



Neulewin

- Pflanzenliste für heimische, standortgerechte Laubbäume**
- Acer campestre - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Betula pendula - Birke
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 - Ulmus laevis - Flatterulme
 - Ulmus minor - Feldulme
- Pflanzenliste für heimische standortgerechte Sträucher**
- Cornus sanguinea - Blutroter Hartrieel
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Frangula alnus - Faulbaum
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rosa canina - Hundsröse
 - Rosa corymbifera - Heckenröse
 - Rosa rubiginosa - Weinröse
 - Rosa elliptica - Kletterröse
 - Rosa tomentosa - Filzröse
 - Sambucus nigra - Holunder
 - Viburnum opulus - Gemeinder Schneeball
- Pflanzenliste für heimische, standortgerechte Obstbäume**
- Bühler Frühzweitsche
 - Czar und Czarpfäume
 - Hauszweitsche
 - Schönberger Zweitsche
 - Wangenheimer Zweitsche
- Empfehlenswerte alte Birnen-Sorten:**
- Alexander Lucas
 - Boes's Flaschenbirne
 - Clapps Liebling
 - Conférence
 - Gelerts Butterbirne
 - Gute Graue
 - Gute Luise
 - Köstliche von Charneu
 - Philippbirne

Kartengrundlage und Datenquelle Raster und SHP-Datien:

- Darstellung auf der Grundlage von digitalen Daten der Landesvermessung mit Erlaubnis/Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© Amt Barnim/Oderbruch)
- Topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000

Teil B
Satzung der Gemeinde Neulewin (1. Änderung)
 über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 BauGB) und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Ergänzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB) für die Ortslage Neulewin.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Neulewin
 Aufgrund des § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird für den Ortsteil Neulewin folgende Satzung aufgestellt.

§ 1 Geltungsbereich
 Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Grundstücke, die innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Abzugsgrenze liegen.

§ 2 Ergänzungsfächen
 Für die in der Planzeichnung dargestellten Teilbereiche mit der Darstellung "E1" und "E2" wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsfächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben
 Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 1 und der einbezogenen Ergänzungsfächen nach § 2 richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 4 Natürliche Regelungen
 Die Besiegelung von Flächen ist, soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen (§ 15 Abs. 2 Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Auszugleichen ist die Überbauung und Versiegelung von Boden sowie die Beseitigung von Gehölsen.

A/E 1 Die Versiegelungsfäche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Teilversiegelungen (z. B. bei Verwendung wasserchlüssiger Betonsteine und Klopflaster o. a.) sind im Verhältnis 1 : 0,5 und dauerhafte Abgrabungen bzw. Übersüttungen im Verhältnis 1 : 0,25 durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.

A/E 2 Ist eine Entsiegelung nicht möglich, ist die Versiegelung durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde zu bewerkstelligen. Je 30 m² Vollversiegelung bzw. je 60 m² Teilversiegelung bzw. je 120 m² dauerhafte Abgrabung/Übersüttung sind zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbäum (Arten siehe Pflanzenliste, Hochstamm STU 12-14 cm mit Ballen) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) oder
- 30 heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste).

Ein Ausgleich über eine Pflanzung ist grundsätzlich nur mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie heimischen Laubsträuchern möglich. Die Pflanzung von Nadelbäumen und sonstigen nichtheimischen Koniferen, wie Scheinpalmen (Chamaecyparis), Bastardzypressen und Lebensbäumen (Thuja), wird als Ausgleich nicht angerechnet. Arten und Qualität gemäß Pflanzenliste.

A/E 3 Für die Beseitigung von Bäumen ist Ersatz zu pflanzen, der sich nach folgendem Berechnungsmodus bemisst: Je angefangene 60 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum (Laubbäum Stammumfang 12-14 cm) in handelsüblicher Baumschulenware festzusetzen. Es ist auch die Pflanzung von Wildlingen vergleichbarer Qualität zulässig.

Die Beseitigung von Hecken ist im Verhältnis 1 : 2,5 durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen. Es gelten die Arten der Pflanzenliste der Maßnahme A/E 2.

A/E 4 Bei Beseitigung von Bäumen mit Höhlungen sind je Baum zwei Nistkästen auf dem Grundstück aufzuhängen. Bei Nachweis der Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse sind je Baum ein Nistkasten und zwei Fledermaushöhlen auf dem Grundstück aufzuhängen.

Hinweise
 Bauanmeldungen bedürfen vor Fällung einer artenschutzfachlichen Begutachtung. Gemäß § 39 (1) Nr. 3 BNatSchG und § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Lebensstätten wildlebender Tiere sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere, die besonders geschützten Arten, aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Fällung von Bäumen und Baumhöhlen, die als Nist-, Brut- und Lebensstätten genutzt werden, bedarf der artenschutzfachlichen Prüfung und, wenn erforderlich, der Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG.

Gemäß § 17 Abs. 1 BtjNatSchG dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig geschädigt werden. Bei Bauvorhaben ist vollständige Erhalt und der Schutz von Alleebäumen zu gewährleisten. Zuwegungen und Zufahrten haben sich den bestehenden Bedingungen am Bauort anzupassen.

Der Satzungsbereich befindet sich teilweise innerhalb einer Kampfmittelverdrachtsfläche. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsbeseitigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Der Satzungsbereich liegt im ausgewiesenen Risikobereich Hochwasser. Gemäß § 31 a, Abs. 1, des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind Gebiete, die durch Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern, zu schützen.

Generell ist im Satzungsbereich zu beachten, dass nach §§ 29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BtjAbfBodG) vom 05.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

Im Satzungsbereich sind Bodendenkmale bekannt: Nahezu der gesamte Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt im Bereich eines Bodendenkmals (Dorfkern Neuzeit BDNr.: 60123), und damit greifen die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Sollten bei Erdarbeiten Funde von Denkmälern (z.B. Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen; Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland schriftlich anzuzeigen (E-Mail: denkmalschutz@landkreisml.de).

Bodendenkmale und die Entdeckungsgstätten sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Antragsteller hat den Schutz und die Erhaltung des Bodendenkmals zu gewährleisten. Funde sind ablieferungspflichtig.

Im Satzungsbereich befinden sich folgende Baudenkmale:
 Schachtgraben, ID-Nr. 09180685
 Glockenschauer mit 2 Kirchenlocken auf dem Friedhof, ID-Nr. 09180940
 Wohnhaus mit Scheune, Einfriedung sowie 4 Hausbäumen, Neulewin 29, ID-Nr. 09180811
 Hofanlage mit Wohnhaus und Stallgebäude, Neulewin 53, ID-Nr. 09180941
 Diese wurden aus dem BLDAM-Geportal und der Denkmalliste des Landkreises Märkisch-Oderland nachrichtlich übernommen.

Festsetzungen
 Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Ergänzungsbereich, der gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Baudenkmal
- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Friedhof
- öffentliche Nutzung / Spielplatz

- Sonstiges
- Bebauungstiefe in m
- Gebäude mit der Hauptnutzung "Wohnen"
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- Flugrenze

Verfahrensvermerke

Beschlüsse / Verfahren
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neulewin hat in ihrer Sitzung am 07.10.2020 die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neulewin der Gemeinde Neulewin beschlossen.

Wriezzen, den 07.10.2020

 Amtsdirektor
 Karsten Birkholz

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neulewin hat in ihrer Sitzung am 08.02.2021 die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neulewin der Gemeinde Neulewin, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neulewin in gleicher Sitzung gebilligt.

Wriezzen, den 08.02.2021

 Amtsdirektor
 Karsten Birkholz

Ausfertigung
 Es wird hiermit bestätigt, dass der Zeichner die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neulewin der Gemeinde Neulewin in der Fassung vom 08.02.2021 mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neulewin vom 08.02.2021 identisch ist.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausfertigt.
 Wriezzen, den 24.02.2021

 Amtsdirektor
 Karsten Birkholz

Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
 Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neulewin der Gemeinde Neulewin sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. ... vom 01.03.2021 ... bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wriezzen, den 03.03.2021

 Amtsdirektor
 Karsten Birkholz

Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV)
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BtjKVerf)
 vom 18. Dezember 2007 (GVBl. 107, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. 1/19, [Nr. 38])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1238) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzführungsgesetz - BtjNatSchG)
 vom 21. Januar 2013 (GVBl. 1/13, [Nr. 03], S. ber. GVBl. 1/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. 1/20, [Nr. 28])

Hauptsatzung der Gemeinde Neulewin
 in der aktuellen Fassung
Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)



Gemeinde Neulewin

1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB Gemeinde Neulewin, Ortsteil Neulewin

Bearbeitungsstand: Satzung Januar 2021
 Maßstab: 1 : 2.500

Auftraggeber: Amt Barnim-Oderbruch
 Freienwalder Straße 48
 16269 Wriezzen

Auftragnehmer: Technisches Büro für Wasserwirtschaft
 und Landeskultur GmbH
 Goethestraße 1
 16259 Bad Freienwalde
 Tel.: 03344/4165-0, Fax: 03344/4165-44