

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Seite 2 von 2

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Fl.-Nrn. 1118, 1118/1, 1120, 1124, 1126, 1228 (Weg), 1229, 1230, 1230/2 (Weg), 1231, 1232, 1232/1, 1232/2, 1232/3 (Weg), 1232/4, 1234, 1235, 1236 (Tfl.; Straße) und 1262 (Tfl.) der Gemarkung Niederrunding.

Der Vorentwurf der Ortsabrundungssatzung „Göttling“ liegt in der Zeit vom

02. Oktober 2025 bis zum 03. November 2025

im Bürgerbüro des Runder 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, 25.09.2025



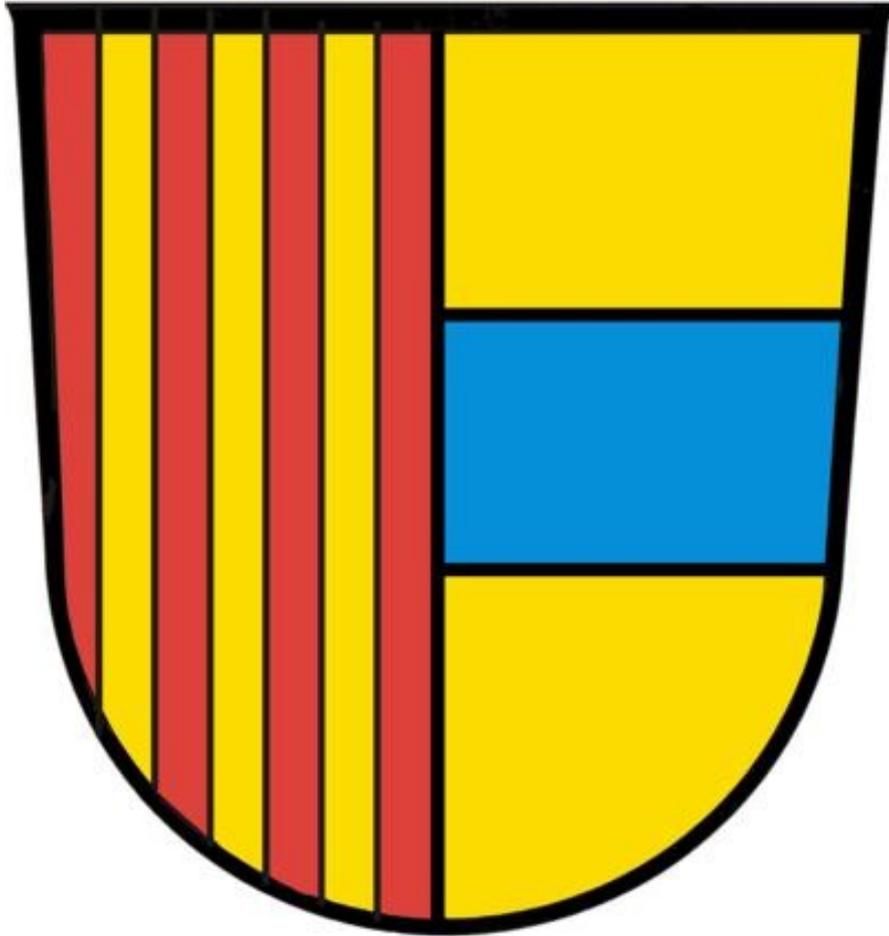
Thomas Raab
Verwaltungsfachwirt



angeheftet am: 25.09.2025

abgenommen am:

Gemeinde Runding



Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Göttling

Vorentwurf: 18.09.2025

Entwurf:

Satzungsfassung vom:

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Göttling“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 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

Ortsabrundungssatzung „Göttling“

(kombinierte Klarstellungs- und 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgende kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:

§ 1

Gegenstand

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

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Fl.-Nrn. 1118, 1118/1, 1120, 1124, 1126, 1228 (Weg), 1229, 1230, 1230/2 (Weg), 1231, 1232, 1232/1, 1232/2, 1232/3 (Weg), 1232/4, 1234, 1235, 1236 (Tfl.; Straße) und 1262 (Tfl.) der Gemarkung Niederrunding mit einer Gesamtfläche von ca. 3,6 ha.

Die Grenzen sind im beiliegenden Lageplan (M 1:1.000) 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.

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).

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden bei den bereits bebauten Flächen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

Die Flurnummer 1120 weist eine mögliche Restbaufläche von ca. 1.400 m² auf, da die Ausgleichsmaßnahme für die restlichen 1.000 m² des insgesamt 3.236 m² großen Grundstücks in der Einzelbaugenehmigung festgesetzt wurde. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 280 m². Als Ausgleich soll bei Bebauung auf der Fl.-Nr. 1120 im Nordosten eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von 50 m und einer Breite von 4,5 m angelegt und auf dem Grundstück ein Obstbaum gepflanzt werden. (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 225 m², der Obstbaum von 60 m² (Gesamt 285 m²).

Für die Flurnummer 1233 weist eine mögliche Baufläche von ca. 800 m² auf, da die auf der restlichen Fläche, des 1.600 m² großen Grundstücks mit Bäumen und Büschen bewachsen ist, die bei einer Bebauung erhalten werden müssen. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ist eine Ausgleichsfläche von 160 m² erforderlich. Als Ausgleich sollen die auf der Fl.-Nr. 1233 vorhandenen Bäume um 2 Obstbäume ergänzt werden (s. Planteil). Die Obstbäume ergeben eine Ausgleichsfläche von 120 m².

Die Flurnummer 1231 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.000 m² auf, da die östliche Grundstücksteilfläche dieses insgesamt 2.823 m² großen Grundstücks bereits bebaut ist bzw. an der westlichen Grenze ein kartiertes Biotop vorhanden ist, das erhalten werden muss. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 200 m². Als Ausgleich sollen auf der Fl.-Nr. 1231 zwei Obstbäume gepflanzt und im östlichen Bereich des bebaubaren Grundstücksteils eine zweireihige Hecke mit einer Breite von 4,5 m und einer Länge von 18 m gepflanzt werden. (s. Planteil). Die Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 81 m², die Obstbäume ergeben eine Ausgleichsfläche von 120 m².

Die Flurnummer 1262 (Teilfläche) weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.650 m² auf, da diese Fläche aus dem Gesamtgrundstück weggemessen und als eigenständiges Flurstück geführt wird. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 330 m². Als Ausgleich sollen auf der Fl.-Nr. 1262 (Tfl.) zwei Obstbäume gepflanzt, sowie an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze 2-reihige Hecken mit einer Länge von insgesamt 50 m und einer Breite von 4,50 m angelegt werden. (s. Planteil). Obstbäume und Hecke ergeben eine Ausgleichsfläche von 345 m².

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 1120:	2-reihige Hecke im Nordwesten: 50 m × 4,5 m	= 225,0 m ²
	1 standortheimischer Obstbaumhochstamm:	= 60,0 m ²
Fl.-Nr. 1233:	2 standortheimische Obstbaumhochstämme: 2x 60 m ²	= 120,0 m ²

Fl.-Nr. 1231:	2 standortheimische Obstbaumhochstämme: 2x 60 m ²	= 120,0 m ²
	2-reihige Hecke im Osten: 18 m x 4,5 m	= 81,0 m ²
Fl.-Nr. 1262:	2 standortheimischer Obstbaumhochstämme: 2x 60 m ²	= 120,0 m ²
	2-reihige Hecke: 50 m x 4,5 m	= 225,0 m ²
Gesamtausgleichsfläche:		951,0 m²

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

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres umgesetzt werden, sobald eine Bebauung einer der o.g. Flächen abgeschlossen ist.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Ortsabrundungssatzung tritt gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Runding,

Franz Kopp
Erster Bürgermeister



Begründung zur Ortsabrundungssatzung „Göttling“

Bedarf:

Die Eigentümer der Fl.-Nr. 1262 Gemarkung Niederrunding sind mit dem Bauwunsch Ihrer Tochter (auf einer Teilfläche) an uns herangetreten. Der Bauausschuss der Gemeinde Runding hat dem beabsichtigten Neubau auf dieser Teilfläche die Zustimmung erteilt.

Durch die Satzung sollen der Zustimmung des Bauausschusses die Schaffung von Baurecht folgen und der Ortsteil Göttling baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Göttling festgelegt werden. 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 mit Ausnahme der Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1262 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.

Kaum zur Verfügung stehende Bugrundstücke gekoppelt mit sehr hohen Grundstückspreisen verstärken den Druck auf die dörflichen Außenbereichsflächen. Die Bauwilligen schaffen durch den beabsichtigten Neubau auf der Fl.-Nr. 1262 (Tfl.) Gemarkung Niederrunding einen generationenübergreifenden Familienverbund in fußläufiger Nähe auf dem Land. Das Grundstück kann problemlos an die komplette Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Die Verkehrsanbindung ist gegeben. Durch die sensible Erweiterung der Bau- und Wohnstruktur mit einer Einzelparzelle und die festgesetzten Ausgleichs-/Eingrünungsmaßnahmen wird nachhaltig mit der Natur umgegangen. Die Erweiterung an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht auch sinnvoll um den Wegzug junger Leute aus ihrer Heimat zu verhindern und trägt zur positiven Weiterentwicklung des ländlichen Raums bei.

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 Trennsystem. Die Installation eines Drosselschachts für das anfallende Oberflächenwasser mit einem Mindestrückhaltevolumen von 4 m³ und einem Ablauf von 1,5l/Sekunde für Oberflächenwasser ist obligatorisch. Der Einbau soll z. B. bei Starkregenereignissen zur Entlastung der öffentlichen Kanäle und Gräben beitragen. Der Ortsteil Göttling ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Die im Lageplan dargestellte Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 1262 (Tfl.) darf nur an dem im Planteil dargestellten Bereich erfolgen (bestehende Feldzufahrt) und eine Breite von max. 6 Metern nicht überschreiten. Die bereits auf dem Grundstück bzw. im Zufahrtsbereich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1236 stehenden Bäume/Büsche sind grundsätzlich zu erhalten. Falls eine Fällung unvermeidbar ist, muss für jeden im Zuge der Baumaßnahme gefällten Baum/Busch eine entsprechende – gleichwertige – Neupflanzung als Ersatz erfolgen. Dieser Ersatz kann nicht als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden.

Die Zufahrt – auch der Teil, der auf dem öffentlichen Grundstück Fl.-Nr. 1236 liegt – ist vom Bauherren auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten.
Der befestigte Teil der Zufahrt ist so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser versickert werden kann (z. B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, ...).

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

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.

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).

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden bei den bereits bebauten Flächen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP):

Das Planungsgebiet wurde bisher z. T. als Gartenfläche und z.T. für die Landwirtschaft genutzt. Bestehende Bäume und Hecken werden soweit möglich erhalten. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden diese sogar um Obstbäume ergänzt, was eine weitere Lebensraumfunktion für Flora und Fauna darstellt. Bestehende zu erhaltende Gehölzstrukturen bieten einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse, zudem werden die Ausgleichsmaßnahmen in Form von 2-reihigen Hecken den Lebensraum weiter vergrößern. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden.

Da im Planungsgebiet keine Biotope beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.

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 Trennsystem. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist möglich und wünschenswert, wobei die einschlägigen Vorschriften zu beachten sind (TRENGW, DWA A 138).

In Ortsteil Göttling ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Biotopflächen müssen von Eingriffen verschont werden.

Hinweise zur Ortsabrundungssatzung „Göttling“

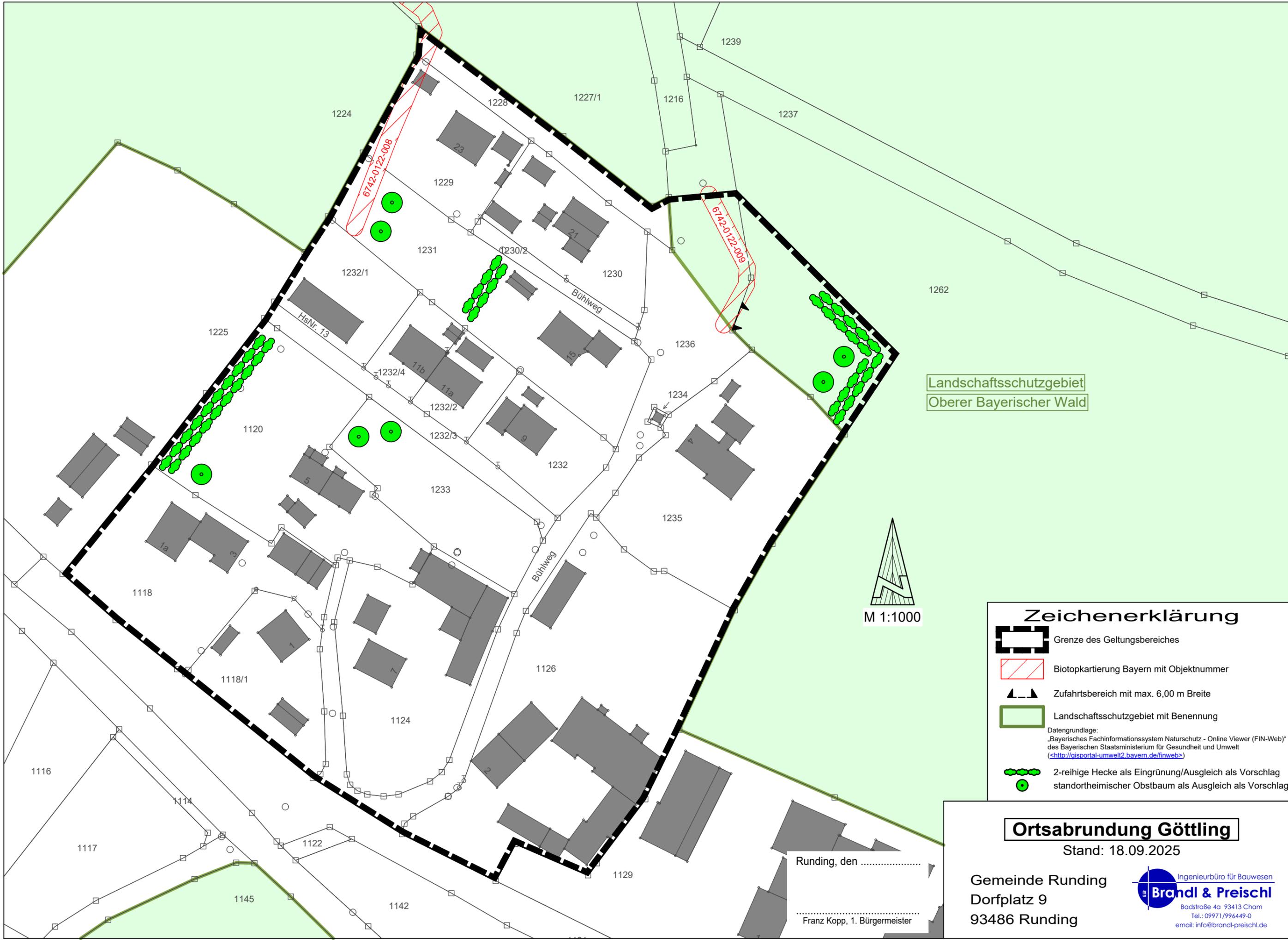
1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Es ist im Planungsgebiet mit Schichten- und Hangwasser 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 werden zeitweise Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, ausgehen. Diese sind zu dulden.

Gemeinde Runding,



Franz Kopp
Erster Bürgermeister



Landschaftsschutzgebiet
Oberer Bayerischer Wald



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Biotopkartierung Bayern mit Objekt Nummer
-  Zufahrtbereich mit max. 6,00 m Breite
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung

Datengrundlage:
„Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online Viewer (FIN-Web)“
des Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Umwelt
(<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>)

-  2-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich als Vorschlag
standortheimischer Obstbaum als Ausgleich als Vorschlag

Ortsabrundung Götting

Stand: 18.09.2025

Gemeinde Runding
Dorfplatz 9
93486 Runding



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

Runding, den

Franz Kopp, 1. Bürgermeister