

---

**Bekanntmachung**  
**über die Öffentliche Auslegung**  
**zur 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans**  
**„Wasserschloss Oberdolling“**  
**(§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat Oberdolling hat in der Sitzung am 18.06.2025 die 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans

**„Wasserschloss Oberdolling“**

beschlossen.

Die Gemeinde plant auf dem Gelände des Oberdollerger Wasserschlosses die Errichtung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit zugehörigen Parkplatzflächen und einer Anbindung an die Staatsstraße. Da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Vorentwurf zur 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung in der Fassung vom 13.08.2025 wurde in der Sitzung vom 13.08.2025 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 07.11.2025 bis einschließlich 07.12.2025 statt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2025 den Entwurf der 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans „Wasserschloss Oberdolling“ nebst Begründung in der Fassung vom 17.12.2025 gebilligt.

**Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:**

Der o.g. Entwurf zur 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans und die Begründung werden in der Zeit vom

**22.01.2026 bis 23.02.2026**

einschließlich dieser Bekanntmachung im Internet auf der Seite der Gemeinde Oberdolling in der Rubrik „Bekanntmachungen“ unter <https://www.oberdolling.de/bekanntmachungen/> veröffentlicht.

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring während der Dienststunden öffentlich aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Adresse harald.schorner@vg-pfoerring.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift in der o. g. Geschäftsstelle abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans „Wasserschloss Oberdolling“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Oberdolling den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht mit Informationen und Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Bevölkerung, Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter jeweils mit „Bestandsbeschreibung“, „Auswirkungen“ und „Bewertung der Auswirkungen“

- Bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

Schutzgut Wasser:

- *Regierung von Oberbayern*, Stellungnahme vom 26.11.2025: Hinweise zur Lage im Wasserschutzgebiet und zur Beachtung der Belange des Wasserschutzes; Beachtung ausreichender Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets
- *Landratsamt Eichstätt, Abteilung Wasserrecht*, Stellungnahme vom 02.12.2025, sowie *Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt*, Stellungnahme vom 03.12.2025: Hinweis zur Lage innerhalb des ermittelten 100-jährlichen Überschwemmungsgebiets; Hinweis zur Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets
- *Landratsamt Eichstätt, Abteilung Gesundheitswesen*, Stellungnahme vom 04.12.2025: Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet und erforderliche Schutzmaßnahmen des Brunnens während der Baumaßnahme

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der als Anlage beigefügte Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

## **Datenschutz**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme oder Absenderangaben abgeben, erhalten Sie Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

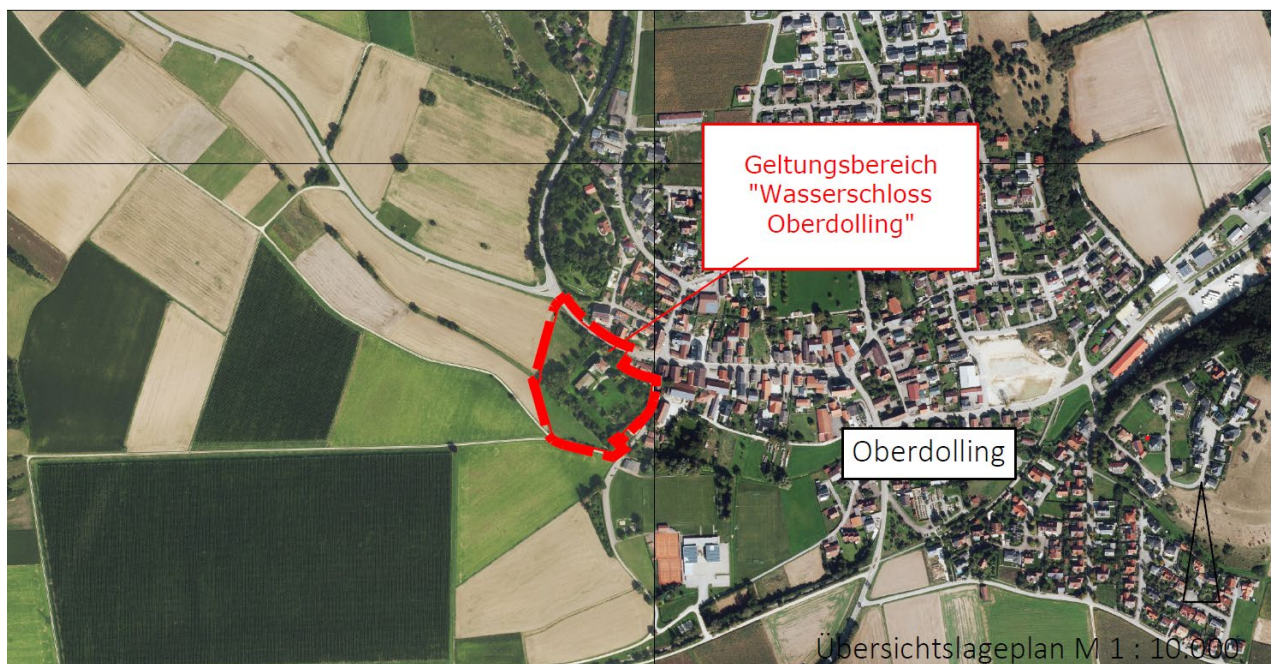
Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Josef Lohr  
1. Bürgermeister

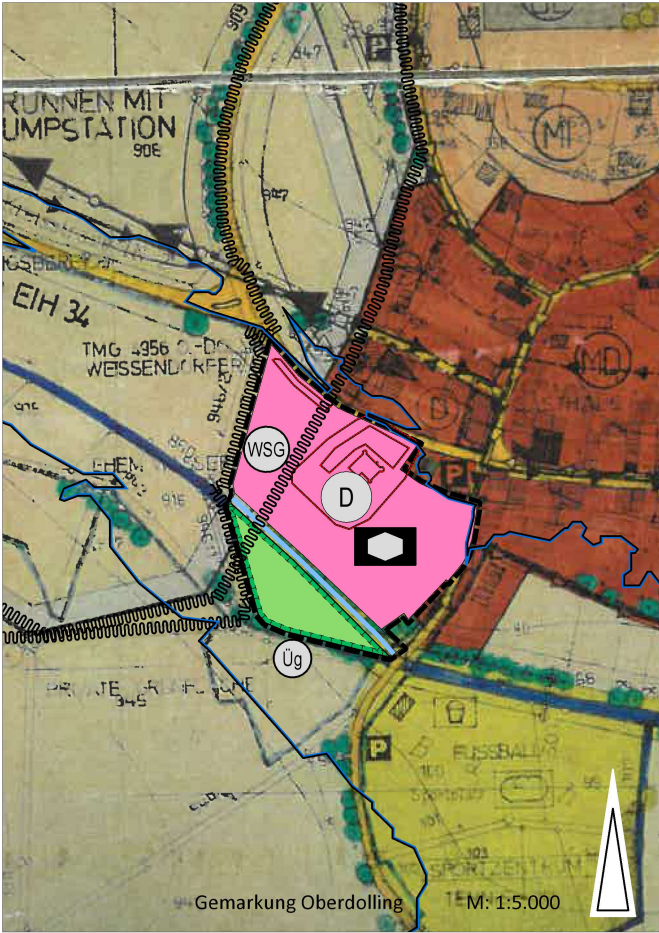
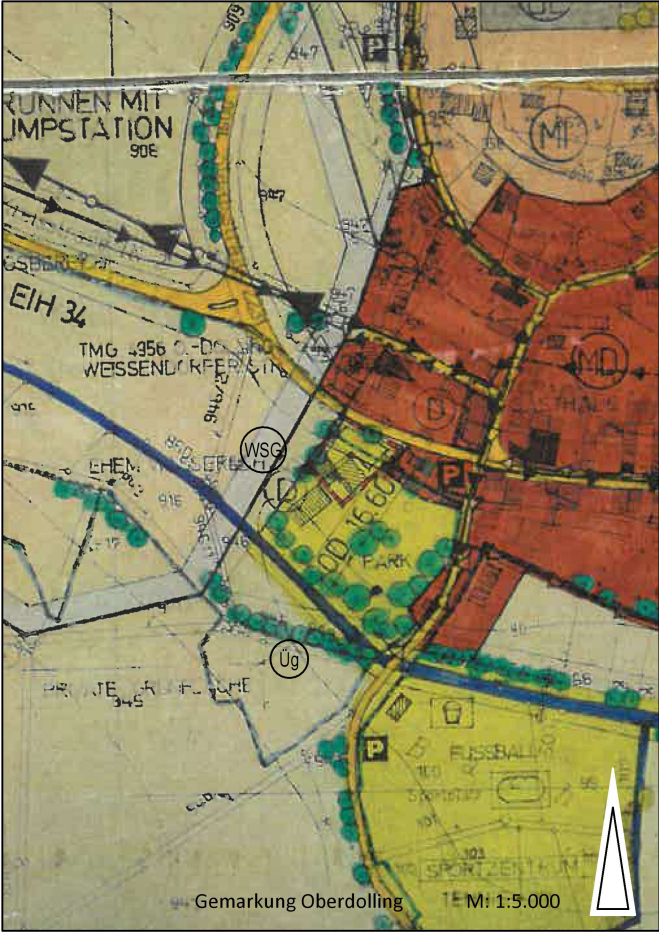
Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln am 13.01.2026, abgenommen am \_\_\_\_\_.2026.

**Anlage zur Bekanntmachung**  
**über den Beschluss über die Öffentliche Auslegung**  
**zur 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans „Wasserschloss Oberdolling“**  
**§ 3 Abs. 2 BauGB**







Übersichtslageplan M 1 : 10.000  
Abbildung: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (rot) o.M. (Quelle BayernAtlas Plus, Bearbeitung: Ferstl Plan 11)







Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplans zu entnehmen

**Legende Änderungsbereich rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

-  Flächen für Landwirtschaft
-  Öffentliche Grünfläche
-  bestehende Landschaftsprägende Bäume und Feldgehölze in Gruppen-, Reihen- und Einzelstellung
-  Geltungsbereichsgrenze mit Landkreisgrenze


**Legende Änderung**


- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB)
  -  Flächen für den Gemeinbedarf
  -  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

-  Fließgewässer



- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



- Sonstige Planzeichen
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Nachrichtliche Darstellungen**

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

-  Umgrenzung von Überschwemmungsgefährdeten Gebieten (hier: Hochwassergefahrenfläche HQ100)
-  Wasserschutzgebiet

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Oberdolling hat in der Sitzung vom \_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_ die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_ festgesetzt.

Oberdolling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Lohr, Erster Bürgermeister

- Das Landratsamt Eichstätt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom \_\_\_\_, AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

- Ausgefertigt

Oberdolling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Lohr, Erster Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Oberdolling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Lohr, Erster Bürgermeister



GEMEINDE  
**OBERDOLLING**

**33. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

**"Wasserschloss Oberdolling"**



Flur.Nr.: 62, 62/1 62/2, 62/3, 91/2 (TF), 860 (TF) und 946 Gemarkung Oberdolling

Entwurf in der Fassung vom 17.12.2025

Planverfasser

**FERSTL PLAN 11**

Landschaftsarchitektur • Stadtplanung

Blumenstr. 24 | 93055 Regensburg

-  eva.ferstl@ferstl-plan11.de
-  +49 176 84833117
-  www.ferstl-plan11.de



## 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans

### „Wasserschloss Oberdolling“

Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB BauGB

Gemeinde Oberdolling



GEMEINDE  
**OBERDOLLING**

#### Begründung

Entwurf in der Fassung vom 17.12.2025

*Hinweis: Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind farbig gekennzeichnet*

#### Planverfasserin:

Regensburg, den

#### Auftraggeber:

Oberdolling, den

Eva Ferstl, Stadtplanerin ByAK

FERSTL PLAN 11  
Blumenstraße 24  
93055 Regensburg

Josef Lohr, erster Bürgermeister

GEMEINDE OBERDOLLING  
Hauptstraße 1  
85129 Oberdolling

## Inhaltsverzeichnis

1. Einführung .....	4
1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	4
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
2. Ausgangssituation .....	6
2.1. Stadträumliche Einbindung .....	6
2.2. Bebauung und Nutzung .....	6
2.3. Erschließung.....	7
2.4. Ver- und Entsorgung .....	7
2.5. Gemeinbedarfseinrichtungen .....	7
2.6. Natur, Landschaft, Umwelt .....	7
2.7. Eigentumsverhältnisse .....	7
3. Planungsbindungen .....	7
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
3.2. Landes- und Regionalplanung .....	8
3.3. Flächennutzungsplanung .....	10
3.4. Bebauungsplanung .....	11
3.5. Sonstige städtebaulichen Planungen der Gemeinde .....	11
3.6. Fachplanungen .....	11
4. Planungskonzept .....	11
4.1. Ziele und Zwecke der Planung.....	11
4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	12
5. Planinhalt (Abwägung und Begründung) .....	12
5.1. Nutzung der Baugrundstücke .....	12
5.1.1. Art der Nutzung.....	12
5.1.2. Maß der Nutzung.....	12
5.2. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	12
5.3. Grünflächen.....	13
5.4. Pflanzbindungen .....	13
5.5. Ausgleichsmaßnahmen.....	13
6. Auswirkungen der Planung .....	13
6.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	13
6.2. Gemeinbedarfseinrichtungen .....	14
6.3. Verkehr .....	14



6.4.	Ver- und Entsorgung .....	14
6.5.	Denkmalschutz.....	14
6.6.	Natur, Landschaft, Umwelt.....	15
7.	Alternativenprüfung.....	15
8.	Grünordnung.....	16
8.1.	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	16
8.2.	Europäischer Gebietsschutz.....	17
8.3.	Artenschutzrechtlicher Beitrag .....	18
8.4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen.....	18
8.5.	Zusammenfassendes Ergebnis .....	19
9.	Verfahren .....	19
10.	Rechtsgrundlagen.....	20
11.	Quellenverzeichnis .....	21

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha, befindet sich am westlichen Ortsrand von Oberdolling und erstreckt sich über die Flurnummern 62, 62/1, 62/2, 62/3, 91/2 (TF), 860 (TF) und 946 der Gemarkung Oberdolling.

Nördlich verläuft die Hauptstraße St2231. Wohnbauliche Nutzungen schließen nördlich und östlich an das Plangebiet. Der Kelsbach grenzt die künftige Fläche für Gemeinbedarf von der geplanten Ausgleichsfläche im Süden ab. Westlich erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzungen.

Auf der Fläche selbst befindet sich das als Baudenkmal kartierte ehemalige Wasserschloss Oberdolling.

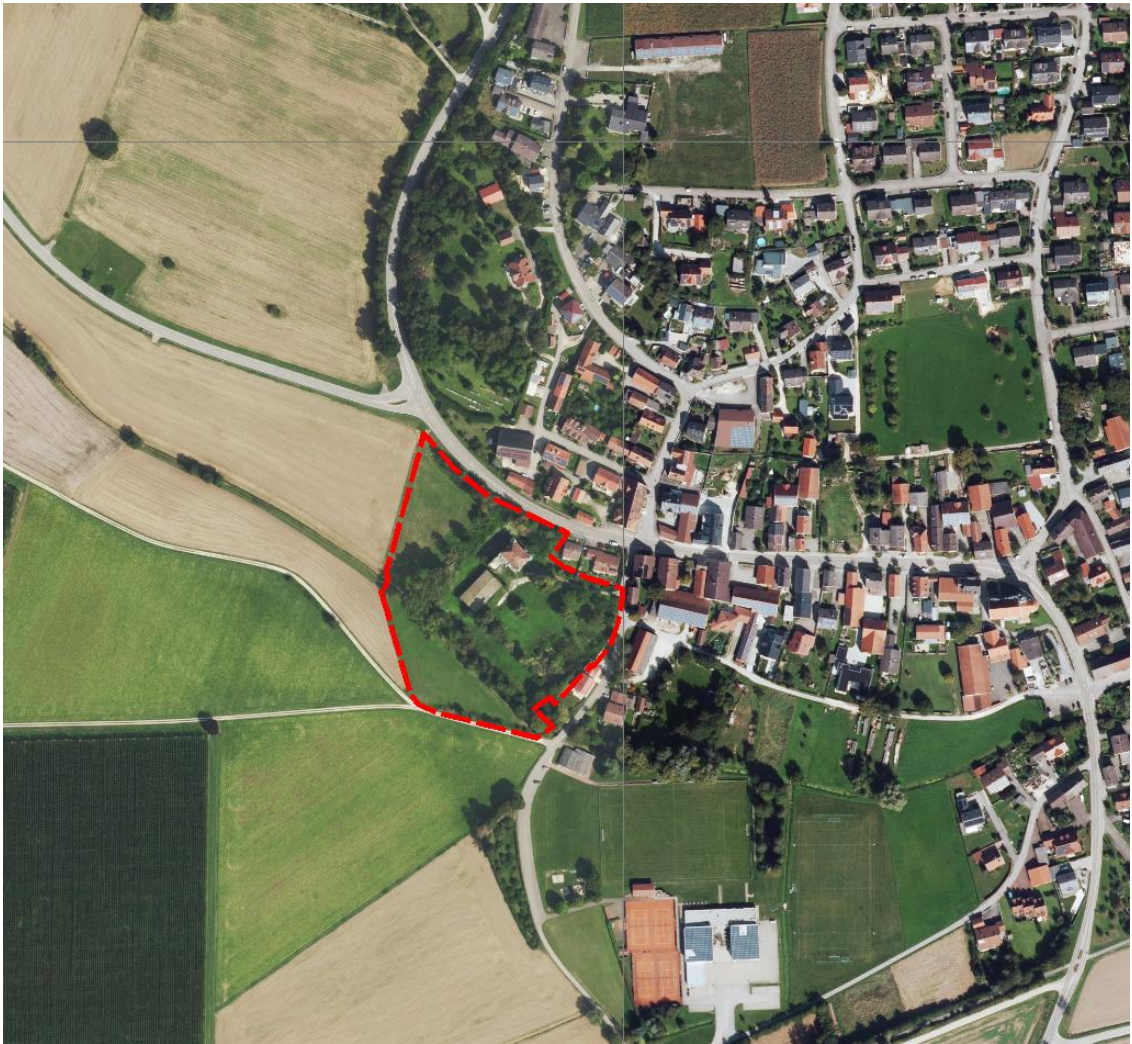


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, eigene Bearbeitung, Zugriff 2025)



## **1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Oberdolling beabsichtigt auf dem Gelände des Oberdollerger Wasserschlosses die Errichtung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit zugehörigen Parkplatzflächen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Sicherung und Entwicklung sozialer Infrastruktur von überörtlicher Bedeutung und liegt damit im überwiegenden Interesse des Wohls der Allgemeinheit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Sie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Standorts für soziale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, konkret für eine Kindertagesstätte sowie eine Senioren- und Pflegeeinrichtung. Die geplanten Nutzungen dienen der Deckung eines bestehenden und prognostisch zunehmenden Bedarfs an Betreuungs-, Pflege- und Versorgungsangeboten für unterschiedliche Altersgruppen und stellen damit einen wesentlichen Bestandteil der öffentlichen Infrastruktur dar. Die Sicherung und Entwicklung solcher Gemeinbedarfseinrichtungen gehört zu den zentralen Aufgaben der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB).

Der Planbereich befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist von den umliegenden Wohngebieten aus fußläufig erreichbar. Damit entspricht der Standort in besonderem Maße dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern, die soziale Belange berücksichtigt und eine umwelt- und ressourcenschonende Mobilität unterstützt. Durch die standortnahe Versorgung wird zugleich dem Belang der sozialen und demografischen Entwicklung der Bevölkerung Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie des anhaltenden Bedarfs an wohnortnahen Betreuungs- und Pflegeangeboten ist die Bündelung generationenübergreifender Einrichtungen an einem zentralen Standort von besonderer gesellschaftlicher Relevanz. Die geplante Nutzung fördert kurze Wege, soziale Teilhabe und eine nachhaltige Alltagsmobilität und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Die Lage innerhalb eines künftig festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie die Einbindung in eine Denkmalanlage stellen besondere Anforderungen an die Planung dar. Diese Belange

werden im weiteren Planungsprozess umfassend berücksichtigt. Durch hochwasserangepasste Bauweisen, geeignete Schutzmaßnahmen sowie eine sensible städtebauliche Einbindung kann den Belangen des Hochwasserschutzes und des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden. Zugleich bietet die Umnutzung des Areals die Chance, das denkmalgeschützte Ensemble dauerhaft zu sichern, einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und vor weiterem Verfall zu schützen. Die geplante Gemeinbedarfsnutzung steht dabei in Einklang mit dem Ziel, historische Bausubstanz durch eine zeitgemäße und sozial verträgliche Nutzung zu erhalten.

In der Gesamtabwägung überwiegen die öffentlichen Belange der sozialen Infrastrukturversorgung, der Sicherung wohnortnaher Betreuungs- und Pflegeangebote sowie der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gegenüber den bestehenden Restriktionen. Die Belange des Denkmalschutzes und Hochwasserschutzes werden nicht verdrängt, sondern durch geeignete planerische und bauliche Maßnahmen sachgerecht berücksichtigt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung, die in besonderem Maße dem Wohl der Allgemeinheit dient und eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung des Standorts ermöglicht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1. Stadträumliche Einbindung**

Die Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Oberdolling, im Übergang zu den Auen des Kelsbach und zur freien Landschaft. In fußläufiger Entfernung befinden sich soziale Einrichtungen wie Kindergarten, Bücherei und Kirche. Nördlich angrenzend verläuft die Staatsstraße St2231, wodurch der Ortsteil optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

### **2.2. Bebauung und Nutzung**

Die angrenzenden nördlichen und östlichen Flächen werden wohnbaulich und gewerblich genutzt. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen, südlich verläuft der Kelsbach. In ca. 200 m südöstlicher Entfernung, befindet sich das Vereins- und Kulturzentrum D'Roßschwemm, mit Sporthalle und überregionalen Kulturveranstaltungen.



### **2.3. Erschließung**

Die Fläche erstreckt sich entlang der Staatsstraße St2231. Derzeit erfolgt der verkehrstechnische Anschluss des Wasserschlosses über östlich gelegene Zufahrtsstraße „Am Sportplatz“. Bestehende Flurwege dienen der Bewirtschaftung der Flächen sowie der Naherholung.

### **2.4. Ver- und Entsorgung**

Leitungen für die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind bereits vorhanden. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über vorhandene Kanäle.

### **2.5. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die Fläche dient der Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Derzeit befindet sich der Kindergarten St. Georg, die Gemeindeverwaltung und die Bücherei in fußläufiger Entfernung von 300 m.

### **2.6. Natur, Landschaft, Umwelt**

Bei der Fläche handelt es sich um die ehemalige Schlossanlage Oberdolling mit historischem Wassergraben. Das Grundstück wird südlich vom Kelsbach begrenzt. Südlich des Kelsbach erstreckt sich ein extensives Grünland, das im Zuge von Kompensationsmaßnahmen als Aufweitung und Retentionsraum für den Kelsbach fungieren soll. Nördlich und östlich angrenzend erstrecken sich Wohnbauflächen. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt im Umweltbericht.

### **2.7. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Wasserschlosses und der geplanten Ausgleichsfläche befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oberdolling. Der Bereich der Staatsstraße sowie die Flächen des Kelsbach befinden sich im Eigentum des Freistaat Bayern.

## **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

### **3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Öffentliche Grünfläche, als Fließgewässer und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Sie befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich, weshalb zur Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Zur Vorabstimmung fand am 20.05.2025 ein Scoping-Termin mit betroffenen Fachstellen statt. Hier wurden notwendige Planungsschritte abgefragt und besprochen, insbesondere Belange des Wasserrechts.

Der Gemeinderat am 18.06.2025 den Beschluss zur 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gefasst.

### 3.2. Landes- und Regionalplanung

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Oberdolling im allgemeinen ländlichen Raum. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km, das Regionalzentrum Regensburg in ca. 40 km Entfernung.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

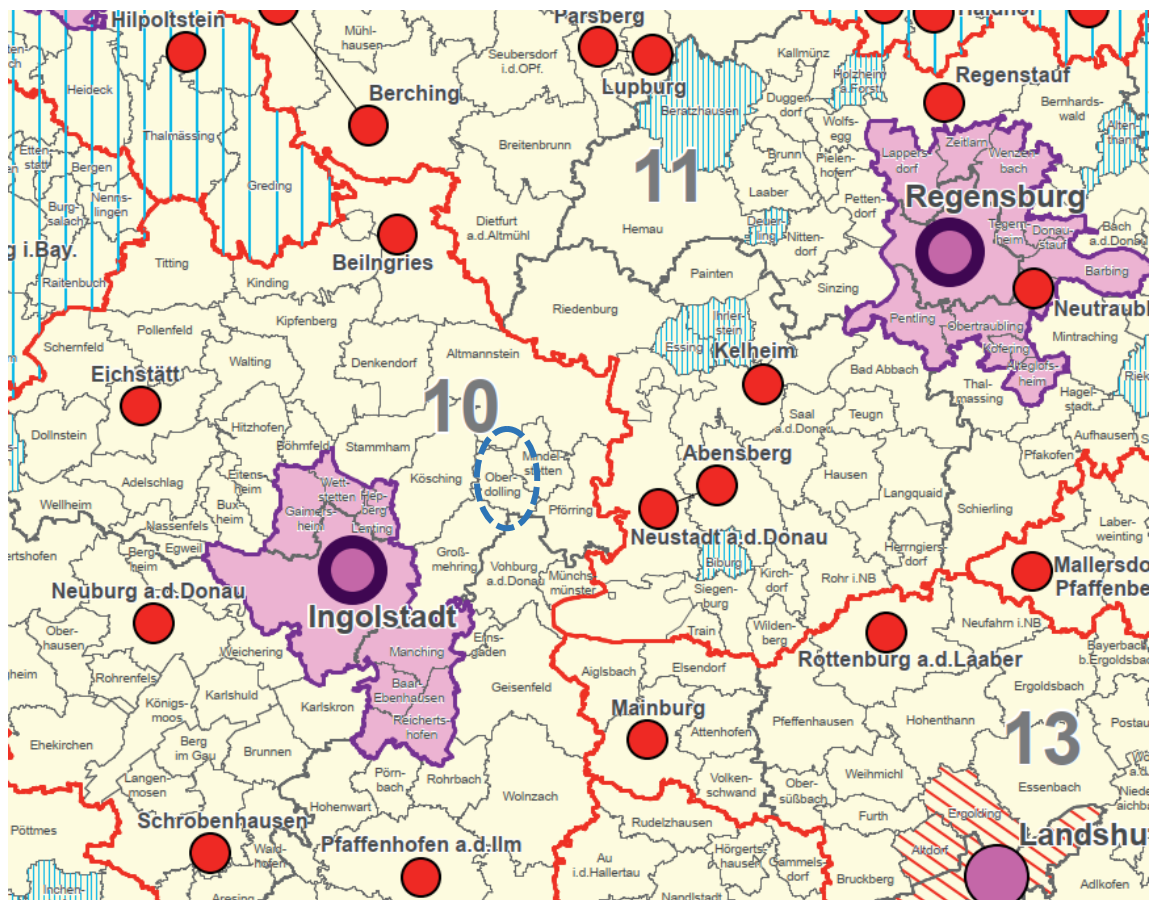


Abbildung 2: Strukturkarte LEP (Stand 2023) mit Lage des Gemeindegebiets (blau) (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern)

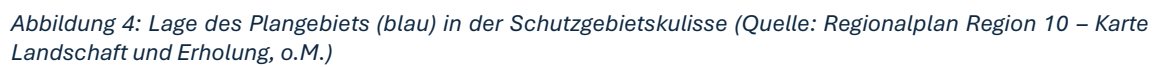


Die Bauleitplanung hat zum Ziel eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich sicherzustellen und entspricht damit dem Ziel des LEP.

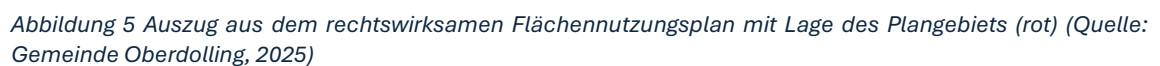
Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Stand 2023) wird Oberdolling als Allgemeiner ländlicher Raum eingeordnet.



Seite 9 von 21



Im Flächennutzungsplan ist die Fläche um das Wasserschloss als Öffentliche Grünfläche dargestellt, die Flächen südlich des Kelsbach, sind als Landwirtschaftliche Fläche enthalten. Zur Realisierung des Vorhabens ist der Flächennutzungsplan zu ändern.



### **3.4. Bebauungsplanung**

Im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Wasserschloss Oberdolling“ aufgestellt. Der Bebauungsplan basiert auf den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans und folgt damit dem Entwicklungsgebot.

### **3.5. Sonstige städtebaulichen Planungen der Gemeinde**

Sonstige städtebauliche Planungen für die Fläche sind der Planverfasserin nicht bekannt.

### **3.6. Fachplanungen**

Vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wird derzeit das Überschwemmungsgebiet des Kelsbach neu ermittelt. Sonstige Fachplanungen für die Fläche sind der Planverfasserin nicht bekannt.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Oberdollinger Wasserschloss besitzt für die Gemeinde eine wichtige historische Funktion. In seinem Buch „Oberdolling Geschichte und Kunst – 125 Jahre Weihe der Pfarrkirche (1897 – 2022)“ befasst sich Dr. Wolfgang Vogl auch mit der städtebaulichen Entwicklung Oberdollings. Erstmals wird der Ort in Urkunden des 9. Jahrhunderts erwähnt. Städtebaulich entwickelte sich Oberdolling aus zwei Siedlungsschwerpunkten. Im Osten rund um die Kirche mit ihren Hofstätten mit verstreuten Besitzungen und im Westen um den Komplex des Wasserschlosses, der sich als weitgehend geschlossener, gleichförmiger und großflächiger Adelsbesitz gebildet hatte. Die Ursprünge des Wasserschlosses reichen wohl zurück bis ins hohe Mittelalter. Ursprünglich diente das Wasserschloss militärischen Zwecken. Mit dem Ende des Mittelalters entfiel der Bedarf an einer Wehranlage und das Wasserschloss ging in eine zivile Anlage über. Das Schloss ging in bürgerliche Hände, bis es schließlich im Jahr 2024 wieder in den Besitz der Gemeinde überging.

Auch in Oberdolling zeichnet sich ein Bild einer alternden Gesellschaft, wodurch der Bedarf an altersgerechtem und betreutem Wohnen steigt. Um dem demographischen Wandel entgegen zu wirken, hat die Gemeinde in den letzten Jahren mehrere Wohngebiete entwickelt, um dem Fortzug junger Familien zu verhindern. **Vor diesem Hintergrund ist die Bündelung generationenübergreifender Einrichtungen an einem zentralen Standort von besonderer gesellschaftlicher Relevanz.**

Das Oberdollinger Wasserschloss bietet mit seiner großzügigen Fläche Raum für die erforderlichen Nutzungen. Somit wird die Fläche erneut wichtiger Dreh- und Angelpunkt der ortsansässigen



Bevölkerung und dient einem überwiegend öffentlichen Interesse. Die geplante Nutzung fördert kurze Wege, soziale Teilhabe und eine nachhaltige Alltagsmobilität und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Mit der Darstellung und Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, wird der westliche Ortsrand von Oberdolling städtebaulich arrondiert. Das Areal des Wasserschlosses erhält erneut eine öffentliche Nutzung und dient der Unterbringung gemeinnütziger Einrichtungen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgt eine Verdichtung im Bestand.

Die geplante verkehrliche Erschließung der Fläche wurde bereits im Vorfeld mit der Tiefbauverwaltung am Landratsamt Eichstätt abgestimmt. Eine detaillierte technische Planung erfolgt im weiteren Verfahren auf Bebauungsplanebene.

#### **4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Mit Beschluss des Gemeinderats zur Änderung des Flächennutzungsplans und mit anschließender Aufstellung eines Bebauungsplans folgt der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot.

### **5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)**

#### **5.1. Nutzung der Baugrundstücke**

##### **5.1.1. Art der Nutzung**

Aufgrund der geplanten Nutzung wird im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, das den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

##### **5.1.2. Maß der Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB [sollen Bauleitpläne] dazu beitragen [...] die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Detaillierte Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

## **5.2. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der neue Anschluss an die Hauptstraße wurde bereits im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Im weiteren Verfahren wird auf Bebauungsplanebene eine detaillierte Erschließungsplanung erarbeitet.

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwasser erfolgen über das örtliche Leitungsnetz.

## **5.3. Grünflächen**

Grünordnerische Festsetzungen zur Minstdurchgrünung und zum Erhalt bestehender Gehölze und Grünflächen sollen auf Bebauungsplanebene dafür sorgen, dass wertvolle Grünstrukturen erhalten bleiben. Weitere Grünflächen sind aufgrund des geringen Umfangs der Planung nicht festgesetzt.

## **5.4. Pflanzbindungen**

Wertvolle und schützenswerte Gehölzstrukturen werden im weiteren Verfahren kartiert und zum Erhalt festgesetzt. Vorhandene markante und ortsbildprägende Gehölze werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

## **5.5. Ausgleichsmaßnahmen**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs auf der südlichen Teilfläche mit Flurnummer 946 der Gemarkung Oberdolling umgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll eine Aufweitung des Kelsbach mit naturnahem Bachverlauf, Retentionsflächen und Hochstaudenfluren umgesetzt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen und der Flächenumfang werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

# **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **6.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Bei der Fläche handelt es sich im Ausgangszustand zum einen um die historische Anlage des Oberdollerger Wasserschlosses, zum anderen um landwirtschaftliche Grünflächen und einen Teilabschnitt des Kelsbach. Die landwirtschaftliche Nutzung ist durch die künftige Bebauung nicht mehr möglich. Durch die künftige Bebauung und öffentliche Nutzung ist mit einem erhöhten Verkehrszufluss in diesem Bereich zu rechnen, der jedoch aufgrund des Umfangs der künftigen Bebauung und Nutzung als gering einzustufen ist. Zudem befindet sich das Gelände in zentraler

fußläufiger Entfernung zu den umliegenden Wohnquartieren. Das Areal des Wasserschlosses erfährt erneut eine öffentliche Nutzung und wird zugänglich gemacht.

Weitere Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen sind nicht erkennbar.

#### **6.2. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden vorhandene Einrichtungen entlastet und der Bedarf an Betreuungs- und Pflegeplätzen für Senioren gedeckt.

#### **6.3. Verkehr**

Erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr und die Infrastruktur sind aufgrund des geringen Umfangs und der geplanten Nutzung nicht erkennbar. Derzeit erfolgt die Zufahrt zum Wasserschloss über die sehr schmale Erschließungsstraße „Am Sportplatz“. Künftig sorgt ein Anschluss über die Hauptstraße für eine frühzeitige Ableitung des Verkehrs zu den geplanten Parkplatzflächen.

#### **6.4. Ver- und Entsorgung**

Erhebliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sind nicht erkennbar.

#### **6.5. Denkmalschutz**

Das Oberdollinger Wasserschloss und die umgebenden Wassergräben sind als Denkmal mit der Aktennummer D-1-76-150-3 im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gelistet und als „Schloss, ehem. Wasserschlossanlage, dreigeschossiger Walmdachbau mit Eckerkertürmen, 1649 für die Ingolstädter Jesuiten neu erbaut, nach Brand 1931 wiederaufgebaut; mit Wassergraben“ beschrieben. Das Schloss und die angrenzenden Flächen befinden sich zudem auf dem Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7135-0266, das als „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile im Bereich des ehem. Wasserschlosses von Oberdolling“ bezeichnet ist.

In ca. 40 m nordöstlicher Entfernung befindet sich das Baudenkmal „Gasthaus, langgestreckter, zweigeschossiger Steilgiebelbau mit Giebelreiter, 17./18. Jh.“ mit der Aktennummer D-1-76-150-2.

In ca. 100 m erstreckt sich das Bodendenkmal „Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Linearbandkeramik, allgemein des Neolithikums und des Endeneolithikums, Siedlung der frühen bis mittleren Bronzezeit“ mit der Aktennummer D-1-7135-0174.

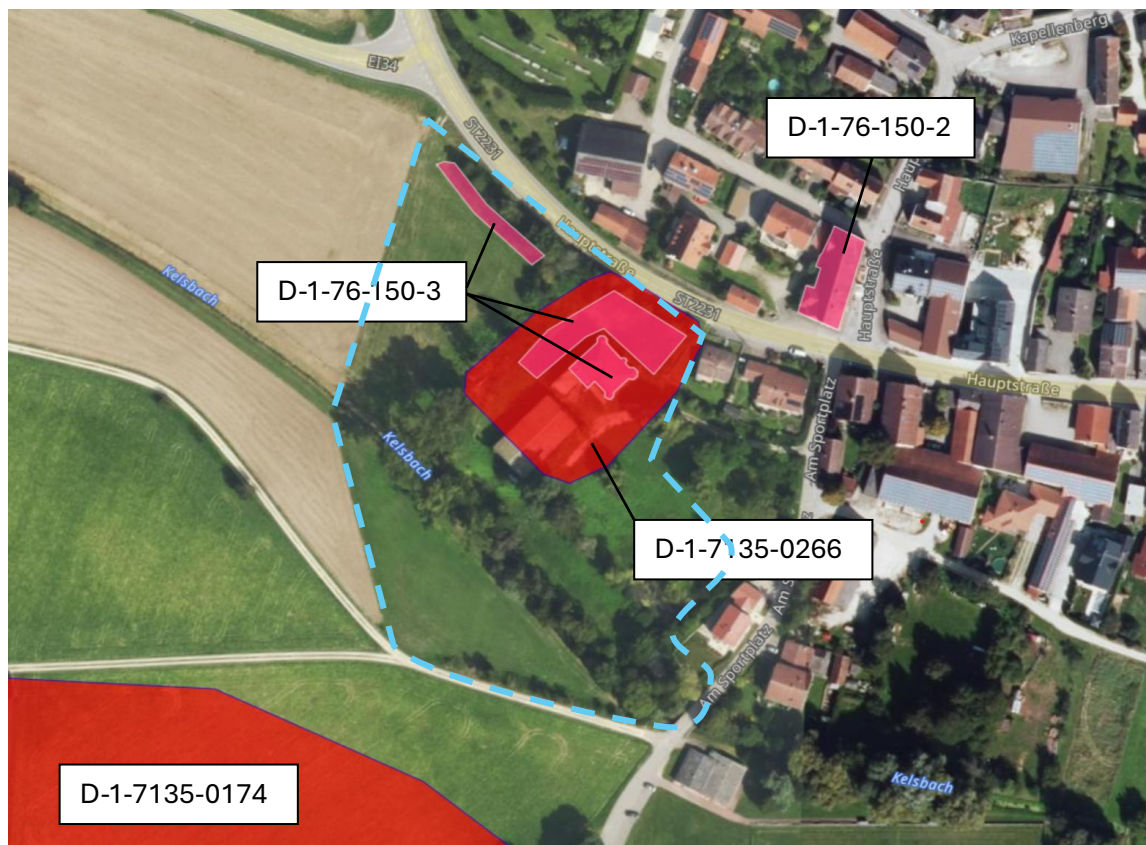


Abbildung 6: Lage des Plangebiets (blau) in der Denkmalkulisse (Quelle: BayernAtlas Plus, eigene Bearbeitung, Zugriff 2025)

Weitere Denkmäler befinden sich außerhalb des Wirkbereichs des Plangebiets.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung hat das Ziel, durch eine Umnutzung des Areals, das denkmalgeschützte Ensemble dauerhaft zu sichern und vor weiterem Verfall zu schützen.

Durch eine sensible städtebauliche Einbindung kann den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

## 6.6. Natur, Landschaft, Umwelt

Mögliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt werden im Umweltbericht detailliert untersucht.

## 7. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Auf Bebauungsplanebene erfolgt die Alternativenprüfung anhand mehrerer Erschließungsvarianten und Bebauungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs.



Mögliche Alternativen zur Ausweisung des Baugebiets wären folgende Varianten:

- Nullvariante: Es erfolgt keine Bebauung und Erschließung der Fläche und der Geltungsbereich würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Damit kann dem Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen nicht entsprochen werden.
- Alternative Erschließung: Es wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft.

Das Wasserschloss ist derzeit über die östlich gelegene Straße „Am Sportplatz“ verkehrstechnisch angebunden. Der künftige Parkplatz befindet sich auf der Westseite und soll über eine neue Anbindung an die Hauptstraße dafür sorgen, dass der künftige Verkehr bereits am Ortseingang abgeleitet werden kann. Eine Erschließung über die Straße „Am Sportplatz“ würde zu einer Zerschneidung des Grundstücks und wertvoller Grünflächen führen und wäre aufgrund der geringen Fahrbahnbreite zudem eher ungeeignet. Durch die Erschließung westlichen Seite kann jedoch sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen Rechnung getragen werden.

## **8. GRÜNORDNUNG**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, den Geltungsbereich hin zur angrenzenden freien Landschaft einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen kann eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB erzielt werden, siehe hierzu die Ausführungen des Umweltberichts.

### **8.1. Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Belange des Umweltschutzes werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

#### **a) Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

#### **b) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Der Planungsbereich selbst hat keine erhöhte Bedeutung für die Erholung bzw. Naherholungssuchende, da sich die Fläche des Wasserschlosses bislang in Privatbesitz befand. Die geplante Fläche für den Parkplatz wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Südlich verlaufen Flurwege, die von Naherholungssuchenden genutzt werden. Diese bleiben weiterhin erhalten.

**c) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Das historische Wasserschloss wird wieder in den Mittelpunkt des Ortsgeschehens gesetzt und erhält eine öffentliche Nutzung. Damit soll der Erhalt des Denkmals sichergestellt werden. Die geplanten Baukörper sollen sich unterordnen und mit dem Denkmal eine Verbindung eingehen.

**d) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Zentrum von Oberdolling, befinden sich diese in fußläufiger Entfernung. So können Verkehrswege und damit Emissionen reduziert werden. Genaue Angaben über mögliche Abfälle können derzeit nicht gemacht werden.

**e) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird im weiteren Verfahren auf Bebauungsplanebene untersucht.

**f) Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Ein Konzept zur fachgerechten Abwasserbeseitigung über das bestehende Netz der Gemeinde Oberdolling besteht. **Der westliche Teilbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Oberdolling von 1981. Die Größe des Wasserschutzgebiets wird derzeit geprüft.**

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz) sind der Planverfasserin nicht bekannt.

**g) Berücksichtigung der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

**h) Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

**8.2. Europäischer Gebietsschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

### **8.3. Artenschutzrechtlicher Beitrag**

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die in Bayern vorkommenden

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird im weiteren Verfahren zur vorliegenden Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen durchgeführt.

#### Prüfungsablauf:

Der erste Schritt der saP umfasst eine sogenannte Relevanzprüfung. In diesem Prozess werden alle Arten abgeschichtet, die vom konkreten Vorhaben nicht betroffen sind.

Der zweite Schritt umfasst eine Bestandserhebung am Eingriffsort bzw. im Wirkraum. Untersucht wird die Bestandssituation und die Betroffenheit aller Arten, die als Ergebnis der Relevanzprüfung in der Prüfliste enthalten sind.

Im dritten Schritt erfolgt, für die in den ersten beiden Schritten identifizierten vom Vorhaben betroffenen Arten, eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

### **8.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung zum Erhalt schützenswerter Gehölzstrukturen und bestehender Ortsrandeingrünung in Richtung Süden
- Beschränkung des überbaubaren Bereichs
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze

feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

#### **8.5. Zusammenfassendes Ergebnis**

In der Gesamtabwägung überwiegen die öffentlichen Belange der sozialen Infrastrukturversorgung, der Sicherung wohnortnaher Betreuungs- und Pflegeangebote sowie der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gegenüber den bestehenden Restriktionen.

### **9. VERFAHREN**

Der Gemeinderat Oberdolling hat am 18.06.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Wasserschloss Oberdolling“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.



## 10. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basieren auf folgenden Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

## 11. QUELLENVERZEICHNIS

**BAYERISCHE STAATSREGIERUNG.** (2023) Landesentwicklungsprogramm Bayern.

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN (02/2009):** Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung.

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT.** (Letzter Zugriff August 2025). *Fis-Natur*.  
Unter: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT.** (letzter Zugriff August 2025).  
*Altlastenkataster ABuDIS 3.0.* unter:

[https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?  
conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig.sel&proces  
sings=ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig%2Fabfrageergebnis\\_\\_einzelberichte.ttd&sourceOrderAs  
c=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false](https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false)

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT.** (letzter Zugriff August 2025). *Umweltatlas*  
Herausgeber Online verfügbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/>.

**BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR.** (2021).  
*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.* München.

**LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG.** (Letzter Zugriff  
August 2025). *BayernAtlas Plus*. Unter: <https://atlas.bayern.de/>

**REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION REGENSBURG.** (2019). *Regionalplan  
Region Regensburg (11)*. Regensburg.

## 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans

### „Wasserschloss Oberdolling“

Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB BauGB

Gemeinde Oberdolling



GEMEINDE  
**OBERDOLLING**

#### UMWELTBERICHT

Entwurf in der Fassung vom 17.12.2025

*Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind farbig gekennzeichnet.*

**Planverfasserin:**

Regensburg, den

**Auftraggeber:**

Oberdolling, den

Eva Ferstl, Stadtplanerin ByAK

FERSTL PLAN 11  
Blumenstraße 24  
93055 Regensburg

Josef Lohr, erster Bürgermeister

GEMEINDE OBERDOLLING  
Hauptstraße 1  
85129 Oberdolling

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	3
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne .....	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	6
2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	6
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	7
2.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	8
2.4	Schutzgut Wasser .....	11
2.5	Schutzgut Klima / Luft .....	12
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	13
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
3.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	17
4.	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung.....	17
5.	Massnahmen zur Vermeidung .....	17
6.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	18
7.	Zusätzliche Angaben .....	18
8.	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	18



## **1. EINLEITUNG**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Wasserschloss Oberdolling“, beabsichtigt die Gemeinde Oberdolling auf dem Gelände des historischen Wasserschlosses die Voraussetzung zur Errichtung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs und zugehöriger Parkplatzflächen zu schaffen.

Im Zuge der Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ermittelt und bewertet die Belange des Umweltschutzes.

### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Oberdolling beabsichtigt am westlichen Ortsrand, auf dem Gelände des historischen Wasserschlosses, einen Bebauungsplan für Gemeinbedarfsflächen aufzustellen. Aus Denkmalschutzgründen und zur Erhaltung bestehender Grünstrukturen wird lediglich eine Teilfläche für die Überbauung festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über einen neuen Anschluss an die Hauptstraße. Neben den Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen wird die südlich des Kelsbachs gelegene Teilfläche als Grünfläche für Kompensations- und Retentionsmaßnahmen vorgesehen, somit erfolgt der erforderliche Ausgleich im direkten räumlichen Zusammenhang.

Die Eingrünung wird durch den Erhalt der bestehenden Gehölze sichergestellt. Zudem wird die Durchgrünung mittels Pflanzgeboten gesichert.

### **1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetzte und Fachpläne**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die wesentlichen gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes in §§ 1 und 1a des BauGB enthalten. Demnach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Neben dem BauGB sind folgende Fachgesetzte und Fachpläne für die nachfolgende Umweltprüfung relevant:

- BayBodSch: Bayerisches Bodenschutzgesetz
- BayNatSchG: Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie 92/43/EWG)

- Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) – Vogelschutzrichtlinie
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz

Die Gesetze und Richtlinien werden in der Aufstellung des Bebauungsplans umgesetzt, indem:

- dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird, da sich die Fläche innerorts bzw. am Ortsrand befindet
- die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt
- geprüft wird, inwieweit Schutzgebiete betroffen sind.

#### Fachplanungen

##### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)**

Die Gemeinde Oberdolling ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Folgende Ziele und Grundsätze sind hervorzuheben:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)).

Mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen wird den obenstehenden Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Rechnung getragen.

##### **Regionalplan Region Ingolstadt**

Im Regionalplan der Region Ingolstadt ist die Gemeinde Oberdolling als Allgemeiner ländlicher Raum eingeordnet.

### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche um das Wasserschloss als Öffentliche Grünfläche dargestellt, die Flächen südlich des Kelsbach, sind als Landwirtschaftliche Fläche enthalten. Zur Realisierung des Vorhabens ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren folgt der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot.

### Schutzgebiete nach Naturschutzgesetzen:

Schutzgebiete gemäß dem BayNatSchG:

- Die Fläche befindet sich innerhalb des Naturparks „Altmühltal“.

### Biotopkartierung:

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope im näheren Umkreis des Plangebiets

### Wasserrechtliche Schutzfestsetzungen:

- Die Flächen des künftigen Parkplatzes befinden sich innerhalb des im Jahr 1981 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets mit der Gebietskennzahl 2210713500017. Im planreifen Trinkwasserschutzgebiet mit der Gebietskennzahl 2210713500050 liegen die Flächen außerhalb.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rot) in der Schutzkulisse (blau: Trinkwasserschutzgebiet, braun: wassersensible Bereiche) (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff: 2025)

Das Gebiet befindet sich innerhalb einer Hochwassergefahrenflächen HQhäufig.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im verfahrensgegenständlichen Planungsbereich des Bebauungsplans werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

#### Bestandsbeschreibung:

Die Fläche des historischen Wasserschlosses und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen befanden sich bis Ende 2023 in Privatbesitz und wurden teils landwirtschaftlich genutzt. Das Wasserschloss selbst bedarf einer umfassenden Sanierung und Instandhaltung. Vor dem Kauf durch die Gemeinde Oberdolling war die Fläche für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Durch den Kauf des Geländes soll das Areal wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und gemeinbedarfsorientierten Nutzungen zur Verfügung stehen.

Das Wasserschloss und die anliegenden Wassergräben unterliegen dem Denkmalschutz und besitzen für Oberdolling eine Identitätsstiftende und kulturelle Bedeutung.

Die als Ausgleichs- und Retentionsfläche vorgesehene südliche Teilfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ebenso die westliche Teilfläche, auf der künftig der Parkplatz für die Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen soll.

Die westliche Teilfläche befindet sich im Randbereich des 1981 festgesetzten Wasserschutzgebiets Oberdolling. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Trinkwasser aus diesem Brunnen ist ausgelaufen. Derzeit wird der Bedarf und die Größe des Wasserschutzgebiets neu ermittelt. Ein Zusammenschluss zur Wasserversorgung über die Altmannsteiner Gruppe ist derzeit in Abstimmung. Dadurch würde sich die Größe des Wasserschutzgebiets verringern.

Die angrenzenden Flurwege dienen der Naherholung sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen.

In südöstlicher Richtung, in ca. 200 m fußläufiger Entfernung, befindet sich das Freizeitgelände Roßschwemm mit Bolz- und Spielplatz.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **gering**

Auswirkungen:

Durch die künftige Bebauung ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzten Bereiche. Diese sind allerdings als nicht erheblich für das Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit einzustufen.

Künftig sollen auf der Fläche Einrichtungen des Gemeinbedarfs entstehen, wodurch die Planung einem überwiegendem öffentlichen Interesse dient. Das Wasserschloss wird für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und bekommt erneut eine öffentliche bedeutende Funktion.

Bezogen auf die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion ergeben sich durch die geplante Bebauung nicht.

Während der Bauzeit können sich temporäre Beeinträchtigungen z.B. durch das Rammen von Fundamenten etc. ergeben. Da sich diese Emissionen auf die Bauzeit beschränken, sind sie als vertretbar einzustufen.

Durch die neuen Einrichtungen ergibt sich ein geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen. Durch die neu geplante direkte Anbindung an die Hauptstraße am Ortseingang ergeben sich lediglich geringe Auswirkungen. Bei den geplanten künftigen Nutzungen handelt es sich um einen Kindergarten und ein Seniorenheim, das der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung stehen wird. Durch die zentrale Lage ist zu erwarten, dass sich kein erhebliches Verkehrsaufkommen ergibt, da sich die Fläche in fußläufiger Entfernung zur Wohnbebauung befindet.

Bewertung der Auswirkungen:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als **gering** bewertet.

## **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche des Wasserschlosses wurde bis zum Kauf durch die Gemeinde Oberdolling als Privatgarten bzw. -Park genutzt und grenzt östlich und südlich an den Siedlungsrand von Oberdolling. Südlich erstreckt sich der Kelsbach, westlich landwirtschaftliche Flächen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist von einer mittleren bis hohen biologischen Vielfalt auszugehen, insbesondere im Bereich der historischen Wassergräben. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans eine Kartierung durch einen Biologen durchgeführt. Die Flächen um die Wassergräben und entlang des Kelsbach weisen einen hohen Grad an Verbuschung auf. Im Bereich der Zufahrt zeigen sich großflächig geschottete Flächen.



Die südlich und westlichen Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **mittel - hoch**

Auswirkungen:

Baubedingte Störungen wie Lärm, Emissionen und visuelle Effekte können dazu führen, dass ursprünglich genutzte Lebensräume temporär gemieden werden. Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauphase können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in der Begründung Teil D ausgeführt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Kartierung des Areals erforderlich.

Durch die künftige Bebauung und Nutzung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen Grünflächen werden überbaute und versiegelte Flächen aber auch begrünte Gartenflächen entstehen.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering zu halten, wird das vorhandene, Gebäude (Stall, Lagerhalle) zurückgebaut und auf dieser Fläche einer der beiden neuen Baukörper errichtet. Somit findet hier kein zusätzlicher Eingriff statt. Besonders schützenswerte Strukturen werden im weiteren Verfahren zum Erhalt festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden zudem auf ein Minimum reduziert, um so großflächige Grünflächen zu erhalten.

Bewertung der Auswirkungen:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Diese werden somit als **gering** bewertet.

## **2.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1,0 ha. Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs – gegenwärtig Grünland. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung / kein Aufschluss des Bodens vorgenommen. Eine Baugrunduntersuchung wird im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt.

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich in der Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“. Gemäß Geologischer Karte (1:500.000) des FIS-Natur Online handelt es sich um die Geologische Einheit „Flussablagerung, holozän“ aus „Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel“.

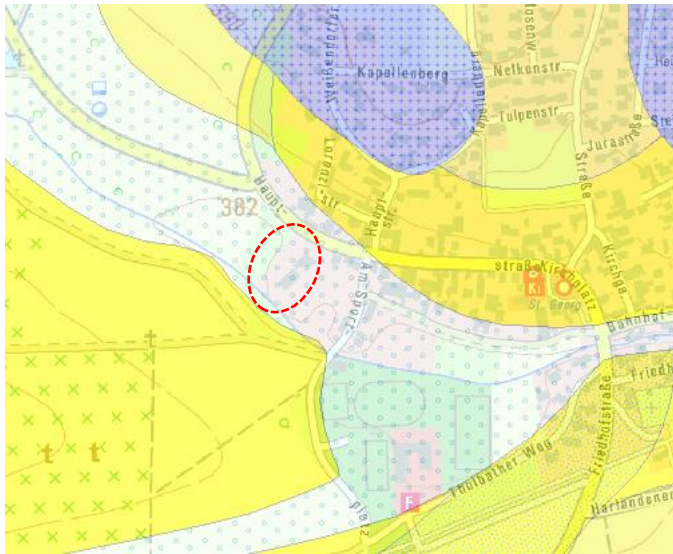


Abbildung 2 Geologische Karte Bayern 1:25.000 (Quelle: FIS-Natur Online, 2025)

Gemäß Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern weist der Änderungsbereich folgenden Bodentypen auf:

- 71:** Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig

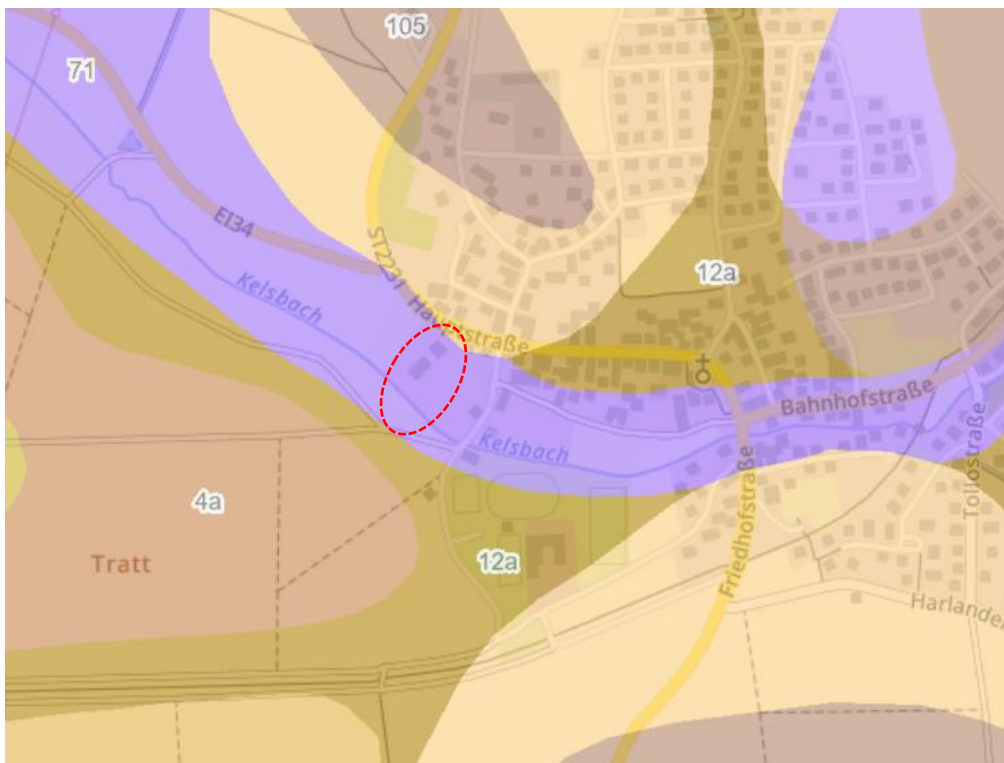


Abbildung 3 Übersichtsbodenkarte 1:25.000 Bayern mit Lage des Plangebiets (Quelle: UmweltAtlas Boden, Stand 2025)

Gemäß Bodenschätzung des Bayerischen Landesamt für Steuern handelt es sich innerhalb des Geltungsbereichs um Grünland der Bodenart Lehm und Bodenstufe III. mit geringer bis geringster Ertragsfähigkeit. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine 5 – 20 cm mächtige Krume die nur eine sehr geringe bis keinerlei Durchwurzelung zulässt..

Im momentanen Zustand wird der Änderungsbereich hauptsächlich als Grünfläche genutzt.

Kulturhistorisch besondere und seltene Böden sind im Änderungsbereich nicht anzutreffen. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **mittel**

#### Auswirkungen

Durch das Baugebiet erfolgt ein Verlust bisher als Grünland und Gartenflächen genutzter Flächen. Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und Versiegelung, gleichzeitig entstehen jedoch bepflanzte Gartenflächen bzw. Retentions- und Ausgleichsflächen. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

#### Bewertung der Auswirkungen:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut können aufgrund der Kleinflächigkeit der Versiegelungen und der Überbauung bereits versiegelter Flächen insgesamt als **gering** bewertet werden.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsbeschreibung:

Durch das Plangebiet verläuft der Kelsbach mit seiner Aue. Es ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Eine Baugrunduntersuchung wurde bislang nicht durchgeführt.

Die Fläche des geplanten Parkplatzes befindet sich innerhalb des 1981 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets mit der Gebietskennzahl 2210713500017. Im planreifen Trinkwasserschutzgebiet mit der Gebietskennzahl 2210713500050 liegen die Flächen außerhalb des Schutzgebiets. Siehe hierzu Erläuterungen unter Kapitel 1.2

Das Gebiet befindet sich innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und innerhalb wassersensibler Bereiche. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.“<sup>1</sup>

Bei der Fläche handelt es sich gemäß hydrogeologischer Karte des UmweltAtlas Geologie um einen Grundwasser-Leiter/Geringleiter aus Sand, fein- bis mittelkörnig, glimmerig, Tonmergel-Lagen, Kalkstein-Bänke, Konglomerate.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **mittel**

### Auswirkungen:

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird, sofern möglich, vor Ort versickert und verdunstet. Die Entwässerungsplanung erfolgt im weiteren Verfahren und wird mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch

---

<sup>1</sup> Landesamt für Umwelt, Details zu WMS-Dienst Wassersensibler Bereich - WMS des LfU, 2013

Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen, z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung, minimiert werden. Kellergeschosse sind unzulässig. Zudem werden Festsetzungen zu Abgrabungen und Auffüllungen definiert. Auswirkungen auf die Vorflut sind nicht zu erwarten. Eine schadlose Beseitigung von Abwasser erfolgt im Trennverfahren.

Durch die künftige Nutzung der Fläche ist von einer Reduzierung der Schadstoffeintrag durch Dünge- und Spritzmittel auszugehen.

Die südliche Teilfläche wird als Retentionsraum für den Kelsbach ausgebildet, um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu minimieren. Detaillierte Planungen erfolgen im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

#### Bewertung der Auswirkungen:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut gegeben. Diese werden insgesamt als **gering** eingestuft.

### **2.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### Bestandsbeschreibung:

Die Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Oberdolling. Große zusammenhängende Waldgebiete im Gemeindebereich sorgen für ausreichend Frischluftzufuhr und besitzen damit eine wichtige Klimaausgleichsfunktion. Die Fläche selbst besitzt lediglich aufgrund der Topographie eine geringe Funktion für die Kaltluftproduktion. Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **gering**

#### Auswirkungen

Der Planungsbereich hat aufgrund seines geringen Größenumfangs und der bestehenden Struktur nur eine sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Oberdolling. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich



vorhanden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Durch die Schaffung und den Erhalt von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können Eingriffe minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind damit nicht zu erwarten. Die bestehenden Auengehölze sind zu erhalten.

Bewertung der Auswirkungen:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als **gering** bewertet.

## **2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Bestandsbeschreibung:

Naturräumlich erstreckt sich das Gemeindegebiet Oberdolling über die Naturraum-Einheit Südliche Frankenalb.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Oberdolling. Das Areal des Wasserschlosses hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Das Wasserschloss hat aufgrund seiner Baugestalt eine besondere Wirkung auf das Ortsbild. Bisher war das Gelände aufgrund der Bepflanzungen kaum einsehbar.

Die Staatsstraße St2231 durchquert das Gemeindegebiet von Westen nach Südosten. Ein bewegtes Geländere relief mit großen zusammenhängenden Waldflächen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Siedlungsschwerpunkt der sich entlang der Staatsstraße erstreckt, bestimmen das Landschaftsbild um Oberdolling.

Eine Fernwirksamkeit der Planungsfläche ist aufgrund der bewegten Topographie und der vorhandenen Gehölzstrukturen nicht erkennbar. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen, Landwirtschafts- und Forstflächen geprägt.





*Abbildung 4: Blick vom Wasserschloss über das bestehende Stallgebäude in Richtung Kelsbach (eigene Aufnahme 08/2025)*



*Abbildung 5: Blick von Süden über die Planungsfläche in Richtung Norden (eigene Aufnahme 08/2025)*





*Abbildung 6: Blick von Osten auf das Wasserschloss (eigene Aufnahme 08/2025)*

Insgesamt wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Schutzgutes als mittel eingestuft. Durch die bestehenden Verkehrs- und Siedlungsflächen, sowie die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine gewisse Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes.

Das Ortsbild wird geprägt von der dichten Bebauung entlang der Hauptstraße, dem Kelsbach und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Siedlungsgebiete. Entlang der Hauptstraße erstrecken sich giebelständige Gebäude, ehemaliger Hofstellen, die sich zwischen Wasserschloss und Kirche angesiedelt haben.

Die überwiegend kleinteilige Bebauung verleiht dem Ort seinen typisch ländlichen Charakter. Der Siedlungskörper erstreckt sich von Süden hangaufwärts in Richtung Norden, zwischen zwei Waldflächen. Entlang der Hauptstraße befinden sich Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Kindergarten, Bücherei und Kirche.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **mittel**

#### Auswirkungen:

Die Planungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand und stellt historisch den ersten Siedlungsschwerpunkt von Oberdolling dar. Nördlich und östlich befinden sich Mischbauflächen

aus Gewerbe- und Wohnbebauung. In Richtung Süden begrenzt der Kelsbach das Areal des Wasserschlosses, westlich erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzungen. Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen ist eine Fernwirksamkeit in Richtung Süden und Westen nicht zu erwarten. Der Ort erstreckt sich von Süden in Richtung Norden über ein bewegtes Geländere relief. Der Planbereich wird stets im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen. Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzbindungen minimieren die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch die neue Nutzung soll das Wasserschloss seine Wirkung auf das Ortsbild entfalten können. Die geplanten Baukörper sollen ein Zusammenspiel mit dem Wasserschloss ergeben und sich baugestalterisch unterordnen.

Die vorhandene Eingrünung mindert die Auswirkungen auf die frei Landschaft.

Bewertung der Auswirkungen:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut können insgesamt als **gering** bewertet werden.

**2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bestandsbeschreibung:

Das Oberdollinger Wasserschloss und die umgebenden Wassergräben sind als Denkmal mit der Aktennummer D-1-76-150-3 im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gelistet und als „Schloss, ehem. Wasserschlossanlage, dreigeschossiger Walmdachbau mit Eckerkertürmen, 1649 für die Ingolstädter Jesuiten neu erbaut, nach Brand 1931 wiederaufgebaut; mit Wassergraben“ beschrieben. Siehe hierzu die detaillierten Ausführungen unter Punkt 6.5 Teil D Begründung.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **hoch**

Auswirkungen:

Mit dem Kauf des Oberdollinger Wasserschlosses durch die Gemeinde soll das Denkmal wieder in den Mittelpunkt des Ortes gerückt, saniert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Durch die Festsetzung spezifischer Baufelder und freizuhaltender Flächen, wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Sollten Bodeneingriffe unvermeidbar sein, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem

eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Dies wird im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Durch eine sorgsame Baugestaltung, die sich dem Denkmal unterordnet, werden die Belange des Schutzguts berücksichtigt.

Bewertung der Auswirkungen:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Diese werden somit als **gering** bewertet.

### **3. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **4. ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die Flächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und die Ausgleichsflächen würden anderen Eingriffen zugeordnet werden. Die Erhaltung des Wasserschloss selbst wäre für die Gemeinde vermutlich ohne die Gemeinbedarfseinrichtungen nicht möglich.

### **5. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden auf Bebauungsplanebene durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung im Geltungsbereich, Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen

Zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März – August), Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im



Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

## **6. GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, BEWÄLTIGUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

Das Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren auf Bebauungsplanebene in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt im direkten räumlichen Zusammenhang, südlich des Kelsbach.

## **7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Angaben der Fachbehörden verwendet.

## **8. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die informelle Planung stellt die beabsichtigte Nutzung des Areals als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Im Rahmen der nach § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung überwiegen die Belange des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere die Sicherung sozialer Infrastruktur, die Förderung der Daseinsvorsorge sowie die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, gegenüber den entgegenstehenden Belangen des Denkmal- und Hochwasserschutzes. Diese Belange werden nicht verdrängt, sondern durch geeignete planerische und bauliche Maßnahmen sachgerecht berücksichtigt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemeinwohlorientierte Nutzung zu schaffen, die den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entspricht und dem überwiegenden Wohl der Allgemeinheit dient.

## 33. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans

### „Wasserschloss Oberdolling“

Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB BauGB

Gemeinde Oberdolling



GEMEINDE  
**OBERDOLLING**

## ANLAGE

Vorliegende Umweltbezogene Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB wurden folgende umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben:

**Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 26.11.2025**

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

**Planung**

Die Gemeinde Oberdolling beabsichtigt den Flächennutzungsplan „Wasserschloss Oberdolling“ zu ändern sowie den gleichlautenden Bebauungsplan aufzustellen, um auf der Fläche Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit zugehörigen Parkplatzflächen zu errichten und eine Anbindung an die Staatsstraße zu schaffen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oberdolling im Übergang zu den Auen des Kelsbach und zur freien Landschaft. Insgesamt umfasst die ca. 1 ha große Fläche die FL.-Nr. 62, 62/1, 62/2, 62/3, 91/2 (TF), 860 (TF) und 946 der Gemarkung Oberdolling. Nördlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße St2231. Wohnbauliche Nutzungen schließen nördlich und östlich an das Plangebiet an. Der Kelsbach grenzt die künftige Fläche für Gemeinbedarf von der geplanten Ausgleichsfläche im Süden ab. Westlich erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzungen.

Auf der Fläche selbst befindet sich das als Baudenkmal kartierte ehemalige Wasserschloss Oberdolling.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bislang als öffentliche Grünfläche und der westliche Teilbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig soll das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche und der südliche Teilbereich als Ausgleichsfläche dargestellt werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens sollen vorhandene Einrichtungen entlastet und der Bedarf an Betreuungs- und Pflegeplätzen für Senioren gedeckt werden.

**Bewertung**

Da sich das Plangebiet am Ortsrand befindet sollte gem. RP 10 3.4.4 Z auf eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes geachtet werden. Bislang finden sich hierzu in den Planunterlagen keine zeichnerisch verbindlichen Festsetzungen, sodass entsprechende Ergänzungen insbesondere am westlichen Rand des Plangebietes vorgenommen werden sollten.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Randbereich eines Wasserschutzgebietes. Gemäß LEP 7.2.1 G soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

Den Belangen des Wasserschutzes ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Rechnung zu tragen.

**Ergebnis**

Die Planung steht bei Berücksichtigung der Hinweise zur Eingrünung des Plangebietes sowie zum Wasserschutz den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Landratsamt Eichstätt, Wasserrecht, Schreiben vom 02.12.2025**

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus wasserrechtlicher Sicht abgelehnt. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Wasserschloss Oberdolling“, wird verwiesen.

*Stellungnahme zum Bebauungsplan:*

*Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und liegt vollständig innerhalb des vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ermittelten 100-jährlichen Überschwemmungsgebiets des Kelsbachs. Die vorläufige Sicherung dieses Überschwemmungsgebiets wird in Kürze vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt beantragt. Die Aufstellung von Bauleitplänen im Außenbereich ist nach § 78 Abs. 1 i.V.m. Abs. 8 WHG in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten.*

*Zudem befinden sich Teile des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Oberdolling. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist zum 31. Dezember 2015 ausgelaufen. Die Zukunft der Trinkwasserversorgung und auch die Größe des Wasserschutzgebietes stehen noch nicht fest.*

*Aus wasserrechtlich Sicht besteht mit der vorgelegten Planung zum jetzigen Zeitpunkt kein Einverständnis.*

**Landratsamt Eichstätt, Gesundheitswesen, Schreiben vom 04.12.2025**

***Stellungnahme über Formblatt zur Trägerbeteiligung***

*2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)*

*Einwendungen:*

Punkt 2.1 der Wasserschutzgebietsverordnung

Veränderungen der Erdoberfläche in den Schutzzonen verboten

*Rechtsgrundlage*

Wasserschutzgebietsverordnung

Gebietskennzahl 2210713500017 vom Jahr 1981 der Festsetzung

*2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage*  
Zum Schutz der Bevölkerung fordern wir im 14-tägigen Abstand, während der Baumaßnahme mikrobiologische Beprobung des Brunnens bis 50 Tage nach Abschluss der Baumaßnahme.



**Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 03.12.2025**

aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Einwendungen gegen die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes Oberdolling.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans kommt vollständig im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Kelsbachs zu liegen, in der „Hochwassergefahrenfläche HQ100“.

Daher besteht folgende Einwendung von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes:

Die grundsätzliche wasserrechtliche Zulässigkeit der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet ist fraglich und wird von der Wasserrechtsbehörde am Landratsamt geprüft. Diese Prüfung bzw. Stellungnahme soll abgewartet werden, bevor das Wasserwirtschaftsamt sich zu den fachlichen wasserwirtschaftlichen Belangen bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplans äußert.

Wir bitten auch, den Umgriff des Überschwemmungsgebietes und des Wasserschutzgebietes in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.