

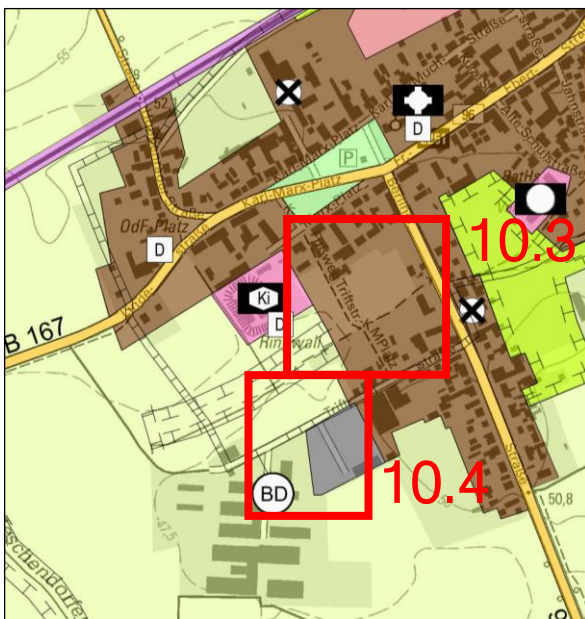
Lage im Ortsteil

Maßstab 1:25.000

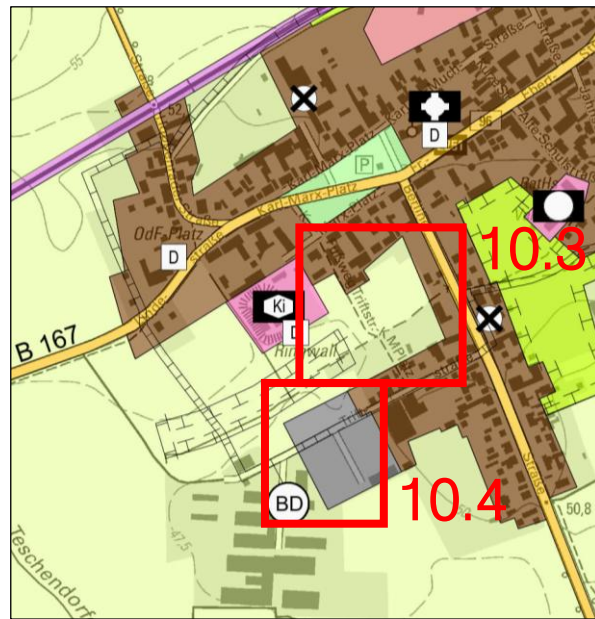
**D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■**  
**D. Umweltbericht (Blatt 2) ■**

Ortsteil Löwenberg  
 Änderungsbereiche 10.3 und 10.4

### Ergänzung Freiflächen und Gewerbe Triftstraße



Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft 26.07.2017) Maßstab 1: 10.000



Flächennutzungsplan 9. Änderung (Entwurf) Maßstab 1:10.000

#### Bisherige Darstellung im FNP

Die Änderungsbereiche 10.3 und 10.4 liegen am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Löwenberg. Änderungsbereich 10.3 beinhaltet die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke, Karl-Marx-Platz 6, 8, 10, 10 A und Triftstraße 1 B und die dahinter gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Fläche ist rund 1,8 ha groß und als gemischte Baufläche dargestellt. Bei Änderungsbereich 10.4 handelt es sich um die südliche Teilfläche des Flurstücks 243 der Flur 1, Gemarkung Löwenberg im westlichen Anschluss an das Grundstück Triftstraße Nr. 5 sowie das unmittelbar westlich und südlich anschließende Areal beiderseits der Triftstraße. Insgesamt wird die Darstellung für rund 0,6 ha geändert. Die Flächen sind derzeit als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Bereich nördlich der Triftstraße liegen die Flächen innerhalb eines Bodendenkmals und grenzen im Osten an eine gemischte Baufläche. Im Süden bzw. Südwesten wird der Änderungsbereich von einer gewerblichen Baufläche begrenzt. Im Westen beider Änderungsbereiche schließen Landwirtschaftsflächen an.

#### Anlass und Inhalte der Änderung

Die Änderungsbereiche 10.3 und 10.4 basieren auf der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Löwenberg (rechtskräftig seit 25.10.2023). Um die geplante und mit der KES bereits gemeindlich beschlossene Entwicklung langfristig zu sichern, sollen die genannten Flächen in den Flächennutzungsplan (FNP) übertragen und entsprechend dargestellt werden.

Durch den Änderungsbereich 10.3, basierend auf der Reduktionsfläche R1, soll die Fläche zukünftig nicht mehr als gemischte Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die Fläche wird lediglich für private Nutz- und Ziergärten genutzt und weist keine Bestandsbebauung oder bauliche Prägung und Erschließung auf. vereinzelt Gehölzaufwuchs ohne Bestandsbebauung oder bauliche Prägung und Erschließung keine Baufläche mehr darstellt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 Abs.1 BauGB sind innerhalb der Flächenkulisse nicht gegeben. Darüber hinaus wird der Teilabschnitt des Grabens L 179046 von einem



## 9. Änderung (Stand: Entwurf Oktober 2025)

Gewässer 2. Ordnung durchzogen. Durch die Änderung soll die Sicherung der rückwärtigen Teilflächen als Freiflächen geschehen. Die Planung dient damit dem Freiraumschutz.

Der Änderungsbereich 10.4 befindet sich im westlichen Teil der Triftstraße, nördlich und südlich von dieser Straße. Der Änderungsbereich soll entsprechend der Ergänzungsflächen E1 und E2, die den Bereich in den Zusammenhang des bauten Ortsteils einbeziehen, auch als Bauflächen im FNP aufgenommen werden. Das Flurstücks 243 im Änderungsbereich 10.4 bildet derzeit den siedlungs- und nutzungsstrukturellen Abschluss des von einer für den ländlichen Raum typischen Nutzungsmischung (Wohnen und Gewerbe) geprägten Siedlungsgefüges nördlich der Triftstraße und soll entsprechend der Homogenisierung gemäß E1 als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die restlichen Flächen des Änderungsbereichs 10.4 sollen der Ergänzungsfläche E 2 entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Dies entspricht der Bestandssituation, die im Zuge einer Betriebserweiterung des ansässigen Gewerbes entstanden ist. Der Gemeinde Löwenberger Land als Plangeberin sind bereits konkrete Entwicklungsabsichten für die stark ruderalisierte Grünfläche (ehemaliges Klärwerk) nordöstlich des Betriebsgeländes bzw. der Triftstraße (Flurstück 171, Flur 7, Gemarkung Löwenberg) bekannt, sodass diese aus Gründen der planerischen Vorsorge in den Änderungsbereich einbezogen wird. Durch die Planung wird die Sicherung gewerblicher Entwicklung am Rand des Ortskerns beabsichtigt. Die bereits bestehende Triftstraße sichert eine ressourcenschonende Erschließung der künftigen gewerblichen Fläche.

### Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Flächennutzungsplanung vollzieht auf den Flächen die bereits erfolgten Konkretisierungen der KES nach, sodass die Beibehaltung der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mehr sinnvoll ist.

Die Darstellungen der gemischten und gewerblichen Bauflächen in begrenztem Umfang bleiben ohne wesentliche Auswirkungen für den Nahbereich, die Bilanzierung und die Nutzungsverteilung des Ortsteils insgesamt. Die Darstellung bereitet keine bauliche Entwicklung vor, sondern vollzieht nur die Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch die rechtsverbindliche KES gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nach. So im Rahmen der Innenentwicklung einbezogene Flächen, müssen nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Löwenberger Land angerechnet werden. Da das Vorhaben die Erschließung neuer Wirtschaftsfelder in den ländlichen Räumen unterstützt und dabei die Inanspruchnahme bislang unbebauten Freiraums vermieden wird, entspricht die Planungsabsicht den Grundsätzen aus § 2 Abs. 3 und § 6 Abs. 2 LEPro 2007. Die Siedlungsentwicklung an diesem Standort entspricht weiterhin dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) des LEP HR. Die Erweiterung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche am Siedlungsrand entspricht auch dem Grundsatz G 2.2 (Gewerbeflächenentwicklung), da sie bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt wird. Die Überplanung des ehemaligen Klärwerks als zivile Konversionsfläche entspricht zudem dem Grundsatz G 5.10 des LEP HR der Nachnutzung bestehender Standorte vor der Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen.

Zudem werden mit der Reduktion der gemischten Baufläche entsprechend der KES gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bisher baulich nutzbare Flächen zu Freiflächen umgewandelt. Die geänderte Darstellung dient insgesamt dem Schutz erhaltenswerter Freiflächen und ihrer ökologischen wie Erholungsfunktionen und somit dem Ziel Z 6.2 (Freiraumschutz), dem Grundsatz G 6.1 (Freiraumentwicklung) des LEP HR. Die Planung entspricht somit den Grundsätzen der Landesplanung.

### Rechtsgrundlage und Verfahrensstand

siehe „Allgemeine Begründung“ (Kapitel A) und „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

### Kartengrundlage

3144-NO DTK10 Löwenberger Land 01/2022

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024