



Lage im Ortsteil

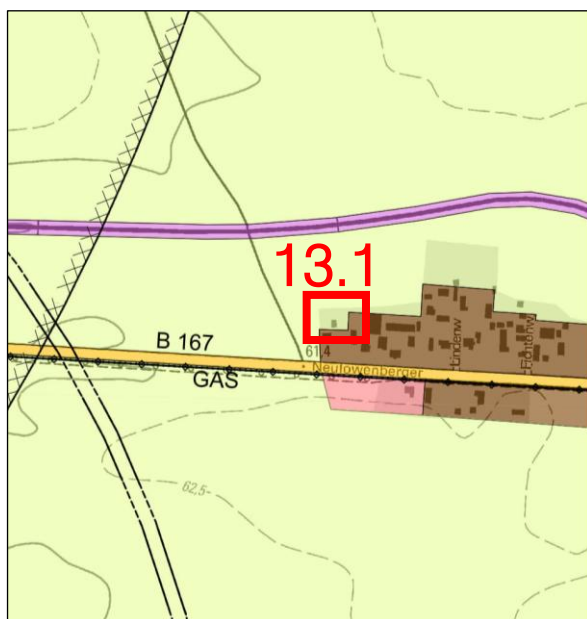
Maßstab 1:25.000

**D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■**

**D. Umweltbericht (Blatt 2) ■**

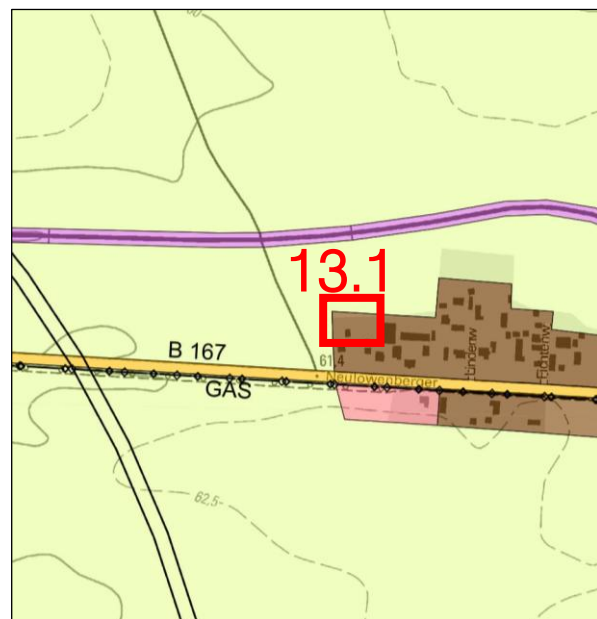
Ortsteil Neulöwenberg  
Änderungsbereich 13.1

## Gemischte Baufläche 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 liegt am westlichen Ortseingang des Ortsteils Neulöwenberg im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Neulöwenberger Straße 1 und ist im Flächennutzungsplan (FNP) bislang als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die rund 0,1 ha große Fläche ist Bestandteil einer großräumigen Landwirtschaftsfläche, die die südlich an den Änderungsbereich anschließende gemischte Baufläche umgibt. Rund 100 m im Norden verläuft eine Bahntrasse und rund 45 m im Süden die Verkehrsfläche der Neulöwenberger Straße (Bundesstraße B 167).

### Anlass und Inhalte der Änderung

Der Änderungsbereich 13.1 übernimmt die Inhalte der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Neulöwenberg (rechtskräftig seit 24.06.2020) für die Anpassungsfläche A1. Um die damit durch die Gemeinde beschlossene Entwicklung auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung langfristig zu sichern, soll der Änderungsbereich als gemischte Baufläche in den FNP übernommen werden. Die im Bestand durch eine dörfliche Gartennutzung mit entsprechenden Nebenanlagen genutzte Fläche gehört funktional zu den südlich anschließenden Grundstücken Neulöwenberger Straße 1, 3, 5 und 9. Diese rückwärtigen Teilflächen sollen zur Sicherung der gewachsenen dörflichen Struktur in die Darstellung der gemischten Baufläche einbezogen werden. Die geänderte Darstellung rundet den Siedlungskörper am westlichen Ortseingang von Neulöwenberg gegenüber der offenen Landschaft bestandsorientiert ab.

### Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die FNP-Änderung vollzieht den Inhalt der o.g. rechtsverbindlichen KES gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB KES nach; eine Beibehaltung der bisherigen Darstellung wäre nicht mehr sinnvoll.

Die Darstellung der Bauflächen in geringem Umfang bleibt ohne wesentliche Auswirkungen auf den Nahbereich, die Flächenbilanz und die Nutzungsstruktur des Ortsteils insgesamt. Sie bereitet keine neue bauliche Entwicklung vor.



Im Rahmen der Innenentwicklung einbezogene Flächen müssen nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Löwenberger Land angerechnet werden. Die Grundsätze der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung werden beachtet.

### **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