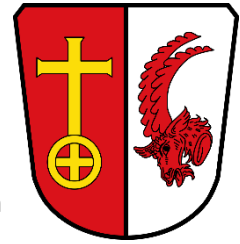


Gemeinde Mittelneufnach  
VG Stauden  
Rathausstraße 58  
86863 Langenneufnach



Gemeinde Mittelneufnach  
Landkreis Augsburg  
Mitglied der VG Stauden

**Anlage zur Einbeziehungssatzung  
„Parkplatz – Flur-Nummer 185/4“  
im OT Reichertshofen**

**Satzung,  
Begründung**

**Stand: 19.01.2026**

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer  
Florian-Wengenmayr-Straße 6  
86609 Donauwörth  
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den .....

---

Die Gemeinde Mittelneufnach erlässt aufgrund der §§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

## **die Einbeziehungssatzung ‚Parkplatz‘ im OT Reichertshofen.**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Fläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 185/4 der Gemarkung Reichertshofen. Die Planzeichnung mit Festsetzungen (M 1:1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 30 BauGB) nach § 34 BauGB und den in § 3 aufgeführten Festsetzungen.

### **§ 3 Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelten die im Lageplan planlich und textlich dargestellten Festsetzungen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mittelneufnach, den .....

.....  
C. Thümmel  
(1. Bürgermeisterin)

## **Begründung zur Einbeziehungssatzung „Parkplatz – Flur-Nummer 185/4‘ im OT Reichertshofen**

### **1. Anlass und Ziel**

Nördlich des Plangebietes (Flur-Nummer 185/4) befindet sich das Bürgerhaus von Mittelneufnach/Reichertshofen. Hier finden regelmäßig private und öffentliche Veranstaltungen statt. Das Bürgerhaus verfügt über einen Parkplatz, der bei Veranstaltungen nicht ausreichend Parkraum bietet. Dies führt dazu, dass entlang der Straße, in Nebenstraßen und auf Freiflächen wild geparkt wird.

Im Rahmen der Dorferneuerung war vorgesehen, für das Bürgerhaus südlich davon einen Parkplatz mit zehn zusätzlichen Stellplätzen zu errichten, wodurch sich die Parkplatzsituation deutlich verbessern würde.

Der Bereich befindet sich aktuell jedoch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Daher soll hier eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erstellt werden.

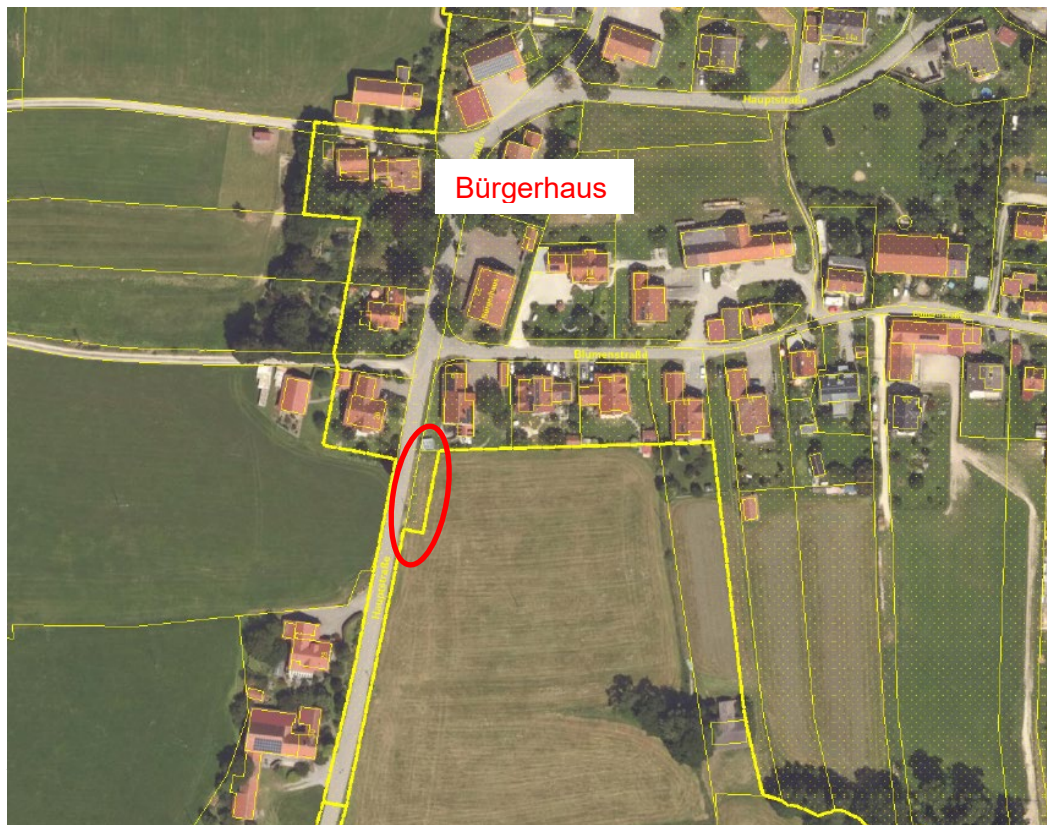
Mit der Einbeziehungssatzung soll das Baurecht für die benötigten Parkplätze für das Bürgerhaus geschaffen werden.

### **2. Ausgangssituation**

#### **2.1 Geltungsbereich, Lage und Umgebung**

Die Einbeziehungssatzung wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: bebauter Ortsbereich von Reichertshofen mit Bürgerhaus
- im Osten: landwirtschaftliche Fläche
- im Süden: landwirtschaftliche Fläche
- im Westen: landwirtschaftliche Fläche



## 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mittelneufnach wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Norden befindet sich die Eingrünung für den OT Reichertshofen.

Im nächsten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird das Gebiet entsprechend geändert.



Abbildung 2: Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Mittelneufnach

Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00006 Augsburg – westliche Wälder.

Weiter Schutzgebiete oder schutzwürdige Objekte sind nicht betroffen.

Es sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet vor.

## 3. Notwendigkeit der Aufstellung

Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben kommt der Lage des Grundstücks besondere Bedeutung zu. Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) grundsätzlich gebaut werden darf, ist eine Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB nur unter bestimmten Voraussetzungen bzw. Privilegierungen zulässig. Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom unbebauten Außenbereich ergibt sich aus der tatsächlichen öffentlichen Nutzungssituation. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Einbeziehungssatzung regelt somit die räumliche Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich und dem Außenbereich. Für die vorgesehene Fläche liegt eine solche Prägung bereits heute vor: Durch das Bürgerhaus und die angrenzende Wohnbebauung ist die Fläche nicht

mehr rein landwirtschaftlich genutzt, sondern bereits heute durch die bauliche Nutzung geprägt. Zudem wird der Randbereich entlang der Straße bereits heute zum Parken genutzt. Die geplante Errichtung eines Parkplatzes für das Bürgerhaus macht die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung als Planungsgrundlage erforderlich, um dort das notwendige Baurecht zu schaffen.

#### **4. Umweltschützende Belange**

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

#### **5. Bauliche Nutzungen**

Als bauliche Nutzung ist ein Parkplatz für 10 PKW mit wassergebundener Decke (Kies, Schotter) vorgesehen. Weiter wird der Parkplatz eingegrünt.

Auf die Festsetzung weiterer städtebaulicher Festsetzungen oder gestalterischer Vorgaben wird verzichtet.

#### **6. Hinweise**

##### Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

##### Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

##### Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

##### Altlastenverdachtsflächen

Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Donauwörth zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

#### **7. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße ‚Hauptstraße‘. Die Erschließung mit Versorgungsleitungen ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht erforderlich.

Der Anschluss an Wasser- und Abwasserleitungen ist nicht erforderlich und daher nicht vorgesehen. Anfallendes Regenwasser wird flächig auf der wassergebundenen Decke versickert.

## 8. Auswirkungen

Die Auswirkungen der Einbeziehungssatzung werden als gering eingeschätzt. Das bislang teilweise als Ausweichparkplatz genutzte Grundstück wird einer geordneten Nutzung zugeführt. Dadurch werden negative Folgen vermieden, beispielsweise wildes Parken an anderen Stellen. Außerdem wird die Fläche nicht vollständig versiegelt, wodurch Versickerung und Rückhaltung von Niederschlägen sowie eine bessere Durchlüftung und Grünstruktur erhalten bleiben.

## 9. Verfahren

Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab.

Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgesehen
- die betroffene Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben
- die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt
- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen

## 10. Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hier wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht (§ 2a) abgesehen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 Bay-NatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Durch die Planung werden bisher unversiegelter Boden durch Erschließungsflächen, Gebäude, Stellplätze, etc. neu versiegelt. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021, ermittelt.

### Ermittlung des Eingriffs:

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 207 m<sup>2</sup>. Zur Berechnung des Ausgleichs wird die Parkplatzfläche (134,00 m<sup>2</sup>) herangezogen. Diese Fläche wird mit wassergebundener Wegedecke (Splitt/Schotter) hergestellt, somit nicht voll versiegelt.

Die Fläche wird nach Biotopwertliste als intensiv bewirtschafteter Acker (A11) eingestuft und daher in die Kategorie I mit geringer Bedeutung und 2 Wertpunkten (WP).

Da die Parkplatzfläche nicht vollständig versiegelt wird, sondern mit wassergebundener Decke hergestellt wird, wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 angesetzt.

$$134 * 2 \text{ WP} * 0,8 = 214 \text{ WP}$$

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen:

Der Ausgleich wird erbracht direkt im Anschluss an den Parkplatz, auf dem gleichen Grundstück.

Da die Hecke lediglich 1-reihig hergestellt werden kann, werden von den ursprünglichen Wertpunkten 5 Wertpunkte abgezogen. Von den Wertpunkten her ist das mit einer Schnitthecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten gleichgesetzt.

| Ausgangszustand                       |    | Prognosezustand           |    |            |             |                           |
|---------------------------------------|----|---------------------------|----|------------|-------------|---------------------------|
| Biotop- und Nutzungstyp               | WP | Biotop- und Nutzungstyp   | WP | Aufwertung | Fläche (m²) | Komp. Umfang (Wertpunkte) |
| Intensiv bewirtschafteter Acker (A11) | 2  | Mesophiles Gebüsch (B112) | 5  | 3          | 73          | 219                       |

Insgesamt werden **219 WP** an Ausgleich bereitgestellt. Der Bedarf von 214 WP kann somit erbracht und der Eingriff kann an Ort und Stelle ausgeglichen werden.

Maßnahmen:

Geplant ist die Schaffung einer Strauch-Hecke mit einheimischen, standortgerechten Arten und einem Baum zur Randeinfassung des Grundstücks.

Mögliche Arten:

Bäume: Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität haben: StU 12 cm, 2xv

- Eberesche - *Sorbus aucuparia*
- Feldahorn – *Acer campestre*
- Hainbuche – *Carpinus betulus*

Sträucher: die Sträucher müssen mindestens folgende Pflanzqualität haben: 2xv, 60 – 100

- Faulbaum – *Rhamnus frangula*
- Traubenholunder – *Sambucus racemosa*
- Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*
- Salweide – *Salix caprea*
- Weißdorn – *Crataegus monogyna*
- Haselnuss – *Corylus avellana*
- Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*
- Schlehe – *Prunus spinosa*
- Pfaffenhütchen – *Euonymus europaea*
- Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*
- Wolliger Schneeball – *Viburnum lantana*

## 11. Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Aktuell befinden sich keine Bäume oder Sträucher auf der Baufläche. Die Fläche liegt im Ackerrandbereich und direkt an einer befahrenen Verkehrsfläche.