

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Plenums vom 24.11.2017

Betreff: Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 49 im Bereich "Zwischen Loretoweg und Hofgarten";  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Feststellungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 45 Mitgliedern waren 30/29/30 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit \_\_\_\_\_ gegen \_\_\_\_\_ Stimmen beschlossen: (siehe Einzelabstimmung)

### I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 29.09.2017, insgesamt 39 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 25.08.2017
  - 1.2 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 29.08.2017
  - 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 13.09.2017
  - 1.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 19.09.2017

- 1.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 28.09.2017

Beschluss: 30:0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Referat 3-Abteilung 2/Behindertenbeauftragter - mit Benachrichtigung vom 22.08.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus dem übermittelten Plan ist für den Behindertenbeauftragten nicht erkennbar, ob und in welcher Weise eine barrierefreie Ausgestaltung vorgesehen bzw. erforderlich ist. Allerdings wird aus den Formulierungen der Begründung zur Fortschreibung heraus gelesen, dass ein gewisser Anteil für eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Es ist davon auszugehen, dass diese Gebäude jeweils mehr als zwei Wohnungen aufweisen werden. Es ist dringend darauf zu achten, dass dann je Gebäude Wohnungen mindestens einer Etage barrierefrei erreichbar sein müssen. Soweit Gebäude mit Aufzügen ausgestattet werden, sind jeweils ein Drittel der Wohnungen entsprechend herzustellen. Die Barrierefreiheit muss in diesem Fall für jede Wohneinheit auf der Etage auch für die Wohn- und Schlafräume, der Toilette, des Bades, der Küche oder Kochnische sowie den Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine gegeben sein.

Gleichzeitig ist in der Begründung zur Fortschreibung festgehalten, dass die weitere Nutzung unverändert als Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen ist. Auf Grund dessen ist bei der Herstellung notwendiger Erschließungen (Straßen, Wege - hier speziell die Übergänge -, und Wegeverbindungen, auch zu öffentlichen Grünflächen, auf die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten.

Barrierefreiheit ist dann gegeben, wenn die entsprechenden Flächen, Straßen, Wege, Grünflächen, öffentliche Gebäude und Wohnungen für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (siehe Art. 4 BayBGG und Art. 10 Abs. 2 BayBGG).

Beschluss: 29:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Flächennutzungsplanebene ist aufgrund ihrer Darstellungstiefe nicht geeignet, Aussage über die Barrierefreiheit von baulichen Anlagen zu treffen.

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ wurde aber nach entsprechender Stellungnahme der Fachstelle vom 16.05.2017 das Thema Barrierefreiheit für die Bebauungsplanebene bereits ausreichend berücksichtigt. Der Beschluss zur Behandlung der Stellungnahme erging in der Sitzung des Bausenates am 28.09.2017.

2.2 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg  
mit Schreiben vom 11.09.2017

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich die o. g. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der oben genannten Richtfunkstrecken gibt es Baubeschränkungen.

Um eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken zu vermeiden darf die maximale Bauhöhe hier 40 Meter nicht überschreiten.

Den Verlauf der Richtfunkstrecken entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Plan.

Die im Planungsbereich befindlichen Stromversorgungsleitungen liegen im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut.

Wir bedanken uns für die Beteiligung und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschluss: 29:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Flächennutzungsplan trifft keine Aussagen zur Höhenentwicklung von Gebäuden. Insofern ist die Einhaltung der Maximalhöhe von 40m auf Flächennutzungsplanebene auch nicht überprüfbar. Allerdings wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt für die Neubebauung Traufwandhöhen (in Höhenlage üNN) und Dachneigungen (43°) in Kombination mit überbaubaren Flächen fest. Zudem wurden die bestehenden Denkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Dementsprechend ist gesichert, dass die Gebäudehöhen im Planungsgebiet sehr deutlich unter den in der Stellungnahme genannten 40m bleiben.

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum o.g. Bebauungsplan wurde, wie auch im vorliegenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan, die Bayernwerk AG um Stellungnahme gebeten. Die Bayernwerk AG hat keine Stellungnahme abgegeben; somit kann davon ausgegangen werden, dass seitens der Bayernwerk AG Einverständnis mit der Planung herrscht.

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 18.09.2017

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 30:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 21.09.2017

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der o.g. Bauleitplanung weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 30:0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 22.09.2017

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Abwasser:  
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 30:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 28.09.2017

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die  
Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:  
Wir stimmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zu.

Beschluss: 30:0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 30:0

### III. Feststellungsbeschluss

Die Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 49 im Bereich „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ vom 07.04.2017 i.d.F. vom 28.07.2017 wird in der Fassung beschlossen, die sie durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

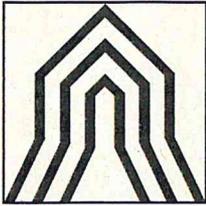
Das Deckblatt Nr. 49 zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan, die Begründung und der Umweltbericht vom 28.07.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 30:0

Landshut, den 24.11.2017  
STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN DER STADT LANDSHUT

ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 49 IM BEREICH  
"ZWISCHEN LORETOWEG UND HOFGARTEN"

## VERFAHREN

	Fortschreibungsbeschluss	vom	07.04.2017
	Vorentwurf gebilligt	am	07.04.2017
	Bürgerbeteiligung	vom 02.05.2017 bis	02.06.2017
	Fachstellenbeteiligung	vom 02.05.2017 bis	02.06.2017
	Billigungsbeschluss	vom	28.07.2017
Landshut, den	Auslegungsbeschluss	vom	28.07.2017
	Öffentliche Auslegung	vom 22.08.2017 bis	29.09.2017
.....	Stellungnahmen	Beschluss vom	24.11.2017
Oberbürgermeister	Feststellungsbeschluss	vom	24.11.2017

## GENEHMIGUNG

Die Regierung von Niederbayern hat die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt) mit Bescheid vom ..... Nr. .... gem. § 6 BauGB und § 6 BNatSchG i.V.m. Art. 3 BayNatSchG genehmigt.

Landshut, den

.....  
Regierung von Niederbayern

Nach Abschluss des Planfortschreibungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

.....  
Oberbürgermeister

## BEKANNTMACHUNG

Die Stadt Landshut hat die Genehmigung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt) nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht. Die Fortschreibung wird damit wirksam.

Landshut, den

.....  
Oberbürgermeister

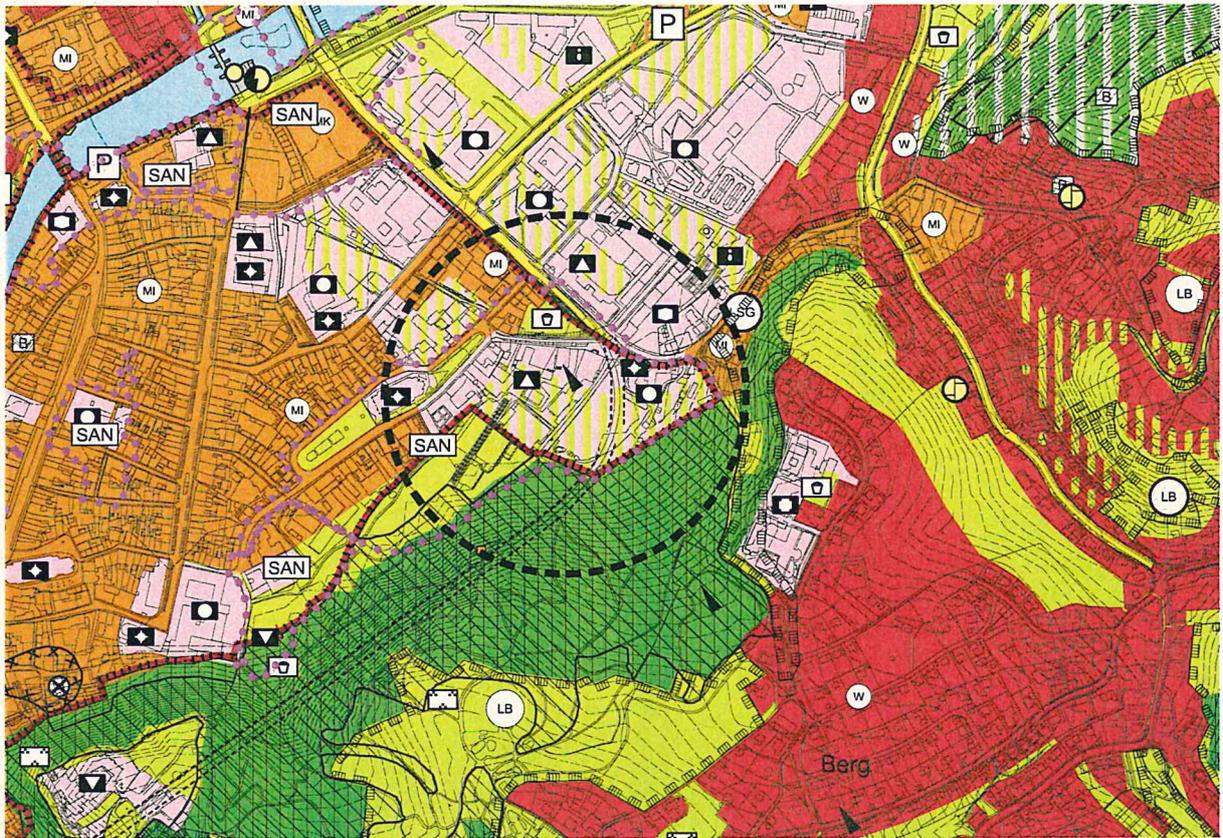
## STADT LANDSHUT

Referat 5 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Vorentwurf	vom	31.03.2017
	Entwurf (nach Behandlung gem. § 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 BauGB)	vom	21.07.2017
Landshut, den 17.11.2017	Entwurf (nach Behandlung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom	17.11.2017

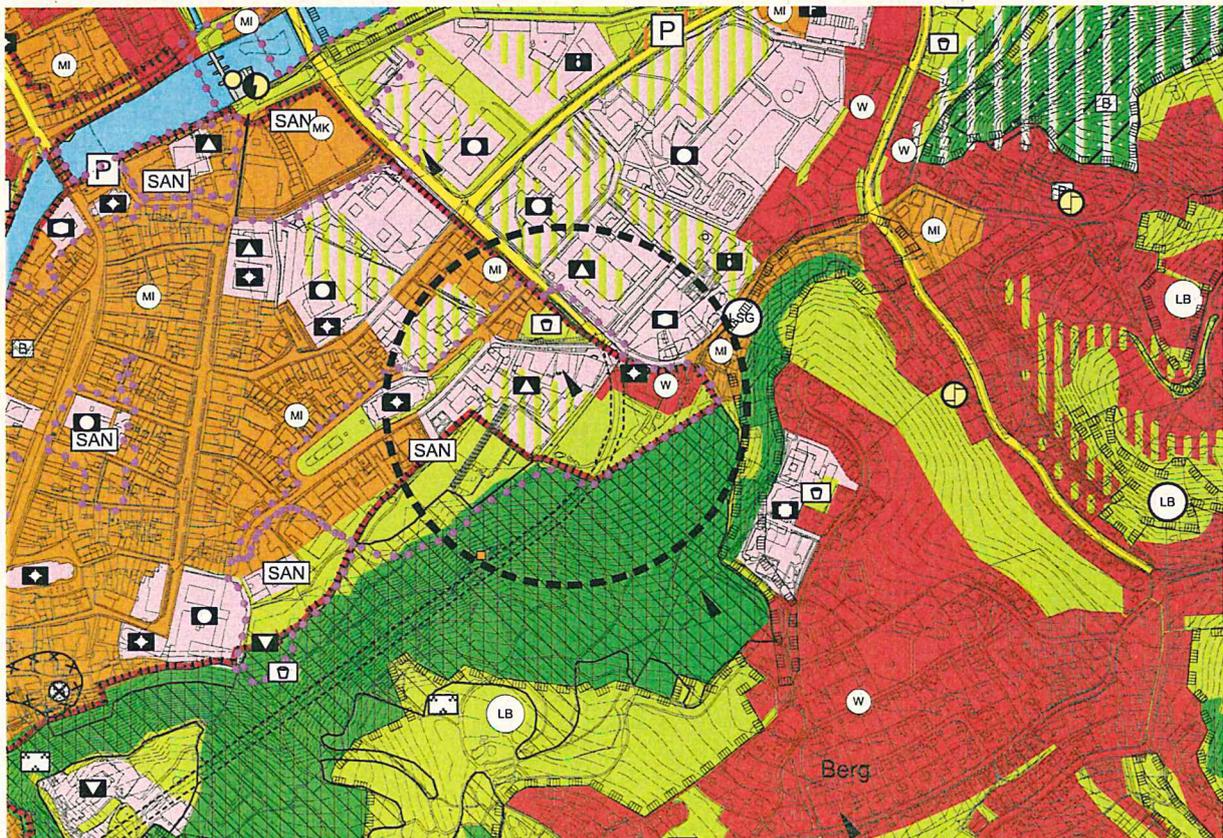
.....  
Ltd. Baudirektor

.....  
Bauoberrat

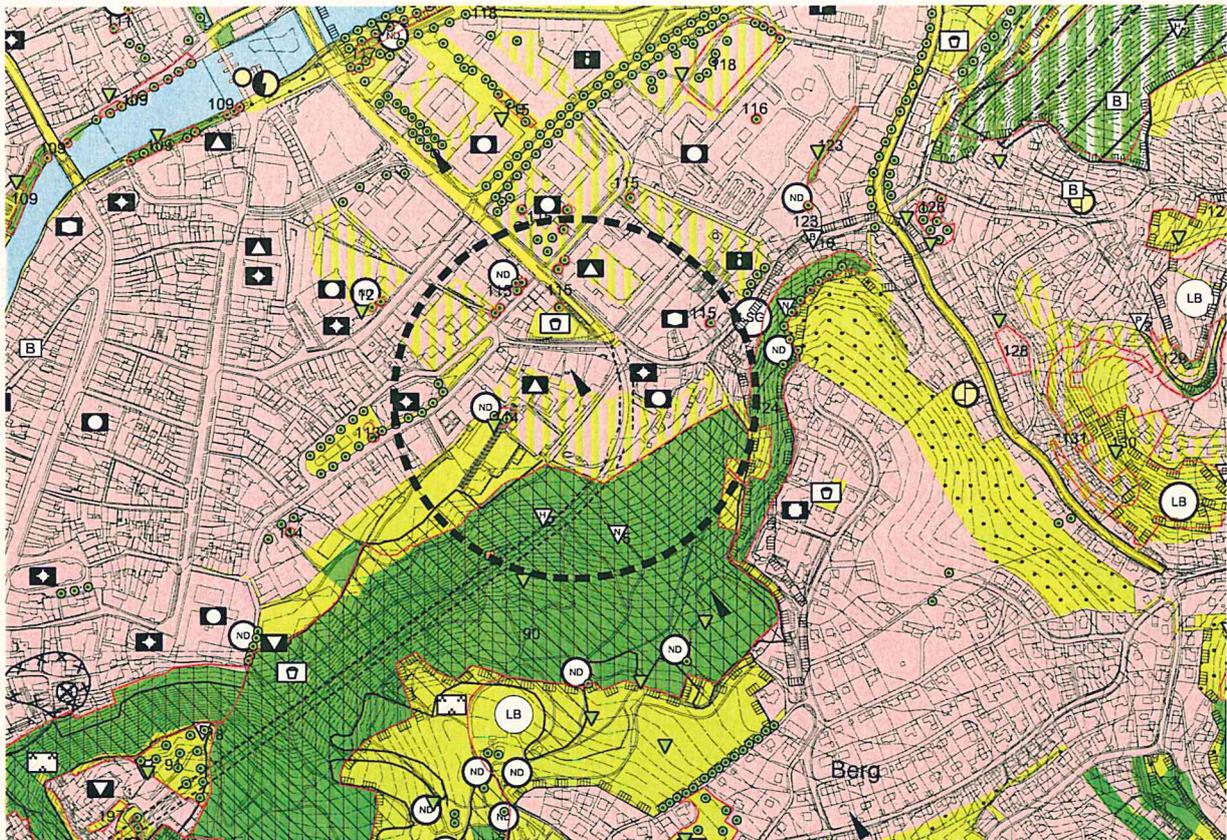
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



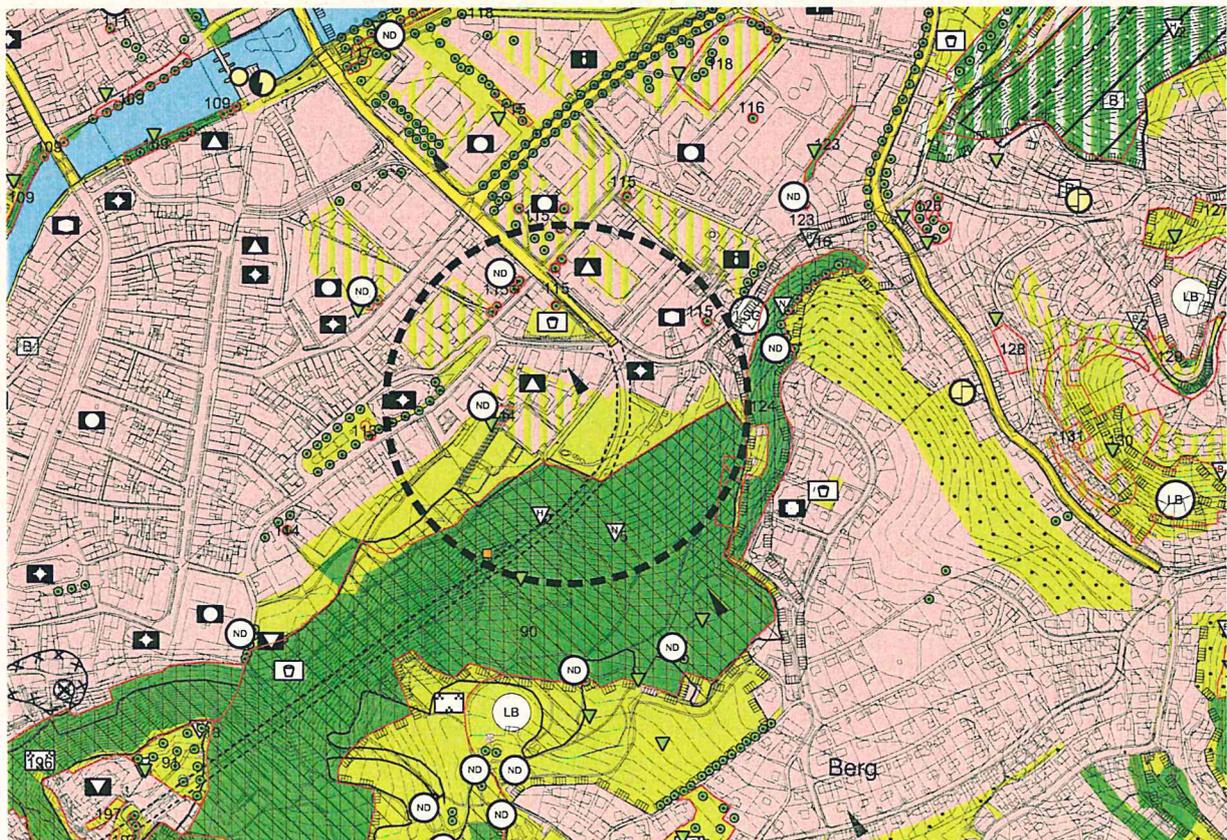
Wirksamer Flächennutzungsplan



Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 49 im Bereich  
"Zwischen Loretoweg und Hofgarten"



Wirksamer Landschaftsplan



Änderung Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 49 im Bereich  
"Zwischen Loretoweg und Hofgarten"

# Legende Flächennutzungsplan

## Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB)

- Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)
- Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO) langfristige Planungen
- Dorfgebiete (§5 BauNVO)
- Mischgebiete (§6 BauNVO)
- Kerngebiete (§7 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§8 BauNVO) - langfristige Planungen
- Gewerbegebiete (§8 BauNVO) mit Funktion Dienstleistung
- Industriegebiete (§9 BauNVO)
- Industriegebiete (§9 BauNVO) - langfristige Planungen
- Sondergebiete (§11 BauNVO) mit Bezeichnung der Nutzung (z.B. EH = Einzelhandel)
- Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich
- Bauliche Fehlentwicklungen im Außenbereich
- Bauliche Entwicklungen erst nach Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen möglich
- Flächen für Bahnanlagen mit Umnutzungspotenzial

## Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

### Einrichtungen und Anlagen

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Kindergarten
- Sportanlagen

## Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Autobahnen
- Bauverbotszone gemäß §9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (40m)
- Anbaubeschränkungszone gemäß §9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (100m)

### Hauptverkehrsstraßen und wichtige Erschließungsstraßen

- Bestand
- Planungen, vom Stadtrat beschlossen
- Planungen
- Trassenkorridore
- Vermerk planfestgestellte Trasse
- Hinweis raumgeordnete Trasse B15 neu
- Flächen für ruhenden Verkehr
- geplante Park-and-Ride-Plätze
- Hofbergtunnel

- nachrichtliche Übernahme: Flächen für den Flugverkehr mit Kennzeichnung des beschränkten Bauschutzbereiches gem. §17 LuftVG (Radius 1,5 km)
- geplante Brücke bzw. Unterführung (Fuß- und Radwege)

### Ergänzung des Schienennetzes

- geplanter Haltepunkt

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- Zweckbestimmung
- Elektrizitätswerk
- Umspannwerk
- Schalthaus
- Wasserbehälter
- Pumpwerk
- Wasserwerk
- Brunnen
- Kläranlage
- Gas
- TV-Umsetzer

## Hauptversorgungsleitungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- 220 kV - Freileitung / 110 kV-Freileitung
- 20 kV - Freileitung / 20 kV-Freileitung
- Erdgas
- Funkfeld, TV - Umsetzer
- Abbau- und Auffüllungsflächen, Nachfolgenutzungen
- Abbau- und Auffüllungsflächen, Nachfolgenutzungen Planung

## Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauGB)

- Gliedernde und abschirmende Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkeingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Bauflächen mit Grünfunktion
- Naherholungsgebiet (ehem. Müllberg)

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Still- und Fließgewässer
- Wasserschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt)
- Wasserabflussgebiet (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt bzw. Stadt Landshut für Gewässer 3. Ordnung)
- Wasserrückhaltegebiet (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt bzw. Stadt Landshut für Gewässer 3. Ordnung)
- Hochwassergefährdung (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt bzw. Stadt Landshut für Gewässer 3. Ordnung)
- Quellen
- Regenwasserrückhaltebecken

## Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§5 Abs. 2 Nr. 9 und 10 BauGB)

- Waldfläche
- Bei nicht anderweitiger Nutzung für eine Aufforstung vorrangig zu prüfen
- Acker- und Grünlandflächen
- Erwerbsgärtnerei

## Waldfunktionen (nachrichtliche Übernahme Wald funktionsplan)

- Flächenhafte Darstellung
- Sichtschutz/Schallschutz
- Immissionsschutz
- Klima (Erhaltung einer spezifischen Ausprägung)
- Biotopschutz (Okolopschutz)
- Verbesserung/Erhaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, Umgebungsschutz von Denkmälern

## Schutzgebiete und Schutzgebietsvorschläge (§5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- | Bestand | Planung |
|---------|---------|
|         |         |
|         |         |
|         |         |
|         |         |
|         |         |
|         |         |
|         |         |
|         |         |

## Sonstige Vermerke, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Höhenlinien
- Flurgrenze
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für Bahnanlagen
- bestehender Hauptbahnhof / Bahnhof
- Bodenkennmäler, flächenhafte Darstellung
- Bodenkennmäler (Bay. Landesamt für Denkmalpflege)
- Geotope (Bay. Geologisches Landesamt)
- Umgrenzung von Altlastenflächen mit einem großräumigen Grundwasserschaden (§5 Abs. 3 BauGB) (nachrichtliche Übernahme Amt für techn. Umweltschutz und Ordnungsamt) Die Kennzeichnung dient als Warnhinweis und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Flächengröße unter 1000 m² (nachrichtliche Übernahme Amt für techn. Umweltschutz und Ordnungsamt)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Flächengröße ab 1000 m² (nachrichtliche Übernahme Amt für techn. Umweltschutz und Ordnungsamt)
- Betriebe, die aufgrund ihrer Art im Umfeld zu erheblichen Belastungen durch Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) führen können. Daraus können sich im Umfeld Nutzungsbeschränkungen ergeben (Einzelfallprüfung)
- Hinweis auf erwünschte Stärkung von Zentrumsfunktionen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 4m §9 Abs. 6 BauGB)
- Sanierungsgebiet (nach BauGB, Besonderes Städtebaurecht)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Bereiche, die einer planerischen Vertiefung bedürfen

# Legende Landschaftsplan



Siedlungsfläche

## Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Kindergarten
- Sportanlagen

## Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Autobahnen
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (40m)
- Anbaubeschränkungzone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (100m)

## Hauptverkehrsstraßen und wichtige Erschließungsstraßen

- Bestand
- Planungen, vom Stadtrat beschlossen
- Planungen
- Trassenkoridore
- Vermerk planfestgestellte Trasse
- Hinweis raumgeordnete Trasse B15 neu

Flächen für ruhenden Verkehr

geplante Park-and-Ride-Plätze

Hofbergtunnel

nachrichtliche Übernahme: Flächen für den Flugverkehr mit Kennzeichnung des beschränkten Bauschutzbereiches gem. §17 LuftVG (Radius 1,5 km)

geplante Brücke bzw. Unterführung (Fuß- und Radwege)

## Ergänzung des Schienennetzes

geplanter Haltepunkt

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Zweckbestimmung

- Elektrizitätswerk
- Umspannwerk
- Schalthaus
- Wasserbehälter
- Pumpwerk
- Wasserwerk
- Brunnen
- Kläranlage
- Gas
- TV-Umsetzer

## Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- 220 kV - Freileitung / 110 kV-Freileitung
- 20 kV - Freileitung / 20 kV-Freileitung
- Erdgas
- Funkfeld, TV - Umsetzer
- Abbau- und Auffüllungsflächen, Nachfolgenutzungen
- Abbau- und Auffüllungsflächen, Nachfolgenutzungen Planung

## Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauGB)

- Gliedernde und abschirmende Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Bauflächen mit Grünfunktion
- Naherholungsgebiet (ehem. Müllberg)
- Einzelbäume
- Baumreihe

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Still- und Fließgewässer
- Wasserschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt)
- Wasserabflussgebiet (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt bzw. Stadt Landshut für Gewässer 3. Ordnung)
- Wasserrückhaltegebiet (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt bzw. Stadt Landshut für Gewässer 3. Ordnung)
- Hochwassergefährdung (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt bzw. Stadt Landshut für Gewässer 3. Ordnung)
- Quellen

Regenwasserrückhaltebecken

## Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und 10 BauGB)

- Waktfläche
- Waktflächen, geschützt nach Artikel 13d BayNatSchG
- landschafts- und ortsbildprägende Gehölze
- landschafts- und ortsbildprägende Gehölze, geschützt nach Art. 13d BayNatSchG
- Streuobstbestände

Acker- und Grünlandflächen

Erwerbsgartenbau

Bei nicht anderweitiger Nutzung für eine Aufforstung vorrangig zu prüfen

## Waldfunktionen (nachrichtliche Übernahme Wald funktionsplan)

- Flächenhafte Darstellung
- Flächenhafte Darstellung
- Sichtschutz/Schallschutz
- Immissionsschutz
- Klima (Erhaltung einer spezifischen Ausprägung)
- Biotopschutz (Ökotoschutz) Verbesserung/Erhaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, Umgebungsschutz von Denkmälern

## Schützenswerte Kleinstrukturen

- Ungefasste Quellen, geschützt nach Art. 13d BayNatSchG
- Natürliche oder naturnahe Bach- und Flußabschnitte, geschützt nach Art. 13d BayNatSchG
- schützenswerte Kleinstrukturen, geschützt nach Art. 13d BayNatSchG
- Mager- und Trockenstandorte, geschützt nach Art. 13d BayNatSchG
- sonstige wertvolle Mager- und Trockenstandorte
- Staudenfluren

## Planung

- Gliedernde und abschirmende Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Bauflächen mit Grünfunktion
- Naherholungsgebiet (ehem. Müllberg)
- Einzelbäume
- Baumreihe

## Schutzgebiete und Schutzgebietsvorschläge (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Nach Art. 13e BayNatSchG geschützte Flächen (kein Anspruch auf Vollständigkeit)
- Nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Fläche
- Amtlich kartierte Biotope mit Flächennummern
- Aus den Biotopflächen ausgeschlossene Bereiche
- Zerstörte Biotopflächen
- Bannwald (gemäß Regionalplan Region 13 Landshut)
- Gebiete nach der Fauna-, Flora-, Habitat (FFH) - Richtlinie (gemäß Bay. SIMLU)
- Gartendenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Nutzungsregelung
- Bewirtschaftungsregelung
- Handlungsverbote, Handlungseinschränkungen
- Sicherungsvorkehrungen und -maßnahmen
- Bepflanzungsmaßnahmen (Kleinmaßstäblich)
- Erhaltung von Vegetationsbeständen (Kleinmaßstäblich)
- Bezifferung einzelner Maßnahmen mit Bezug auf den Erläuterungsbericht
- Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente
- Reaktivierung trockengefallener Bachläufe
- Förderung ökologischer Bewirtschaftungsregelung zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers
- Biotopvernetzungsachsen, abgeleitet aus Kartierung und Vorgaben des Regionalplanes
- Schwerpunktkaum für die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt
- Naturerfahrungsräume

## Sonstige Vermerke, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Höhenlinien
- Flurgrenze
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für Bahnanlagen
- bestehender Hauptbahnhof / Bahnhof
- Bodendenkmäler, flächenhafte Darstellung
- Bodendenkmäler (Bay. Landesamt für Denkmalpflege)
- Geotope (Bay. Geologisches Landesamt)
- Umgrenzung von Altlastenflächen mit einem großräumigen Grundwasserschaden (§ 5 Abs. 3 BauGB) (nachrichtliche Übernahme Amt für techn. Umweltschutz und Ordnungsamt) Die Kennzeichnung dient als Warnhinweis und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Flächengröße unter 1000 m² (nachrichtliche Übernahme Amt für techn. Umweltschutz und Ordnungsamt)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Flächengröße ab 1000 m² (nachrichtliche Übernahme Amt für techn. Umweltschutz und Ordnungsamt)
- Bereiche, die einer planerischen Vertiefung bedürfen

# **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 Klostersgartens. 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.; Steiniale 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.

#### 4.4 Fundmunition

Im Bereich Hofberg oberhalb des Geltungsbereiches sind auf den Luftbildern der alliierten Luftstreitkräfte aus dem zweiten Weltkrieg Bombenkrater zu erkennen. Zudem wurde die Loretokirche durch Bombentreffer zerstört (und anschließend wieder aufgebaut). Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet noch Kampfmittel vorhanden sind. Konkrete Hinweise liegen aber nicht vor. Das Thema Fundmunition wird dementsprechend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ näher beleuchtet.

### 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 Wohn-

zwecken 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 28.07.2017  
STADT LANDSHUT

Alexander Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 28.07.2017  
Baureferat

Doll  
Ltd. Baudirektor

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

## **Umweltbericht**

### **1.0 Lage und heutige Nutzungen**

Der Änderungsbereich umfasst die Anlage des ehemaligen Loretoklosters mit zugehörigem Klostergarten und wird umgrenzt von den Verkehrsflächen der Schönbrunner Straße, des Marienplatzes und des Loretoweges sowie dem bewaldeten Hang des Hofberges.

Der nordöstliche Teil des Gebietes ist mit den unter Denkmalschutz stehenden Klosteranlagen bebaut. Genutzt wird aber derzeit lediglich die Kirche St. Loreto und die angrenzenden Flächen um die Sakristei; der restliche Gebäudebestand steht leer. Im Südwesten befindet sich der Klostergarten mit einigen Obstgehölzen. Der Gartenbereich wird vom Hofbergtunnel unterquert.

Die südwestlichen und südöstlichen Randbereiche werden vom bewaldeten Hang des Hofberges geprägt. Die Klosteranlage wird zudem komplett von einer Mauer umgeben.

### **2.0 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanung / Landschaftsplanung**

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.

### **3.0 Anlass der Flächennutzungsplanänderung**

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 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 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen:

### 4.1 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet weist prinzipiell im südlichen Teil ein hohes Naherholungspotential auf. Allerdings ist das gesamte Areal eingefriedet und somit für die Öffentlichkeit unzugänglich bzw. nicht durchquerbar und scheidet bisher als Naherholungsfläche aus. In der Karte „Naherholungspotential der Landschaft“ aus dem ABSP der Stadt Landshut ist der Planungsumgriff als Siedlungsgebiet verzeichnet.

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Freileitungen oder Energieversorgungsstrassen, so dass hierzu keine Restriktionen oder Vorgaben zu beachten sind.

Aus der derzeitigen Nutzung lassen sich keine relevanten Emissionen im Hinblick auf die Lärmbelastungen erkennen. Von den technischen Einrichtungen des Hofbergtunnels sind ebenso keine Emissionen zu verzeichnen bzw. zu erwarten. Immissionen aus dem Straßenverkehr sind entlang der Schönbrunner Straße zu erwarten. Während der Unterrichtszeit am Hans-Carossa-Gymnasium ist von den dortigen Sportanlagen mit zeitweisen Lärmemissionen zu rechnen.

#### Auswirkungen:

Durch die Sicherung der Freiflächen als Grünfläche und aufgrund der oben beschriebenen Eignung ist künftig eine Naherholungsnutzung möglich. Näheres ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen ist nicht von einer wesentlichen Zunahme des Fahrverkehrs auszugehen. Die Nutzung der Schulsportflächen und die daraus entstehenden Lärmimmissionen sind als sozialadäquat zu tolerieren und als verträglich einzustufen.

Da die Belange der Erholungsnutzung und auch der Lärmbelastungen in der Planung ausreichend berücksichtigt sind, ist zusammenfassend im Hinblick auf das Schutzgut Mensch die Auswirkungen als gering und die Planung als zulässig und verträglich zu beurteilen.

### 4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

Östlich außerhalb des Planungsgebietes grenzt das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Bernlochner Schluchtweg und Hagrainer Straße“ an, im Süden und Südosten schließen sich die „Hangwaldbestände im Hofgarten“, ein Naturschutzgebietsvorschlag, an.

Die unbebauten südlichen Flächen werden bisher überwiegend als extensive Grünlandwiese mit Obstbäumen genutzt. Diese Flächen wurden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für den Hofbergtunnel für die damalige Klosternutzung erstellt und bepflanzt, somit handelt es sich um jüngere Obstbäume, die vor ca. 17 Jahren gepflanzt worden sind. Im Vorfeld des bestehenden ehemaligen Klostertraktes befinden sich neben Ziersträuchern zudem ein paar ältere Obstbäume, v.a. Apfelbäume. Diese sind teilweise in einem ungepflegten Zustand, jedoch aufgrund ihres Alters und ihrer ökologischer Bedeutung erhaltenswert.

Im nördlichen Bereich findet sich eine Gehölzgruppe. Hierbei handelt es sich um Birken, Fichten, einige Ahorne und einer Ulme. Zudem sind 3 große, erhaltenswerte Eschen vorhanden. Als Baumarten der dicht bewaldeten Hangkante finden sich überwiegend Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuchen und Eschen. Dieser Hangwaldsaum wurde im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für den Tunnelbau neu angepflanzt und hat sich bisher gut entwickelt. Außer dem dominanten, zusammenhängenden Vegetationsaltbestand im weiteren Hangverlauf und der oben beschriebenen Bäume existieren keine weiteren markanten, großen Einzelbäume.

Die vorhandenen alten Mauern und die z.T. ruinenartigen Gebäude können als geeignete Habitate für Flora und Fauna gelten. Hier sind neben Fledermäusen auch Wildbienen als potenzielle relevante Arten zu nennen. Ebenso können seltene und gefährdete Vogelarten hier und im Gehölzbestand ideale Nist- und Lebensbedingungen vorfinden. Der Waldsaum und die offenen Wiesenbereiche mit den Feuchtmulden stellen insgesamt eine wichtige Rand-/ Übergangssituation zwischen naturnahem Hofgarten und verdichteten Siedlungsbereichen dar. Das Gebiet ist insgesamt aus floristisch-faunistischer Sicht als strukturreich – naturnah und hinsichtlich des Entwicklungspotenzials mit mittlerer bis hoher Bedeutung einzustufen.

#### Auswirkungen:

Jede Bebauung und Versiegelung von Flächen bedeutet prinzipiell einen Flächenverlust an Lebensraum. Der Flächennutzungsplan reagiert ausreichend darauf, als dass der bisher als Gemeinbedarfsflächen mit Grünfunktion dargestellte Bereich im Südwesten sowie weitere unbebaute Flächen nun als Grünflächen im Flächennutzungsplan eingetragen sind. Nähere Festlegungen zum Umgang mit Arten und Lebensräumen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63 getroffen (zulässige Verlagerung in ein Folgeverfahren). In diesem Zusammenhang wurde eine Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt, die für diverse Arten noch durch eine vertiefende Untersuchung zu ergänzen ist. Diese ist für den Zeitraum April bis Juli 2017 vorgesehen. Die dort beschriebenen Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen sollen den Eingriff minimieren und dafür sorgen, dass die Auswirkungen die Arten nicht essenziell beeinträchtigen.

Somit ist für die Ebene des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des Schutzguts Arten- und Lebensräume die Planung als zulässig einzustufen. Nähere Betrachtungen der Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63.

### **4.3 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch die Lage an der Hangkante zum tertiären Hügelland aus. Der nördliche Teil des Gebiets steigt vom ebenen Platz an der Loretokirche nach Osten entlang der Schönbrunner Straße hin an. Im südlichen Vorfeld der Gebäude befindet sich über dem Hofbergtunnel ein relativ flach geneigtes Gelände. Entlang der südöstlichen Planungsgebietsgrenze verläuft dann die steile Hangkante zum Hofberg, das Gelände steigt zuerst ca. im Verhältnis 1:2 an und ragt dann steil nach oben.

Das Planungsgebiet liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit des Unteren Isartals (061), außerhalb des Umgriffs grenzt am südlichen Rand das Isar-Inn-Hügelland (060) an. Das Gebiet liegt geologisch im Bereich der Isar mit Sedimenten aus dem Quartär. In der Geologischen Karte von Bayern finden sich detaillierte Angaben zum Planungsgebiet. Danach handelt es sich um würmeiszeitliche Schotter der „Altstadt-Stufe“ aus dem spätglazialen Jungpleistozän, also um Schluff, feinsandig, lehmig, meist unter 0,5m, über Kies, z.T. anmoorig, stellenweise mit Schwemmlöss überdeckt. Gemäß Bodenkarte Bayern handelt es sich im überwiegenden Teil des Planungsgebietes um Auenböden, speziell um Borowina z.T. Kalkiges Anmoor, holozäne Ablagerungen der Isar auf Niederterrasse aus sandigen, schluffigen Lehm (1-3dm) über sandigem Kies. Die angrenzenden Bereiche der Hangkante mit den bewaldeten Flächen weisen gemäß Bodeninformationssystem Bayern Braunerden aus kiesreichen Molassematerial auf, die unter Wald podsoliert sind.

Beim Bau des Tunnels wurde der Bereich der Grünfläche durch die Baumaßnahme nahezu vollständig in Anspruch genommen und abgetragen. Anschließend wurde die Auffüllung des Geländes mit zwischengelagerten Bodenpartien vorgenommen; für die oberen Bereiche der Auffüllungen wurde verdichtungsfähiges, durchlässiges Kiesmaterial und neuer Oberboden verwendet. Der natürlich anstehende Boden ist somit nicht mehr vorhanden, die natürlichen Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt sind dadurch vorbelastet bzw. eingeschränkt. Im ABSP der Stadt Landshut wird der unbebaute Teil des Untersuchungsgebietes hinsichtlich der ökologischen Bodenfunktion mit vorrangiger mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion eingestuft. Der bebaute Teil des Gebietes mit anthropogen überprägten Bodenfor-

men weist nach dieser Karte des ABSP einen mittleren Versiegelungsgrad (30 bis 70%) auf, so dass hier die Bodenfunktion eingeschränkt intakt ist. Ausgehend von der vorhandenen Grünlandnutzung und der Klassifizierung des Bodens kann mit mittlerer bis hoher Ertragsfunktion gerechnet werden.

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten-Verdachtsflächen, auch aufgrund des großflächigen Bodenaustauschs im Rahmen der Tunnelbaumaßnahme. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass im Untersuchungsgebiet Kampfmitteln oder Blindgänger vorhanden sind, da nahe Bereiche am Hofberg im zweiten Weltkrieg bombardiert wurden und dabei die Loretkirche einen Bombenschaden davongetragen hat. Im Rahmen der umfangreichen Erdarbeiten während der Tunnelbaumaßnahme wurden allerdings keinerlei Kampfmittel gefunden.

#### Auswirkungen:

Derzeit ist das Planungsgebiet im Bereich der Grünfläche nahezu unversiegelt, im bebauten Teil vorwiegend versiegelt. Entsprechend der Änderung im Flächennutzungsplan könnte sich der Versiegelungsgrad lediglich im bebauten Teil erhöhen, ansonsten bleibt der Anteil an versiegelten Flächen in etwa konstant, so dass sich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben.

Die Auswirkungen der Planung führen deshalb für die Ebene des Flächennutzungsplanes zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Nähere Betrachtungen der Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63.

## **4.4 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Bestehende und natürliche Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Bereich des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Es liegt auch kein Überschwemmungsgebiet oder ein von Extremhochwasser gefährdetes Gebiet vor.

Die nächstgelegene Grundwasserpegelmessstelle weist eine Geländeoberkante von 390,49 m üNN auf. Die dort seit 1956 gemessenen Wasserspiegellhöhen variieren von 385,27 m üNN bis 386,92 m üNN und liegen im Mittel bei ca. 385,70müNN (= 4,79 m unter GOK). Die Fließrichtung des Grundwassers wird in Landshut weitgehend durch den Verlauf der Isar bestimmt, das oberste Hauptgrundwasserstockwerk neigt sich zum Fluss hin. Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird laut ABSP der Stadt Landshut im Planungsgebiet überwiegend mit hoch und an den südlichen Rändern mit mittel eingestuft. Durch die Einstufung als hohes Kontaminationsrisiko ist davon auszugehen, dass sich das obere Grundwasserstockwerk meist in einer Tiefe zwischen 1,5m und 5,0m befindet. Dies bedeutet, dass die darüber liegenden Böden aus sandig-kiesigen Flusssedimenten mit hoher Wasserdurchlässigkeit und sehr geringer Filterleistung bestehen, gelöste Nähr- und Schadstoffe also in den Böden kaum gebunden werden, sondern fast ungehindert in das Grundwasser gelangen. Allerdings werden die Böden auch als Böden mit vorrangiger mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion eingestuft, so dass die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung besonders bei entsprechender, verträglicher Flächennutzung vermindert wird. Die relative Grundwasserneubildungsrate auf dem Gebiet wird als überwiegend gering eingestuft. Im Planbereich und der unmittelbaren Umgebung sind keine Quellen dokumentiert. Allerdings kann entlang des Hangfußes aufgrund sich dort befindender vernässter Stellen auf Hangschichtquellen geschlossen werden, deren Wasser aufgrund des Tunnelbauwerkes am Abfließen gehindert wird. Während des Tunnelbaues fanden sich bereits einige Hangschichtquellen, die zum Bau der Wasserrückhaltegräben führten. Außerdem befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches ein Brunnen, der jedoch aktuell nicht mehr vorhanden bzw. in Betrieb ist. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist die prinzipielle Eignung des Gebiets für die Grundwasserneubildungsrate als gering zu bewerten.

Wegen den umfangreichen Erdarbeiten und dem großflächigen Bodenaustausch während der Tunnelbaumaßnahme ist davon auszugehen, dass die prinzipielle Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich möglich ist und die Versickerungseignung der aktuellen Ausgangssituation gegenüber dem natürlichen Bodenaufbau als besser einzustufen ist. Spezifi-

schere Aussagen hierzu kann nur ein aktuelles Bodengutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63 erbringen.

#### Auswirkungen:

Da keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden sind, ergeben sich auch keine Umweltauswirkungen auf Oberflächengewässer.

Durch die Planungsänderung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen ergeben sich keine Einflüsse auf den Grundwasserspiegel. Nähere Aussagen hierzu sind aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63) möglich.

Da die Grundwasserneubildungsrate auf dem Gebiet nur gering ist, sind diesbezügliche Auswirkungen als gering einzustufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund der anstehenden Verhältnisse und der Planung Umweltauswirkungen von gering bis mittlerer Erheblichkeit zu prognostizieren.

### **4.5 Schutzgut Klima und Luft**

#### Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“ im Übergangsbereich zwischen atlantischen und kontinental geprägten Klimaverhältnissen. Typisch sind dabei vorwiegend atlantische Luftmassen aus westlichen oder südwestlichen Richtungen, daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen eine Rolle. Häufig sind dabei stabile Hochdrucklagen im Herbst und Winter, die Nebelhäufigkeit ist mit ca. 50 – 80 Tagen pro Jahr für das Stadtgebiet von Landshut relativ hoch.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7,9 °C, der Juli ist der wärmster, der Januar der kälteste Monat; die mittlere Sonnenscheindauer beträgt 1736 Stunden. Die Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des LEK der Region Landshut stuft die Wärmeausgleichsfunktion als gering ein. Zudem ist dort die Inversionsgefährdung für das Gebiet als hoch dargestellt. Dies kann zu zeitweilig höherer Schadstoffbelastung führen. Da das gesamte Isartal als stark inversionsgefährdet gilt, werden dort potenzielle Beeinträchtigungen der Luftqualität angenommen, die durch weitere Emittenten (z.B. Verkehr und Siedlungen) verstärkt werden können.

Die mittlere Niederschlagshöhe liegt zwischen 750 und 800 mm / Jahr. Südwest- und Nordostwinde dominieren, überwiegend als Schwachwinde.

Die bisherige Nutzung des südlichen Bereiches als extensive Grünfläche gibt dem Gebiet eine lokale Bedeutung für die Kaltluftentstehung und trägt zur klimatischen Verbesserung der umgebenden Bauflächen bei. Die Kaltluftbildung ist abhängig von der Art des Bewuchses, so haben Grünland und Brachflächen mit die höchste Kaltluftproduktionsrate. Waldflächen dagegen sind die wichtigsten Lieferanten für Frischluft und können klimatische Extreme dämpfen. Die angrenzenden Waldrandbereiche besitzen einen Abkühlungseffekt für Siedlungsgebiete und sind v.a. für den Luftaustausch zwischen Umland und Bebauung wichtig. Ventilationsbahnen oder lokale Kalt- und Frischlufttransportwege finden sich innerhalb des Planungsumgriffs nicht.

#### Auswirkungen:

Durch die Planung wird sich das örtliche Kleinklima nicht wesentlich gegenüber dem Ausgangszustand verändern. Sie minimiert die klimatischen Auswirkungen und belässt v.a. die klimatisch wirksame Fläche für Aufnahme und Verdunstung von Feuchtigkeit und zur Kaltluft- und Frischluftproduktion.

Nähere Festlegungen hierzu werden im Bebauungsplan Nr. 08-63 getroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind die Auswirkungen durch die Neuplanung des Gebiets mit einer geringen Erheblichkeit zu klassifizieren.

## 4.6 Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung:

Das Planungsgebiet zählt hinsichtlich des Landschaftsbildraumes gemäß LEK zur „stadtnahen Isaraue mit Altstadt von Landshut“ und ist vom südlich angrenzenden Leitenwald und der Altstadt von Landshut geprägt. Die Eigenart des Raumes ist als sehr hoch eingestuft, die Reliefdynamik als hoch. Die Hangkante bildet eine visuelle Leitstruktur mit hoher Identitätswirkung. Visuell und räumlich ist das Gebiet zudem als Rand- und Übergangszone zur Landschaft zu betrachten. Aufgrund der durchgehenden Einfriedung mit hohen Mauer und Zäunen vermittelt das Planungsgebiet von außen einen abgeschlossenen Eindruck, ist schwer einsehbar und bietet derzeit keine Durchquerungsmöglichkeiten.

Innerhalb des Planungsgebietes bestimmen einerseits der Martinsturm und der Turm von St. Jodok als markante, stadtbildprägende Baulichkeiten die imposanten Blickbeziehungen zur Altstadt, andererseits bildet die bewaldete Hangkante im Süden und Osten einen beeindruckenden Raumabschluss.

Das Gelände weist neben dem dominanten Gehölzbestand am südlichen und östlichen Rand des Planungsgebiets und der bestehende, prägende Gebäudekomplex der städtebaulich bedeutenden, ehemaligen Klosteranlage im Norden keine weiteren beherrschenden Gliederungselemente auf. Die mit Obstbäumen überstandene extensive Wiese vermittelt einerseits einen offenen Eindruck, andererseits erzeugen die umgebenden hohen Mauern und Zäune zugleich eine abgeschlossene Raumwirkung, die der ehemaligen Klosternutzung entspricht. Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

### Auswirkungen:

Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Geländesituation hinsichtlich der Topographie durch die Änderung keine wesentliche Veränderung erfährt.

Nähere Festlegungen hierzu werden im Bebauungsplan Nr. 08-63 getroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind somit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die bau- und anlagebedingten Umweltauswirkungen als gering bis mittel einzustufen, können jedoch noch als tolerierbar eingestuft werden.

## 4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### Beschreibung:

Im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung sind die in der Begründung unter der Nr. 4.2 genannten Denkmäler vorhanden.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet II „Marienplatz/Freyung“, für das 1999 eine „Vorbereitende Untersuchung“ erstellt wurde. Als abzubrechende Gebäude finden sich v.a. kleine Schuppen und Nebengebäude in der Grünfläche, sowie die Stützmauer, die den provisorischen Parkplatz einfasst.

Zwei Nebengebäude des Josef-Deimer-Tunnels liegen im Süden und Südosten innerhalb der Grünfläche und werden von der Planung nicht berührt. Als Besonderheit sind die Gräber der ehemaligen Franziskanermönche zu nennen, die im Rahmen der Errichtung des Hofbergtunnels umgebettet wurden und nun in einem kleinen Friedhof südöstlich der Loretokirche die letzte Ruhestätte gefunden haben.

Weitere Kultur- oder Schutzgüter sind nicht betroffen.

### Auswirkungen:

Die Gefahr der Zerstörung oder Beeinträchtigung des vorhandenen Bodendenkmals kann erst im Bebauungsplan Nr. 08-63 anhand der konkreten Planung näher betrachtet werden. Sollten zusätzlich bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage treten, so sind diese gemäß Begründung zum Bebauungsplan umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Landshut oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg zu melden.

Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Baudenkmäler und die Sichtbeziehungen darauf werden ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63 abgehandelt, das gilt auch für die vorhandenen Gräber.  
Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter sind dennoch bau- und anlagebedingt nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **5.0 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Die Darstellung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ (zulässige Verlagerung in ein Folgeverfahren).

### **5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Eine Bilanzierung des durch die Planung entstehenden Eingriffs und des hierfür notwendigen Ausgleichs wird im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Verfahren zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes vorgenommen. Besonders zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Grünflächen im Planungsgebiet bereits eine Ausgleichsfunktion aus dem Planfeststellungsverfahren zum Josef-Deimer-Tunnel erfahren haben.

### **5.3 Maßnahmen Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-63 wurde eine Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt, die für diverse Arten noch durch eine vertiefende Untersuchung zu ergänzen ist.. Die nach BArtSchV geschützten Arten werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

Landshut, den 28.07.2017  
STADT LANDSHUT

Alexander Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 28.07.2017  
Baureferat

Doll  
Ltd. Baudirektor