

Lage im Ortsteil

Maßstab 1:25.000

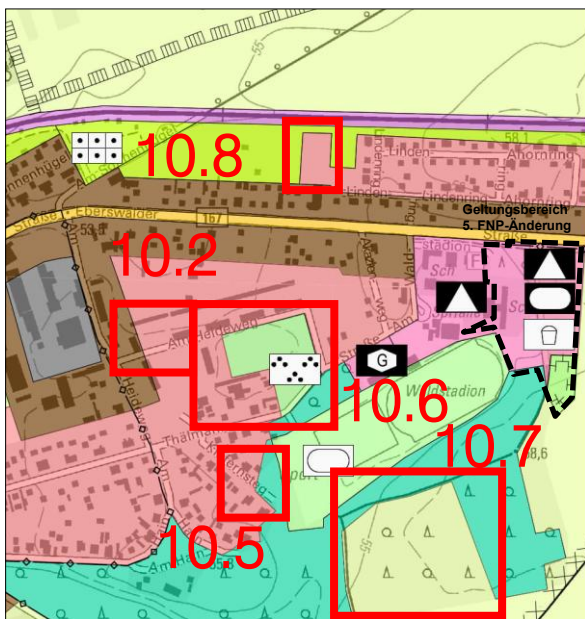
### D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

### D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

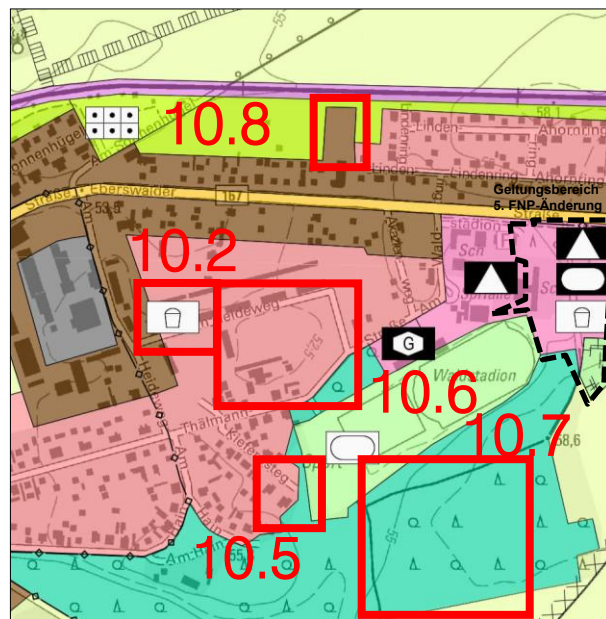
Ortsteil Löwenberg

Änderungsbereiche 10.2, 10.5, 10.6, 10.7 und 10.8

## Spielplatz, Wendeanlage, Wohnen und Aufforstung Löwenberg Südost



Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft 26.07.2017) und der 5. Änderung (Rechtskraft 25.05.2023) Maßstab 1: 10.000



Flächennutzungsplan 9. Änderung (Entwurf) Maßstab 1:10.000

### Bisherige Darstellung im FNP

Die Änderungsbereiche 10.2, 10.5, und 10.6 befinden sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Löwenberg. Der Änderungsbereich 10.2 liegt am westlichen Ende der Straße am Heideweg und ist rund 0,01 ha groß. Er ist als Bestandteil einer größeren Wohnbaufläche dargestellt. Der 0,14 ha große Änderungsbereich 10.5 am südlichen Ende des Kiefernstegs ist bislang als Waldfläche dargestellt. Der Änderungsbereich 10.6 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in einer Größe von 1,0 ha dargestellt. Er ist von einer Wohnbaufläche umgeben und grenzt im Süden an eine Waldfläche. Der Änderungsbereich 10.7 liegt an einem Ausläufer der Straße „An der Feldwiese“ südlich der Ortslage und wird bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellt (2,9 ha). Im Süden schließt er an weitere Landwirtschaftsflächen an und ist ansonsten von Waldflächen umgeben. Der 0,3 ha große Änderungsbereich 10.8 am nördlichen Rand der Ortslage ist derzeit als Wohnbaufläche dargestellt und grenzt im Westen, Norden und Osten an Grünflächen und im Süden an gemischte Bauflächen an. Im Südosten ist er mit einer östlich gelegenen Wohnbaufläche verbunden. Nördlich des Änderungsbereichs 10.8 verläuft eine Bahntrasse.

### Anlass und Inhalte der Änderung

Im Änderungsbereich 10.2 befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Zur Sicherung der sozialen Infrastruktur des Ortsteils soll dieser künftig durch ein Spielplatzsymbol dargestellt und der Standort damit gesichert werden.

Die FNP-Darstellung für den Änderungsbereich 10.5 wird auf Grundlage der Ergänzungsfläche E4 der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) Löwenberg (rechtskräftig seit 25.10.2023) geändert. Die Gemeinde Löwenberger Land beabsichtigt zur Sicherung der Erschließung die Wendeanlage am Ende des Kiefernstegs geringfügig zu verlegen. Damit kann der entsprechende Flächenbedarf vollständig auf dem kommunalen Verkehrsflurstück 238 nachgewiesen werden. Da dies der Erschließung der Wohngrundstücke am Kiefernsteg dient, soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Um die geplante und mit der KES bereits durch die Gemeinde beschlossene Entwicklung auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu sichern, soll die Fläche im FNP künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Die Änderungen für den Änderungsbereich 10.6 übernehmen die Inhalte der Ergänzungsfläche E3 der 2. Änderung der KES Löwenberg sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ernst-Thälmann-Straße“ (BP; rechtskräftig seit 20.03.2019). Die geplante Darstellung als Wohnbaufläche entspricht den Festsetzungen dieser beiden Satzungen, deren Ziel eine Arrondierung der umliegenden Wohnbauflächen ist. Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich des BP im Wege der Berichtigung angepasst. Die Planung dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Da sich in den Änderungsbereichen 10.5 und 10.6 Flächen mit Wald im Sinne des § 2 LWaldG befinden, werden für die Umsetzung der geplanten Nutzungen Ausgleichsmaßnahme in Form einer Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) in derselben Gemarkung, erforderlich. Mit der bereits 2020 realisierten Erstaufforstung auf im Änderungsbereich 10.7 wurde die forstrechtliche Kompensation für die Inanspruchnahme der Waldfläche im Änderungsbereich 10.5 (Am Kiefernsteg) bereits im Voraus ausgeglichen. Diese bereits durchgeführte Neuaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche ist im Rahmen des Antrages auf Genehmigung einer Waldumwandlung im nachgeordneten Bauantragsverfahren zu erläutern. Der Änderungsbereich 10.7 soll aufgrund der bereits erfolgten Aufforstung künftig als Wald dargestellt werden soll. Die Darstellung einer Landwirtschaftsfläche ist hier nicht mehr sinnvoll. Für die ca. 0,35 ha umfassende Waldfläche innerhalb des Änderungsbereichs 10.6 (bzw. der Ergänzungsfläche E3 der KES) stellte die untere Forstbehörde eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht. Voraussetzung ist die Durchführung einer forstrechtlichen Kompensationsmaßnahme in Form einer Neuanlage von Wald in derselben Gemarkung, im Verhältnis 1 : 3,5 (Kompensationsfaktor). Die Flächen für die dazu erforderlichen Erstaufforstungen sind im Rahmen des Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren mit der Forstbehörde noch abzustimmen und durch diese zu genehmigen.

Die Flächen des Änderungsbereichs 10.8 werden im Bestand durch ein Autohaus mit Werkstatt als Außenflächen mit Nebenanlagen genutzt. Die derzeitige gewerbliche Nutzung entspricht den Planungszielen der Gemeinde. Es handelt sich um ein über das straßen-seitige, als gemischte Baufläche dargestellte Flurstück erschlossenes Hinterliegergrundstück. Es grenzt nicht unmittelbar an eine Wohnbebauung an. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird entsprechend von einer Wohnbaufläche zu einer gemischten Baufläche geändert.

### **Auswirkungen auf die Gesamtplanung**

Mit den Änderungen werden die Inhalte der o.g. KES gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ernst-Thälmann-Straße“ im Flächennutzungsplan nachvollzogen, da die Beibehaltung der bisherigen Darstellungen nicht mehr sinnvoll ist.

Die Darstellung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in begrenztem Umfang bleibt ohne wesentliche Auswirkungen für die jeweiligen Nahbereiche, die Flächenbilanz und die Nutzungsstruktur des Ortsteils insgesamt. Sie bereitet keine über das bisherige Planungsrecht hinausgehende bauliche Entwicklung vor.

Im Rahmen der Innenentwicklung einbezogene Flächen müssen nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Löwenberger Land angerechnet werden. Die Siedlungsentwicklung an diesem Standort entspricht dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) und dem Grundsatz G 5.1 (Innenentwicklung) des LEP HR, da sie Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und vorhandene Infrastruktur nutzt.

Die Neudarstellung der Waldfläche entspricht dem Grundsatz § 6 Abs. 1 und 2 LEPro (Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme) und dem Ziel Z 6.2 (Freiraumschutz) sowie dem Grundsatz G 6.1 (Freiraumentwicklung) des LEP HR da sie dem Schutz erhaltenswerter Freiflächen und ihrer ökologischen wie Erholungsfunktionen dient.

Die Siedlungsentwicklung im Änderungsbereich 5.8 entspricht den Grundsätzen G 5.1 (Funktionsmischung) und G 4.3 (Ländliche Räume) des LEP HR durch die Neudarstellung einer gemischten Baufläche, die mit ihren wirtschaftlichen Funktionen den ländlichen Raum als einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum stärkt.

Die Grundsätze der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung werden somit beachtet.

### **Rechtsgrundlage und Verfahrensstand**

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

### **Kartengrundlage**

3042-NO DTK10 Löwenberg 01/2022,

3145-NW DTK10 Grüneberg 04/2022,

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024