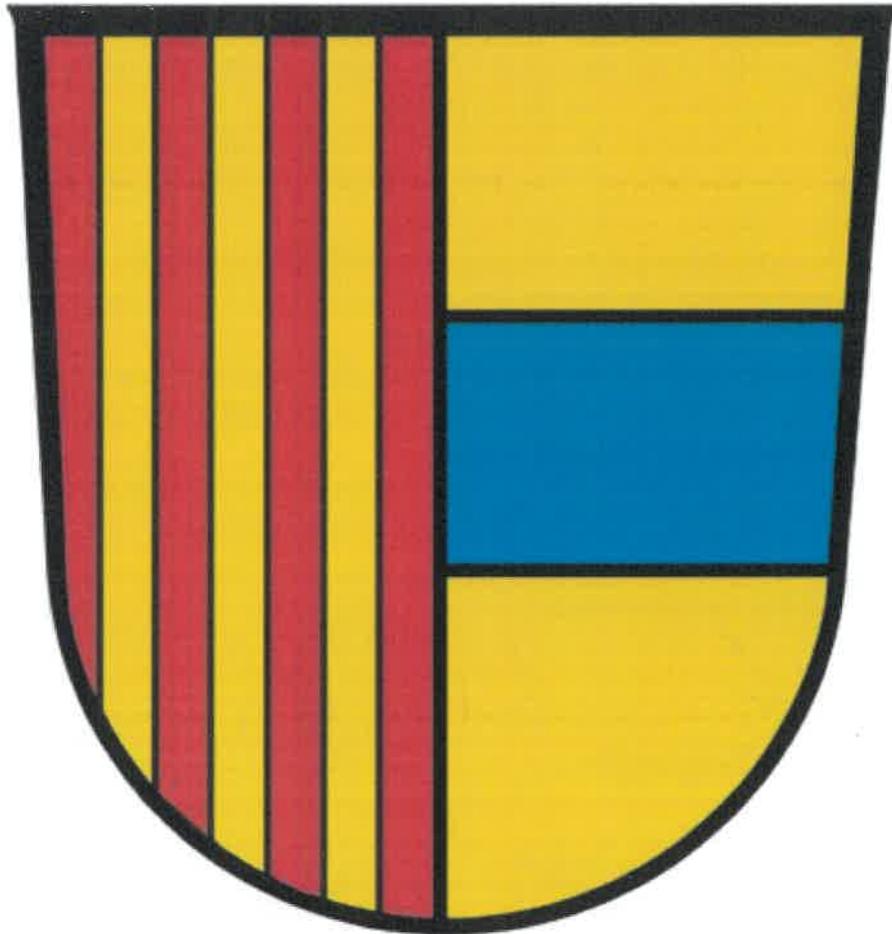


# Gemeinde Runding



## **Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Runding - Stockertstraße**

Vorentwurf: 17.05.2023

Entwurf: 16.05.2024

Satzungsfassung vom: 08.05.2025

## Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 21.10.2021 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Stockertstraße“ 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 17.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2024 mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 17.05.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 17.01.2024 bis 19.02.2024 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 10.01.2024 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 11.03.2025 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 18.03.2025 bis 22.04.2025 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 11.03.2025 hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Runding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.05.2025 die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.05.2025 beschlossen.

Gemeinde Runding, den 09.05.2025

Franz Kopp, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Gemeinde Runding, den 09.05.2025

Franz Kopp, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss wurde am 09.05.2025 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Runding, den 09.05.2025

Franz Kopp, Erster Bürgermeister



# **Ortsabrundungssatzung „Stockertstraße“**

## **(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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 395) 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 „Stockertstraße“ der Gemeinde Runding werden festgelegt.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Fl.-Nrn. 261/54 (Tfl.), 724/2, 724/1, 263, 263/2, 263/1, 265 (Tfl.; Straße) und 266/14 (Tfl.) alle Gemarkung Runding mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 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 724/2 weist eine mögliche Restbaufläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf, da die Ausgleichsmaßnahme für die restlichen 1.000 m<sup>2</sup> des insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in der Einzelbaugenehmigung (Bescheid vom 14.12.2021) festgesetzt wurde. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 200 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 724/2 im Norden und Osten eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von 45 m und einer Breite von 4,5 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 202,5 m<sup>2</sup>.

Die Flurnummer 724/1 weist eine mögliche Restbaufläche von ca. 1.440 m<sup>2</sup> auf, da die Ausgleichsmaßnahme für die restlichen 549 m<sup>2</sup> des insgesamt 1.989 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in der Einzelbaugenehmigung (Bescheid 30.11.2021) festgesetzt wurde. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 288 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 724/1 im Norden und Osten eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von 65 m und einer Breite von 4,5 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 292,5 m<sup>2</sup>.

Die Flurnummer 263 weist eine mögliche Baufläche von ca. 600 m<sup>2</sup> auf, da die Restfläche dieses insgesamt 2.193 m<sup>2</sup> großen Grundstücks bereits bebaut ist. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 120 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich sollen auf der Fl.-Nr. 263 zwei Obstbäume gepflanzt werden. (s. Planteil). Die Obstbäume ergeben eine Ausgleichsfläche von 120 m<sup>2</sup>.

Die Flurnummer 263/2 weist eine mögliche Baufläche von ca. 900 m<sup>2</sup> auf, da die Restfläche dieses insgesamt 1.932 m<sup>2</sup> großen Grundstücks bereits bebaut ist. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 180 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich sollen auf der Fl.-Nr. 263/2 drei Obstbäume gepflanzt werden. (s. Planteil). Die Obstbäume ergeben eine Ausgleichsfläche von 180 m<sup>2</sup>.

Die Flurnummer 263/1 weist eine mögliche Baufläche von ca. 850 m<sup>2</sup> auf, da die Restfläche dieses insgesamt 2.332 m<sup>2</sup> großen Grundstücks bereits bebaut ist, bzw. aufgrund der notwendigen Abstände zur Überlandleitung nicht bebaut werden kann. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 170 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich sollen auf der Fl.-Nr. 263/1 ein Obstbaum gepflanzt und im Osten des Grundstück seine 2-reihige Hecke mit einer Länge von 25 m und einer Breite von 4,50 m angelegt werden. (s. Planteil). Obstbäume und Hecke ergeben eine Ausgleichsfläche von 172,5 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.Nr. 724/2:	2-reihige Hecke im Norden und Osten: 45 m × 4,5 m	= 202,5 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 724/1:	2-reihige Hecke im Norden und Osten: 65 m × 4,5 m	= 292,5 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 263:	2 standortheimische Obstbaumhochstämme: 2x 60 m <sup>2</sup>	= 120,0 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 263/2:	3 standortheimische Obstbaumhochstämme: 3x 60 m <sup>2</sup>	= 180,0 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 263/1:	1 standortheimischer Obstbaumhochstamm:	= 60,0 m <sup>2</sup>
	2-reihige Hecke im Osten: 25 m x 4,5 m	= 112,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtausgleichsfläche:</b>		<b>967,5 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 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, 09.05.2025

Franz Kopp  
Erster Bürgermeister



## Begründung zur Ortsabrundungssatzung „Stockertstraße“

### **Bedarf:**

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

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Stockertstraße 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 allgemeines Wohngebiet (WA) 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 Mischsystem. Die Stockertstraße ist an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

### **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 zum Teil für die Landwirtschaft und zum Teil als Gartenfläche 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 Stockertstraße 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 „Stockertstraße“

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. Es wird empfohlen, Gebäude bis zu einer Höhe von 25 cm über Geländeoberkante gegen Eindringen von wildabfließendem Wasser zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen. Eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Es wird daher empfohlen gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.  
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).

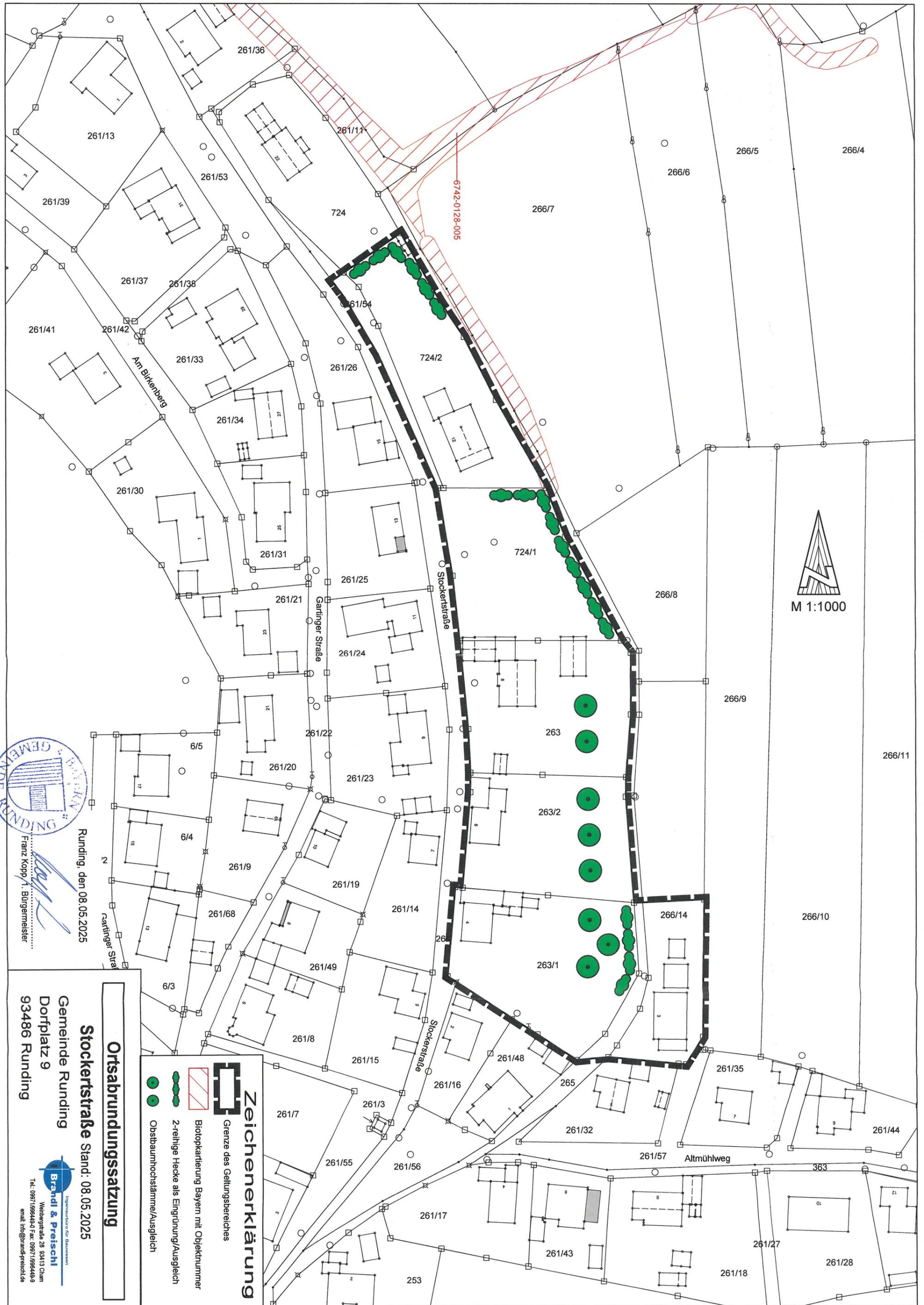
7. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden zeitweise Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, ausgehen. Diese sind zu dulden.
8. Über dem Planungsgebiet (insbesondere über FINr. 263/1 und 266/14) verläuft eine 20 -kV- Freileitung der Bayernwerke. Der Schutzzonenbereich beträgt beiderseits zur Leitungsachse je mindestens 7m. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben rechtzeitig den Bayernwerken zur Stellungnahme vorzulegen.

Gemeinde Runding, 09.05.2025



Franz Kopp  
Erster Bürgermeister





Runding, den 08.05.2025  
 Franz Kopp, 1. Bürgermeister

**Ortsabrundungssatzung**  
 Stockertstraße Stand: 08.05.2025

Gemeinde Runding  
 Dorfplatz 9  
 93486 Runding

**Brandl & Preischl**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 Weißenbergstraße 28 93413 Cham  
 Tel.: 09971/999444-0 Fax: 09971/999444-9  
 email: info@brandl-preischl.de

**Zeichenerklärung**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Biotopkartierung Bayern mit Objektnummer
- 2-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich
- Obstbaumhochstämme/Ausgleich