

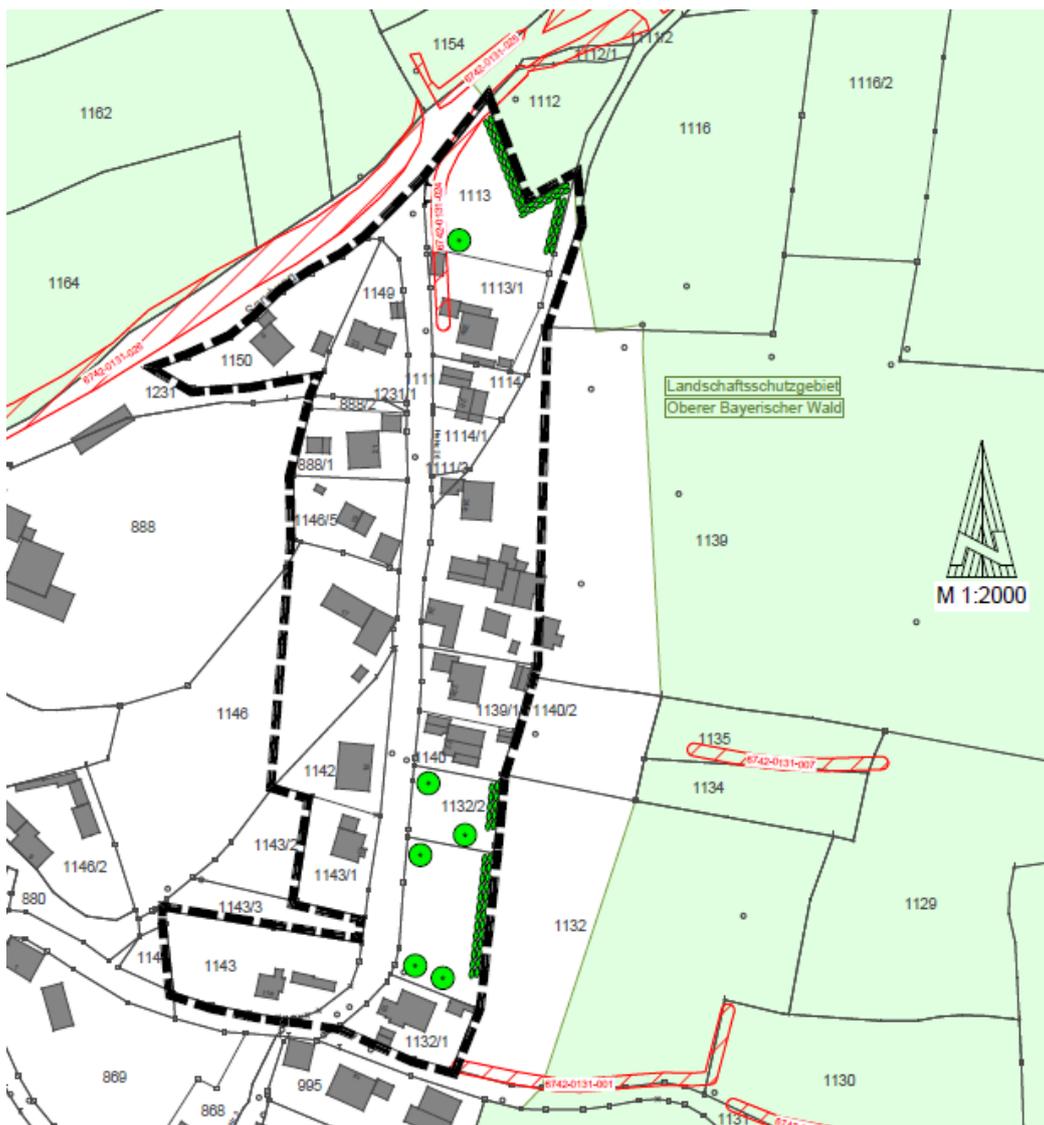
# AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Seite 1 von 2

## Beschluss über die Durchführung eines Ortsabrundungsverfahrens und

## öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Lufling

Der Gemeinderat der Gemeinde Runding hat am 18.09.2025 in öffentlicher Sitzung den die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Lufling beschlossen und den Vorentwurf der Ortsabrundungssatzung „Lufling-Nordost“ gebilligt. Außerdem wurde beschlossen, den Vorentwurf nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. Der Geltungsbereich beträgt ca. 3,1 ha und ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



# AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Seite 2 von 2

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Fl.-Nrn. 1111 (Straße), 1113, 1113/1, 1114, 1139 (Tfl.), 1139/1, 1140, 1132/2, 1132 (Tfl.), 1132/1, 1143, 1143/1, 1142, 1146 (Tfl.), 1146/5, 888/1, 888/2, 1231/1, 1149, 1150 der Gemarkung Runding.

Der Vorentwurf der Ortsabrundungssatzung „Lufling-Nordost“ liegt in der Zeit vom

**09. Oktober 2025 bis zum 10. November 2025**

im Bürgerbüro des Runding 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, 01.10.2025



Thomas Raab  
Verwaltungsfachwirt



angeheftet am: 01.10.2025

abgenommen am:



## Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Luflying-Nordost“ 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 „Lufling-Nordost“**

## **(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 „Lufling-Nordost“ der Gemeinde Runding werden festgelegt.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Fl.-Nrn. 1111 (Straße), 1113, 1113/1, 1114, 1139 (Tfl.), 1139/1, 1140, 1132/2, 1132 (Tfl.), 1132/1, 1143, 1143/1, 1142, 1146 (Tfl.), 1146/5, 888/1, 888/2, 1231/1, 1149, 1150 der Gemarkung Runding mit einer Gesamtfläche von ca. 3,1 ha. Die Grenzen sind im beiliegenden Lageplan (M 1:2.000) 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 1113 weist eine Grundstücksgröße von rd. 2.000 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 400 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll bei Bebauung auf der Fl.-Nr. 1113 an der östlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von 80 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 360 m<sup>2</sup>, der Obstbaum von 60 m<sup>2</sup> (Gesamt 420 m<sup>2</sup>).

Für die Flurnummer 1132/2 weist eine Grundstücksgröße von ca. 940 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ist eine Ausgleichsfläche von 188 m<sup>2</sup> erforderlich. Als Ausgleich sollen die auf der Fl.-Nr. 1132/2 an der östlichen Grundstücksgrenze eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit einer Länge von 20 m angelegt und 2 Obstbäume gepflanzt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 90 m<sup>2</sup>, die Obstbäume von 120 m<sup>2</sup> (Gesamt 210 m<sup>2</sup>).

Die Flurnummer 1132 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> auf, da die restliche Fläche außerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 380 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich sollen auf der Fl.-Nr. 1132 drei Obstbäume gepflanzt und an der östlichen Grenze des Gültigkeitsbereichs der Satzung eine 2-reihige Hecke mit einer Breite von 4,5 m und einer Länge von 50 m gepflanzt werden. (s. Planteil). Die Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 225 m<sup>2</sup>, die Obstbäume ergeben eine Ausgleichsfläche von 180 m<sup>2</sup> (Gesamt 405 m<sup>2</sup>).

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 1113: 2-reihige Hecke im Nordosten: 80 m × 4,5 m	=	360,0 m <sup>2</sup>
1 standortheimischer Obstbaumhochstamm:	=	60,0 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1132/2: 2-reihige Hecke im Osten: 20 m × 4,5 m	=	90,0 m <sup>2</sup>
2 standortheimische Obstbaumhochstämme: 2x 60 m <sup>2</sup>	=	120,0 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1132: 3 standortheimische Obstbaumhochstämme: 3x 60 m <sup>2</sup>	=	180,0 m <sup>2</sup>
2-reihige Hecke im Osten: 50 m x 4,5 m	=	225,0 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtausgleichsfläche:** **1.035,0 m<sup>2</sup>**

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 „Lufling-Nordost“**

### **Bedarf:**

Die Eigentümer der Fl.-Nr. 1113 Gemarkung Runding sind mit Ihrem Bauwunsch an die Gemeinde Runding herangetreten. Der Bauausschuss hat dem beabsichtigten Neubau auf dieser Fläche die Zustimmung erteilt.

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

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Lufling-Nordost 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 nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet (MD) dargestellt, kleinere Teilflächen sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Kaum zur Verfügung stehende Baugrundstücke gekoppelt mit sehr hohen Grundstückspreisen verstärken den Druck auf die dörflichen Außenbereichsflächen. 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 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 m<sup>3</sup> 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 Lufling ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Die im Lageplan dargestellte Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 1113 darf nur an dem im Planteil dargestellten Bereich erfolgen und eine Breite von max. 6 Metern nicht überschreiten. Die bereits auf dem Grundstück stehenden Bäume/Büsche sind grundsätzlich zu erhalten. Die unvermeidbare Fällung der Bäume und Büsche im Einfahrtsbereich, muss durch eine entsprechende – gleichwertige – Neupflanzung als Ersatz erfolgen. Dieser Ersatz kann nicht als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden.

Der befestigte Teil der Zufahrt ist so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser versickert werden kann (z. B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, 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 Lufing 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 „Lufling-Nordost“

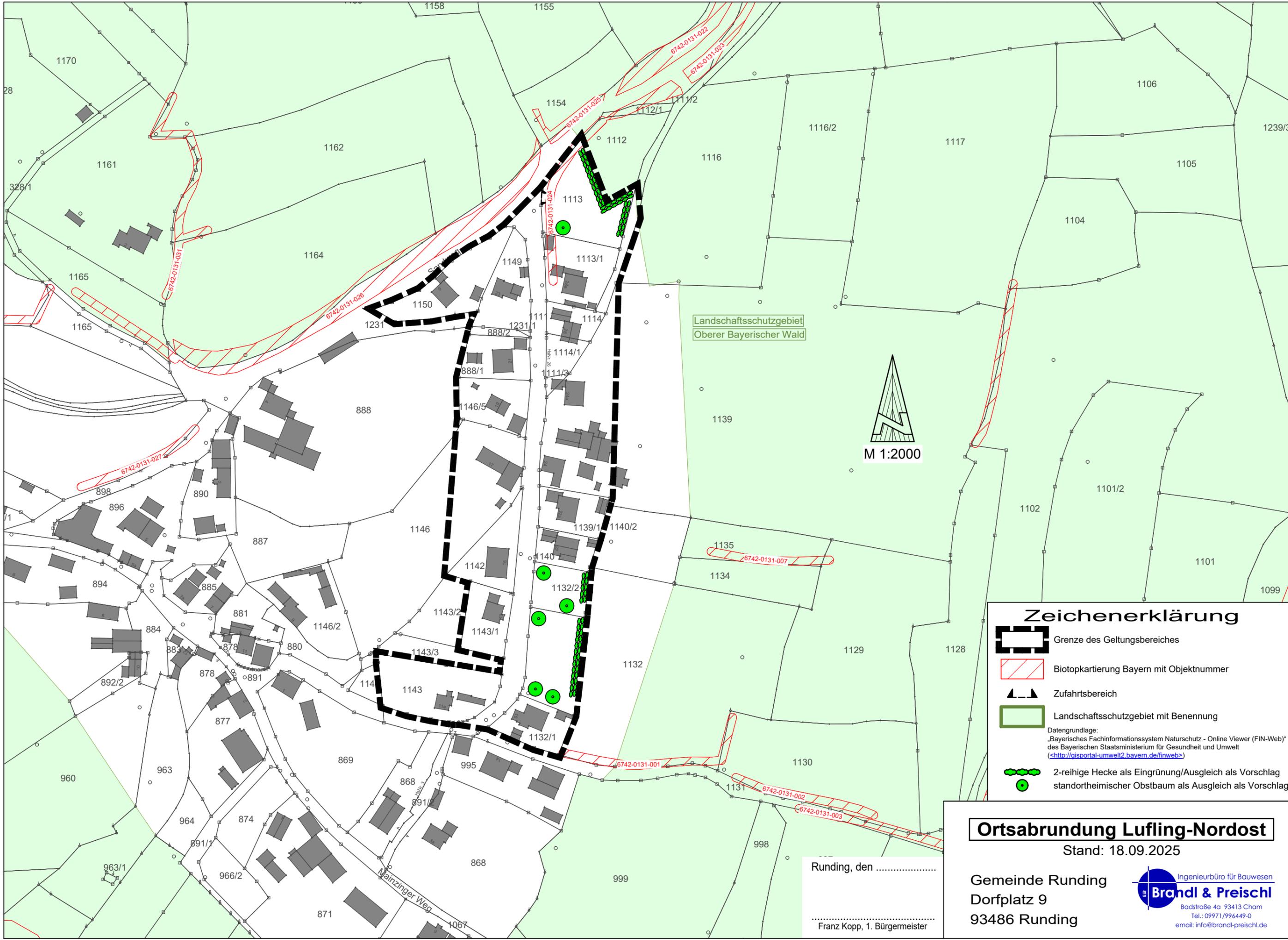
1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
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 (TRENKW, 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



### Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
  -  Biotopkartierung Bayern mit Objektnummer
  -  Zufahrtsbereich
  -  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 Lufing-Nordost

Stand: 18.09.2025

Gemeinde Runding  
Dorfplatz 9  
93486 Runding

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

Runding, den .....

.....  
Franz Kopp, 1. Bürgermeister