



Planungsverband Donaupark  
Schloßweg 3  
93309 Kelheim

Ihr Zeichen –Ihr Schreiben v.

**Bitte bei Antwort angeben**

Unser Aktenzeichen

(08 71) 8 08 -

E-Mail

Landshut,

24-8291-3137 FNP 7 /

Telefon: 13 50

peter.schmid@

26.01.2016

BPl. 13

Telefax: 18 81

reg-nb.bayern.de

**Errichtung eines Hagebaumarkts (Bau- und Gartenfachmarkt) in Kelheim;  
Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Kelheim-Donaupark mit DB 7;  
Änderung des Bebauungsplanes "Donaupark" mit DB 7;  
Stadt Kelheim, Landkreis Kelheim;  
Landesplanerische Beurteilung**

Anlage

1 Sortimentsauflistung für Bau- und Gartenmärkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vereinfachte Raumordnungsverfahren für den oben bezeichneten Bau- und Gartenfachmarkt in der Stadt Kelheim wird mit folgender Landesplanerischer Beurteilung abgeschlossen:

**A. Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung**

Der geplante Neubau des Hagebau Bau- und Gartenfachmarktes im Kelheimer Donaupark entspricht nur dann den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wenn folgende Maßgaben erfüllt werden:

1. Für das Vorhaben sind die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der Darstellung bzw. Ausweisung eines Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt zu vollenden.

**Hauptgebäude**

Regierungsplatz 540  
84028 Landshut

**Ämtergebäude**

Gestütstraße 10  
84028 Landshut

**Telefon**

+49 (871) 808-01

**E-Mail**

poststelle@reg-nb.bayern.de

**Besuchszeiten**

Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr  
14:00 - 15:30 Uhr  
Fr: 08:30 - 11:45 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**Konten**

Zahlungen nur an die mitgeteilten Konten der Staatsoberkasse Bayern in Landshut

**Öffentliche Verkehrsmittel**

zum Hauptgebäude  
zum Ämtergebäude

☎ 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14  
☎ 3, 5, 6, 7, 14

+49 (871) 808-1002

**Internet**

www.regierung.niederbayern.bayern.de  
(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)  
(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)

2. Im Bebauungsplan sind die zulässigen gewichteten sortimentspezifischen Verkaufsflächen<sup>1</sup> festzulegen. Dabei entspricht die im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 27.11.2015 festgelegte, max. zulässige Verkaufsfläche für den gesamten Bau- und Gartenfachmarkt in Höhe von 6.600 m<sup>2</sup> ebenso den Erfordernissen der Raumordnung wie die dort festgelegten sortimentspezifischen Obergrenzen, die sich auch aus der nachfolgenden Aufstellung ergeben:
  - Nicht-innenstadtrelevantes Kernsortiment des Baumarktes 4.000 m<sup>2</sup>
  - Innenstadtrelevantes Randsortiment<sup>2</sup> des Baumarktes 400 m<sup>2</sup>
  - Nicht-innenstadtrelevantes Kernsortiment des Gartenmarktes 2.000 m<sup>2</sup>
  - Innenstadtrelevante Randsortiment des Gartenmarktes 200 m<sup>2</sup>
3. Der sehr große Baukörper ist möglichst schonend in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
4. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und im Benehmen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Forsten, zu erstellen.

## **B. Das untersuchte Vorhaben**

Die Firma hagebaumarkt Kelheim GmbH beabsichtigt, den bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt in Kelheim in den Donaupark zu verlagern und deutlich zu erweitern. Vorgesehen ist die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 7.167 m<sup>2</sup>. Diese teilen sich folgendermaßen auf:

	Baumarkt	Gartenmarkt
Innen	4.128	2.003
<i>hieraus innenstadtrelevante Sortimente</i>	<i>375</i>	<i>200</i>
Außen – überdacht	0	868
Außen – nicht überdacht	0	168
<b>Gesamt</b>	<b>4.128</b>	<b>3.039</b>

Diese Größe entspricht folgenden gewichteten Verkaufsflächen<sup>1</sup>:

	Baumarkt	Gartenmarkt
Innen (Kernsortiment)	4.128	2.003
Außen – überdacht	0	434
Außen – nicht überdacht	0	42
<b>Gesamt</b>	<b>4.128</b>	<b>2.479</b>

Im Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.11.2015 wurde eine max. zulässige, gewichtete Verkaufsfläche für den gesamten Bau- und Gartenfachmarkt in Höhe von 6.600 m<sup>2</sup> festgelegt. Darüber hinaus hat der Planungsverband Donaupark folgende max. zulässigen Obergrenzen für die gewichteten Verkaufsflächen<sup>1</sup> vorgesehen:

Nicht-innenstadtrelevantes Kernsortiment im Baumarktbereich	4.000 m <sup>2</sup>
Nicht-innenstadtrelevantes Kernsortiment im Gartenmarktbereich	2.000 m <sup>2</sup>
Innenstadtrelevantes Randsortiment im Baumarktbereich	400 m <sup>2</sup>
Innenstadtrelevantes Randsortiment im Gartenmarktbereich	200 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Bei den in dieser Maßgabe bzw. Tabelle genannten (gewichteten) Verkaufsflächen sind Innenflächen zu 100 %, überdachte Außenflächen zu 50 % und nicht überdachte, für Kunden zugängliche Freiflächen zu 25 % gerechnet.

<sup>2</sup> Zur Unterscheidung nicht-innenstadtrelevanter Kernsortimente und innenstadtrelevanter Randsortimente in Bau- und Gartenfachmärkten ist die als Anlage beigefügte Sortimentsaufstellung zu beachten.

Auf dem Baugrundstück sollen 149 Stellplätze und auf einem benachbarten Grundstück 29 Stellplätze, also insgesamt 178 Stellplätze entstehen.

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die vorhandene Trasse des Donauparks aus Richtung Südosten über zukünftig zwei Ein- und Ausfahrten. Das Einzugsgebiet des geplanten Marktes wird auf gut 116.000 Einwohner geschätzt.

### **C. Das angewandte Verfahren**

Da es sich bei dem geplanten Projekt um ein erheblich überörtlich raumbedeutsames Vorhaben im Sinne von Art. 24 Abs. 1 BayLplG handelt, war die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens veranlasst. Aufgrund der beschränkten Anzahl der berührten Belange und des bereits fortgeschrittenen Planungsstandes konnte ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren parallel zur Bauleitplanung durchgeführt werden.

Mit Mail vom 11.12.2015 leitete das vom Planungsverband Donaupark beauftragte Ingenieurbüro KomPlan, Landshut, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch ein und bat um Äußerung zu den Planungen bis zum 14.01.2016. In den Verfahrensunterlagen wurde darauf hingewiesen, dass die Regierung von Niederbayern als Höhere Landesplanungsbehörde parallel zu diesem Bauleitplanverfahren auch ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren nach Art. 26 BayLplG durchführt. Mit Schreiben vom 18.01.2016 und Mail vom 19.01.2016 übermittelte das Ingenieurbüro KomPlan die eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie zur Änderung des Bebauungsplanes.

Nach Auswertung dieser Stellungnahmen konnte das vereinfachte Raumordnungsverfahren abgeschlossen werden.

### **D. Die Beteiligten**

Am vereinfachten Raumordnungsverfahren wurden beteiligt:

Regionaler Planungsverband Regensburg  
Landratsamt Kelheim  
Stadt Kelheim

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg  
Bayerischer Bauernverband  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Bayerisches Landesamt für Umwelt  
Bayerische Schlösserverwaltung  
Bund der Selbstständigen – Gewerbeverband Bayern e.V.  
Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim  
Deutscher Alpenverein e.V.  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine e.V.  
Deutsche Post AG  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Bayernwerk AG  
Energienetze Südbayern GmbH  
Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V.  
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz  
Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz und Kelheim  
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Kreisjugendring  
Landesbund für Vogelschutz  
Landesfischereiverband Bayern e.V.  
Landesjagdverband Bayern e.V.  
Landratsamt Kelheim  
Regierung von Niederbayern  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.  
Stadtwerke Kelheim  
Staatliches Bauamt Landshut  
Verein zum Schutz der Bergwelt  
Vermessungsamt Abensberg  
Wasser- und Schifffahrtsamt Regensburg  
Wasserwirtschaftsamt Landshut  
Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim

### **E. Die wesentlichen Ergebnisse der Anhörung**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Bereich Forsten, vertritt die Auffassung, dass der geplante Ausgleich auf den Fl.Nrn. 894/1 (TF), 893/0, 892/0 und 867/0, Gemarkung Kelheim, nicht zu realisieren sei. Auch wenn dieser Bereich bereits bisher nur sehr extensiv genutzt worden sei, könne aus Verkehrssicherungsgründen eine Einstellung der forstlichen Nutzung auf dieser von Erholungssuchenden stark frequentierten Waldfläche nicht erfolgen. Zudem sei bei einem Unterlassen jeglicher forstlicher Nutzung nicht mit einer fachlich zu begründenden Aufwertung des dort ohnehin nur sehr extensiv bzw. ungenutzten Standortes zu rechnen.

Die Bayerische Schlösserverwaltung bittet darum sicherzustellen, dass die Wand- bzw. Gebäudehöhen von max. acht bzw. neun Meter gem. Kapitel 3.3 der Begründung eingehalten werden. Abgrabungen von bis zu 1,5 m sollen nicht an den der Befreiungshalle zugewandten Fassaden stattfinden und die Wandhöhen nicht vergrößern. Weitere Hinweise betreffen den Wunsch nach Dachbegrünung der Flachdächer, die Schaffung einer Zäsur zwischen Bau- und Gartenfachmarkt sowie die Vermeidung greller Farben und spiegelnder Materialien an der Fassade.

Die IHK Regensburg begrüßt das Vorhaben, mit welchem in Kelheim ein zeitgemäßer Bau- und Gartenfachmarkt entstehen soll. Das Vorhaben entspreche den Vorgaben der Landesplanung und des Städtebaus.

Der Bund der Selbstständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. teilt mit, dass die nun vorgelegten Unterlagen den Schluss zuließen, dass das Vorhaben mit den vorliegenden einzelhandelsbezogenen Festsetzungen in Kelheim vereinbar seien und somit auch keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen erwarten ließen.

Das Landratsamt Kelheim teilt mit, dass die Festsetzungen zu Bauhöhe, Wandhöhe und Höhe der Lärmschutzwand nicht konsequent definiert sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Pflanzung einzelner Obstbäume auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 935 angeregt. Die Erstellung des Pflege- und Entwicklungsplanes, der auch Ausgleichsmaßnahmen für vorherige Deckblattänderungen beinhalten soll, sei zeitnah vorzunehmen und umzusetzen.

Die restlichen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben entweder

- keine Stellungnahme abgegeben oder
- eine Stellungnahme abgegeben, aber keine Bedenken und Anregungen vorgebracht oder

- eine Stellungnahme abgegeben, die für das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung nicht relevant ist. Diese Stellungnahmen sind im Zuge der Abwägung vom Planungsverband Donaupark zu behandeln.

## **F. Begründung der Landesplanerischen Beurteilung**

### I. Bewertung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens sind die Raumordnungsgrundsätze gemäß Art. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sowie die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan für die Region Regensburg (RP 11) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

#### **Erfordernisse der Raumordnung**

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (...) (LEP 5.3.1 Z).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 Z).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 Z).

Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sollen in ihren prägenden kulturellen und ökologischen Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern erhalten bleiben (Art. 6 Ziff. 6 Satz 3 BayLplG).

Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden.(...)(LEP 8.4.1 G).

Im Mittelzentrum Kelheim sollen die Hänge zur Altmühl und Donau und insbesondere der Weltenburger Donaadurchbruch so gepflegt und gestaltet werden, dass das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die kleinklimatische Wirkung und die Erholungswirksamkeit natürlicher Landschaftsteile erhalten und verbessert werden (RP 11, B I 5).

## **Bewertung anhand der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung**

### 1. Überfachliche Belange sowie Belange des Siedlungswesens, der Denkmalpflege und des Naturschutzes

Die Stadt Kelheim ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft (Anhang 1 des LEP). Kelheim zählt damit zu den geeigneten zentralen Orten, die Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte ausweisen können. Die Firma BayWa AG deckt ein Sortimentsspektrum ab, das überwiegend dem spezialisierten, gehobenen Bedarf zuzurechnen ist; eine neue attraktive Präsentation dieses Angebots hilft der Stadt Kelheim, ihren mittelzentralen Versorgungsauftrag künftig noch besser zu erfüllen.

Das für den Neubau vorgesehene Grundstück liegt im Donaupark am rechten Donauufer; im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieses Grundstück als Misch- und Gewerbegebiet sowie als Grünfläche dargestellt. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist sowohl in südöstlicher wie künftig auch in nordwestlicher Richtung fußläufig erreichbar. Da also benachbarte Bereiche bereits durch Bebauungspläne überplant und überwiegend bebaut sind und mit der Haltestelle „Donaupark“ auch eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV gegeben ist, kann der geplante Fachmarkt auch an der neuen Stelle als städtebaulich integriert bezeichnet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt sind jedoch im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich (vgl. Maßgabe 1).

Dabei ist auch durch geeignete Maßnahmen festzulegen, wie die Eingriffe in das leicht zur Donau abfallende Gelände über das bisherige Maß hinaus minimiert werden kann. Die Bayerische Schlösserverwaltung hat in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hingewiesen, dass Wandhöhen von mehr als acht bis neun Metern insbesondere nach Norden unbedingt vermieden werden sollten. Diese Wandhöhen könnten aber nach der vorliegenden Planung überschritten werden. Auch die Länge des geplanten Baukörpers mit 145 m wird das Umfeld der Befreiungshalle hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes negativ beeinflussen. Hier könnte eine stärkere Zäsur in der Fassadengestaltung zwischen Bau- und Gartenfachmarkt, eine Verpflichtung zur Begrünung der Dächer oder eine Intensivierung der Eingrünung positive Auswirkungen haben.

Um einen Konflikt mit dem Grundsatz des BayLplG zu vermeiden, wonach historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften in ihren prägenden kulturellen und ökologischen Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern erhalten bleiben sollen (Art. 6 Ziff. 6 Satz 3 BayLplG), ist der sehr große Baukörper möglichst schonend in das Ortsbild einzufügen und die max. zulässigen Wandhöhen wirksam und eindeutig zu begrenzen. Stützmauern und die Höhe der Lärmschutzwand sind ebenfalls auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (vgl. Maßgabe 3).

Hinsichtlich der donaanah gelegenen Ausgleichsfläche und ihrer Ausgestaltung ergibt sich aufgrund der vorliegenden Stellungnahme der Forstverwaltung ein Konflikt. Während lt. der Begründung zum Bebauungsplan bei dieser Ausgleichsfläche das Unterlassen einer forstwirtschaftlichen Nutzung vorgeschlagen wird, hält dies die Forstverwaltung allein schon wegen der Verkehrssicherungspflicht nicht für gänzlich möglich. Da der Forst jedoch selbst von bislang sehr extensiven Maßnahmen spricht, sollte hier ein Kompromiss möglich sein, der zum Einen eine naturschutzfachlich sinnvolle Aufwertung des Geländes ermöglicht und zum Anderen ein Mindestmaß an forstlichem Handeln im Sinne der Aufrechterhaltung der Sicherheit für Spaziergänger und Badegäste ermöglicht. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist

deshalb ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und – was die donanahe Ausgleichsfläche anbelangt - im Benehmen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Forsten, zu erstellen (vgl. Maßgabe 4). Auch die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, auf der anderen Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 935) einige Bäume bzw. Obstbäume zu pflanzen, wird als geeignete Maßnahme gesehen, die Eingriffe sinnvoll auszugleichen.

## 2. Fachliche Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Handels

### 2.1 Räumlicher Beurteilungsmaßstab für die Kaufkraftabschöpfung

Maßstab für die Raumverträglichkeit von Sortimenten des sonstigen Bedarfs ist der Einzugsbereich des Vorhabens. Die Einwohnerzahl dieses Einzugsbereichs wurde in den Projektunterlagen mit 115.162 angegeben; Zweifel an der Plausibilität des in den Unterlagen dezidiert dargestellten Einzugsbereichs wurden von den Fachstellen nicht geäußert und sind auch aus unserer Sicht nicht veranlasst.

Maßstab für die Raumverträglichkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten ist der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels. Die Einwohnerzahl dieses Verflechtungsbereiches liegt im Fall Kelheim bei 46.464.

### 2.2 Kaufkraftabschöpfungsquoten

Bei der Bestimmung der Kaufkraftabschöpfungsquoten werden die max. zulässigen Obergrenzen aus dem Bebauungsplanentwurf vom 27.11.2015 zugrunde gelegt.

#### 2.2.1 Baumarkt

Baumärkte erzielen gem. BBE Handelsberatung einen Umsatz von durchschnittlich 1.500 €/m<sup>2</sup>/Jahr (Stand 2013). Im vorliegenden Fall ergeben sich bei max. 4.000 m<sup>2</sup> VK im **nicht-innenstadtrelevanten Kernsortiment** ein zu erwartender Umsatz von 6,0 Mio. €. Die Pro-Kopf-Ausgaben liegen hier bei ca. 308 €/Jahr, so dass sich ein Marktpotential (bei 115.162 Einwohnern im Einzugsbereich) von ca. 35,47 Mio. € errechnet. Die Abschöpfungsquote liegt folglich bei etwa 17 % und damit unter den im LEP genannten 25 Prozent, so dass dieses Segment den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Bei den **innenstadtrelevanten Sortimenten** wird von der gleichen Flächenleistung ausgegangen. Bei einer max. möglichen VK von 400 m<sup>2</sup> errechnet sich hier ein zu erwartender Umsatz von 0,6 Mio. €. Bei Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 60 €, die in Baumärkten für diese Sortimentsbereiche jährlich ausgegeben werden, steht dem ein Marktpotential (bei 46.464 Einwohnern im innerstädtischen Verflechtungsbereich) von 2,78 Mio. € gegenüber. Die Abschöpfungsquote liegt demnach bei knapp 22 %, was unter dem Grenzwert von 30 % im o.g. LEP-Ziel liegt. Eine Reduzierung dieser Verkaufsfläche ist somit aus landesplanerischer Sicht nicht erforderlich.

#### 2.3.2 Gartenmarkt

Der durchschnittliche Umsatz von Gartenmärkten liegt lt. BBE Handelsberatung bei ca. 1.200 €/m<sup>2</sup>/Jahr. Bei einer maximal möglichen, gewichteten Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> im **nicht-innenstadtrelevanten Kernsortiment** des Gartenbereichs ist mit einem Umsatz von jährlich 2,4 Mio. € zu rechnen. Die im Einzugsbereich zu erwartende Kaufkraft liegt – unter Zugrundelegung von Pro-Kopf-Ausgaben von 90 € - bei insgesamt 10,36 Mio. €. Hieraus errechnet sich eine Kaufkraftabschöpfungsquote

von ca. 23 %. Da eine max. Abschöpfungsquote von 25 % im Hinblick auf das o.g. Ziel möglich ist, entspricht auch hier die geplante Größenordnung den Zielen der Raumordnung.

Der zu erwartende Umsatz beim **innenstadtrelevanten Randsortiment** des Gartenmarktes - bei dem lt. Bebauungsplanentwurf eine Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> möglich wäre - wird bei ca. 0,24 Mio. € angesetzt. Dem stehen Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 56 €/Jahr gegenüber, was zu einem Marktvolumen im innerstädtischen Verflechtungsbereich von 2,60 Mio. € führt. Die hieraus resultierende Abschöpfungsquote liegt bei 10 % und somit deutlich unter dem relevanten Grenzwert von 30 %.

## II. Raumordnerische Zusammenfassung

Die Stadt Kelheim ist als Mittelzentrum im Landkreis Kelheim grundsätzlich für die Neuerrichtung eines hagebau Bau- und Gartenfachmarktes geeignet. Der Planungsverband Donaupark hat bereits damit begonnen, die baurechtlichen Voraussetzungen für dieses Projekt zu schaffen.

Der Mikrostandort des Vorhabens ist aufgrund der bereits vorhandenen und der geplanten Umgebungsbebauung, die wesentliche Wohnanteile enthält, als städtebaulich integriert einzustufen; der Bebauungsplan sieht bislang dort im Wesentlichen ein Misch- und Gewerbegebiet vor. Durch die vorhandene Bushaltestelle Donaupark, die von zumindest zwei Linien bedient wird, kann eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV als gegeben angesehen werden.

Aufgrund der enormen Baumasse sind im Rahmen der Grünordnungsplanung noch erhebliche Anstrengungen erforderlich, um mittels einer wirkungsvollen Ein- und Durchgrünung die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren. Hier sind insbesondere im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im noch zu erarbeitenden Pflege- und Entwicklungskonzept ergänzende Maßnahmen vorzusehen.

Ein Kernpunkt der Landesplanerischen Beurteilung ist jedoch die Fragestellung, ob das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in dessen Einzugsbereich wesentlich beeinträchtigen kann. Um dies beantworten zu können, wurden für die beantragten Sortimente Kaufkraftabschöpfungsquoten berechnet, deren Höchstwerte in einem verbindlichen Ziel der Landesplanung genannt sind. Bei der Prüfung zeigte sich, dass die im LEP vorgegebenen Obergrenzen sowohl bei den innenstadtrelevanten Randsortimenten wie auch bei den Kernsortimenten des sonstigen Bedarfs nicht überschritten werden.

Zusammenfassend erscheint das Vorhaben im Hinblick auf seine Konzeption und Größenordnung noch angemessen. Es kann dabei durchaus positive Impulse für die zentralörtliche Bedeutung Kelheims als Einkaufsstadt im Landkreis Kelheim haben, ohne zu einer erheblichen Beeinträchtigung benachbarter Zentren zu führen.

Unter Berücksichtigung der unter A. genannten Maßgaben entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung.

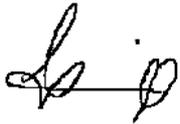
## G. Abschließende Hinweise

1. Die Landesplanerische Beurteilung greift den in Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nach-

folgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen der Mitteilungspflicht gem. Art. 30 Abs. 2 BayLplG.

2. Die Landesplanerische Beurteilung gilt nur solange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die Höhere Landesplanungsbehörde.
3. Der Planungsverband Donaupark wird gebeten, der Regierung von Niederbayern als Höhere Landesplanungsbehörde den Beginn der Verwirklichung des Vorhabens, etwaige Änderungen sowie jede nicht nur vorübergehende Unterbrechung der Ausführung mitzuteilen und sie zu gegebener Zeit von der Fertigstellung des Vorhabens zu unterrichten.
4. Die Landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.
5. Die am Verfahren Beteiligten erhalten eine Kopie dieser Landesplanerischen Beurteilung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Schmid', written in a cursive style.

Schmid  
Ltd. Regierungsdirektor