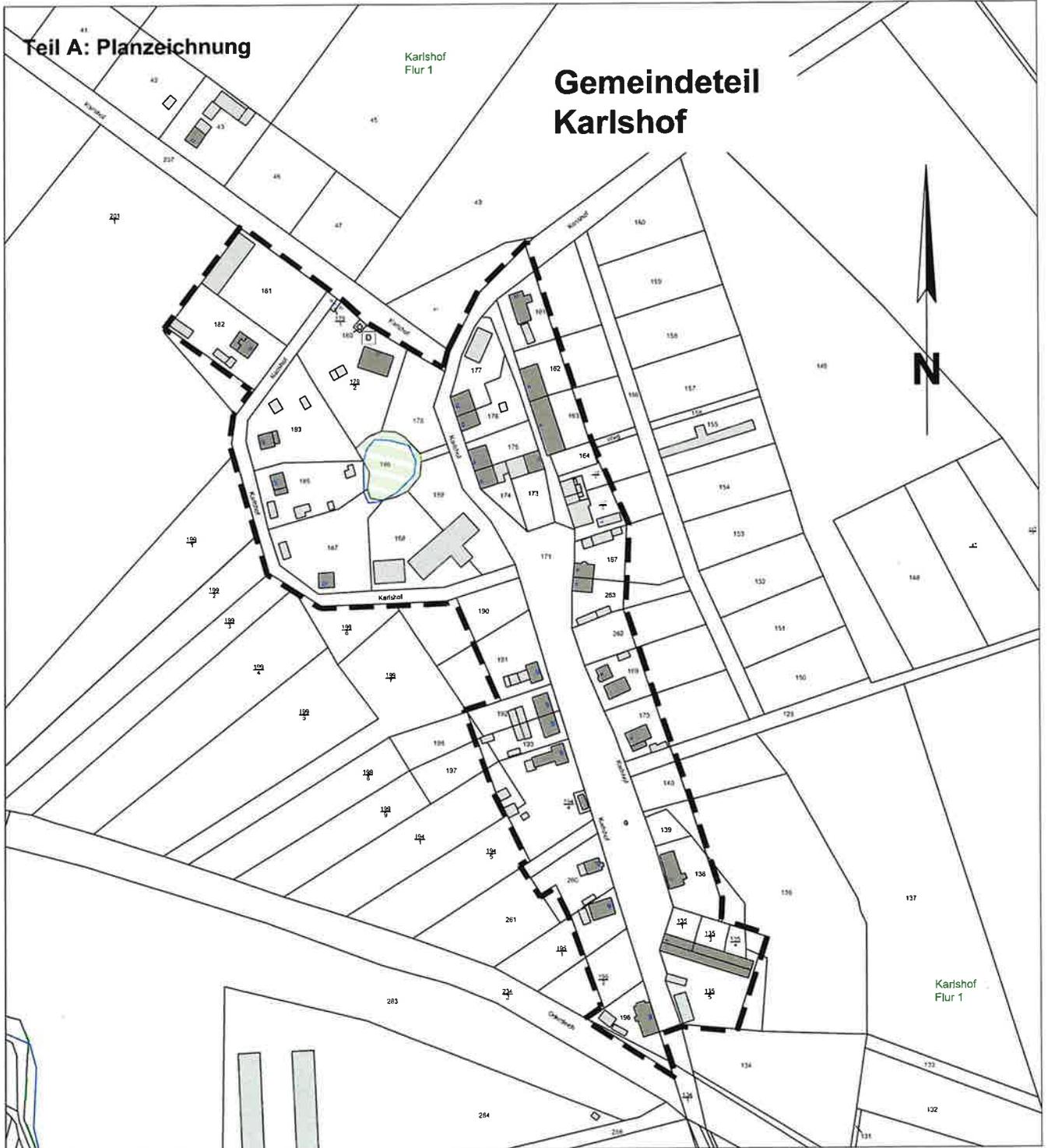


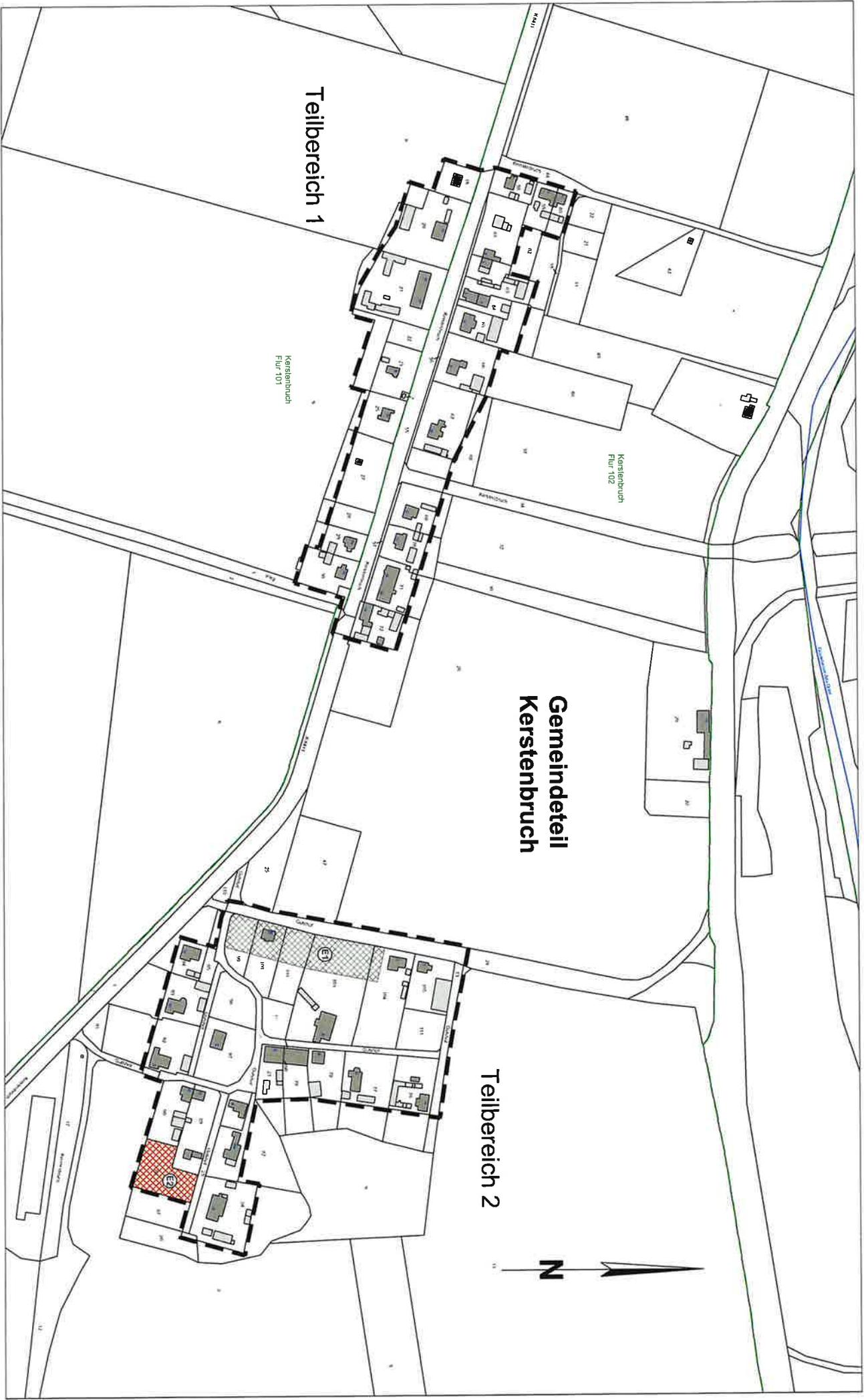


Teil A: Planzeichnung

Karlshof  
Flur 1

Gemeindeteil  
Karlshof



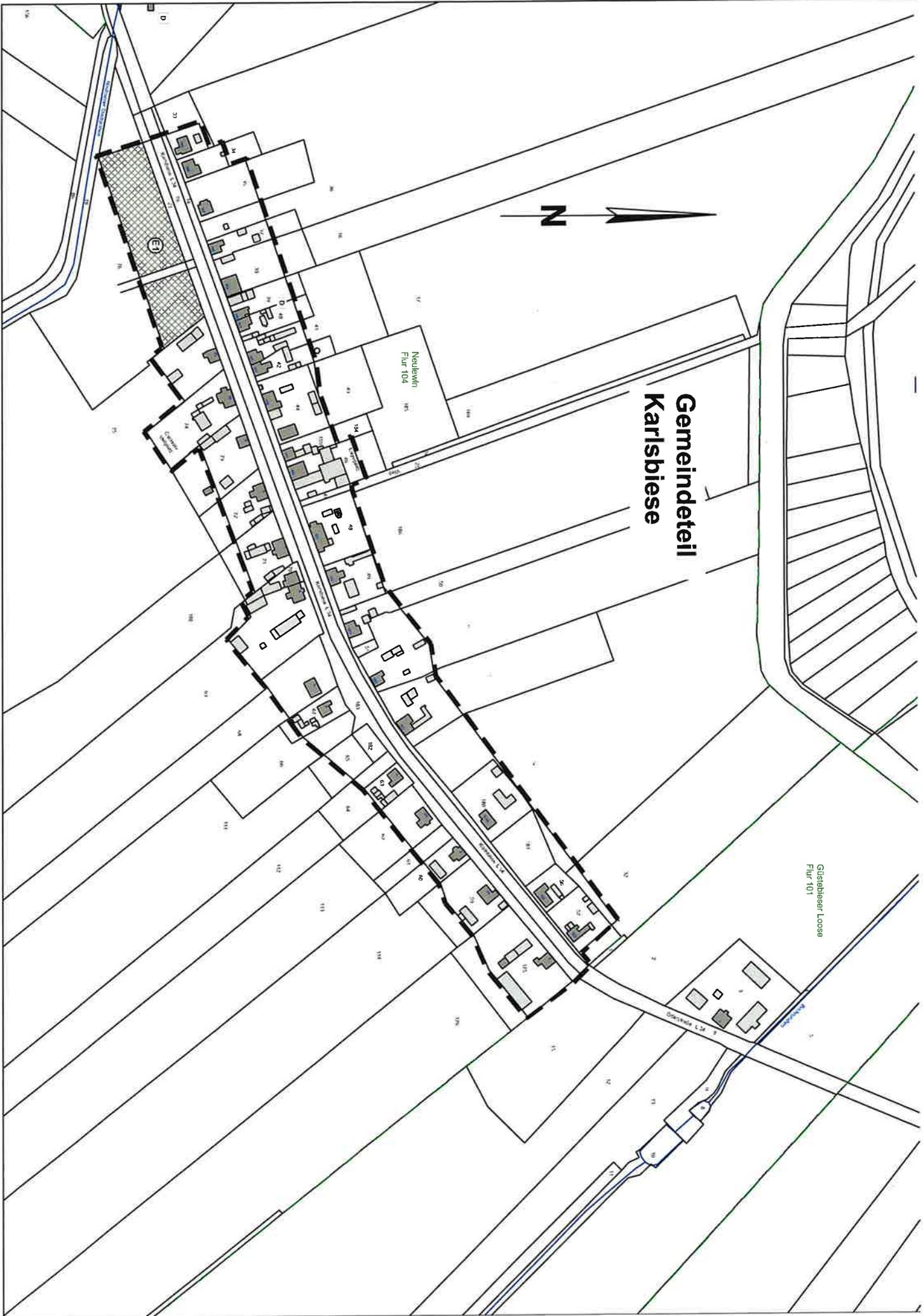


Teilbereich 1

Gemeindeteil  
Kerstenbruch

Teilbereich 2





**Gemeindeteil  
Karlsbiese**

Gistablaßer Loose  
Flur 101

Neulewin  
Flur 104

## 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 - Eingriffliger Weißdorn  
Crataegus laevigata - Zweigfingiger 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 Hartweigel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Crataegus laevigata - Zweigfingiger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Fragula 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



Ergänzungsbereich aus der KES OT Neulewin, Gemeindeleite Karlblese, 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 Datenguelle 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

## Teil B

### Satzung der Gemeinde Neulewin, Ortsteil Neulewin, Gemeindefraktionen, Kerstenbruch und Karshof (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.

### Kerstenbruch- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Neulewin, Ortsteil Neulewin, Gemeindefraktionen, Kerstenbruch und Karshof

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 den in der Planzeichnung dargestellten Teilbereich mit der Darstellung „E2“ wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist.

#### § 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.

Es ist zwingend erforderlich, dass eine SFA-Verträglichkeitsprüfung mit einem Bauantrag auf der Ergänzungsfläche 2 Kerstenbruch einzureichen ist.

#### § 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 Entseelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Teilversiegelungen (z. B. bei Verwendung wasserundurchlässiger Betonsteine und Okkplaster o.ä.) sind im Verhältnis 1 : 0,5 und dauerhafte Abgrabungen bzw. Überschlüpfungen im Verhältnis 1 : 0,25 durch Entseelung an anderer Stelle auszugleichen.

**A/E 2:** Ist eine Entseelung nicht möglich, ist die Überbauungs- und Versiegelungsfläche durch Gehölzplantagen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen. Je 30 m<sup>2</sup> Überbauungs- und Versiegelungsfläche / je 120 m<sup>2</sup> dauerhafte Abgrabung bzw. Überschlüpfung sind zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbäum (Athen 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 Laubbäum 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 Nistkästen 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 BptGNatSchG dürfen Aalien nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei Bauvorhaben ist vollständig der Erhalt und der Schutz von Aalienbäumen zu gewährleisten. Zuwegungen und Zufahrten haben sich den bestehenden Bedingungen am Bauort anzupassen.

Der Satzungsbereich befindet sich teilweise innerhalb einer Kampfrichtungsverdachtsfläche. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreibeisreinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauwirtsführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfrichtungsbesoldungsamt 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.

#### Verfahrensmerkmale

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, Gemeindefraktionen, Kerstenbruch und Karshof der Gemeinde Neulewin beschlossen.

Wriexzen, den .....

Amtsdirektor  
Karsten Birkholz

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neulewin hat in ihrer Sitzung am .....

Wriexzen, 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, Gemeindefraktionen, Kerstenbruch und Karshof 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 ausfertigt.

Wriexzen, den .....

Amtsdirektor  
Karsten Birkholz

Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten  
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neulewin, Gemeindefraktionen, Kerstenbruch und Karshof 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.

Wriexzen, den .....

Amtsdirektor  
Karsten Birkholz

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

#### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BptGV)**  
vom 18. Dezember 2007 (GVBl./L07, Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl./L22, Nr. 16), S. 6).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

#### Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BptGNatSchAG)

vom 22. Januar 2013 (GVBl./13, Nr. 03), S. 5, ber. GVBl./13 (Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, Nr. 28)

#### Hauptsetzung über den Landentwicklungssplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Verordnung über den Landentwicklungssplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

