



1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr.1 und 3 BauGB

Gemeinde Neulewin
Gemeindeteile Kerstenbruch, Karlshof, Karlsbiese

Begründung

(Entwurf)

Stand: Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE NEULEWIN, GEMEINDETEILE KERSTENBRUCH, KARLSHOF, KARLSBIESE	3
2	AUSGANGSSITUATION	3
3	ZIEL UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	3
3.1	Klarstellungsbereiche	3
3.2	Ergänzungsflächen	3
3.2.1	Kerstenbruch	4
3.2.2	Karlshof	4
3.2.3	Karlsbiese	4
4	RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE	4
4.1	Klarstellungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB	4
4.2	Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB	4
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
6	BEWERTUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	5
6.1	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile	5
6.2	Naturräumliche Standortbewertung	7
6.3	Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen	9
6.4	Fauna	11
6.5	Eingriffsfeststellung und -bewertung	11
6.6	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)	14
6.7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E)	14
7	IMMISSIONSSCHUTZ	16
8	DENKMALSCHUTZ	16
8.1	Bodendenkmale	16
8.2	Baudenkmale	16
9	KAMPFMITTEL	16
10	WASSERWIRTSCHAFT	17
11	ABFALLWIRTSCHAFT	17
12	NATURSCHUTZ	17
13	TRINKWASSERVER-, ABWASSERRENTSORGUNG	17
14	RECHTSGRUNDLAGEN	18

1 Begründung der Satzung der Gemeinde Neulewin, Gemeindeteile Kerstenbruch, Karlshof, Karlsbiese

Die Satzung dient der Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Gemeindeteile Kerstenbruch, Karlshof und Karlsbiese nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB sowie Festlegung der Grenzen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Gemeindeteile nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3.

2 Ausgangssituation

In der Gemeinde Neulewin liegt für den Ortsteil Neulewin sowie die Gemeindeteile Karlsbiese, Kerstenbruch, Karlshof und Neulewin eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung von April 2009 vor.

Durch die Gemeinde Neulewin wurde am 01.09.2021 beschlossen, für die bebauten Gemeindeteile Kerstenbruch, Karlshof und Karlsbiese eine 1. Änderung der Klarstellungssatzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB) in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB) aufzustellen. Nach § 34, Abs. 4, Satz 2 BauGB besteht die Möglichkeit, diese Satzungen miteinander zu verbinden.

3 Ziel und Begründung der Planung

Ziel und Zweck der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die bebauten Gemeindeteile Kerstenbruch, Karlshof und Karlsbiese ist es,

- die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB) und
- durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB).

3.1 Klarstellungsbereiche

Der Klarstellung des Innenbereichs für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB kommt eine deklaratorische Bedeutung zu.

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen) können nur solche Flächen einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Diese angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen den städtebaulichen Rahmen bilden.

Die Klarstellungsbereiche der bebauten Gemeindeteile Kerstenbruch, Karlshof und Karlsbiese bleiben im Wesentlichen gleich.

3.2 Ergänzungsflächen

Mit der Satzung sollen baurechtliche Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden. Eigenentwicklung heißt diesbezüglich, dass bauwilligen Bürgern einerseits die Möglichkeit und die planungsrechtliche Sicherheit für Baumaßnahmen eröffnet werden und der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgend kleinräumige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden. Die Gemeinde Neulewin ist durch eine Reihe von Angeboten sehr interessant. Ständige Nachfragen nach Bauland müssen derzeit abschlägig beantwortet werden, so dass insbesondere junge Familien sich nicht mehr in der Gemeinde, insbesondere den Gemeindeteilen, ansiedeln können. Diesem Umstand will die Gemeinde durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen begegnen.

3.2.1 Kerstenbruch

Der Teilbereich 1, ehemaliges Bauerndorf (Kerstenbruch Hausnr. 1 – 17 und 34 - 40) bleibt unverändert.

Im Teilbereich 2, ehemaliger Gutshof (Gutshof Hausnr. 18b – 33) war die Ergänzungsfläche E1 (Flurstücke 99 (teilweise), 100 (teilweise), 101 (teilweise) und 103 (teilweise) der Flur 102, Gemarkung Kerstenbruch), bereits Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom April 2009.

Auf der Ergänzungsfläche E2 (Flurstück 88 der Flur 102, Gemarkung Kerstenbruch) ist ein Wohnhaus mit Nebenanlagen geplant.

3.2.2 Karlshof

Auf der Ergänzungsfläche E1 (Flurstücke 43, 46, 47, 48 (teilweise) und 49 (teilweise) der Flur 001, Gemarkung Karlshof) sind Wohngebäude mit Nebenanlagen geplant.

3.2.3 Karlsbiese

Die Ergänzungsfläche E1, (Flurstück 76 (teilweise) der Flur 104, Gemarkung Neulewin) ist bereits Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom April 2009. Die Ergänzungsfläche E2 (Flurstücken 1, 2 (teilweise), 3, 6 (teilweise), 12 (teilweise), 13 (teilweise) und 15 (teilweise) der Flur 101, Gemarkung Güstebieser Loose sowie Flurstück 32 (teilweise) und Flurstück 57 (teilweise) der Flur 104, Gemarkung Neulewin) soll der Errichtung von Einfamilienhausvorhaben und Nebengebäuden als Arrondierung dienen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus

- der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 und
- den textlichen Festsetzungen.

Ihr ist diese Begründung beigefügt.

4 Räumliche Geltungsbereiche

4.1 Klarstellungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB

Die Abgrenzung hat klarstellenden Charakter. Sie grenzt den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Innenbereich zum Außenbereich ab. Die Abgrenzung erfolgte im Wesentlichen, entlang der in der rechtskräftigen Klarstellungssatzung für die bebauten Gemeindeteile Kerstenbruch, Karlshof und Karlsbiese vorgegebenen Grenzen auf aktueller Kartengrundlage. Innerhalb der festgesetzten Grenzen des Klarstellungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

4.2 Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB

Die mit einer grauen Kreuzschraffur dargestellten Flächen E1 Kerstenbruch und E1 Karlsbiese stellen teilweise bebaute bzw. unbebaute Flächen dar, welche in die im Zusammenhang bebauten Gemeindeteile bereits mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom April 2009 einbezogen wurden, planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind.

Bei den Ergänzungsflächen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung E2 Kerstenbruch, E1 Karlshof und E2 Karlsbiese handelt es sich um im Verhältnis zum jeweils gesamten Gemeindeteil untergeordnete Flächen (E2 Kerstenbruch = 1.725 m², E1 Karlshof = 11.266 m², davon 2.572 m² bebaut, E2 Karlsbiese = 16.452 m², davon Straße 1.573 m² und bebaut 4.611 m²), für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt (Spiegelung und Arrondierung). Die Fläche E2 Kerstenbruch ist durch die kommunale Straße Gutshof, die Fläche E1 Karlshof durch die kommunale Straße

Karlshof und die Fläche E2 Karlsbiese durch die Landesstraße L 34 verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Tiefe der Erweiterungsflächen nimmt jeweils die Tiefe der bislang rechtskräftigen Klarstellungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsfläche auf und behalten diese nahezu bei.

5 Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Neulewin hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 1993).

Mit der vorliegenden Satzung werden die Bauflächendarstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes in Teilbereichen überschritten.

Der im Jahr 1993 genehmigte Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen vielfach nicht mehr den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und den Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die Wirksamkeit der Satzung nicht erforderlich.

Die Ergänzungsflächen sind dem Nachverdichtungspotenzial der Innenentwicklung gemäß Grundsatz G 5.1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zuzurechnen, und die Einbeziehung dieser Flächen entspricht dem Ziel Z 5.5, Abs.1, des LEP HR, der eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung von Orten, die keine Schwerpunkte sind, ermöglicht. In der Begründung des LEP HR wird dazu ausgeführt:

„Die Gemeinden oder die Gemeindeteile von Gemeinden im Berliner Umland, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 (Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum, Gestaltungsraum Siedlung) sind, können sich im Rahmen der Eigenentwicklung fortentwickeln, um den örtlichen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abzusichern. Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf der Gemeinden Rechnung getragen werden, der sich insbesondere durch die Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die gegebenenfalls erforderliche Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann.“

6 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Alle drei Ergänzungsflächen befinden sich teilweise (Fläche E2 Karlsbiese nur im äußersten Norden) im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Mittlere Oderniederung“ (DE 3453-422).

Das SPA „Mittlere Oderniederung“ hat eine Größe von ca. 32.000 ha. Seine Bedeutung für die Vogelwelt liegt in seiner Funktion als Durchzugs- und Rastgebiet für eine sehr große Zahl an Zugvogelarten. Zur Zugzeit besonders markant sind große Schwärme mehrerer Gänsearten.

Entsprechend § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die Voraussetzung für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes eines Natura 2000 Gebietes bestehen.

Gemäß Anlage 1 zum § 15 des BbgNatSchAG kommen folgende Vogelarten des Anhangs I der Richtlinie 2009/147/EG im SPA „Mittlere Oderniederung“ vor:

Blaukehlchen	Bruchwasserläufer	Eisvogel
Flussseseschwalbe	Goldregenpfeifer	Heidelerche
Kampfläufer	Kleines Sumpfhuhn	Kornweihe
Kranich	Mittelspecht	Neuntöter
Ortolan	Prachtaucher	Rohrdommel
Rohrweihe	Rothalsgans	Rotmilan

Sandregenpfeifer	Schwarzmilan	Schwarzspecht
Schwarzstorch	Seeadler	Silberreiher
Singschwan	Sperbergrasmücke	Sumpfohreule
Trauerseeschwalbe	Tüpfelsumpfhuhn	Wachtelkönig
Weißstorch	Weißwangengans	Wespenbussard
Wiesenweihe	Zwerggans	Zwergmöwe
Zwergsäger	Zwergschwan	Zwergseeschwalbe

Des Weiteren kommen folgende Zugvogelarten, die nicht in Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind, regelmäßig im SPA vor:

Alpenstrandläufer	Bekassine	Blässgans
Blässhuhn	Brandgans	Dunkelwasserläufer
Flussregenpfeifer	Flussuferläufer	Gänsesäger
Graugans	Graureiher	Großer Brachvogel
Grünschenkel	Kiebitz	Kiebitzregenpfeifer
Knäkente	Krickente	Kurzschnabelgans
Lachmöwe	Löffelente	Pfeifente
Reiherente	Rothalstaucher	Rotschenkel
Schellente	Schnatterente	Silbermöwe
Spießente	Stockente	Sturmmöwe
Tafelente	Tundrasaatgans	Uferschnepfe
Waldsaatgans	Weißflügelseeschwalbe	Zwergtaucher

Folgende Erhaltungsziele werden angegeben:

Erhaltung und Wiederherstellung des brandenburgischen Teils der mittleren Oder und angrenzender Bereiche als typische Tieflandstromniederung und Lebensraum (Brut-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der oben genannten Vogelarten, insbesondere

- der Oder, ihrer Seitenarme und Zuflüsse als strukturreiche, natürliche bzw. naturnahe Fließgewässer mit Mäander- und Kolkbildungen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Altarmen, vegetationsarmen Sand-, Kies-, Stein-, Schlamminseln,
- der Flussaue einschließlich der Deichvorlandflächen mit einem für Auen typischen Wasserhaushalt einschließlich natürlicher Überschwemmungsdynamik, mit Niedermoorflächen, vor allem in der Neuzeller Niederung, mit ganzjährig hohen Grundwasserständen und einem Mosaik von Wald, Gebüsch und offenen Flächen entlang der Oder,
- stehender Gewässer und Gewässerufer mit naturnaher Wasserstandsdynamik, Flachwasserbereichen mit Submersvegetation und mit Schwimmblattgesellschaften und ausgedehnten Verlandungszonen und Röhrichtvegetation,
- von winterlich überfluteten, im späten Frühjahr blänkenreichen, extensiv genutzten, Grünlandflächen (Feucht- und Nasswiesen), Seggenrieden und Staudensäumen in enger räumlicher Verzahnung mit Brach- und Röhrichtflächen
- von störungsarmen Rast-, Vorsammel- und Schlafplätzen in einer offenen Landschaft und an Gewässern mit Flachwasserbereichen und Sichtschutz bietender Ufervegetation,
- von Eichenalleen und strukturierten Waldrändern mit Eichenanteil an mineralischen Ackerstandorten,

- von reich strukturierten, naturnahen Auwäldern als Laub- und Mischwälder mit hohem Altholzanteil, alten Einzelbäumen, Überhältern und mit hohen Vorräten an stehendem und liegendem Totholz sowie einem reichen Angebot an Bäumen mit Höhlen, Rissen, Spalten, Teilkronenbrüchen, rauen Stammoberflächen
- von Feldgehölzen und Trockenrasen mit zerstreuten Dornbüschen und Wildobstbeständen,
- sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.

Die Ergänzungsflächen entsprechen keinem der oben genannten Lebensräume.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des SPA-Gebietes mit der Änderung der Satzung beeinträchtigt werden, liegen unter Berücksichtigung der folgenden beiden Aspekte nicht vor:

- Die Ergänzungsflächen grenzen jeweils an vorhandene Bebauung und Verkehrsflächen an. Störungsempfindliche Arten meiden schon jetzt die Nähe des besiedelten Bereichs. Somit ist davon auszugehen, dass eine weitere Verdrängung störungsempfindlicher Arten nicht stattfindet.
- Es findet keine Beseitigung der oben genannten maßgeblichen Lebensräume und Strukturen statt.

Sonstige europäische oder nationale Schutzgebiete werden von den Ergänzungsflächen nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Alte Oderläufe im Oderbruch“ (DE 3351-301), das entlang der Güstebieser Alten Oder verläuft. Der Abstand zu den Ergänzungsflächen beträgt mindestens:

- E1 Karlshof 490 m,
- E2 Kerstenbruch 560 m und
- E2 Karlsbiese 265 m.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes kann aufgrund der Entfernung und der geringen Wirkweite ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete anderer Schutzkategorien sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächste weitere Schutzgebiet ist das Naturschutz- und FFH-Gebiet DE 3151-301 „Oderwiesen Neurüdnitz“ mit einem Abstand von über 1,5 km zur nächstgelegenen Ergänzungsfläche. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

6.2 *Naturräumliche Standortbewertung*

Die Ergänzungsflächen befinden sich in den Gemeindeteilen Karlshof, Kerstenbruch und Karlsbiese der Gemeinde Neulewin und sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

E1 Karlshof – 11.266 m² große Fläche im Nordwesten des Gemeindeteils, bestehend aus den Flurstücken 43, 46, 47, 48 (teilweise) und 49 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Karlshof

E2 Kerstenbruch - 1.725 m² große Fläche im Südosten des Teilbereiches 2 des Gemeindeteils, bestehend aus dem Flurstück 88 der Flur 102, Gemarkung Kerstenbruch

E2 Karlsbiese - 16.452 m² große Fläche im Nordosten des Gemeindeteils, bestehend aus den Flurstücken 1, 2 (teilweise), 3, 6 (teilweise), 12 (teilweise), 13 (teilweise) und 15 (teilweise) der Flur 101, Gemarkung Güstebieser Loose sowie dem Flurstück 57 (teilweise) der Flur 104, Gemarkung Neulewin.

Naturraum

Der Siedlungsraum der Gemeinde Neulewin und damit alle drei Ergänzungsflächen, befinden sich im Naturraum Odertal (nach Landschaftsprogramm Brandenburg). Nach Scholz (1962) befinden sich die Ergänzungsflächen in der Landschaftseinheit Odertal und hierin in der Teileinheit Oderbruch.

Bodenverhältnisse

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK) befinden sich alle Ergänzungsflächen im Bereich von Vega-Gley-Pseudogleyen aus Auenlehm über tiefem Auensand oder Auenlehmsand.

Die Böden der Ergänzungsfläche E1 Karlshof werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Südosten der Fläche befindet sich eine dauerhaft mit Gras und Stauden bestandene Grünfläche. Im Nordwesten umfasst die Ergänzungsfläche eine bestehende Hofanlage mit Gebäuden und Garten. Bodenbefestigungen bzw. Versiegelungen finden sich somit vorrangig im Bereich der Hofstelle. Daneben besteht eine asphaltierte Feldauffahrt.

Der Boden auf der Ergänzungsfläche E2 Kerstenbruch ist mit einer ruderalen Staudenflur und Gehölzen bestanden. In Auswertung aktueller Luftbilder und der In-Augenscheinnahme der Fläche im Oktober 2021 zeigt sich, dass die Fläche seit etwa einem Jahr als Lagerfläche für Baumaterialien und Container genutzt wird. Hieraus ergeben sich Vorschädigungen des Bodens durch Verdichtungen.

Die Fläche E2 Karlsbiese weist im Wesentlichen vier Nutzungsarten auf. Im Norden befindet sich eine Hofstelle und damit eine entsprechende Überprägung des Bodens durch Versiegelung und Verdichtungen. Eine vergleichbare Nutzung findet sich im Südwesten der Fläche, die an eine weitere Hofstelle anschließt. Hier finden sich Materialablagerungen sowie eine geschotterter Weg. Die zweite großflächige Nutzungsform ist die Ackerwirtschaft. Etwas kleiner ist im Süden der Ergänzungsfläche eine als Gartenbrache anzusprechende Fläche mit einer Gras- und Staudenflur, vereinzelt Laub- und Obstbäumen sowie einer zum Acker abgrenzenden Baumreihe. Die Ergänzungsfläche wird mittig von der asphaltierten L34 gequert.

Wasser

Innerhalb der Ergänzungsflächen kommen keine Oberflächengewässer vor. Die Fläche E2 Karlsbiese grenzt jedoch an ihrer nordöstlichen Seite an den Bohegraben an. Das nächstgelegene nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Gewässer ist die Güstebieser Alte Oder. Der Abstand zu den Ergänzungsflächen beträgt mindestens 300 m (Fläche E2 Karlsbiese).

Nach der Hydroisohypsenkarte des Landes Brandenburg befindet sich der Grundwasserspiegel im Gemeindegebiet Neulewins etwa zwischen 3,5 und 4,5 m ü. NHN. Das Gelände weißt

Höhen von etwa 5,5 bis 6,0 m ü. NHN auf. Hieraus ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von ca. 2,0 m.

Die Grundwasserneubildung ist im Bereich der beiden bestehenden Hofstellen (E1 Karlishof und E2 Karlsbiese) vermutlich gemindert. Grund sind die vorhandenen Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens. Ähnliches gilt für die Bereiche der L34 in der E2 Karlsbiese. Hier kann jedoch von einem weitgehenden Abführen des Wassers vom Straßenkörper in die Seitenbereiche ausgegangen werden.

Nach den Berichtsdaten des Landes Brandenburg zur Wasserrahmenrichtlinie ist der chemische Zustand des Grundwasserkörpers (Oderbruch) im Bereich der KES schlecht. Der quantitative Zustand wurde dagegen als gut bewertet.

Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Gemeindegebiet.

Klima / Luft

Die Gemeindeteile Neulewins sind großräumig betrachtet von ausgeräumten Landwirtschaftsflächen umgeben. Feldgehölze oder Waldreste finden sich nur selten; vorrangig im Umfeld der Güstebieser Alten Oder.

Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg können die Siedlungsteile als großräumig gut belüftet angesehen werden. Im unmittelbaren Betrachtungsraum erfährt das Schutzgut geringe Beeinflussungen durch den Straßenverkehr (Lärm und Luftschadstoffe), durch die mikroklimatischen Veränderungen, die durch versiegelte Flächen hervorgerufen werden sowie durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Geruchs- und Staubemissionen). Insgesamt kann jedoch von einem günstigen Zustand des Schutzgutes ausgegangen werden.

Landschaftsbild

Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg befindet sich der nördlich der Güstebieser Alten Oder gelegene Landschaftsraum im Landschaftssubtyp Altreetz, während die südlich gelegenen Bereiche dem Subtyp Letschin zuzuordnen sind.

Die Ergänzungsfläche E1 Karlishof ist somit dem Subtyp Altreetz angehörig. Merkmale dieses Subtyps ist ein vorhandener Eigencharakter, der jedoch verbessert werden soll. Insbesondere ist eine kleinteiligere Flächengliederung und eine stärkere räumliche Gliederung anzustreben.

Die Flächen E2 Kerstenbruch und E2 Karlsbiese sind dagegen dem Subtyp Letschin zuzuordnen. Das Landschaftsprogramm gibt als Entwicklungsziel die Verbesserung des vorhandenen Potentials an. Wie für den Subtyp Altreetz ist auch für diesen Landschaftsraum eine kleinteiligere Flächengliederung und eine stärkere räumliche Gliederung anzustreben

Die derzeitigen Nutzungen aller drei Ergänzungsflächen stellen ein typisches Erscheinungsbild der Siedlungsräume im Oderbruch dar.

6.3 Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen

Die Kartierungen nach der Brandenburger Biotopkartieranleitung erfolgten am 11.10.2021 und ergaben folgende Biotope und Flächenanteile.

Fläche E1 Karlishof (11.266 m²)

Biototyp

05113 – ruderales Wiese

Flächengröße

985 m²

071421 –	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	Begleitbiotop
09130 -	Intensivacker	7.608 m ²
12291 -	Dörfliche Bebauung, ländlich	2.572 m ²
12612 -	Straßen mit Asphaltdecke	101 m ²

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine überwiegend als Acker genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand. Der westliche Teil der Fläche wird von einem Hof mit Wohnbebauung und Nebengebäuden eingenommen. Im Grenzbereich zum östlich anliegenden Acker findet sich eine Birkenreihe. Südlich wird die Ergänzungsfläche von einer asphaltierten Straße begrenzt. Am Böschungsfuß der Straße verläuft eine Baumreihe mit Linden (Alt- und Jungbäume). Im Osten der Fläche wird der Acker von einer ruderalen Wiese abgelöst, auf der sich ebenfalls Linden entlang der Straßen befinden. Im nördlichen Teil der Wiese finden sich einzelne starkstämmige Eschen.

Fläche E2 Kerstenbruch (1.725 m²)

Biotoptyp	Flächengröße
07152 – sonstige Solitäräume	Begleitbiotop
12740 - Lagerfläche	1.725 m ²

Das Grundstück wird derzeit als Lagerfläche für Lagercontainer und Materialien benutzt. Die Vegetation besteht aus einer ruderalen Flur und mehreren älteren Laubbäumen. Die Fläche ist von Wohngrundstücken umstanden.

Fläche E2 Karlsbiese (16.452 m²)

Biotoptyp	Flächengröße
071421 – Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	Begleitbiotop
07152 - sonstige Solitäräume	Begleitbiotop
09130 - Intensivacker	6.962 m ²
10112 - Grabeland	310 m ²
10113 - Gartenbrache	3.076 m ²
12291 - Dörfliche Bebauung, ländlich	4.822 m ²
12612 - Straßen mit Asphaltdecke	101 m ²
12652 - Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	197 m ²
12740 - Lagerfläche	266 m ²

Ähnlich der Ergänzungsfläche E1 Karlshof beinhaltet die Ergänzungsfläche E2 Karlsbiese eine Hofstelle mit einem Wohngebäude und verschiedenen Nebengebäuden. Der Hof ist von Acker umgeben. Im Süden der Ergänzungsfläche befindet sich eine als Gartenbrache angesprochene Fläche. Die Vegetation besteht aus einer ungemähten Gras- und Staudenflur sowie

vereinzelt stehenden Altbäumen (Apfel, Birne, Esche). Südöstlich schließt sich ein Feldgehölz an (außerhalb der Ergänzungsfläche); nach Norden stellt eine Baumreihe aus Eichen und Eschen die Grenze zum Acker dar. Die Ergänzungsfläche wird mittig von der asphaltierten L34 gequert.

6.4 Fauna

Die Bedeutung der Ergänzungsflächen für wildlebende Tiere ist stark eingeschränkt. Wesentliche Ursache hierfür ist die anthropogene Überprägung der Flächen, die Lage im Siedlungsraum und das damit einhergehende Fehlen wichtiger Lebensraumstrukturen. Als Lebensraum für dem besonderen Schutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegenden Arten können diese Flächen weitgehend ausgeschlossen werden. Besonders und streng geschützte Tierarten sind regelmäßig auf besondere ökologische Strukturen oder Lebensraumrequisiten angewiesen, die auf den untersuchten Flächen nicht vorkommen. Eine Ausnahme können im vorliegenden Fall Vögel und Fledermäuse darstellen, die regelmäßig auch Siedlungsstrukturen und Gehölze im Siedlungsbereich nutzen. Infrage kommen hierbei vor allem Altbäume mit Höhlen- und Spaltenstrukturen. Diese können am Baumbestand auf allen drei Ergänzungsflächen vorkommen. Grundsätzlich denkbar ist auch das Vorkommen streng geschützter Käferarten, wie dem Eremiten (*Osmoderma eremita*) oder dem Heldbock (*Cerambyx cerdo*), die auf mulmreiche Altbäume angewiesen sind. Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen dieser beiden Käferarten liegen jedoch nicht vor.

Im Übrigen ist lediglich das Vorkommen weit verbreiteter Arten der Kulturlandschaft, wie Wildschwein, Reh, Dachs, Fuchs oder Igel, zu erwarten.

6.5 Eingriffsfeststellung und -bewertung

Nach § 34 Abs. 5, Satz 4 BauGB sind für die Ergänzungsflächen die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Hiernach ist in der Satzung über notwendige Maßnahmen und Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der mit der Einbeziehung dieser Ergänzungsflächen vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu bewerten. Vor diesem Hintergrund wird aus naturschutzrechtlicher Sicht beurteilt,

- inwieweit mit dem Eingriff verbundene Beeinträchtigungen zu unterlassen sind,
- mit welchen Maßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden (Minderungsmaßnahmen) bzw.
- wie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind. Hierfür werden entsprechende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die Eingriffe beschrieben. Die Bewertung erfolgt durch die drei Stufen „gering“, „mittel“ und „hoch“ entsprechend der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs.

Schutzgut Boden

- Neuversiegelung von Boden durch Überbauung
- Teilversiegelung und Verdichtung für Verkehrsflächen (Zufahrten, Zuwegungen)
- Bodenabgrabungen, Bodenaufschüttungen im Rahmen von Bautätigkeiten

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 Karlshof	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung, im Bereich der Hofstelle bereits erhöhter Versiegelungsgrad)
Fläche E2 Kerstenbruch	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung)
Fläche E2 Karlsbiese	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung, im Bereich der Hofstelle bereits erhöhter Versiegelungsgrad)

Schutzgut Grundwasser

- Reduzierung der Versickerungsfähigkeit durch Überbauung, Verdichtung oder Teilversiegelung
- Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bautätigkeit

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 Karlshof	mittel-hoch	(Versickerungsfähigkeit im Bereich der bestehenden Hofstelle bereits eingeschränkt)
Fläche E2 Kerstenbruch	hoch	
Fläche E2 Karlsbiese	mittel-hoch	(Versickerungsfähigkeit im Bereich der bestehenden Hofstelle bereits eingeschränkt)

Schutzgut Oberflächengewässer

Eingriffsbewertung: keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

Schutzgut Klima / Luft

- Reduzierung der Durchlüftung durch den Bau von Gebäuden
- Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 Karlshof	gering	(weiterhin weiträumig gute Durchlüftungsmöglichkeiten, Bebauung auf einer Teilfläche bereits vorhanden)
Fläche E2 Kerstenbruch	gering	(weiterhin weiträumig gute Durchlüftungsmöglichkeiten; Veränderung aufgrund umstehender Bebauung nur gering)

Fläche E2 Karlsbiese	gering	(weiterhin weiträumig gute Durchlüftungsmöglichkeiten, Bebauung auf einer Teilfläche bereits vorhanden)
----------------------	--------	---

Schutzgut Landschaftsbild

- Errichtung von Gebäuden und Ausdehnung des Siedlungsgebietes

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 Karlshof	gering-mittel	(gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene Siedlungsbild, aber Verlust gliedernder Strukturen möglich)
Fläche E2 Kerstenbruch	gering	(gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene Siedlungsbild)
Fläche E2 Karlsbiese	gering-mittel	(gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene Siedlungsbild, aber Verlust gliedernder Strukturen möglich)

Schutzgut Vegetation/Biotope

- Anlagebedingter Verlust von Boden und Vegetation als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Überbauung und Versiegelung
- Anlagebedingter Verlust von Gehölzen

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 Karlshof	gering-mittel	(Eingriffswirkung abhängig vom Grad der Gehölzbe-seitigung)
Fläche E2 Kerstenbruch	gering-mittel	(Eingriffswirkung abhängig vom Grad der Gehölzbe-seitigung)
Fläche E2 Karlsbiese	gering-mittel	(Eingriffswirkung abhängig vom Grad der Gehölzbe-seitigung)

Schutzgut Fauna

- Verlust potentieller Niststätten für Frei- und Höhlenbrüter
- Vorübergehende Störwirkungen durch Bautätigkeit auf wildlebende Tiere

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 Karlshof	gering-mittel	(Störwirkungen aufgrund vorhandener Siedlungsprä-gung sehr gering, Beeinträchtigungen abhängig vom Grad der Gehölzbe-seitigung und dem Verlust des Höhlenangebotes)
Fläche E2 Kerstenbruch	gering-mittel	(Störwirkungen aufgrund vorhandener Siedlungsprä-gung sehr gering, Beeinträchtigungen abhängig vom

		Grad der Gehölzbeseitigung und dem Verlust des Höhlenangebotes)
Fläche E2 Karlsbiese	gering-mittel	(Störwirkungen aufgrund eingeschränkter Lebensraumeignung gering, Beeinträchtigungen abhängig vom Grad der Gehölzbeseitigung und dem Verlust des Höhlenangebotes)

6.6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)

Die Festsetzungen der folgenden Maßnahmen sollen gewährleisten, dass bereits ab Baubeginn die Auswirkungen der Eingriffe auf die Schutzgüter minimiert werden. Im Mittelpunkt stehen die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Vegetation und Fauna.

- V1 Die Versiegelung von Boden ist zu minimieren. Die Befestigung von Zufahrten, Verkehrs- und Stellplätzen soll vorzugsweise mit teildurchlässigen Befestigungsarten (Ökopflaster, Rasengitterplatten, Kieswege o. ä.) hergestellt werden. Bei Verwendung teildurchlässiger Befestigungsarten reduziert sich der Entsiegelungsbedarf (siehe A/E1 und A/E2) um die Hälfte.
- V2 Niederschlagswasser ist von versiegelten Flächen abzuleiten und einer freien Versickerung zuzuführen.
- V3 Erhalt und Schutz von Bäumen durch gehölzerhaltende Planung der Bebauung und Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Baubedingte Beeinträchtigungen des Stammes und der Wurzeln sind zu vermeiden. Die Wurzelbereiche der Bäume dürfen nicht durch Maschinen und/oder Materiallagerung verdichtet werden.
- V4 Die Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.
- V5 Bei der Beseitigung von Gehölzen, insbesondere Bäumen mit Höhlungen, sind diese auch außerhalb der Vegetationsperiode auf die Besiedelung durch Tiere zu untersuchen.
- V6 Eingrünung des Außenrandes des Geltungsbereiches der Ergänzungsflächen (auch durch Gärten möglich) zur Erhaltung des Landschaftsbildes.

6.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E)

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 Fledermaushöhlen auf dem Grundstück aufzuhängen.

Pflanzenlisten

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* – Feldhahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn
- *Betula pendula* – Birke
- *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher 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* – Eingrifflicher 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* – Gemeinder Schneeball

7 Immissionsschutz

Die Bestandsanalyse ergab, dass durch die Erweiterungsflächen keine an emittierende (Vorgang der Umweltverschmutzung z.B. Lärm, Gerüche, Stäube) Nutzung heranrückende Bebauung entsteht.

Die Situation im Bestand steht den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen der Erweiterungsflächen nicht entgegen.

8 Denkmalschutz

8.1 Bodendenkmale

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

8.2 Baudenkmale

Diese wurden aus dem BLDAM-Geoportal und der Denkmalliste des Landkreises Märkisch-Oderland nachrichtlich übernommen.

Einzeldenkmale:

Bezeichnung	Adresse	ID-Nummer
Karlsbiese		
Friedhofskapelle Karlsbiese		09180942
Zweifamilienwohnhaus mit zwei Stallgebäuden	Karlsbiese 170/171	09180939
Karlshof		
Grabstätte der Familie Johannes, auf dem Friedhof		09180586
Transformatorienhaus		09180908

Im Rahmen von Bauvorhaben, die der Baugenehmigungspflicht gemäß BauGB unterliegen, sind die Denkmalbehörden gemäß § 20 BbgDschG zu beteiligen. Sollten die geplanten Baumaßnahmen nicht baugenehmigungspflichtig gemäß BauGB sein, ist gemäß § 9 BbgDschG eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises MOL zu beantragen. Grundsätzlich wird empfohlen, Baumaßnahmen in den o. g. Bereichen rechtzeitig mit den Denkmalbehörden (vor Antragstellung) abzustimmen.

9 Kampfmittel

Gemäß Karte der Kampfmittelverdachtsflächen des Landkreises Märkisch-Oderland (Stand 2010) des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

10 Wasserwirtschaft

Im definierten Innenbereich der Gemeindeteile Kerstenbruch, Karlshof und Karlsbiese, werden keine stationären Einrichtungen der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt Brandenburg unterhalten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ 200), dieser Aspekt ist bei geplanten Bepflanzungen zu berücksichtigen.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gem. § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind. Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Angrenzung von Planflächen diese Rechte nicht eingeschränkt werden dürfen.

11 Abfallwirtschaft

Altlasten sind in den Satzungsbereichen der Gemeindeteile nicht bekannt.

Generell ist im Satzungsbereich zu beachten, dass nach §§ 29, Abs. 3, und 31, Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 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 aufzuzeigen sind.

12 Naturschutz

Es werden keine naturschutzfachlichen oder naturschutzrechtlichen Bedenken geltend gemacht.

13 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung

Die Gemeindeteile werden über ein zentrales Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Es besteht keine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers. Vorgesehene Bauvorhaben sind beim Ver- und Entsorger, dem Trink- und Abwasserzweckverband Oderbruch-Barnim (TAVOB) separat zu beantragen.

14 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (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.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes 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 22. 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)

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde von Denkmälern (z.B. Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfräbungen) 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 Bodendenkmals 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

Transformatorhaus, ID-Nr. 09180908

Diese wurden aus dem BLDAM-Geoportal und der Denkmalliste des Landkreises Märkisch-Oderland nachrichtlich übernommen.



Gemeinde Neuhausen

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

Bearbeitungsstand:
Maßstab:

Entwurf Oktober 2021
1 : 2.500

Auftraggeber:

Amt Barmim-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

Teil B

Satzung der Gemeinde Neulewin, Ortsteil Neulewin, Gemeindeteile Karlsbiese, Kerstenbruch und Karlishof (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 Ortsteile Neulewin.

Klarstellungen- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Neulewin, Ortsteil Neulewin, Gemeindeteile Karlsbiese, Kerstenbruch und Karlishof
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 gebaute 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.

AIE 1 Die Versiegelungsfläche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Teilversiegelungen (z. B. bei Verwendung wasserdurchlässiger Betonsteine und Okkupflaster o.ä.) sind im Verhältnis 1 : 0,5 und dauerhafte Abgrabungen bzw. Übersüchtungen im Verhältnis 1 : 0,25 durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.

AIE 2 Ist eine Entsiegelung nicht möglich, ist die Überbauungs- und Versiegelungsfläche durch Gehölzplantagen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.

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

Ein Ausstrich 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.

AIE 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 AIE 2.

AIE 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

Baumfällungen bedürfen vor Fällung einer artenschutzrechtlichen 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 artenschutzrechtlichen 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. Zwügingen und Zufahren haben sich den bestehenden Bedingungen am Bauort anzupassen.

Der Satzungsbereich befindet sich teilweise innerhalb einer Kampfmittelverdrachtsfläche. 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 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (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/LUB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

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 Karlishof der Gemeinde Neulewin beschlossen.

Wrietzen, 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 Karlishof der Gemeinde Neulewin, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neulewin in gleicher Sitzung gebilligt.

Wrietzen, 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 Karlishof der Gemeinde Neulewin in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Neulewin in der Fassung vom identisch ist.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgedruckt.

Wrietzen, 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 Karlishof 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.

Wrietzen, 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 Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichnungsverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017

(BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Kommunalfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)

vom 16. Dezember 2007 (GVBl./J07. [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./13. [Nr. 03], S. ber. GVBl./13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1

des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./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



Pflanzenlisten

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 - Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffiger 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 - Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Rosa corymbifera - Heckenrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa elliptica - Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa - Filzrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gemeinder Schneeball

Festsetzungen



Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
Maßgeblich ist die Innenkante der Umfassungslinie.



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



Ergänzungsfäche aus der KES OT Neulewin, Gemeindeleile Karlsbese, Kerstenbruch und Karlshof
Fassung: Beschluss April 2009

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



Baudenkmal

Grünflächen



öffentliche Grünfläche

Sonstiges



Gebäude mit der Hauptnutzung "Wohnen"



Nebengebäude



Flurstücksgrenze



Flurgrenze

Kartengrundlage und Datenquelle Raster und SHP-Daten:

- 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