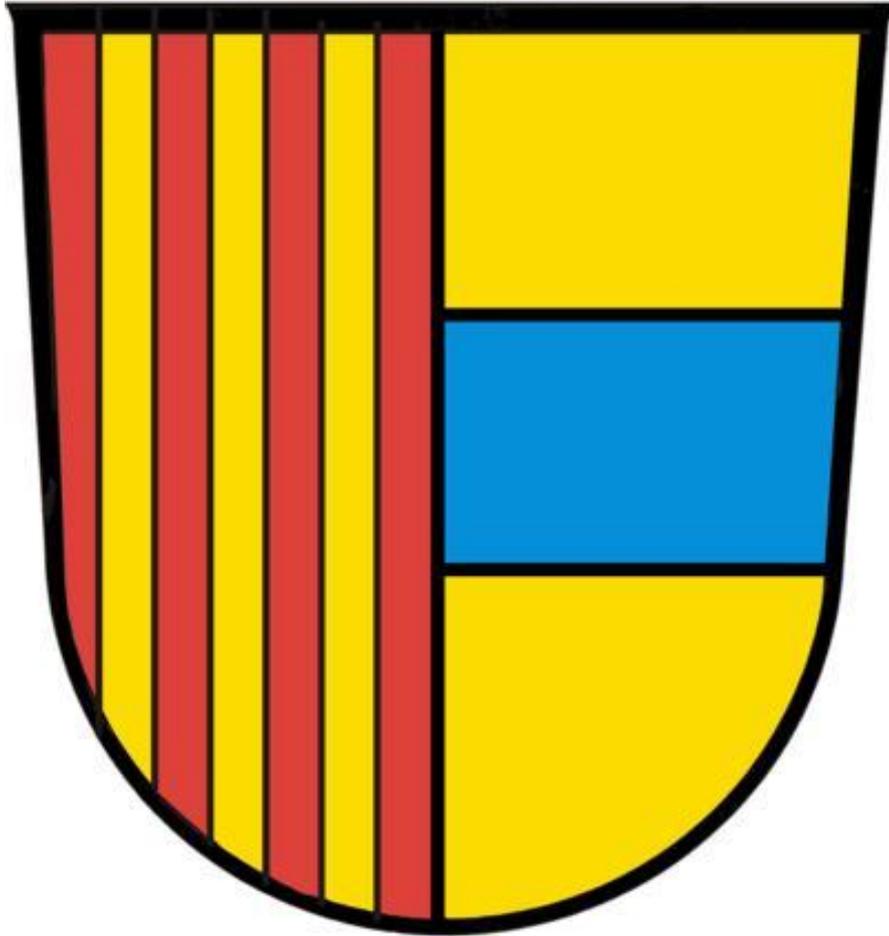


# Gemeinde Runding



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

Vorentwurf: 22.02.2024

Entwurf: 11.11.2024

Satzungsfassung vom:

## Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 22.02.2024 die Aufstellung der 1. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Runding „Schmidacker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 22.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2024 mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 22.02.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 04.04.2024 bis 03.05.2024 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 28.03.2024 hingewiesen.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 11.11.2024 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 11.11.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am ..... hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Runding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... beschlossen.

Gemeinde Runding, den .....



Franz Kopp, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Runding, den .....



Franz Kopp, Erster Bürgermeister

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

Gemeinde Runding, den .....



Franz Kopp, Erster Bürgermeister

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

Die Gemeinde Runding erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Absatz 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende Einbeziehungssatzung:

## **§ 1 Gegenstand**

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

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 125 Gemarkung Runding von ca. 1.060 m<sup>2</sup> und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 125/4 Gemarkung Runding von ca. 2.110 m<sup>2</sup>. Ca. 850 m<sup>2</sup> der Teilfläche der Fl.-Nr. 125/4 sind bebaubar bzw. als Zufahrt nutzbar. Die Grenzen sind im beiliegenden Lageplan (M 1:1.000) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit / Festsetzungen**

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

Außerdem werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 8,70 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern:

Auffüllungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,00 m betragen, Abgrabungen dürfen max. 2,50 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis

mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Stützmauern 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).

#### **§ 4**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen**

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

Die bereits vorhandenen Büsche, Bäume und Hecken auf Teilflächen der Grundstücks Fl.-Nr. 125 Gemarkung Runding sind als Ausgleichsmaßnahme im Zuge der Baugenehmigung für das Wohnhaus in Runding, Eybergstr. 19 festgesetzt und gepflanzt worden (s. Planteil). Sie sollen erhalten bleiben.

Der Umgriff des Geltungsbereichs der Satzung wurde nur so weit gefasst, dass 1.060 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 125 Gemarkung Runding für die Bebauung auf derselben Flurnummer im Geltungsbereich festgesetzt werden.

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

Die betroffene Teilfläche der Fl.-Nr. 125/4 weist eine mögliche Baufläche von ca. 850 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,35 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 297,5 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der betroffenen Teilfläche der Fl.-Nr. 125/4 im Westen eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu der angrenzenden Fläche mit einer Länge von insgesamt 22 m und einer Breite von 4,5 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 99 m<sup>2</sup>. Außerdem sind im Osten 4 standortheimische Obstbäume zu pflanzen. Die Obstbäume ergeben eine Ausgleichsfläche von 240 m<sup>2</sup>. Die Gesamtausgleichsfläche beträgt 339 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dürfen nur standortheimische Laubgehölze verwendet werden, Zier- und Nadelgehölze sind nicht zulässig. Sie hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu erfolgen.

Der Ausgleich ist dauerhaft zu erhalten, d.h. bei einem Ausfall ist in der darauffolgenden Pflanzperiode Ersatz zu pflanzen.

Mit dem Bauantrag ist ein Eingrünungsplan vorzulegen, der mindestens den vorstehenden Festsetzungen entspricht.

## § 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 „Schmidacker“**

### **Bedarf:**

Die Eigentümer der Fl.-Nr. 125/4 Gemarkung Runding sind mit einem Bauwunsch auf dem damals noch elterlichen Grundstück an uns herangetreten. Der Bauausschuss der Gemeinde Runding hat dem beabsichtigten Neubau auf der Teilfläche die Zustimmung erteilt.

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

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

Kaum zur Verfügung stehende Bugrundstücke gekoppelt mit sehr hohen Grundstückspreisen verstärken den Druck auf die dörflichen Außenbereichsflächen. Die Bauwilligen schaffen durch den Neubau auf der Flur-Nr. 125/4 Gemarkung Runding einen generationenübergreifenden Familienverbund (Eltern Fl.-Nr. 125 und Schwester Fl.-Nr. 125/1) in fußläufiger Nähe. 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 Mischsystem. 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. Die Eybergstraße ist an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Die im Lageplan dargestellte Zufahrt darf eine Breite von 6 Metern nicht überschreiten. Die bereits auf dem Grundstück stehenden Bäume/Büsche sind grundsätzlich zu erhalten. Falls eine Fällung unvermeidbar ist, muss für jeden im Zuge der Baumaßnahme gefälltten Baum/Busch 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, ...).

### **Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP):**

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

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

### **Hinweise zur Ortsabrundungssatzung „Schmidacker“**

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.  
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.  
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
4. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.

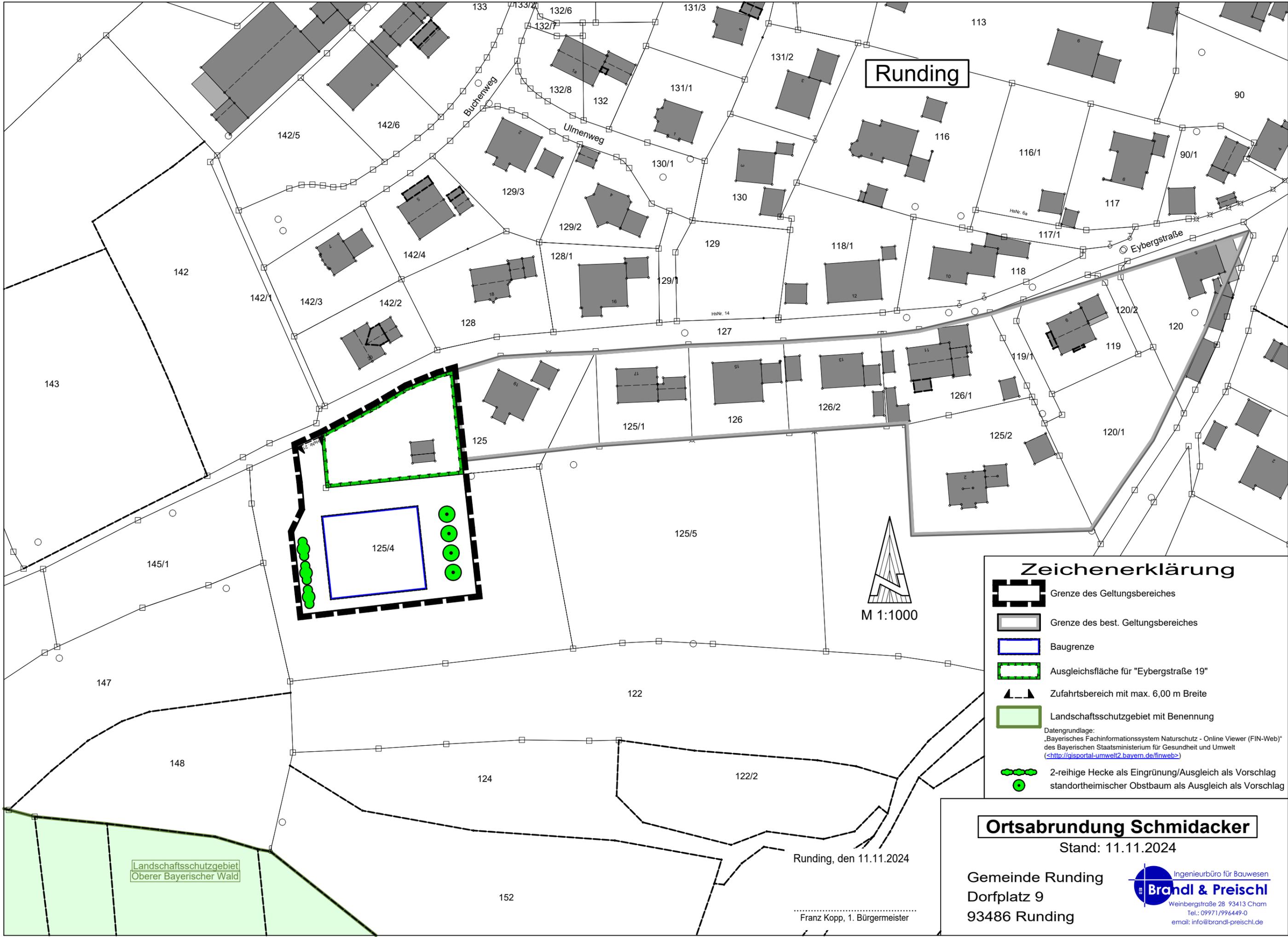
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Runding wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.

5. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/> Es wird auch im Hinblick aufzunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, ...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
6. Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind vorrangig die Möglichkeiten zur Versickerung zu prüfen. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Die einschlägigen Vorschriften bzgl. der Versickerung sind zu beachten (TRENGW, DWA A 138).
7. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, ausgehen. Diese sind zu dulden.

Gemeinde Runding, .....

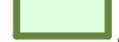
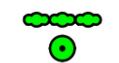


Franz Kopp  
Erster Bürgermeister



Runding

**Zeichenerklärung**

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grenze des best. Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Ausgleichsfläche für "Eybergstraße 19"
-  Zufahrtbereich mit max. 6,00 m Breite
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
-  2-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich als Vorschlag  
standortheimischer Obstbaum als Ausgleich als Vorschlag

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



**Ortsabrundung Schmidacker**

Stand: 11.11.2024

Gemeinde Runding  
Dorfplatz 9  
93486 Runding

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandl & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 09971/996449-0  
email: info@brandl-preischl.de

Runding, den 11.11.2024

Franz Kopp, 1. Bürgermeister

Landschaftsschutzgebiet  
Oberer Bayerischer Wald