

# **Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 49 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“**

## **Begründung**

### **1.0 Anlass und Zweck**

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 49 erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“.

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung der ganzen Anlage des ehemaligen Loretoklosters, welche in ihrer jetzigen Struktur einen wichtigen Bestandteil im Stadtgefüge darstellt. Hierzu gehört auch eine Sicherung der Freiflächen des Klostergartens. Dabei ist es erforderlich, die obere Böschungsgrenze in der Stadtstruktur weiterhin deutlich ablesbar zu erhalten. Durch die Gestaltung der Freianlagen soll die Grenze zum Hofgarten und damit die mehr oder weniger freie landschaftliche Umgebung markiert werden. Damit ist neben der klaren Abmarkung des Klostergeländes auch eine Art „Altstadtgrenze“ nachzuvollziehen. Die künftige Nutzung soll sich in die Eigenart der Umgebung integrieren.

### **2.0 Fortschreibungsbereich**

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan soll im Bereich zwischen der Schönbrunner Straße, dem Loretoweg und dem Hofgarten fortgeschrieben werden.

### **3.0 Bestehende und geplante Darstellungen**

#### **3.1 Bestehende Darstellung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Einrichtungen und Anlagen: öffentliche Verwaltungen sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude) dar. Der südliche Bereich weist zudem Grünfunktion auf. Das Gebiet liegt auch in einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz dient und in einem Sanierungsgebiet. Desweiteren ist die Trasse des Hofbergtunnels dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche dar, im Süden als Baufläche mit Grünfunktion. Zudem werden als Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs öffentliche Verwaltungen sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude dargestellt. Die Trasse des Hofbergtunnels findet sich auch im Landschaftsplan wieder.

#### **3.2 Geplante Darstellung**

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der nordöstliche Teil des Planungsgebietes im Wesentlichen entsprechend der vorgesehenen Nutzung, wie sie im Bebauungsplan näher definiert wird, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden bleibt für die Loretokirche selbst erhalten, da sie weiterhin diesem Zweck weiterhin dienen soll. Der südliche und südwestliche Teil wird als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt, da der vorhandene Klostergarten als Teil der Gesamtanlage weiterhin erhalten

werden soll. Die nachrichtlichen Übernahmen des Denkmalensembles und des Sanierungsgebietes bleiben ebenso erhalten wie die Darstellung des Hofbergtunnels. Im Landschaftsplan werden die Wohnbaufläche und die Gemeinbedarfsfläche als Siedlungsfläche dargestellt. Die gliedernde und abschirmende Grünfläche ist als Bestand eingetragen. Vom Flächennutzungsplan werden die Darstellungen des Hofbergtunnels sowie der Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden übernommen.

## **4.0 Bestehende Strukturen**

### **4.1 Planungsgebiet**

Der Änderungsbereich umfasst die Anlage des ehemaligen Loretoklosters mit zugehörigem Klostergarten. Das Gelände steigt von Nordwest (Loretoweg) nach Südost (Mauer Hofgarten) erst leicht und dann immer stärker an. Das Planungsgebiet wird umgrenzt von den Verkehrsflächen der Schönbrunner Straße, des Marienplatzes und des Loretoweges, an die sich Bildungseinrichtungen wie das Hans-Carossa-Gymnasium und die Keramikfachschule sowie mischgebietstypische Bebauung an der Schönbrunner Straße anschließen, sowie dem bewaldeten Hang des Hofberges, der hier ein Teil des Hofgartens ist.

Der nordöstliche Teil des Gebietes ist mit den unter Denkmalschutz stehenden Klosteranlagen bebaut, der Südwesten bildet im Wesentlichen den Klostergarten mit einigen Obstgehölzen. Der Gartenbereich wird vom Hofbergtunnel unterquert, dementsprechend sind entlang der Trasse auch noch zwei Technikgebäude vorhanden. Die südwestlichen und südöstlichen Randbereiche werden vom bewaldeten Hang des Hofberges geprägt. Die Klosteranlage wird zudem komplett von einer Mauer umgeben.

### **4.2 Denkmalschutz**

Innerhalb des Änderungsbereiches ist folgendes Bodendenkmal vorhanden:

- D-2-7438-0386: Untertägige Teile und Vorgängerbauten des ehem. Franziskanerklosters mit der Kirche St. Loreto.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63 wird anhand der konkreten Planung dargestellt, inwieweit das Bodendenkmal in seinem jetzigen Zustand erhalten werden kann. Es wird in diesem Zusammenhang aber auch auf folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Auszug aus dem DSchG:

#### **„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern**

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[...]

#### **Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern**

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
[...]"

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind folgende Baudenkmäler und Ensembles vorhanden:

- E-2-61-000-1: Altstadt Landshut,
- D-2-61-000-352: Ehem. Franziskanerkloster mit Kirche, wiedergegründet 1835; ehem. Klosterkirche unter Einbeziehung der schon 1623 erbauten Loretokapelle 1840-41 neuromanisch erweitert, 1918 vergrößert und nach 1945 wiederaufgebaut, heute Gotteshaus der rumänisch-orthodoxen Gemeinde St. Johannes der Walache, mit Ausstattung; Konventbauten und Brauhaus, dreigeschossig, um 1840; mit Ausstattung; Tertiariats-Ostflügel, Wiederaufbau nach 1945, Marienplatz 9; Schönbrunner Straße 2.
- D-2-61-000-565, Hofgarten: mit Ummauerung und sog. Haag unterhalb der Burg; Hofgärtnerhaus, zweigeschossig mit Walmdach, im Kern angeblich noch 18. Jh.; Steinfiiale mit Werkstücken vom Turm der Martinskirche, 1875 hierher übertragen, Burg Trausnitz 168; Fürstentreppe; Grillweg 2; Grillweg 4; Hofgarten; Hofgarten 3; Marienplatz 9,
- D-2-61-000-351: Staatliche Fachschule für Keramik, dreigeschossiger freistehender Walmdachbau mit Mezzanin, 2. Hälfte 19. Jh., Marienplatz 8.

Die Auswirkungen der Planung auf die Denkmäler und die Sichtbeziehungen darauf werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63 abgehandelt. Hierbei gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### 4.3 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet II „Marienplatz/Freyung“, für das im Jahr 1999 eine „Vorbereitende Untersuchung“ erstellt wurde. Diese trifft zu den Voraussetzungen, Bedingungen und den Zielen der städtebaulichen Sanierung Aussagen, die naturgemäß nur allgemeiner Art sein können.

## 5.0 Zielvorgaben

### 5.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wurde für die Stadt Landshut als Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum mit Verdichtungstendenzen festgelegt (2.2.1 (Z)). Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung sind im Siedlungsbereich vorrangig zu nutzen (3.2 (Z)). Zudem sind soziale Einrichtungen sowie Dienste der Daseinsvorsorge flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.1 (Z)). Mit der Nutzung des ehemaligen Klosters zu Wohnzwecken und der Darstellung als Wohnbaufläche wird der Innenentwicklung Rechnung getragen, außerdem wird die weitere kirchliche Nutzung der Loretokirche als soziale Einrichtung durch die Darstellung als entsprechende Gemeinbedarfsfläche impliziert. Die konkret zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan Nr. 08-63 geregelt. Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (8.4.1 (G)). Der Umgang mit den im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung liegenden Denkmälern wird in Nr. 4.2 dargelegt.

## 5.2 Vorgaben der Regionalplanung

Es ist anzustreben, dass sich unter anderem im Isartal die Siedlungsentwicklung insbesondere entlang der Entwicklungsachsen und der leistungsfähigen Verkehrswege unter Berücksichtigung des Naturpotenzials vollzieht (BII 1(G)). Dem wird im Deckblatt Nr. 49 durch die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Gemeinbedarfsfläche im Nordosten sowie von Grünflächen im Süden und Südwesten Rechnung getragen.

## 5.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung

Der für die Stadtgeschichte wichtige Gebäudekomplex soll weiterhin als Klosteranlage mit Klostergarten im Stadtgefüge erkennbar bleiben, da die gesamte Stadtplanung in diesem Viertel auf die Existenz des Klosterensembles abgestimmt ist. Dementsprechend soll der Bestand nur moderat erweitert werden, wobei der Bereich des Klostergartens unbeeinträchtigt bleiben soll. Die künftige Nutzung soll sich in die nähere Umgebung einfügen.

## 6.0 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Der beigefügte Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der vorliegenden Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und -analyse, sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen für die Planung bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter. Außerdem wird im Umweltbericht die Eingriffsregelung behandelt.

Landshut, den 07.04.2017  
STADT LANDSHUT

Alexander Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 07.04.2017  
Baureferat

Doll  
Ltd. Baudirektor