EDER INGENIEURE

Gabelsberger Straße 5 | Tel.: 0941 850 829 30
93047 Regensburg | info@eder-ingenieure.eu

# Qualifizierter Bebauungsplan

# **Nr. 133 „MK-Wöhrdareal“**

## Stadt Kelheim

Entwurf i. d. Fassung vom 14.09.2026

| *Bezeichnung* | | *Seiten/Blätter* |
|---|---|---|
| Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis und Präambel | | 2 Seiten |
| **Teil A:** | Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen, Verfahrensübersicht | 1 Blatt |
| **Anlage 1:** | Regelquerschnitte | 1 Blatt |
| **Teil B+C:** | Textliche Festsetzungen und Hinweise | 13 Seiten |
| **Teil D:** | Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB | 29 Seiten |
| **Teil E:** | Umweltbericht | 22 Seiten |
| **Teil F:** | Sichtachsenanalyse | 11 Seiten |

# Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) erlässt die Stadt Kelheim den Bebauungsplan **„MK Wöhrdareal"** als Satzung:

## § 1
## Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 14.09.2026 festgesetzt. Er umfasst die Flur-Nr. 701 (TF), 703, 703/1, 1088/5 der Gemarkung Kelheim.

## § 2
## Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise
3. Begründung
4. Umweltbericht
5. Sichtachsenanalyse

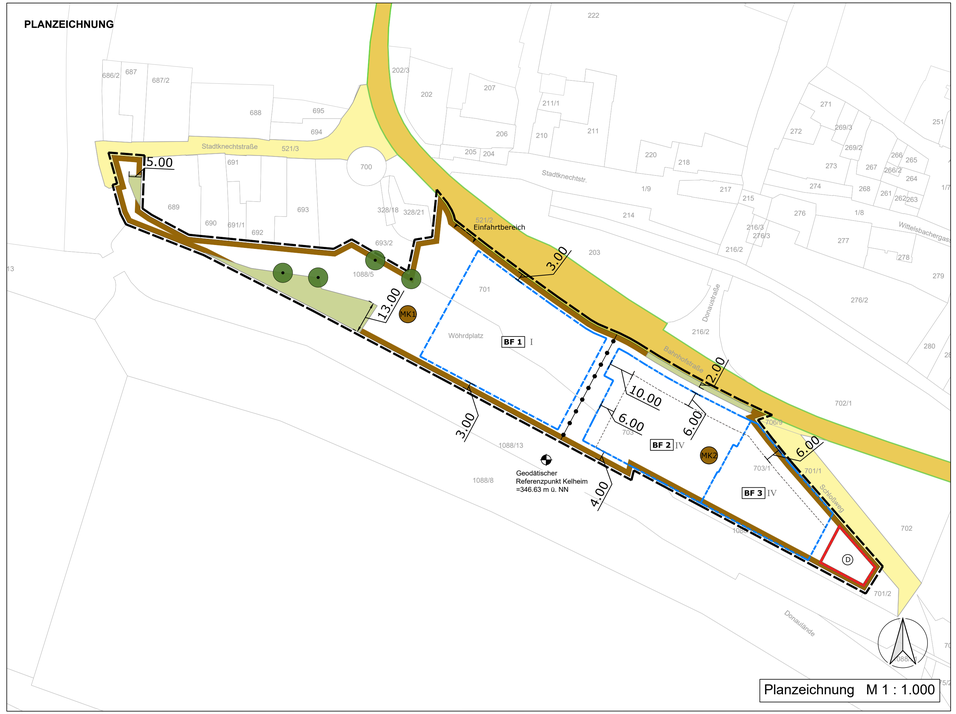
## § 3
## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:
Kelheim, den …….
Stadt Kelheim

Dennis Diermeier, 1. Bürgermeister

## PLANZEICHNUNG




## Planliche Festsetzungen
(nach PlanZV )

**Festsetzungen der Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| max. zulässige Grundflächenzahl | max. zulässige Geschossflächenzahl |
| o offene Bauweise<br>a abweichende Bauweise | Zulässige Bauweise<br>E = Einzelhaus<br>D = Doppelhaus<br>WH = Wohnhof |
| zulässige Dachform<br>SD = Satteldach<br>WD = Walmdach<br>FD = Flachdach | ZD = Zeltdach<br>PD = Pultdach |

| MK2 | I |
|---|---|
| GRZ 0,8 | GFZ 2,4 |
| o | E |
| FD | |

| MK2 | IV |
|---|---|
| GRZ 1,0 | GFZ 3,0 |
| a | E |
| SD, WD, ZD, PD, FD | |

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK2 Kerngebiet, 2 Teilbereiche (§ 7 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

5. 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, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB)

D Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

I / IV max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

mind. 6.00 m ab Baugrenze für abweichende Wandhöhe

Höhenbezugspunkt

### Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

Bestand - Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

Bestand - klassifizierte Straße und Hauptverkehrsstraße

Bestand - örtliche Straßenverkehrsfläche

BF 1 Baufenster

4.0 / 2.0 Bemaßung in Meter

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom __.__.____ vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 16.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2026 hat in der Zeit vom 01.06.2026 bis 03.07.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2026 hat in der Zeit vom 01.06.2026 bis 03.07.2026 stattgefunden.

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 Stadt Kelheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.____ den Bebauungsplan "MK-Wöhrdareal" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Kelheim, den .....

.....
1. Bürgermeister, Dennis Diermeier (Siegel)

Ausgefertigt

Kelheim, den .....

.....
1. Bürgermeister, Dennis Diermeier (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

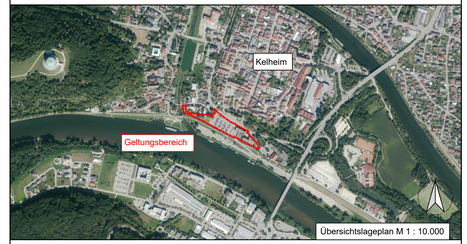
Kelheim, den .....

.....
1. Bürgermeister, Dennis Diermeier (Siegel)

# Qualifizierter Bebauungsplan

## Nr. 133 "MK-Wöhrdareal"

Stadt Kelheim
Landkreis Kelheim




| | | |
|---|---|---|
| **TEIL A** | Planzeichnung<br>Verfahrensvermerke<br>Planliche Festsetzungen | M 1 : 1.000 |
| **ANLAGE 1** | Regelquerschnitt | M 1 : 250 |
| **TEIL B+C** | Textliche Festsetzungen und Hinweise | |
| **TEIL D** | Begründung | |

**Entwurf i.d. Fassung vom 14.09.2026**

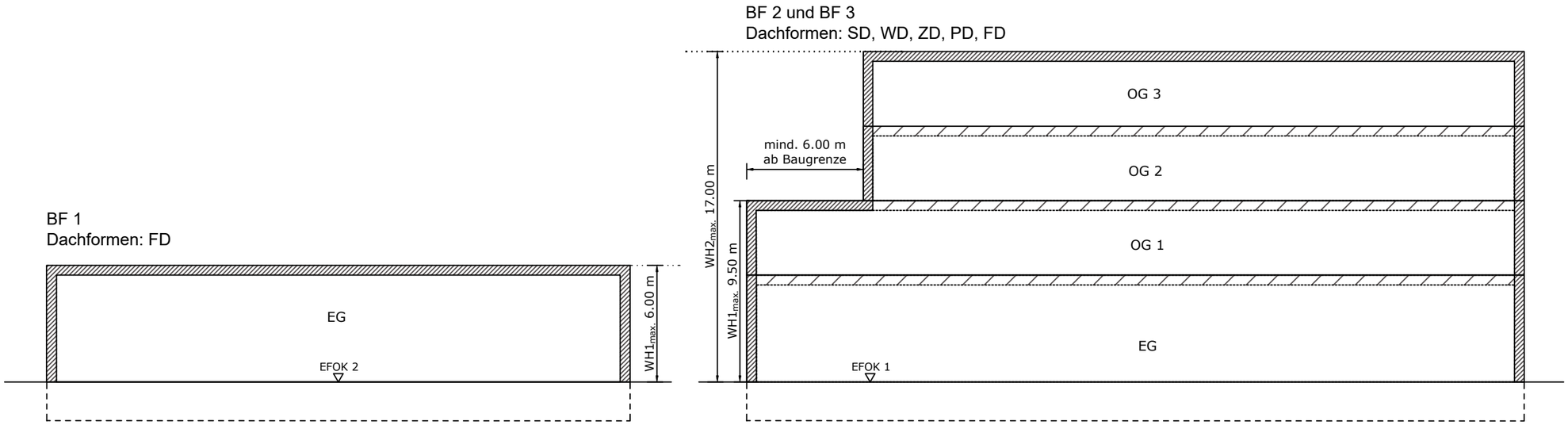

Planfertiger:

Andreas Eder, Dipl.-Ing (FH)

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

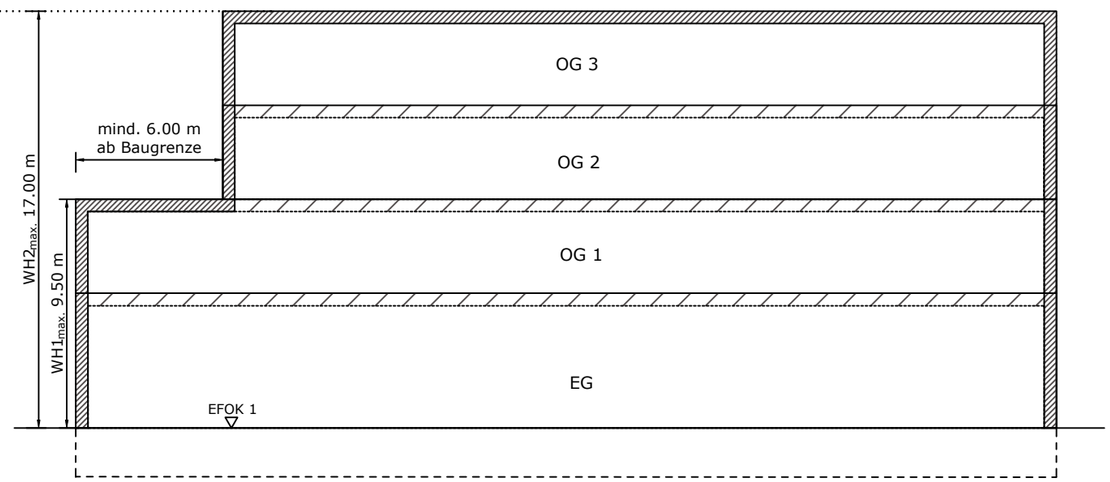
## Regelquerschnitt A A`

*schematische Darstellung*




## Regelquerschnitt B B`

*schematische Darstellung*



Vorhaben

Nr. 133 "MK-Wöhrdareal"
Stadt Kelheim
Regelquerschnitte

Datum: 14.09.2026

Plan-Nr.: Anlage 1

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5 | Tel.: 0941 850 829 30
93047 Regensburg | info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan

# Nr. 133 „MK-Wöhrdareal“

Stadt Kelheim

## Teil B + C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i. d. Fassung vom 14.09.2026

**Planverfasser:**
Regensburg, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsbergerstraße 5
93047 Regensburg

**Auftraggeber:**
Kelheim, den _____

Dennis Diermeier, 1. Bürgermeister
Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

Inhalt

Textliche Festsetzungen ..... 3
**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** ..... 3
**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** ..... 3
2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten ..... 3
2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 4
2.3 Höhenlage der Hauptgebäude für EFOK ..... 4
2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude für zulässige Wandhöhen ..... 4
2.5 Verkehrsflächen ..... 5
2.6 Immissionsschutz ..... 6
2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO) ..... 6
*2.7.1 Dächer* ..... 6
*2.7.2 Anbauten und Vorbauten* ..... 7
*2.7.3 Geländegestaltung* ..... 7
*2.7.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze* ..... 7
*2.7.5 Nebenanlagen* ..... 7
*2.7.6 Werbeanlagen* ..... 8
2.8 Grünordnerische Festsetzungen ..... 8
*2.8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)* ..... 8
*2.8.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)* ..... 8
Hinweise ..... 9

# Teil B

Textliche Festsetzungen

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Kerngebiet – MK (§ 7 BauNVO)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. (§ 7 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind im MK gem. § 7 Abs. 2 BauNVO:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Kerngebiet, Teilgebiet 1 (MK1) ist eine reduzierte bauliche Entwicklung vorgesehen.

Im Kerngebiet, Teilgebiet 2 (MK2) ist eine bauliche Entwicklung mit ausgeprägter Höhenentwicklung vorgesehen.

### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden

- die zulässige maximale Grundflächenzahl ($GRZ_{max}$) gem. § 19 BauNVO,
- die zulässige maximale Geschossflächenzahl ($GFZ_{max}$) gem. § 20 BauNVO,
- die maximale Anzahl an Vollgeschossen ($VG_{max}$) gem. § 16 BauNVO, sowie
- die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Hauptgebäude ($WE_{max}$) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

| | $GRZ_{max}$ | $GFZ_{max}$ | $VG_{max}$ | $WE_{max}$ |
|---|---|---|---|---|
| **MK1** | 0,8 | 2,4 | I | 0 |
| **MK2** | 1,0 | 3,0 | IV | 2 |

## 2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die überbaubaren Flächen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt.

Für das Teilgebiet MK1 gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Für das Teilgebiet MK2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster BF2 und BF3) ist eine Bebauung ohne Einhaltung der seitlichen, vorderen und rückwärtigen Abstandsflächen zulässig, soweit die Baugrenzen an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heranreichen.

## 2.3 Höhenlage der Hauptgebäude für EFOK

Es werden für die Baufenster Höhenangaben festgelegt, an denen sich die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) zu orientieren hat. Von diesen Höhen ist eine Abweichung von +/- 0,30 m zulässig.

Festgelegte Bezugshöhen:

**BF 1** 343,50 m ü. NN **BF 2** 343,80 m ü. NN **BF 3** 343,80 m ü. NN

Als Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird der im Plan dargestellte geodätische Referenzpunkt Kelheim an der Schiffsanlegestelle, Wöhrdplatz zugrunde gelegt (346,63 m ü. NN).

## 2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude für zulässige Wandhöhen

§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BauGB

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe 1 ($WH1_{max}$) im MK1 und MK2 festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante des Bauwerks. Die maßgebende Lage des $WH1_{max}$ ist in der Anlage 1 (Regelquerschnitte) bzw. Abbildung 1 dargestellt.

Im MK2 wird eine weitere maximal zulässige Wandhöhe 2 ($WH2_{max}$) festgesetzt, für Bauwerke mit einem Abstand >6 m ab der Baugrenze auf der Nord- und Westseite. Ab 6,00 m Abstand von der Baugrenze ab der Nord- und Westseite ist im MK2 eine maximale Wandhöhe von 17,00 m zulässig. Auf der Süd- und Ostseite ist unmittelbar ab der Baugrenze eine maximale Wandhöhe von 17,00 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante der Dachhaut.

*Abbildung 1: orange $WH1_{max}$ 9,50 m ; grün $WH2_{max}$ 17,00 m*

Entsprechend der Baufenster werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

| | **$WH1_{max}$** | **$WH2_{max}$** |
|---|---|---|
| **MK 1** | 6,00 m | |
| **MK 2** | 9,50 m | 17,00 m |

Im MK1 ist zusätzlich zur $WH1_{max}$ eine umlaufende Attika mit 0,80 m Höhe zulässig. Bei der Ausbildung von Flachdächern im MK2 von 0° bis 5° ist zusätzlich zur $WH2_{max}$ eine umlaufende Attika mit 0,80 m Höhe zulässig. Bei der Ausbildung eines Daches mit First ist ab >5° Dachneigung eine Firsthöhe mit zusätzlich 1,20 m ab $WH2_{max}$ zulässig. Ab >5° Dachneigung ist keine Attika zulässig.

## 2.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Baugebiets an die Bahnhofstraße ist ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichs zulässig. Für die Ausbildung und Bemessung der Verkehrsflächen sind die „Richtlinien für Anlage von Stadtstraßen“ in der jeweils gültigen Fassung zugrunde zu legen.

Dies gilt insbesondere für die Gestaltung und Dimensionierung von Fahrbahnen, Einmündungen, Erschließungsstraßen, Gehwegen, Zufahrten, Wendeanlagen sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs.

## 2.6 Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Geräusche emittierende Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere Lüftungs-, Klima-, Kälte-, Wärmepumpen- sowie sonstige haustechnischen Aggregate, sind innerhalb von Gebäuden oder in schallgedämmten Einhausungen unterzubringen. Dies gilt insbesondere für Anlagen auf Dachflächen, an Fassaden und in Außenbereichen.

Von einer Einhausung kann abgesehen werden, wenn durch andere gleichwertige bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sichergestellt wird.

Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren erforderlichenfalls durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

## 2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

### *2.7.1 Dächer*

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig.

Es werden folgende Dachformen, -neigungen, festgesetzt:

| | **Dachform** | **Dachneigung** |
|---|---|---|
| **MK 1** | FD | 0°-5° |
| **MK 2** | SD, WD, ZD, PD, FD | 0°-45° |

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung / Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

### *2.7.2 Anbauten und Vorbauten*

Anbauten und Vorbauten können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen.

### *2.7.3 Geländegestaltung*

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind immer die ursprünglichen Geländehöhen einzuhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind nur innerhalb des Geltungsbereichs mit maximal 1,00 m zulässig. Bezugspunkt ist dabei das vorhandene Gelände. Entlang des Geltungsbereichs sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

### *2.7.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze*

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung nachzuweisen. Bei baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweiligen Nutzungen getrennt zu ermitteln.

Für die Berechnung des Stellplatzbedarfs ergeben sich folgende Richtwerte:

| **Verkehrsquelle** | **Zahl der Stellplätze** | **Für Besucher in %** |
|---|---|---|
| Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-. Abfertigungs- oder Beratungsräume und dergl.) | 1 Stellplatz, je 60 m² NUF | 75 |
| Gaststätten | 1 Stellplatz, je 20 m² Gastfläche | 75 |
| Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Vortragssäle) | 1 Stellplatz, je 20 Sitzplätze | 90 |

### *2.7.5 Nebenanlagen*

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die maximale Wandhöhe gemessen ab hergestelltem Gelände beträgt im Mittel 3,30 m sowie bis zu einer Größe von 90 m² Grundfläche. Es ist maximal 1 (I) Vollgeschoss zulässig.

#### *2.7.6 Werbeanlagen*

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung an der Gebäudefassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig. Bei Werbeanlagen sind die straßenverkehrsrechtlichen Belange insbesondere hinsichtlich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu berücksichtigen.

Sie müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur außerhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen und Wechsellichter.

Pylonen sind nur bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 8,00 m über EFOK zulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf Straßen entstehen.

### 2.8 Grünordnerische Festsetzungen

#### *2.8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Nutzungen und bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entgegenstehen, sind unzulässig.

#### *2.8.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Während der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bäume einschließlich ihres Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vor Beeinträchtigung zu schützen.

# Teil C

Hinweise

**Grünordnerische Gestaltung**

Die nicht überbauten bzw. nicht für Gebäude, Nebenanlagen, Zufahren, Stellplätze, Wege oder sonstige zulässige Nutzungen benötigten Grundstücksflächen sollen als begrünte Flächen angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Zur Gliederung, Aufwertung und zum Sichtschutz werden lockere Strauchpflanzungen empfohlen. Zum öffentlichen Straßenraum hin sollen insbesondere Stauden, Bodendecker, Rasenflächen sowie Strauch- und Gehölzpflanzungen zur gestalterischen Einbindung der Baufläche vorgesehen werden.

Flächige Gesteins- und Schotterschüttungen ohne Vegetationsfunktion sollen vermieden werden.

**Pflanzempfehlungen**

Für Neupflanzungen werden standortgerechte und klimaangepasste Laubgehölze gemäß den nachfolgenden Pflanzlisten empfohlen. Bei der Artenauswahl sind insbesondere die jeweiligen Standortbedingungen, der verfügbare Wurzelraum sowie die Hitze- und Trockenheitsverträglichkeit zu berücksichtigen.

**Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung**

Mindestqualität: bei Hochstämmen 3 x v., StU 14-16 cm

| **Botanischer Name** | **Deutscher Name** |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | Gewöhnliche Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

**Pflanzliste 2: klimaangepasste Stadtbäume**

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., mDb, StU 18/20 cm

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Fraxinus ornus | Blumen-Esche |
| Tilia tomentosa | Silber-Linde |

**Pflanzliste 3: Sträucher**

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018) |
| Prunus mahaleb | Felsen-Kirsche |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schnellball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018) |

Bei Strauchpflanzungen sollen überwiegend standortgerechte und ökologisch wertvolle Arten verwendet werden. Ziersträucher und immergrüne Gehölze können untergeordnet beigemischt werden.

**Grundwasser- und Bodenschutz**

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Norden DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

**Entwässerung – Niederschlagswasser:**

Für neu errichtete Bauwerke ist bei der Stadt Kelheim die maximal zulässige Einleitmenge für Niederschlagswasser in den anliegenden Mischwasserkanal anzufragen. Entsprechend dieser Angaben sind im Bedarfsfall durch den Bauherren Rückhaltevolumen samt Drosselbauwerk für eine reduzierte Einleitung auf der Baufläche – bemessen nach aktuellen Regelwerken – zu errichten und zu betreiben.

**Lage im Risikogebiet:**

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Der Bauherr hat sich mit Beginn der Planungen eigenständig über deren Einwirkung auf dessen Planung zu informieren.

**Altlasten / Bodenverunreinigungen**

Die Flurstücke 701, 703, 703/1 und 1088/5, Gemarkung Kelheim, sind Bestandteil der Altlastenverdachtsfläche KEH 4.21 mit der Katasternummer 27300141 „alter Festplatz – kleine Donau". Bei zukünftigen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Boden sind die jeweils baulich betroffenen Bereiche auf mögliche Bodenverunreinigungen zu untersuchen. Die erforderlichen Untersuchungen sind durch den jeweiligen Vorhabenträger bzw. Bauherrn auf eigene Kosten durch ein hierfür geeignetes Fachbüro und unter Beachtung der einschlägigen bodenschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBdoSchV), durchzuführen.

Art und Umfang der erforderlichen Untersuchungen sowie der weitere Umgang mit gegebenenfalls festgestellten Bodenverunreinigungen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

**Baubegleitende Maßnahme**

<u>Oberboden</u>

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

**Hinweis zu Baumstandorten**

Bei der Anordnung von Baumstandorten sind unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sowie sonstige technische Einrichtungen frühzeitig zu berücksichtigen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

**Artenschutzmaßnahmen**

Gehölzfällungen, Gehölzrückschnitte und die Beseitigung sonstiger für Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeigneter Vegetationsstrukturen dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten und erst nach artenschutzfachlicher Kontrolle erfolgen.

Unmittelbar vor Baufeldfreimachung und Abbruch sind Gebäude, Gehölze und sonstige geeignete Strukturen durch eine fachkundige Person auf aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, zu kontrollieren.

Bei Nachweisen sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unberührt bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG.

**Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim zu beantragen ist. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden.

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind aufgrund der Lage des Plangebiets im denkmalpflegerisch und städtebaulich sensiblen Umfeld zurückhaltend zu gestalten und in die Architektur des jeweiligen Gebäudes zu integrieren. Sie sollen sich hinsichtlich Anordnung, Größe, Form, Farbe, Material und Beleuchtung der Fassadengestaltung unterordnen.

**Elektrische Versorgung**

Die elektrische Versorgung des Plangebiets ist im Zuge der weiteren Planung mit den Stadtwerken Kelheim abzustimmen.

**Verkehrsimmissionen der Kreisstraße KEH 15**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Kreisstraße KEH 15. Die aus dem bestimmungsgemäßen Verkehr auf der Kreisstraße entstehenden Emissionen und Immissionen, insbesondere durch Verkehrslärm, Abgase, Staub und Erschütterungen, sind bei der Nutzung und Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen und hinzunehmen.

Etwaige Ansprüche auf Entschädigung oder auf die Durchführung von Schutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger, die sich aus den durch den Verkehr auf die Kreisstraße KEH 15 verursachten Emissionen und Immissionen ergeben, werden ausgeschlossen.

**Sichtfelder im Ein- und Ausfahrtbereich**

Die erforderlichen Sichtfelder des Ein- und Ausfahrtbereiches zur Kreisstraße KEH 15 sind ganzjährig von Bebauung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenniveau freizuhalten.

**Abfallwirtschaft**

Die Verkehrsflächen und Abfallsammelstellen sind so anzuordnen und auszubilden, dass eine ordnungsgemäße und verkehrssichere Abfallentsorgung gewährleistet ist. Die

einschlägigen Anforderungen an Straßen und Fahrwege, insbesondere hinsichtlich Tragfähigkeit, Fahrbahnbreite, Kurvenradien, Durchfahrtshöhen und Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge, sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Privatwege werden von den im Landkreis Kelheim eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren. Abfallbehälter aus nicht unmittelbar anfahrbaren Bereichen sind am Abfuhrtag an einer geeigneten, für das Sammelfahrzeug gefahrlos erreichbaren Stelle an einer öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen. Die Detailplanung ist frühzeitig mit der Abfallwirtschaft des Landkreises Kelheim abzustimmen.

**Genehmigungsplanung**

Das Bauordnungsrecht und das Straßenrecht enthalten Vorrangregelungen zugunsten der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Dies betrifft das Baugenehmigungsverfahren, solange und soweit die Werbeanlage wegen des Verbots der Verkehrsbeeinträchtigung einer Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht bedarf. Das Verbot von Verkehrsbeeinträchtigungen durch Werbung nach Straßenverkehrsrecht ist umfassend. Erfasst wird die gesamte Werbung in allen Lebensbereichen, soweit sie durch Bild, Schrift, Licht und Ton erfolgt. Im Vordergrund steht die Abwehr von Gefahren für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf öffentlichen Straßen.
Sofern die geplante Nutzung bauliche Änderungen auf der Kreis-/Staatsstraße notwendig machen, ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den jeweils zuständigen Straßenbaulastträgern herzustellen.

Für die Abfallwirtschaft sind die Anforderungen an die Richtlinie für Stadtstraßen maßgebend und einzuhalten. Privatwege werden durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht befahren.

**Allgemeine Hinweise**

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Stadt Kelheim, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßnahme geeignet
Für Abweichungen kann von Seiten der Stadt und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5 | Tel.: 0941 850 829 30
93047 Regensburg | info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan

# „Nr. 133 MK-Wöhrdareal"

Stadt Kelheim

## Teil D

## Begründung

Entwurf i. d. Fassung vom 14.09.2026

**Planverfasser:**
Regensburg, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsbergerstraße 5
93047 Regensburg

**Auftraggeber:**
Ort, den _____

Dennis Diermeier, 1. Bürgermeister
Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

# Teil D

## Begründung

**Inhalt**

**1. Allgemeine Grundlagen** ..... 3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ..... 3
1.2 Bedarfsnachweis ..... 4
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen ..... 5
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebiet ..... 6
**2. Übergeordnete Planungen** ..... 7
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ..... 7
2.2 Regionalplan ..... 8
2.3 Flächennutzungsplan ..... 10
**3. Erläuterung der textlichen Festsetzungen** ..... 12
3.1 Art der baulichen Nutzung ..... 12
3.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 13
3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten ..... 13
3.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 14
3.2.3 Höhenlage der Hauptgebäude für EFOK ..... 15
3.2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude für zulässige Wandhöhen ..... 16
3.2.5 Verkehrsflächen ..... 17
3.2.6 Immissionsschutz ..... 18
3.2.7 Örtliche Bauvorschriften ..... 18
3.2.8 Grünordnerische Festsetzungen ..... 20
**4. Wesentliche Auswirkungen** ..... 21
4.1 Städtebauliche Auswirkungen und Ortsbild ..... 21
4.2 Auswirkungen auf Nutzungsstruktur, Wirtschaft und zentrale Funktionen ..... 23
4.3 Fläche, Boden, Versiegelung und Altlasten ..... 23
4.4 Wasserwirtschaft, Hochwasser und Grundwasser ..... 24
4.5 Grünordnung, Freiflächengestaltung und Aufenthaltsqualität ..... 24
4.6 Denkmalschutz, Bodendenkmäler und kulturelles Umfeld ..... 25
**Quellenverzeichnis** ..... 28

# 1. Allgemeine Grundlagen

Im Kapitel „Allgemeine Grundlagen" werden die wesentlichen Ausgangsbedingungen der vorliegenden Bauleitplanung zusammenfassend dargestellt. Dies umfasst den Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung, den Nachweis des planerischen Bedarfs, die einschlägigen planungsrechtlichen Grundlagen sowie die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und die Beschreibung des Plangebietes. Die nachfolgenden Ausführungen dienen der Einordnung der Planung in ihren Fachlichen, rechtlichen und räumlichen Zusammenhang.

## 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Wöhrdareals im südlichen Bereich der Altstadt von Kelheim. Das Plangebiet liegt im Bereich Wöhrdplatz/Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe zur Donau und wird derzeit zum wesentlichen Teil als Parkfläche genutzt. Daneben befinden sich im Plangebiet Gebäude der Post und Telekom.

Die bisherige planungsrechtliche Ausgangssituation entspricht nicht mehr den Entwicklungsabsichten der Stadt Kelheim. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Änderungsbereichs insbesondere Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post", öffentliche Parkflächen, Grünflächen sowie örtliche Straßenverkehrsflächen dargestellt. Aus dieser Darstellung ergibt sich ein Anpassungsbedarf, da die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung nicht der bisherigen Zweckbestimmung entspricht. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher die 46. Änderung des Flächennutzungsplans „MK Wöhrdareal" durchgeführt. Die Stadt Kelheim hat hierzu in der Sitzung am 16.03.2026 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Entwicklung des Wöhrdareals zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO fest. Zulässig sind unter anderem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie weitere im Bebauungsplan näher geregelte Nutzungen. Die Planung dient damit der Stärkung der innerstädtischen Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktion sowie der Wiedernutzung einer zentral gelegenen, bereits baulich und verkehrlich vorgeprägten Fläche.

Ein wesentlicher Auslöser der Planung ist ein konkreter, realisierungsnaher Investitionsimpuls. Vorgesehen ist ein moderner Neubau, in dem Verwaltungsfunktionen zentral gebündelt werden sollen. Dabei werden rund 80 neue Arbeitsplätze sowie ein öffentlich nutzbarer Veranstaltungssaal für ca. 300 Personen in Aussicht gestellt. Der Bebauungsplan soll diese Entwicklung städtebaulich ordnen und in einen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen überführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 701 Teilfläche, 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim. Innerhalb des Plangebiets werden zwei Teilbereiche vorgesehen. Im Teilgebiet MK1 ist eine reduzierte bauliche Entwicklung vorgesehen. Im Teilgebiet MK2 wird eine bauliche Entwicklung mit ausgeprägter

Höhenentwicklung ermöglicht. Damit reagiert die Planung auf die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen innerhalb des Areals, insbesondere auf die Lage am Übergang zwischen Altstadt, bestehenden Wohnnutzungen, Donauumfeld und innerstädtischem Verkehrsraum.

*Abbildung 1: Geltungsbereich (Quelle: Bayernatlas 2026)*

Zweck der Planung ist neben der Sicherung gewerblicher Nutzungen auch die städtebaulich verträgliche Steuerung von Dichte, Höhe, Erschließung, Immissionsschutz, Stellplätzen, Freiflächengestaltung und Grünordnung. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Nähe zu Wohnnutzungen, der Bedeutung des Wöhrdareals als Übergangsraum zwischen Altstadt und Donaulände sowie der hohen baulichen Dichte im MK2 sind insbesondere die Belange des Ortsbildes, des Immissionsschutzes, der Verkehrsabwicklung, der Durchgrünung, des Bodenschutzes und der Klimaanpassung nachvollziehbar zu berücksichtigen.

## 1.2 Bedarfsnachweis

Der Bedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „MK-Wöhrdareal“ ergibt sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung einer zentral gelegenen, bereits baulich und verkehrlich vorgeprägten Fläche im südlichen Bereich der Altstadt von Kelheim.

Der konkrete Nutzungsbedarf wird durch ein realisierungsnahes Vorhaben ausgelöst. Nach der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde das ehemalige Postgebäude am Wöhrdplatz von einem Finanzdienstleister erworben. Geplant ist ein moderner Neubau mit zentral gebündelter Verwaltungsfunktion. Dabei sollen rund 80 neue Arbeitsplätze entstehen. Zusätzlich ist ein öffentlich nutzbarer Veranstaltungssaal für ca. 300 Personen vorgesehen. Die Planung dient damit nicht lediglich einer abstrakten Flächenbevorratung, sondern der planungsrechtlichen Vorbereitung einer konkret benannten, städtebaulich zu ordnenden Nutzung.

Für den Landkreis Kelheim wird ein negativer Pendlersaldo von -14.256 Personen angegeben. Die geplanten rund 80 Arbeitsplätze können diesen strukturellen Auspendlerüberschuss zwar nicht wesentlich auflösen, sie leisten aber rechnerisch einen Beitrag von rund 0,6 % bezogen auf den negativen Pendlersaldo und stärken die Arbeitsplatzfunktion des Mittelzentrums Kelheim.

Der demografische Rahmen spricht ebenfalls für die Sicherung zentral erreichbarer Dienstleistungs- und Arbeitsplatzangebote. Für die Stadt Kelheim weist der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamt für Statistik für das Jahr 2024 eine Bevölkerung von 17.066 Einwohnern aus. Bis 2034 wird eine Bevölkerung von rund 17.600 Einwohnern und bis 2044 von rund 17.900 Einwohnern prognostiziert. Dies entspricht einem erwarteten Zuwachs von rund 5,1% gegenüber 2024. Zugleich steigt die Zahl der Personen ab 65 Jahren nach der Prognose von rund 3.800 im Jahr 2024 auf rund 5.000 im Jahr 2044. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung gut erreichbarer Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Versorgungsangebote in zentraler Lage städtebaulich nachvollziehbar.

Der Standort weist für die vorgesehene Nutzung besondere Lagevorteile auf. Das Wöhrdareal liegt im Übergangsbereich zwischen Altstadt und Donaulände, ist über das bestehende innerstädtische Straßennetz erschlossen und befindet sich in fußläufiger Nähe zur Altstadt. Am Standort befindet sich zudem der öffentliche Parkplatz P5 Wöhrdplatz mit ca. 144 Stellplätzen. Dieses bestehende Stellplatzangebot ist insbesondere im Hinblick auf eine Kombination aus werktäglicher Verwaltungs- bzw. Dienstleistungsnutzung und punktuellen Veranstaltungsnutzungen ein wesentlicher Standortvorteil.

### 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Maßgeblich sind dabei insbesondere die allgemeinen Planungsgrundsätze, die zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange sowie das Abwägungsgebot. Zu den berührten Belangen zählen im vorliegenden Verfahren insbesondere die städtebauliche Neuordnung einer innerstädtisch vorgeprägten Fläche, die Belange der Wirtschaft und Arbeitsplatzentwicklung, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Verkehrsbelange, der Immissionsschutz, der Bodenschutz, die Belange von Natur und Landschaft, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie das Orts- und Stadtbild.

Die Stadt Kelheim stellt den Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan auf. Ein qualifizierter Bebauungsplan setzt nach dem gesetzlichen Leitbild insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise bzw. überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen in einer Weise fest, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich auf dieser Grundlage beurteilt werden kann. Die vorliegenden Planunterlagen enthalten hierzu zeichnerische und textliche Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet, zu den Teilbereichen MK1 und MK2, zu Baugrenzen,

GRZ, GFZ, Vollgeschossen, Gebäudehöhen, Dachformen, Einfahrtbereichen, Immissionsschutz sowie grünordnerischen Regelungen.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat nach den vorliegenden Verfahrensvermerken in der Sitzung vom 16.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Verfahrensvermerke sehen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vor. Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens durch Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der wirksame Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich bislang insbesondere eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post", öffentliche Parkflächen, Grünflächen und örtliche Straßenverkehrsflächen darstellt, wird parallel die 46. Änderung des Flächennutzungsplans „MK Wöhrdareal" durchgeführt. Die Änderung stellt das Plangebiet künftig als Kerngebiet dar. Die Verfahrensunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung sehen die Genehmigung durch das Landratsamt Kelheim gemäß § 6 BauGB und die anschließende ortsübliche Bekanntmachung vor.

### 1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" liegt im Stadtgebiet Kelheim im Bereich des Wöhrdplatzes südlich der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zur Donau. Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt und umfasst die Flur-Nrn. 701 Teilfläche, 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 11.292 m².

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Altstadt von Kelheim. Es ist dem innerstädtischen Siedlungszusammenhang zuzuordnen und liegt in einem durch Verkehr, Parkierung, bestehende Gebäude und Freiraumbezüge zur Donau geprägten Bereich. Die Planfläche wird derzeit zu einem großen Teil als Parkfläche genutzt. Zudem befinden sich Gebäude der Post und Telekom auf der Fläche, die nach den vorliegenden Unterlagen überwiegend nicht mehr genutzt werden. Südlich der Planfläche verläuft die Donau mit vorgelagertem Damm und weiteren Parkflächen. Im Norden schließt die Hauptverbindungsstraße KEH 15 an. Im Umfeld befinden sich außerdem Wohnnutzungen, Grünflächen mit Altbaumbestand sowie der Übergangsbereich zur Altstadt und zur Donaulände.

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an den für die städtebauliche Neuordnung erforderlichen Grundstücksflächen. Nach der Gebietsbeschreibung zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich im Norden durch die Fl.Nrn. 521/2 und 521/3 als Hauptverkehrsstraße sowie durch angrenzende Wohnnutzungen begrenzt. Im Osten schließen örtliche Verkehrsflächen und eine Grünfläche an. Im Süden grenzen Grünflächen

bzw. die Dammanlage an. Im Westen wird der Bereich durch den Ludwig-Donau-Main-Kanal begrenzt.

Das Plangebiet ist im Bestand deutlich anthropogen überprägt. Die Umweltbeschreibung zur Flächennutzungsplanänderung benennt großflächig versiegelte Verkehrs- und Stellplatzflächen mit begleitenden Gehwegen. Grünstrukturen treten vor allem kleinteilig und linienhaft auf, unter anderem in Form von Pflanzbeeten, niedrigen Sträuchern, Bodendeckern, Rasen- bzw. Wiesenflächen sowie Gehölzstrukturen im Bereich der Böschung bzw. des Uferumfelds. Damit weist das Plangebiet bereits im Bestand einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf; zugleich bestehen aufgrund der Lage am Übergang zwischen Altstadt, Wöhrdplatz und Donau besondere Anforderungen an Freiraumqualität, Ortsbild, Durchgrünung, Klimaanpassung und Wegebeziehungen.

Das Wöhrdareal besitzt aufgrund seiner Lage am Übergang zwischen Altstadt und Donauufer eine besondere Bedeutung für das Orts- und Stadtbild. Die vorliegenden Unterlagen beschreiben den Raum derzeit als stark durch Verkehrs- und Parkierungsflächen geprägt; zugleich wird wegen der Uferlage und touristischen Nutzung ein hohes Potenzial für die Stadtraumgestaltung gesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll deshalb nicht nur die künftige gewerbliche Nutzung planungsrechtlich sichern, sondern auch die bauliche Entwicklung, die Freiflächengestaltung, die Erschließung und die grünordnerischen Anforderungen innerhalb dieses sensiblen innerstädtischen Übergangsraums steuern.

## 2. Übergeordnete Planungen

Das Kapitel „Übergeordnete Planungen" behandelt die Einordnung der vorliegenden Bauleitplanung in die bestehenden Vorgaben der Raumordnung der der vorbereitenden Bauleitplanung. Hierzu zählen insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern, die Festlegungen des Regionalplans sowie die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen auf, in welchem planerischen Zusammenhang der Bebauungsplan steht und inwieweit die maßgeblichen übergeordneten Vorgaben bei der Planung berücksichtigt werden.

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LBP) enthält die landesweit raumbedeutsamen Ziele und Grundsätze für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaats Bayern.

Die Stadt Kelheim wird auf Grundlage des LEP als Mittelzentrum eingeordnet. Mittelzentren dienen nach dem System der Zentralen Orte insbesondere der Versorgung mit Einrichtungen des gehobenen Bedarfs. Das LEP sieht vor, dass zentralörtliche Einrichtungen vorrangig in zentralen Orten und in der Regel in deren Sieglungs- und Versorgungskernen realisiert werden. Die Planung unterstützt diese zentralörtliche Funktion, da sie eine innerstädtisch gelegene Fläche für gewerbliche, dienstleistungsbezogene und ergänzende Nutzung aktiviert und damit die Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion Kelheims stärkt.

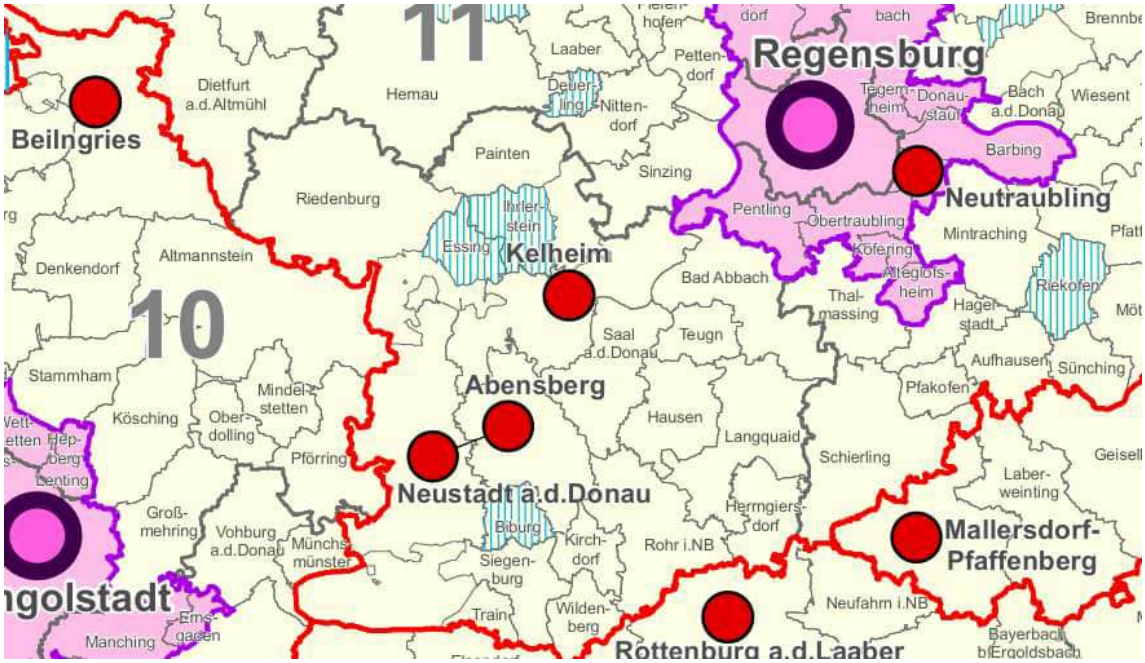



*Abbildung 2: Strukturkarte LEP 2023 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)*

Die geplante Entwicklung nutzt ein innerstädtisches Entwicklungspotenzial und entspricht damit dem LEP-Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung", wonach in Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Außerdem stärkt die beabsichtigte Nutzung die innerstädtischen Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktion, da sie als moderner Neubau mit zentral gebündelter Verwaltungsfunktion rund 80 Arbeitsplätze sowie einen öffentlich nutzbaren Veranstaltungssaal für etwa 300 Personen bietet.

Die Planung steht auch mit den LEP-Grundsätzen einer flächensparenden, nachhaltigen und infrastrukturell eingebundenen Siedlungsentwicklung in Zusammenhang. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und ist aufgrund seiner Lage grundsätzlich geeignet, gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen mit vorhandenen Verkehrs- und Versorgungsstrukturen zu verknüpfen. Die vorgesehene bauliche Dichte, insbesondere im Teilgebiet MK2, trägt zur effizienten Nutzung einer innerstädtischen Fläche bei.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" die zentralörtliche Funktion der Stadt Kelheim stärkt, ein innerstädtisches Entwicklungspotenzial nutzt und damit den wesentlichen Zielrichtungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern entspricht.

## 2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Regensburg (Region 11). Der Regionale Planungsverband Regensburg umfasst die kreisfreie Stadt Regensburg, die Landkreise Cham, Neumarkt i.d.OPf. und Regensburg sowie den überwiegenden Teil des Landkreises Kelheim. Die Stadt Kelheim ist damit regionalplanerisch der Region Regensburg zugeordnet. Der

Regionalplan konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern räumlich und fachlich.

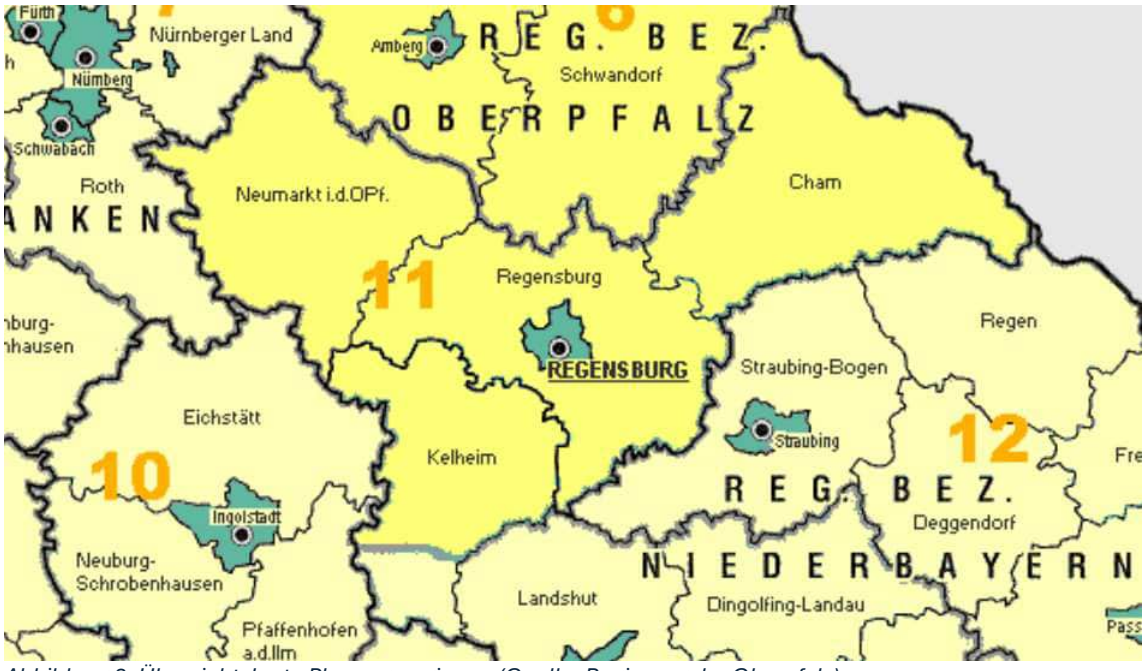


*Abbildung 3: Übersichtskarte Planungsregionen (Quelle: Regierung der Oberpfalz)*

Die Stadt Kelheim wird als Mittelzentrum eingeordnet. Die Begründungskarte des Regionalplans zu den Zentralen Orten und Nahbereichen führt Kelheim ebenfalls im Zusammenhang der zentralörtlichen Gliederung auf. Die vorliegende Planung dient der Neuordnung einer innerstädtischen, bereits baulich und verkehrlich vorgeprägten Fläche und soll die Voraussetzungen für gewerbliche, dienstleistungsbezogene und ergänzende Nutzungen schaffen. Damit unterstützt sie die zentralörtliche Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion Kelheims.

Für die Region Regensburg enthält der Regionalplan überfachliche Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung. Danach sollen in der Region gleichwertige und qualifizierte Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe sowie angemessen erreichbare Versorgungsinfrastrukturen erhalten oder geschaffen werden. Ferner soll die Entwicklung der Region so ausgerichtet werden, dass Standortfaktoren gesichert und Entwicklungshemmnisse abgebaut werden.

Für den Landkreis Kelheim sieht der Regionalplan vor, die Erwerbsmöglichkeiten insbesondere durch den Ausbau bestehender Betriebe auszuweiten und den tertiären Sektor in den Mittelzentren Abensberg/Neustadt a.d.Donau und Kelheim zu stärken. Die geplante Entwicklung des Wöhrdareals greift diese Zielrichtung auf, da sie eine zentral gelegene Fläche für eine dienstleistungs- und verwaltungsbezogene Nutzung aktiviert.

Auch das regionalplanerische Kapitel „Gewerbliche Wirtschaft“ unterstützt die Grundrichtung der Planung. Danach soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Angestrebt werden insbesondere eine Vermehrung der Arbeitsplätze, eine Steigerung des Anteils sicherer und qualitativ höherwertiger Arbeitsplätze sowie zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer

Betriebe und Stärkung bereits ansässiger Betriebe. Für die Mittelbereiche Kelheim und Abensberg/Neustadt a.d.Donau wird ausdrücklich auf eine Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes in wachstumsstarken Beschäftigungsbereichen sowie auf den weiteren Ausbau des Dienstleistungssektors mit Schwerpunkt im Mittelzentrum Kelheim abgestellt.

Regionalplanerisch besonders zu beachten sind jedoch die Lage des Plangebiets am Übergang zwischen Altstadt und Donaulände, die Nähe zu Wohnnutzungen sowie die Bedeutung des Donauumfelds für Freiraum, Erholung, Ortsbild und Klima. Der Regionalplan hebt für städtisch-industriell geprägte Bereiche, insbesondere auch Mittelzentren, die Verbesserung der Umweltqualität sowie die Erhaltung und Ergänzung innerörtlicher Grün- und Freiflächen hervor. Bei der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung soll auch die Stabilität des Naturhaushalts erhöht werden. Vor diesem Hintergrund sind die hohe bauliche Dichte im MK2, die Begrünung, die Freiflächengestaltung, die Versiegelung, die klimatische Wirkung und die Einbindung in das Ortsbild im weiteren Verfahren besonders sorgfältig zu begründen und abzuwägen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalen Grünzuges „Donautal". Gemäß Regionalplan Regensburg B I 4.1 sollen regionale Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Ihnen kommen insbesondere Funktionen für die Gliederung des Siedlungsraumes, die Erholung, die Frischluftzufuhr sowie die ökologische Ausgleichsfähigkeit zu.

Die Planung berührt aufgrund ihrer Lage grundsätzlich die Zielsetzungen des regionalen Grünzuges. Bei dem Vorhaben handelt es sich jedoch um eine innerstädtische Nachverdichtung und Neuordnung einer bereits weitgehend versiegelten Fläche. Eine Ausdehnung der Siedlungstätigkeit in bislang unbebaute Bereiche des Donautals wird nicht vorbereitet.

Aufgrund der Lage innerhalb des regionalen Grünzuges kommt dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen besondere Bedeutung zu. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und erhaltenswerten Bestandsbäume tragen dazu bei, vorhandene Grünstrukturen sowie deren Funktionen für Ortsbild, Mikroklima und Freiraumwirkung dauerhaft zu sichern.

Die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" nicht entgegen. Die Planung unterstützt insbesondere die Stärkung des Mittelzentrums Kelheim, die Entwicklung des Dienstleistungssektors und die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die bisherige Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung des Wöhrdareals nicht vollständig abbildet, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 46. Änderung des Flächennutzungsplans „MK Wöhrdareal" durchgeführt. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans sind nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren möglich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Änderungsbereichs bislang insbesondere Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“, öffentliche Parkflächen, Grünflächen sowie örtliche Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die FNP-Begründung stellt hierzu klar, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan kein unmittelbares Baurecht begründet, für die städtebauliche Entwicklung jedoch maßgeblich ist. Aus der bisherigen Darstellung ergibt sich ein Anpassungsbedarf, da die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung nicht der bisherigen Zweckbestimmung entspricht.

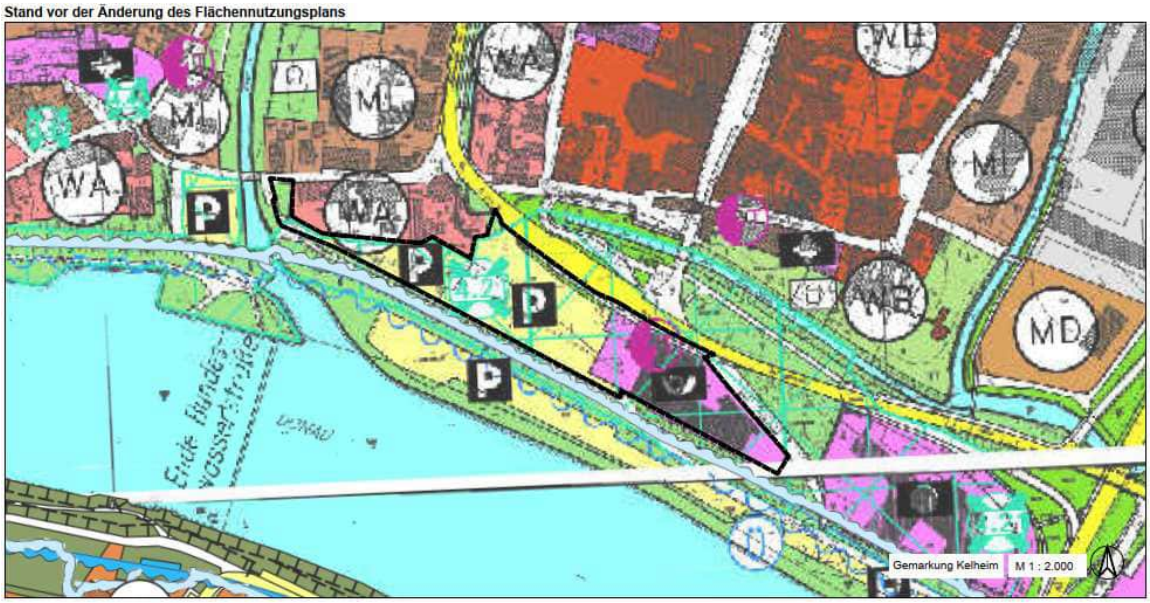



*Abbildung 4: aktueller Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Kelheim)*

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flur-Nrn. 701 Teilfläche, 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim und weist eine Fläche von ca. 11.292 m² auf. Der räumliche Änderungsbereich entspricht damit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bisher dargestellten Nutzungen planungsrechtlich neu geordnet und zu einer Darstellung als Kerngebiet zusammengeführt werden. Die FNP-Unterlage benennt hierfür anteilig bislang eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post“ mit 4.157 m², eine öffentliche Parkfläche mit 6.208 m², Verkehrsgrün mit 378 m² sowie örtliche Straßenverkehrsfläche mit 580 m². Im Zuge der Änderung sollen diese Flächen in ein Kerngebiet geändert werden.

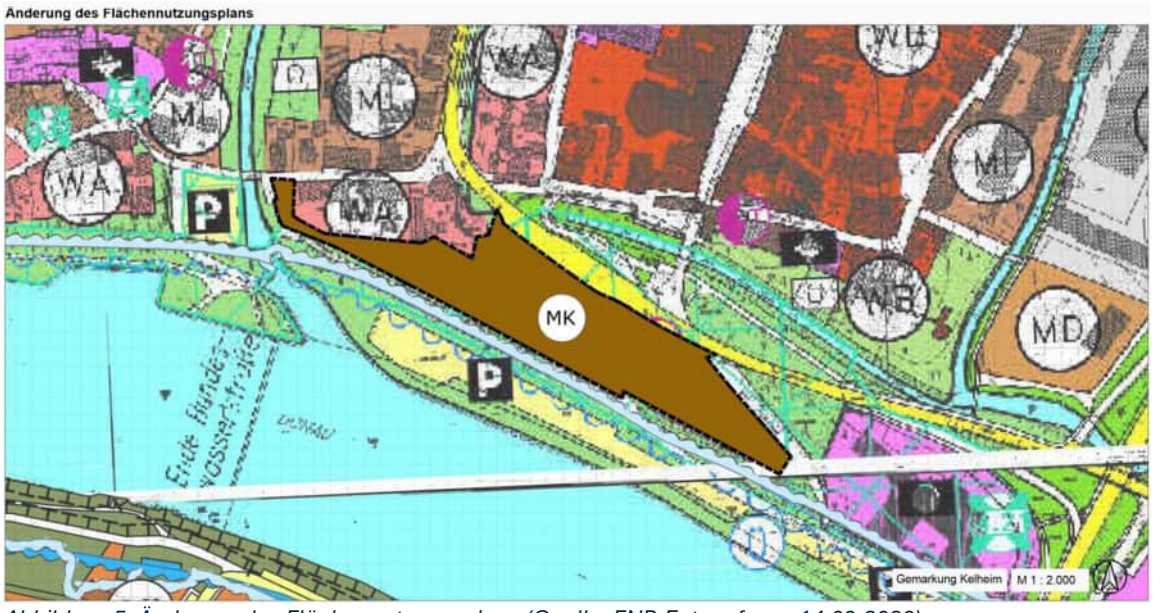



*Abbildung 5: Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: FNP-Entwurf vom 14.09.2026)*

Die künftige Darstellung als Kerngebiet schafft auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für die verbindliche Festsetzung eines Kerngebiets im Bebauungsplan Nr. 133 „MK-Wöhrdareal“.

## 3. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Im Kapitel „Erläuterung der textlichen Festsetzungen“ werden die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen inhaltlich näher erläutert und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang dargestellt. Dabei wird aufgezeigt, welche Regelungsziele mit den einzelnen Festsetzungen verfolgt werden und aus welchen Gründen diese für die geordnete Entwicklung des Plangebiets erforderlich sind. Die Ausführungen dienen dem besseren Verständnis der Festsetzungen und ihrer Anwendung im Zusammenspiel mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Die Festsetzung als Kerngebiet entspricht dem städtebaulichen Ziel, am Standort insbesondere zentrale Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Handelsfunktionen zu bündeln und die innerstädtische Arbeitsplatz- und Versorgungsfunktion Kelheims zu stärken. Mit der Festsetzung wird ein entsprechend flexibler planungsrechtlicher Rahmen für eine verdichtete, kerngebietstypische Nutzungsstruktur geschaffen.
Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss sonstiger Tankstellen sowie der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen dient der Sicherung der angestrebten Nutzungsstruktur und der Konzentration des Gebiets auf seine

Funktion als Standort für zentrale Handels-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und sonstige kerngebietstypische Nutzungen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der städtebaulichen Steuerung der baulichen Dichte, der Höhenentwicklung und der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebiets. Sie bilden zusammen mit den Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhenlage, zu den zulässigen Wandhöhen, zu Verkehrsflächen, Immissionsschutz, örtliche Bauvorschriften und Grünordnung den verbindlichen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung des Wöhrdareals.

Die Festsetzungen unterscheiden zwischen den Teilgebieten MK1 und MK2. Für das Teilgebiet MK1 ist eine reduzierte bauliche Entwicklung vorgesehen. Für das Teilgebiet MK2 wird demgegenüber eine bauliche Entwicklung mit ausgeprägter Höhenentwicklung ermöglicht. Damit wird auf das städtebauliche Ziel reagiert, die zentrale, bereits baulich und verkehrlich vorgeprägte Fläche im Bereich des Wöhrdplatzes zu nutzen und die gewerbliche bzw. dienstleistungsbezogene Entwicklung an diesem innerstädtischen Standort zu bündeln.

#### 3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten

Zur Steuerung der baulichen Dichte werden für die Teilgebiete MK1 und MK2 jeweils eine maximal zulässige Grundflächenzahl, eine maximal zulässige Geschossflächenzahl, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Hauptgebäude festgesetzt.

Im Teilgebiet MK1 wird eine reduzierte bauliche Entwicklung festgesetzt. Zulässig sind hier eine Grundflächenzahl von 0,8 eine Geschossflächenzahl von 2,4 und maximal ein Vollgeschoss. Wohneinheiten werden im MK1 ausgeschlossen. Der Bereich erhält damit eine gegenüber dem MK2 deutlich zurückgenommene bauliche Prägung. Die Festsetzungen dienen dazu, innerhalb des Plangebiets eine abgestufte bauliche Entwicklung zu ermöglichen und die bauliche Intensität im MK1 zu begrenzen.

Im Teilgebiet MK2 wird demgegenüber eine höhere bauliche Ausnutzung zugelassen. Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 1,0, eine Geschossflächenzahl von 3,0 und maximal vier Vollgeschosse. Zusätzlich werden maximal zwei Wohneinheiten pro Hauptgebäude zugelassen. Die erhöhte bauliche Dichte im MK2 dient der Entwicklung eines städtebaulich bedeutsamen Schwerpunktbereichs innerhalb des Plangebiets. In diesem Teilgebiet soll die wesentliche Hochbauentwicklung konzentriert werden. Vorgesehen ist ein kompakter Neubau mit gewerblichen, dienstleistungsbezogenen und ergänzenden öffentlich nutzbaren Funktionen, insbesondere mit Verwaltungs- bzw. Büronutzungen sowie einem Veranstaltungs- bzw. Versammlungsbereich. Die Festsetzungen tragen damit nicht lediglich privaten Nutzungsinteressen Rechnung, sondern unterstützen zugleich die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Kelheim, das Wöhrdareal als innerstädtischen Standort neu zu ordnen und die Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsfunktion zu stärken.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 im MK2 entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung §17 Baunutzungsverordnung für Kerngebiete und ist erforderlich, um die vorgesehene Nutzungsstruktur funktionsgerecht umsetzen zu können. Das Grundstück ist bereits im Bestand stark baulich und verkehrlich vorgeprägt und nach den vorliegenden Unterlagen vollständig bzw. nahezu vollständig versiegelt. Die Planung bereitet damit keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unversiegelter Außenbereichsflächen vor, sondern knüpft an eine bereits intensiv genutzte innerstädtische Situation an. Die vollständige Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht es, die im Erdgeschoss vorgesehenen Nutzungen, die notwendigen Erschließungsflächen sowie die betriebsbedingt erforderlichen Nebenflächen innerhalb des MK2 unterzubringen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 3,0, ebenfalls Orientierungswert der Baunutzungsverordnung ist erforderlich, um die vorgesehene mehrgeschossige Nutzungsorganisation zu ermöglichen. Die geplante Kombination aus gewerblichen, dienstleistungsbezogenen und ergänzenden öffentlich nutzbaren Funktionen erfordert eine vertikale Schichtung der Nutzungen innerhalb eines kompakten Baukörpers. Die höhere GFZ ermöglicht es, die bauliche Entwicklung auf den hierfür vorgesehenen Teilbereich zu konzentrieren und zugleich andere Flächen des Plangebiets von einer vergleichbaren Hochbauentwicklung freizuhalten. Damit wird die Innenentwicklung auf eine bereits erschlossene und städtebaulich geeignete Fläche gelenkt.

Die im MK1 festgesetzten Werte von GRZ 0,8 und GFZ 2,4 entsprechen einer Reduzierung der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswerte für ein Kerngebiet. Die reduzierte bauliche Dichte trägt den örtlichen Gegebenheiten sowie den angrenzenden Nutzungsstrukturen Rechnung und gewährleistet einen verträglichen Übergang zu den benachbarten, insbesondere wohnbaulich geprägten Bereichen.

Gleichzeitig wird eine dem Standort angemessene und für die vorgesehenen kerngebietstypischen Nutzungen ausreichen bauliche Ausnutzung ermöglicht. Durch die Begrenzung der Grund- und Geschossflächenzahl werden zudem eine übermäßige bauliche Verdichtung und Versiegelung vermieden und ausreichende Spielräume für eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung innerhalb des Plangebiets erhalten.

### 3.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen der Baugrenzen dient der räumlichen Steuerung der künftigen Bebauung innerhalb des Plangebiets und legt fest, in welchen Bereichen Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen stehen dabei im Zusammenhang mit der Gliederung des Plangebiets in die Teilgebiete MK1 und MK2 sowie mit den Baufenstern BF1, BF2 und BF3. Für die Festsetzung von Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen bildet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die planungsrechtliche Grundlage. Die überbaubaren Grundstücksflächen können nach § 23 BauNVO bestimmt werden.

Für das Teilgebiet MK1 gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Damit wird für diesen Bereich eine zurückgenommene bauliche Entwicklung vorgesehen, die sich von der höheren baulichen Verdichtung im MK2 unterscheidet. MK1 übernimmt innerhalb des Plangebiets eine stärker dienende Funktion, insbesondere für Erschließung, Zufahrten, Stellplätze und ergänzende Nutzungen. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen unterstützt hier eine offenere bauliche Struktur und trägt zur Abstufung der baulichen Dichte innerhalb des Geltungsbereichs bei.

Für das Teilgebiet MK2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wird damit innerhalb der Baufenster BF2 und BF3 eine Bebauung ohne Einhaltung seitlicher, vorderer und rückwärtiger Abstandsflächen zugelassen, soweit die Baugrenzen an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heranreichen. Die abweichende Bauweise im MK2 dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, die wesentliche Hochbauentwicklung auf diesen Teilbereich zu konzentrieren. Dort soll ein kompakter und funktionsgerechter Baukörper ermöglicht werden, der die vorgesehenen gewerblichen, dienstleistungsbezogenen und ergänzenden öffentlich nutzbaren Funktionen aufnehmen kann. Die Festsetzung unterstützt damit die bereits in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angelegte bauliche Dichte im MK2 und ermöglicht eine flächensparende, vertikal organisierte Bebauung auf einer zentral gelegenen, bereits baulich und verkehrlich vorgeprägten Fläche.

Die gewählte Bauweise knüpft an die bestehende bauliche Situation an. Das Grundstück ist im Bestand bereits nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt und weist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine grenzständige Bebauung auf. Auch an weiteren Grundstücksgrenzen werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche im Bestand unterschritten. Die vorhandene Situation dokumentiert damit bereits eine kompakte bauliche Prägung. Die Planung stellt insoweit keine grundlegend neue städtebauliche Struktur her, sondern ordnet und entwickelt die vorhandene bauliche Dichte planungsrechtlich fort.

Soweit nach den Festsetzungen im MK2 an Grundstücksgrenzen gebaut werden darf, ist nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO vor den betreffenden Außenwänden keine Abstandsfläche erforderlich. Voraussetzung ist, dass nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenzen gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Diese planungsrechtliche Grundlage wird im Bebauungsplan durch die Kombination aus abweichender Bauweise und entsprechend geführten Baugrenzen geschaffen.

### 3.2.3 Höhenlage der Hauptgebäude für EFOK

Für die Hauptgebäude werden in den einzelnen Baufenstern Bezugshöhen für die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) festgelegt. Die EFOK dient als maßgeblicher unterer Höhenbezugspunkt für die Einordnung der Gebäude in das Gelände und für die daran anschließenden Höhenfestsetzungen. Für das Baufenster BF1 wird eine Bezugshöhe von 343,50 m ü. NN festgelegt. Für die Baufenster BF2 und BF3 wird jeweils eine Bezugshöhe von 343,80 m ü. NN festgelegt. Von diesen Höhen ist eine Abweichung von +/- 0,30 m zulässig.

Die Festsetzung der EFOK-Höhen ist städtebaulich erforderlich, um die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung eindeutig und nachvollziehbar zu steuern. Sie stellt sicher, dass die Gebäude nicht allein relativ zum später hergestellten Gelände eingeordnet werden, sondern an festgelegte absolute Höhenbezugspunkte gebunden sind. Dadurch werden die geplanten Baukörper innerhalb des Plangebiets, insbesondere im Verhältnis zu den angrenzenden Verkehrs- und Freiflächen sowie zur Bestandsumgebung am Wöhrdplatz, besser beurteilbar.

Die festgesetzten EFOK-Höhen stehen in engem Zusammenhang mit den nachfolgenden Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen. Da die Wandhöhen in den textlichen Festsetzungen von der EFOK aus gemessen werden, ist eine eindeutige Festlegung der EFOK erforderlich, um die zulässige Gebäudehöhe insgesamt bestimmen können. Die EFOK-Festsetzung bildet damit einen wesentlichen Baustein der Höhensteuerung des Bebauungsplans.

Die zugelassene Abweichung von +/- 0,30 m trägt den Anforderungen der späteren Objektplanung Rechnung. Sie ermöglicht eine begrenzte Anpassung an technische, erschließungsbezogene und konstruktive Erfordernisse, ohne die grundsätzliche Höhensteuerung des Bebauungsplans aufzugeben. Die Abweichung bleibt ausreichend eng begrenzt, sodass die städtebauliche Wirkung der festgesetzten Höhenlage weiterhin verlässlich beurteilt werden kann.

Zur besseren Beurteilung der festgelegten Bezugshöhen ist der „Geodätische Referenzpunkt Kelheim an der Schiffsanlegestelle, Wöhrdplatz" (346,63 m ü. NN) in die Planung mit aufgenommen. Der geodätische Referenzpunkt dient der örtlichen Orientierung und der besseren Nachvollziehbarkeit der festgesetzten absoluten Höhenangaben.

### 3.2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude für zulässige Wandhöhen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden für die Hauptgebäude maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt. Die Wandhöhen stehen in engem Zusammenhang mit den festgesetzten EFOK-Höhen der jeweiligen Baufenster, die die EFOK als unterer Bezugspunkt für die Höhenmessung dient.

Für das Teilgebiet MK1 wird eine maximale Wandhöhe WH1max von 6,00 m festgesetzt. Damit wird die im MK1 vorgesehene reduzierte bauliche Entwicklung auch in der Höhenentwicklung nachvollzogen. Die Begrenzung auf eine niedrigere Wandhöhe dient der räumlichen Abstufung innerhalb des Plangebiets und verhindert, dass der Bereich MK1 eine mit MK2 vergleichbare Hochbauwirkung entfaltet. MK1 bleibt damit gegenüber dem Schwerpunktbereich MK2 baulich zurückgenommen.

Für das Teilgebiet MK2 wird eine maximale Wandhöhe WH1max von 9,50 m sowie eine weitere maximale Wandhöhe WH2max von 17,00 m festgesetzt. Die Festsetzung unterscheidet innerhalb des MK2 zwischen Bereichen mit geringerer und höherer Wandhöhe. Auf der Nord- und Westseite ist die höhere Wandhöhe von 17,00 m erst ab einem Abstand von mindestens 6,00 m zur Baugrenze zulässig. Auf der Süd- und Ostseite ist die WH2max unmittelbar ab der Baugrenze zulässig. Diese Höhenstaffelung dient dazu, die stärkere Höhenentwicklung

räumlich zu steuern und die Wirkung des Baukörpers insbesondere zu den sensibleren Randbereichen des Plangebiets abzustufen.

Für MK1 ist zusätzlich zur WH1max eine umlaufende Attika mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Flachdächern im MK2 mit einer Dachneigung von 0° bis 5° ist zusätzlich zur WH2max ebenfalls eine umlaufende Attika mit 0,80 m zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5° ist eine Firsthöhe mit zusätzlich 1,20 m ab WH2max zulässig. Eine Attika ist in diesem Fall nicht zulässig. Diese Regelungen dienen der gestalterischen und konstruktiven Einordnung unterschiedlicher Dachausbildungen. Sie ermöglichen die Ausbildung technisch und architektonisch üblicher Dachabschlüsse, begrenzen diese aber zugleich in ihrer Höhe.

Die Differenzierung zwischen Attika und Firsthöhe ist erforderlich, weil Flachdächer und geneigte Dächer unterschiedliche obere Gebäudeabschlüsse ausbilden. Bei Flachdächern ist die Attika regelmäßig Bestandteil des Dachabschlusses und kann für Dachrandabschluss, Abdichtung, Entwässerung und gestalterische Fassung erforderlich sein. Bei geneigten Dächern übernimmt der First die maßgebliche obere Höhenwirkung. Die Festsetzung stellt sicher, dass beide Dachtypen in ihrer Höhenwirkung begrenzt und vergleichbar steuerbar bleiben.

### 3.2.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt den Einfahrtbereich in der Planzeichnung fest. Die Festsetzung dient der geordneten verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an das bestehende innerstädtische Verkehrsnetz. Das Plangebiet liegt in einem bereits verkehrlich geprägten innerstädtischen Umfeld. Der Standort ist aufgrund seiner Lage zwischen Altstadt und Donaulände grundsätzlich gut erschlossen. Die Anbindung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Festsetzung des Einfahrtbereichs ist vor diesem Hintergrund städtebaulich erforderlich, um die Erschließung der künftigen gewerblichen, dienstleistungsbezogenen und ergänzenden Nutzungen zu ordnen und Konflikte mit bestehenden Fußwegebeziehungen, touristischen Nutzungen, Parkierungsflächen und angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden. Dies ist insbesondere deshalb bedeutsam, weil das Wöhrdareal nicht nur als gewerblicher Standort, sondern auch als Übergangsraum zwischen Altstadt, Wöhrdplatz und Schiffsanlegestelle wahrgenommen wird.

Für die Ausbildung und Bemessung der Verkehrsflächen sind nach den textlichen Festsetzungen die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" zugrunde zu legen. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung und Dimensionierung von Fahrbahnen, Einmündungen, Erschließungsstraßen, Gehwegen, Zufahrten, Wendeanlagen sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs. Die Bezugnahme soll sicherstellen, dass die spätere Ausführungs- und Erschließungsplanung nach anerkannten fachlichen Maßstäben erfolgt und die Anforderungen an Verkehrssicherheit, Befahrbarkeit, Fußverkehr, Anlieferung, Feuerwehr und ruhenden Verkehr berücksichtigt werden.

Die verkehrliche Ausgestaltung ist im weiteren Verfahren mit der konkreten Nutzungsstruktur abzugleichen. Dies betrifft insbesondere die vorgesehene Verwaltungs- bzw. Büronutzung, mögliche gastronomische Nutzungen, den öffentlich nutzbaren Veranstaltungs- bzw.

Versammlungsbereich sowie die vorhandenen und künftigen Stellplatz- und Zufahrtsbeziehungen.

### 3.2.6 Immissionsschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der räumlichen Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet. Darüber hinaus können innerhalb des Kerngebiets ebenfalls schutzbedürftige Aufenthaltsräume entstehen.

Geräusch emittierende Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung können insbesondere bei einer Anordnung auf Dachflächen, an Fassaden oder in Außenbereichen auf die Umgebung einwirken. Dies betrifft vor allem Lüftungs-, Klima-, Kälte- und Wärmepumpenanlagen sowie vergleichbare haustechnische Aggregate.

Aufgrund der Ausweisung eines Kerngebiets werden im Bebauungsplan keine gebietsbezogenen Emissionskontingente festgesetzt. Stattdessen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unmittelbar an der Geräuschquelle ansetzende bauliche und technische Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Unterbringung geräuscherzeugender Anlagen innerhalb von Gebäuden oder in schallgedämmten Einhausungen dient der Minderung der Schallabstrahlung und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen. Gleichzeitig wird durch die Zulassung gleichwertiger baulicher oder technischer Maßnahmen die erforderliche Flexibilität für die spätere Anlagenplanung erhalten. Als gleichwertige Maßnahmen kommen beispielsweise Abschirmungen, Schalldämpfer, schalloptimierte Aufstellorte oder besonders geräuscharme Anlagenausführungen in Betracht.

Die konkrete immissionsschutzfachliche Beurteilung erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren auf Grundlage der TA Lärm.

Die Festsetzung erfasst die Geräusche der technischen Gebäudeausrüstung. Weitere nutzungsbezogene Geräusche, beispielsweise durch Anlieferungen, Parkierungsanlagen, Gastronomie- oder Veranstaltungsnutzungen, sind im Rahmen der jeweiligen Vorhabenzulassung nach den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften gesondert zu beurteilen und erforderlichenfalls durch geeignete bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen zu begrenzen.

### 3.2.7 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung, zur Geländegestaltung, zu Stellplätzen, Nebenanlagen und Werbeanlagen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, die künftige bauliche Entwicklung nicht nur nach Art und Maß der Nutzung, sondern auch hinsichtlich ihrer gestalterischen und funktionalen Einbindung in das innerstädtische Umfeld des Wöhrdareals zu steuern.

Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Dächer werden die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Im MK1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Im MK2 sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer mit Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Diese Differenzierung trägt der unterschiedlichen städtebaulichen Funktion der Teilgebiete Rechnung. Während MK1 eine zurückgenommene bauliche Entwicklung erhält, wird im MK2 ein größerer architektonischer Spielraum für die geplante mehrgeschossige Entwicklung eröffnet.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung und zur Warmwassergewinnung werden zugelassen. Dies unterstützt eine zeitgemäße und klimabezogene Gebäudenutzung. Zugleich werden diese Anlagen gestalterisch eingebunden, indem sie der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren sind oder als Aufdachanlage nur mit begrenztem Abstand zur Dachhaut zulässig sind. Damit wird ein Ausgleich zwischen der Förderung erneuerbarer Energien und der Sicherung einer geordneten Dachlandschaft hergestellt.

Anbauten und Vorbauten können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Diese Regelung ermöglicht architektonische und funktionale Ergänzungen, begrenzt sie jedoch auf die überbaubaren Grundstücksflächen und stellt sicher, dass sie gegenüber dem Hauptbaukörper keine eigenständige, störende Wirkung entfalten.

Die Regelungen zur Geländegestaltung dienen der geordneten Einbindung der Bauflächen in das bestehende Gelände und in die angrenzenden Verkehrsflächen. Im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen. Entlang des Geltungsbereichs sollen die ursprünglichen Geländehöhen beibehalten werden. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern werden auf maximal 1,00 m begrenzt. Damit sollen unverhältnismäßige Geländesprünge, massive Stützkonstruktionen und nachteilige Wirkungen auf Nachbargrundstücke, öffentliche Verkehrsflächen und das Ortsbild vermieden werden. Die Pflicht, im Bauantrag das bestehende und das geplante Gelände darzustellen, verbessert die Prüfbarkeit im Vollzug.

Die Regelungen zu Parkplätzen, Zufahrten und Stellplätzen stellen klar, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung nachzuweisen ist. Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für die jeweiligen Nutzungen getrennt zu ermitteln. Dies ist im vorliegenden Plangebiet besonders bedeutsam, weil neben Büro-, Verwaltungs- und gewerblichen Nutzungen auch Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr, Gastronomie oder Versammlungsnutzungen in Betracht kommen. Die getrennte Ermittlung des Stellplatzbedarfs trägt dazu bei, die tatsächlichen Verkehrs- und Parkierungswirkungen der späteren Nutzung sachgerecht zu erfassen. Art. 47 BayBO sieht vor, dass Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herzustellen sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, soweit sie untergeordnet bleiben und die festgesetzten Größen- und Höhenbegrenzungen einhalten. Die Begrenzung auf eine mittlere Wandhöhe von 3,30 m, eine Grundfläche von bis zu 90 m² und maximal ein Vollgeschoss stellt sicher, dass Nebenanlagen funktional möglich bleiben, aber keine eigenständige hochbauliche Prägung entwickeln. Die Zulassung außerhalb der Baugrenzen schafft Flexibilität für betriebliche, technische oder freiraumbezogene Erfordernisse, muss aber im Einzelfall mit Erschließung, Feuerwehr, Leitungen, Sichtfeldern, Stellplätzen und Grünordnung vereinbar bleiben.

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung eines geordneten Ortsbildes. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung und nur an Gebäudefassaden, Pylonen und Fahnen zulässig. Sie müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen. Blinkende Leuchtreklamen und Wechsellichter werden ausgeschlossen. Pylonen werden auf eine Höhe von maximal 8,00 m über EFOK begrenzt. Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf Straßen entstehen.

### 3.2.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung der innerhalb des Plangebiets vorhandenen, für Ortsbild, Freiraumwirkung und Stadtklima bedeutsamen Grünstrukturen. Das Wöhrdareal ist im Bestand überwiegend durch Gebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen geprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Nähe zur Donau sowie der Bedeutung des Bereichs als Übergangsraum zwischen Altstadt und Donaulände kommt dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen eine besondere Bedeutung zu.

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden dauerhaft als Vegetationsflächen gesichert und sind entsprechend zu erhalten und zu pflegen. Nutzungen und bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dieser Flächen entgegenstehen, sind ausgeschlossen. Hierdurch werden die bestehenden Grünstrukturen trotz der vorgesehenen baulichen Verdichtung dauerhaft gesichert.

Darüber hinaus werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten erhaltenswerten Bestandsbäume verbindlich zum Erhalt festgesetzt. Die teilweise groß dimensionierten Altbäume besitzen insbesondere für die räumliche Gliederung, Beschattung, Verdunstung, das Mikroklima und das Ortsbild eine hohe Bedeutung. Sie sind dauerhaft zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen einschließlich ihres Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Aufgrund der im Teilgebiet MK2 zulässigen hohen baulichen Ausnutzung mit einer GRZ von 1,0 werden darüber hinaus keine flächenbezogenen Pflanzquoten verbindlich festgesetzt. Für tatsächlich verbleibende Freiflächen enthalten die Hinweise jedoch Empfehlungen zur grünordnerischen Gestaltung. Vorgesehen sind insbesondere Stauden-, Strauch- und Gehölzpflanzungen zur Gliederung und gestalterischen Einbindung der Bauflächen. Für Neupflanzungen werden standortgerechte und klimaangepasste Laubgehölze empfohlen. Bei

der Artenauswahl sollen insbesondere der verfügbare Wurzelraum sowie die Hitze- und Trockenheitsverträglichkeit berücksichtigt werden.

Die Kombination aus dem verbindlichen Erhalt der vorhandenen Grünflächen und Altbäume sowie den ergänzenden Empfehlungen zur Gestaltung verbleibender Freiflächen trägt dazu bei, die Auswirkungen der hohen baulichen Dichte auf Ortsbild, Freiraumqualität und Stadtklima zu mindern.

## 4. Wesentliche Auswirkungen

Im Kapitel „Wesentliche Auswirkungen" werden die maßgeblichen städtebaulichen, funktionalen und umweltbezogenen Folgen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung betreffen insbesondere die städtebauliche Struktur und das Ortsbild, die innerstädtische Arbeitsplatz- und Dienstleistungsfunktion, den Verkehr und die Stellplatzsituation, den Immissionsschutz, Boden und Versiegelung, Wasserwirtschaft und Hochwasservorsorge, Klima und Klimaanpassung, Grünordnung und Freiflächengestaltung, Natur- und Artenschutz sowie denkmalpflegerische Belange.

### 4.1 Städtebauliche Auswirkungen und Ortsbild

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu einer deutlichen städtebaulichen Neuordnung des Wöhrdareals. Es bildet einen innerstädtisch wahrnehmbaren Übergangsraum zwischen Alstadt, Wöhrdplatz, Donauumfeld und angrenzenden Wohn- bzw. Freiraumnutzung.

Im Bestand ist das Areal stark durch Verkehr, Parkierung und Bestandsgebäude geprägt. Die Flächenwirkung wird wesentlich durch befestigte Verkehrs- und Stellplatzflächen, geparkte Fahrzeuge, Zufahrten, Fahrbahnen und funktionale Randbereiche bestimmt. Grünstrukturen sind nur untergeordnet vorhanden und treten vor allem kleinteilig bzw. randlich in Erscheinung. Das Ortsbild ist daher derzeit weniger durch eine qualitätsvolle Stadtraumkante oder eine geordnete Platzfassung, sondern vor allem durch eine funktionale Verkehrs- und Parkierungsnutzung geprägt.

*Abbildung 6: Parkplatz P5 Wöhrdplatz (Quelle: eigene Aufnahme)*

Mit der Planung wird diese Bestandsituation nicht lediglich fortgeschrieben, sondern städtebaulich neu geordnet. Die bisherige Post-/Telekom- und Parkplatzprägung wird durch ein planungsrechtlich gesichertes Kerngebiet ersetzt bzw. weiterentwickelt.

Die zugelassene Höhenentwicklung im MK2 ist für das Ortsbild besonders abwägungsrelevant. Ein Baukörper mit bis zu vier Vollgeschossen und eine Wandhöhe bis 17,00 m wird deutlich wahrnehmbar sein. Dies betrifft insbesondere Blickbeziehungen aus dem öffentlichen Straßenraum aus Richtung Wöhrdplatz, aus den angrenzenden Wegebeziehungen sowie aus dem Umfeld der Altstadt. Die Planung nimmt diese Wirkung nicht hin, ohne sie zu steuern. Vielmehr wird die höhere Wandhöhe im MK2 differenziert festgesetzt. Auf der Nord- und Westseite wird die maximale Höhenentwicklung gegenüber den Randbereichen zurückgenommen und die Baukörperwirkung gestaffelt. Auf der Süd- und Ostseite ist die höhere Wandhöhe unmittelbar ab der Baugrenze zulässig, weil dort im Bestand bereits eine Randbebauung vorliegt.

Die Planung verändert das Ortsbild damit spürbar. Während der Bestand durch ungefasste Parkierungs- und Verkehrsflächen geprägt ist, kann künftig ein kompakterer, baulich gefasster Stadtraum entstehen. Diese Veränderung ist städtebaulich gewollt, weil das Areal an einer zentralen Stelle der Stadt nicht dauerhaft als überwiegend funktionale Rest- und Parkplatzfläche verbleiben soll. Die Planung eröffnet die Möglichkeit, am Wöhrdplatz eine klarere bauliche Kante und räumliche Ordnung zu schaffen.

Die höhere bauliche Dichte ist jedoch nur dann städtebaulich verträglich, wenn sie mit einer qualitätsvollen Architektur, einer gegliederten Fassadengestaltung, einer angemessenen Dachausbildung und einer sorgfältigen Freiflächengestaltung verbunden wird. Dies soll im weiteren Verfahren durch einen städtebaulichen Wettbewerb sichergestellt werden.

### 4.2 Auswirkungen auf Nutzungsstruktur, Wirtschaft und zentrale Funktionen

Die Festsetzung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO schafft einen verbindlichen Rahmen für die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Der Standort wird damit als zentrales Kerngebiet in unmittelbarer Nähe zur Altstadt entwickelt.

Ein wesentlicher positiver Effekt der Planung liegt in der Stärkung der Arbeitsplatzfunktion Kelheims. Die geplante Entwicklung des ehemaligen Postareals mit gebündelter Verwaltungsfunktion, rund 80 Arbeitsplätzen und einem öffentlich nutzbaren Veranstaltungssaal für ca. 300 Personen ist vorgesehen. Diese Nutzungsabsicht ist für die städtebauliche Begründung bedeutsam, weil sie einen konkreten Bedarf für die Neuordnung des Areals erkennen lässt und die Planung nicht lediglich einer abstrakten Flächenbevorratung dient.

Die geplante Nutzungsstruktur stärkt die zentrale Funktion Kelheims. Die Stadt Kelheim ist als Mittelzentrum darauf angewiesen, zentrale Versorgungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktionen im innerstädtischen Bereich zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Ansiedlung bzw. Bündelung von Verwaltungs- und Dienstleistungsarbeitsplätzen am Wöhrdplatz unterstützt diese Funktion. Sie kann dazu beitragen, werktägliche Frequenz in Innenstadtnähe zu erzeugen, bestehende Angebote in der Altstadt zu stützen und den Bereich zwischen Altstadt und Donaulände stärker in das städtische Nutzungsgefüge einzubinden.

Die Nutzungsintensivierung kann zu einer stärkeren Belebung des Areals führen. Dies ist städtebaulich erwünscht, weil der Standort zentral liegt und derzeit nicht seinem Lagepotenzial entsprechend genutzt wird. Eine höhere Frequenz durch Beschäftigte, Kunden, Besucher und Veranstaltungsgäste kann die Innenstadt funktional stärken.

### 4.3 Fläche, Boden, Versiegelung und Altlasten

Das Plangebiet ist im Bestand bereits stark anthropogen überprägt und zu über 90 % versiegelt. Große Teile werden durch Gebäude sowie Verkehrs- und Stellplatzflächen eingenommen. Unversiegelte Bereiche beschränken sich auf kleinere Grün- und Pflanzflächen, hauptsächlich Straßenbegleitgrün. Die Planung bereitet damit überwiegend die Wiedernutzung einer bereits intensiv beanspruchten innerstädtischen Fläche vor und führt zu keiner wesentlichen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche.

Im Teilgebiet MK2 wird mit einer GRZ von 1,0 eine hohe bauliche Ausnutzung ermöglicht. Aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsgrades von über 90 % ist gegenüber dem Bestand jedoch nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung zu erwarten. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die zum Erhalt bestimmten Bestandbäume bleiben erhalten.

Die Flurstücke 701, 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim sind Bestandteil der Altlastenverdachtsfläche KEH 4.21 mit der Katasternummer 27300141 „alter Festplatz – kleine Donau“. Der bestehende Altlastenverdacht ist bei zukünftigen Bodeneingriffen zu

berücksichtigen. Die jeweils baulich betroffenen Bereiche sind auf mögliche Bodenverunreinigungen zu untersuchen. Art und Umfang der Untersuchungen sowie der weitere Umgang mit gegebenenfalls festgestellten Bodenverunreinigungen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden starken Vorbelastung des Standortes sowie der vorgesehenen bodenschutzfachlichen Untersuchungen sind die Auswirkungen der Planung auf Fläche und Boden insgesamt als mäßig einzustufen.

### 4.4 Wasserwirtschaft, Hochwasser und Grundwasser

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Donau sind wasserwirtschaftliche Belange bei der Planung besonders zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Es liegt jedoch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Die hieraus resultierenden Anforderungen sind bei der weiteren Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu über 90 % versiegelt. Durch die geplante Neuordnung ist daher keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit auch keine grundlegende Verschärfung der bestehenden Abflusssituation zu erwarten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin geordnet über die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur abgeführt werden. Für neu errichtete Bauwerke ist die maximal zulässige Einleitmenge in den bestehenden Mischwasserkanal mit der Stadt Kelheim abzustimmen. Soweit erforderlich, sind auf den Bauflächen geeignete Rückhaltevolumen mit gedrosselter Einleitung vorzusehen.

Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Rückstau, Starkregen und hohen Grundwasserständen sind im Rahmen der weiteren Objekt- und Entwässerungsplanung standortbezogen zu berücksichtigen.

### 4.5 Grünordnung, Freiflächengestaltung und Aufenthaltsqualität

Von besondere Bedeutung sind die vorhandenen Grünflächen und großkronigen Altbäume, die wesentlichen Funktionen für Ortsbild, Verschattung und Mikroklima übernehmen und überwiegend erhalten werden.

*Abbildung 7: Blick von Westen auf die Planfläche (Quelle: eigene Aufnahme)*

Dem Erhalt dieser prägenden Strukturen steht die mögliche Beseitigung einzelner Bäume im Bereich der künftigen Bebauung gegenüber. Durch eine qualitätsvolle Gestaltung der verbleibenden Freiflächen besteht zugleich die Möglichkeit, die derzeit überwiegend funktional geprägte Situation gestalterisch aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität im Übergang zwischen Altstadt und Donaulände zu verbessern.

Insgesamt sind gegenüber dem stark versiegelten Bestand keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Freiraumqualität zu erwarten.

### 4.6 Denkmalschutz, Bodendenkmäler und kulturelles Umfeld

Das Plangebiet liegt in einem kulturhistorisch sensiblen Stadtraum. Im Wirkungsbereich befinden sich mehrere amtlich kartierte Denkmäler.

- D-2-7037-0188 (Siedlung der späten Laténezeit sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim.)
- D-2-7037-0193 (Untertägige Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Kelheim.)
- D-2-7037-0194 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burg von Kelheim.)
- D-2-7037-0195 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Kelheimer Stadtteils Oberkelheim und im Bereich der ehem. Aumühle.)
- E-2-73-137-1 (Altstadt Kelheim.)
- D-2-73-137-1 (Stadtgraben, Bestandteil der Stadtbefestigung, gebildet durch Ableitungen der Altmühl, angelegt im 13./14. Jh.)

- D-2-73-137-23 (Denkmal für Matthias Kraus, Grotten- und Brunnenanlage mit Inschrifttafel, 1905.)
- D-2-73-137-24 (Wörthdenkmal, ehemals Grenzstein, dreiseitige Kalksteinfiale mit Reliefs, auf dreiseitigem Sockel, bez. 1607.)
- D-2-73-137-116 (Ehem. Herzogsschloss, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach, mit Gebäudeflügeln nach Süden, mächtige Strebepfeiler zur Flussseite, über mittelalterlichem Kern, 17./18.Jh.; Rest des mittelalterlichen Bergfrieds, unregelmäßiges Buckelquadermauerwerk, 12./13. Jh., in den Neubau der 1960er Jahre einbezogen.)
- D-2-73-137-181 (Ehem. Stadtbefestigung, ausgebaut im 13. und 14. Jh., Ringmauer mit Türmen, drei Tortürmen und Stadtgraben (barocke Befestigungsanlagen nicht erhalten
- D-2-73-137-123 (Wohnhaus, breitgelagerter zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, drittes Viertel 19.Jh.)
- D-2-73-137-125 (Donautor, Torturm der Stadtbefestigung, mit Pyramidendach, breitgelagerter spitzbogiger Durchlass, 2.Hälfte 13.Jh., stadtseitig bez. 1493, Dach von 1809, feldseitig von Konsolen getragener Balkon, 19.Jh; Anbau nach Osten, dreigeschossiger Satteldachbau, 2. Hälfte 17.Jh., Aufstockung um das zweite Obergeschoss mit Dach, 1824/25.)
- D-2-73-137-126 (Ehem. Handwerkerhaus, ein- bzw. zweigeschossiger traufständiger Bau mit vorspringendem Obergeschoss und Flachsatteldach, 1674/75, später verändert, zugehörige Teile der Stadtmauer, 13. Jh.)
- D-2-73-137-187 (Schleuse 1, Bestandteil des Ludwig-Donau-Main-Kanals, Kammerschleuse aus Sandsteinquadern, Stemmtore aus Eichenholz.)
- D-2-73-137-162 (Befreiungshalle, monumentaler Rundbau mit flachem Kegeldach, Gliederung durch Strebepfeiler um unteren Bereich, darüber Ringkolonnade, begonnen 1845-47 von Friedrich von Gärtner im Auftrag König Ludwigs I., vollendet 1845-63 durch Leo von Klenze, mit Ausstattung, Skulpturen von Ludwig von Schwanthaler, Max von Widmann, Johann von Halbig u.a.)

*Abbildung 8: Bodendenkmäler (Quelle:Bayernatlas)*

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für Bodeneingriffe ist die denkmalrechtliche Relevanz besonders hoch. Im Zuge der geplanten Neuordnung sind Abbruch-, Erd-, Gründungs-, Leitungs- und Erschließungsarbeiten zu erwarten. Dabei können bisher unbekannte oder bereits bekannte archäologische Befunde betroffen sein. Umfang und Anforderungen an archäologischen Untersuchungen, Dokumentation oder baubegleitender Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der zuständigen Denkmalbehörde abgestimmt und in den Unterlagen des Bebauungsplans aufgenommen.

Im Bereich des Baufensters 3 befinden sich untertägig erhaltene Reste der ehemaligen Wöhrdkirche „Zum heiligen Blut" denen aufgrund ihrer ortsgeschichtlichen und archäologischen Bedeutung eine besondere Schutzwürdigkeit zukommt. Die bekannte Ausdehnung des Bodendenkmals wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Bodeneingriffe planungsrechtlich vorbereitet. Insbesondere sind dort keine Neubauten oder Gebäudeerweiterungen, Unterkellerungen, neue Fundamente sowie keine neuen Leitungs-, Entwässerungs- oder vergleichbaren unterirdischen Erschließungsanlagen vorgesehen. Damit wird dem Ziel der ungestörten Erhalts der noch vorhandenen archäologischen Befunde Rechnung getragen.

## Quellenverzeichnis


- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8, 9, 10, 30 BauGB.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere §§ 8, 16, 17, 19, 20, 22, 23 BauNVO.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der jeweils geltenden Fassung
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere Art. 6, Art. 47, Art. 79 und Art. 81 BayBO.
- **Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)** in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere Art. 7 und Art. 8 BayDSchG.
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der jeweils geltenden Fassung.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm **(TA Lärm),** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, in der jeweils geltenden Fassung.
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen **(FGSV):** Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen **(FGSV):** Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern **(LEP),** Stand 01.06.2023
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern **(LEP)** in der jeweils geltenden Fassung.
- Regierung der Oberpfalz / Regionaler Planungsverband Regensburg: **Regionalplan Region Regensburg (11),** aktuelle informelle Gesamtlesefassung des Textteils Stand 01.02.2026
- Bayerische Vermessungsverwaltung: **BayernAtlas / BayernAtlas-plus**, Kartengrundlagen, topographische Karten, Luftbilder und Lageauskünfte.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, Denkmalliste, Bau- und Bodendenkmäler sowie Ensembles.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**, insbesondere Themenbereiche Naturgefahren, Wasser, Boden, Natur und Landschaft.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt**: Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten Bayern**, Stadt Kelheim / Donau.

- Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern 2024–2044 sowie kommunale und landkreisbezogene Strukturdaten für Stadt und Landkreis Kelheim.
- Stadt Kelheim: **Rechtswirksamer Flächennutzungsplan** der Stadt Kelheim, einschließlich bisheriger Darstellungen im Bereich Wöhrdareal
- Stadt Kelheim: **Stellplatzsatzung** / Satzung zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen
- Stadt Kelheim: **Örtliche Bauvorschriften**, Satzungen und sonstige kommunale Planungsgrundlagen

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5 | Tel.: 0941 850 829 30
93047 Regensburg | info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan

# „Nr. 133 MK-Wöhrdareal“

Stadt Kelheim

**Teil E**
Umweltbericht

Entwurf i. d. Fassung vom 14.09.2026

# Teil E

Umweltbericht

## Inhalt

**1. Einleitung ..... 3**
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes ..... 3
1.2 Umweltziele ..... 3
**2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes** ..... 4
2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit ..... 4
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... 5
2.3 Schutzgut Fläche und Boden ..... 5
2.4 Schutzgut Wasser ..... 6
2.5 Schutzgut Klima und Luft ..... 6
2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ..... 7
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 8
2.8 Schutzgebiete und sonstige Schutzkulissen ..... 8
2.8.1 Bestandsaufnahme ..... 8
2.8.2 Bewertung der betroffenen Schutzgebiete, Schutzobjekte und Schutzkulissen ..... 9
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ..... 16
2.10 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ..... 16
**3. Prognose bei Durchführung der Planung** ..... 17
**4. Eingriffsregelung** ..... 18
4.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen ..... 18
4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ..... 18
4.3 Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ..... 21
**5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)** ..... 21
**6. Zusammenfassung** ..... 21
**7. Quellenverzeichnis** ..... 22

# 1. Einleitung

Im Kapitel „Einleitung" werden die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen des Bebauungsplanes sowie die für die Umweltprüfung maßgeblichen Umweltziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt. Die nachfolgenden Ausführungen dienen der Einordnung der Planung in ihren fachlichen und rechtlichen Zusammenhang und bilden die Grundlage für die weitere Betrachtung der Umweltauswirkungen.

## 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Wöhrdareals im südlichen Bereich der Altstadt von Kelheim. Das rund 11.292 m² große Plangebiet liegt im Bereich Wöhrdplatz/Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe zur Donau und ist im Bestand insbesondere durch großflächige Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie durch Gebäude der Post und Telekom geprägt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 701 Teilfläche, 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete innerstädtische Entwicklung des Areals zu schaffen und die bisherige, überwiegend durch Parkierungs- und Bestandsnutzungen geprägte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierzu wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, das insbesondere der Unterbringung von Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und weiteren kerngebietstypischen Nutzungen dient. Mit der Planung sollen die innerstädtische Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktion gestärkt und eine bereits bauliche und verkehrlich vorgeprägte Fläche im Sinne der Innenentwicklung wiedergenutzt werden. Konkreter Anlass ist die geplante Errichtung eines Neubaus zur Bündelung von Verwaltungsfunktionen mit rund 80 Arbeitsplätzen sowie einem öffentlich nutzbaren Veranstaltungssaal für etwa 300 Personen.

Der Bebauungsplan gliedert das Plangebiet in die Teilbereiche MK1 und MK2. Während im MK1 eine gegenüber dem übrigen Plangebiet reduzierte bauliche Entwicklung vorgesehen ist, wird im MK2 eine höhere bauliche Dichte und Höhenentwicklung ermöglicht. Neben Art und Maß der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Gebäudehöhe und Bauweise, zur verkehrlichen Erschließung, zum Immissionsschutz sowie zur Freiflächengestaltung und Grünordnung. Damit sollen die unterschiedlichen Anforderungen des sensiblen Übergangsbereichs zwischen Altstadt, angrenzenden Wohnnutzungen, Wöhrdplatz und Donauumfeld berücksichtigt und die künftige bauliche Entwicklung städtebaulich und umweltbezogen geordnet werden.

## 1.2 Umweltziele

Für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Wasserhaushalts, des Klimas und der Klimaanpassung, des Immissionsschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu

berücksichtigen. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes, der unmittelbaren Nähe zur Donau, der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der Lage im Übergangsbereich zwischen Altstadt, Wöhrdplatz und Donaulände kommt diesen Belangen im Rahmen der Planung eine besondere Bedeutung zu.

## 2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Im Kapitel „Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes" werden die bestehenden umweltrelevanten Gegebenheiten im Plangebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld erfasst und fachlich eingeordnet. Hierzu zählen die schutzgutbezogene Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes, die Berücksichtigung vorhandener Schutzgebiete, Schutzobjekte und Schutzkulissen, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgüter, sowie die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. Damit wird die Grundlage für die anschließender Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen geschafft.

### 2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bestandsbeschreibung:

Das Wöhrdareal liegt im Bereich Wöhrdplatz/Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe zur Donau. Am Standort befinden sich u. a. die Schiffsanlegestelle Kelheim/Donau sowie unmittelbar zugeordnete Stellplatz- und Verkehrsflächen. Der Großparkplatz P5 (Wöhrdplatz) weist ca. 144 Stellplätze auf und wird insbesondere saisonal als Ausgangspunkt für Ausflüge, Wander-/Radtouren und Schifffahrten genutzt. Die Altstadt ist fußläufig erreichbar.

Relevante Schutzansprüche ergeben sich insbesondere aus Wohnnutzungen sowie touristischen Aufenthaltsbereichen. Vorbelastungen sind im Umfeld typischerweise durch Straßenverkehr sowie durch touristisch-/freizeitbezogenen Nutzungen geprägt.

Auswirkungen

1) Bauphase: Baustellenbetrieb führt zu zeitweisen erhöhten Pegeln an Wohn- und Aufenthaltsbereichen. Relevanz besonders bei Arbeiten in den frühen Morgen-/Abendstunden. Baustellenlogistik kann zu Konflikten mit Fuß-/Radverkehr und touristischen Wegen führen. Temporäre Sperrungen können die Erholungsnutzung und das lokale Gewerbe beeinträchtigen. Bauablauf und Baustelleneinrichtungen sind hochwasserrobust zu planen, da Flächen im Donau-Überschwemmungsbereich betroffen sein können.

2) Betriebsphase: Eine Aufwertung/Neuordnung der Ufer- und Platzbereiche kann die Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit steigern. Umgekehrt können höhere Nutzungsintensitäten zu Zielkonflikten mit Ruheansprüchen führen. Bei Ufer-/Außenraum- und Gebäudekonzepten sind hochwasser- und starkregensichere Nutzungen, Rettungswege sowie ggf. Einschränkungen im Ereignisfall zu berücksichtigen.

## 2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Die Planfläche ist im Bestand überwiegend stark anthropogen geprägt. Großflächig versiegelte Verkehrs- und Stellplatzflächen mit begleitenden Gehwegen. Grünstrukturen treten kleinteilig und linienhaft auf. Pflanzbeete entlang der Wege/Verkehrsflächen mit Ziergräsern, niedrigen Sträuchern und Bodendeckern. Ein grasiger Damm-/Uferböschungsbereich mit Einzelbäumen sowie punktuellen Gehölzstrukturen. Kleinere Rasen-/Wiesenflächen im Umfeld des Bestandsgebäudes.

Insgesamt ist die Habitatqualität im Plangebiet eher gering, da große Teile versiegelt sind und die Vegetationsflächen überwiegend gestalterisch gepflegt werden. Ökologisch relevanter sind vor allem die Bäume und Böschung als Grünzug. Typisch zu erwarten sind siedlungsangepasste Vogelarten sowie Insekten.

Auswirkungen

1) Bauphase: Störungen durch Lärm, Bewegung und Beleuchtung können die Nutzung von Brut- und Ruheplätzen beeinträchtigen. Risiko direkter Beeinträchtigung besteht vor allem, wenn im Zuge der Maßnahme Bäume/Gehölze entfernt oder stark zurückgeschnitten werden.

2) Betriebsphase: Eine Intensivierung/Neuordnung der Beleuchtung entlang von Wegen/Plätzen kann Insekten beeinträchtigen, besonders wenn Licht in Richtung Böschung/Ufer abstrahlt. Durch Entsiegelung, mehr Grünanteil und strukturreicher Bepflanzung sind positive Effekte möglich.

## 2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung:

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Verkehrs- und Stellplätze sowie Bestandsgebäude überformt. Unversiegelte Anteile beschränken sich auf kleinteilige Grün- und Pflanzflächen. Die angrenzende Böschung liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Direkte Flächeninanspruchnahme erfolgt dort nicht. Indirekte Wirkungen sind jedoch möglich.

Unter den versiegelten Bereichen ist von stark verdichteten und durch Bau-/Straßenaufbauten überprägten Böden auszugehen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Kernbereich aufgrund der Versiegelung deutlich eingeschränkt. In unversiegelten Teilflächen können Bodenfunktionen lokal noch wirksam sein.

Auswirkungen

1) Bauphase: Erdarbeiten führen zu Eingriffen in Boden und Untergrund (Abtrag, Aushub, Verfüllung). Baustellenverkehr, Lagerflächen und Baumaschinen können unversiegelte Restflächen verdichten und die Bodenfunktion weiter mindern. Im stark vorbelasteten und versiegelten Bestand sind die Auswirkungen gering bis mittel einzustufen, bei größeren Erdarbeiten bzw. belastetem Material lokal erhöht möglich.

2) Betriebsphase: Je nach Versiegelungsgrad können Maßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der Teilfunktionen führen. Bei neu geplanten Grün- und Baumpflanzungen hängt die Wirkung stark von Bodenaufbau, Durchwurzelbarkeit, Verdichtungsschutz und Pflegekonzept ab. Verkehrlich geprägte Nutzungen können weiterhin zu Einträgen in Rand-/Grünflächen führen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Donau. Damit sind gewässerbezogene Belange grundsätzlich relevant. Aufgrund der Lage im Donautal ist von einer Hochwasserbetroffenheit bzw. einer hohen Sensibilität gegenüber Überflutung auszugehen. Der Bestand ist überwiegend durch Versiegelung geprägt. Die natürliche Versickerungs- und Retentionsfunktion ist dadurch deutlich reduziert. Niederschlagswasser wird überwiegend oberflächlich abgeleitet und über die bestehende Entwässerungsinfrastruktur abgeführt. Unversiegelte Anteile sind kleinräumig, haben aber eine lokale Retentions- und Verdunstungsfunktion.

Im Donautal ist typischerweise mit grundwassernahen Verhältnissen bzw. schwankenden Grundwasserständen zu rechnen.

Auswirkungen

1) Bauphase: Erdarbeiten, Baustellenverkehr und Materiallager können zu Sediment-, Staub- und Schadstoffeinträgen über Oberflächenabfluss führen. Betriebsstoffe können bei Leckagen den Boden und über Abschwemmung auch das Gewässer belasten.

2) Betriebsphase: Je nach Versiegelungsgrad kann sich der Oberflächenabfluss erhöhen und zu potenziell höheren Spitzenabflüssen führen oder durch begrünte Flächen und Retentions-/Versickerungselemente der Wasserhaushalt deutlich verbessern. Bei hochwassergefährdeter Lage ist entscheidend, dass Nutzungen/Technik rückstausicher angeordnet werden und Freiräume auch im Ereignisfall möglichst sicher funktionieren.

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung:

Durch die Versiegelung weist die Planfläche typische Merkmale eines innerstädtischen Wärme- und Strahlungsraums auf. Hohe Aufheizung im Sommer, geringe Verdunstung,

reduzierte nächtliche Abkühlung. Kleinräumige Grünanteile übernehmen lokal Kühlungs- und Verschattungsfunktionen, sind jedoch flächenmäßig begrenzt. Die Nähe zur Donau kann kleinklimatisch ausgleichend wirken.

Die Luftbelastung im Umfeld wird v. a. durch Verkehrsemissionen geprägt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen ist von einer vorbelasteten auszugehen.

Auswirkungen

1) Bauphase: Erdarbeiten, Materialumschlag und Baustellenverkehr können zu Staubemissionen und Abgasen führen.

2) Betriebsphase: Je nach Versiegelungsgrad sind negative als auch positive Auswirkungen möglich. Änderungen der Luftschadstoffsituation sind v. a. verkehrsinduziert

## 2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestandsbeschreibung:

Das Wöhrdareal liegt am Übergang zwischen Altstadt und dem Donauufer. Der Raum wird stark durch Verkehr- und Parkierungsflächen geprägt, zugleich bildet die Donau mit dem Talraum und den umgebenden Hängen einen landschaftlich wirksamen Hintergrund.

Die Gestaltqualität ist im Kernbereich eher nüchtern/funktional. Die visuelle Wirkung wird durch geparkte Fahrzeuge, Fahrbahnen und Verkehrszeichen dominiert. Gleichzeitig besteht ein hohes Potenzial durch die Uferlage und die touristische Nutzung, wodurch das Gebiet eine besondere Bedeutung für den „ersten Eindruck" und die Stadteingangssituation haben kann.

Auswirkungen

1) Bauphase: Baustelleneinrichtungen, Absperrungen, Materiallager und Baustellenverkehr verschlechtern das Ortsbild temporär. Umleitungen/Sperrungen können die Erholungsfunktion und Orientierung im Stadtraum temporär mindern.

1) Betriebsphase: Bei Fortführung einer stark verkehrsdominierten Gestaltung bleibt die Wirkung überwiegend funktional. Bei Umgestaltung mit klarer Raumordnung, hochwertiger Materialität und Freiraumgestaltung sind deutlich positive Effekte möglich. Mehr Begrünung und Freiraum kann das Ortsbild verbessern, schafft räumliche Gliederung, reduziert die Dominanz geparkter Fahrzeuge und steigert die Erholungswirkung.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet liegt im stadtnahen Donauumfeld mit hoher kulturhistorischer Prägung und touristischer Nutzung. Gemäß Bayerischem Denkmal Atlas befinden sich im Wirkungsbereich Bodendenkmäler, die im folgenden Kapitel 2.8.2 Bewertung der betroffenen Schutzgebiete, Schutzobjekte und Schutzkulissen näher beschrieben werden.

Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

## 2.8 Schutzgebiete und sonstige Schutzkulissen

### 2.8.1 Bestandsaufnahme

Nachfolgend werden die im Hinblick auf die vorliegende Planung relevanten Schutzgebiete, dargestellt:

| *Schutzgebiet/Schutzkulisse/ Schutzobjekt* | *Schutzgut* | *Betroffenheit* |
|---|---|---|
| Natura 2000 | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | potenziell betroffen |
| Naturschutzgebiete (NSG) | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | potenziell betroffen |
| Nationalparke | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | nicht betroffen |
| Biosphärenreservate | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | nicht betroffen |
| Landschaftsschutzgebiete (LSG) | Landschaft | potenziell betroffen |
| Naturparke | Landschaft | betroffen |
| Naturdenkmäler | Landschaft | nicht betroffen |
| Geschützte Landschaftsbestandteile | Landschaft | nicht betroffen |
| Gesetzlich geschützte Biotope | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | potenziell betroffen |
| Trinkwasserschutzgebiete | Wasser | nicht betroffen |
| Heilquellenschutzgebiete | Wasser | nicht betroffen |
| Festgesetzte Überschwemmungsgebiete | Wasser | nicht betroffen |
| Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete | Wasser | nicht betroffen |
| Wald mit Schutzfunktionen | Klima/Luft, Boden, Wasser | nicht betroffen |
| Baudenkmal/Ensemble | Kultur- und Sachgüter | betroffen |
| Bodendenkmal | Kultur- und Sachgüter | betroffen |
| Besonders landschafts-prägendes Element | Kultur- und Sachgüter | potenziell betroffen |

2.8.2 Bewertung der betroffenen Schutzgebiete, Schutzobjekte und Schutzkulissen

Natura 2000: (potenziell betroffen)

Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich das FFH-Gebiet „Weltenburger Enge und Hirschberg und Altmühlleiten" sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühl-, Naab-, Laber- und Donautal". Die nächstgelegenen Flächen der Natura-2000-Kulisse befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und weisen einen Abstand von etwa 200 m zum Plangebiet auf.

Eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme der Natura-2000-Gebiete wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Weder Lebensraumtypen noch Habitate innerhalb der Schutzgebiete werden überbaut, verkleinert oder anderweitig unmittelbar verändert. Das Plangebiet selbst ist bereits deutlich anthropogen überprägt und wird im Bestand überwiegend durch versiegelte Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie vorhandene Gebäude geprägt.

Aufgrund der räumlichen Trennung sind insbesondere mögliche mittelbare Wirkungen auf die Natura-2000-Gebiete zu betrachten. Grundsätzlich können hierbei bau- und betriebsbedingte Schall- und Lichtemissionen, zusätzliche Verkehrsbewegungen und menschliche Aktivitäten sowie stoffliche oder wasserwirtschaftliche Wirkungen relevant sein. Für das Plangebiet sind jedoch bereits im Bestand erhebliche verkehrliche und bauliche Vorbelastungen vorhanden. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Immissionsschutz.

Unter Berücksichtigung der Lage außerhalb der Schutzgebietsgrenzen, des Abstandes von etwa 200 m, der bestehenden starken anthropogenen Vorprägung des Wöhrdareals sowie des Fehlens einer unmittelbaren Flächeninanspruchnahme sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura-2000-Gebiete zu erwarten. Relevante funktionale Beziehungen zwischen dem Plangebiet und den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.

**Bewertung:**
Eine direkte Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete liegt nicht vor. Auch erhebliche mittelbare Beeinträchtigungen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung, der räumlichen Trennung und der Art der vorbereiteten Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Schutzkulisse wird daher hinsichtlich der vorliegenden Planung mit **keiner erheblichen Betroffenheit** bewertet.

Naturschutzgebiete (NSG): (potenziell betroffen)

Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Weltenburger Enge, Hirschberg und Altmühlleiten" (NSG-00759). Das rund 934 ha große Schutzgebiet umfasst insbesondere das Durchbruchstal der Donau zwischen Weltenburg und Kelheim, angrenzende Bereiche der südlichen Frankenalb sowie die rechtsseitigen Altmühlhänge. Zu den wesentlichen Schutzzwecken zählen unter anderem der Erhalt der charakteristischen Fluss-, Wald- und Felslebensräume, der dort vorkommenden seltenen und gefährdeten Tier-

und Pflanzenarten sowie der ökologischen Funktionsbeziehungen zwischen Donautal und Altmühljura.

Gemäß § 23 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung eines Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können. Entsprechend bestimmt auch die Schutzgebietsverordnung für das Naturschutzgebiet „Weltenburger Enge, Hirschberg und Altmühlleiten“, dass derartige Beeinträchtigungen zu vermeiden sind.

Aufgrund der Lage außerhalb der Schutzgebietsgrenzen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten. Im Hinblick auf mögliche mittelbare Wirkungen sind insbesondere zusätzliche Schall- und Lichtimmissionen, verkehrsbedingte Störungen, eine erhöhte menschliche Aktivität sowie mögliche wasserwirtschaftliche Wirkungen zu berücksichtigen. Diese Wirkungen treten jedoch von einem bereits stark baulich und verkehrlich vorbelasteten innerstädtischen Standort aus auf.

Nach Art und Umfang der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen sind keine Wirkungen erkennbar, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung von Bestandteilen des Naturschutzgebietes führen könnten. Auch eine nachhaltige Störung der maßgeblichen Schutzgegenstände ist aufgrund der räumlichen Trennung, der bestehenden anthropogenen Vorbelastung des Wöhrdareals und des Fehlens direkter funktionaler Eingriffe nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

**Bewertung:**
Eine unmittelbare Betroffenheit des Naturschutzgebietes „Weltenburger Enge, Hirschberg und Altmühlleiten“ liegt nicht vor. Erhebliche bzw. nachhaltige mittelbare Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten. Das Naturschutzgebiet wird daher hinsichtlich der vorliegenden Planung mit **keiner erheblichen Betroffenheit** bewertet.

Landschaftsschutzgebiet: (potenziell betroffen)

Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal" (LSG-00565.01). Die innerhalb des Naturparks festgesetzte Schutzzone besitzt den Status eines Landschaftsschutzgebietes. Schutzzweck ist insbesondere die Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des ökologischen Wirkungsgefüges der Tallandschaften sowie die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften mit ihrem jeweils typischen Erscheinungsbild. Darüber hinaus sollen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verhindert und ökologisch wertvolle Lebensräume gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach der zugrunde gelegten Schutzgebietskulisse selbst nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme oder Veränderung von Flächen innerhalb der Schutzzone wird durch die Planung somit nicht vorbereitet.

Die Schutzgebietsverordnung untersagt innerhalb der Schutzzone insbesondere Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen und geeignet sind, unter anderem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Die dort geregelten Verbote und Erlaubnisvorbehalte beziehen sich auf Handlungen innerhalb der Schutzzone. Eine unmittelbare Berührung dieser Schutzbestimmungen durch die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegene Baufläche ist daher nicht gegeben.

**Bewertung:**
Eine unmittelbare Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes „Schutzzone im Naturpark Altmühltal" liegt nicht vor. Als mittelbarer Wirkpfad ist insbesondere die visuelle Wirkung der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits stark anthropogen geprägten innerstädtischen Bereiches, der fehlenden Flächeninanspruchnahme des Schutzgebietes und der städtebaulichen Einbindung der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand **keine erhebliche Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes** zu erwarten.

Naturparke: (betroffen)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Naturparks „Altmühltal" (NP-00016). Der Naturpark umfasst nach der aktuellen Schutzgebietsliste des Bayerischen Landesamt für Umwelt eine Fläche von rund 296.548 ha und erstreckt sich unter anderem über Teile des Landkreises Kelheim.

Naturparke sind großräumige Gebiete, die aufgrund ihrer landschaftlichen Voraussetzungen insbesondere der Erhaltung und Entwicklung einer vielfältig genutzten Kulturlandschaft, der Sicherung der Arten- und Biotopvielfalt, umweltverträglichen Formen der Erholung sowie einer nachhaltigen Regionalentwicklung dienen. Für Bayern werden diese Zielsetzungen in Art. 15 BayNatSchG konkretisiert.

Für den Naturpark Altmühltal nennt die Naturparkverordnung als wesentliche Ziele insbesondere die Sicherung, Pflege und Entwicklung des Gebietes, die Erhaltung und Verbesserung seiner Erholungseignung auf Grundlage eines ausgewogenen Naturhaushaltes und der landschaftlichen Vielfalt, die Zugänglichmachung geeigneter Landschaftsteile für Erholung und Naturgenuss sowie die Ordnung und Lenkung des Erholungsverkehrs.

Die Erholungsfunktion des Naturparks wird durch die Planung nicht grundsätzlich eingeschränkt. Bestehende großräumige Erholungsräume des Donau- und Altmühltals werden nicht in Anspruch genommen. Auch eine Zerschneidung oder Unterbrechung landschaftlicher Erholungsräume wird durch die innerstädtische Entwicklung nicht vorbereitet. Vielmehr besteht grundsätzlich die Möglichkeit, im Zuge der Neuordnung des derzeit stark durch Verkehr und Parkierung geprägten Wöhrdareals die Freiraum- und Aufenthaltsqualität im Übergang zwischen Altstadt und Donau aufzuwerten.

**Bewertung:**
Aufgrund der Lage im Naturpark besteht eine räumliche Betroffenheit der Naturparkkulisse. Eine erhebliche Beeinträchtigung der übergeordneten Schutz-, Entwicklungs- und Erholungsziele des Naturparks ist durch die geplante innerstädtische Neuordnung jedoch nicht zu erwarten. Es werden keine bislang landschaftlichen oder naturnah geprägten Flächen des Naturparks neu in Anspruch genommen und keine wesentlichen Erholungs- oder Freiraumfunktionen unterbrochen. Unter Berücksichtigung der gesondert zu bewertenden Auswirkungen auf Landschaftsbild und Landschaftsschutzgebiet wird die Betroffenheit des Naturparks insgesamt als **gering bzw. nicht erheblich** eingestuft.

<u>Gesetzlich geschützte Biotope: (potenziell betroffen)</u>

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfasste Biotopflächen. Zu berücksichtigen sind insbesondere das Biotop 7037-0159 „Verlandungsvegetation am alten Kanalhafen in Kelheim" sowie die Biotopteilflächen der „Ufergehölze an der Donau in Kelheim" 7037-1001-001, 7037-1001-005 und 7037-1001-007 im Bereich der Donau.

Für das Biotop 7037-0159 werden in den vorbereitenden Untersuchungen zum Wöhrdplatz-Areal unter anderem Unterwasser- und Schwimmblattvegetation sowie Großröhrichte beschrieben. Die Teilfläche 7037-0159-002 weist demnach einen Anteil von 80 % Unterwasser- und Schwimmblattvegetation auf; für die Teilfläche 7037-0159-001 werden neben Unterwasser- und Schwimmblattvegetation unter anderem Großröhrichte und feuchte Hochstaudenfluren angegeben. Für die Biotopteilfläche 7037-1001-007 werden Ufergehölze an der Donau in Kelheim mit dem Hauptbiotoptyp Auwald bzw. dem FFH-Lebensraumtyp 91E0 beschrieben.

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind unter anderem natürliche oder naturnahe Bereiche von Gewässern einschließlich ihrer Ufer- und Verlandungsbereiche, Röhrichte sowie Auwälder gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind grundsätzlich verboten.

Die genannten Biotopflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme, Überbauung oder Beseitigung kartierter Biotopstrukturen wird durch die Planung daher nicht vorbereitet.

**Bewertung:**

Eine unmittelbare Betroffenheit der Biotope durch Flächenverlust oder Überbauung liegt nicht vor. Aufgrund ihrer gewässernahen Lage sind insbesondere mögliche hydrogologische und stoffliche Wirkpfade zu berücksichtigen. Unter Voraussetzung einer schadlosen Niederschlagswasserbewirtschaftung und der vollständigen Erhaltung der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Biotopflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope zu erwarten.

Baudenkmal/Ensemble:

Das Plangebiet befindet sich in einem kulturhistorisch und denkmalpflegerisch besonders sensiblen Bereich der Stadt Kelheim. Es liegt zwischen der Donau und dem denkmalgeschützten Ensemble Altstadt Kelheim und befindet sich im unmittelbaren Umfeld einer Vielzahl von Baudenkmälern. Von besonderer Bedeutung ist die auf dem Michelsberg gelegene Befreiungshalle Kelheim (D-2-73-137-162), die aufgrund ihrer exponierten Lage und monumentalen Bauform eine das Stadt- und Landschaftsbild prägende Fernwirkung besitzt.

Neben der Befreiungshalle sind insbesondere das Ensemble Altstadt Kelheim sowie weitere Baudenkmäler im unmittelbaren Umfeld des Wöhrdareals zu berücksichtigen. Hierzu zählen unter anderem das ehemalige Herzogsschloss, das Donautor, Teile der historischen Stadtbefestigung, das Wörthdenkmal sowie die Schleuse 1 des Ludwig-Donau-Main-Kanals.

Eine unmittelbare Veränderung oder Beseitigung der genannten Baudenkmäler wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung können jedoch mittelbare Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und den denkmalpflegerischen Wirkungsraum nicht ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung des denkmalpflegerischen Konfliktpotenzials wurde eine Untersuchung aller relevanten Sichtachsen erstellt. Dabei wurde insbesondere das Maß hinsichtlich Höhe, Dimension und Art der Bebauung im Wirkungsraum untersucht und bewertet.

**Bewertung:**

Aufgrund der hohen Denkmaldichte sowie der Lage am Rand des Ensembles Altstadt Kelheim weist der Standort eine hohe denkmalpflegerische Empfindlichkeit auf. Eine unmittelbare Inanspruchnahme der Baudenkmäler erfolgt nicht. Erhebliche mittelbare Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes und der denkmalpflegerisch bedeutsamen Sichtbeziehungen können auf Grundlage der Sichtachsenanalyse als **mittlere Betroffenheit** eingestuft werden.

Bodendenkmal:

Das Plangebiet liegt in einem archäologisch sensiblen Bereich der Stadt Kelheim. Innerhalb des Planungsgebietes liegen mehrere bekannte Bodendenkmäler. Hierzu zählen insbesondere die Siedlung der späten Laténezeit sowie untertägig mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt von Kelheim (D-2-7037-0188), untertägige Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Kelheim (D-2-7037-0193) sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Kelheimer Stadtteils Oberkelheim und der ehemaligen Aumühle (D-2-7037-0195).

Archäologische Siedlungsareale können eine größere Ausdehnung besitzen als nach derzeitigen Quellenbestand bekannt ist. Daher ist auch in angrenzenden, bislang nicht als Bodendenkmal kartierten Bereichen grundsätzlich mit einer Fortsetzung archäologischer Befunde zu rechnen. Von besonderer Bedeutung ist die untertägig erhaltenen Reste der abgegangenen Wöhrdkirche „Zum heiligen Blut". In diesen Bereichen wird auf Bodeneingriffe verzichtet.

Soweit Bodeneingriffe im Geltungsbereich im Zuge von Abbruch-, Gründungs-, Leitungs-, Erschließungs- oder sonstigen Baumaßnahmen unvermeidbar sind, können archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Das BLfD empfiehlt ausdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz möglichst zu vermeiden. Ist dies nach Abwägung aller Belange nicht möglich, können vor Durchführung der Baumaßnahmen wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation der betroffenen Befunde erforderlich werden. Umfang und Durchführung sind im jeweiligen denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

Damit besteht im Unterschied zu den zuvor betrachteten außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Schutzkulissen bei den Bodendenkmälern eine unmittelbare räumliche Betroffenheit. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich Bodeneingriffe möglich, die archäologische Befunde berühren können. Das Konfliktpotenzial ist insbesondere dort hoch, wo bislang ungestörte Bodenbereiche betroffen sind. Im Bereich der bekannten Reste der Wöhrdkirche wird dieses Konfliktpotenzial durch den vorgesehenen Verzicht auf zusätzliche Bodeneingriffe wesentlich reduziert.

**Bewertung:**

Aufgrund des Vorhandenseins mehrerer Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches sowie des möglichen Auftretens bislang unbekannter archäologischer Befunde wird die **Empfindlichkeit gegenüber Bodeneingriffen als hoch** bewertet. Eine unmittelbare Betroffenheit bodendenkmalpflegerischer Belange liegt vor. Durch den vorgesehenen Erhalt der untertägigen Reste der Wöhrdkirche in BF3, die Beschränkung von Bodeneingriffen auf das erforderliche Mindestmaß sowie die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis und gegebenenfalls vorgeschaltete archäologische Untersuchungen können erhebliche Verluste archäologischer Substanz soweit möglich vermieden beziehungsweise fachgerecht bewältigt werden.

Besonders landschaftsprägendes Element:

Als besonders landschafts- und stadtbildprägendes Element ist im Umfeld des Plangebietes insbesondere die Befreiungshalle auf dem Michelsberg zu berücksichtigen. Aufgrund ihrer exponierten Lage oberhalb der Stadt Kelheim, ihrer monumentalen Bauform und ihrer weitreichenden Sichtbarkeit stellt sie eine markante Landmarke im Stadt- und Landschaftsraum dar.

Aufgrund der exponierten Lage der Befreiungshalle und der vorgesehenen Höhenentwicklung wurde im Rahmen des Planungsverfahrens die mögliche Veränderung der bestehenden Sichtbeziehungen näher untersucht. Die zwischenzeitlich durchgeführte Sichtbeziehungsanalyse zeigt, dass eine Sichtbeziehung von der Befreiungshalle zum Geltungsbereich insbesondere während der Sommermonate aufgrund der starken Belaubung des vorhandenen Gehölzbestandes nur sehr eingeschränkt vorhanden ist. Eine dominante Wahrnehmung der geplanten Bebauung aus Richtung der Befreiungshalle ist während dieser Zeit daher nicht zu erwarten.

Zwar bleibt die Befreiungshalle aufgrund ihrer exponierten Lage und ihrer besonderen Bedeutung als Landmarke grundsätzlich empfindlich gegenüber Veränderungen ihres visuellen Wirkungsraumes. Die tatsächliche Wahrnehmbarkeit des Geltungsbereiches wird jedoch zumindest während der Vegetationsperiode durch den vorhandenen Gehölzbestand erheblich reduziert. Darüber hinaus erfolgt die geplante Bebauung innerhalb eines bereits deutlich anthropogen und baulich geprägten innerstädtischen Bereiches. Es wird somit kein bislang unbebauter oder landschaftlich offener Raum neu in Anspruch genommen.

**Bewertung:**

Die Befreiungshalle weist aufgrund ihrer exponierten Lage und ihrer besonderen Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ihres visuellen Wirkungsraumes auf. Eine unmittelbare Betroffenheit des landschaftsprägenden Elementes besteht nicht. Die durchgeführte Sichtbeziehungsanalyse zeigt zudem, dass die Sichtbeziehung von der Befreiungshalle zum Geltungsbereich während der Sommermonate aufgrund der starken Belaubung des vorhandenen Gehölzbestandes nur sehr eingeschränkt ausgeprägt ist. Die visuelle Wahrnehmbarkeit der geplanten Bebauung wird dadurch wesentlich reduziert. Unter Berücksichtigung der bestehenden innerstädtischen Vorprägung des Wöhrdareals sowie der eingeschränkten Sichtbeziehungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der landschaftsprägenden Wirkung der Befreiungshalle zu erwarten.

## 2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Plangebiet bestehen insbesondere Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasser und Klima. Die bereits hohe Versiegelung schränkt die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ein und begünstigt gleichzeitig die sommerliche Aufheizung befestigter Flächen. Aufgrund der Nähe zur Donau und möglicher grundwassernaher Verhältnisse steht die künftige Niederschlagswasserbewirtschaftung zudem in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Grund- und Oberflächenwasserhaushalt.

Zwischen Vegetation, biologischer Vielfalt, Klima und Landschaftsbild bestehen ebenfalls direkte Wechselwirkungen. Gehölz- und Grünstrukturen bieten Lebensraum, erhöhen die Verdunstungsleistung, tragen durch Beschattung zur Minderung der Aufheizung bei und gliedern zugleich den stark versiegelten Stadtraum. Die vorhandenen Gehölzbestände besitzen darüber hinaus eine Bedeutung für Sichtbeziehungen, da sie insbesondere während der Vegetationsperiode eine visuelle Abschirmung zwischen dem Wöhrdareal und der Befreiungshalle bewirken.

Die geplante bauliche Entwicklung wirkt zudem gleichzeitig auf Mensch, Ortsbild und kulturelles Erbe. Gebäudehöhe, Kubatur und Gestaltung verändern die Wahrnehmung des Wöhrdareals im Übergang zwischen Altstadt und Donauraum und können zugleich Sichtbeziehungen zu den umliegenden Baudenkmälern beeinflussen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hebt hierbei insbesondere den empfindlichen Wirkungsraum der Befreiungshalle hervor.

Eine weitere konkrete Wechselwirkung besteht zwischen Boden und kulturellem Erbe. Erdarbeiten und Gründungsmaßnahmen verändern nicht nur die natürlichen Bodenfunktionen, sondern können zugleich archäologische Befunde beeinträchtigen. Dies ist insbesondere im Bereich der untertägig erhaltenen Reste der ehemaligen Wöhrdkirche „Zum heiligen Blut" von Bedeutung.

## 2.10 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (anderweitige Planungsmöglichkeit)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung und städtebauliche Struktur des Wöhrdareals zunächst weitgehend fortbestehen. Das Areal ist gegenwärtig vor allem durch großflächige Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie die Gebäude von Post und Telekom geprägt und weist insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad sowie nur untergeordnete Grünstrukturen auf.

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes würden die Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Neuordnung und die Entwicklung eines zentral gelegenen Dienstleistungs- und Verwaltungsstandortes nicht geschaffen. Der konkrete Investitionsimpuls mit der geplanten Bündelung von Verwaltungsfunktionen, der Schaffung von rund 80 Arbeitsplätzen sowie einem öffentlich nutzbaren Veranstaltungssaal könnte am Standort nicht in der vorgesehenen Form umgesetzt werden.

Gleichzeitig bliebe eine innerstädtisch gut erschlossene und bereits stark anthropogen vorgeprägte Fläche weiterhin überwiegend durch Parkierungs- und Bestandsnutzungen bestimmt. Das vorhandene Potenzial zur städtebaulichen Aufwertung des Übergangsbereiches zwischen Altstadt und Donaulände würde damit nicht genutzt. Die derzeit geringe Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie die Dominanz befestigter Flächen und des ruhenden Verkehrs würden fortbestehen.

Aus Umweltsicht würde die Nichtdurchführung zwar zusätzliche baubedingte Eingriffe und Veränderungen zunächst vermeiden, zugleich jedoch den bestehenden hohen Versiegelungsgrad und die geringe ökologische und gestalterische Qualität des Areals konservieren. Darüber hinaus könnte der bestehende Bedarf an Verwaltungs- und Dienstleistungsflächen gegebenenfalls an anderer Stelle gedeckt werden, wodurch eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang weniger vorbelasteter Flächen nicht ausgeschlossen werden kann. Die mit der Planung verfolgte Wiedernutzung einer bereits intensiv genutzten innerstädtischen Fläche würde in diesem Fall nicht zum Tragen kommen.

## 3. Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung wird das bislang überwiegend durch Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie Bestandsgebäude geprägte Wöhrdareal städtebaulich neu geordnet und als Kerngebiet entwickelt. Die wesentliche bauliche Entwicklung konzentriert sich auf das Teilgebiet MK2, in dem eine hohe bauliche Ausnutzung mit bis zu vier Vollgeschossen und Wandhöhen von bis zu 17,00 m ermöglicht wird. Das Teilgebiet MK1 ist demgegenüber durch eine reduzierte bauliche Entwicklung gekennzeichnet.

Während der Bauphase sind insbesondere temporäre Auswirkungen durch Abbruch- und Erdarbeiten, Baustellenverkehr, Lärm, Staub und Erschütterungen zu erwarten. Aufgrund der bekannten Bodendenkmäler besteht bei Bodeneingriffen zudem ein erhöhtes Konfliktpotenzial mit archäologischen Befunden. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Wöhrdkirche „Zum heiligen Blut" sind bislang ungestörte Bereiche vor zusätzlichen Bodeneingriffen zu schützen.

Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich Veränderungen vor allem hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes, des Verkehrs- und Immissionsgeschehens, der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie der kleinklimatischen Verhältnisse. Aufgrund der bereits bestehenden starken Versiegelung wird jedoch überwiegend eine bereits erheblich anthropogen vorgeprägte innerstädtische Fläche in Anspruch genommen.

# 4. Eingriffsregelung

Im Kapitel „Eingriffsregelung" werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sowie der infolge der Planung verbleibende Ausgleichsbedarf dargestellt. Darüber hinaus wir erläutert, in welcher Form unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden sollen und wie die naturschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

## 4.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die zum Erhalt bestimmten Bestandsbäume werden dauerhaft gesichert. Verbleibende Freiflächen sollen begrünt und bei Neupflanzung standortgerechte sowie klimaangepasste Gehölze verwendet werden.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf Boden und Wasser sind Bodeneingriffe und Versiegelungen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Altlastensituation sowie eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachungen erfolgen unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben. Aufgrund der vorhandenen Bodendenkmäler sind Bodeneingriffe möglichst zu minimieren. Im Bereich der ehemaligen Wöhrdkirche werden zusätzliche Bodeneingriffe ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

## 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Dabei werden durch die Planung ausgelöste Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegenübergestellt. Maßgeblich sind insbesondere die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen, die zulässige Versiegelung sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Arten und Lebensräume sowie das Landschaftsbild.

Für die Bewertung werden der Ausgangszustand des Plangebietes, die Bedeutung der betroffenen Flächen für Natur und Landschaft sowie die Intensität der geplanten Nutzung herangezogen. Soweit Beeinträchtigungen trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben, sind diese durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die konkrete Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs erfolgt nachfolgend anhand der maßgeblichen Bewertungsgrundlagen des Leitfadens.

Bilanzierung:

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Der Eingriff wird hierzu anhand des Ausgangszustandes der betroffenen Flächen sowie der durch die Planung zu erwartenden Eingriffsschwere bewertet. Die Einstufung des Ausgangszustandes erfolgt auf Grundlage der Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Den jeweiligen Flächen werden entsprechende Wertpunkte (WP) zugeordnet, die anschließend zur rechnerischen Ermittlung des Ausgleichsbedarfes herangezogen werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt den Ausgangszustand, der aktuellen Planfläche laut Biotopwertliste dar.

| **Ausgangszustand** | **Biotop- /Nutzungstypen** | **Wertpunkt Ausgangszustand** | **Beeinträchtigungs- faktor** | **Eingriff in m²** | **Kompensations- bedarf in Wertpunkten** | **Maßnahme** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| V51 | Grünfläche und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen) | 3 | 0 | 973 | 0WP | Erhalt gemäß Festsetzungen. |
| O22 | Natursteinmauer | 9 | 0 | 85 | 0WP | Erhalt gemäß Festsetzungen. |
| X4 | Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete | 0 | 1 | 2145 | 0WP | Baufläche gemäß Festsetzungen. |
| V11 | Verkehrsflächen des Straßenverkehrs | 0 | 1 | 8089 | 0WP | Baufläche gemäß Festsetzungen. |
| B313 **Nr. 1** **Nr. 2** **Nr. 3** **Nr. 4** | Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung | 12 | 0 | 630 | 0WP | Erhalt gemäß Festsetzungen. |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| B312 **Nr. 5** | Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung | 9 | 1 | 28 | 252WP | Verlust des Einzelbaumes infolge der ermöglichten baulichen Nutzung. |
| B312 **Nr. 6** | Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung | 9 | 1 | 23 | 207WP | Verlust des Einzelbaumes infolge der ermöglichten baulichen Nutzung. |
| B312 **Nr. 7** | Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung | 9 | 1 | 29 | 261WP | Verlust des Einzelbaumes infolge der ermöglichten baulichen Nutzung. |
| | **Gesamt:** | **ca.11.292m²** | | | | **ca.720WP** |

*Abbildung 1:Flächenbewertung, Bestandsplan (2026_08)*

Auf Grundlage der durchgeführten Bilanzierung ergibt sich für die durch die Planung verursachten Eingriffe ein Ausgleichsbedarf von insgesamt rund 720 Wertpunkten. Dieser Ausgleichsbedarf resultiert im Wesentlichen aus der möglichen Inanspruchnahme der im Baufenster 2 stehenden Bäume Nr. 5, Nr. 6 und Nr.7, die bei einer Neugestaltung gerodet werden können.

Die Flächen V51 werden im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt bzw. bleiben aufgrund des Geltungsbereiches des Denkmals der ehemaligen Wördkirche „Zum heiligen Blut" als Grünfläche erhalten.

Auf den restlichen Flächen im Geltungsbereich (V11 und X4) sind bereits voll versiegelt. Da weder eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme noch eine weitergehende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erfolgt, entsteht dort kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

### 4.3 Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vollständig über das Ökokonto der Stadt Kelheim ausgeglichen. Die erforderlichen Wertpunkte werden dem Bebauungsplan Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" aus dem verfügbaren Ökokontoguthaben zugeordnet.

## 5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Stadt Kelheim überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben können.

Die Überwachung umfasst insbesondere den dauerhaften Erhalt der festgesetzten Grünflächen und Bestandsbäume sowie die ordnungsgemäße Zuordnung des erforderlichen Kompensationsbedarfs über das Ökokonto der Stadt Kelheim. Darüber hinaus werden umweltrelevante Erkenntnisse aus nachfolgenden Genehmigungs- und Fachverfahren, insbesondere zu Altlasten, Artenschutz, Bodendenkmälern und Niederschlagswasser, berücksichtigt.

Ergeben sich Hinweise auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen, sind erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung zu veranlassen.

## 6. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" soll eine rund 11.292 m² große, bereits überwiegend baulich und verkehrlich geprägte innerstädtische Fläche neu geordnet und als Kerngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet ist im Bestand insbesondere durch Gebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie kleinflächige Grün- und Gehölzstrukturen geprägt.

Aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung sind die natürlichen Boden-, Wasser- und Klimafunktionen bereits deutlich eingeschränkt. Die Planung nimmt überwiegend bereits stark anthropogen überprägte Flächen in Anspruch. Bestehende öffentliche Grünflächen sowie besonders erhaltenswerte Bestandsbäume werden dauerhaft gesichert. Verbleibende

Freiflächen sollen begrünt und bei Neupflanzungen standortgerechte und klimaangepasste Gehölze verwendet werden.

Für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergeben sich Beeinträchtigungen insbesondere durch die mögliche Beseitigung einzelner Bäume. Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachungen sind daher unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben durchzuführen. Erhebliche Beeinträchtigungen der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope sind nicht zu erwarten.

Besondere Bedeutung kommt den Belangen des Denkmalschutzes zu. Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Bau- und Bodendenkmäler. Insbesondere im Bereich der untertägig erhaltenen Reste der ehemaligen Wöhrdkirche „Zum heiligen Blut" werden zusätzliche Bodeneingriffe vermieden. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die denkmalpflegerisch bedeutsamen Sichtbeziehungen wurden im Rahmen einer Sichtbeziehungsanalyse betrachtet.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf von rund 720 Wertpunkten, der im Wesentlichen aus der möglichen Beseitigung von drei Einzelbäumen mittlerer Ausprägung resultiert. Der erforderliche Ausgleich wird vollständig über das Ökokonto der Stadt Kelheim erbracht.

## 7. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils geltenden Fassung.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils geltenden Fassung.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der jeweils geltenden Fassung.
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) einschließlich Biotopwertliste.
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.*
- Regionaler Planungsverband Regensburg: Regionalplan Region Regensburg (11), aktuelle Fassung.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAltlas Bayern, Biotopkartierung sowie Schutzgebiets- und Hochwasserinformationen.
- Bayerische Vermessungsverwaltung: BayernAtlas, Kartengrundlagen und Luftbilder.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas sowie Denkmalliste.
- Stadt Kelheim: Flächennutzungsplan sowie Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 133 „MK-Wöhrdareal".
- EDER INGENIEURE: Bestandskartierung sowie Sichtachsen- und Stadtbilduntersuchung zum MK-Wöhrdareal", 2026.

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5 | Tel.: 0941 850 829 30
93047 Regensburg | info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan

# Nr. 133 „MK-Wöhrdareal“

Stadt Kelheim

## Teil F

## Sichtachsenanalyse

Entwurf i. d. Fassung vom 14.09.2026

**Planverfasser:**
Regensburg, den _____

**Auftraggeber:**
Kelheim, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsbergerstraße 5
93047 Regensburg

Dennis Diermeier, 1. Bürgermeister
Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

# Teil F

Sichtachsenanalyse

## Inhalt

**1. Anlass und Ziel** ..... 3

1.1 Gegenstand der Planung ..... 3

1.2 Ziel und Untersuchungsumfang ..... 3

**2. Planungsgrundlagen** ..... 3

2.1 Städtebaulicher Bestand ..... 3

2.2 Lage des Neubaus ..... 3

2.3 Gebäudehöhen ..... 3

2.4 Relevante Denkmäler und Stadtbildbezüge ..... 4

**3. Methodik** ..... 4

3.1 Auswahl der Sichtpunkte ..... 4

3.2 Aufnahme- und Darstellungsgrundlagen ..... 5

3.3 Annahmen und Grenzen der Fotomontagen ..... 5

**4. Sichtachsenanalyse** ..... 6

4.1 Übersichtskarte der Standorte ..... 6

4.2 Fotomontagen ..... 6

**5. Gesamtbewertung** ..... 11

Quellenverzeichnis ..... 11

# 1. Anlass und Ziel

## 1.1 Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wöhrdareal in Kelheim. Der Bebauungsplan definiert den bauplanungsrechtlichen Rahmen, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Gebäudehöhen und der grünordnerischen Anforderungen.

Die dargestellten Gebäude, ein möglicher Erhalt von Bestandsteilen sowie ein mögliches Parkdeck zeigen lediglich denkbare Umsetzungsvarianten. Sie stellen keine verbindliche Objektplanung dar. Die konkrete bauliche Ausgestaltung obliegt dem späteren Bauherrn.

## 1.2 Ziel und Untersuchungsumfang

Die Sichtachsenanalyse untersucht, welche Auswirkungen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Gebäudehöhen und Baumassen auf das Stadt- und Landschaftsbild haben können.

Anhand ausgewählter Nah- und Fernblicke werden insbesondere die Wahrnehmbarkeit, Maßstäblichkeit und mögliche Fernwirkung der zulässigen Bebauung bewertet. Die Visualisierungen dienen der Veranschaulichung einer möglichen Ausnutzung des planungsrechtlichen Rahmens und nehmen die spätere Architektur nicht vorweg.

# 2. Planungsgrundlagen

## 2.1 Städtebaulicher Bestand

Das Wöhrdareal liegt im Übergangsbereich zwischen Altstadt, Donau und den angrenzenden Grünräumen. Das Gebiet ist durch eine heterogene Bestandbebauung, großflächige Stellplätze, Erschließungsflächen sowie vorhandene Baum- und Grünstrukturen geprägt. Der bestehende Gebäudekomplex erreicht eine Höhe von etwa 13,5 m.

## 2.2 Lage des Neubaus

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Neubebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Darstellungen der Sichtachsen zeigen eine beispielhafte Ausnutzung der Baufenster. Die endgültige Lage und Grundfläche des Gebäudes werden erst im Rahmen der späteren Objektplanung festgelegt.

## 2.3 Gebäudehöhen

Nach dem derzeitigen Planungsstand soll innerhalb des maßgeblichen Baufensters eine Gebäudehöhe von bis zu etwa 17 m zugelassen werden. Damit kann die künftige Bebauung den Bestand um rund 3,5 m überragen.

Dür die Sichtachsenanalyse wird eine weitgehende Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen angenommen. Dadurch können die maximal möglichen Auswirkungen auf das Stadtbild beurteilt werden.

### 2.4 Relevante Denkmäler und Stadtbildbezüge

Für die Beurteilung der Planung sind insbesondere folgende Blick- und Raumbezüge relevant:

- Historische Altstadt
- Donau und Donaudamm
- Befreiungshalle,
- Schlossumfeld,
- Stadtgraben und historische Stadtkante,
- Westliche und östliche Annäherung an das Wöhrdareal.

Untersucht wird, ob die zulässige Bebauung bestehende Sichtbeziehungen beeinträchtigt, stadtbildprägende Bauwerke überlagert oder als neuer dominanter Baukörper in Erscheinung tritt.

## 3. Methodik

Im Kapitel „Erläuterung der textlichen Festsetzungen" werden die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen inhaltlich näher erläutert und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang dargestellt. Dabei wird aufgezeigt, welche Regelungsziele mit den einzelnen Festsetzungen verfolgt werden und aus welchen Gründen diese für die geordnete Entwicklung des Plangebiets erforderlich sind. Die Ausführungen dienen dem besseren Verständnis der Festsetzungen und ihrer Anwendung im Zusammenspiel mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

### 3.1 Auswahl der Sichtpunkte

Die Sichtpunkte wurden so gewählt, dass sowohl die Nahwirkung als auch die Fernwirkung der zulässigen Bebauung beurteilt werden kann. Berücksichtigt werden wichtige Annährungsrichtungen sowie Blickbeziehungen zu stadtbildprägenden Bereichen:

- 1. Annährung Westen,
- 2. Altstadt-Donau,
- 3. Stadtgraben,
- 4. Annährung Osten,
- 5. Schlossumfeld,
- 6. Südansicht,

- 7. Donau-Altstadt
- 8. Damm westlich,
- 9. Befreiungshalle.

Die Auswahl deckt damit unterschiedliche Entfernungen, Blickrichtungen und städtebauliche Situationen ab.

### 3.2 Aufnahme- und Darstellungsgrundlagen

Grundlage sind aktuelle Fotografien aus eine Vor-Ort-Behehung. In diese Aufnahmen wurde eine beispielhafte Bebauung innerhalb des vorgesehenen Baufensters eingefügt.

Die Darstellung orientiert sich an der geplanten maximalen Gebäudehöhe von etwa 17 m, den bestehenden Geländeverhältnissen sowie den erkennbaren Flucht- und Perspektivlinien. Bestand und Planung werden für jeden Sichtpunkt gegenübergestellt.

### 3.3 Annahmen und Grenzen der Fotomontagen

Die Fotomontagen veranschaulichen eine mögliche Ausnutzung des Bebauungsplans. Gebäudeform, Fassadengestaltung und der Umgang mit vorhandenen Gebäudeteilen stellen keine verbindliche Objektplanung dar.

Die Darstellungen ermöglichen eine qualitative Einschätzung der Sichtbarkeit und Größenwirkung. Sie sind jedoch nicht vermessungstechnisch oder durch ein georeferenziertes 3D-Modell kalibriert. Geringfügige Abweichungen bei Lage, Höhe, Perspektive und Verdeckung sind daher möglich. Auch jahreszeitliche Veränderungen der Vegetation können die tatsächliche Sichtbarkeit beeinflussen.

# 4. Sichtachsenanalyse

## 4.1 Übersichtskarte der Standorte

Die untersuchten Sichtpunkte sind in der folgenden Übersichtskarte dargestellt. Standort, Nummerierung ermöglichen die eindeutige Zuordnung zu den nachfolgenden Fotomontagen.

*Abbildung 1: Standorte der Sichtachsenanalyse (Plangrundlage, Bayernatlas 2026)*

## 4.2 Fotomontagen

1. <u>Annäherung Westen:</u>

2. Altstadt – Donau:

3. Stadtgraben:

4. Annäherung Osten:

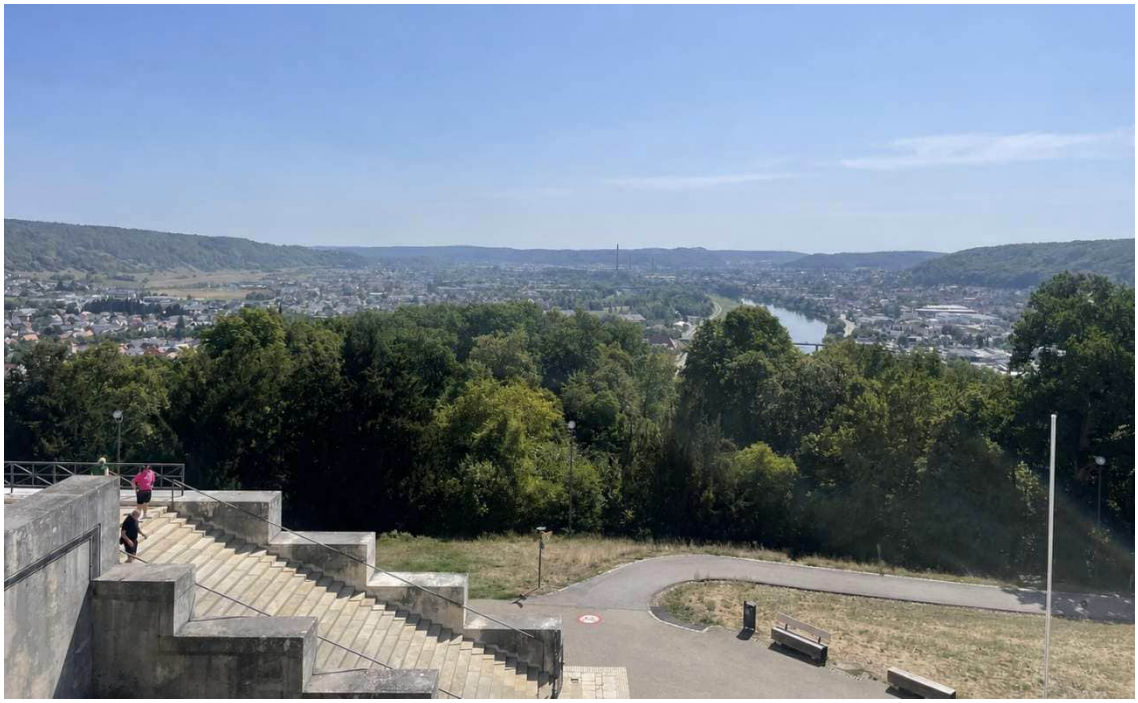
5. Schlossumfeld:

6. Südansicht:

7. Donau-Altstadt:

8. Damm-Westlich:

9. Befreiungshalle:



## 5. Gesamtbewertung

Die untersuchten Sichtachsen zeigen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung das Erscheinungsbild des Wöhrdareals insbesondere im Nah- und Mittelbereich erkennbar verändern wird. Aus westlicher Richtung sowie aus dem Bereich der Altstadt bildet sie eine klarere städtebauliche Raumkante und kann zur Aufwertung und besseren Orientierung im bisher heterogen geprägten Umfeld beitragen.

Vom Stadtgraben, vom Donaudamm und aus südlicher Richtung ist der Baukörper deutlich wahrnehmbar. Durch eine gegliederte und gestaffelte Bauweise sowie die Einbindung in vorhandene und ergänzende Grünstrukturen kann seine Höhen- und Massenwirkung jedoch angemessen reduziert werden. Bei der Annäherung aus Osten und aus dem Schlossumfeld tritt die Bebauung aufgrund der Entfernung, des Gebäudebestands und der vorhandenen Vegetation deutlich zurück.

Die bewaldeten Höhenzüge und die westlichen stadtbildprägenden Bezugspunkte bleiben weiterhin erkennbar. Insbesondere aus Richtung der Befreiungshalle ergeben sich keine erheblichen Veränderungen des großräumigen Stadt- und Landschaftsbildes. Bedeutende Sichtbeziehungen werden durch die untersuchte Höhenentwicklung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt ist der durch den Bebauungsplan eröffnete bauliche Rahmen mit dem Stadt- und Landschaftsbild vereinbar. Voraussetzung hierfür sind die Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhen, eine gegliederte Baukörpergestaltung sowie die Sicherung und Ergänzung der Grünstrukturen. Die konkrete architektonische Ausgestaltung bleibt der späteren Objektplanung vorbehalten.

## Quellenverzeichnis

- Stadt Kelheim / EDER INGENIEURE (2026): Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 133 „MK-Wöhrdareal“, Planzeichnung und Festsetzungen, Entwurf i.d. Fassung vom 14.09.2026.
- EDER INGENIEURE (2026): Ortsbegehung und fotografische Dokumentation der untersuchten Sichtpunkte
- EDER INGENIEURE (2026): Fotomontagen zur beispielhaften Ausnutzung des planungsrechtlichen Rahmens.
- Bayerische Vermessungsverwaltung (2026): BayernAtlas, Luftbild und Kartengrundlagen, Abruf August 2026.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2026): Bayerischer Denkmal-Atlas, Denkmal- und Ensembledaten, Abruf August 2026.