

Gemeinde Oberdolling

Amtliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Bebauungsplan „Nördlich der Bahnhofstraße“

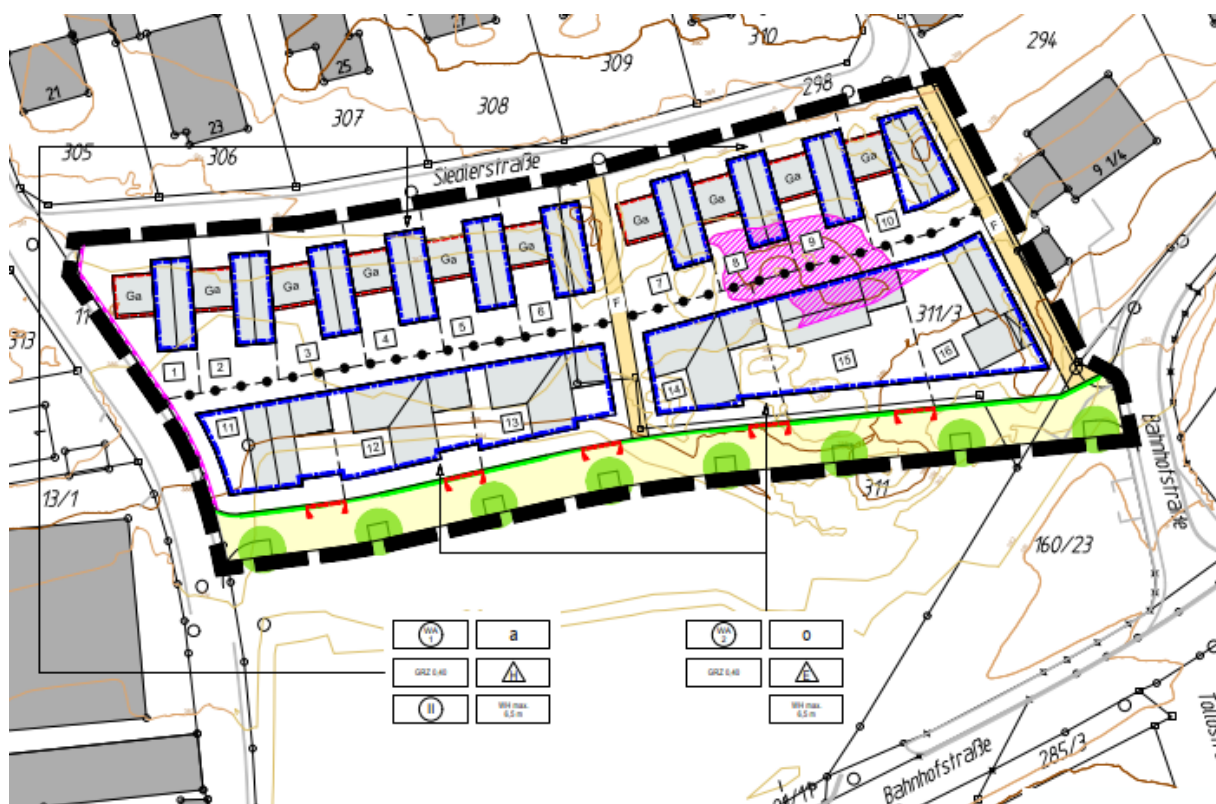
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberdolling hat in der Sitzung am 17.12.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 17.12.2025 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet liegt zentral im Hauptort Oberdolling, nördlich der Bahnhofstraße. Es grenzt im Norden, Westen und Osten an Wohnbebauung. Im Südwesten befindet sich ein Gewerbebetrieb. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich derzeit eine unbebaute Fläche, für die perspektivisch ebenfalls eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 160/23, 311 und 311/3 der Gemarkung Oberdolling und ist rund 0,68 ha groß.

Ziel und Zweck der Planaufstellung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur Nachverdichtung und Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur, gleichzeitig wird die geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich gestärkt. Die vorgesehene Nutzung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Struktur ein und ermöglicht eine effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur.

Lageplan:



(ohne Maßstab, Norden ist oben)

Der o.g. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textteil mit Begründung werden in der Zeit

vom 27.02.2026 bis einschließlich 15.04.2026

einschließlich dieser Bekanntmachung im Internet auf der Seite der Gemeinde Oberdolling in der Rubrik „Gemeinde - Bauen“ unter folgender Adresse veröffentlicht:

<https://www.oberdolling.de>

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring und in der Gemeindekanzlei Oberdolling, Hauptstr. 1, 85129 Oberdolling während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich aus (barrierefreier Zugang). Außerhalb der regulären Öffnungszeiten ist eine Einsichtnahme nach telefonischer Terminvereinbarung (Ansprechperson: Herr Schorner, Tel.-Nr.: 08403/9292-33) möglich.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Adresse bauleitplanung@wipflerplan.de oder harald.schorner@vg-pfoerring.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg in Textform oder im Rathaus (s.o.) während der Öffnungszeiten zur Niederschrift abgegeben werden.

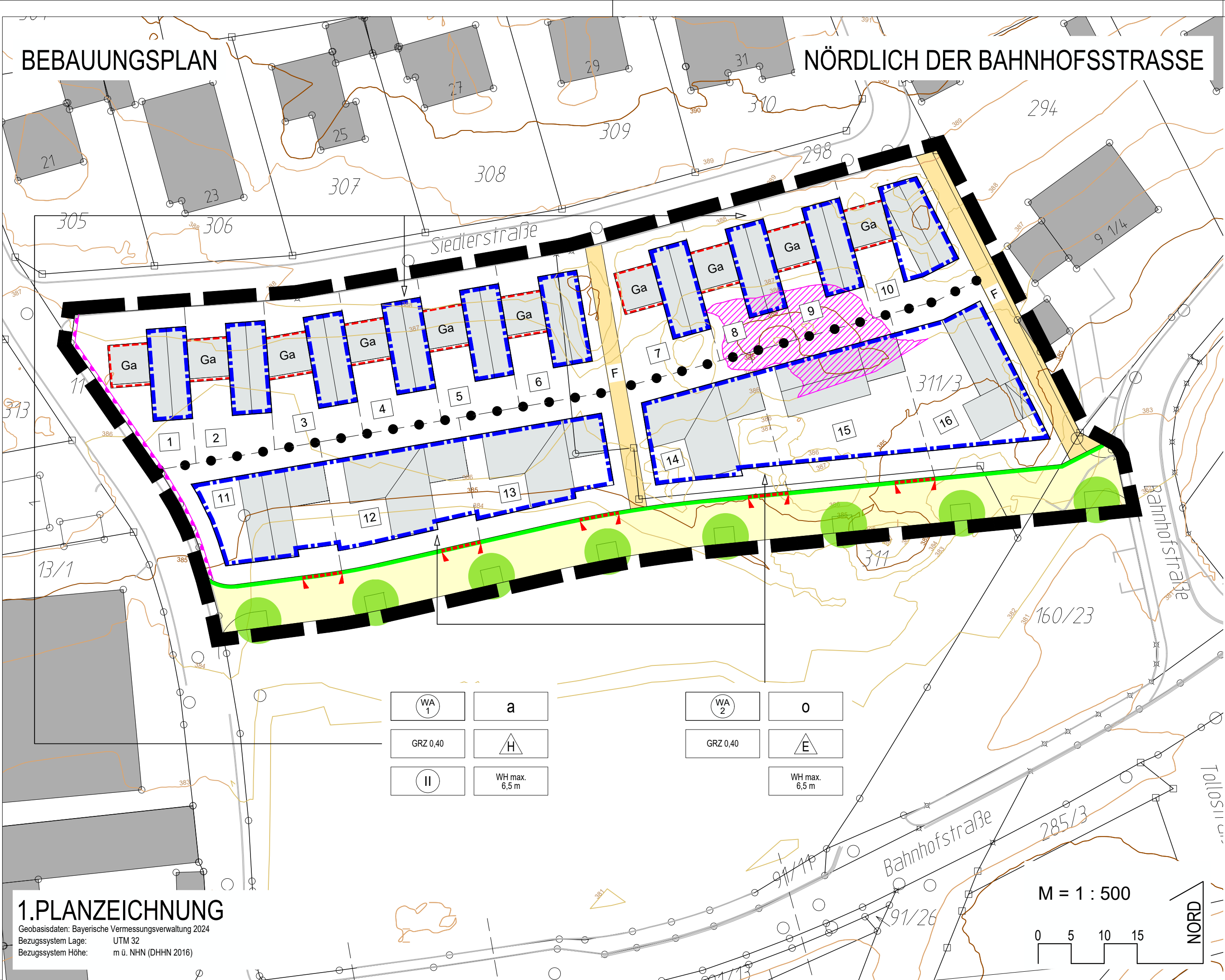
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

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

Oberdolling, 26.02.2026

gez.:
Josef Lohr
1. Bürgermeister



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberdolling erlässt aufgrund

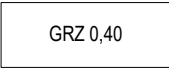
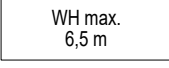
- der §§ 1: 1a; 9; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Nördlich der Bahnhofsstraße"

als **SATZUNG**.

2. FESTSETZUNGEN

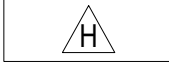
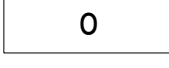
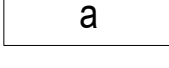
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
 -  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in Teilbereichen 1 und 2
 - Im WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
 - Im WA sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
 -  Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,40
 -  Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z. B. 6,5 m

die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

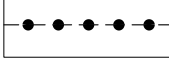
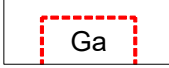
Die Firsthöhe bezogen auf die OK RFB darf max. 8,0 m betragen.

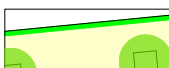
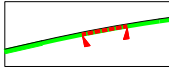
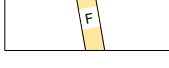
Bei Flachdächern darf die Wandhöhe gemessen von der OK EG RFB bis zum höchsten Wandabschluss max. 7,0 m betragen.
- Höhenlage
Die OK EG RFB darf max. 30 cm über dem dem Gebäude zufahrtsseitig nächstgelegenen, höchsten (bei straßenparallelem Gebäude), Straßenniveau liegen (s.a. erläuternde Skizze unter Hinweise)
-  zwingend 2 Vollgeschosse
Im WA 1 sind die Hauptbaukörper mit zwei Vollgeschossen zu errichten

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Hausgruppen zulässig
-  offene Bauweise
-  abweichende Bauweise

Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:
Die Außenwände an der Ostseite der Parzellen 1 - 5 und 7 - 9 sind ohne Grenzabstand als Brandwände ohne Fenster zu errichten.

-  Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
-  Baugrenze
-  Bauraum für Garagen

- Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je Bauparzelle auf max. 15 m² begrenzt.
- Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Eingangsüberdachungen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 -  Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Straßenbegrünung)
 -  Zu- und Abfahrten nur im gekennzeichneten Bereich
 -  keine Zu- und Abfahrten im gekennzeichneten Bereich
 -  öffentlicher Fußweg
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergeb. Decke).
- Grünordnung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein klimaresistenter Laubbaum, Stammumfang 12 - 14 cm, zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

8.1 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im gesamten WA 1 regelt der Bebauungsplan gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen, dieses ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und festgesetzten Wandhöhen.

Im WA 2 regelt der Bebauungsplan gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zu den öffentlichen Fußwegen, dieses ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und festgesetzten Wandhöhen.

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 ist die Wandhöhe von entspr. Garagen nicht im Mittel sondern an der zufahrtsseitigen Wand zu messen.

8.2 Dächer

Dachdeckung: Stark glänzende und stark reflektierende Materialien, ausgenommen Solarmodule, sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten werden nur im WA 2 zugelassen.

Dachform / Dachneigung im WA 1:
ausschließlich Satteldächer mit mittigem über die Längsseite gezogenem First
Dachneigung: 25°
Von den Regelungen ausgenommen sind Garagendächer sowie untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä.

Dachform / Dachneigung im WA 2:
im WA 2 werden Dachform und -neigung nicht geregelt

8.3 Garagen

Garagen müssen zufahrtsseitig einen mind. 5 m tiefen Stauraum aufweisen

8.4 Geländeveränderungen

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.

8.5 Böschungen, Stützmauern

Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, ihre Ansichtshöhe darf max. 1,0 m betragen, sie müssen zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Abweichend hiervon darf die Ansichtshöhe der Stützmauern bei den Parzellen 7, 8, 9 und 10 max. 1,30 m betragen. Böschungsfüße müssen zu Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

8.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe bis zu 1,0 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen - Bodenfreiheit von mindestens 15 cm. Einfriedungen auf Stützmauern werden zugelassen - die entspr. Stützmauer ist hierbei nicht als Teil der Einfriedung bzw. als Sockel zu betrachten.

9 Niederschlagswasserbeseitigung

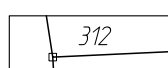
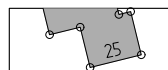
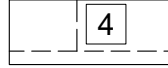
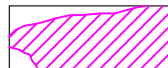
Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt.

10 Stellplatznachweis

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberdolling ist im WA 1 für Wohnungen mit einer Wohnfläche kleiner 50 m² nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

-  bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 312
-  bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Parzellennummer
-  Bebauungsvorschlag
-  Höhenschichtlinie Angaben in m ü. NHN
-  Auffüllungsbereich das Gelände wird im gekennzeichneten Bereich bis auf die Höhe 386,00 m ü.NHN aufgefüllt

2 erläutern Skizze zu Festsetzung 3.3



4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberdolling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Oberdolling, den

Josef Johr
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberdolling, den

Josef Lohr
Erster Bürgermeister

Siegel

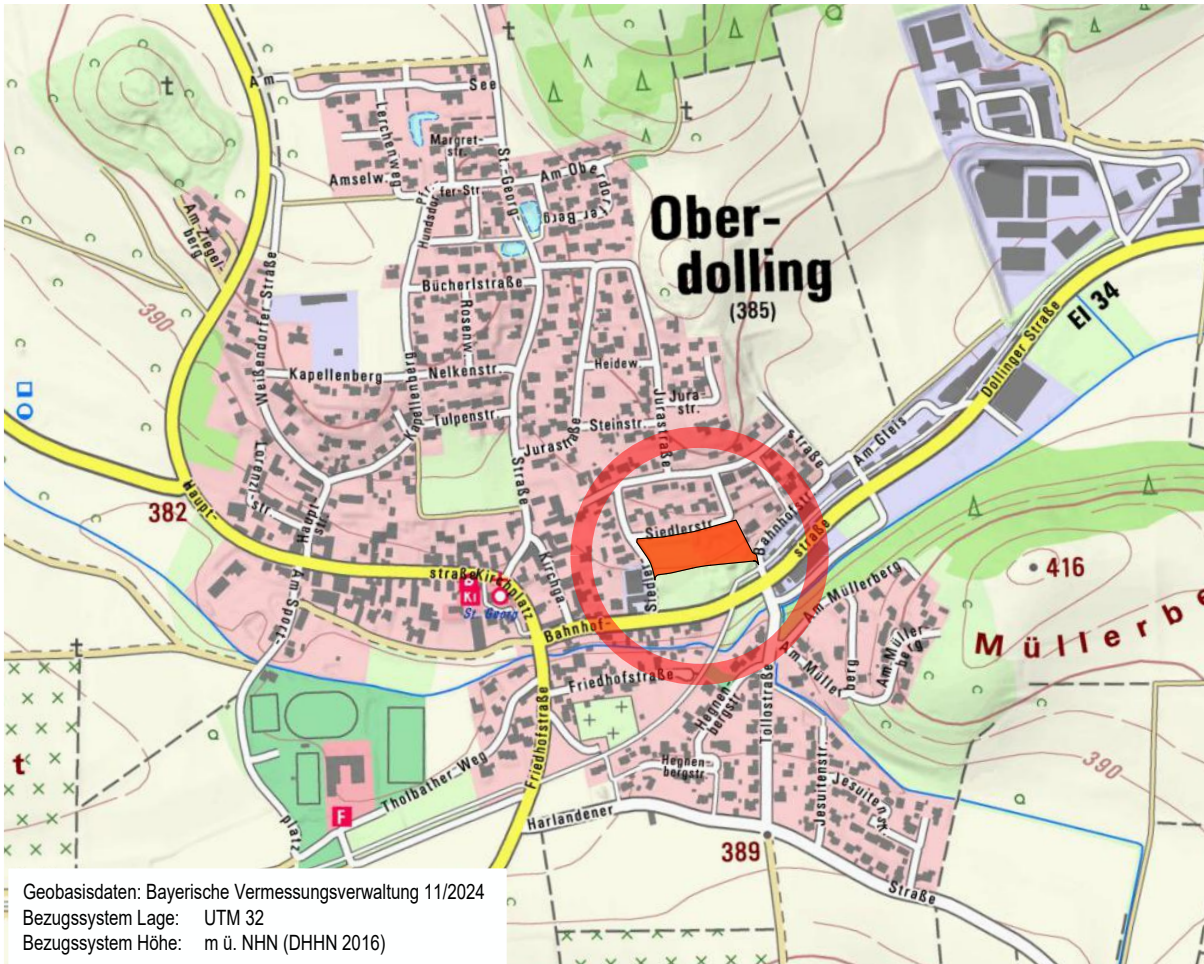
GEMEINDE OBERDOLLING LANDKREIS EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN NÖRDLICH DER BAHNHOFSSTRASSE

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3.2 und 4.2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 17.12.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3235.003



GEMEINDE OBERDOLLING

Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan

„Nördlich der Bahnhofstraße“

ggf. Untertitel (erscheint nicht in Kopfzeile)

Begründung

zur Planfassung vom 17.12.2025

Projekt-Nr.: 3235.003

Auftraggeber:

Gemeinde Oberdolling

Hauptstraße 1

85129 Oberdolling

Telefon: 08404 / 92 91 - 0

Fax: 08404 / 92 91 - 50

E-Mail: gemeinde.oberdolling@oberdolling.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Planerisches Konzept.....	11
7	Festsetzungen.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	12
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	13
7.4	Verkehrsflächen	13
7.5	Garagen und Stellplätze	13
7.6	Abstandsflächen.....	14
7.7	Gestalterische Festsetzungen	14
7.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
7.9	Bodenschutz.....	15
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	15
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	15
9.1	Umweltschutz	15
9.2	Artenschutz	16
10	Weitere fachliche Belange.....	18
10.1	Hochwasserschutz	18
10.2	Denkmalschutz.....	19
10.3	Klimaschutz	20
10.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	21
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	21
11.1	Umgang mit Niederschlagswasser	21
11.2	Wasserversorgung	21
11.3	Abwasserentsorgung.....	22
12	Flächenbilanz	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt	8
Abb. 3:	Strukturkonzept Stand: 16.03.2025	11
Abb. 4:	Schnitte Strukturkonzept Stand: 16.03.2025	11
Abb. 5:	Blick Richtung Osten auf die strukturlose Fläche	17
Abb. 6:	Blick Richtung Osten auf den strukturreichen Ranken	17
Abb. 7:	Strukturreiche Ruderalflur im Nordosten (1)	17
Abb. 8:	Strukturreiche Ruderalflur im Nordosten (2)	17
Abb. 9:	Strukturreiche Ruderalflur im Nordosten (3)	17
Abb. 10:	Strukturreiche Ruderalflur im Nordosten (4)	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	20
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	20
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)	22

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberdolling hat am 17.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die vorliegende Planung dient der Nachnutzung einer Industriebrache im Ortskern der Gemeinde Oberdolling. Die Gemeinde beabsichtigt die ehemaligen Gewerbeflächen zum Teil einer Wohnnutzung und in einem zweiten Bauabschnitt öffentlichen Nutzungen zuzuführen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst den 1. Bauabschnitt und dient dem Wohnraumbedarf der Gemeinde Oberdolling.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als rund 2.500 m² festgesetzt, so dass dieser Schwellenwert weit unterschritten wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen nicht begründet. Ferner liegt das Plangebiet außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Oberdolling liegt im östlichen Teil des Landkreises Eichstätt, nordöstlich von Ingolstadt. Sie umfasst die Ortschaften Oberdolling, Unterdolling, Hagenstetten, Harlanden, Weißendorf und St. Lorenzi. Das Gemeindegebiet liegt am südlichen Rand des Naturparks Altmühltal. In der Gemeinde gibt es einen Kindergarten und eine Kindertagespflege sowie zahlreiche, aktive Vereine. Sie ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Pförring. Wesentliche Einrichtungen wie z.B. ein Supermarkt und die nächste Grund- und Mittelschule befinden sich in der Nachbargemeinde Pförring.

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich zentral im Hauptort Oberdolling, nördlich der Bahnhofstraße und umfasst den 1. Bauabschnitt zur Gesamtentwicklung der Brachfläche des ehemaligen Dolli-Werkes. Es grenzt im Norden, Westen und Osten an Wohnbebauung. Im Südwesten befindet sich ein Gewerbebetrieb. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 160/23, 311 und 311/3 der Gemarkung Oberdolling und ist rund 0,68 ha groß.

3.2 Erschließung

Oberdolling ist über die St 2231 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die nächstgelegene Autobahn westlich in Richtung Ingolstadt ist die A9 (München-Nürnberg), was eine Erreichbarkeit sowohl in Richtung Süden als auch in Richtung Norden ermöglicht.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Bahnhofstraße und die Siedlerstraße an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Die Ortsmitte ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

An der Bushaltestelle „Oberdolling, Bahnhofstraße“ verkehren die Buslinien 25 und 9236, an der Bushaltestelle „Oberdolling Tollostraße“ verkehrt zusätzlich die Buslinie 9221. Mithilfe der Verbindungen kann der ZOB Ingolstadt sowie unter anderem die Orte Pförring, Karlshuld und Ehekirchen erreicht werden.

Das Plangebiet schließt im Norden sowie im Westen an die Siedlerstraße an, im Osten entsteht eine Verbindung zur Bahnhofstraße.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Amberger und ist nach dem Rückbau der früheren Bebauung heute weitgehend

frei von baulichen Anlagen. Insgesamt handelt es sich um eine brachliegende, derzeit ungenutzte Fläche.



Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets ¹

Das Gelände liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 388 m ü. NHN und fällt nach Süden hin bis zur Bahnhofstraße auf ca. 381 m ü. NHN hin ab. Die südliche Grenze des vorliegenden Geltungsbereiches (Bauabschnitt I) liegt bei ca. 385 m ü. NN.

Im Zuge der Freimachung sind auf dem Gelände zum Teil Gruben und Haufwerke entstanden, die im Zuge der Erschließung auszugleichen sind.

Schutzgebiete liegen weder im Plangebiet noch grenzen direkt welche an.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Oberdolling ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt. Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Grundsätze (G):

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 19.01.2026

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt (Fassung vom 05.02.2024) ist das Gemeindegebiet von Oberdolling als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 16 km, die nächstgelegenen Grundzentren Kösching und Pförring sind rund 8 km entfernt.

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

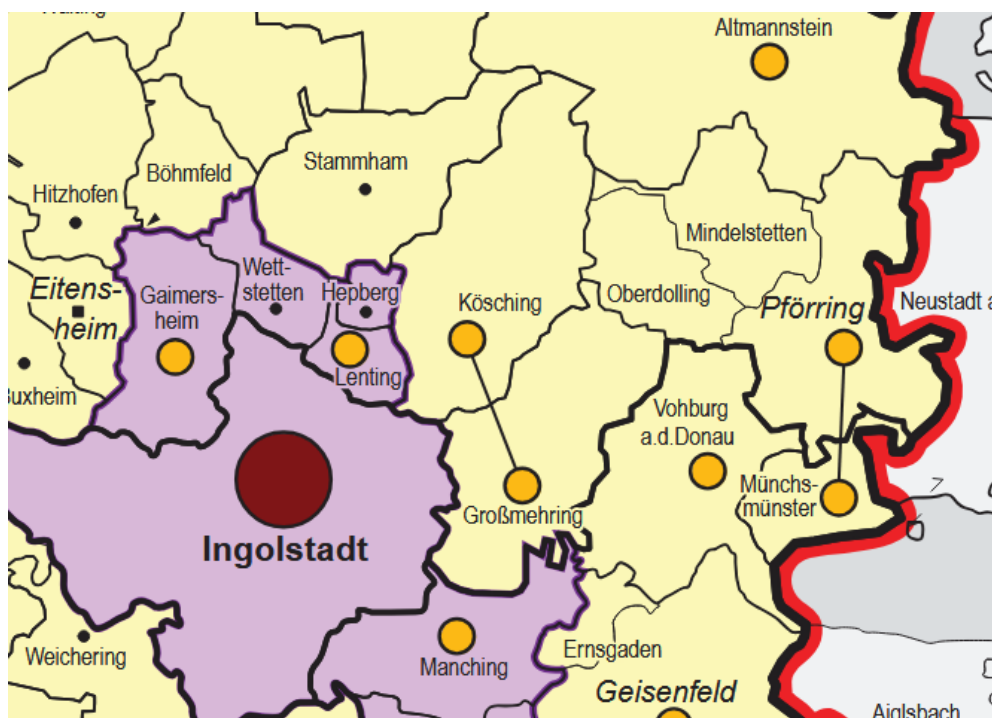


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt²

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Ferner gibt der Regionalplan grundlegende Ziele und Grundsätze zum Schutz von Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensräumen vor, aus denen aufgrund zunehmender Bedeutung der Bodenschutz hervorgehoben wird:

² Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

7.1.2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.

7.1.2.2 (G) Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden (...)

Teile des Gemeindegebiets, so auch der Geltungsbereich befinden sich im Naturpark Altmühltal.

7.1.10.1 (Z) Durch ein abgestuftes System von Schutzgebieten sollen in der Region Ingolstadt Lebensräume naturraumtypischer und seltener Arten, naturnahe Landschaften, typische Kulturlandschaften und besonders erlebnisreiche Landschaften nachhaltig gesichert werden

7.1.10.4 (Z) Im Naturpark Altmühltal soll die naturraumtypische Vorbildlandschaft des Altmühltals nachhaltig gesichert bleiben.

7.1.10.7 (Z) Bestehende Schutzgebiete

Rechtsverbindlich festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, die Schutzzone des Naturparks Altmühltal sowie flächenhafte Naturdenkmäler sollen weiterhin gesichert bleiben.

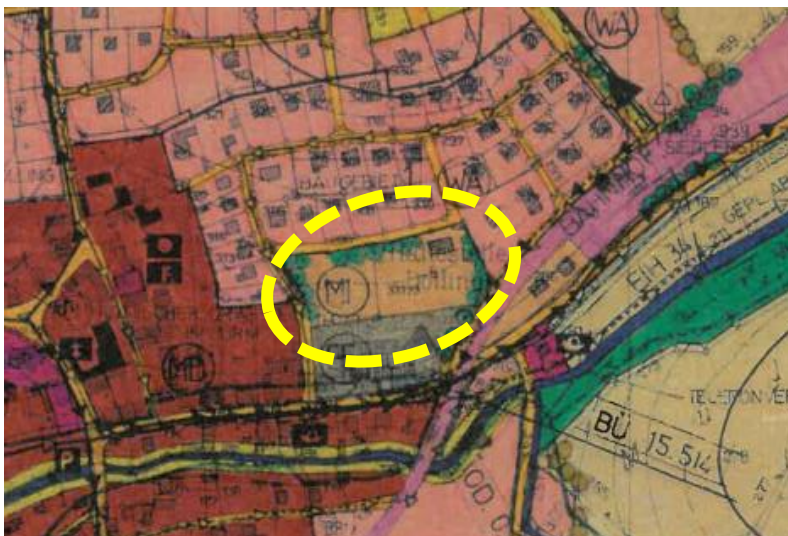
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone des Naturparks.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberdolling aus dem Jahr 1985, ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Am nördlichen, östlichen und westlichen Rand sind Grünstrukturen dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit weicht die Planung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.



5 Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2018 konnte die Gemeinde Oberdolling das Grundstück Fl. Nr. 311 der Gemarkung Oberdolling mit einer Größe von 9.227 m² von der Firma Aviko/Amberger erwerben.

Auf dem Gelände befand sich zu diesem Zeitpunkt eine kartoffelverarbeitende Industrieanlage (Dolli-Werk). Das Dolli-Werk war ursprünglich ein mittelständisches, familiengeführtes Unternehmen mit rd. 180 Mitarbeitern und belieferte die Food-Branche mit frischen Kartoffel-Produkten. Seit 2014 war das Unternehmen Partner des holländischen Kartoffelverarbeiters Aviko. Im Jahre 2018 entschloss sich der mittlerweile Alleineigentümer Aviko zur Stilllegung des Werkes in Oberdolling.

Da sich die Fläche im Ortskern der Gemeinde Oberdolling befindet, entschied sich der Gemeinderat dafür, die Kaufgespräche mit der Firma zu suchen.

Der letztendliche Erwerb des Geländes erfolgte zusammen mit sämtlichen Gebäulichkeiten (damals 6 Produktionshallen und ein Verwaltungsgebäude).

Die Flr. Nr. 311/3 ist im Eigentum eines Investors.

Mit Mitteln aus der ELER-Förderung wurden 2023 sämtliche baulichen Anlagen abgerissen.

Auf der Fläche soll nun Wohnbebauung und Bebauung für den Gemeinbedarf entwickelt werden.

Für das Gesamtkonzept wurde ein Städtebauliches Konzept beauftragt und im April 2023 dem Gemeinderat vorgestellt.

Dieses Konzept ist Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

Für die Gemeinbedarfsnutzungen im südlichen Teil werden derzeit noch Alternativstandorte geprüft.

Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen wird nun der nördliche Teil als eigener Bauabschnitt vorab entwickelt.

Die nördliche Quartierszeile des nun vorliegenden Geltungsbereiches wurde mit dem Eigentümer der Fl. Nr. 311/3 parallel zur Objektplanung entwickelt.

Durch Flächentausch mit den gemeindlichen Flächen kann nun der Investor die nördliche Reihe zusammenhängend mit Hausgruppen umsetzen (WA1).

Die südlichen Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde (WA2).



Abb. 3: Strukturkonzept Stand: 16.03.2025

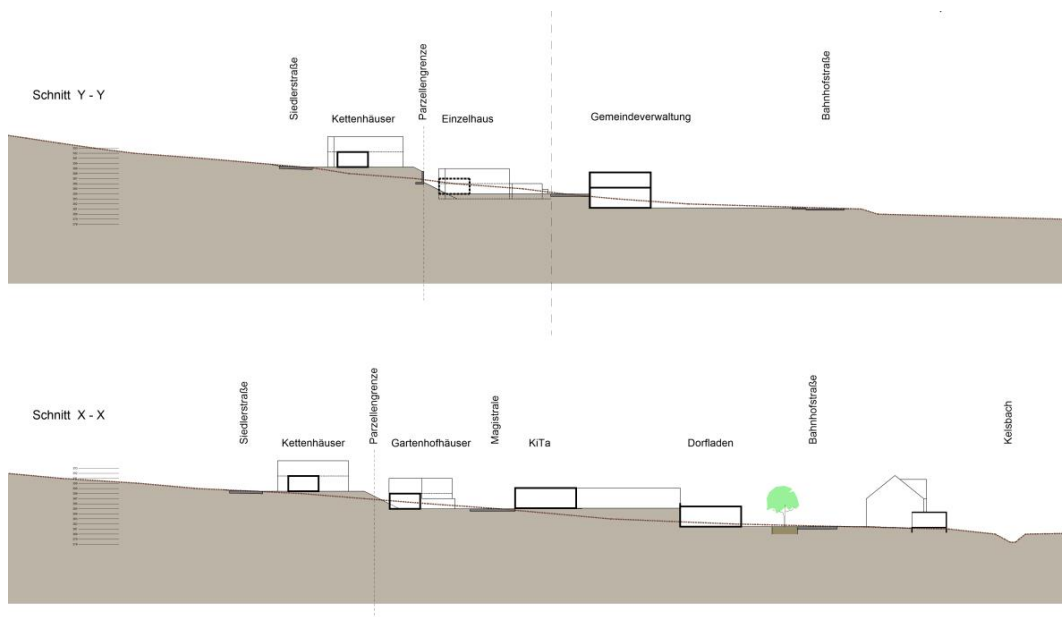


Abb. 4: Schnitte Strukturkonzept Stand: 16.03.2025

6 Planerisches Konzept

Grundlage für das planerische Konzept zum vorliegenden Bebauungsplan ist das Strukturkonzept für das gesamte Gelände zwischen Bahnhof- und Siedlerstraße.

Entlang der im Süden verlaufenden Bahnhofstraße ist die Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Einzelhandel mit den entsprechenden Freiflächen geplant. Entlang der nördlichen Grenze dieses Quartiers verläuft die geplante Erschließungsstraße in West-Ost-Richtung für die Hauszeile WA2.

Das Niveau dieser Erschließungsstraße steigt von ca. 382,50 m ü. NHN im Osten auf 384,60 m ü. NHN im Westen an. Von dieser Straße werden 6 Einzelhausparzellen mit einer Grundstücksgröße von ca. 400-500 m² erschlossen. Für diese Bebauung, die individuell geplant und umgesetzt wird, werden die gestalterischen Festsetzungen offener gehalten. Die Grundstücke dieses Quartiers (WA2) sind ausschließlich von Süden zu erschließen.

Das nördliche Quartier (WA1) wurde mit dem Investor parallel zur Objektplanung entwickelt und soll in einem Zug umgesetzt werden. Von der im Norden verlaufenden Siedlungsstraße werden zwei Hausgruppen mit 6 bzw. 4 Hauseinheiten (Grundstücksgrößen ca. 260 – 325 m²) erschlossen.

Die Hauseinheiten werden jeweils im Osten von einem Nord-Süd verlaufenden Fußweg begrenzt. Die Bebauung der Hauptbaukörper wird zwingend 2-geschossig mit Satteldächern mit 25 Grad Dachneigung festgesetzt. Als verbindende Elemente dienen die Garagen. Südlich der Garagen entstehen geschützte, private Freibereiche. Der Übergang zum tieferliegenden Quartier WA2 kann mit Stützmauern flächensparend gestaltet werden.

Insgesamt kann mit dieser Bebauung der dringende Bedarf an Wohnbauland für 16 Familien mit flächensparenden Parzellen kurzfristig gedeckt werden.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA1 und WA2) festgesetzt. Um die Flächen ausschließlich dem dringenden Bedarf an Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf und wird mittels Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO) bestimmt. Für beide Teilbereiche wird eine höchstzulässige GRZ von 0,40 festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung der Gebäude, unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung, durch die Regelung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 6,5 m und Firsthöhe (FH) von maximal 8 m im gesamten Geltungsbereich

gleichermaßen begrenzt. Bei Flachdächern darf die Wandhöhe gemessen von der OK EG RFB bis zum höchsten Wandabschluss max. 7,0 m betragen.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.

Die OK EG RFB darf max. 30 cm über dem, dem Gebäude zufahrtsseitig nächstgelegenen, höchsten (bei Straßenparallelem Gebäude), Straßenniveau liegen. Im Teilbereich WA1 sind die Hauptbaukörper zwingend mit zwei Vollgeschossen zu errichten.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im WA1 sind nur Hausgruppen zulässig, mit einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Außenwände sind hier, an der Ostseite der Parzellen 1-5 und 7-9 sind ohne Grenzabstand als Brandwände ohne Fenster zu errichten.

Im WA2 sind nur Einzelhäuser mit einer offenen Bauweise zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Im WA1 sind außerdem Bauräume für Garagen festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je Bauparzelle auf max. 15 m² begrenzt.

Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Eingangsüberdachungen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

7.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherstellung einer geordneten verkehrlichen Erschließung sind Zu- und Abfahrten zur Siedlerstraße in westlicher Richtung ausgeschlossen. Die Erschließung der Gebäude im WA1 erfolgt ausschließlich über die nördlich verlaufende Siedlerstraße. Die Zufahrten zu den Einzelhäusern im WA2 sind ausschließlich südlich entlang der neu geplanten Erschließungsstraße und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig.

7.5 Garagen und Stellplätze

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten sind Garagen so anzuordnen, dass auf der Zufahrtsseite ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe gewährleistet ist.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberdolling ist im WA 1 für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² lediglich ein Stellplatz nachzuweisen. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels trägt der erfahrungsgemäß geringeren Stellplatznachfrage kleinerer Wohneinheiten Rechnung und dient zugleich einer flächensparenden sowie angemessenen Ausnutzung des Baugebiets

7.6 Abstandsflächen

Im gesamten WA 1 regelt der Bebauungsplan gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen, dieses ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und festgesetzten Wandhöhen.

Im WA 2 regelt der Bebauungsplan gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zu den öffentlichen Fußwegen. Maßgeblich sind auch hier die festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen.

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO ist die Wandhöhe von entspr. Garagen nicht im Mittel, sondern an der zufahrtsseitigen Wand zu messen.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Stark glänzende und stark reflektierende Materialien zur Dachdeckung sind, mit Ausnahme von Solarmodulen, unzulässig, um Blendwirkungen zu vermeiden und eine harmonische Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten. Dacheinschnitte sind ausgeschlossen. Dachaufbauten werden ausschließlich im WA 2 zugelassen.

Um für die nördliche Bauzeile ein einheitliches Gestaltungsbild zu erreichen werden für das WA1 ausschließlich Satteldächer mit mittig über die Längsseite geführtem First und einer Dachneigung von 25° festgesetzt. Von diesen Vorgaben ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie Garagen, Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä..

Im WA2 werden Dachform und Dachneigung hingegen nicht geregelt, um eine größere gestalterische Flexibilität innerhalb dieses Teilbereichs zu ermöglichen.

Zur Vermeidung unverhältnismäßiger Geländeänderungen dürfen die Baugrundstücke maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt oder abgegraben werden. Im unmittelbaren Umfeld der Gebäude sowie an Zugängen und Zufahrten darf die Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig. Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, ihre Ansichtshöhe darf max. 1,0 m betragen, sie müssen zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Abweichend hiervon darf die Ansichtshöhe der Stützmauern bei den Parzellen 7, 8, 9 und 10 max. 1,30 m betragen. Böschungsfüße müssen zu Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

Einfriedungen sind mit einer Höhe bis zu 1,0 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm auszuführen, um die durchlässig für Kleintiere zu gewährleisten. Einfriedungen auf Stützmauern werden zugelassen, die entsprechende Stützmauer ist hierbei nicht als Teil der Einfriedung bzw. als Sockel zu betrachten.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein klimaresistenter Laubbaum, Stammumfang 12 - 14 cm, zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

7.9 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Oberdolling trägt dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans deutlich Rechnung.

Die betroffene Fläche war bereits vor der Planung baulich genutzt bzw. vorgeprägt und stellt keinen bislang unversiegelten Außenbereich dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang ungenutzter Bodenflächen.

Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen geht mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht einher, so dass der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird.

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

9.1 Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten. Außerdem befinden sich keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung innerhalb des Plangebiets.

Nach dem Rückbau der früheren Bebauung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Amberger stellt sich die Fläche heute überwiegend als Sukzessionsfläche dar. Der südwestliche Bereich ist nahezu vegetationsfrei. Im nordöstlichen Teil hingegen ist die Sukzession bereits weiter fortgeschritten: Die vorhandenen Kies- und Sandhaufwerke sind mit Altgras und Stauden bewachsen, und auf der Fläche haben sich bereits junge Gehölze etabliert. Zudem kommen vereinzelt Neophyten wie der Sommerflieder vor.

Die Umsetzung der Planung führt somit zum Verlust einer nahezu vegetationsfreien Sukzessionsfläche sowie einer bereits weiterentwickelten Sukzessionsfläche. Diese Bereiche weisen aufgrund der früheren intensiven Nutzung und der angrenzenden Bebauung jedoch nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Mit der geplanten Bebauung werden Flächen geringer Größe versiegelt, die bereits zuvor versiegelt waren. Entsprechend sind die Auswirkungen auf Boden und Wasser lokal begrenzt. Der junge Gehölzaufwuchs im Nordosten besitzt noch keine naturschutzfachlich relevante Bedeutung. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken wird langfristig jedoch neuer Lebensraum für Tiere geschaffen.

Aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang ist keine relevante Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Während der Bauzeit kann es zu untergeordneten Beeinträchtigungen von Pflanzen kommen; diese enden jedoch mit Abschluss der Baumaßnahmen.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens daher als gering einzustufen. Nach aktuellem Planstand ergeben sich zudem keine Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die in ihrer Gesamtheit zu einer erhöhten Umweltbetroffenheit führen könnten.

Durch die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan wird der Eingriff insgesamt so gering wie möglich gehalten. Der Artenschutz wird in Kapitel 9.2 gesondert behandelt.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 05.02.2026 durchgeführt.

Laut der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit keine Fundpunkte verzeichnet.

Beschreibung der vorhandenen Lebensräume im Planungsgebiet:

Der nordöstliche Teilbereich sowie ein etwa 3 m breiter Randstreifen weisen eine strukturreiche Ruderalfläche mit fortgeschrittener Sukzession auf. Dort befinden sich zudem bewachsene Haufwerke mit sandigen und gut besonnten Bereichen sowie offene, sandige Stellen mit schütterem Bewuchs.

Demgegenüber ist der südwestliche Teil weitgehend strukturarm, nahezu vegetationsfrei und bietet weder Versteckmöglichkeiten noch Aufwuchs.



Abb. 5: Blick Richtung Osten auf die strukturlose Fläche



Abb. 6: Blick Richtung Osten auf den strukturreichen Ranken



Abb. 7: Strukturreiche Ruderalflur im Nordosten (1)



Abb. 8: Strukturreiche Ruderalflur im Nordosten (2)



Abb. 9: Strukturreiche Ruderalflur im Nordosten (3)



Abb. 10: Strukturreiche Ruderalflur im Nordosten (4)

Die vorhandenen Strukturen – insbesondere die offenen, sandigen bis kiesigen Bereiche mit vegetationsarmen, besonnten Freiflächen und Versteckmöglichkeiten – sind grundsätzlich geeignet für Reptilien. Gleichzeitig ist die Fläche jedoch isoliert und verfügt über keinen Anschluss an potenzielle Verbundstrukturen.

Aufgrund der habitattypischen Strukturen im nordöstlichen Bereich kann ein Vorkommen der Zauneidechse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist daher der Kategorie 2 („Vorkommen fraglich“) der Arbeitshilfe Zauneidechse des LfU (2020)³ zuzuordnen.

Vor Durchführung von Eingriffen ist das Gebiet deshalb innerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse und unter günstigen Witterungsbedingungen im Rahmen einer Übersichtsbegehung auf ein mögliches Vorkommen zu überprüfen. Sollten Nachweise erbracht werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weitere planungsrelevante Arten oder Artgruppen finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume.

Da ein Vorkommen der Zauneidechse derzeit nicht vollständig auszuschließen ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG berührt werden.

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Hochwasserschutz

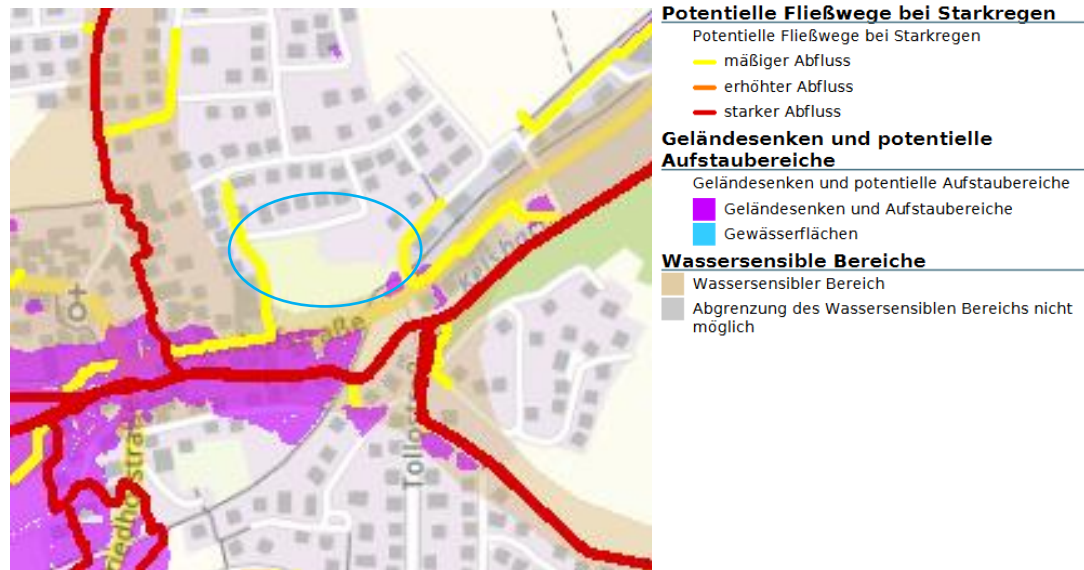
Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 29.01.2026) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Ablauf verlaufen entsprechend der Topografie, westlich des Plangebiets entlang der Siedlerstraße sowie östlich des Plangebiets, entlang der Bahnhofstraße.

Im Plangebiet selbst liegen laut dem Umweltatlas zum aktuellen Zeitpunkt keine Fließwege bei Starkregen.

Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

³ Landesamt für Umwelt (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Zauneidechse, Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen, 36 S.



Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Trep-
penabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich außerdem keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Bodendenkmal mit der Beschreibung „Gräberfeld des frühen Mittelalters“ (D-1-7135-0276).

10.3 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Nicht überbaute Grundstücksflächen müssen nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten angelegt werden - Zulässigkeit standortgerechter, klimaangepasster Laubbäume zur Durchgrünung
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Regenwasserzisternen auf Privaten Grundstücken - Hinweise auf Starkregenereignisse und bauliche Vorsorgemaßnahmen
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß - Pflanzgebot auf Privaten Grundstücken für Einzelbäume - Regenwasserzisternen auf Privaten Grundstücken
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Zulässigkeit standortgerechter, klimaangepasster Laubbäume zur Durchgrünung

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:	- keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen

(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Festsetzung von kompakter Gebäudekubatur (Hausgruppen) im WA1
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	- Bushaltestelle in unter 5 min fußläufig erreichbar

10.4 Boden- und Grundwasserschutz

Altlasten, Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt oder Landratsamt zu informieren.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

11.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Möglichkeit einer Versickerung wird derzeit anhand von Bodenaufschlüssen geprüft.

Alle Parzellen erhalten Zisternen zur Brauchwassernutzung und Regenwasserrückhaltung.

Alternativ zur Versickerung kann das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet in einem neuen Regenwasserkanal gesammelt und gedrosselt in den Kelsbach, südöstlich der Erschließung, abgeleitet.

Für die benötigte Retention und Drosselung des Niederschlagswasser müsste dann zudem in der Erschließungsstraße ein Stauraumkanal errichtet werden, bevor das Wasser in der Bahnhofstraße zur neuen Einleitstelle in den Kelsbach geführt wird.

11.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Wasserversorgung der Gemeinde Oberdolling sichergestellt.

11.3 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Siedlerstraße und der Bahnhofstraße eingeleitet.

Das Mischwasser wird zur Kläranlage in Pförring geleitet.

12 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		6780 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA1) - davon überbaubare Grundstücksfläche 1240 m ²	2860 m ²
2.	Allgemeines Wohngebiet (WA1) - davon überbaubare Grundstücksfläche 1730 m ²	2670 m ²
3.	Verkehrsflächen	1250 m ²