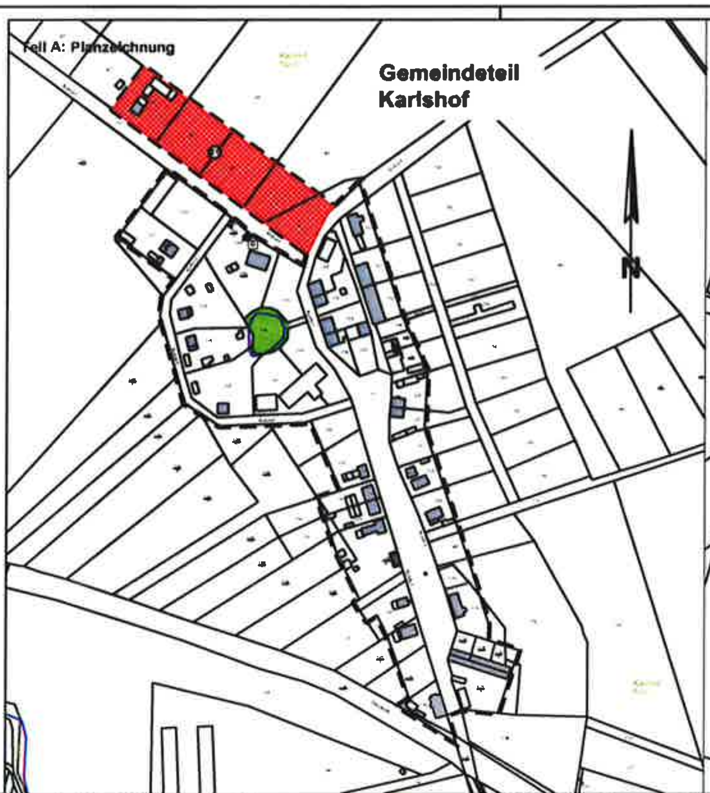
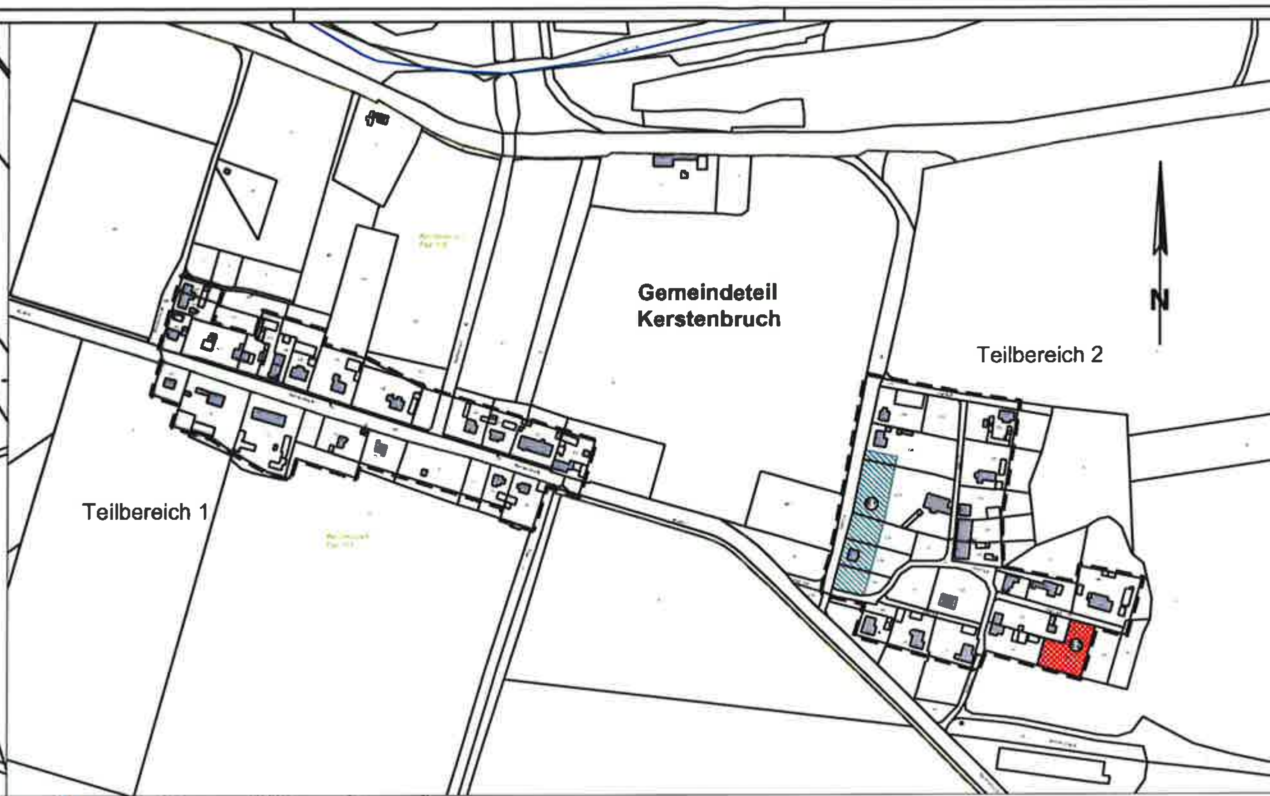
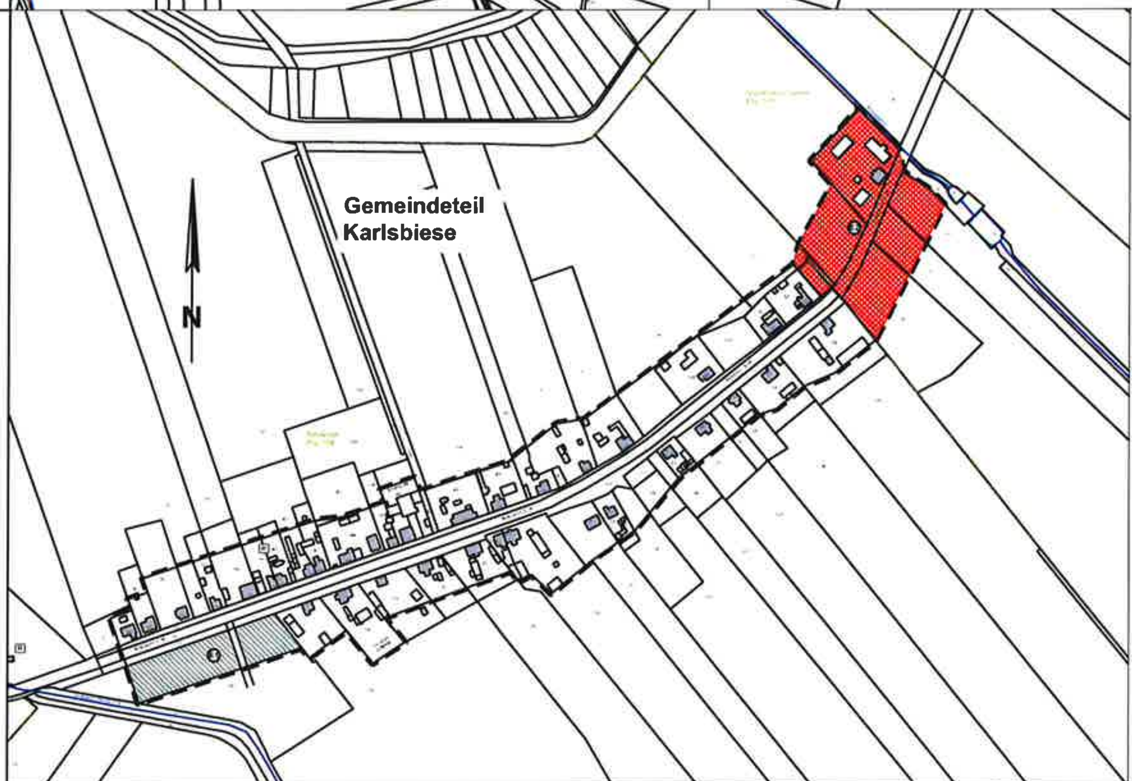
Teil A: Planzeichnung







Pflanzarten

Auf den Grundstücken sind u. a. Obstbäume zur Pflanzung vorzusehen. Es erfolgt keine Arten- und Sorteneinschränkung. Nach der Pflanzung ist mind. in den ersten 3 Jahren für eine gute Pflege des Bodens (Mulchen) und zusätzliche Bewässerung zu sorgen.

Pflanzenliste für heimische, standortgerechte Laubbäume

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Birke
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger 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 Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa corymbifera - Heckenrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Rosa elliptica - Keilblättrige Rose
- Rosa tomentosa - Filzrose
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Kartengrundlage und Datenquelle Raster und SHP-Dateien:
- 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

Festsetzungen

- Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Maßgeblich ist die Innenkante der Umfassungslinie.
- (E2) Ergänzungsbereich, der gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird
- (E1) Ergänzungsfläche aus der KES OT Neulewin, Gemeindeteile Karlsbiese, Kerstenbruch und Karlshof Fassung: Beschluss April 2009

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- (D) Baudenkmal

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

Sonstiges

- Gebäude mit der Hauptnutzung "Wohnen"
- Nebengebäude
- Flurstückegrenze
- Flurgrenze

Teil B

Satzung der Gemeinde Neulewin, Ortsteil Neulewin, Gemeindeteile Karlsbiese, Kerstenbruch und Karlshof (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, Ortsteil Neulewin, Gemeindeteile Karlsbiese, Kerstenbruch und Karlshof
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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird für den Ortsteil Neulewin folgende Satzung aufgestellt.

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

§ 2 Ergänzungsflächen
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 Außenbereichsflächen 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 Ergänzungsflächen nach § 2 richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 4 Naturrechtliche Regelungen
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 Gehölzen.

A/E 1 Die Versiegelungsfläche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Teilversiegelungen (z. B. bei Verwendung wasserdurchlässiger Betonsteine und Ökopflaster o.ä.) sind im Verhältnis 1 : 0,5 und dauerhafte Abgrabungen bzw. Überschüttungen im Verhältnis 1 : 0,25 durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.
A/E 2 Ist eine Entsiegelung nicht möglich, ist die Überbauungs- und Versiegelungsfläche durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.
Je 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche / je 120 m² dauerhafte Abgrabung bzw. Überschüttung sind zu pflanzen:
- 1 heimischer Laubbaum (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 Scheinzypressen (Chamaecyparis), Bastardzypressen und Lebensbäumen (Thuja), wird als Ausgleich nicht angerechnet.
A/E 3 Fällungen von Bäumen mit einem Stammumfang (StU) ab 60 cm in 130 cm Höhe sind durch die Pflanzung von Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen auszugleichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Neulewin (je angefangene 60 cm Stammumfang ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen (Ballenware).
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 Fledermauskästen auf dem Grundstück aufzuhängen.

Hinweise
Baumfällungen 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 der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Fällung von Bäumen mit 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 BbgNatSchG dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei Bauvorhaben ist vollständig der 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 Kampfmittelverdachtsfläche. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung 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 (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfällen der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

Im Satzungsbereich sind Bodendenkmale bekannt:
Bodendenkmale sind im Bereich der Gemeindeteile Kerstenbruch, Karlshof und Karlsbiese gemäß BLDAM-Geoportal (https://gis-bldam-brandenburg.de) nicht vorhanden.

Sollten bei Erdarbeiten Funde von Denkmalen (z.B. Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland schriftlich anzuzeigen (E-Mail: denkmalschutz@landkreismol.de)
Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Antragsteller hat den Schutz und die Erhaltung des Bodendenkmales zu gewährleisten.
Funde sind ablieferungspflichtig.

Im Satzungsbereich befinden sich folgende Baudenkmale:
Karlsbiese
Friedhofskapelle Karlsbiese, ID-Nr. 09180942
Zweifamilienwohnhaus mit zwei Stallgebäuden, Karlsbiese 170/171, ID-Nr. 09180939
Karlshof
Grabstätte der Familie Johannes, auf dem Friedhof, ID-Nr. 09180586
Transformatorenhaus, ID-Nr. 09180906
Diese wurden aus dem BLDAM-Geoportal und der Denkmalliste des Landkreises Märkisch-Oderland nachrichtlich übernommen.

Verfahrensvermerke

Beschlüsse / Verfahren
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neulewin hat in ihrer Sitzung am 01.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neulewin, Gemeindeteile Karlsbiese, Kerstenbruch und Karlshof der Gemeinde Neulewin beschlossen.

Wriezen, den ____________

____
Amtsdirektor
Karsten Birkholz

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

Wriezen, den ____________

____
Amtsdirektor
Karsten Birkholz

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische Teil der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neulewin, Gemeindeteile Karlsbiese, Kerstenbruch und Karlshof der Gemeinde Neulewin in der Fassung vom ________ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neulewin vom ________ identisch ist.
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

Wriezen, den ____________

____
Amtsdirektor
Karsten Birkholz

Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neulewin, Gemeindeteile Karlsbiese, Kerstenbruch und Karlshof 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 ____________ 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wriezen, den ____________

____
Amtsdirektor
Karsten Birkholz

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gestzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (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 (BbgKVerf)
vom 18. Dezember 2007 (GVBl I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21])
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl I/13, [Nr. 03], S., ber. GVBl I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl I/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)

Übersichtsplan

Gemeinde Neulewin

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

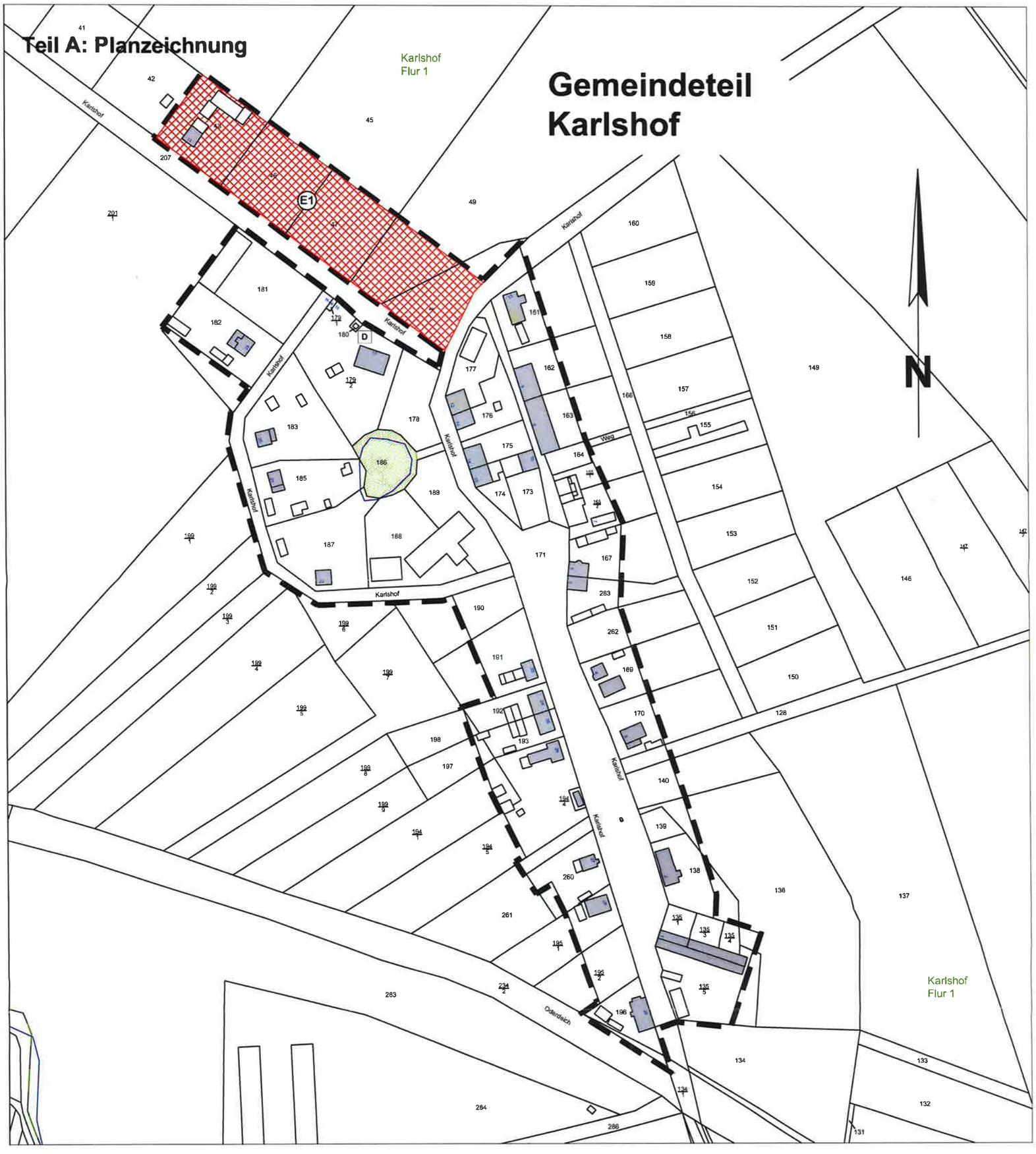
Bearbeitungsstand:	Entwurf Oktober 2021
Maßstab:	1 : 2.500

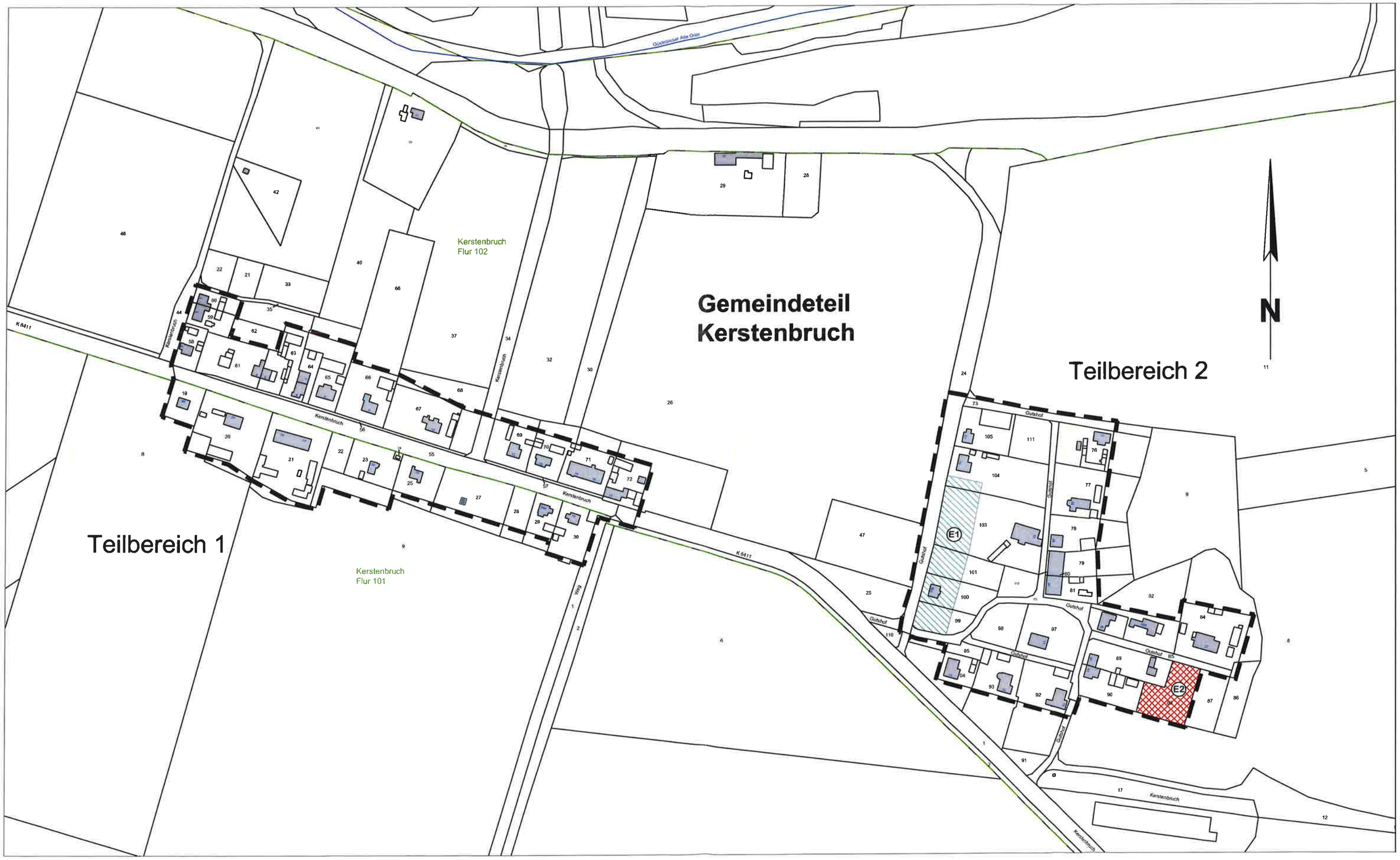
Auftraggeber: Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen

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

Gemeindeteil
Karlsbiese
N
Güstebieser Loose
Flur 101
Neulewin
Flur 104
Karlsbiese L 34
Lagerplatz
Caravan-
stellplatz
Neulewiner Stadlgraben
E1
E2
D

Teil A: Planzeichnung




Gemeindeteil
Kerstenbruch
Teilbereich 1
Teilbereich 2
Kerstenbruch
Flur 102
Kerstenbruch
Flur 101
N
E1
E2
K 6411
Kerstenbruch
Gutshof
Weg