



Lage im Ortsteil

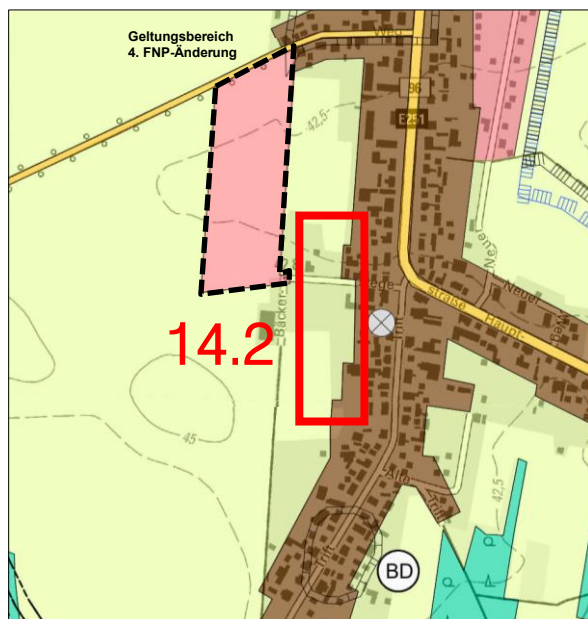
Maßstab 1:25.000

### D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

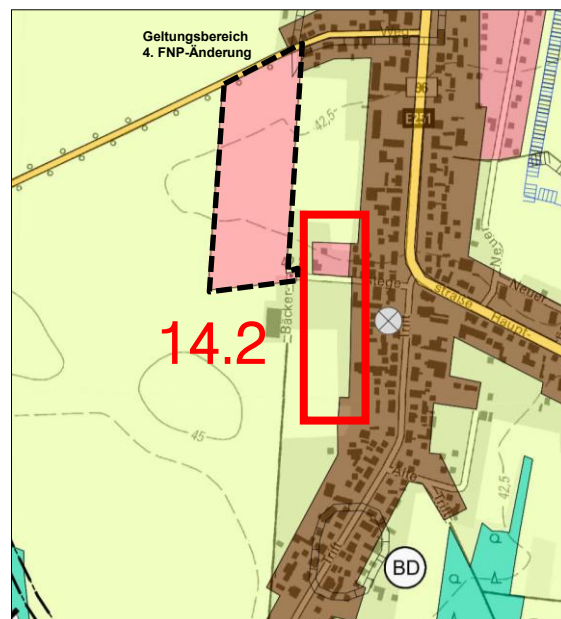
### D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Teschendorf  
Änderungsbereich 14.2

## Wohnbaufläche an der Bäckerstege und gemischte Bauflächen rückwärtig der Trift



Flächennutzungsplan in der Fassung  
der 1. Änderung (Rechtskraft 26.07.2017) und  
der 4. Änderung (Rechtskraft 23.10.2024)  
Maßstab 1:10.000



Flächennutzungsplan 9. Änderung  
(Entwurf)  
Maßstab 1:10.000

### Bisherige Darstellung im FNP

Der Änderungsbereich 14.2 am westlichen Rand des Ortsteils Teschendorf umfasst eine 0,23 ha große Fläche der Grundstücke „Bäckerstege“ 1 und 2 sowie eine etwa 0,2 ha große Fläche im Hinterland der Grundstücke „Trift“ 1 bis 11. Er ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Osten grenzt der Änderungsbereich an die gemischten Bauflächen des Ortskerns an. Auf dem vorderen Teil des Grundstücks Trift 3 ist eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Im Westen befinden sich an ausgedehnte Landwirtschaftsflächen. Nordwestlich des Änderungsbereichs 14.2 ist eine größere Wohnbaufläche dargestellt, die im Rahmen der 4. FNP-Änderung in die Darstellung aufgenommen wurde.

### Anlass und Inhalte der Änderung

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs an der Beckerstege entspricht der Ergänzungsfläche E1 der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Teschendorf (rechtskräftig seit 21.04.2021), der südliche Teil annähernd der Klarstellungsfläche K13 der KES. Um die mit der KES durch die Gemeinde beschlossene Entwicklung des Ortsteils auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu sichern, sollen beide als Bauflächen in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs soll künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Auf dem Grundstück Bäckerstege 2 befindet sich ein Wohnhaus mit Garten und Nebenanlagen, östlich davon soll die Baulücke zum Ortskern (Beckerstege 1) geschlossen werden. Dort soll im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Die Lage an der Straße „Bäckerstege“ sichert eine ressourcenschonende Erschließung.

Bei dem südlichen Teil des Änderungsbereichs handelt es sich um rückwärtige Teilflächen der Grundstücke entlang der Straße „Trift“ mit ihren Gärten mit Nebenanlagen. Die generalisierende Einbeziehung in die straßenseitige gemischte Baufläche soll die Nutzbarkeit dieses Bereichs als Bestandteil der dörflichen Bebauungsstruktur sichern und den Siedlungskörper klar nachvollziehbar gegenüber dem offenen Landschaftsraum abgrenzen.



### **Auswirkungen auf die Gesamtplanung**

Die Flächennutzungsplanung vollzieht in dem Änderungsbereich auf ihrer Ebene gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB die Festlegungen nach, die in der KES bzw. ihrer 1. Änderung bereits beschlossen wurden; die Beibehaltung der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan wäre damit nicht mehr sinnvoll.

Die Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen in geringem Umfang bleibt ohne wesentliche Auswirkungen auf den Nahbereich, die Flächenbilanz und die Nutzungsstruktur des Ortsteils insgesamt.

Im Rahmen der Innenentwicklung einbezogene Flächen, müssen nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Löwenberger Land angerechnet werden. Die Siedlungsentwicklung in diesem Änderungsbereich entspricht weiterhin dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) und dem Grundsatz 5.1 (Innenentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und vorhandener Infrastruktur) des LEP HR. Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung werden beachtet.

### **Rechtsgrundlage und Verfahrensstand**

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

### **Kartengrundlage**

3145-NW DTK10 Grüneberg 04.2022,

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024