

im Bürgerbüro des Rundinger Rathauses, Dorfplatz 9, 93486 Runding während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Seite 2 von 2

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen mit aus.

- Stellungnahme: Landratsamt Cham vom 28.10.2025
- Stellungnahme: Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 20.10.2025
- Stellungnahme: Regionaler Planungsverband Regensburg vom 24.10.2025
- Stellungnahme: Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 24.10.2025

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/bekanntmachungen>

Runding, 24.06.2026

gez.

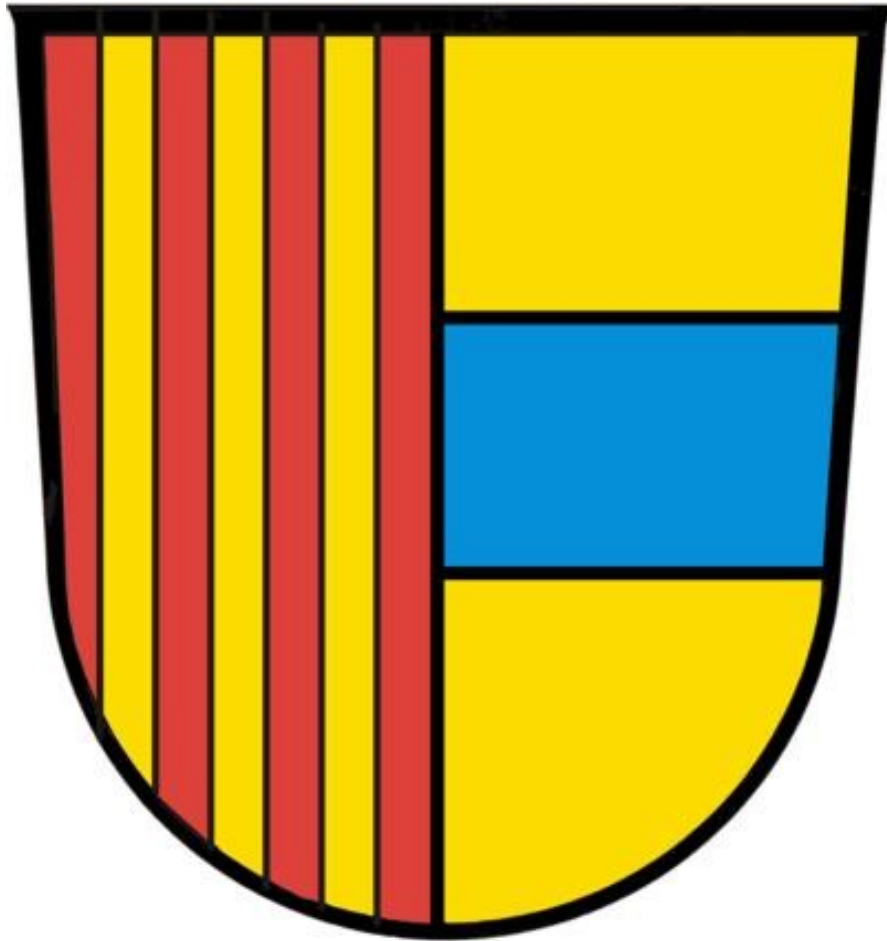
Franz Kopp
Erster Bürgermeister



angeheftet am 24.06.2026

abgenommen am:

Gemeinde Runding



Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Göttling

Vorentwurf: 18.09.2025

Entwurf: 29.01.2026

Satzungsfassung vom:

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Runding hat in der Sitzung vom 18.09.2025 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Göttling“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 18.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2025 mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 18.09.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 02.10.2025 bis 03.11.2025 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 25.09.2025 hingewiesen.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 29.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2026 mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 29.01.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2026 bis 07.08.2026 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 24.06.2026 hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Runding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom beschlossen.

Gemeinde Runding, den



Franz Kopp, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Runding, den



Franz Kopp, Erster Bürgermeister

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

Gemeinde Runding, den



Franz Kopp, Erster Bürgermeister

Ortsabrundungssatzung „Göttling“

(kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)

Die Gemeinde Runding erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgende kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Göttling“ der Gemeinde Runding werden festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Fl.-Nr. 1118, 1118/1, 1120, 1124, 1126, 1228 (Weg), 1229, 1230, 1230/2 (Weg), 1231, 1232, 1232/1, 1232/2, 1232/3 (Weg), 1232/4, 1234, 1235, 1236 (Tfl.; Straße) und 1262 (Tfl.) der Gemarkung Niederrunding mit einer Gesamtfläche von ca. 3,6 ha.

Die Grenzen sind im beiliegenden Lageplan (M 1:1.000) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 4

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

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

Die Flurnummer 1120 weist eine mögliche Restbaufläche von ca. 1.400 m² auf, da die Ausgleichsmaßnahme für die restlichen 1.000 m² des insgesamt 3.236 m² großen Grundstücks in der Einzelbaugenehmigung festgesetzt wurde. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 280 m². Als Ausgleich soll bei Bebauung auf der Fl.-Nr. 1120 im Nordwesten eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von 50 m und einer Breite von 4,5 m angelegt und auf dem Grundstück ein Obstbaum gepflanzt werden. (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 225 m², der Obstbaum von 60 m² (Gesamt 285 m²).

Für die Flurnummer 1233 weist eine mögliche Baufläche von ca. 800 m² auf, da die auf der restlichen Fläche, des 1.600 m² großen Grundstücks mit Bäumen und Büschen bewachsen ist, die bei einer Bebauung erhalten werden müssen. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ist eine Ausgleichsfläche von 160 m² erforderlich. Als Ausgleich sollen die auf der Fl.-Nr. 1233 vorhandenen Bäume um 2 Obstbäume ergänzt werden (s. Planteil). Die Obstbäume ergeben eine Ausgleichsfläche von 120 m².

Die Flurnummer 1231 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.000 m² auf, da die östliche Grundstücksteilfläche dieses insgesamt 2.823 m² großen Grundstücks bereits bebaut ist bzw. an der westlichen Grenze ein kartiertes Biotop vorhanden ist, das erhalten werden muss. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 200 m². Als Ausgleich sollen auf der Fl.-Nr. 1231 zwei Obstbäume gepflanzt und im östlichen Bereich des bebaubaren Grundstücksteils eine zweireihige Hecke mit einer Breite von 4,5 m und einer Länge von 18 m gepflanzt werden. (s. Planteil). Die Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 81 m², die Obstbäume ergeben eine Ausgleichsfläche von 120 m².

Die Flurnummer 1262 (Teilfläche) weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.650 m² auf, da diese Fläche aus dem Gesamtgrundstück weggemessen und als eigenständiges Flurstück geführt wird. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 330 m². Als Ausgleich sollen auf der Fl.-Nr. 1262 (Tfl.) zwei Obstbäume gepflanzt, sowie an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze 2-reihige Hecken mit einer Länge von insgesamt 50 m und einer Breite von 4,50 m angelegt werden. (s. Planteil). Obstbäume und Hecke ergeben eine Ausgleichsfläche von 345 m².

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 1120:	2-reihige Hecke im Nordwesten: 50 m × 4,5 m	= 225,0 m ²
	1 standortheimischer Obstbaumhochstamm:	= 60,0 m ²
Fl.-Nr. 1233:	2 standortheimische Obstbaumhochstämme: 2x 60 m ²	= 120,0 m ²

Fl.-Nr. 1231:	2 standortheimische Obstbaumhochstämme: 2x 60 m ²	= 120,0 m ²
	2-reihige Hecke im Osten: 18 m x 4,5 m	= 81,0 m ²
Fl.-Nr. 1262:	2 standortheimischer Obstbaumhochstämme: 2x 60 m ²	= 120,0 m ²
	2-reihige Hecke: 50 m x 4,5 m	= 225,0 m ²
Gesamtausgleichsfläche:		951,0 m²

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dürfen nur standortheimische Laubgehölze und standortheimische Obstbaumhochstämme verwendet werden, Zier- und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres umgesetzt werden, sobald eine Bebauung einer der o.g. Flächen abgeschlossen ist.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein entsprechender Eingrünungsplan vorzulegen.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Ortsabrundungssatzung tritt gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Runding,

Franz Kopp
Erster Bürgermeister



Begründung zur Ortsabrundungssatzung „Göttling“

Bedarf:

Die Eigentümer der Fl.-Nr. 1262 Gemarkung Niederrunding sind mit dem Bauwunsch Ihrer Tochter (auf einer Teilfläche) an uns herangetreten. Der Bauausschuss der Gemeinde Runding hat dem beabsichtigten Neubau auf dieser Teilfläche die Zustimmung erteilt.

Durch die Satzung sollen der Zustimmung des Bauausschusses die Schaffung von Baurecht folgen und der Ortsteil Göttling baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Göttling festgelegt werden. Die Darstellung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Runding angepasst. Dadurch wird eine Bebauung innerhalb dieser Grenzen ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen mit Ausnahme der Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1262 nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, kleinere Teilflächen sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Kaum zur Verfügung stehende Bugrundstücke gekoppelt mit sehr hohen Grundstückspreisen verstärken den Druck auf die dörflichen Außenbereichsflächen. Die Bauwilligen schaffen durch den beabsichtigten Neubau auf der Fl.-Nr. 1262 (Tfl.) Gemarkung Niederrunding einen generationenübergreifenden Familienverbund in fußläufiger Nähe auf dem Land. Das Grundstück kann problemlos an die komplette Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Die Verkehrsanbindung ist gegeben. Durch die sensible Erweiterung der Bau- und Wohnstruktur mit einer Einzelparzelle und die festgesetzten Ausgleichs-/Eingrünungsmaßnahmen wird nachhaltig mit der Natur umgegangen. Die Erweiterung an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht auch sinnvoll um den Wegzug junger Leute aus ihrer Heimat zu verhindern und trägt zur positiven Weiterentwicklung des ländlichen Raums bei.

Erschließung:

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen oder an bereits bebaute Flächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz als Trennsystem. Die Installation eines Drosselschachts für das anfallende Oberflächenwasser mit einem Mindestrückhaltevolumen von 4 m³ und einem Ablauf von 1,5l/Sekunde für Oberflächenwasser ist obligatorisch. Der Einbau soll z. B. bei Starkregenereignissen zur Entlastung der öffentlichen Kanäle und Gräben beitragen. Der Ortsteil Göttling ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Die im Lageplan dargestellte Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 1262 (Tfl.) darf nur an dem im Planteil dargestellten Bereich erfolgen (bestehende Feldzufahrt) und eine Breite von max. 6 Metern nicht überschreiten. Die bereits auf dem Grundstück bzw. im Zufahrtsbereich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1236 stehenden Bäume/Büsche sind grundsätzlich zu erhalten. Falls eine Fällung unvermeidbar ist, muss für jeden im Zuge der Baumaßnahme gefälltten Baum/Busch eine entsprechende – gleichwertige – Neupflanzung als Ersatz erfolgen. Dieser Ersatz kann nicht als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden.

Die Zufahrt – auch der Teil, der auf dem öffentlichen Grundstück Fl.-Nr. 1236 liegt – ist vom Bauherren auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten.
Der befestigte Teil der Zufahrt ist so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser versickert werden kann (z. B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, ...).

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

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

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP):

Das Planungsgebiet wurde bisher z. T. als Gartenfläche und z.T. für die Landwirtschaft genutzt. Bestehende Bäume und Hecken werden soweit möglich erhalten. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden diese sogar um Obstbäume ergänzt, was eine weitere Lebensraumfunktion für Flora und Fauna darstellt. Bestehende zu erhaltende Gehölzstrukturen bieten einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse, zudem werden die Ausgleichsmaßnahmen in Form von 2-reihigen Hecken den Lebensraum weiter vergrößern. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden.

Da im Planungsgebiet keine Biotope beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen im Trennsystem. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist möglich und wünschenswert, wobei die einschlägigen Vorschriften zu beachten sind (TRENGW, DWA A 138).

In Ortsteil Götting ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Biotopflächen müssen von Eingriffen verschont werden.

Hinweise zur Ortsabrundungssatzung „Göttling“

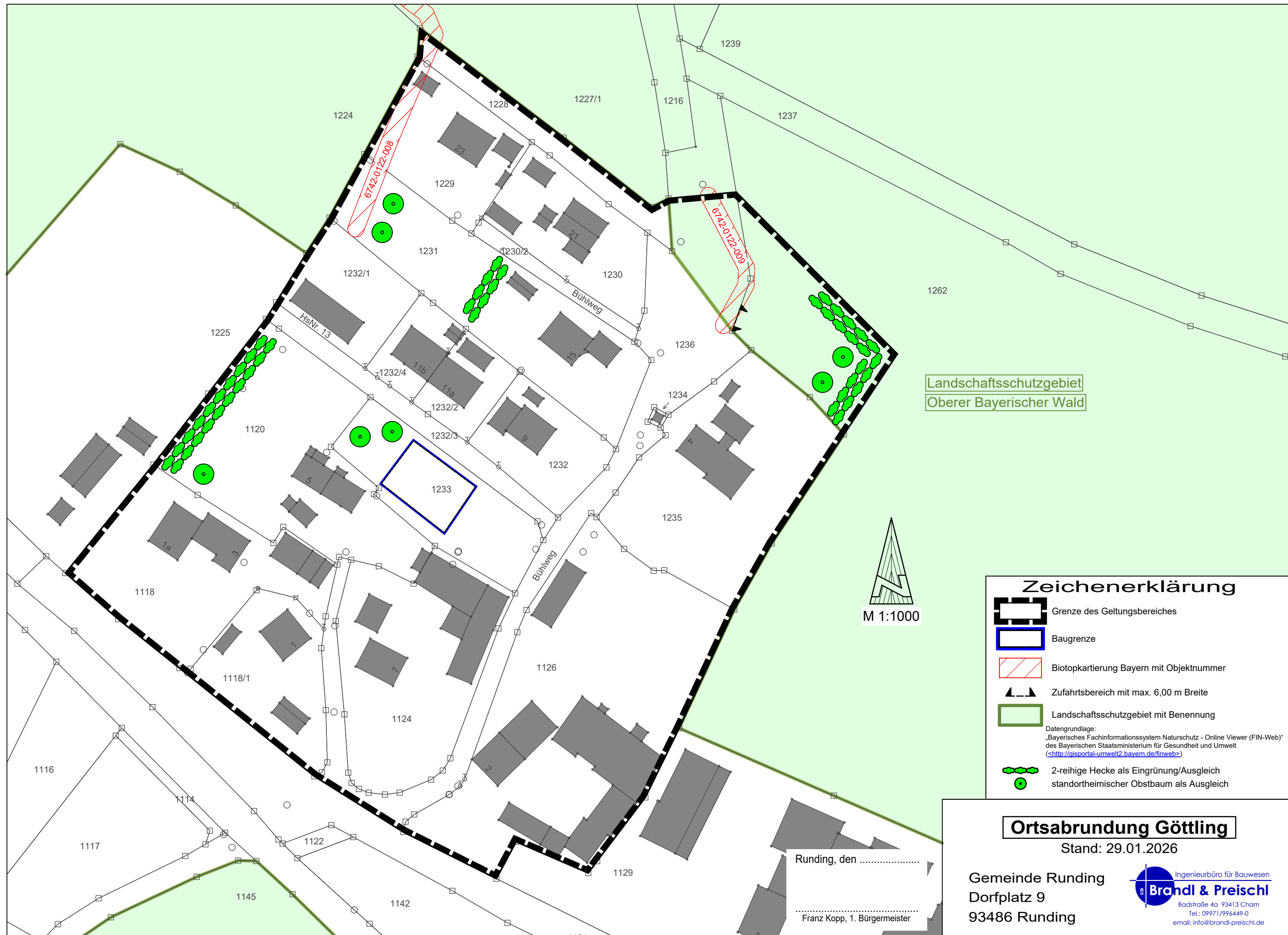
1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Es ist im Planungsgebiet mit Schichten- und Hangwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
4. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Runding wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
5. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick aufzunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
6. Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind vorrangig die Möglichkeiten zur Versickerung zu prüfen. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Die einschlägigen Vorschriften bzgl. der Versickerung sind zu beachten (TRENGW, DWA A 138).

7. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden zeitweise Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, ausgehen. Diese sind zu dulden. Bei Wohnbebauung sollte auf ausreichenden Abstand zu den landwirtschaftlichen Betriebsanlagen geachtet werden.
- 8. Bodenschutz:
- 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.“

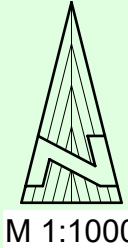
Gemeinde Runding,

Franz Kopp
Erster Bürgermeister





Landschaftsschutzgebiet
Oberer Bayerischer Wald



Zeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Biotopkartierung Bayern mit Objekt Nummer
- Zufahrtsbereich mit max. 6,00 m Breite
- Landschaftsschutzgebiet mit Benennung

Datengrundlage:
„Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online Viewer (FIN-Web)“
des Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Umwelt
(<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>)

- 2-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich
- standortheimischer Obstbaum als Ausgleich

Ortsabrundung Götting

Stand: 29.01.2026

Gemeinde Runding
Dorfplatz 9
93486 Runding

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de

Runding, den

Franz Kopp, 1. Bürgermeister



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-0280. 7-1904-2025-OAS**
O.Nr. 25.18
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: **28.10.2025**

**Vollzug der Baugesetze;
Erlass einer Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) für den Bereich (Ortsteil) "Göttling" 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 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zu dem geplanten Erlass einer Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) für den Bereich (Ortsteil) „Göttling“ haben wir hausintern nachfolgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

Sachgebiet 50 / - Bauwesen -
Sachgebiet 51 / AB 513 - Technischer Umweltschutz -
Sachgebiet 52 / AB 522 - Naturschutz und Landschaftspflege -

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

1. Sachgebiet "Bauwesen":

Arbeitsbereich "Bauwesen - technisch":

Die Gemeinde Runding beabsichtigt den Erlass einer Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) für den Bereich (Ortsteil) "Göttling".

Von Seiten des AB 505 kann städtebaulich eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den vorgesehenen Bereich vertreten werden.

Grundsätzlich sind Eingrünungsmaßnahmen zur Abmilderung eines zu harten Übergangs einer Bebauung in die freie Landschaft auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

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


LANDKREIS CHAM
Beste Aussichten
Bayern

2. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Gemeinde Runding plant den Erlass einer Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) für den Bereich (Ortsteil) "Göttling".

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Göttling festgelegt werden. Die Darstellung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan angepasst. Dadurch wird eine Bebauung innerhalb dieser Grenzen ohne Bebauungsplan ermöglicht.

In der näheren Umgebung befinden sich zum Teil Wohnbereiche und zum Teil landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

Außerdem befinden sich in der näheren Umgebung eine Gemeindeverbindungsstraße und die Bahnlinie Cham-Bad Kötzing.

Aufgrund der Verkehrsstärke der Gemeindeverbindungsstraße und der Zugfrequentierung auf der Bahnlinie sind erhebliche Belästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsanlagen sollten allerdings bei der Bebauung mit Wohngebäuden ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betriebsanlagen eingehalten werden.

Bei Beachtung dieses Punktes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen den Erlass einer Ortsabrundungssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) für den Bereich (Ortsteil) "Göttling" durch die Gemeinde Runding.

3. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Die Gemeinde Runding beabsichtigt den Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Göttling.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha welcher im Rahmen dieser OAS dem bebauten Ortsteil und damit dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden soll.

Auf den bereits bebauten Grundstücken wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung über das Bauantragsverfahren abgearbeitet.

Gesetzlich geschützte Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die Teilfläche der Fl.Nr. 1262 Gmkg. Niederrunding liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberer bayerischer Wald“. Aufgrund der Randlage, der unmittelbaren Anbindung an bestehende Wohnbebauung und der intensiven Nutzung der überplanten Grundstücksfläche als Acker kann in eine Befreiungslage nach § 8 der LSG-VO hineingeplant werden.

Auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 1236 Gmkg. Niederrunding befindet sich ein Gehölzbestand/Feldgehölz, welcher aktuell dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegt. Dieser wird durch eine 6 m breite im Lageplan dargestellte Zufahrt (derzeit bestehender Feldweg) unterbrochen. Die Gemeinde Runding hat in der Begründung zur Satzung unter dem Punkt „Erschließung“ zudem Regelungen zum Erhalt des übrigen Gehölzbestands aufgenommen: *„Die im Lageplan dargestellte Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 1262 (Tfl.) darf nur an dem im Planteil dargestellten Bereich erfolgen (bestehende Feldzufahrt) und eine Breite von max. 6 Metern nicht überschreiten. Die bereits auf dem Grundstück bzw. im Zufahrtsbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1236 stehenden Bäume/Büsche sind grundsätzlich zu erhalten. Falls eine Fällung unvermeidbar ist, muss für jeden im Zuge der Baumaßnahme gefällten Baum/Busch eine entsprechende – gleichwertige – Neupflanzung als Ersatz erfolgen.“* **Der Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur wird ausdrücklich begrüßt.**

Aufgrund von künftiger Überbauung und einer damit einhergehenden Versiegelung von Freiflächen

ergibt sich ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG, der kompensiert werden muss. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Rahmen der Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten und durch geeignete im Rahmen der OAS festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Eingriffsbilanzierung wurde aus naturschutzfachlicher Sicht schlüssig und nachvollziehbar abgearbeitet. Mit der Festlegung des Kompensationsfaktors 0,2 (Typ B, Kategorie I) besteht Einverständnis, da es sich um überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen oder Rasen bzw. Privatgärten handelt.

In der Satzung wird für die Flurnummer 1233 eine mögliche Baufläche von ca. 800 m² angenommen. Auf dem Grundstück befindet sich ein größerer Gehölzbestand. Es wird angeregt, ein **Baufenster im Lageplan festzulegen, um die mögl. Bauflächen zu konkretisieren.**

Für die derzeit noch unbebaute größere Freifläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1126 wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich im Rahmen der Einzelbaugenehmigung abgearbeitet.

Der in der Satzung festgelegte Ausgleich für die betreffenden Teilflächen ist erst dann umzusetzen, wenn der Eingriff durch eine Bebauung stattfindet.

Die Satzung enthält eine zeitliche Regelung, dass die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Jahres umgesetzt werden müssen, sobald eine Bebauung der Flächen abgeschlossen ist.

Redaktioneller Hinweis: Auf S. 4 unter § 4 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird im Text bei Fl.Nr. 1120 eine zweireihige Hecke im **Nordosten** als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen beschrieben. Diese kommt im Westen bzw. Nordwesten zu liegen. Bei der Aufzählung der Gesamtausgleichsfläche am Ende der S. 4 sowie im Lageplan wird korrekterweise Nordwesten aufgeführt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen, welche innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegen, sind unserer fachlichen Einschätzung nach ausreichend definiert und dienen zugleich als Ausgleich für die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Im Lageplan zur Satzung steht in der Legende bzw. Zeichenerklärung bei den Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen „als Vorschlag“. Dies ist widersprüchlich und sollte entfernt werden, da die Lage der Randeingrünung wichtig zur besseren landschaftlichen Einbindung der neuen Gebäude ist und der Ausgleich der Ortsrandeingrünung dienen soll. Die Lage ist folglich **verbindlich und wie im Lageplan dargestellt umzusetzen.**

Bei der Wahl einer Ortsrandeingrünung in Form von mind. zweireihigen Hecken aus standortheimischen Gehölzen sollte eine Pflanzliste ergänzt werden, welche Arten verwendet werden können und in welcher Pflanzqualität.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, d.h. bei einem Ausfall von Sträuchern oder Bäumen ist in der darauffolgenden Pflanzperiode Ersatz zu pflanzen.

Es wird zudem empfohlen, in die Satzung aufzunehmen, dass mit den Bauantragsunterlagen ein Eingrünungsplan vorgelegt werden soll, in welchem die Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen der Satzung dargestellt sind.

In der Begründung werden Aussagen bezüglich der Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange getroffen. Aufgrund des derzeitigen Kenntnisstands ist von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Die in der Begründung enthaltenen Ausführungen sind keine verbindlichen Festsetzungen. Der oben angemerkte Abschnitt zur **Erschließung und dem Erhalt des Gehölzbestands sollte als verbindliche Festsetzung in die Festsetzungen der Satzung** aufgenommen werden.

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

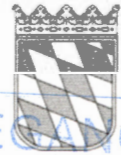
Sachgebiet Bauwesen

Tel. 09971/78-358

Fax: 09971/845-358

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

Internet: www.landkreis-cham.de



EINGEGANGEN

21. Okt. 2025

Gemeinde Runding

AELF-CH • Schleinkoferstr. 10 • 93413 Cham

Gemeinde Runding
Dorfplatz 9
93486 Runding

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
25.09.2025

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-CH-L2.2-4612-25-7-3

Name
Konrad Petzendorfer

Telefon
09971/485-1204

Cham, 20.10.2025

**OAS Göttling, Vorentwurf, Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB
Stellungnahme des AELF Cham**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Vorentwurf zur Ortsabrundungssatzung Göttling geht wieder eine kleine Fläche wertvollen landwirtschaftlich genutzten Bodens verloren.

In Göttling gibt es nur noch einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung. Die Hofstelle ist etwa 140 vom vorgesehenen Bauort entfernt. Dieser Abstand ist leicht ausreichend, um schädliche Immissionen auszuschließen. Insofern besteht Einverständnis mit Ihren Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

Petzendorfer

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4, 4a Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt	Gemeinde Runding
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	
☐ Flächennutzungsplan	
☐ Bebauungsplan	
☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)	
☒ sonstige Satzung	OAS Göttling
☒ Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange	
Regionaler Planungsverband Regensburg	
Absender	
Arbeitsbereich Regionalplanung bei der Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg	
E-Mail	Telefon/Telefax
regionalplanung@reg-opf.bayern.de	(0941) 5680-1858/- 91858
Bearbeiter(in)	
Herr Hüttl	
☐ Keine #Bitte wählen Sie aus#	
☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	

- ☒ Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen.

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

- ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

1. Einwendungen

2. Rechtsgrundlagen

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- ☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Regensburg, 24.10.2025, gez. Hüttl

Ort, Datum, Unterschrift



WWA Regensburg - Postfach 20 04 28 - 93063 Regensburg

Raab, Thomas (Gemeinde Runding)
<thomas.raab@runding.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
2-4622-CHA/RUN-
29635/2025

Bearbeitung +49 (941) 78009-200
Philipp Wolf

Datum
24.10.2025

OAS Götting | Vorentwurf | Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Abwasserentsorgung

1.1 Allgemein

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist fortzuschreiben. Sollte das Abwasserbeseitigungskonzept noch nicht auf dem aktuellen Stand sein, ist mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes eine ganzheitliche Fortschreibung zu beschließen. Bei Fragen zum Abwasserbeseitigungskonzept können Sie gerne Kontakt mit uns aufnehmen.

1.2 Schmutzwasser



Neue Bauvorhaben sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Hinweis: Die wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von gereinigtem Schmutzwasser aus der Kläranlage Runding in den Chamb endet zum 31.12.2028.

2. Wasserversorgung

Neue Bauvorhaben sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

3. Bodenschutz

Wir empfehlen folgenden Hinweis aufzunehmen:

- ***„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.“***

4. 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