

# Flächennutzungsplan der Gemeinde Löderburg

## 1.-einfache- Änderung einer Teilfläche im Bereich Löderburg-Thie

### Erläuterungsbericht

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteiles Thie in Löderburg und umfasst überwiegend vorhandene Wohnbebauung einschließlich den dazu gehörenden privaten Hausgärten. Ein geringer Teil ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche ist ca. 6,8 ha groß und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
Osten:	Feldweg bzw. Thiestraße (K 1303)
Süden/ Südwesten:	Bode
Westen:	Bode bzw. Bodewiesen

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 06/98 Wohnbebauung "Thiestraße".

#### 2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan; Bebauungsplanung

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des F-Planes 1992/93 wurden auf dem Thie Bauflächen nur für die bestehende Bebauung d.h. hauptsächlich beiderseits der Thiestraße und südlich der Seestraße ausgewiesen. Eine Erweiterung wurde u.a. auf Grund des damals gekennzeichneten Bergschadensgebietes nicht weiter untersucht.

Die Bauflächen sind als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Östlich angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die westlich der Thiestraße zwischen Bebauung und Bodeaue vorhandenen Privatgärten sind als Grünfläche mit dem Nutzungszweck "Dauerkleingärten" dargestellt.

Der im Änderungsgebiet befindliche B-Plan Nr. 06/98 Wohnbebauung "Thiestraße" sieht ein kleineres allgemeines Wohngebiet (max. vier Baugrundstücke) vor. Der Satzungsbeschluss wurde in der Gemeinderatsitzung am 13.01.2000 gefasst. Die Inkraftsetzung durch öffentliche Bekanntmachung wird nach der Genehmigung dieser Änderung erfolgen (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

#### 3. Rahmenbedingungen der Planung

Im Bereich Thie sind die Senkungserscheinungen auf Grund des Altbergbaus weitgehend beendet. Die durchgeführte Verwahrung war von Erfolg, so dass eine Erweiterung der Bauflächen möglich wird.

Die derzeit im Änderungsgebiet vorhandene bauliche Nutzung ist überwiegend Wohnnutzung. Die wenigen ansässigen Gewerbebetriebe können als nicht störend gegenüber dem Wohnen eingeordnet werden

Westlich der Thiestraße fällt das Gelände mehrere Meter zur Bode bzw. zu den Bodewiesen hin ab. Die rückwärtig an die Bebauung angrenzenden Grundstücksteile werden als Privatgärten genutzt. Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind nicht vorhanden.

Im Gebiet befinden sich mehrere Freileitungen der Stromversorgung sowie eine kleine Trafostation.

#### 4. Erläuterung der Planungsziele

Das derzeit als gemischte Bauflächen(M) dargestellten Areal soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Eine im FNP 1993 noch beabsichtigte Entwicklung eines Dorfgebietes (MD) erscheint aus heutiger Sicht, da sich die u.a. die Betriebsform der Landwirtschaft immer mehr hin zu Großbetrieben mit gewerblichen Charakter gewandelt hat, nicht mehr realistisch. Das Planungsziel ist nunmehr der Erhalt der Wohnnutzung einschließlich von einzelnen nicht störenden Gewerbebetrieben, sodass die Darstellung der vormaligen M-Fläche nunmehr als W-Fläche erfolgt.

Zusätzlich soll ein Teil der gegenwärtig als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche ausgewiesenen Bereiche ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Konkret sind dies:

- der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes 06/98 Wohnbebauung "Thiestraße" (im B-Plan Allgemeines Wohngebiet ) im Nordosten des Änderungsgebietes
- Ein Teilgrundstück nördlich der Seestraße (bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB)
- Ein Grundstück südlich des Weges zum DRK (Wohngebäude vorhanden)

Gleichzeitig wird im nordwestlichen Bereich des Änderungsgebietes die Baufläche zu Gunsten einer Grünfläche um einige Meter nach Osten zurückgenommen, um den Übergang der Ortslage in die freie Landschaft und zum in der Nähe befindlichen LSG „Bodeniederung“ zu verbessern.

Mit der Ausweisung neuer Bauflächen soll eine bauliche Erweiterung des Ortsteils Thie ermöglicht werden, die 1993 auf Grund der Bergsenkungsproblematik noch nicht möglich war. Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausweitung der Bauflächen wird dem ländlichen Charakter von Löderburg-Thie entsprochen, da nur eine geringe Erweiterung (0,6 ha) erfolgt.

Die Darstellung der privaten Hausgärten zwischen Wohnbaufläche und Bode bzw. Bodewiesen erfolgt nur noch als Grünfläche. Die ursprüngliche Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" entfällt, da Kleingärten auch langfristig in diesem Bereich nicht angelegt werden sollen. Zum einen stehen eigentumsrechtliche Belange entgegen, zum anderen ist ohnehin kein Bedarf vorhanden.

#### Flächenstatistik:

Nutzungsart	Flächengröße FNP 1993 (ha)	Flächengröße 1. Änderung (ha)	Differenz (ha)
Wohnbaufläche (W)	0	3,9	+3,9
gemischte Baufläche (M)	3,3	0	-3,3
Grünfläche	0	2,2	+2,2
Fläche für Landwirtschaft	0,4	0	-0,4
Dauerkleingärten	2,4	0	-2,4
Verkehrsfläche	0,7	0,7	unverändert