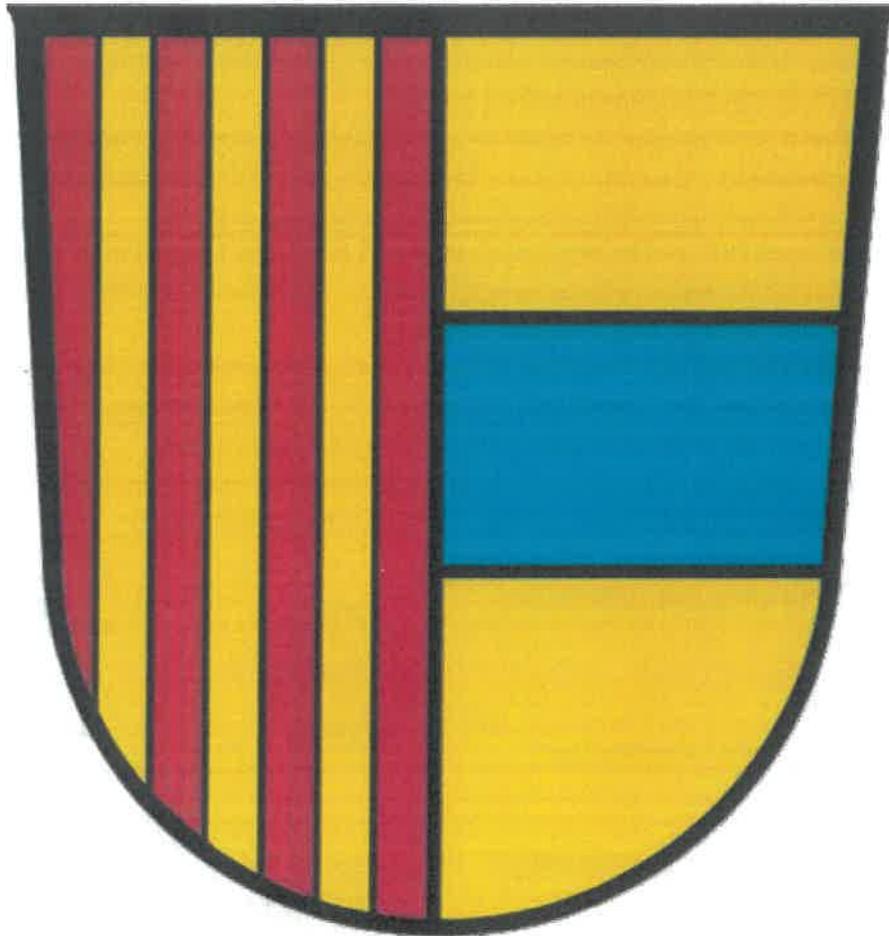


Gemeinde Runding



Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Niederrunding-Ost“

Vorentwurf: 14.09.2023

Entwurf: 16.05.2024

Satzungsfassung vom: 18.07.2024

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 14.09.2023 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Niederrunding-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 14.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2024 mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 14.09.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis 30.04.2024 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 21.03.2024 hingewiesen.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 16.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2024 mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 16.05.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2024 bis 12.07.2024 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 06.06.2024 hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Runding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2024 die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.07.2024 beschlossen.

Gemeinde Runding, den 19.07.2024

Franz Kopp, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt
Gemeinde Runding, den 19.07.2024

Franz Kopp, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss wurde am 19.07.2024 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Runding, den 19.07.2024

Franz Kopp, Erster Bürgermeister



Ortsabrundungssatzung „Niederrunding-Ost“

(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 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 die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Niederrunding-Ost“ der Gemeinde Runding werden festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 25 (Tfl.) und FINr. 165 (Tfl.) der Gemarkung Niederrunding mit einer Gesamtfläche von ca. 2.900 m².

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 165 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.300 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,30 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 390 m². Als Ausgleich sollen auf der Fl.-Nr. 165 im Süden vier Obstbäume und im Osten eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen angelegt werden (s. Planteil).

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 165:	2-reihige Hecke im Osten:	40 m × 4,50 m	=	180 m ²
Fl.-Nr. 165:	4 standortheimische Obstbäume:	4 × 60 m ² /St.	=	240 m ²
Gesamtausgleichsfläche:				420 m²

Die bereits auf dem Grundstück stehenden Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Falls eine Fällung unvermeidbar ist, muss für jeden im Zuge der Baumaßnahme gefällten Baum eine entsprechende – gleichwertige – Neupflanzung als Ersatz erfolgen. Dieser Ersatz kann nicht als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden.

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.

§ 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, 19.07.2024



Franz Kopp
Erster Bürgermeister



Begründung zur Ortsabrundungssatzung „Niederrunding-Ost“

Bedarf:

Im Ortsteil „Niederrunding“ ist ein Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und der Ortsteil „Niederrunding“ baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Niederrunding 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.

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. Niederrunding ist an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe angeschlossen.

Die Zufahrt zur FINr. 165 beginnt ca. 20 m nach dem westlichen Grenzpunkt und darf eine Breite von 6 Metern nicht überschreiten. Bei den dafür zu fällenden Bäumen handelt es sich um Birken und Ahornbäume mittleren Alters, die weder Höhlen- noch Spaltenquartiere enthalten. Bei der Baumfällung - wie übrigens bei allen Baumaßnahmen - ist darauf zu achten, dass die danebenstehenden bzw. angrenzenden Bäume nicht beschädigt 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 un bebauter 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 als Lagerfläche bzw. Pferdekoppel genutzt, bestehende Bäume 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).

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.

Klarstellung:

Das laut Gewässerkartierung im GIS und im BayernAtlas als durch den Geltungsbereich verlaufende Gewässer III. Ordnung existiert nicht.

Hinweise zur Ortsabrundungssatzung „Niederrunding-Ost“

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 auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.

Der Geltungsbereich liegt im wassersensiblen Bereich. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen die Risiken durch Starkregen und wild abfließendem Wasser berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

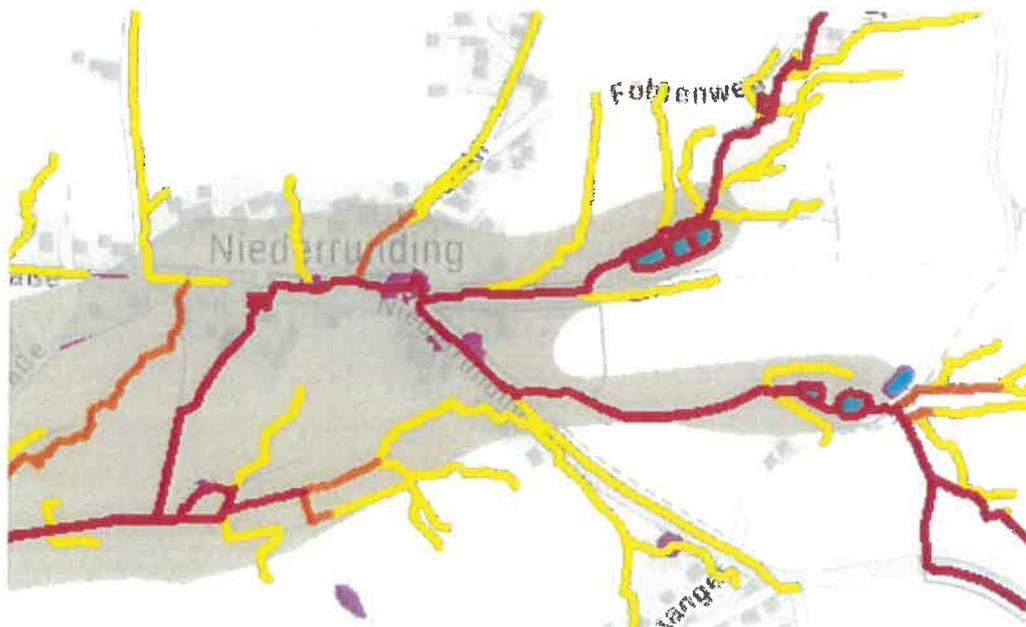
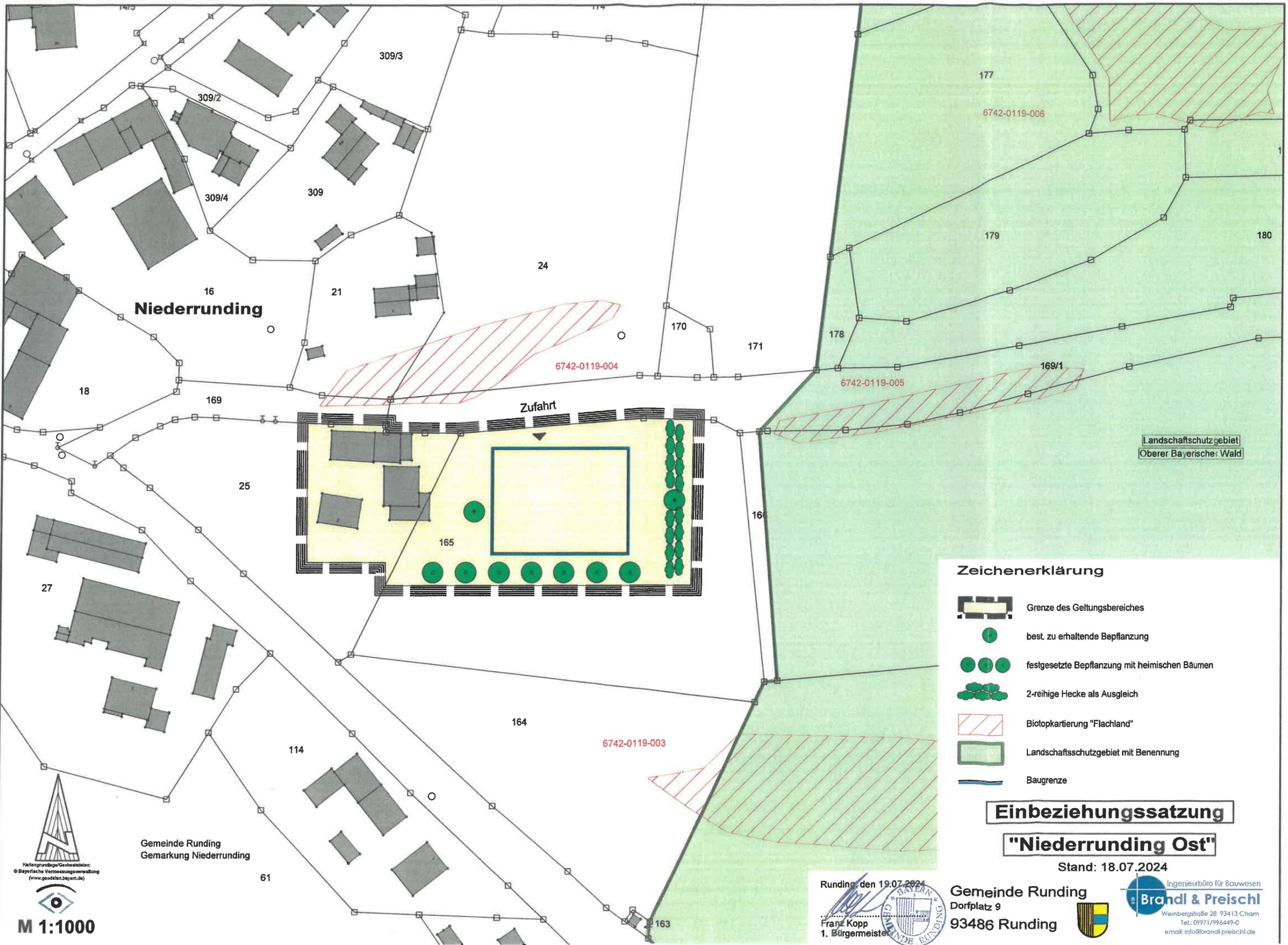


Abb.: wassersensibler Bereich (rosa), potentielle Fließwege bei Starkregen (gelb - mäßiger Abfluss, orange - erhöhter Abfluss, rot - starker Abfluss)

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 zeitweise Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, ausgehen. Diese sind zu dulden

Runding, den 19.07.2024
Gemeinde Runding


Franz Kopp
Erster Bürgermeister



Niederrunding

Zufahrt

Landschutzgebiet
Oberer Bayerische Wald

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  best zu erhaltende Bepflanzung
-  festgesetzte Bepflanzung mit heimischen Bäumen
-  2-reihige Hecke als Ausgleich
-  Biotopkartierung "Flachland"
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
-  Baugrenze

Einbeziehungssatzung

"Niederrunding Ost"

Stand: 18.07.2024



Gemeinde Runding
Gemarkung Niederrunding

M 1:1000

Runding, den 19.07.2024

 Franz Kopp
 1. Bürgermeister



Gemeinde Runding
 Dorfplatz 9
 93486 Runding



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