änderung

GEMEINDE RUNDING

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom ..... die 2. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Langwitz" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 2. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Langwitz" i. d. F. vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Hierauf wurde mit Bekanntmachung am ..... hingewiesen.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... mit Fristsetzung bis ..... beteiligt.

3. Der Gemeinderat Runding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 2. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Langwitz" i. d. F. vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Runding, den ..... (Siegel) .....
Franz Kopp, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt.

Runding, den ..... (Siegel) .....
Franz Kopp, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Langwitz" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Runding zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Runding, den ..... (Siegel) .....
Franz Kopp, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die 2. Erweiterung und 1. Änderung
des Bebauungsplans **"Gewerbegebiet Langwitz"**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Runding den Bebauungsplan i. d. F. vom ..... als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom ..... maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom .....
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom .....
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom .....

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Runding, den ..... (Siegel) .....
Franz Kopp, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4b 93413 Cham
Tel.: 0971/799449-0
email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 12.11.2025

Begründung

und

textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Langwitz“

2. Erweiterung und 1. Änderung

DER

GEMEINDE RUNDING

LANDKREIS CHAM

Planungsstand: 12.11.2025

Inhalt: Seite:

A. Planteil mit Verfahrensvermerke

B. Begründung 3

C. Festsetzungen 4

D. Hinweise 8

E. Sachbereiche mit Umweltbericht 10

Planverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de

Gemeinde Runding

Franz Kopp
1. Bürgermeister

Dorfplatz 9
93486 Runding
Tel.: 09971/8562-0
Fax: 09971/8562-20

B. Begründung zur 2. Erweiterung und 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Langwitz“:

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Runding die 2. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Langwitz“.

Die Änderung und Erweiterung betrifft die Flur-Nrn. 584/1, 586/1, 586/2, 588, 588/1, 588/2, 588/3, 589, 985/1, 986 und Teilflächen der Flur-Nrn. 151, 582, 586, 590 der Gemarkung Niederrunding.
Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,17 ha.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet „Langwitz“ aus dem Jahr 2000 soll aus mehreren Gründen geändert und um ca. 17.940 m² erweitert werden.

Die zu ändernden Punkte des Bebauungsplans umfassen im Wesentlichen:

- Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 (Standardwert für GE)
- keine Festsetzung der GFZ und der max. zulässigen Vollgeschosse
- Reduzierung der Vorgaben für die Betriebsgebäude (Firstrichtung, Seitenverhältnis, usw.)
- Streichung der Festsetzungen für Wohngebäude (Betriebsleiterwohnungen), Nebengebäude, Stromversorgung, Solarheizungen
- Definition einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m, statt max. Wandhöhe von 7,00 m
- Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern (bisher nur Sattel- und Sheddächer)
- Anpassung der Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen
- Änderung / Anpassung der Festsetzungen bzgl. des Niederschlagswassers
- Ergänzung des geplanten Regenrückhaltebeckens
- Änderung / Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen
- Ergänzung von Festsetzungen bzgl. der Beleuchtungssysteme

Mit der Bebauungsplanänderung soll außerdem noch die Anzahl der Festsetzungen reduziert werden. Einige Festsetzungen werden künftig bei den Hinweises aufgeführt (z.B. Stromversorgung, Entsorgung) oder komplett gestrichen.

Für die Gemeinde Runding ist es von großer Bedeutung die Sicherung des Bestandes von Betrieben und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen zu fördern.

Mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde im Hinblick auf den ländlichen Teilraum der Region 11, das Angebot der Arbeitsplätze in Runding weiterzuentwickeln.

Aus den Zielen des Regionalplanes lässt sich herleiten, dass eine Bestandssicherung von Betrieben und eine Neuansiedlung zur Sicherung und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen von größter Wichtigkeit sind. Der Anteil von möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die geplante Änderung als vertretbar.

C. FESTSETZUNGEN

Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)

Die nachfolgend

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.
Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von 71.640 m², ca. 7,16 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 GE Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt nach § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2000.

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschl. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3, ausgenommen davon sind Betriebstankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen jedoch erst ab dem 1. Obergeschoß der Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

max. GRZ: 0,80

4.2 Die maximale Baumassenzahl (BMZ) wird wie folgt festgesetzt:

Gewerbeflächen (GE): max. BMZ: 10,0

4.3 Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,00 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der geplanten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand bis zur Oberkante der Dachhaut.

5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie offene Bauweise festgesetzt, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 140 m zulässig.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

6. Dächer

Die Gebäude sind mit Pult-, Sattel- oder Flachdächer auszuführen.
Als Dachneigungen werden 0° bis 35° zugelassen.
Die Errichtung von Dachgauben ist nicht zulässig
Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

8. Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

Garagen und Stellplätze sind ausnahmslos auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauantrag nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mind. 1,0 cm Sickerfuge) herzustellen, sofern keine betriebsbedingten Erfordernisse (z.B. Schutz des Grundwassers, Beladung von LKW) dem Entgegenstehen.

9. Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf 6,00 m² nicht übersteigen. Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 4,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 2,50 m² nicht übersteigen. Bei Werbeanlagen ist die Verwendung von Wechsellicht nicht zulässig.
Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
Werbepylone werden bis zu einer Höhe von 8,00 m zugelassen.

10. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:
Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf nach den Erschließungsarbeiten gemessen.
Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen.
Grundsätzlich dürfen sich Auffüllungen und Abgrabungen nur auf das Baugrundstück erstrecken und müssen an der Grundstücksgrenze beendet sein. Wenn im Zeitraum der Baumaßnahme auch das Nachbargrundstück abgegraben oder aufgefüllt wird, kann an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine entsprechende Höhenangleichung vorgenommen werden.
Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,50 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche)

Als Einfriedung sind Metallzäune mit senkrechten Stäben oder Drahtzäune in silbergrauen Farben bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,00 m zulässig, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.
Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

11. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Runding zugeführt.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal einem ebenfalls neu zu errichtenden Rückhaltebecken zugeführt und fließt gedrosselt der Vorflut (Grindlbach und weiter zum Regen) zu.

12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Im Norden und Osten des Änderungsbereichs ist zur freien Landschaft hin eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern anzulegen, wobei mindestens alle 25 laufenden Meter ein Baum integriert werden soll.
Zur Eingrünung der Grenzen des Änderungsbereichs im Süden und Südwesten soll ebenfalls eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern ohne Baumbestand gepflanzt werden. (Artenauswahl siehe 12.2)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkplatzflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen. Je 500 m² Grundstückfläche ist ein großkroniger Baum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

12.2 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

<u>Bäume 1. Ordnung</u>
<u>Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung</u>

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Betula pendula – Hänge - Birke
Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche
Populus x canescens – Grau-Pappel
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

<u>Bäume 2. Ordnung</u>
<u>Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder</u>
<u>Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.</u>

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus padus – Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher 1. und 2. Ordnung, 2xv, 60-100 cm hoch

Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Hasel
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula – Faulbaum
Prunus avium – Vogel - Kirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea – Blut- Hartriegel
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Rosa arvensis – Kriech-Rose
Rosa canina – Hunds-Rose
Rosa glauca – Blaue Hecht-Rose
Rosa multiflora – Vielblütige Rose
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
Salix aurita – Öhrchen-Weide
Salix caprea – Sal-Weide
Salix purpurea – Purpur-Weide

Kletterpflanzen:
Cont. 100-150 cm

Clematis vitalba – Waldrebe
Parthenocissus in Sorten – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Lonicera in Sorten – Geißblatt
Hedera helix – Efeu

13. Beleuchtungssysteme

Das gesamte Baugebiet ist ausschließlich mit insekten- und fledermausfreundlichen, warmweißen LED Beleuchtungssystemen und Lampen auszustatten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

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. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Runding und das Landratsamt Cham zu verständigen.

4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
   Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
   Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.

5. Im Planungsgebiet kann Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. 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.
   Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens vier Wochen 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.

6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
   Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
   Die Schmutzwässer sind an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal (Vakuumsystem) anzuschließen.
   Das Regen- und Oberflächenwasser ist, soweit es nicht örtlich versickert wird, gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.
   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.

7. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

8. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu befürchten sind (vgl. § 62 WHG). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

9. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

10. Emissionen / Immissionen:
    Immissionen aus Verkehrslärm von der Kreisstraße CHA 10 im Osten sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.
    Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.

11. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
    Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

12. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehrzufahrten.

13. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur warmweiße LED-Lampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachtaktive Insekten anziehen.

E. Sachbereiche mit Umweltbericht

1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

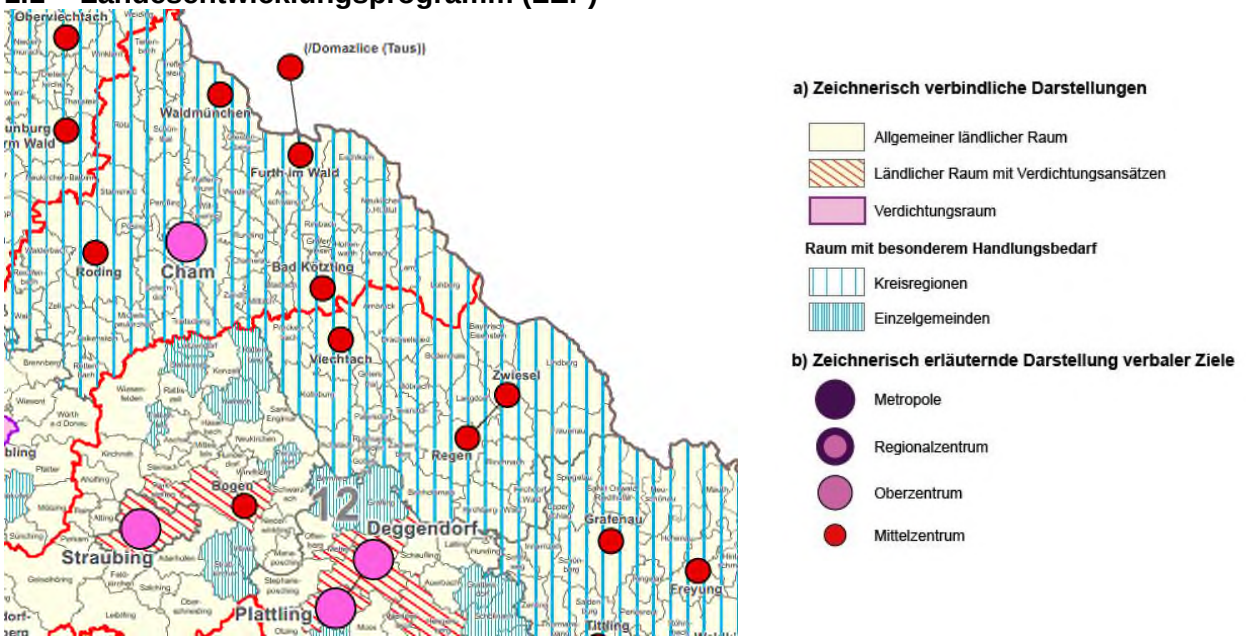


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Auszug Strukturkarte

Die Gemeinde Runding ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 als allgemein ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Runding sind als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2018 formuliert:

1.1 Wettbewerbsfähigkeit

1.1.1 Hohe Standortqualität

Grundsatz: Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Grundsatz: Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdienstes soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden.

1.1.2 Europäische Raumentwicklung

Grundsatz: Bayern soll sich als eigenständiger Teilraum Deutschlands und Europas in die Zusammenarbeit der Länder und der Mietgliedstaaten, insbesondere bei der Abstimmung räumlicher Entwicklungsstrategien, einbringen. Räumliche Konzepte für Bayern sollen auch die grenzübergreifend abgestimmten Entwicklungsstrategien berücksichtigen.

Grundsatz: In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

1.4.4 Kooperation und Vernetzung

Grundsatz: Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –

- *vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,*
- *Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,*
- *regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie*
- *die Innovationsfähigkeit erhöht*

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

Ziel: Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (s. Abb. 2).

3. Wirtschaft

3.1 Wirtschaftsstruktur

Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

7. Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Grundsatz: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Ziel: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

Grundsatz: In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Grundsatz: Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

Ziel: In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Grundsatz: Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

Grundsatz: Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Grundsatz: Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

Ziel: Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

1.3.2 Regionalplan

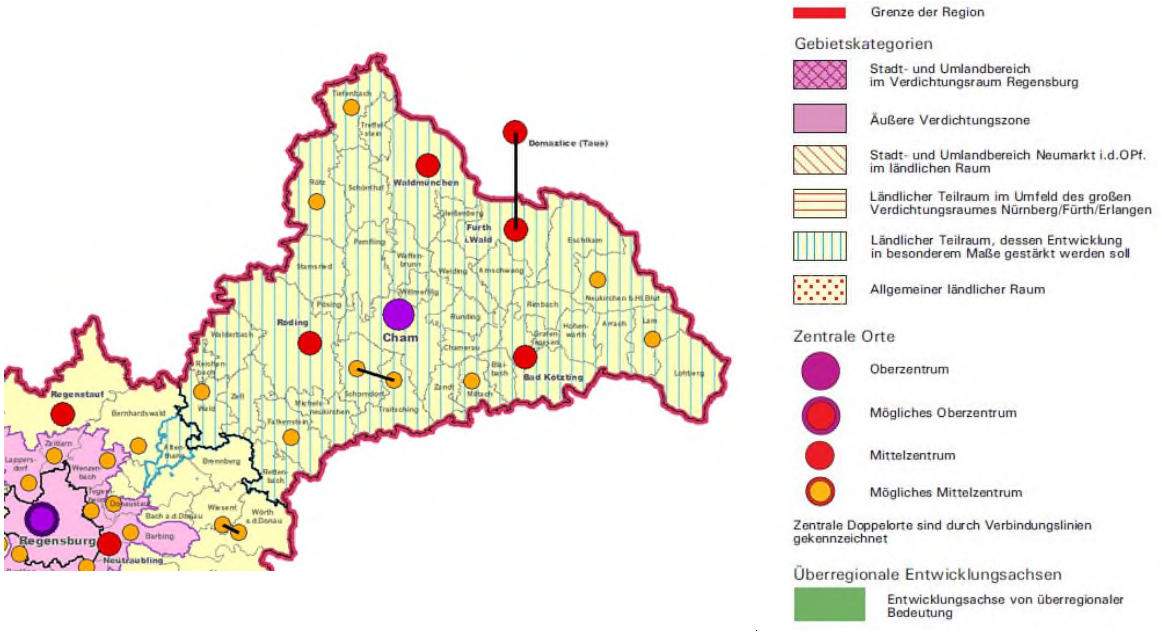


Abb. 2: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Runding befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg. Bedingt durch die Grenznähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

In der Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 10. Dezember 2019 (in Kraft getreten am 01. März 2020) ist die Gemeinde Runding als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insgesamt wird die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt, für technische Arbeitskräfte aus dem In- und Ausland werden geeignete Stellen geschaffen und gesichert. Im Bereich des regionalen Arbeitsmarktes sollen durch die Ansiedlung von Betrieben die hohe Fernpendlerquote abgebaut werden und die wirtschaftlichen Impulse aus der Nähe zur Tschechischen Republik stabilisiert werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Runding ist das Planungsgebiet momentan bereits als Fläche für Gewerbeflächen bzw. Mischgebietsflächen bzw. als landwirtschaftliche Fläche (Rückhaltebecken) dargestellt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

3.1 Das Planungsgebiet liegt westlich von Langwitz einem Ortsteil von Niederrunding und grenzt im Süden an die Bayerwaldstraße an, die östlichen und westlichen Ränder grenzen an landwirtschaftliche Flächen, im Nordwesten ist in direkter Nachbarschaft ein Gewerbebetrieb.
Die Größe des gesamten Gewerbegebietes beträgt ca. 7,2 ha.
Die Flur-Nrn. 584/1, 586/2, 588, 588/1, 588/2, 588/3, 589, 985/1 und Teilflächen der Flurnummern 151, 582, 586, 586/1, 590, 986 der Gemarkung Niederrunding sind Bestandteil des Planungsgebietes.

3.2 Das Gelände ist relativ eben, mit einer leichten Geländeneigung von etwa 2,5 % in Richtung Südwesten. Der Planungsbereich hat eine Höhenlage von etwa 376 bis 383 m ü. NHN.

3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

3.4 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.

Abb. 3: Luftaufnahme geplante Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Langwitz“

4. Erschließung

4.1 Das Planungsgebiet wird über bestehende bzw. neu zu errichtende Anliegerstraße in Richtung Süden an die Bahnhofstraße angebunden.

4.2 Flächennutzung:

Nettobauland	55.746 m²	81 %
Verkehrsflächen	2.987 m²	4 %
Grünflächen	9.812 m²	15 %
Bruttobauland	**68.545 m²**	**100 %**

4.3 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Runding sichergestellt.

4.4 Die Abwässer werden an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der öffentlichen Straße „Bahnhofstraße“ angeschlossen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt nach Süden zu einem neuen Rückhaltebecken auf der Flur-Nr. 985/1 Gemarkung Niederrunding, von diesem wird das Wasser gedrosselt dem Grindelbach zugeführt, der in den Regen mündet. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.
Im Zuge der Bauleitplanung wurden durch die Ingnieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH im Planungsgebiet Bohrsondierungen durchgeführt. Die dabei ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (kf) von $1{,}0\times10^{-3}$ m/s und $1{,}0\times10^{-6}$ m/s lassen auf eine eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit rückschließen. Bei den Bohrsondierungen wurde kein Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen.
Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.

4.5 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

5. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

5.1 Standort

Das geplante Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Langwitz“ liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Niederrunding in der Gemeinde Runding, das Planungsgebiet ist teilweise schon bebaut.
Das Gelände ist relativ eben, mit einer leichten Hangneigung von ca. 2,5 % in Richtung Südwesten, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von etwa 376 bis 383 m ü. NHN.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine derartige Nutzung geeignet.

5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Gewerbegebiet kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bauleitplanung berührt werden. Eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht gegeben:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Abb. 4: geplante Erweiterung des Gewerbegebietes, Blickrichtung Norden

5.3 Mensch / Emissionen

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Bahnhofstraße im Süden, die Bahnlinie Cham – Bad Kötzting und die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet „Langwitz“ vorbelastet. Die nächstliegenden Flächen im betroffenen Gebiet sind als landwirtschaftliche Flächen, Gewerbe- und Mischflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten. Gewerbeflächen und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen tragen nur in eingeschränktem Maß zur Erholung für den Menschen bei.

Baubedingte Auswirkungen:

Entsprechend dem vorhandenen, leicht abfallenden Gelände sind in Teilflächen geringe Erdbewegungen erforderlich. Dadurch ist während der Bauphasen von erhöhten Lärmentwicklungen und kurzzeitigen, optischen Störungen auszugehen. Differenzierte Ermittlungen und Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt es nicht, weil eine Abfolge der Bautätigkeit und der damit verbundenen Erdarbeiten derzeit nicht absehbar ist.
Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen können durch die Bautätigkeit ausgeschlossen werden. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der Nähe zur Bahnhofstraße, zur Bahnlinie und zum bestehenden Gewerbegebiet als geringe Erheblichkeit einzustufen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

In Bezug auf die Erholung werden sich dauerhafte Störungen entwickeln, die jedoch von geringem Ausmaß sind, da sich Straßen und ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe befinden. Von der geplanten Bebauung im Gewerbegebiet werden Lärmimmissionen ausgehen.

Ergebnis:

Die Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet sind als gering einzustufen, eine Erholungswirkung auf den Menschen in gewerblichen Flächen kann nicht erwartet werden.

5.4 Klima / Luft

Das örtliche Kleinklima ist geprägt durch die Topographie, die Orientierung des Grundstücks zum Sonnenlauf, das jeweils nutzbare Strahlungspotenzial der Sonne, Strömungsverhalten und Intensität von Wind und spezifische Witterungseinflüsse wie z. B. Nebel.
Niederschläge und die Verdunstung von Oberflächenwasser bewirken eine Abkühlung der Umgebung. Gleichzeitig wird das örtliche Kleinklima beeinflusst durch die Bebauung und Bepflanzung.

Die wichtigsten klimatischen Faktoren sind die Solareinstrahlung und deren jahres- und tageszeitliche Schwankung. Die Solareinstrahlung setzt sich aus direkter und diffuser Strahlung zusammen. Die regional unterschiedlich hohe Sonneneinstrahlung hat Einfluss auf das jeweilige Geländeklima.

Die Jahresmitteltemperatur im Bereich der Gemeinde Runding liegt bei 7 – 8 °C, der mittlere durchschnittliche Niederschlag beläuft sich auf ca. 650 – 750 mm, so dass das Gebiet um Runding als trocken bis mäßig feucht eingeordnet werden kann.

Ackerflächen tragen vom Pflanzenaufwuchs bis hin zur Ernte zur geländeklimatischen Kaltluftentstehung bei. In den übrigen Zeiten, wenn Vegetationsfreiheit besteht, heizt sich die Oberfläche auf. Nachts kühlen diese Flächen stark ab. Bei diesen gravierenden Temperaturunterschieden kommt es zu Windbewegungen, die die feinen nährstoffreichen Bodenbestandteile verwehen und zu einer Verstärkung der Erosion beitragen.

Baubedingte Auswirkungen:
In der Bauphase wird es zu Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge kommen, die jedoch örtlich und zeitlich begrenzt sind. Diese Abgase führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luft. Auf das Geländeklima haben diese Emissionen keine Auswirkungen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
Auswirkungen für das Kleinklima im Raum Runding sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit einem Anstieg der Temperatur über den bebauten und versiegelten Flächen ist zu rechnen.

Ergebnis:
Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem bisher landwirtschaftlich als Acker- und Grünland intensiv genutzten Gebiet, für die Frischluftentstehung hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung.

5.5 Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Gneisareal (Kristallin) des Bayerischen Waldes. Im Planungsgebiet sind unterhalb der Oberbodenschicht überwiegend Sande anzutreffen, teilweise gibt es schluffige Vermengungen, die sich wasserstauend auswirken und zu einer erhöhten Wassersättigung führen.
Der Boden ist gekennzeichnet durch eine humushaltige ca. 20 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt. Bei der geologischen Entstehung handelt es sich hierbei um einen Verwitterungsboden, der aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden ist. Der Boden ist ein typischer Vertreter im Bayerischen Wald.
Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Bei der Bauausführung ist auf eine getrennte Lagerung der unterschiedlichen Bodenarten zu achten. Von Bodenverdichtungen durch die Fahrwege der Baufahrzeuge ist auszugehen.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden wird von baubedingten und auch betriebsbedingten Auswirkungen beeinträchtigt und ist von mittlerer Erheblichkeit durch den hohen Versiegelungsgrad einzustufen.
Laut dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist der Boden im Bereich des Planungsgebietes als anthropogen, überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung. Eine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope ist der Boden von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

5.6 Wasser

Das Planungsgebiet weist verschiedene Böden in jeweils unterschiedlicher Mächtigkeit und Tiefenlage auf. Mit Grundwasser ist zu rechnen.

Im Baugebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen, wie im nachfolgenden Luftbild ersichtlich ist:

Abb. 5 – Luftaufnahme Überschwemmungsgebiete

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch ordnungsgemäßen Umgang mit den Baumaschinen und durch die Einhaltung aller amtlichen Auflagen wird das Schutzgut „Wasser“ nicht beeinträchtigt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Gewerbegebiet ist nicht bekannt. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den Acker- und Grünlandflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch das geplante Gewerbegebiet beabsichtigt ist, gestört. Soweit möglich soll das Niederschlagswasser ortsgebunden versickert werden und Rückhaltemulden in Erdbauweise auf dem Baugrundstück geschaffen werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird in einen neuen Regenwasserkanal der Gemeinde Runding eingeleitet, dem neuen Rückhaltbecken zugeführt und gedrosselt in den Grindelbach eingeleitet und dem Regen zugeführt.
Durch die großflächige Versiegelung kommt es zu einem höheren und beschleunigten Oberflächenwasserabfluss, der Oberboden kann weniger Wasser zurückhalten, die Neubildung von Grundwasser wird vermindert.
Stellplätze und Parkflächen für Kraftfahrzeuge müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind im Planungsgebiet Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist nach der geänderten Führung und teilweisen Verrohrung von geringen Umweltwirkungen auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.
Nachteile auf die Grundwasserneubildung sind als mittlerer Erheblichkeit zu erachten.

5.7 Kultur / Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

In unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal der Urnenfelderzeit und der Laténezeit, das auf dem nachfolgenden Luftbild als Übersicht dargestellt ist:

Baubedingte Auswirkungen:
keine

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
keine

Abb. 6: Luftaufnahme – Bodendenkmäler

5.8 Pflanzen / Tiere

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Ackerflächen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel hin. Nur wenige an den Ackerbau angepasste Arten finden dort Nahrung und Lebensraum. Im Norden und Osten setzt sich die intensive Ackernutzung fort, im Süden grenzt der Bereich an die Bahnhofstraße an, durch bestehende Betriebe ist das Gewerbegebiet „Langwitz“ vorbelastet.

Im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) sind im Planungsgebiet keine kartierten Biotope dargestellt.

Nördlich des Planungsgebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“, wie in nachfolgender Abbildung ersichtlich ist.

Abb. 7: Biotope (rosa), Landschaftsschutzgebiet (grün punktiert)

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes, lediglich das geplante Rückhaltbecken ist Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 6741-371 „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ und des Vogelschutzgebietes SPA-Gebiet Nr. 6741-471 „Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet“. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Planungsgebietes ist eine Beeinträchtigung des FFH- und SPA-Schutzgebietes auszuschließen. Das betroffene Rückhaltbecken wird in naturnaher Bauweise ausgeführt und stellt keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete dar.
Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes ist die landwirtschaftliche Nutzung mit einer Feldvogelkulisse „Kiebitz“ mit dem Gebietsnamen „Satzdorf – Göttling“ versehen. Auswirkungen auf diesen Bereich sind nicht zu erwarten.

Abb. 8: Schutzgebiete: FFH-Gebiet (braun), Vogelschutzgebiet (blau), Feldvogelkulisse „Kiebitz“ (schwarz gestreift)

Abb. 9: Naturschutzgebiet „Regentalaue“ (rosa)

Im Bereich des Ortsteils von Runding sind keine Naturschutzgebiete vorhanden, das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Regentalaue“ befindet sich etwa 5 km nach Westen und wird ebenfalls nicht vom Planungsgebiet beeinträchtigt.

<u>Potenzielle, natürliche Vegetation:</u>

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald deklariert.

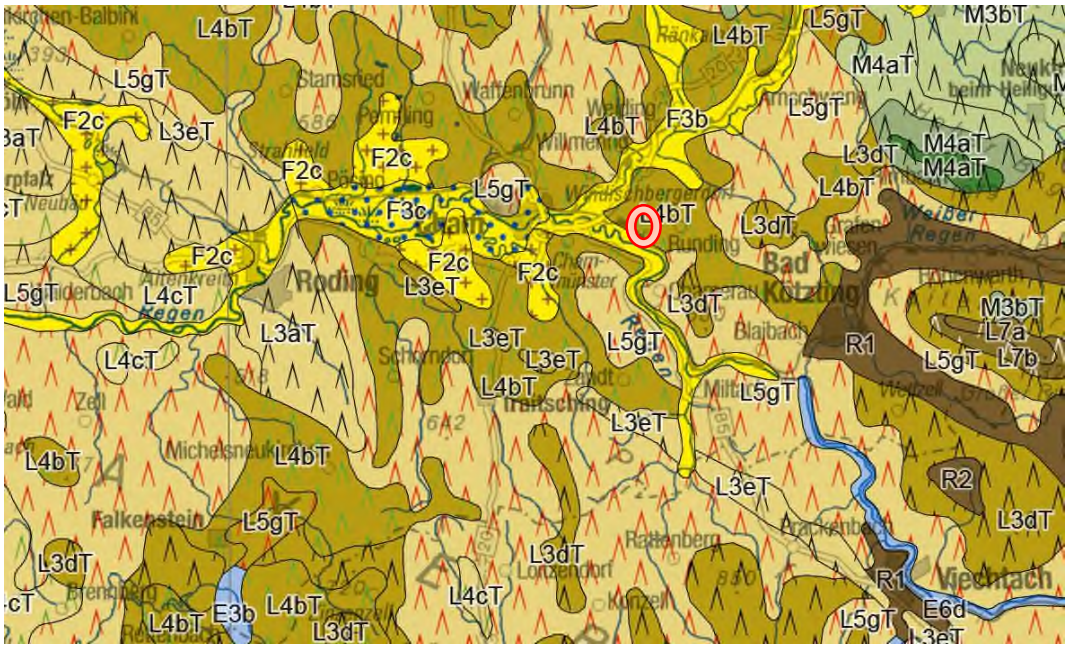


Abb. 10: Ausschnitt aus Karte zur potentielle, natürlichen Vegetation (LfU)

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Acker- oder Grünfläche (Grünland und Getreidefelder) aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf.
Formen der potentiellen natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Gewerbegebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die anstehenden Baumaßnahmen werden die angrenzenden Flächen und Lebensräume durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen. Durch Verdichtung und Bodenumlagerungen werden die Standortfaktoren verändert, optische Reize durch den Baubetrieb können zu Störungen führen. Bei der Durchführung der erforderlichen Erdarbeiten ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Veränderungen durch die Überbauung und der Anlage von dauerhaften Verkehrsflächen werden durch das Vorhaben erzeugt, im täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Durch Grünflächen und Baumpflanzungen werden neue Lebensräume vor allem für Vögel und Kleinlebewesen geschaffen.
Die Versiegelung der Bauflächen wird begrenzt, 20% der Flächen dürfen nicht versiegelt werden und es muss ein Anschluss an die Vegetation gegeben sein.

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

5.9 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum–Einheit „Regensenke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.
Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer” fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.
Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt. Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung im Westen des Planungsgebietes, durch den Aubachweg sowie durch eine oberirdische 20 kV-Leitung im Norden durchschnitten. Der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor.

Ergebnis:

Das geplante Gewerbegebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.
Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 14) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

6. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für den geplanten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langwitz“ entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

6.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Herstellen von Sickeranlagen zur Versickerung von Regenwasser
- Verhinderung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

6.2 Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollen im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

6.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

6.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Terrassierung des Geländes zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

6.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Grüninseln aus heimischen, standortgerechten Gehölzen als gliedernde Baumstruktur
- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

6.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung mit heimischen Laubbäumen II. Ordnung an den Rändern Im Norden und Osten des Gewerbegebiets.
- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

6.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von großkronigen Baumarten II. Ordnung als Schattenspender und zur Staubbindung in den Stellplatzbereichen.

6.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Durchgrünung von privaten Stellflächen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Fassadenbegrünung
- geringmöglichste Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen
- Festlegung von Baumstandorten

7. Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs im Erweiterungsbereich

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	68.545 m²
abzgl. Verkehrsflächen	2.988 m²
abzgl. best. alte Gebäude	831 m²
abzgl. Grünflächen	9.812 m²
Gesamtfläche (Änderungsbereich) des Eingriffs	**54.914 m²**

Vorhandene Biotop und Nutzungstypen (BNT):

- Intensiv bewirtschaftete Äcker (A11) mit 1.679 m² (586/2 TF)
- Intensivgrünland (G11) mit 8.191 m² (151 TF, 589 TF, 986 TF)
- Gebüsche, Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116) mit 706 m² (986 TF)

Es erfolgt eine Kompensation lt. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft und Bay-KompV:

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

- A11 mit 1.679 m² ⇒ 2 Wertpunkte
- G11 mit 8.191 m² ⇒ 3 Wertpunkte
- B116 mit 706 m² ⇒ 7 Wertpunkte

Bestehende Gewerbefläche 43.838 m² ➔ Erhöhung der festgesetzte GRZ = von 0,60 auf 0,80.
➔ 8.768 m² bestehende überwiegend intensiv bewirtschaftete Äcker (A11)

Ermittlung Ausgleich in Wertpunkten:

1.649 m² x 2 WP x 0,8	2.638 WP
8.191 m² x 3 WP x 0,8	19.658 WP
706 m² x 7 WP x 0,8	3.954 WP
8.786 m² x 2 WP x 0,8	14.058 WP
abzgl. Planungsfaktor (festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen) - 20 %:	- 8.062 WP
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:	**32.246 WP**

Außerhalb des Geltungsbereichs wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausgleichsfläche in Höhe von 32.246 WP zur Verfügung gestellt. Die genaue Lage der Ausgleichsfläche wird im Laufe des Bauleitverfahrens mitgeteilt.

7.2. Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Waldränder und Feldgehölze in der Umgebung des Planungsgebietes.

8. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Abschluss des Bauleitverfahrens, im Frühjahr 2026 begonnen werden.

Cham, den 12.11.2025

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de