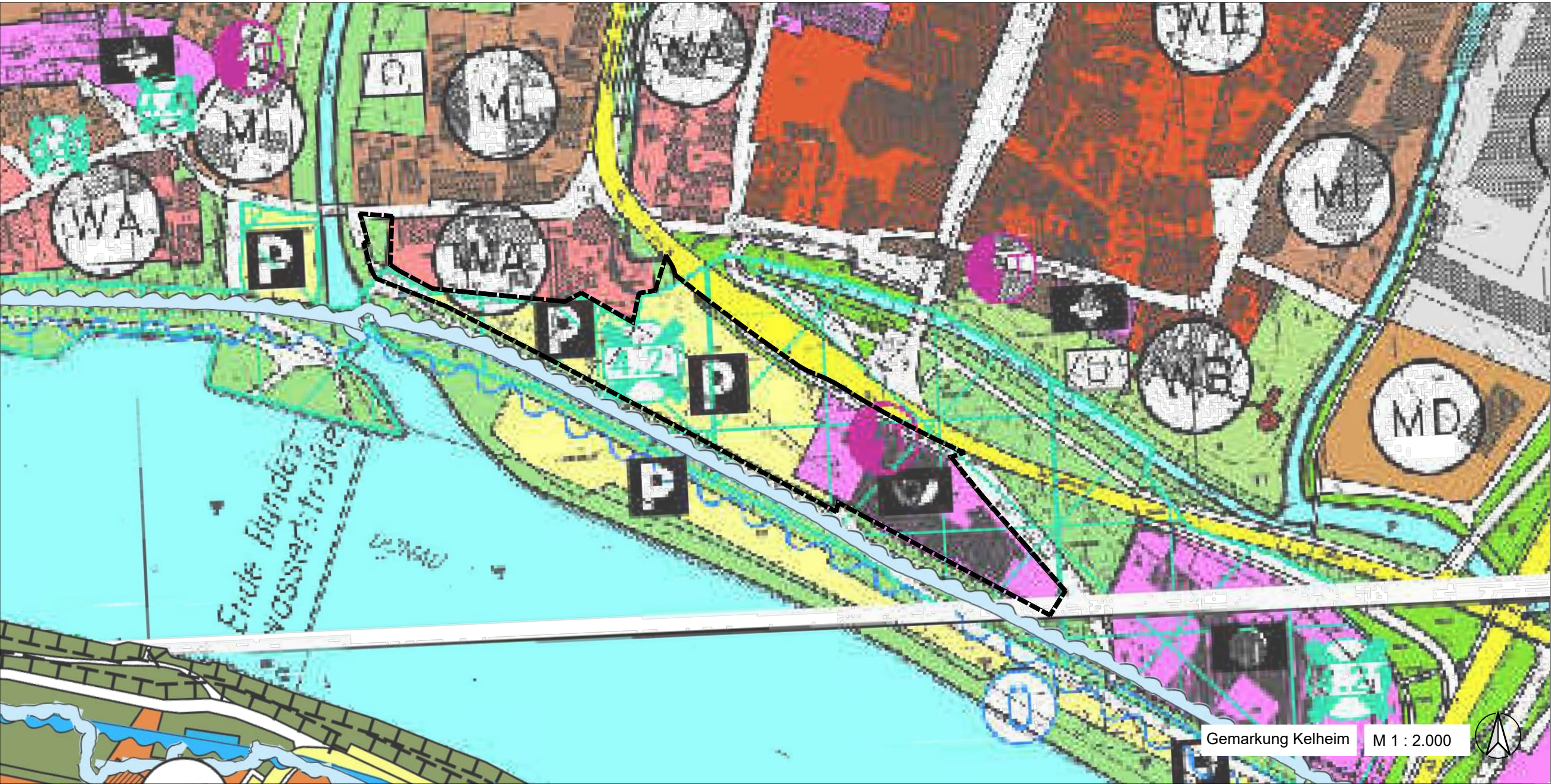
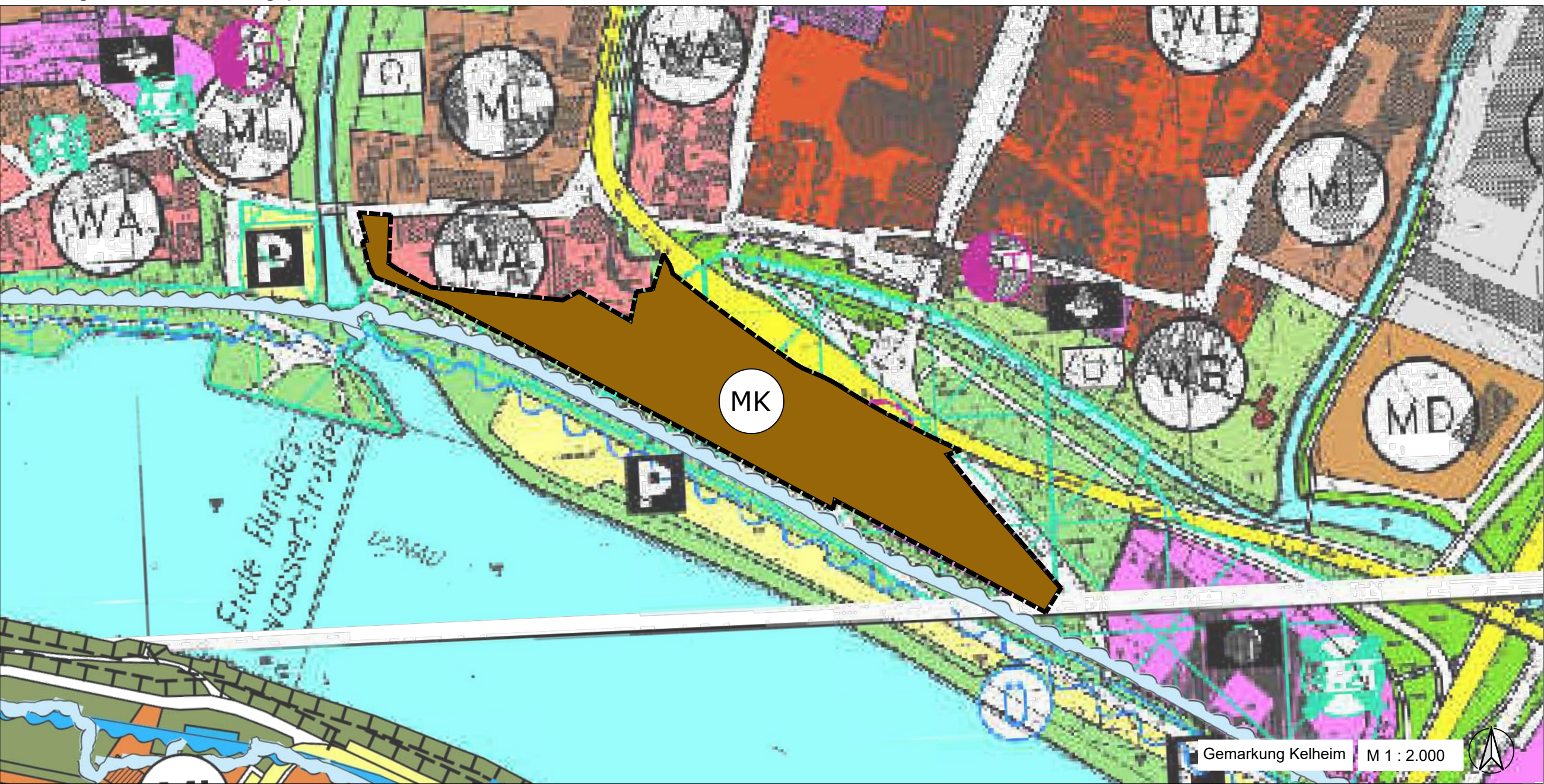


Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplans



Änderung des Flächennutzungsplans



Legende

- Geltungsbereich
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Post)
- Grünflächen
- Örtliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkfläche

Alle nicht berührten Planzeichen sind der
Legende des rechtswirksamen
Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 16.03.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.03.2026 hat in der Zeit vom 01.06.2026 bis 03.07.2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt
- Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Kelheim hat mit Beschluss vom _____ den Flächennutzungsplan in der Fassung vom _____ festgestellt.

Kelheim, den

..... (Siegel)
Dennis Diermeier, 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Kelheim hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- Ausgefertigt

Kelheim, den

..... (Siegel)
Dennis Diermeier, 1. Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. 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

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

Stadt Kelheim



46. Änderung des
Flächennutzungsplanes

"MK Wöhrdareal"

FlurNr.:
701(TF), 703, 703/1, 1088/5
Gemarkung Kelheim

Geltungsbereich: 11.292 m²

Entwurf i.d. Fassung vom 14.09.2026

PLANVERFASSER

46. Änderung Flächennutzungsplan



Stadt Kelheim

„MK-Wöhrdareal“

Begründung

Entwurf in der Fassung vom 14.09.2026

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Kelheim, den _____

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Kurze Gebietsbeschreibung	5
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
3. Bedarfsermittlung	8
3.1 Strukturdaten	9
3.2 Zusammenfassung.....	10
4. Wesentliche Auswirkung	11
4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur.....	11
4.2 Immissionsschutz	12
4.3 Denkmalschutz.....	12
4.4 Bodenordnerische Maßnahmen	14
4.5 Belange des Umweltschutzes	14
4.6 Europäischer Gebietsschutz	14
5. Umweltbericht	15
5.1 Einleitung	15
5.2 Schutzgebiete und sonstige Schutzkulissen	20
5.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	28
5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
5.6 Zusammenfassung.....	29
5.7 Quellenverzeichnis	30

1. Allgemeines

Die Stadt Kelheim beabsichtigt die Neuordnung und Entwicklung des „Wöhrdareal“ im Stadtgebiet Kelheim. Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein Kerngebiet (MK) entstehen.



Abb.: Lage im Stadtgebiet (rot), o.M. (Quelle: TK BayernAtlas Plus)

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die zukünftige neue Nutzung der Planfläche. Die aktuell dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post“ entspricht nicht mehr den Entwicklungsabsichten. Die bislang als öffentliche Parkfläche gekennzeichnete Fläche soll weiterhin als Parkfläche erhalten bleiben, jedoch um ergänzende Nutzungen erweitert werden. Zur Sicherung einer zukunftsfähigen, flexiblen Entwicklung des Areals und zur Stärkung gewerblicher Nutzungen wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Stadtrat Kelheim hat in der Sitzung am 16.03.2026 die 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kelheim beschlossen.

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Fl.Nr. 701 (TF), 703, 703/1 ,1088/5 der Gemarkung Kelheim. Die Flächen werden dabei wie folgt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Kelheim begrenzt:

im Norden und	durch Fl.Nr. 521/2, 521/3 durch Fl.Nr. 689, 690, 691/1, 692, 693, 693/2, 328/21	Hauptverkehrsstraße Wohnnutzung
im Osten und	durch Fl.Nr. 706/9, 701/1 durch Fl.Nr. 701/2	örtliche Verkehrsstraße Grünfläche
im Süden	durch Fl.Nr. 1088/8, 1088/29	Grünfläche (Dammanlage)
im Westen	durch Fl.Nr. 328/106	Ludwig-Donau-Main-Kanal

1.2 Planungsauftrag

Das Planungsbüro Eder Ingenieure in Regensburg wurde von der Stadt Kelheim mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.3 Kurze Gebietsbeschreibung

Die Stadt Kelheim liegt im nördlichen Teil des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 Regensburg zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Altstadt von Kelheim. Östlich liegt die Burg Kelheim im Westen liegen Teile der Wohnnutzung und südlich der Planfläche verläuft die Donau. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von ca. 11.292 m².



Abb.: Planfläche südlich der Altstadt, o.M. (Quelle: BayernAtlas)

Die Planungsfläche wird derzeit zum großen Teil als Parkfläche genutzt. Zum anderen befinden sich Gebäude der Post und Telekom auf der Planfläche, die allerdings zum überwiegenden Teil nicht mehr genutzt werden. Südlich der Planfläche verläuft die Donau mit vorgelagertem Damm und weiteren Parkflächen. Im Norden schließt die Hauptverbindungsstraße KEH15 an. Im Westen liegt die Burg Kelheim sowie eine Grünfläche mit Altbaumbestand. Im Osten schließt direkt an das Plangebiet Wohnbebauung an und in etwa 500 m Luftlinie Entfernung erstreckt sich die Befreiungshalle Kelheim.



Abb.: Blick von Mitte der Planungsfläche Richtung Westen (Quelle: eigene Aufnahme 2025)

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Änderungsbereichs insbesondere folgende Nutzungen dargestellt. (vgl. Planzeichnung „Stand vor der Änderung“)

- Flächen für den Gemeinbedarf (Post)
- Öffentliche Parkfläche (gelb)
- Grünflächen (grün)
- örtliche Straßenverkehrsflächen (weiß)

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan nach BauGB für die städtebauliche Entwicklung maßgeblich, begründet jedoch kein unmittelbares Baurecht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Aus der derzeitigen FNP-Darstellung ergibt sich, dass die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung nicht der bisherigen Zweckbestimmung entspricht. Damit besteht ein Anpassungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplans.



Abb.: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (rot) (Quelle: Flächennutzungsplan Kelheim)

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Kelheim ist als Mittelzentrum im LEP (Strukturkarte, Stand 2026) festgelegt. Die beabsichtigte Stärkung gewerblicher Nutzungen und Dienstleistungen unterstützt die zentralörtliche Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktion. Das Vorhaben steht mit den landesplanerischen Vorgaben im Einklang, da die Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges erfolgt und vorhandene Infrastrukturpotenziale genutzt werden. Insbesondere entspricht die Planung dem LEP-Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, wonach in Siedlungsgebieten vorrangig Innenentwicklungspotenziale zu nutzen sind.

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) verankert:

LEP 2.1.5 „Konzentration von Einrichtungen“ (Z): Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. [...]

Ziel 2.1.4: „Vorzug der Zentralen Orte“ (Z): Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. [...]

Auch die Regionalplanung unterstützt die Zielrichtung des Vorhabens. Für den Landkreis Kelheim wird u.a. angestrebt, die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender Betriebe auszuweiten und den tertiären Sektor im Mittelzentrum Kelheim zu stärken. Für die Weiterentwicklung bestehender Betriebe sowie gewerbliche Neuansiedlungen sollen zudem Bauflächen in günstiger Lage zu Hauptwohnsiedlungsgebieten und überörtlichen Verkehrswegen bereitgestellt werden. Ergänzend zielt das Regionalplankapitel „Gewerbliche Wirtschaft“ auf eine nachhaltige Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ab.

Im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2019) wird Kelheim als Mittelzentrum dargestellt.

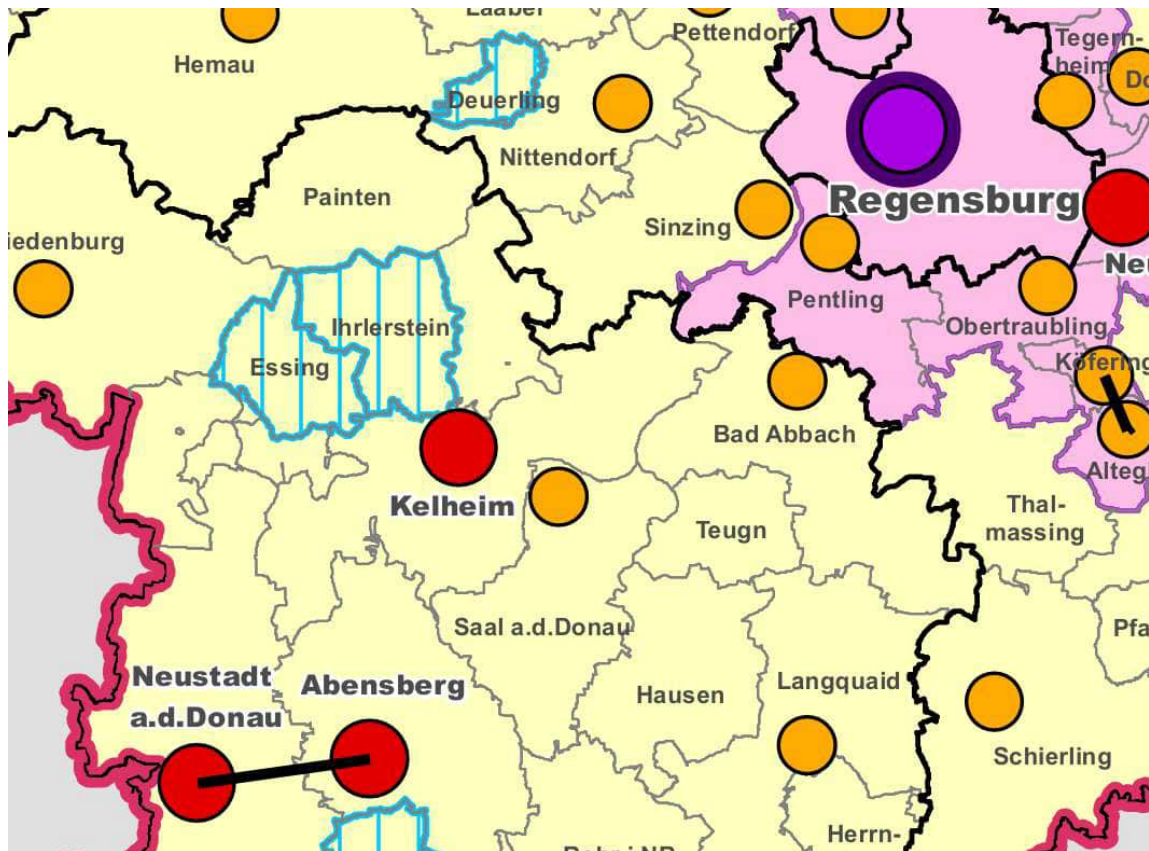


Abb.: Karte Raumstruktur Regionalplan Regensburg (Stand 2019)

3. Bedarfsermittlung

Die vorliegende Bedarfsermittlung dient der städtebaulichen und landesplanerischen Plausibilisierung des Vorhabens. Bedarfsauslöser ist ein konkreter Investitionsimpuls. Das ehemalige Postgebäude am Wöhrdplatz wurde von einem Finanzdienstleister erworben. Geplant ist ein moderner Neubau, in dem die Verwaltung zentral gebündelt wird. Es sollen rund 80 neue Arbeitsplätze entstehen. Zusätzlich ist ein öffentlicher Veranstaltungssaal für ca. 300 Personen vorgesehen. Ziel ist eine planungsrechtliche Ermöglichung und städtebauliche geordnete Umsetzung eines konkreten, realisierungsnahen Projekts.

Raumstrukturell ist Kelheim als Mittelzentrum ausgewiesen. Für ein Mittelzentrum sind insbesondere Funktionen des gehobenen Bedarfs sowie ein attraktives Arbeitsplatzangebot und die Stärkung der Innenstadt/Ortskerne typisch und planerisch erwünscht. Damit ist der Vorhabencharakter raumstrukturell kongruent. Er stärkt Dienstleistungsfunktionen und Innenstadtbindung.

3.1 Strukturdaten

3.1.1 Bevölkerung und demografischer Trend

Stadt Kelheim: 17.066 Einwohner (Stand 2024)
Landkreis Kelheim: 126.037 Einwohner (Stand 2024)



Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik (2024)

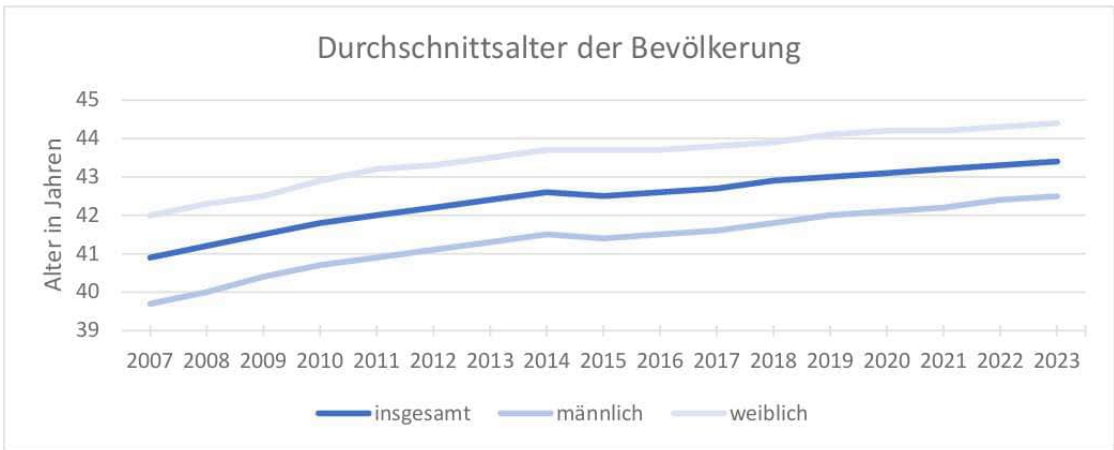


Abbildung 2: Bayerisches Landesamt für Statistik (2024)

		Landkreis Kelheim	Niederbayern	Bayern
Einwohner	2023	125.597	1,25 Mio.	13,18 Mio.
	2043	134.500	1,33 Mio.	13,74 Mio.
Bevölkerungsanstieg		+ 7,1 %	+ 6,4%	+ 4,3 %
Durchschnittsalter	2023	43,4	44,6	44,2
	2043	45,6	46,2	45,4

Abbildung 3: Bayerisches Landesamt für Statistik (2024)

Ein moderates Bevölkerungswachstum bei Alterung spricht für stabile/steigende Anforderungen an Dienstleistungen, Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor sowie barrierearme, zentral erreichbare Angebote.

3.1.2 Arbeitsmarkt, Wertschöpfung, Pendelverflechtung

Für den Landkreis Kelheim werden u.a. ausgewiesen:

- Arbeitslosenquote: 3,1% (2024)
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort: 42.754 (2024)
- Pendlersaldo: - 14.256 Netto-Auspendler (2024)
- BIP (in Mio €): 5.020; BIP je Einwohner: 48.766 € (2024)

Ein deutlich negativer Pendlersaldo bedeutet, dass ein erheblicher Teil der Erwerbstätigen zur Arbeit auspendelt. Zusätzliche, qualifizierte Arbeitsplätze am Ort wirken dem zumindest anteilig entgegen, reduzieren Pendelzwänge und stabilisieren die Innenstadt als Arbeits- und Versorgungsstandort.

3.2 Zusammenfassung

Die Bedarfsermittlung bestätigt einen nachvollziehbaren qualitativen Bedarf für die geplante Flächennutzungsplanänderung. Bedarfsauslöser ist ein konkreter, realisierungsnaher Investitionsimpuls durch den Erwerb des ehemaligen Postgebäudes am Wöhrdplatz und die Absicht, dort einen modernen Neubau mit gebündelter Verwaltungsfunktion (rund 80 Arbeitsplätze) sowie einem öffentlich nutzbaren Veranstaltungssaal (ca. 300 Personen) zu errichten. Damit besteht ein städtebaulich begründeter Anlass, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Umsetzung zu schaffen.

Die Vorhabenabsicht ist zudem raumstrukturell stimmig. Als Mittelzentrum übernimmt Kelheim Funktionen des gehobenen Bedarfs und soll als Arbeitsplatz- und Dienstleistungsstandort gestärkt werden. Die Bündelung qualifizierter Dienstleistungsarbeitsplätze in zentraler Lage trägt zur Stabilisierung der Innenstadt und ihrer Versorgungsfunktionen bei.

Auch die Strukturdaten untermauern den Bedarf. Ein moderates Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger Alterung spricht für stabile bzw. steigende Anforderungen an gut erreichbare Dienstleistungen. Der deutlich negative Pendlersaldo im Landkreis zeigt darüber hinaus, dass zusätzliche qualifizierte Arbeitsplätze am Ort geeignet sind, Auspendelbewegungen zumindest teilweise zu reduzieren und Kelheim als Arbeits- und Versorgungsstandort weiter zu stärken.

4. Wesentliche Auswirkung

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

Der Standort ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der Funktion als Übergangsraum zwischen Altstadt und Donaulände grundsätzlich gut erschlossen. Die Anbindung erfolgt über das bestehende innerstädtische Straßennetz. Als städtebauliches Ziel ist insbesondere die sichere, barrierearme Fußwegverbindung zwischen Altstadt und Schiffsanleger zu stärken (Wegeführung, Querungsstellen, ...).

Auf der Planfläche befindet sich der öffentliche Parkplatz P5 Wöhrdplatz mit 144 Stellplätzen (inkl. Sonderstellplätzen) sowie Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge. Dieses Angebot stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar, insbesondere im Hinblick auf eine Kombination aus werktäglicher Verwaltungs-/Dienstleistungsnutzung und punktuellen Veranstaltungsnutzungen.

Auf dieser Grundlage ist ein Stellplatz- und Verkehrsmanagement zu erarbeiten, das insbesondere folgende Punkte abdeckt:

- Zuordnung von Stellplatzangebot für Mitarbeiter/Kunden (Tagbetrieb) und Besucher (Abend-/Wochenendbetrieb)
- Organisation von Kurzzeitparkbereichen (Kunden/Service) in Eingangsbereichen
- Regelungen für den Veranstaltungsfall (Ersatzparken, Besucherlenkung)

Die Haltestelle „Kelheim, Wöhrdplatz/Zentrum“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich. Der Standort ist u.a. über den Freizeitbus Linie 6010 abgebunden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist grundsätzlich von einer vorhandenen leitungsgebundenen Erschließung (Trinkwasser, Schmutz-/Regenwasserableitung, Strom, Telekommunikation) auszugehen. Konkrete Aussagen zu Trassenlagen und Kapazitäten sind jedoch durch Leitungsbestandsauskünfte und Netzanschlussprüfungen der jeweiligen Versorgungsträger zu verifizieren und im Bebauungsplan-/Objektplanungsprozess zu berücksichtigen. Insbesondere für die geplanten Nutzungen sind frühzeitig abzuklären:

- Leistungsbedarf Strom (inkl. perspektivischer Ausbau E-Ladeinfrastruktur),
- Löschwasserversorgung/Brandschutzanforderungen (Feuerwehruzufahrt),
- Telekommunikation-/Breitbandanbindung.

4.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung sind immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Im Nordwesten grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an. Damit besteht ein erhöhtes Schutzbedürfnis hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen. Ein unmittelbar angrenzendes Kerngebiet (MK) ist in der Regel mit einem WA nur dann verträglich, wenn die zulässigen Emissionen und betrieblichen Abläufe so gesteuert werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte des WA eingehalten werden.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionen sind abhängig von der konkreten Nutzungs- und Betriebsstruktur insbesondere folgende Quellen relevant:

- Betriebsbedingter Geräuschanteil (Anlagen-/Gewerbelärm): Geräusche durch technische Anlagen (z.B. Lüftung/Kälte)
- Verkehrsbedingte Geräusche: Zu- und Abfahrten, Parksuchverkehr und Rangierbewegungen (insbesondere in Spitzenzeiten).
- Punktuelle Ereignisse durch Veranstaltungsnutzung: Sofern ergänzende Veranstaltungsnutzungen vorgesehen werden (insbesondere im Außenbereich), können zeitlich begrenzte Geräuschspitzen auftreten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung der beabsichtigten Bodennutzung in den Grundzügen. Die konkrete Konfliktbewältigung und die Sicherstellung des Immissionsschutzes erfolgt im parallel geführten Bebauungsplanverfahren. Im Bebauungsplan werden hierzu geeignete Festsetzungen erarbeitet, durch die insbesondere die Nutzungsausprägung, die Lage lärmintensiver Anlagenteile sowie Betriebsabläufe so geregelt werden, dass eine gebietsverträgliche Entwicklung insbesondere gegenüber dem nordwestlich angrenzenden WA gewährleistet ist.

4.3 Denkmalschutz

Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich im Wirkungsbereich der Planfläche als auch im näheren Umfeld folgende 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, Stemmtoore 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.)

Durch die Planung sind Auswirkungen auf Boden-bzw. Denkmalpflege zu erwarten. Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht nach Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

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.

4.4 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Fläche des Geltungsbereichs ist anteilig im Flächennutzungsplan folgendermaßen dargestellt:

- Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Post“ = 4157 m²
- Öffentliche Parkfläche = 6208 m²
- Verkehrsgrün = 378 m²
- Örtliche Straßenverkehrsfläche = 580 m²

Um Zuge der 46. FNP-Änderung sollen diese Flächen zusammengeführt und in ein Kerngebiet (MK) geändert werden.

4.5 Belange des Umweltschutzes

Die Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

4.6 Europäischer Gebietsschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kelheim eine Umweltprüfung durchgeführt. Die dabei ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend § 2a BauGB und Anlage 1 zum BauGB im vorliegenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und dient als Grundlage für die Berücksichtigung der Umweltbelange in der planerischen Abwägung.

Der rund 1,13 ha große Änderungsbereich liegt südlich der Kelheimer Altstadt im Bereich Wöhrdplatz/Bahnhofstraße und in unmittelbarer Nähe zur Donau. Das Gebiet ist im Bestand durch Gebäude sowie großflächige Verkehrs- und Stellplatzflächen geprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den östlichen Teil des Änderungsbereichs bislang als Fläche für den Gemeinbedarf und den westlichen Teil als Fläche für den ruhenden Verkehr dar.

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Wöhrdareals geschaffen werden. Hierzu soll der Änderungsbereich künftig als Kerngebiet dargestellt werden. Die Planung dient insbesondere der Stärkung der innerstädtischen Geschäfts-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Versorgungsfunktion sowie der Wiedernutzung einer bereits baulich und verkehrlich vorgeprägten Fläche im Sinne der Innenentwicklung.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 133 „MK-Wöhrdareal“ aufgestellt. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB werden die für beide Verfahren erhobenen Bestandsdaten und fachlichen Untersuchungen gemeinsam verwendet. Der vorliegende Umweltbericht konzentriert sich auf die für die Flächennutzungsplanänderung maßgeblichen sowie auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen.

Untersucht werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Darüber hinaus werden Schutzgebiete und Schutzkulissen, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen betrachtet.

5.1.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit und Erholung)

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.

5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, 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 struktureicher Bepflanzung sind positive Effekte möglich.

5.1.3 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.

5.1.4 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.

5.1.5 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 Vorbelastung 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

5.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestandsbeschreibung:

Das Wöhrdareal liegt am Übergang zwischen Altstadt und dem Donauufer. Der Raum wird stark durch Verkehrs- 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.
- 2) *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.

5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige 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 5.2.2 Bewertung der betroffenen Schutzgebiete, Schutzobjekte und Schutzkulissen näher beschrieben werden.

Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes 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.

5.2 Schutzgebiete und sonstige Schutzkulissen

5.2.1 Bestandsaufnahme

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

<i>Schutzgebiet/Schutzkulisse/ Schutzobjekt</i>	<i>Schutzgut</i>	<i>Betroffenheit</i>
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

5.2.2 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 Änderung des Flächennutzungsplans 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 parallel laufende 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 Änderung des Flächennutzungsplans 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 die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans 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.

Gesetzlich geschützte Biotop: (potenziell betroffen)

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 Biotop führen können, sind grundsätzlich verboten.

Die genannten Biotopflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans. 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 hydrologische 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 Baudenkmalern. 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 Baudenkmal 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 Baudenkmal wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Baudenkmal erfolgt nicht. Trotz der hohen denkmalpflegerischen Empfindlichkeit sind auf Grundlage der Sichtachsenanalyse **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der maßgeblichen Sichtbeziehungen zu erwarten.

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 parallel laufenden 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.

5.3 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 Donaauraum 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.

5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 46. Änderung des Flächennutzungsplans würden die bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans fortbestehen. Der östliche Teil des Änderungsbereichs bliebe weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf und der westliche Teil als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung eines Kerngebiets würden nicht geschaffen.

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gebäude-, Verkehrs- und Stellplatznutzungen zunächst weitgehend erhalten blieben. Damit wären kurzfristig keine zusätzlichen bau- oder anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere würden vorerst keine zusätzlichen Bodeneingriffe, Baumverluste, Beeinträchtigungen archäologischer Befunde oder Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch eine Neubebauung ausgelöst.

Gleichzeitig würden der hohe Versiegelungsgrad, die sommerliche Aufheizung, die eingeschränkten Boden- und Wasserfunktionen sowie die geringe ökologische und gestalterische Qualität des Areals fortbestehen. Die Dominanz des ruhenden Verkehrs und die

geringe Aufenthaltsqualität im Übergangsbereich zwischen Altstadt und Donau würden nicht grundlegend verändert. Möglichkeiten zur Entsiegelung, zur Ergänzung klimaangepasster Grünstrukturen und zur städtebaulichen Aufwertung könnten nicht im Rahmen einer Gesamtplanung umgesetzt werden.

Ohne die Wiedernutzung der bereits stark anthropogen vorgeprägten innerstädtischen Fläche könnte der Bedarf an Geschäfts-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und ergänzenden kerngebietstypischen Nutzungen gegebenenfalls an anderer Stelle gedeckt werden. Hierdurch könnte eine Inanspruchnahme bislang weniger vorbelasteter oder bislang unbebauter Flächen begünstigt werden.

Insgesamt würden bei Nichtdurchführung der Planung kurzfristige Eingriffe vermieden. Mittel- und langfristig blieben jedoch die bestehenden städtebaulichen und umweltbezogenen Defizite des Wöhrdareals bestehen und die Potenziale einer flächensparenden Innenentwicklung ungenutzt.

5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Wiedernutzung einer bereits überwiegend bebauten und versiegelten innerstädtischen Fläche wird die Inanspruchnahme bislang unbebauter oder naturnaher Flächen vermieden. Die Flächennutzungsplanänderung trägt damit dem Vorrang der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 133 „MK-Wöhrdareal“ konkretisiert und verbindlich gesichert. Dies betrifft insbesondere den Erhalt bedeutsamer Grünstrukturen und Bestandsbäume, die Begrenzung von Bodeneingriffen, den Schutz der vorhandenen Bodendenkmäler, die Berücksichtigung des Immissionsschutzes sowie eine angepasste Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die abschließende Ermittlung und Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans. Der dort ermittelte Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Kelheim ausgeglichen. Aufgrund der parallel durchgeführten Umweltprüfung ist eine erneute detaillierte Eingriffsbilanzierung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

5.6 Zusammenfassung

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen für die Neuordnung des rund 1,13 ha großen Wöhrdareals geschaffen werden. Die bisher als Gemeinbedarfs- und Parkplatzfläche dargestellten Bereiche sollen künftig als Kerngebiet dargestellt werden. Die konkrete bauliche Entwicklung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 133 „MK-Wöhrdareal“ geregelt.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Durch seine Wiedernutzung werden bislang unbebaute Flächen geschont. Während der Umsetzung können vorübergehend

Lärm, Staub und Baustellenverkehr entstehen. Betriebsbedingte Geräusche sind im Bebauungsplan und in den Genehmigungsverfahren zu untersuchen und erforderlichenfalls zu begrenzen.

Mögliche Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere durch Bodeneingriffe, den Verlust einzelner Bäume, zusätzliche Beleuchtung und Veränderungen des Ortsbildes. Bedeutsame Grünstrukturen sollen erhalten, Bodeneingriffe minimiert und die Niederschlagswasserbewirtschaftung an die örtlichen Hochwasser- und Starkregenrisiken angepasst werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und Biotope sind aufgrund der räumlichen Trennung und der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zur Altstadt, zur Befreiungshalle und zu weiteren Baudenkmälern besitzt der Standort eine hohe denkmalpflegerische Empfindlichkeit. Die Sichtachsenanalyse zeigt, dass bei angepasster Gebäudehöhe und Baukörpergestaltung keine erheblichen Beeinträchtigungen maßgeblicher Sichtbeziehungen zu erwarten sind. Die vorhandenen Bodendenkmäler, insbesondere die Reste der ehemaligen Wöhrdkirche, sind bei der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben der hohe Versiegelungsgrad, die Dominanz des ruhenden Verkehrs und die geringe Aufenthaltsqualität bestehen. Die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich gesichert und durch die Stadt Kelheim überwacht.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die der Darstellung eines Kerngebiets entgegenstehen.

5.7 Quellenverzeichnis

Rechtsgrundlagen:

- 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.

Fachplanungen und Geodaten:

- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern, aktuelle Fassung.
- Regionaler Planungsverband Regensburg: Regionalplan Region Regensburg (11), aktuelle Fassung.
- Bayerische Vermessungsverwaltung: BayernAtlas, Digitale Flurkarte, Luftbilder.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas und Denkmalliste.