



Lage im Ortsteil

Maßstab 1:25.000

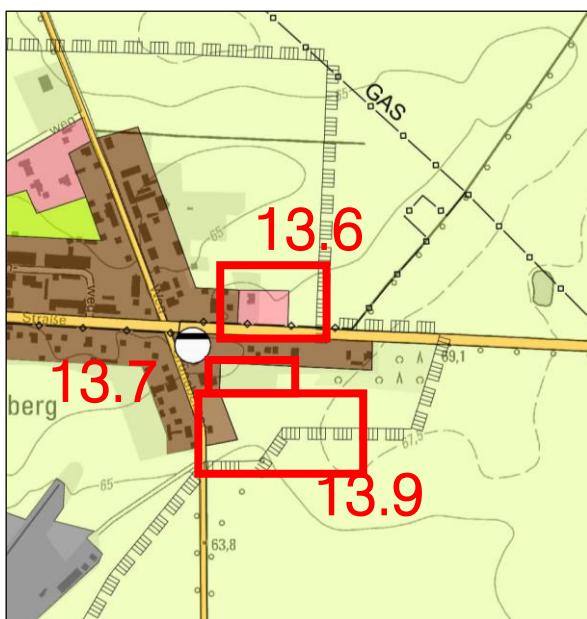
D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Neulöwenberg

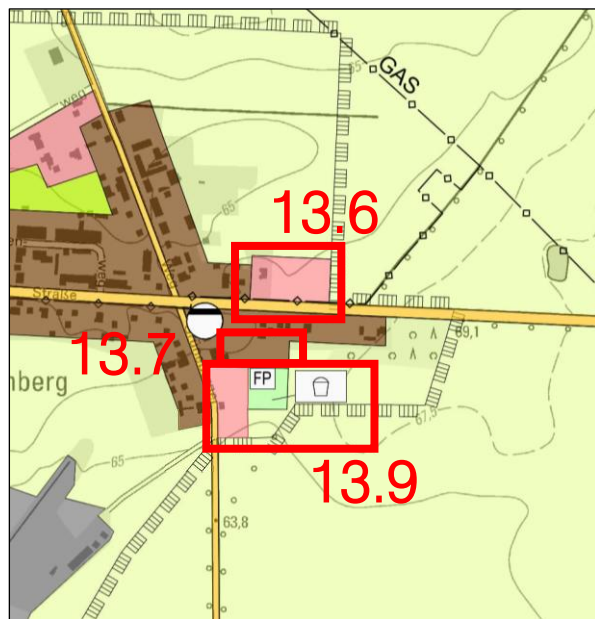
Änderungsbereiche 13.6, 13.7 und 13.9

Wohnen und Fest- und Spiel- Platz am Grüneberger Weg, Wohnen und Erweiterung an der Neulöwenberger Straße



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

Der Änderungsbereich 13.6 umfasst am östlichen Ortseingang von Neulöwenberg Teile der Grundstücke Neulöwenberger Straße 47 und 49 sowie des Flurstücks 12/14 in der Flur 4 der Gemarkung Neulöwenberg und reicht im Osten an die Grenze des Landschaftsschutzgebiets heran. Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Teil der im Norden und Westen anschließenden ausgedehnten Landwirtschaftsflächen dargestellt. Er grenzt im Westen an eine Wohnbaufläche, die bereits Teile des Flurstücks 12/14 beinhaltet und im Süden an die Neulöwenberger Straße (Bundesstraße B 167). Entlang der Straße verläuft eine unterirdische Gasversorgungsleitung. Südlich der Straße ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Der Änderungsbereich 13.7 umfasst Teilflächen im Hinterland der Grundstücke Neulöwenberger Straße 72 und 74 sowie des Grundstücks Grüneberger Weg 5 im Umfang von rund 0,26 ha. Er ist bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Der Änderungsbereich 13.9 umfasst eine 0,6 ha große Fläche im Südosten des Ortsteils Neulöwenberg, die derzeit etwa zur Hälfte als gemischte Baufläche, zur anderen als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist. Nördlich und westlich grenzen gemischte Bauflächen an. In unmittelbarer Nähe verläuft im Südosten die Grenze des Landschaftsschutzgebiets.

Anlass und Inhalte der Änderung

Die Änderungsbereiche 13.6, 13.7 und 13.9 übernehmen die Festlegungen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Neulöwenberg (rechtskräftig seit 24.06.2020). Damit soll die mit der KES bereits durch die Gemeinde beschlossene Entwicklung auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert werden.

Der Änderungsbereich 13.6 basiert auf der Ergänzungsfläche E3 und der Anpassungsfläche A10 (nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Neulöwenberger Straße 47 und 49) der o.g. KES und soll auf dieser Grundlage zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die westlichen Flächen dieses Änderungsbereichs sind als rückwärtige Grundstücksflächen durch gärtnerische Nutzung mit Nebenanlagen der straßenseitigen Wohnbebauung vorgeprägt. Ihre Nutzbarkeit soll durch die Neudarstellung gesichert werden. Eine östliche Teilfläche ist im Bestand unbebaut und wird als Landwirtschaftsfläche genutzt. Planungsziel ist hier die



bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Eigenentwicklung Neulöwenbergs. Die bereits bestehende Neulöwenberger Straße sichert eine ressourcenschonende Erschließung der Wohnbaufläche.

Der Änderungsbereich 13.7 entspricht der Anpassungsfläche A11 der KES und soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Er wird derzeit durch Gärten mit Nebenanlagen der angrenzenden dörflichen Bebauung genutzt. Die FNP-Änderung dient der Sicherung der Nutzbarkeit dieser rückwärtigen Grundstücksbereiche als Teil der bestehenden dörflichen Siedlungsstruktur sowie einer sinnvollen Abrundung des Ortsrandes.

Der westliche, straßenseitig gelegene Teil des Änderungsbereichs 13.9 soll der Ergänzungsfläche E4 der KES entsprechend künftig in einer Tiefe von etwa 40 m als Wohnbaufläche dargestellt werden. Auf der Fläche befinden sich im Bestand lediglich Nebenanlagen, Ansatzpunkte für eine der bisherigen FNP-Darstellung entsprechende Mischnutzung sind nicht erkennbar. Die geplante Wohnbaufläche knüpft an die westlich und nördlich gelegenen Bauflächen an. Die Darstellung soll zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs beitragen, dient aber auch der der Arrondierung des Ortsrandes. Der Grüneberger Weg ermöglicht eine ressourcenschonende Erschließung.

Die bestehende öffentliche Grünfläche östlich der geplanten Wohnbaufläche soll zur Sicherung ihrer sozialen Funktion der Daseinsvorsorge für Neulöwenberg in die FNP-Änderung übernommen und entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Festplatz“ (im Westen) und „Spielplatz“ (im Osten) dargestellt werden.

Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Flächennutzungsplanung vollzieht die Festlegungen der rechtsverbindlichen KES gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nach, da eine Beibehaltung der bisherigen Darstellungen des FNP nicht mehr dem Planungswillen der Gemeinde entspricht.

Die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in geringem Umfang bleibt ohne wesentliche Auswirkungen auf den Nahbereich, die Flächenbilanz und die Nutzungsstruktur des Ortsteils insgesamt. Es werden keine baulichen Entwicklungen vorbereitet, die über das gegenwärtige Planungsrecht hinausgehen.

Im Rahmen der Innenentwicklung einbezogene Flächen müssen nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Löwenberger Land angerechnet werden. Die Siedlungsentwicklung an diesem Standort entspricht weiterhin dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) des LEP HR. Die Grundsätze der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung werden beachtet.

Mit der Neudarstellung einer öffentlichen Grünfläche und ihrer Zweckbestimmungen wird der FNP der tatsächlichen Nutzung angepasst. Die geänderte Darstellung dient dem Schutz eine Freifläche mit ihren ökologischen und Erholungsfunktionen. Die Planung folgt somit dem Ziel Z 6.2 (Schutz des Freiraumverbunds) sowie dem Grundsatz G 6.1 (Freiraumentwicklung) des LEP HR. Grundsätze der Landesplanung stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

Rechtsgrundlage und Verfahrensstand

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

Kartengrundlage

3045-SW DTK10 Gutengermendorf 04/2021,

3145-NW DTK10 Grüneberg 04.2022,

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024