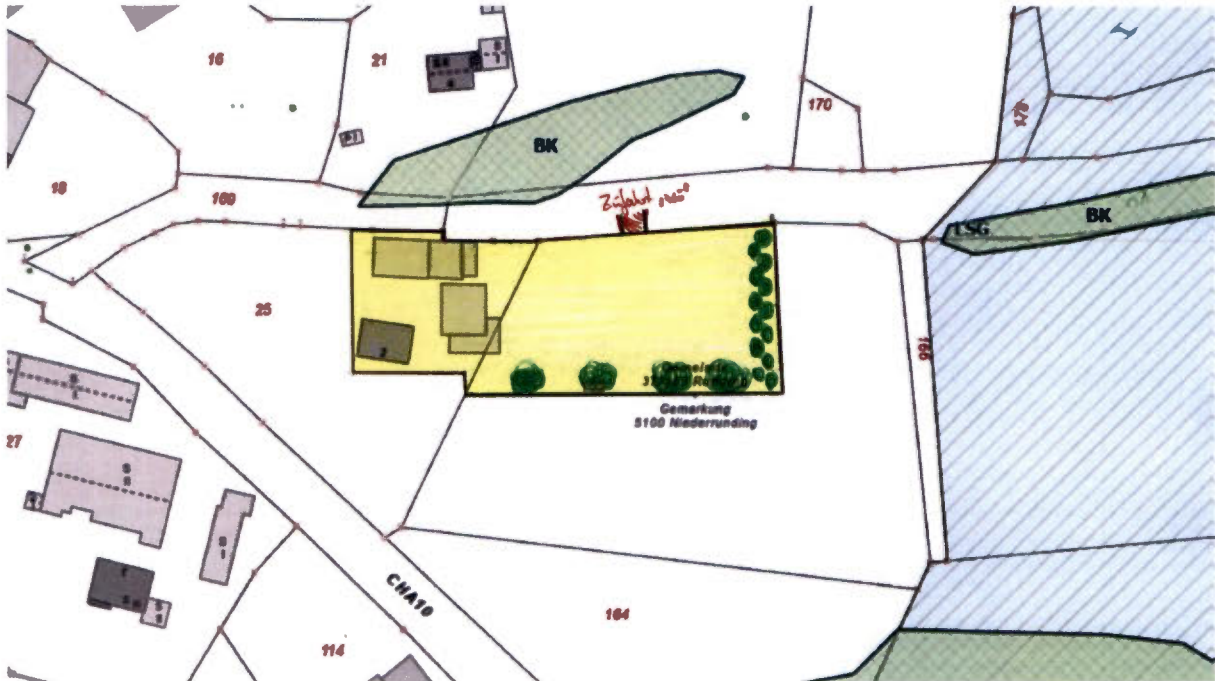


Bekanntmachung

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Ortsabrundungssatzung „Niederrunding-Ost“ (Einbeziehungssatzung)

Der Gemeinderat der Gemeinde Runding hat in seiner Sitzung vom 14.09.2023 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung „Niederrunding-Ost“ beschlossen. Die Ortsabrundung umfasst die Grundstücke FINr. 25 und 165 (Tfl.) der Gemarkung Niederrunding und ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.



Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung liegt von 25.03.2024 bis zum 30.04.2024 im Bürgerbüro des Rundinger Rathauses, Dorfplatz 9, 93486 Runding während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf abgeben.

Runding, 21.03.2024

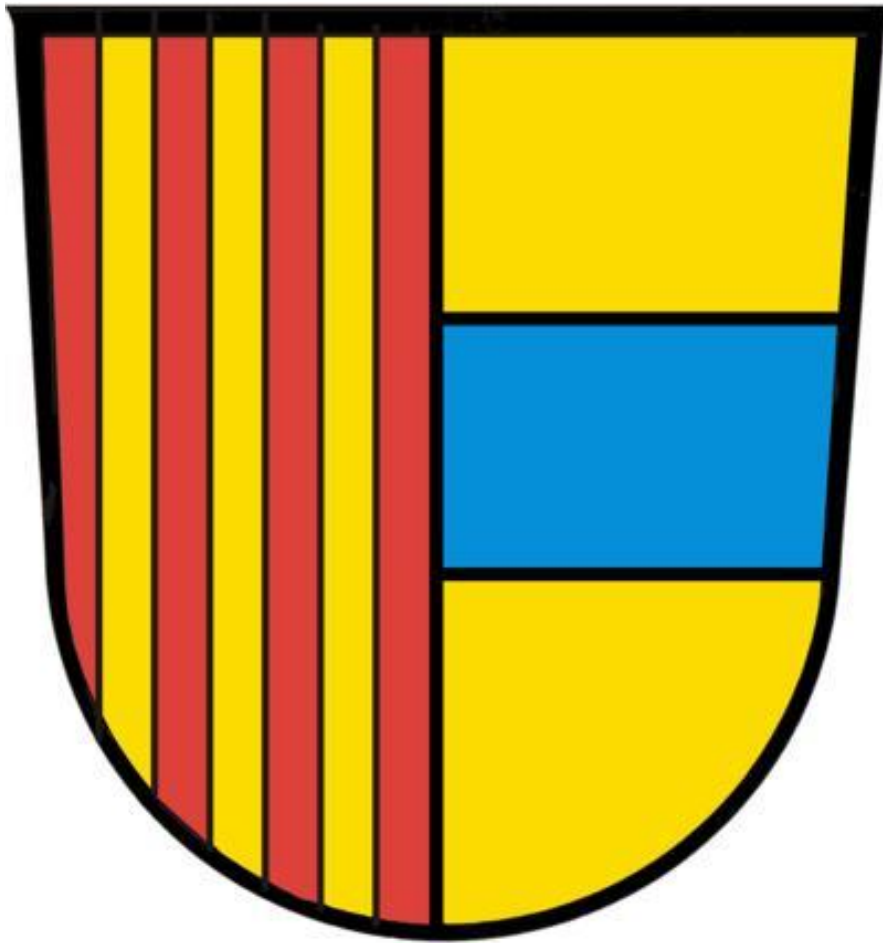
Franz Kopp
Erster Bürgermeister



angeheftet am 21.03.2024

abzunehmen am: 01.05.2024

Gemeinde Runding



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

Vorentwurf: 14.09.2023

Entwurf:

Satzungsfassung vom:

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 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 amgemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Runding, den



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 §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) 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 FlNr. 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 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

Die Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Runding,

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 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 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.

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.

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).

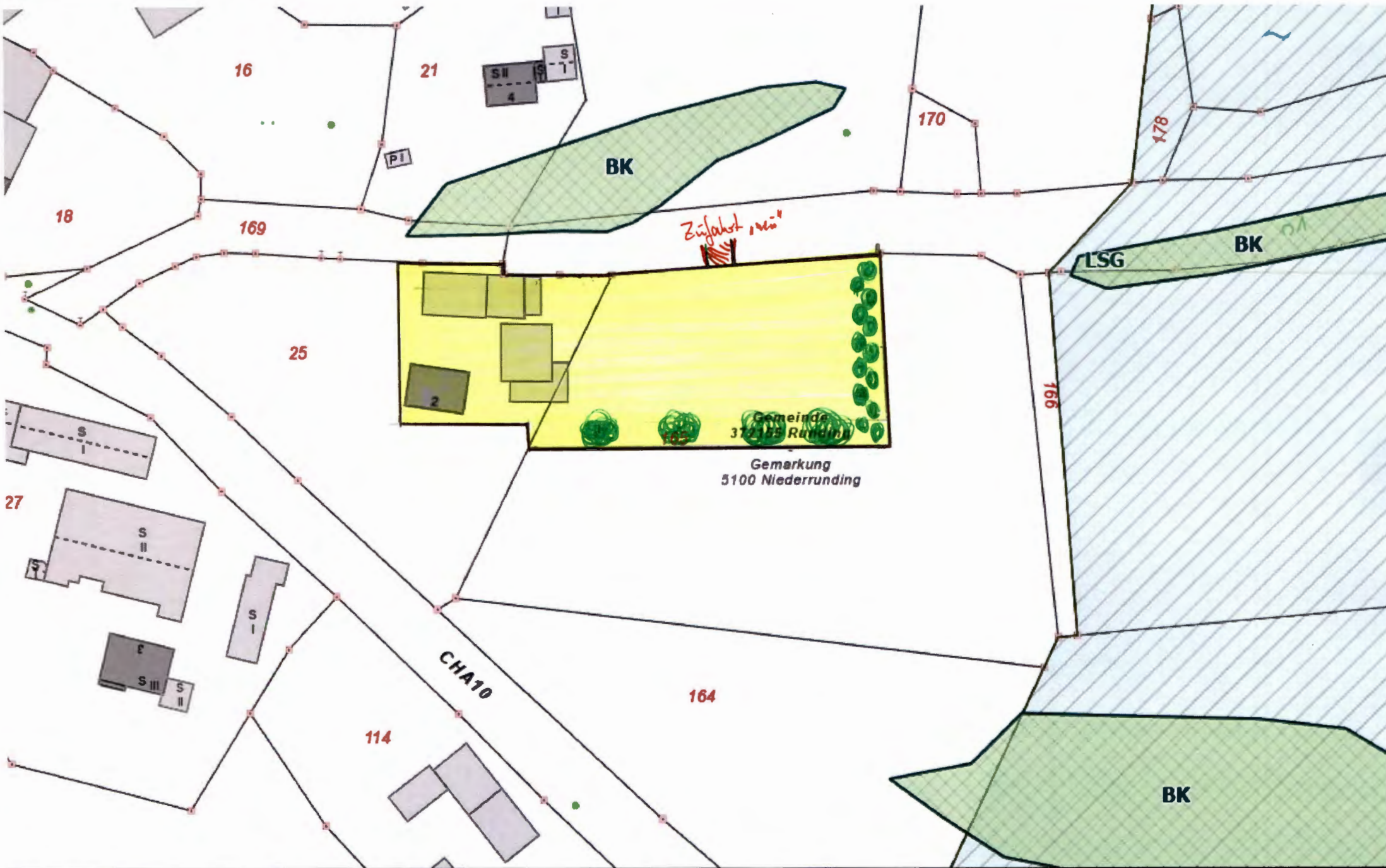
Durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Biotopflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, die Biotopstrukturen bleiben vom Eingriff verschont.

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

Runding, den
Gemeinde Runding

Franz Kopp
Erster Bürgermeister



Stand: 21.08.2023

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geobasisdaten.bayern.de)
 Geofachdaten: © Landkreis Cham et al. (www.landkreis-cham.de/ge)

Für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit wird keinerlei Haftung übernommen.
 Aus den Karteninhalten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgelehnt werden.
 Vor Bauarbeiten sind Spartenpläne bzw. Einweisungen vom zuständigen Verordner einzuholen.
 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

OAS - Niederrunding Ost

1:1.000

