

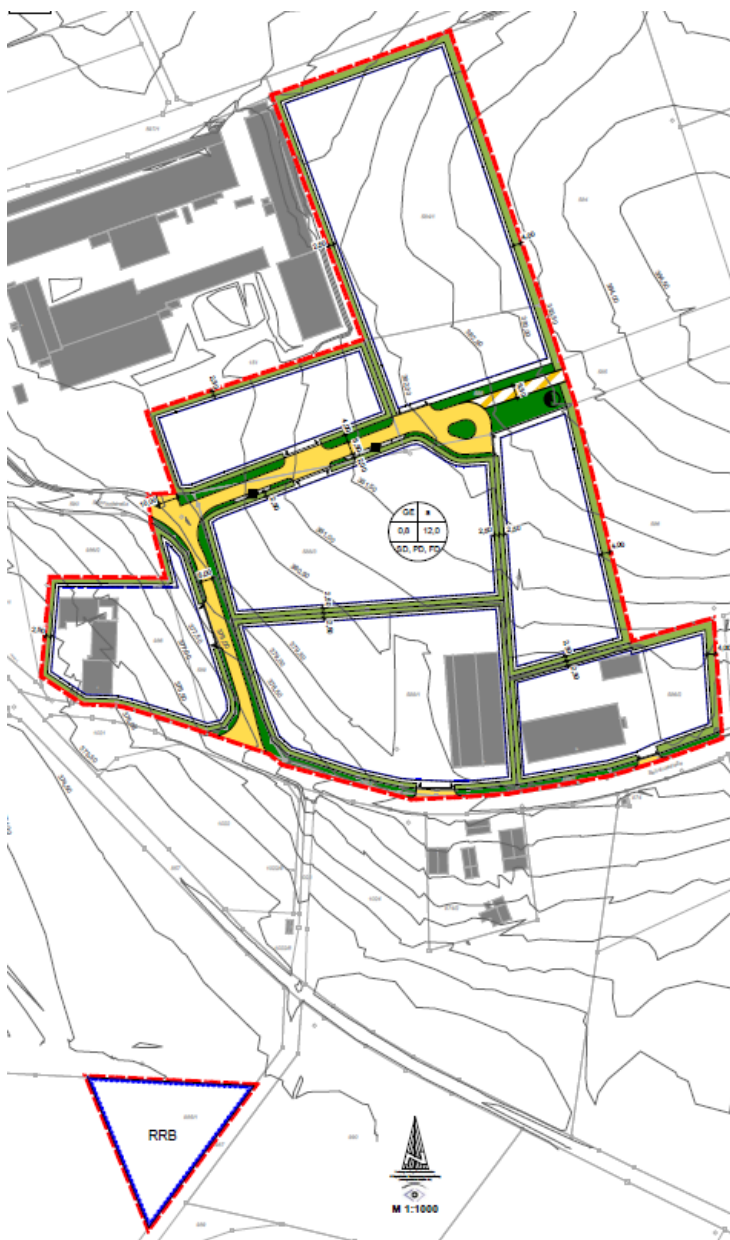
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Seite 1 von 2

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langwitz“ - 2. Erweiterung und 1. Änderung öffentliche Auslegung des Entwurfs

Der Gemeinderat der Gemeinde Runding hat am 29.01.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 2. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Langwitz“ gebilligt. Außerdem wurde beschlossen, den Vorentwurf nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 7,16 ha und ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Seite 2 von 2

Die Änderung und Erweiterung betrifft die Flur-Nrn. 584/1, 586/1, 586/2, 588, 588/1, 588/2, 588/3, 589, 985/1, 986 und Teilflächen der Flur-Nrn. 151, 582, 586, 590 der Gemarkung Niederrunding.

Der Entwurf der 2. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Langwitz“ liegt in der Zeit vom

30. Juli 2026 bis zum 04. September 2026

im Bürgerbüro des Rundinger Rathauses, Dorfplatz 9, 93486 Runding während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen mit aus.

- Stellungnahme: Landratsamt Cham vom 10.12.2025
- Stellungnahme: Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 11.12.2025

Alle umweltbezogenen Informationen werden zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder zur Niederschrift – Stellungnahmen von jedermann abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter folgender Internet-Adresse eingestellt:

<https://www.runding.de/index.php/bekanntmachungen-menue>

Runding, 23.07.2026

angeheftet am: 23.07.2026

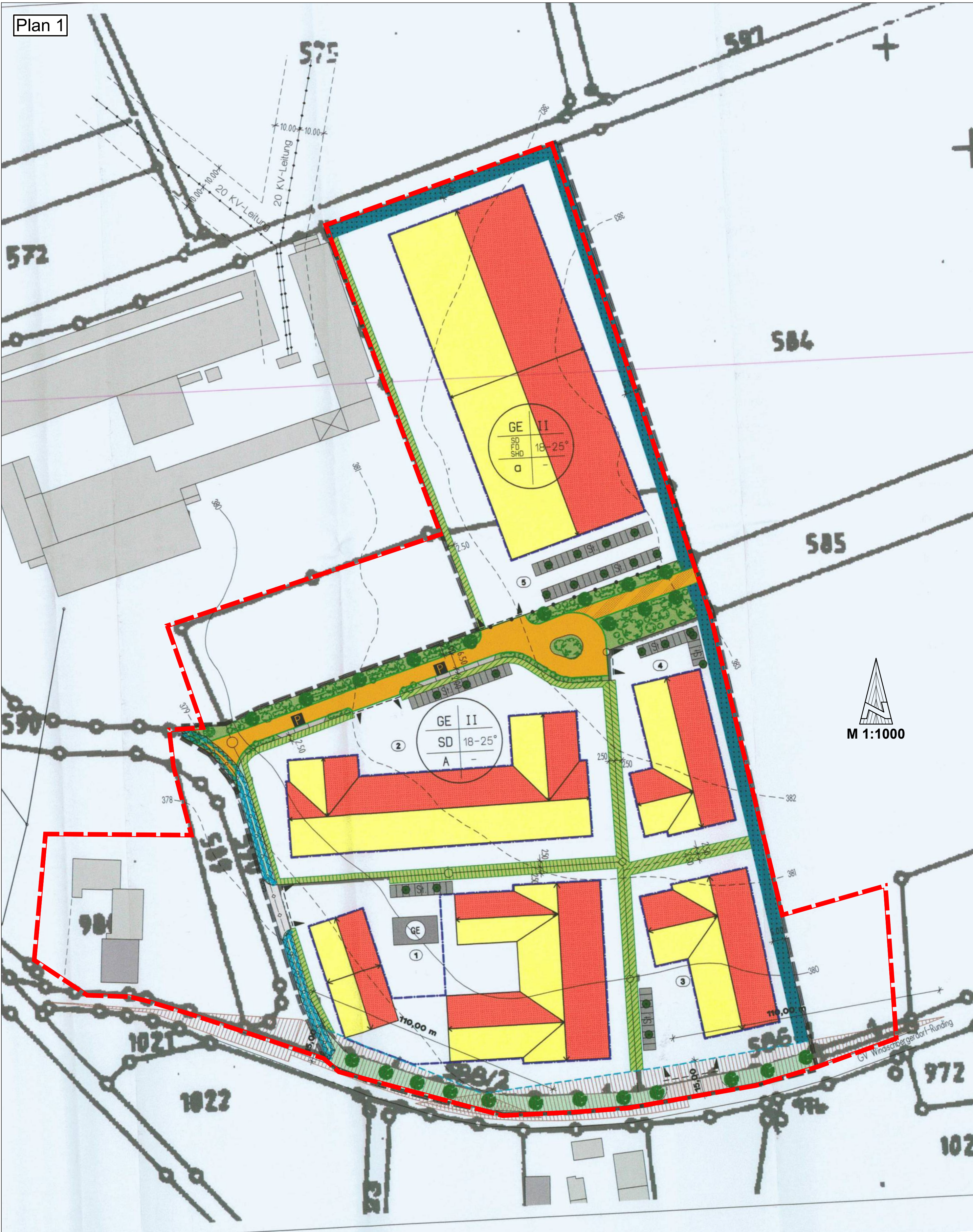
abgenommen am:



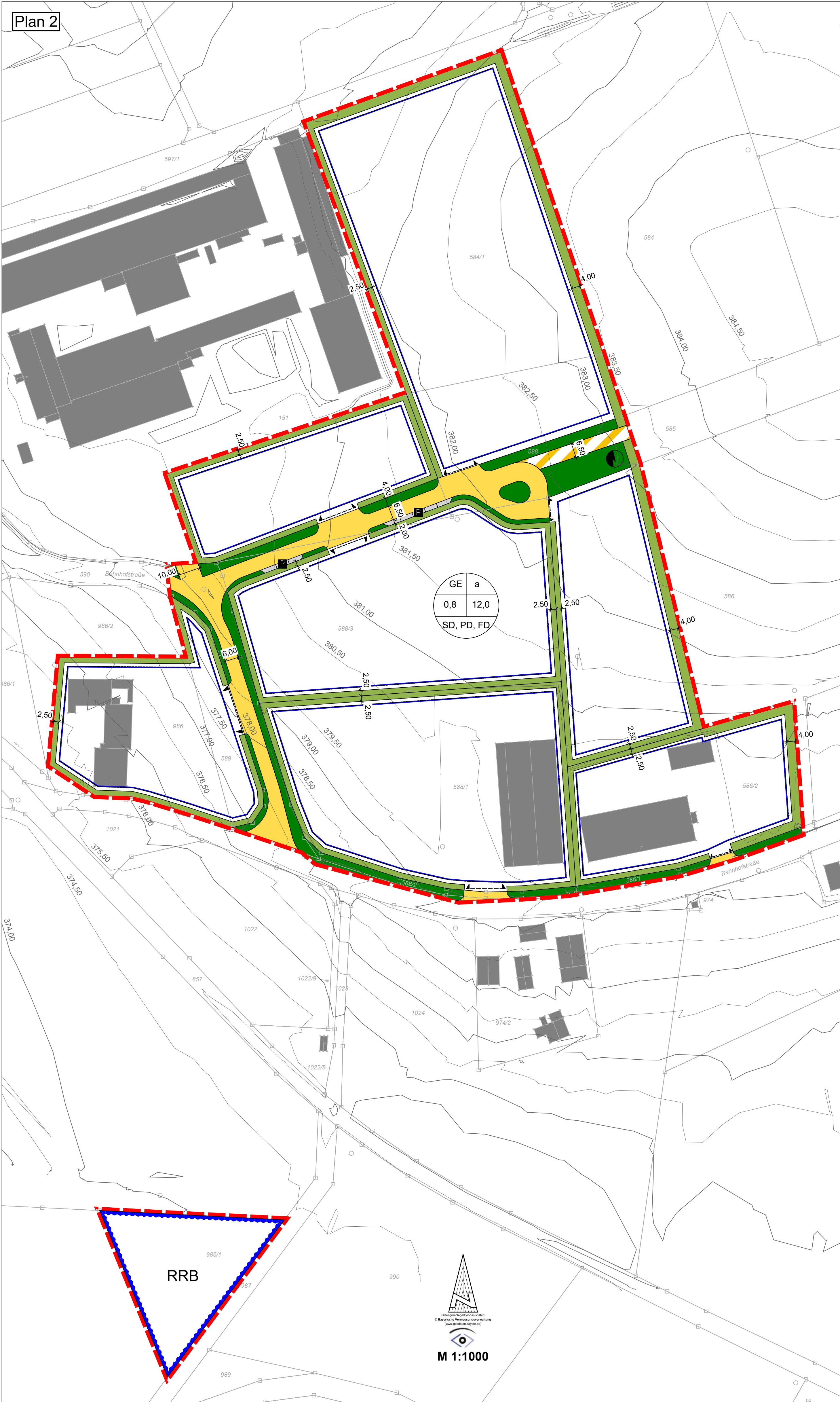
Thomas Raab
Verwaltungsfachwirt



derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langwitz"



2. Erweiterung und 1. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langwitz"

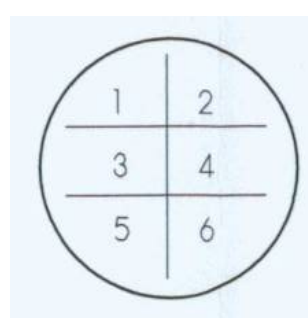


ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Plan 1 (Bestand):

- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990
- Baugebietseingrünung privat, ohne hochwachsende Bäume
- öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung, geplantes Straßenbegleitgrün
- private Grünfläche mit Bepflanzung
- öffentliche Grünfläche, bestehendes Straßenbegleitgrün
- Einfahrtsbereich, privat
- Bäume Bestand, öffentlich
- Hochstämmige Bäume zu pflanzen (Krone > 2,50m), öffentlich
- Bäume zu pflanzen, privat
- geplante Bebauung mit Angabe der Firstrichtung (ausgenommen Parzelle 5)
- freizuhaltenes Sichtfeld
- zulässige Zaunflucht
- Zufahrtsbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche b = 6,50 m
- Feldzufahrt b = 6,50 m
- öffentliche Parkflächen (versickerungsfähig)
- private Stellplätze (versickerungsfähig)
- Erdkabel (Straßenbeleuchtung)
- Bauverbotszone für Gebäude und Bepflanzung, Erdkabel
- 20 kV-Leitung mit Schutzstreifen
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



- 1 = Art der Nutzung
- 2 = max. zul. Zahl der Geschosse
- 3 = Dachform; SD = Satteldach, FD = Flachdach, SHD = Scharndach
- 4 = Dachneigung
- 5 = Bauweise (a = abweichende Bauweise)
- 6 = -

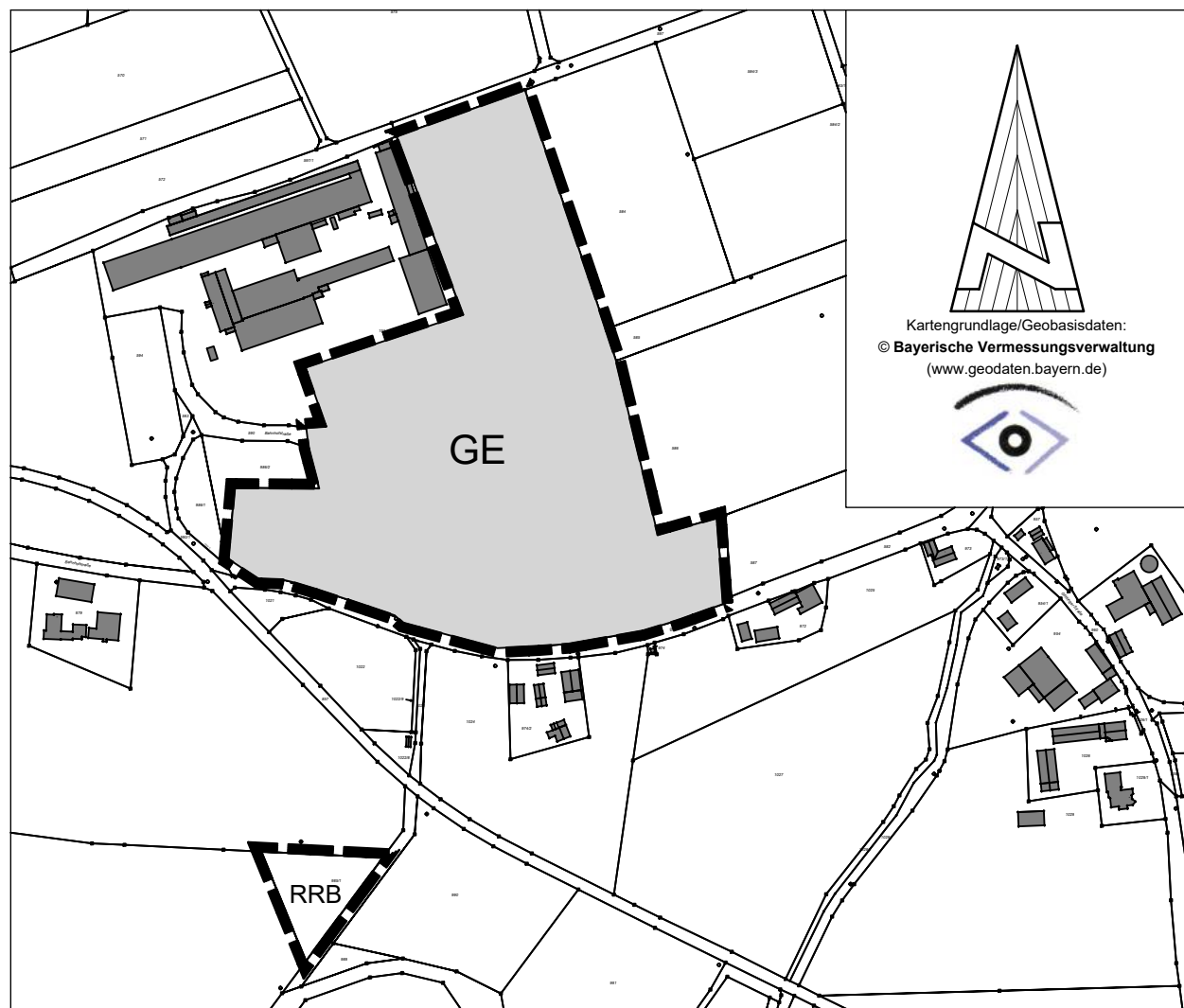
Plan 2 (Planung):

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO
- GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO
- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise; a = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise
- 3 = max. zulässige GRZ
- 4 = max. Gebäuhöhe
- 5 = Dachform; SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach
- Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldzufahrt
- öffentliche Parkflächen
- Einfahrtsbereich
- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- RRB Flächen für Wasservirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung des Geltungsbereiches (Änderungsbereich)
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

PLANLICHE HINWEISE

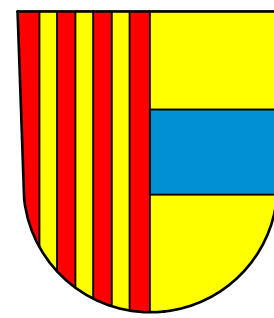
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern

Übersichtslageplan M 1:5.000



BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Langwitz"
2. Erweiterung und 1. Änderung



GEMEINDE RUNDING
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

ingenieurbüro für Bauwesen
Brandt & Preischl
Badstr. 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandt-preischl.de

Planungsstand: 12.11.2025
29.01.2026

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 23.10.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langwitz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2025 öffentlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2025 hat in der Zeit vom 01.08.2025 bis 19.12.2025 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2025 hat in der Zeit vom 19.11.2025 bis 19.12.2025 stattgefunden.
 - Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2025 vom Gemeinderat gebilligt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Runding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 1. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langwitz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2025 als Satzung beschlossen.
- Runding, den _____ (Siegel) Franz Kopp, 1. Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan wurde am _____ ausgestellt.
- Runding, den _____ (Siegel) Franz Kopp, 1. Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Langwitz" in der Fassung vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Runding, den _____ (Siegel) Franz Kopp, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die 2. Erweiterung und 1. Änderung
des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Langwitz"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 61 BayGO, hat der Gemeinderat Runding den Bebauungsplan i. d. F. vom _____ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom _____ maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom _____
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom _____
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom _____

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Runding, den _____ (Siegel) Franz Kopp, 1. Bürgermeister

Begründung
und
textliche Festsetzungen
zum

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Langwitz“

2. Erweiterung und 1. Änderung



DER
GEMEINDE RUNDING
LANDKREIS CHAM

Planungsstand: 12.11.2025
29.01.2026

Inhalt:

Seite:

A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Begründung	3
C. Festsetzungen	4
D. Hinweise	8
E. Sachbereiche mit Umweltbericht	10



Planverfasser:



Gemeinde Runding

Franz Kopp
1. Bürgermeister

Dorfplatz 9
93486 Runding
Tel.: 09971/8562-0
Fax: 09971/8562-20

B. Begründung zur 2. Erweiterung und 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Langwitz“:

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Runding die 2. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Langwitz“.

Die Änderung und Erweiterung betrifft die Flur-Nrn. 584/1, 586/1, 586/2, 588, 588/1, 588/2, 588/3, 589, 985/1, 986 und Teilflächen der Flur-Nrn. 151, 582, 586, 590 der Gemarkung Niederrunding. Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,16 ha.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet „Langwitz“ aus dem Jahr 2000 soll aus mehreren Gründen geändert und um ca. 17.940 m² erweitert werden.

Die zu ändernden Punkte des Bebauungsplans umfassen im Wesentlichen:

- Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 (Standardwert für GE)
- keine Festsetzung der GFZ und der max. zulässigen Vollgeschosse
- Reduzierung der Vorgaben für die Betriebsgebäude (Firstrichtung, Seitenverhältnis, usw.)
- Streichung der Festsetzungen für Wohngebäude (Betriebsleiterwohnungen), Nebengebäude, Stromversorgung, Solarheizungen
- Definition einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m, statt max. Wandhöhe von 7,00 m
- Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern (bisher nur Sattel- und Sheddächer)
- Anpassung der Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen
- Änderung / Anpassung der Festsetzungen bzgl. des Niederschlagswassers
- Ergänzung des geplanten Regenrückhaltebeckens
- Änderung / Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen
- Ergänzung von Festsetzungen bzgl. der Beleuchtungssysteme

Mit der Bebauungsplanänderung soll außerdem noch die Anzahl der Festsetzungen reduziert werden. Einige Festsetzungen werden künftig bei den Hinweisen aufgeführt (z.B. Stromversorgung, Entsorgung) oder komplett gestrichen.

Für die Gemeinde Runding ist es von großer Bedeutung die Sicherung des Bestandes von Betrieben und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen zu fördern.

Mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde im Hinblick auf den ländlichen Teilraum der Region 11, das Angebot der Arbeitsplätze in Runding weiterzuentwickeln.

Aus den Zielen des Regionalplanes lässt sich herleiten, dass eine Bestandssicherung von Betrieben und eine Neuansiedlung zur Sicherung und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen von größter Wichtigkeit sind. Der Anteil von möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die geplante Änderung als vertretbar.

C. FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

Die nachfolgend

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes
2. Geltungsbereich / Abgrenzungen
Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.
Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von 71.640 m², ca. 7,16 ha.
3. Art der baulichen Nutzung
 - 3.1 GE Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt nach § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art einschl. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3, ausgenommen davon sind Betriebstankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
Ausnahme: Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen jedoch erst ab dem 1. Obergeschoß der Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.
4. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

max. GRZ: 0,80
 - 4.2 Die maximale Baumassenzahl (BMZ) wird wie folgt festgesetzt:

Gewerbeflächen (GE): max. BMZ: 10,0

- 4.3 Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,00 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der geplanten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand bis zur Oberkante der Dachhaut.

5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie offene Bauweise festgesetzt, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 140 m zulässig.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

6. Dächer

Die Gebäude sind mit Pult-, Sattel- oder Flachdächer auszuführen.

Als Dachneigungen werden 0° bis 35° zugelassen.

Die Errichtung von Dachgauben ist nicht zulässig

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

8. Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

Garagen und Stellplätze sind ausnahmslos auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauantrag nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mind. 1,0 cm Sickerfuge) herzustellen, sofern keine betriebsbedingten Erfordernisse (z.B. Schutz des Grundwassers, Beladung von LKW) dem Entgegenstehen.

9. Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf 6,00 m² nicht übersteigen. Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 4,00 m über geplanter Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 2,50 m² nicht übersteigen. Bei Werbeanlagen ist die Verwendung von Wechsellicht nicht zulässig. Als Höhenbezug soll das geplante Gelände am entsprechenden Ort übernommen werden.

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbepylone werden bis zu einer Höhe von 8,00 m zugelassen.

10. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf nach den Erschließungsarbeiten gemessen.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen.

Grundsätzlich dürfen sich Auffüllungen und Abgrabungen nur auf das Baugrundstück erstrecken und müssen an der Grundstücksgrenze beendet sein. Wenn im Zeitraum der Baumaßnahme auch das Nachbargrundstück abgegraben oder aufgefüllt wird, kann an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine entsprechende Höhenangleichung vorgenommen werden.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern 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)

Als Einfriedung sind Metallzäune mit senkrechten Stäben oder Drahtzäune in silbergrauen Farben bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,00 m zulässig, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

11. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Runding zugeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern vor Ort zu versickern. Die Sickerfähigkeit an Standort einer geplanten Versickerungsanlage ist vorher mittels Sickertest zu überprüfen. Sofern keine Versickerung oder eine Versickerung nur mit hohem Aufwand möglich ist, kann das Niederschlagswasser in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden, das anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal einem ebenfalls neu zu errichtenden Rückhaltebecken zugeführt und fließt gedrosselt der Vorflut (Grindbach und weiter zum Regen) zu.

12. Grünordnerische Festsetzungen

- 12.1 Im Norden und Osten des Änderungsbereichs ist zur freien Landschaft hin eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern anzulegen, wobei mindestens alle 25 laufenden Meter ein Baum integriert werden soll. Zur Eingrünung der Grenzen des Änderungsbereichs im Süden und Südwesten soll ebenfalls eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern ohne Baumbestand gepflanzt werden. (Artenauswahl siehe 12.2)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkplatzflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen. Je 500 m² Grundstückfläche ist ein großkroniger Baum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

- 12.2 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
 Betula pendula – Hänge - Birke
 Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche
 Populus x canescens – Grau-Pappel
 Prunus avium – Vogel-Kirsche
 Quercus robur – Stiel-Eiche
 Tilia cordata – Winter-Linde
 Ulmus glabra – Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder

Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

Acer campestre – Feld-Ahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Prunus padus – Trauben-Kirsche
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher 1. und 2. Ordnung, 2xv, 60-100 cm hoch

Cornus mas – Kornelkirsche
 Corylus avellana – Hasel
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Rhamnus frangula – Faulbaum
 Prunus avium – Vogel - Kirsche
 Prunus spinosa – Schlehe
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
 Cornus sanguinea – Blut- Hartriegel
 Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
 Rosa arvensis – Kriech-Rose
 Rosa canina – Hunds-Rose
 Rosa glauca – Blaue Hecht-Rose
 Rosa multiflora – Vielblütige Rose
 Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
 Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche
 Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
 Salix aurita – Öhrchen-Weide
 Salix caprea – Sal-Weide
 Salix purpurea – Purpur-Weide

Kletterpflanzen:

Cont. 100-150 cm

Clematis vitalba – Waldrebe
 Parthenocissus in Sorten – Wilder Wein
 Polygonum aubertii – Knöterich
 Lonicera in Sorten – Geißblatt
 Hedera helix – Efeu

13. Beleuchtungssysteme

Das gesamte Baugebiet ist ausschließlich mit insekten- und fledermausfreundlichen, warm-weißen LED-Beleuchtungssystemen und Lampen auszustatten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

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. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Runding und das Landratsamt Cham zu verständigen. Auf dem Grundstück der AZ Formen- und Maschinenbau GmbH ist mit einer Grundwasserverunreinigung durch leichtflüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) zu rechnen. Bei geplanter Grundwassernutzung sollte mit einem Pumpversuch geprüft werden, ob LHKW-belastetes Wasser angezogen wird. Es ist nicht auszuschließen, dass auf dem nordwestlichen Bereich der Fabrikation nutzungsbedingt höhere LHKW-Belastungen vorliegen, die möglicherweise bei einer thermischen Grundwassernutzung angezogen werden könnten.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Im Planungsgebiet kann Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. 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. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens vier Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
Die Schmutzwässer sind an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal (Vakuumsystem) anzuschließen.
Das Regen- und Oberflächenwasser ist, soweit es nicht örtlich versickert wird, gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.
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.
7. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

8. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Es wird eine Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude von mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände empfohlen. Tiefgaragenzufahrten sollten konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
9. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu befürchten sind (vgl. § 62 WHG). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
10. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
11. Emissionen / Immissionen:
Immissionen aus Verkehrslärm von der Kreisstraße CHA 10 im Osten sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.
Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.
12. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Für die Entsorgung überschüssiger Massen ist rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen
13. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehrezufahrten.
14. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur warmweiße LED-Lampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachtaktive Insekten anziehen.

1.4.4 Kooperation und Vernetzung

Grundsatz: *Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –*

- *vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,*
- *Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,*
- *regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie*
- *die Innovationsfähigkeit erhöht*

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

Ziel: *Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (s. Abb. 2).*

3. Wirtschaft

3.1 Wirtschaftsstruktur

Grundsatz: *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Grundsatz: *Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.*

7. Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Grundsatz: *Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Ziel: *Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.*

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

Grundsatz: *In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.*

Grundsatz: *Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerrücken errichtet werden.*

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

Ziel: *In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.*

Grundsatz: *Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.*

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

Grundsatz: Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Grundsatz: Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

Ziel: Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

1.3.2 Regionalplan

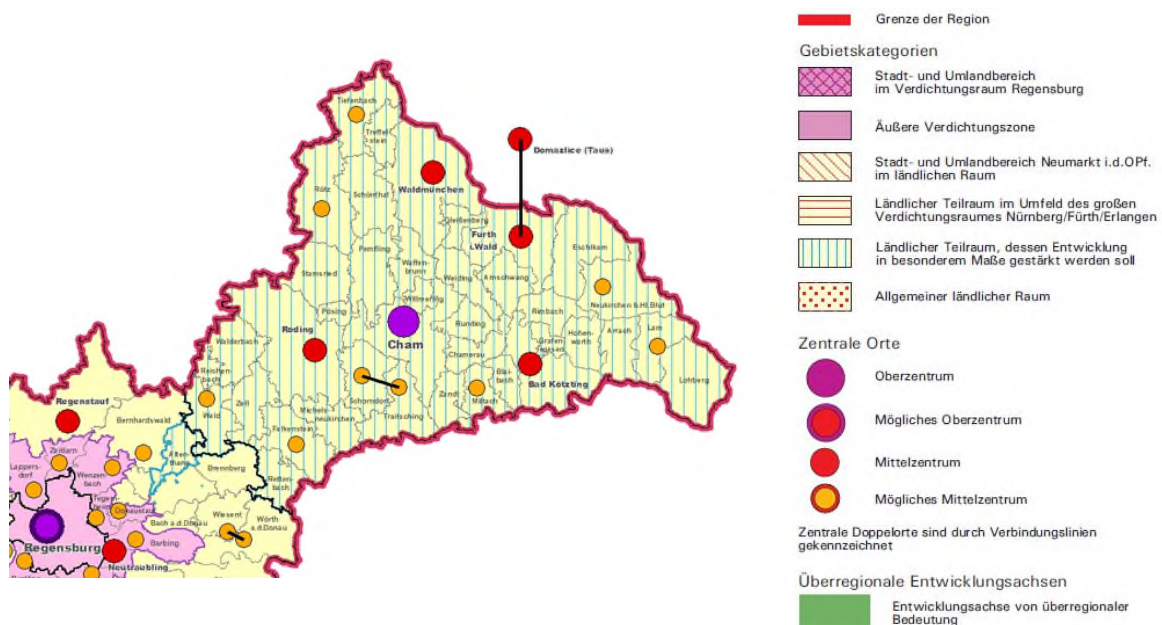


Abb. 2: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Runding befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg. Bedingt durch die Grenznähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

In der Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 10. Dezember 2019 (in Kraft getreten am 01. März 2020) ist die Gemeinde Runding als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insgesamt wird die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt, für technische Arbeitskräfte aus dem In- und Ausland werden geeignete Stellen geschaffen und gesichert. Im Bereich des regionalen Arbeitsmarktes sollen durch die Ansiedlung von Betrieben die hohe Fernpendlerquote abgebaut werden und die wirtschaftlichen Impulse aus der Nähe zur Tschechischen Republik stabilisiert werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Nach der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Runding ist das Planungsgebiet als Fläche für Gewerbeflächen bzw. als Mischgebietsflächen (Flur-Nrn. 589, 968 Gmkg. Niederrunding) bzw. als landwirtschaftliche Fläche (Rückhaltebecken) dargestellt. Im Zuge einer Berichtigung wird der Flächennutzungsplan den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt westlich von Langwitz einem Ortsteil von Niederrunding und grenzt im Süden an die Bayerwaldstraße an, die östlichen und westlichen Ränder grenzen an landwirtschaftliche Flächen, im Nordwesten ist in direkter Nachbarschaft ein Gewerbebetrieb.
Die Größe des gesamten Gewerbegebietes beträgt ca. 7,2 ha.
Die Flur-Nrn. 584/1, 586/2, 588, 588/1, 588/2, 588/3, 589, 985/1 und Teilflächen der Flurnummern 151, 582, 586, 586/1, 590, 986 der Gemarkung Niederrunding sind Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist relativ eben, mit einer leichten Geländeneigung von etwa 2,5 % in Richtung Südwesten. Der Planungsbereich hat eine Höhenlage von etwa 376 bis 383 m ü. NHN.
- 3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- 3.4 Bei einer geplanten Grundwassernutzung im Gewerbegebiet an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der AZ-Formen- und Maschinenbau GmbH muss ein Pumpversuch durchgeführt werden, der nachweist, dass kein LHKW belastetes Grundwasser angezogen wird. Eine Altlastenauskunft kann kostenpflichtig über das Sachgebiet „Abfallrecht“ des Landratsamtes angefordert werden.



Abb. 3: Luftaufnahme geplante Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Langwitz“

4. Erschließung

- 4.1 Das Planungsgebiet wird über bestehende bzw. neu zu errichtende Anliegerstraße in Richtung Süden an die Bahnhofstraße angebunden.

- 4.2 Flächennutzung:

Nettobauland	55.746 m ²	81 %
Verkehrsflächen	2.987 m ²	4 %
Grünflächen	9.812 m ²	15 %
Bruttobauland	68.545 m²	100 %

- 4.3 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Runding sichergestellt.

- 4.4 Die Abwässer werden an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der öffentlichen Straße „Bahnhofstraße“ angeschlossen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt nach Süden zu einem neuen Rückhaltebecken auf der Flur-Nr. 985/1 Gemarkung Niederrunding, von diesem wird das Wasser gedrosselt dem Grindelbach zugeführt, der in den Regen mündet. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden durch die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH im Planungsgebiet Bohrsondierungen durchgeführt. Die dabei ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (kf) von $1,0 \times 10^{-3}$ m/s und $1,0 \times 10^{-6}$ m/s lassen auf eine eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit rückschließen. Bei den Bohrsondierungen wurde kein Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen.

Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.

- 4.5 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

5. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

5.1 Standort

Das geplante Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Langwitz“ liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Niederrunding in der Gemeinde Runding, das Planungsgebiet ist teilweise schon bebaut.

Das Gelände ist relativ eben, mit einer leichten Hangneigung von ca. 2,5 % in Richtung Südwesten, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von etwa 376 bis 383 m ü. NHN.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine derartige Nutzung geeignet.

5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Gewerbegebiet kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bauleitplanung berührt werden. Eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht gegeben:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“



Abb. 4: geplante Erweiterung des Gewerbegebietes, Blickrichtung Norden

5.3 Mensch / Emissionen

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Bahnhofstraße im Süden, die Bahnlinie Cham – Bad Kötzting und die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet „Langwitz“ vorbelastet. Die nächstliegenden Flächen im betroffenen Gebiet sind als landwirtschaftliche Flächen, Gewerbe- und Mischflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten. Gewerbeflächen und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen tragen nur in eingeschränktem Maß zur Erholung für den Menschen bei.

Baubedingte Auswirkungen:

Entsprechend dem vorhandenen, leicht abfallenden Gelände sind in Teilflächen geringe Erdbewegungen erforderlich. Dadurch ist während der Bauphasen von erhöhten Lärmentwicklungen und kurzzeitigen, optischen Störungen auszugehen. Differenzierte Ermittlungen und Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt es nicht, weil eine Abfolge der Bautätigkeit und der damit verbundenen Erdarbeiten derzeit nicht absehbar ist.

Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen können durch die Bautätigkeit ausgeschlossen werden. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der Nähe zur Bahnhofstraße, zur Bahnlinie und zum bestehenden Gewerbegebiet als geringe Erheblichkeit einzustufen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

In Bezug auf die Erholung werden sich dauerhafte Störungen entwickeln, die jedoch von geringem Ausmaß sind, da sich Straßen und ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe befinden. Von der geplanten Bebauung im Gewerbegebiet werden Lärmimmissionen ausgehen.

Ergebnis:

Die Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet sind als gering einzustufen, eine Erholungswirkung auf den Menschen in gewerblichen Flächen kann nicht erwartet werden.

5.4 Klima / Luft

Das örtliche Kleinklima ist geprägt durch die Topographie, die Orientierung des Grundstücks zum Sonnenlauf, das jeweils nutzbare Strahlungspotenzial der Sonne, Strömungsverhalten und Intensität von Wind und spezifische Witterungseinflüsse wie z. B. Nebel.

Niederschläge und die Verdunstung von Oberflächenwasser bewirken eine Abkühlung der Umgebung. Gleichzeitig wird das örtliche Kleinklima beeinflusst durch die Bebauung und Bepflanzung.

Die wichtigsten klimatischen Faktoren sind die Solareinstrahlung und deren jahres- und tageszeitliche Schwankung. Die Solareinstrahlung setzt sich aus direkter und diffuser Strahlung zusammen. Die regional unterschiedlich hohe Sonneneinstrahlung hat Einfluss auf das jeweilige Geländeklima.

Die Jahresmitteltemperatur im Bereich der Gemeinde Runding liegt bei 7 – 8 °C, der mittlere durchschnittliche Niederschlag beläuft sich auf ca. 650 – 750 mm, so dass das Gebiet um Runding als trocken bis mäßig feucht eingeordnet werden kann.

Ackerflächen tragen vom Pflanzenaufwuchs bis hin zur Ernte zur geländeklimatischen Kaltluftentstehung bei. In den übrigen Zeiten, wenn Vegetationsfreiheit besteht, heizt sich die Oberfläche auf. Nachts kühlen diese Flächen stark ab. Bei diesen gravierenden Temperaturunterschieden kommt es zu Windbewegungen, die die feinen nährstoffreichen Bodenbestandteile verwehen und zu einer Verstärkung der Erosion beitragen.

Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase wird es zu Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge kommen, die jedoch örtlich und zeitlich begrenzt sind. Diese Abgase führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luft. Auf das Geländeklima haben diese Emissionen keine Auswirkungen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für das Kleinklima im Raum Runding sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit einem Anstieg der Temperatur über den bebauten und versiegelten Flächen ist zu rechnen.

Ergebnis:

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem bisher landwirtschaftlich als Acker- und Grünland intensiv genutzten Gebiet, für die Frischluftentstehung hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung.

5.5 Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Gneisareal (Kristallin) des Bayerischen Waldes. Im Planungsgebiet sind unterhalb der Oberbodenschicht überwiegend Sande anzutreffen, teilweise gibt es schluffige Vermengungen, die sich wasserstauend auswirken und zu einer erhöhten Wassersättigung führen.

Der Boden ist gekennzeichnet durch eine humushaltige ca. 20 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt. Bei der geologischen Entstehung handelt es sich hierbei um einen Verwitterungsboden, der aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden ist. Der Boden ist ein typischer Vertreter im Bayerischen Wald.

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Bei der Bauausführung ist auf eine getrennte Lagerung der unterschiedlichen Bodenarten zu achten. Von Bodenverdichtungen durch die Fahrwege der Baufahrzeuge ist auszugehen.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden wird von baubedingten und auch betriebsbedingten Auswirkungen beeinträchtigt und ist von mittlerer Erheblichkeit durch den hohen Versiegelungsgrad einzustufen.

Laut dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist der Boden im Bereich des Planungsgebietes als anthropogen, überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung. Eine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope ist der Boden von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

5.6 Wasser

Das Planungsgebiet weist verschiedene Böden in jeweils unterschiedlicher Mächtigkeit und Tiefenlage auf. Mit Grundwasser ist zu rechnen.

Im Baugebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen, wie im nachfolgenden Luftbild ersichtlich ist:

5.7 Kultur / Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

In unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal der Urnenfelderzeit und der Laténezeit, das auf dem nachfolgenden Luftbild als Übersicht dargestellt ist:

Baubedingte Auswirkungen:

keine

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

keine



Abb. 6: Luftaufnahme – Bodendenkmäler

5.8 Pflanzen / Tiere

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Ackerflächen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel hin. Nur wenige an den Ackerbau angepasste Arten finden dort Nahrung und Lebensraum. Im Norden und Osten setzt sich die intensive Ackernutzung fort, im Süden grenzt der Bereich an die Bahnhofstraße an, durch bestehende Betriebe ist das Gewerbegebiet „Langwitz“ vorbelastet.

Im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) sind im Planungsgebiet keine kartierten Biotope dargestellt.

Nördlich des Planungsgebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“, wie in nachfolgender Abbildung ersichtlich ist.



Abb. 7: Biotope (rosa), Landschaftsschutzgebiet (grün punktiert)

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes, lediglich das geplante Rückhaltbecken ist Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 6741-371 „Chamb, Regental- aue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ und des Vogelschutzgebietes SPA-Gebiet Nr. 6741-471 „Regental- aue und Cham- baltal mit Rötelseeweihergebiet“. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Planungsgebietes ist eine Beeinträchtigung des FFH- und SPA-Schutzgebietes auszuschließen. Das betroffene Rückhaltbecken wird in naturnaher Bauweise ausgeführt und stellt keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete dar.

Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes ist die landwirtschaftliche Nutzung mit einer Feldvogel- kulisse „Kiebitz“ mit dem Gebietsnamen „Satzdorf – Götting“ versehen. Auswirkungen auf diesen Bereich sind nicht zu erwarten.



Abb. 8: Schutzgebiete: FFH-Gebiet (braun), Vogelschutzgebiet (blau), Feldvogelkulisse „Kiebitz“ (schwarz gestreift)

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die anstehenden Baumaßnahmen werden die angrenzenden Flächen und Lebensräume durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen. Durch Verdichtung und Bodenumlagerungen werden die Standortfaktoren verändert, optische Reize durch den Baubetrieb können zu Störungen führen. Bei der Durchführung der erforderlichen Erdarbeiten ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Veränderungen durch die Überbauung und der Anlage von dauerhaften Verkehrsflächen werden durch das Vorhaben erzeugt, im täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Durch Grünflächen und Baumpflanzungen werden neue Lebensräume vor allem für Vögel und Kleinlebewesen geschaffen.

Die Versiegelung der Bauflächen wird begrenzt, 20% der Flächen dürfen nicht versiegelt werden und es muss ein Anschluss an die Vegetation gegeben sein.

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

5.9 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Regensenke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt. Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung im Westen des Planungsgebietes, durch den Aubachweg sowie durch eine oberirdische 20 kV-Leitung im Norden durchschnitten. Der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor.

Ergebnis:

Das geplante Gewerbegebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen (s. Teil C, Pkt. 12) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

6. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für den geplanten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langwitz“ entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

6.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Herstellen von Sickeranlagen zur Versickerung von Regenwasser
- Verhinderung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

6.2 Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollen im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

6.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

6.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Terrassierung des Geländes zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

6.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Grüninseln aus heimischen, standortgerechten Gehölzen als gliedernde Baumstruktur
- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

6.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung mit heimischen Laubbäumen II. Ordnung an den Rändern Im Norden und Osten des Gewerbegebiets.
- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

6.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von großkronigen Baumarten II. Ordnung als Schattenspender und zur Staubbindung in den Stellplatzbereichen.

6.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Durchgrünung von privaten Stellflächen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Fassadenbegrünung
- geringstmögliche Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen
- Festlegung von Baumstandorten

7. Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs im Erweiterungsbereich

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	68.545 m ²
abzgl. Verkehrsflächen	2.988 m ²
abzgl. best. alte Gebäude	831 m ²
abzgl. Grünflächen	9.812 m ²
Gesamtfläche (Änderungsbereich) des Eingriffs	54.914 m²

Vorhandene Biotop und Nutzungstypen (BNT):

- Intensiv bewirtschaftete Äcker (A11) mit 1.679 m² (586/2 TF)
- Intensivgrünland (G11) mit 8.191 m² (151 TF, 589 TF, 986 TF)
- Gebüsche, Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116) mit 706 m² (986 TF)

Es erfolgt eine Kompensation lt. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft und Bay-KompV:

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

- A11 mit 1.679 m² ⇒ 2 Wertpunkte
- G11 mit 8.191 m² ⇒ 3 Wertpunkte
- B116 mit 706 m² ⇒ 7 Wertpunkte

Bestehende Gewerbefläche 43.838 m² → Erhöhung der festgesetzte GRZ = von 0,60 auf 0,80.
→ 8.768 m² bestehende überwiegend intensiv bewirtschaftete Äcker (A11)

Ermittlung Ausgleich in Wertpunkten:

1.679 m ² x 2 WP x 0,8	2.686 WP
8.191 m ² x 3 WP x 0,8	19.658 WP
706 m ² x 7 WP x 0,8	3.954 WP
8.786 m ² x 2 WP x 0,8	14.058 WP
<u>abzgl. Planungsfaktor (festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen) - 20 %:</u>	<u>- 8.071 WP</u>
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:	32.285 WP

7.2 Ausgleichsmaßnahmen:

Folgende Einzelmaßnahme ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Erweiterung und Änderung des Gewerbegebietes „Langwitz“ vorgesehen:

Intensivgrünland brachgefallen (G12) $\Rightarrow$ 5 Wertpunkte

Aufwertung zu

Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441): $\Rightarrow \rightarrow$ 12 Wertpunkte

Ermittlung des Aufwertungspotentials: 7 Wertpunkte

32.285 WP : 7 WP=

4.612 m² (**Externer Ausgleich**)

$\rightarrow$

4.381 m² (**Ausgleich auf Flur-Nr. 89 Gmkg. Niederrunding**)

$\rightarrow$

231 m² (Restbedarf) $\rightarrow$ Pflanzung 5 Obstbäume in Biotopfläche



Abb. 11: geplante Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 89 Gemarkung Niederrunding

Entwicklungsziel: Entwicklung einer ökologisch hochwertigeren Fläche auf externer Ausgleichsfläche südwestlich von Runding: Anlage, Entwicklung und Pflege eines Lebensraumkomplexes an nordostexponiertem Hang mit brachgefallenem Intensivgrünland und Obstbäumen bzw. sukzessivem Aufwuchs.

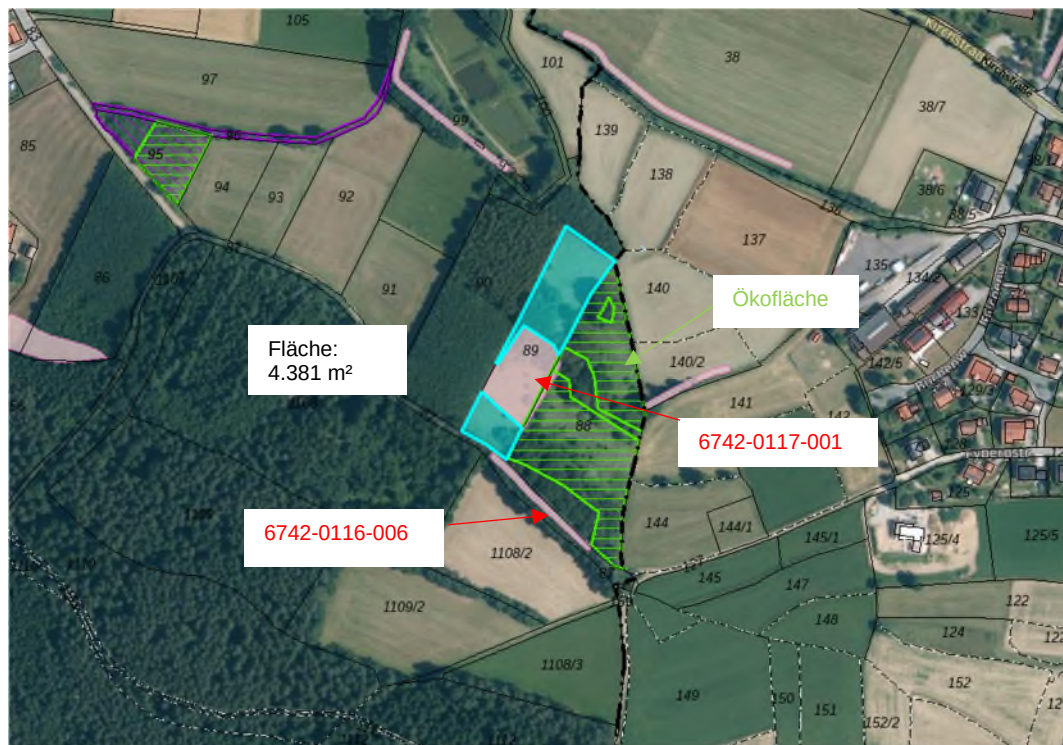


Abb. 12: geplante Ausgleichsfläche (hellblau), Biotope (rosa), Ökofläche (grün schraffiert)

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche ist brachgefallen, vereinzelt sind Obstbäume mittlerer Ausprägung bzw. sukzessiver Gehölzaufwuchs vorhanden. Durch nachstehende Maßnahmen soll diese Fläche zu einem Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441) aufgewertet werden:

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmittel
- Keine Düngung
- Rückschnitt von sukzessiven Gehölzaufwuchs
- Erhalt bestehender Obstbäume oder Wildobstgehölze
- Freihaltung der Wiese von Bewuchs durch einen späten Erstschnitt (ab 01.07.), mind. Ein- und max. zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung das anfallende Mähgut muss beseitigt werden.
- Pflanzung von alten Streuobstsorten nach der neuen Kreisobstsortenliste des Sachgebietes Gartenkultur und Landespflege
- Einbeziehung des kartierten Biotops 6742-0117-001 in die Pflegemaßnahmen u. Pflanzung von 5 weiteren Streuobstbäumen als Ausgleich für Restfläche.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahmen wird mit 4.381 m² angesetzt. Die auszugleichende Restfläche von 231 m² wird durch die Pflanzung von 5 Obstbäumen innerhalb des kartierten Biotops (6742-0117-001) ausgeglichen.

7.3. Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Waldränder, Feldgehölze und Wiesen in der Umgebung des Planungsgebietes.

8. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Abschluss des Bauleitverfahrens, im Frühjahr / Sommer 2026 begonnen werden.

Cham, den 29.01.2026





LANDRATSAMT CHAM



Landratsamt Cham • Postfach 1432 • 93404 Cham

Öffnungszeiten und ÖPNV-Infos unter www.landkreis-cham.de

Gemeinde Runding
Dorfplatz 9
93486 Runding

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: **BauR-6102. 7-2294-2025-BP**
B.Nr. 25.05.01.02 und B.Nr. 25.05.01.1
Unsere Nachricht vom:

Wer ist zuständig: **Laura Hornauer**
Erreichbar: Mo. - Do. von 08.00 - 16.00 Uhr und Fr. von 08.00 - 12.00 Uhr
Zimmer-Nr.: 241
Telefon: +49 (9971) 78-358
Telefax: +49 (9971) 845-358
E-Mail: laura.hornauer@lra.landkreis-cham.de
Datum: **10.12.2025**

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "2. Erweiterung Gewerbegebiet Langwitz" mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langwitz" im OT Langwitz durch die Gemeinde Runding
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „2. Erweiterung Gewerbegebiet Langwitz“ mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Langwitz“ im Ortsteil Langwitz haben wir hausintern nachfolgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

Sachgebiet 50 / - Bauwesen -
Sachgebiet 51 / AB 512 - Abfallrecht -
Sachgebiet 51 / AB 513 - Technischer Umweltschutz -
Sachgebiet 52 / AB 522 - Naturschutz und Landschaftspflege -
Sachgebiet 53 / AB 531 - Gartenkultur und Landespflege-
Sachgebiet 54 / - Wasserrecht -

Nach Durchführung dieser hausinternen Beteiligung nehmen wir als Kreisverwaltungsbehörde wie folgt Stellung:

1. Sachgebiet "Bauwesen":

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet teilweise Flächen für „Gewerbegebiete (GE)“, sowie Flächen für „Dorfgebiete (MD)“ aus. Vorliegend wird jedoch für das ganze Plangebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. **Das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist zu berücksichtigen.** Der Absatz auf Seite 13 „2.3 Flächennutzungsplan“ ist außerdem anzupassen.

Adresse:
Landratsamt Cham
Rachelstraße 6
93413 Cham

Telefon: +49 (9971) 78-0
Internet: www.landkreis-cham.de
E-Mail: poststelle@lra.landkreis-cham.de
Sicherer Kontakt: <https://www.landkreis-cham.de/kontakt/>

Bankverbindung
Bank: Sparkasse Cham
IBAN: DE50 7425 1020 0620 0000 59
SWIFT/BIC: BYLADEM1CHM


Beste Aussichten
LANDKREIS CHAM
Bayern

Im Übersichtslageplan (M 1:5.000) wird der Bereich des Regenrückhaltebeckens als „**Gewerbegebiet (GE)**“ dargestellt. Dies sollte als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 **Nr. 14 BauGB** erfolgen („**Flächen für die Abwasserbeseitigung**“; **gelb hell gem. Ziffer 7 PlanZV**).

(„...Möglich ist auch die Festsetzung der Flächen für die **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**. Solche Festsetzungen haben vor allem Bedeutung für die Behandlung des Niederschlagswassers in Baugebieten; diese sind idR auf dezentrale Anlagen und Einrichtungen ausgerichtet und werden als Flächen innerhalb der Baugebiete festgesetzt. Möglich ist auch die Festsetzung zentraler Einrichtungen außerhalb der Baugebiete. Dazu gehören zB Regenrückhaltebecken. ...“ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues BauGB § 9 Rn. 119a)

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes könnte der Bereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls (gelb hell gem. Ziffer 7 PlanZV) dargestellt werden.

Redaktionell ist auf Seite 23, 2. Absatz, die Bezugnahme auf „*Teil B, Pkt. 14*“ zu überprüfen. Weder unter „*B. Begründung zur ...*“ noch unter „*C. Festsetzungen*“ gibt es einen 14. Unterpunkt.

Arbeitsbereich "Bauwesen - technisch":

Die Gemeinde Runding beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "2. Erweiterung Gewerbegebiet Langwitz" mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langwitz" im OT Langwitz.

A Planteil mit Verfahrensvermerken

Lageplan M 1/1000

Im Lageplan könnten noch die Parzellennummern ergänzt werden.

Bei der Darstellung der Grünflächen könnte noch zwischen der Gewerbegebietsrandeingrünung und der inneren Durchgrünung der Parzellen/Grundstücke unterschieden werden.

Erfreulicherweise fallen in Teilbereichen die Grünstreifen der Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) breiter aus als in der Legende dargestellt.

Diese Bereiche und die dunkelgrün dargestellten Grünflächen im Bereich der festgesetzten Feldzufahrt könnten noch in der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen mit den entsprechenden Planzeichen (Öffentliche Grünflächen) ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang sollte die Gemeinde überlegen, ob die städtebaulich und grünordnerisch begrüßenswerte Parzellendurchgrünung mit privaten Grünstreifen weiterhin in der Planung verbleibt, da in der Vergangenheit diese Festsetzungen nicht umgesetzt und vollzogen wurden.

Die textlichen Festsetzungen zur Eingrünung (12. Grünordnerische Festsetzungen) müssten diesbezüglich angepasst werden.

C. Festsetzungen durch Text

9. Werbeanlagen

Die maximal zulässige Fläche von Werbeeinrichtungen von 6,00 m² sollte noch in Bezug zur Fassade, zum Gebäude oder grundsätzlich zu allen Gebäuden auf dem Baugrundstück gebracht werden.

Für die freistehenden Werbeeinrichtungen und die zulässigen Werbepylone ist jeweils noch die untere Bezugshöhe für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe zu ergänzen.

2. Sachgebiet "Abfallrecht":

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "2. Erweiterung Gewerbegebiet Langwitz" mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langwitz" im OT Langwitz durch die Gemeinde Runding haben wir das Wasserwirtschaftsamt Regensburg altlastenfachlich beteiligt, da angrenzend an den Geltungsbereich das Grundstück mit der Flurnummer 151, Gemarkung Niederrunding, Gemeinde Runding als Altlastenverdachtsfläche „AZ-Formen- und Maschinenbau Runding“ im Altlastenkataster eingetragen ist. Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg äußert sich wie folgt:

„Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung "2. Erweiterung Gewerbegebiet Langwitz" mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langwitz" sind wir um altlastenfachliche Stellungnahme angefragt worden.

Der Umgriff des Bebauungsplans „GE Langwitz“ grenzt im Norden an die Altlastenfläche 37200491 (AZ Formen- und Maschinenbau GmbH, Flurnummer 151, Gem. Niederrunding), auf der seit 1989 eine Grundwasserbelastung mit LHKW (Tri, TCE) bekannt ist.

Anhand der im Rahmen der altlastenfachlichen Erkundung errichteten Grundwassermessstellen und den Haus- und Betriebsbrunnen konnte eine Grundwasserfließrichtung nach Südwesten ermittelt werden.

Das nach Südwest abströmende, mit LHKW beaufschlagte Grundwasser im Bereich der AZ Formen- und Maschinenbau GmbH beeinträchtigt somit aufgrund seiner Lage im Abstrom des Gewerbegebietes „Langwitz“ die Gewerbenutzung nicht direkt. Sollte jedoch eine Grundwassernutzung im Gewerbegebiet an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der AZ Formen- und Maschinenbau GmbH geplant sein, so muss mittels eines Pumpversuches überprüft werden, ob LHKW-belastetes Wasser angezogen wird. Grundwasseruntersuchungen aus dem Jahr 2024 des Hausbrunnens, der sich ca. 350 m entfernt im südwestlichen Abstrom der Produktion befindet, zeigen LHKW-Lastungen im Bereich des Stufe 1-Wertes (LfU-Merkblatt 3.8/1, Stand 05/2023). Es ist nicht auszuschließen, dass auf dem nordöstlichen Bereich der Fabrikation Nutzungsbeding höhere LHKW-Lastungen vorliegen, die möglicherweise bei einer thermischen Grundwassernutzung angezogen werden könnten.“

3. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Gemeinde Runding plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "2. Erweiterung Gewerbegebiet Langwitz" mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langwitz" im OT Langwitz.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,17 ha.

Dabei soll der rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langwitz“ aus dem Jahr 2000 um ca. 17.940 m² erweitert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung soll außerdem noch die Anzahl der Festsetzungen reduziert werden. Einige Festsetzungen werden künftig bei den Hinweisen aufgeführt oder komplett gestrichen.

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. In der weiteren Umgebung befinden sich zum Teil auch Wohngebäude im Außenbereich.

Aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens und der Nutzung der Umgebung sind keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher keine Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "2. Erweiterung Gewerbegebiet Langwitz" mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langwitz" im OT Langwitz durch die Gemeinde Runding.

4. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Bei der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Langwitz“ ergibt sich eine geringfügige Änderung der Eingrünungsmaßnahmen. Grundsätzlich werden die Maßnahmen zur Randeingrünung als ausreichend erachtet. Diese Randeingrünung ist zur besseren Einbindung des Gewerbegebiets in die freie Landschaft dringend erforderlich, um eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden und zu minimieren.

Die Kontrolle zur Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen obliegt der planenden Gemeinde Runding.

Das geplante Regenrückhaltebecken soll etwas südlich abgesetzt auf dem Grundstück FINr. 985/1 Gmkg. Niederrunding errichtet werden. Es liegt innerhalb des LSG „Oberer Bayerischer Wald“, des FFH-Gebiets „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ und des SPA-Gebiets „Regentalau und Chamtbatal mit Rötelseeweihergebiet“. Sofern das RRB in Erdbauweise errichtet und in Form einer Geländeabgrabung ausgestaltet wird, sowie keine Einfriedung der Fläche erfolgt, ist kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild nach § 14 BNatSchG gegeben. Auf S. 20 unter Punkt 5.8 wird im Text ausgeführt, dass das geplante RRB in naturnaher Bauweise ausgeführt wird. Aussagen zu einer möglicherweise erforderlichen Einfriedung sind nicht enthalten, dies sollte ggf. ergänzt werden.

Mit der gutachterlichen FFH-Verträglichkeitsabschätzung, dass durch die Errichtung des naturnahen RRB keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete sowie deren Schutzgüter gegeben ist, besteht Einverständnis.

Ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann aus naturschutzfachlicher Sicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da auf den Flächen, welche mit einbezogen werden sollen, keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vorliegen und die Flächen im Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets liegen.

Unter Nr. 6 werden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt.

Die Eingriffsbilanzierung ist schlüssig und nachvollziehbar abgearbeitet.

Wo der naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von insg. 32.246 Wertpunkten erbracht wird, steht derzeit noch nicht fest. Dieser soll extern außerhalb des Geltungsbereichs erbracht und im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Es wird der Gemeinde Runding empfohlen, die externe Ausgleichsfläche mittels Ausgleichsbauungsplan zu sichern. Für eine Beratung hinsichtlich Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

5. Sachgebiet "Gartenkultur und Landespflege":

Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass auf Grund einer Änderung der BayBO zum 01. Oktober 2025 bestehende Freiflächengestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) und Grünordnungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 a.F.) mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind künftig nicht mehr möglich. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. ermöglicht es den Gemeinden aber, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Hiermit können Gemeinden auch künftig sog. Schottergärten verbieten. Da es im Sinne einer guten Ortsgestaltung und durch die Klimaerwärmung unverzichtbar ist, Vorgaben zur Durchgrünung zu treffen, muss ansonsten auf § 9 Baugesetzbuch zurückgegriffen werden.

Es wird empfohlen, dass entlang der **Grundstücksgrenze im Osten**, Laubbäume/ Hochstämme gepflanzt werden könnten. Der Platzbedarf wäre gegeben, bisher ist nur von einer Eingrünung ohne Hochwachsende Bäume geschrieben worden.

Am südwestlichen Planungsrand fehlt die Eingrünung, hier ist ein Bereich eingezeichnet, der Erdkabel aufweist. Eventuell kann man die Eingrünung zum Gebäude hin verschieben. Dies ist noch zu überdenken, eine niedrige Bepflanzung schafft mehr Eingliederung ins Landschaftsbild als eine fehlende.

Das Gewerbegebiet liegt mitten im ‚Grün‘, eine **Eingrünung ist hier unerlässlich**.

Bezüglich der Beleuchtungssysteme soll das gesamte Baugebiet ausschließlich mit insekten- und fledermausfreundlichen, warmweißen LED-Beleuchtungssystemen und Lampen ausgestattet werden. Es ist zu überdenken, ob eine LED-Beleuchtung die ganze Nacht leuchten muss.

6. Sachgebiet "Wasserrecht":

Rechts- / Fachbereich: Gewässerausbau

Unter Nr. 5.6 des Umweltberichts ist u. a. festgehalten, dass keine Oberflächengewässer betroffen sind. Unter „Ergebnis“ ist allerdings ausgeführt: *„Anlage- und betriebsbedingt ist nach der **geänderten Führung** und teilweisen **Verrohrung** von geringen Umweltwirkungen auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden“*.

Es ist unklar, wovon hier die Rede ist. Die Formulierung sollte geprüft und entweder korrigiert oder näher erläutert werden.

Rechts- / Fachbereich: Abwasserbeseitigung

In Nr. 11 der Textlichen Festsetzungen sind zur Abwasserbeseitigung die folgenden Aussagen enthalten:

„Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Runding zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal einem ebenfalls neu zu errichtenden Rückhaltebecken zugeführt und fließt gedrosselt der Vorflut (Grindlbach und weiter zum Regen) zu.“

Hinsichtlich der beschriebenen zusätzlichen Zuleitung von Schmutzwasser zur Kläranlage ist sicherzustellen, dass der wasserrechtliche Bescheid, der die Einleitung aus der Kläranlage zulässt, auch unter Berücksichtigung des hinzukommenden Schmutzwassers eingehalten werden kann.

Die gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Grindlbach (nach Rückhaltung in einem neuen Becken) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis mit entsprechenden Antragsunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) ist beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Eine vorherige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg wird dringend empfohlen.

Wir bitten Sie, die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen zu berücksichtigen und uns im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen Ihnen das Sachgebiet Bauwesen sowie die weiteren beteiligten Fachstellen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Laura Hornauer

Landratsamt Cham

Sachgebiet Bauwesen

Tel. 09971/78-358

Fax: 09971/845-358

E-Mail: laura.hornauer@lra.landkreis-cham.de

Internet: www.landkreis-cham.de



WWA Regensburg - Postfach 20 04 28 - 93063 Regensburg
poststelle@runding.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
2-4622-CHA/RUN-
37747/2025

Bearbeitung +49 (941) 78009-200
Philipp Wolf

Datum
11.12.2025

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "2. Erweiterung Gewerbegebiet Langwitz" mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langwitz", Runding; Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Altlasten

Der Umgriff des Bebauungsplans „GE Langwitz“ grenzt im Norden an die Altlastenfläche 37200491 (AZ Formen- und Maschinenbau GmbH, Flurnummer 151, Gem. Niederrunding), auf der seit 1989 eine Grundwasserbelastung mit LHKW (Tri, TCE) bekannt ist.



Anhand der im Rahmen der altlastenfachlichen Erkundung errichteten Grundwassermessstellen und den Haus- und Betriebsbrunnen konnte eine Grundwasserfließrichtung nach Südwesten ermittelt werden.

Das nach Südwest abströmende, mit LHKW beaufschlagte Grundwasser im Bereich der AZ Formen- und Maschinenbau GmbH beeinträchtigt somit aufgrund seiner Lage im Abstrom des Gewerbegebietes „Langwitz“ die Gewerbenutzung nicht direkt.

Sollte jedoch eine Grundwassernutzung im Gewerbegebiet an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der AZ Formen- und Maschinenbau GmbH geplant sein, so muss mittels eines Pumpversuches überprüft werden, ob LHKW-belastetes Wasser angezogen wird. Grundwasseruntersuchungen aus dem Jahr 2024 des Hausbrunnens, der sich ca. 350 m entfernt im südwestlichen Abstrom der Produktion befindet, zeigen LHKW-Belastungen im Bereich des Stufe-1-Wertes (LfU-Merkblatt 3.8/1, Stand 05/2023). Es ist nicht auszuschließen, dass auf dem nordöstlichen Bereich der Fabrikation nutzungsbedingt höhere LHKW-Belastungen vorliegen, die möglicherweise bei einer thermischen Grundwassernutzung angezogen werden könnten.

2. Bodenschutz

Vorschlag für textliche Hinweise:

- ***„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“***
- ***“Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“***
- ***“Für die Entsorgung überschüssiger Massen ist rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.“***

3. Abwasserentsorgung

3.1 Allgemein

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist mit Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben. Ein Abwasserkataster ist gemäß Art. 54 BayWG zu erstellen.

3.2 Schmutzwasser

Neue Bauvorhaben sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Die Entwässerung zur Kläranlage Runding erfolgt nicht vollständig im Trennsystem. Daher ist für den bestehenden Mischwasserkanal folgendes zu überprüfen:

- Es ist zu prüfen, ob die bestehende Mischwasser-Kanalisation inklusive Sonderbauwerke hinsichtlich ihrer Dimensionierung zusätzliches Abwasser aufnehmen kann.
- Es ist zu prüfen, ob das Einleiten des zusätzlichen Abwassers durch die wasserrechtlichen Gestattungen abgedeckt ist oder ob diese anzupassen sind.

Mit der Bauleitplanung besteht nur dann aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis, wenn beide Prüfungen zu einem positiven Ergebnis kommen.

Die KA Runding selbst verfügt über ausreichend Kapazitäten zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers.

Die wasserrechtliche Erlaubnis endet zum 31.12.2028. Die Planungen bezüglich des Anschlusses an die KA Cham sind voranzutreiben. Kann der Anschluss nicht realisiert werden ist rechtzeitig ein Sanierungskonzept für die Kläranlage Runding zu erarbeiten und ein wasserrechtlicher Antrag für die Gewässerbenutzung einzureichen.

3.3 Niederschlagswasser

Um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist ein naturnaher Umgang mit Regenwasser anzustreben. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen oder wenig befahrenen Hofflächen sollte deshalb vor Ort versickert werden. Im Zuge der Bauleitplanung wurden im Planungsgebiet Bohrsondierungen durchgeführt. Die dabei ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f) von $1,0 \times 10^{-3}$ m/s und $1,0 \times 10^{-6}$ m/s schließen eine Versickerung nicht gänzlich aus. Es ist vorrangig zu überprüfen, ob eine zentrale Versickerungsanlage vor der Einleitung in den Grindlbach in Betracht gezogen werden kann.

Alternativ folgender textlicher Vorschlag für den Bebauungsplan:

- **„Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern vor Ort zu versickern. Die Sickerfähigkeit an Standort einer geplanten Versickerungsanlage ist vorher mittels Sickertest zu überprüfen. Sofern keine Versickerung oder eine Versickerung nur mit hohem Aufwand möglich ist, kann das Niederschlagswasser in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden.“**

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Dazu sind frühzeitig entsprechende Antragsunterlagen nach WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) von einem fachkundigen Planungsbüro beim Landratsamt Cham vorzulegen. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser gegebenenfalls genehmigungsfrei versickert bzw. in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung nach den technischen Regeln (TRENGW/TRENOG) vorliegen.

Auf folgende Regelwerke wird insbesondere bei der Planung hingewiesen:

Bei Einleitung in das Grundwasser/Versickerung:

- DWA-M 153 (Immissionsbetrachtung)
- DWA-A 138-1 (Dimensionierung Versickerungsanlage; Achtung neue Fassung vom Oktober 2024 gültig!)

Bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer:

- DWA-A 102-2 (qualitative Bewertung)
- DWA-M 153 (hydraulische Bewertung)
- DWA-A 117 (Regenrückhaltevolumen)

Des Weiteren sind die Merkblätter Nr. 4.4/22 (Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz-, Misch- und Niederschlagswasser) und 4.5/5 (Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt heranzuziehen.

4. Grundwasser

Vorschlag für textliche Hinweise:

- **„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“** (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)
- **„Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim**

Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.“

5. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Im Planungsgebiet liegen Hinweise vor, dass bei Starkregen Abflussbildung durch wild abfließendes Wasser entsteht (siehe [Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut](#) sowie [Umweltatlas](#)).

Vorschlag für textliche Hinweise:

- ***„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.“***
- ***„Es wird eine Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude von mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände empfohlen. Tiefgaragenzufahrten sollten konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“***
- ***„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“***

6. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt Cham erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Philipp Wolf

Abteilungsleiter Landkreis Cham

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates 	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung. Die Sitzung war öffentlich.	29.01.2026 (Sitzungstag)
--	---	------------------------------------

TOP 5.	Bauleitplanung: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langwitz" 2. Erweiterung und 1. Änderung - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf
---------------	---

Sachvortrag:

Behandlung der Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Behörde /TöB	Stellungnahme	Beschluss
Gemeinde Chamerau	keine Einwände	
Gemeinde Weiding	keine Einwände	
Telekom	keine Einwände	
	Bestand, Sicherheit und Betrieb dürfen durch Planung und Umsetzung nicht beeinträchtigt werden. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs ist einer Prüfung vorbehalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
ADBV	Keine Einwände	
ZV-Wasser-Versorgung Chamer Gruppe	Keine Einwände	
	In der neu zu schaffenden Erschließungsstraße wird eine neue Versorgungsleitung errichtet, damit die Flur-Nr. 986/2, 588/3, 586, 588, und 584/1 angeschlossen werden können.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
HWK	keine Einwände, die neuen Festsetzungen führen gegenüber bestehenden Gewerbe- / Handwerksbetrieben zu keinen Einschränkungen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bayernwerk	keine Einwände	
	Hinweis auf Schutzzonenbereiche und -streifen bzgl. bestehender Infrastruktur.	wird beachtet
	Hinweis zur Erweiterung der Infrastruktur (Kabelverlegung in Gehwegen, Versorgungstreifen, ...)	wird beachtet
	Hinweis auf mögliche neue Transformatorenstation – je nach Leistungsbedarf mit Standortvorschlag	Transformatorstandort wird in den Plan übernommen.
WWA-R	Hinweis zur Altlast (Grundwasserverunreinigung auf dem Grundstück der Fa. AZ Formen- und Maschinenbau GmbH). Bei einer thermischen Grundwassernutzung sollte durch einen Pumpversuch am Hausbrunnen geprüft werden ob Verunreinigungen dadurch angezogen werden.	Wird beachtet

	<u>Bodenschutz</u> Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Für die Entsorgung überschüssiger Massen ist rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen	Die Vorschläge zum Bodenschutz werden in die textlichen Hinweise (12.) übernommen.
	Zur Schmutzwasserbeseitigung ist das bestehende Mischwassersystem auf eine ausreichende Dimensionierung zu überprüfen und ob die Einleitungen durch wasserrechtliche Gestattungen abgedeckt bzw. anzupassen sind. Es sollte beachtet werden, sofern ein Anschluss der KA Runding an die KA Cham erfolgen sollte, dass entsprechende Planungen vor Ablauf der wasserrechtlichen Erlaubnis zum 31.12.2028 vorangetrieben werden.	Wird beachtet.
	Es sollte geprüft werden, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser zumindest teilweise möglich ist bzw. sollte folgender Text in die Festsetzungen mit aufgenommen werden: <i>Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern vor Ort zu versickern. Die Sickerfähigkeit an Standort einer geplanten Versickerungsanlage ist vorher mittels Sickertest zu überprüfen. Sofern keine Versickerung oder eine Versickerung nur mit hohem Aufwand möglich ist, kann das Niederschlagswasser in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden.</i>	Der Hinweis zur erlaubnisfreien Niederschlagswasserbeseitigung nach den technischen Regelwerken (TRENGW / TREN OG) wird beachtet.
	<u>Grundwasser</u> Vorschlag Aufnahme folgenden Texts in die textlichen Hinweise: <i>Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.</i>	Wird umgesetzt.

	<u>Vorschlag für die textl. Hinweise zum Thema: wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen</u> „Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Es wird eine Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude von mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände empfohlen. Tiefgaragenzufahrten sollten konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.	Wird umgesetzt
Landratsamt Cham		
SG Bauwesen	Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet teilweise Flächen für „Gewerbegebiete (GE)“, sowie Flächen für „Dorfgebiete (MD)“ aus. Vorliegend wird jedoch für das ganze Plangebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist zu berücksichtigen. Der Absatz auf Seite 13 „2.3 Flächennutzungsplan“ ist außerdem anzupassen.	Die Flur-Nrn. 589 und 986 Gemarkung Niederrunding sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt. Im Nachgang sollte eine FNP-Berichtigung diese beiden Flur-Nrn. als Gewerbegebiet darstellen, um das Entwicklungsgebot zu berücksichtigen.
	Im Übersichtslageplan (M 1:5.000) wird der Bereich des Regenrückhaltebeckens als „Gewerbegebiet (GE)“ dargestellt. Dies sollte als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB erfolgen („Flächen für die Abwasserbeseitigung“; gelb hell gem. Ziffer 7 PlanZV).	Die Darstellung des Rückhaltebeckens im Übersichtslageplan wird als „Fläche für Abwasserbeseitigung“ dargestellt.
	Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes könnte der Bereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls (gelb hell gem. Ziffer 7 PlanZV) dargestellt werden.	Absatz „2.3 Flächennutzungsplan“ auf Seite 13 wird überarbeitet
	Redaktionell ist auf Seite 23, 2. Absatz, die Bezugnahme auf „Teil B, Pkt. 14“ zu überprüfen. Weder unter „B. Begründung zur ...“ noch unter „C. Festsetzungen“ gibt es einen 14. Unterpunkt.	Auf Seite 23 wird der Textverweis „Teil B, Pkt. 14“ in „Teil C, Pkt. 12“ geändert
SG Bauwesen - technisch-	<u>A Planteil mit Verfahrensvermerken</u> Im Lageplan könnten noch die Parzellennummern ergänzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Bei der Darstellung der Grünflächen könnte noch zwischen der Gewerbegebietsrandeingrünung und der inneren Durchgrünung der Parzellen/Grundstücke unterschieden werden. Erfreulicherweise fallen in Teilbereichen die Grünstreifen der Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) breiter aus als in der Legende dargestellt. Diese Bereiche und die dunkelgrün dargestellten Grünflächen im Bereich der festgesetzten Feldzufahrt könnten noch in der Zeichenerklärung zu den planlichen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

	Festsetzungen mit den entsprechenden Planzeichen (Öffentliche Grünflächen) ergänzt werden. In diesem Zusammenhang sollte die Gemeinde überlegen, ob die städtebaulich und grünordnerisch begrüßenswerte Parzellendurchgrünung mit privaten Grünstreifen weiterhin in der Planung verbleibt, da in der Vergangenheit diese Festsetzungen nicht umgesetzt und vollzogen wurden. Die textlichen Festsetzungen zur Eingrünung (12. Grünordnerische Festsetzungen) müssten diesbezüglich angepasst werden.	
	<u>Festsetzungen:</u> Die maximal zulässige Fläche von Werbeeinrichtungen von 6,00 m² sollte noch in Bezug zur Fassade, zum Gebäude oder grundsätzlich zu allen Gebäuden auf dem Baugrundstück gebracht werden. Für die freistehenden Werbeeinrichtungen und die zulässigen Werbepylone ist jeweils noch die untere Bezugshöhe für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe zu ergänzen.	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen aber nicht berücksichtigt, bei freistehenden Werbeeinrichtungen wird als unterer Höhenbezugspunkt das geplante Gelände am entsprechenden Ort angenommen.
SG Abfallrecht	Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "2. Erweiterung Gewerbegebiet Langwitz" mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lang-witz" im OT Langwitz durch die Gemeinde Runding haben wir das Wasserwirtschaftsamt Regens-burg altlastenfachlich beteiligt, da angrenzend an den Geltungsbereich das Grundstück mit der Flurnummer 151, Gemarkung Niederrunding, Gemeinde Runding als Altlastenverdachtsfläche „AZ-Formen- und Maschinenbau Runding“ im Altlastenkataster eingetragen ist. Das Wasserwirtschafts-amt Regensburg äußert sich wie folgt: „Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung "2. Erweiterung Gewerbegebiet Langwitz" mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langwitz" sind wir um altlastenfachliche Stellungnahme angefragt worden. Der Umgriff des Bebauungsplans „GE Langwitz“ grenzt im Norden an die Altlastenfläche 37200491 (AZ Formen- und Maschinenbau GmbH, Flurnummer 151, Gem. Niederrunding), auf der seit 1989 eine Grundwasserbelastung mit LHKW (Tri, TCE) bekannt ist. Anhand der im Rahmen der altlastenfachlichen Erkundung errichteten Grundwassermessstellen und den Haus- und Betriebsbrunnen konnte eine Grundwasserfließrichtung nach Südwesten ermittelt werden. Das nach Südwest abströmende, mit LHKW beaufschlagte Grundwasser im Bereich der AZ Formen- und Maschinenbau GmbH beeinträchtigt somit aufgrund seiner Lage im Abstrom des Gewerbegebietes „Langwitz“ die Gewerbenutzung nicht direkt. Sollte jedoch eine Grundwassernutzung im Gewerbegebiet an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der AZ Formen- und Maschinenbau GmbH geplant sein, so muss mittels eines Pumpversuches überprüft werden, ob LHKW-	Der Hinweis muss beachtet werden, dass bei einer geplanten Grundwassernutzung im Gewerbegebiet an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der AZ-Formen- und Maschinenbau GmbH ein Pumpversuch durchgeführt werden müsse, der nachweist, dass kein LHKW belastetes Grundwasser angezogen werde. Eine Altlastenauskunft kann kostenpflichtig über das Sachgebiet „Abfallrecht“ angefordert werden.

	belastetes Wasser angezogen wird. Grundwasseruntersuchungen aus dem Jahr 2024 des Hausbrunnens, der sich ca. 350 m entfernt im südwestlichen Abstrom der Produktion befindet, zeigen LHKW-Belastungen im Bereich des Stufe 1-Wertes (LfU-Merkblatt 3.8/1, Stand 05/2023). Es ist nicht auszuschließen, dass auf dem nordöstlichen Bereich der Fabrikation nutzungsbedingt höhere LHKW-Belastungen vorliegen, die möglicherweise bei einer thermischen Grundwassernutzung angezogen werden könnten.“	
SG technischer Umweltschutz	Keine Einwände	
SG Naturschutz und Landschaftspflege	Keine Konkreten Einwände; Anmerkungen: Wo der naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von insg. 32.246 Wertpunkten erbracht wird, steht derzeit noch nicht fest. Dieser soll extern außerhalb des Geltungsbereichs erbracht und im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Es wird der Gemeinde Runding empfohlen, die externe Ausgleichsfläche mittels Ausgleichsbebauungsplan zu sichern.	der notwendige Ausgleich wird auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen, die Möglichkeit eine Absicherung mittels Ausgleichsbebauungsplan vorzunehmen, wird zur Kenntnis genommen.
SG Gartenkultur und Landespflege	Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass auf Grund einer Änderung der BayBO zum 01. Oktober 2025 bestehende Freiflächengestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) und Grünordnungs-satzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 a.F.) mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind künftig nicht mehr möglich. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. ermöglicht es den Gemeinden aber, ein Verbot von Boden-versiegelung, nicht begrünten Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Hiermit können Gemeinden auch künftig sog. Schottergärten verbieten. Da es im Sinne einer guten Ortsgestaltung und durch die Klimaerwärmung unverzichtbar ist, Vorgaben zur Durchgrünung zu treffen, muss ansonsten auf § 9 Baugesetzbuch zurückgegriffen werden. Es wird empfohlen, dass entlang der Grundstücksgrenze im Osten, Laubbäume/ Hochstämme gepflanzt werden könnten. Der Platzbedarf wäre gegeben, bisher ist nur von einer Eingrünung ohne Hochwachsende Bäume geschrieben worden. Am südwestlichen Planungsrand fehlt die Eingrünung, hier ist ein Bereich eingezeichnet, der Erdkabel aufweist. Eventuell kann man die Eingrünung zum Gebäude hin verschieben. Dies ist noch zu überdenken, eine niedrige Bepflanzung schafft mehr Eingliederung ins Landschaftsbild als eine fehlende. Das Gewerbegebiet liegt mitten im ‚Grün‘, eine Eingrünung ist hier unerlässlich. Bezüglich der Beleuchtungssysteme soll das gesamte Baugebiet ausschließlich mit insekten- und fledermausfreundlichen, warmweißen LED-Beleuchtungssystemen und Lampen ausgestattet werden. Es ist zu überdenken, ob eine LED-Beleuchtung die ganze Nacht leuchten muss.	In den grünordnerischen Festsetzungen ist angeführt, dass in den 2-reihigen Hecken zur Eingrünung alle 25 m ein Baum / Hochstamm integriert werden solle. Die Überpflanzung von Erdkabeln ist nach den Richtlinien der Bayernwerk GmbH nicht erlaubt. Es wird den Grundstückseigentümern überlassen, inwieweit nachts die LED-Lampen eingeschaltet bleiben bzw. ob eine Regelung über Bewegungsmelder ermöglicht werden kann.
SG Wasserrecht	<u>Gewässerausbau:</u>	

	Unter Nr. 5.6 des Umweltberichts ist u. a. festgehalten, dass keine Oberflächengewässer betroffen sind. Unter „Ergebnis“ ist allerdings ausgeführt: „Anlage- und betriebsbedingt ist nach der geänderten Führung und teilweisen Verrohrung von geringen Umweltwirkungen auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.“ Es ist unklar, wovon hier die Rede ist. Die Formulierung sollte geprüft und entweder korrigiert oder näher erläutert werden.	Der Satz unter Nr. 5.6 des Umweltberichts wird neu formuliert.
	<u>Abwasserbeseitigung:</u> In Nr. 11 der Textlichen Festsetzungen sind zur Abwasserbeseitigung die folgenden Aussagen enthalten: „Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Runding zu-geführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Regenwasser-kanal einem ebenfalls neu zu errichtenden Rückhaltebecken zugeführt und fließt gedrosselt der Vorflut (Grindlbach und weiter zum Regen) zu.“ Hinsichtlich der beschriebenen zusätzlichen Zuleitung von Schmutzwasser zur Kläranlage ist sicherzustellen, dass der wasserrechtliche Bescheid, der die Einleitung aus der Kläranlage zulässt, auch unter Berücksichtigung des hinzukommenden Schmutzwassers eingehalten werden kann. Die gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Grindlbach (nach Rückhaltung in einem neuen Becken) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (§ 8 Abs. 1 WHG). Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis mit entsprechenden Antragsunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) ist beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Eine vorherige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg wird dringend empfohlen.	Das zusätzliche Schmutzwasser kann von der ausreichend dimensionierten Kläranlage aufgenommen werden, ein etwaiger Anschluss an die Kläranlage in Cham wird derzeit geprüft. Der Hinweis auf einen Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Grindlbach wird beachtet.

Stellungnahmen weiterer Behörden und Träger öffentlicher Belange liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt auf Vorschlag von Erstem Bürgermeister Franz Kopp die Kenntnisnahme, Berücksichtigung und/oder Umsetzung der Hinweise und Stellungnahmen wie oben dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Runding, 30. Januar 2026
Gemeinde Runding



Franz Kopp
Erster Bürgermeister

