

# Gemeinde Runding



## **Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB in Runding – Wohlwiesen**

Vorentwurf: 25.08.2022

Entwurf: 27.10.2022

Satzungsfassung vom: 26.01.2023

## Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Wohlwiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 25.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2022 mit einer Frist von einem Monat beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 25.08.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.09.2022 bis 14.10.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 29.08.2022 hingewiesen.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 27.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2022 mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 27.10.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 05.01.2023 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 19.11.2022 hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Runding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.01.2023 die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2023 beschlossen.

Gemeinde Runding, den 27.01.2023



Franz Kopp, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt  
Gemeinde Runding, den 27.01.2023



Franz Kopp, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss wurde am 30.01.2023 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.  
Gemeinde Runding, den 30.01.2023



Franz Kopp, Erster Bürgermeister



## **Satzung zum Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Wohlwiesen“**

Die Gemeinde Runding erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S.374) geändert worden ist, folgende Außenbereichssatzung:

### **§ 1**

#### **Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich**

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die sich auf kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe erstrecken.

### **§ 2**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

### **§ 3**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 27.10.2022 (M 1:1.000) maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

### **§ 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).

Die Flurnummer 523 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 300 m<sup>2</sup>. Als

Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 523 im Süden und Westen eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von 70m und einer Breite von 4,5 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 315 m<sup>2</sup>.

Die Flurnummer 523/1 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 220 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 523/1 im Norden eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von 50m und einer Breite von 4,5 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 225 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

|                                |                                     |              |   |                          |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------|---|--------------------------|
| Fl.-Nr. 523:                   | 2-reihige Hecke im Westen u. Süden: | 70 m × 4,5 m | = | 315 m <sup>2</sup>       |
| Fl.-Nr. 523/1:                 | 2-reihige Hecke im Norden:          | 50 m × 4,5 m | = | 225 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtausgleichsfläche:</b> |                                     |              |   | <b>540 m<sup>2</sup></b> |

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.

#### § 5 In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Runding, 27.01.2023



Franz Kopp  
Erster Bürgermeister



## **Begründung zur Außenbereichssatzung „Wohlwiesen“:**

### **Anlass und Auftrag:**

Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung für den Bereich „Wohlwiesen“ sind aktuelle Bauwünsche im Bereich der vorhandenen Splitterbebauung. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Runding ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt, sowie eine weitere Zersiedelung verhindert werden. Vorhandene Baulücken zwischen den Anwesen können beim Erlass der Satzung geschlossen werden.

### **Rechtliche Voraussetzungen**

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

### **Planungsinhalt**

Im Bereich der Außenbereichssatzung sind bereits folgende Gebäude vorhanden:

Die Grundstücke Fl. Nrn. 523 (TF) mit dem Gebäude „Wohlwiesen 1“, 569/4 mit dem Gebäude „Wohlwiesenweg 4“, 23 (TF) Ortsstraße, 22 (TF) mit den Gebäuden „Raindorfer Str. 1 und 3“, 19/34 (TF) Ortsstraße, 569(TF) mit den Gebäuden „Wohlwiesenweg 2a“ alle Gemarkung Runding. Hinzu kommt die FlNr. 523/1. Das Gebiet der Außenbereichssatzung weist eine Gesamtfläche von rd. 1,54 ha auf.

Die bestehende Splittersiedlung weist insofern Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und Baulücken mit Wohngebäuden und kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben bebaut werden.

Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Sie orientiert sich an der bestehenden Geländestruktur, der vorhandenen Bebauung und dem Bereich „Wohlwiesen“ zuzuordnenden Verkehrswegen.

Die vorgesehene Bebauung der bestehenden Baulücken ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Satzungsgebiet liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sog. FFH-Flächen).

Im Bauantragsverfahren ist durch den Bauherrn ein Eingrünungsplan vorzulegen, der mit den Festsetzungen der Satzung übereinstimmt.

### **Erschließung:**

Der Satzungsgebiet ist durch die vorhandene Gemeindestraße erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Leitungsnetz. Das Abwasser wird über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Runding zugeleitet.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

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

Die Flurnummer 523 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 300 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 523 im Süden und Westen eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von 70m und einer Breite von 4,5 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 315 m<sup>2</sup>.

Die Flurnummer 523/1 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 220 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 523/1 im Norden eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von 50 m und einer Breite von 4,5 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 225 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

|                                |                                     |              |   |                          |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------|---|--------------------------|
| Fl.-Nr. 523:                   | 2-reihige Hecke im Westen u. Süden: | 70 m × 4,5 m | = | 315 m <sup>2</sup>       |
| Fl.-Nr. 523/1:                 | 2-reihige Hecke im Norden:          | 50 m × 4,5 m | = | 225 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtausgleichsfläche:</b> |                                     |              |   | <b>540 m<sup>2</sup></b> |

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.

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

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das größtenteils Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotopstrukturen 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, NWFreiV).

In der Ortschaft Wohlwiesen sind gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und 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 und Empfehlungen:

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.  
Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten.  
Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet, wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.  
Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z. B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Baugrunduntersuchungen, die sich auf das Grundwasser auswirken können sind wasserrechtlich anzeigepflichtig (vgl. Art. 30 BayWG). Die Anzeige hat einen Monat vorher beim Landratsamt Cham zu erfolgen.

Die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Für notwendige Bauwasserhaltungen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig vorher beim Landratsamt Cham einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z.B. Bauwasserhaltung, Umleitung des Grundwassers durch Einbringen des Baukörpers in das Grundwasser).

2. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Cham sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.  
Zur Vermeidung von Bauverzögerungen o.ä. wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.
3. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
4. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung 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.

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/>

Der Bauherr/Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Zur Niederschlagswasserentsorgung 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

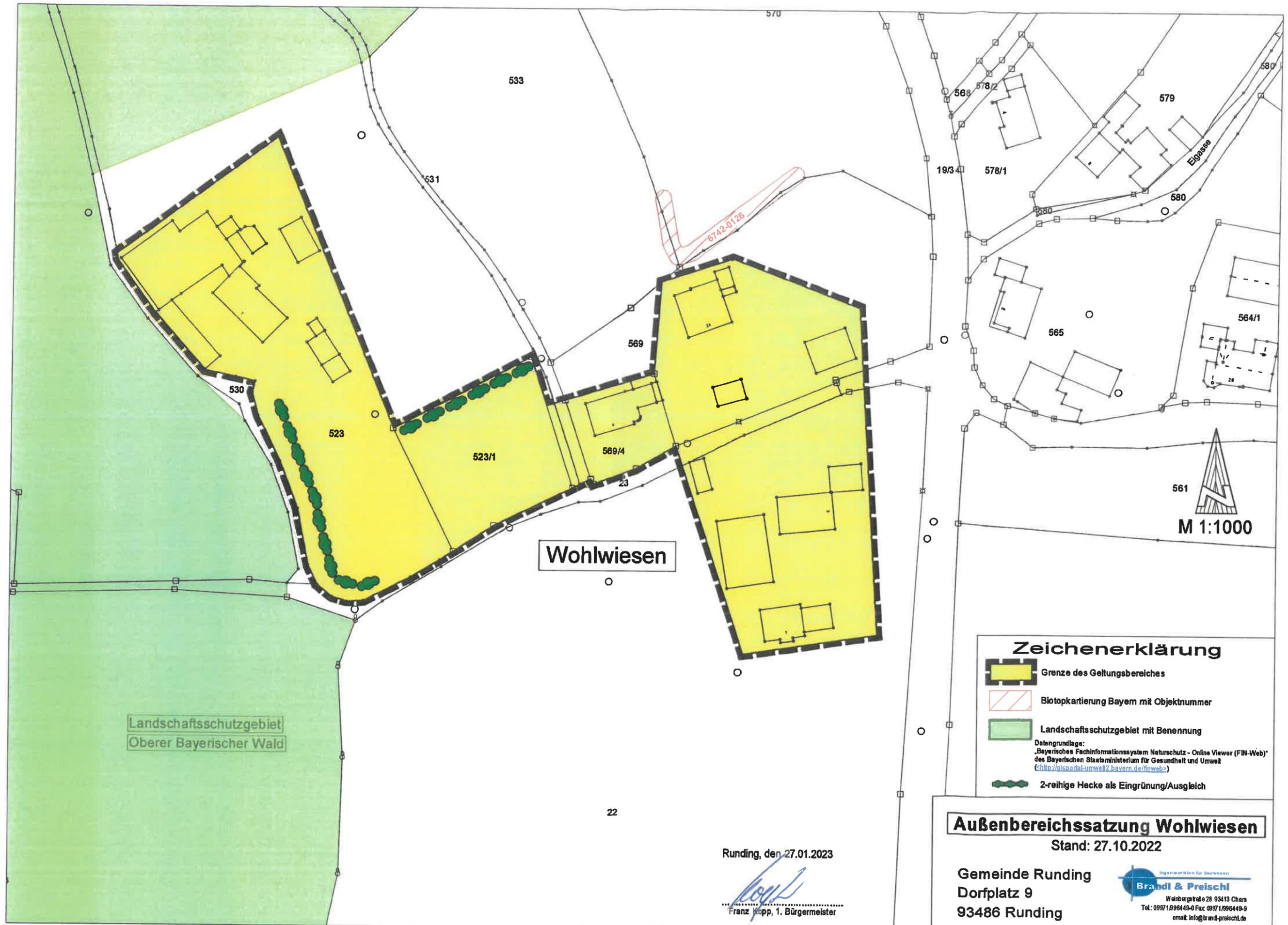
durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Die einschlägigen Vorschriften bzgl. der Versickerung sind zu beachten (TRENGW, DWA A 138, NWFreiV).

5. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Die Anwohner müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
  - Staubimmissionen beim Mähdreschen, bei der Heuernte, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
  - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr – in der Erntezeit auch am Wochenende und nachts.

Gemeinde Runding, 27.01.2023

  
Franz Kopp  
Erster Bürgermeister

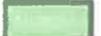




Wohlwiesen

Landschaftsschutzgebiet  
Oberer Bayerischer Wald

**Zeichenerklärung**

-  Grenze des Geltungsbereiches
  -  Biotopkartierung Bayern mit Objekt Nummer
  -  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
  -  2-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich
- Datengrundlage:  
„Bayrisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online Viewer (FIN-Web)“  
des Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Umwelt  
(<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>)

**Außenbereichssatzung Wohlwiesen**

Stand: 27.10.2022

Gemeinde Runding  
Dorfplatz 9  
93486 Runding

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandl & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 09971896449-0 Fax: 09971896449-9  
email: info@brand-preischl.de

Runding, den 27.01.2023

  
.....  
Franz Kopp, 1. Bürgermeister