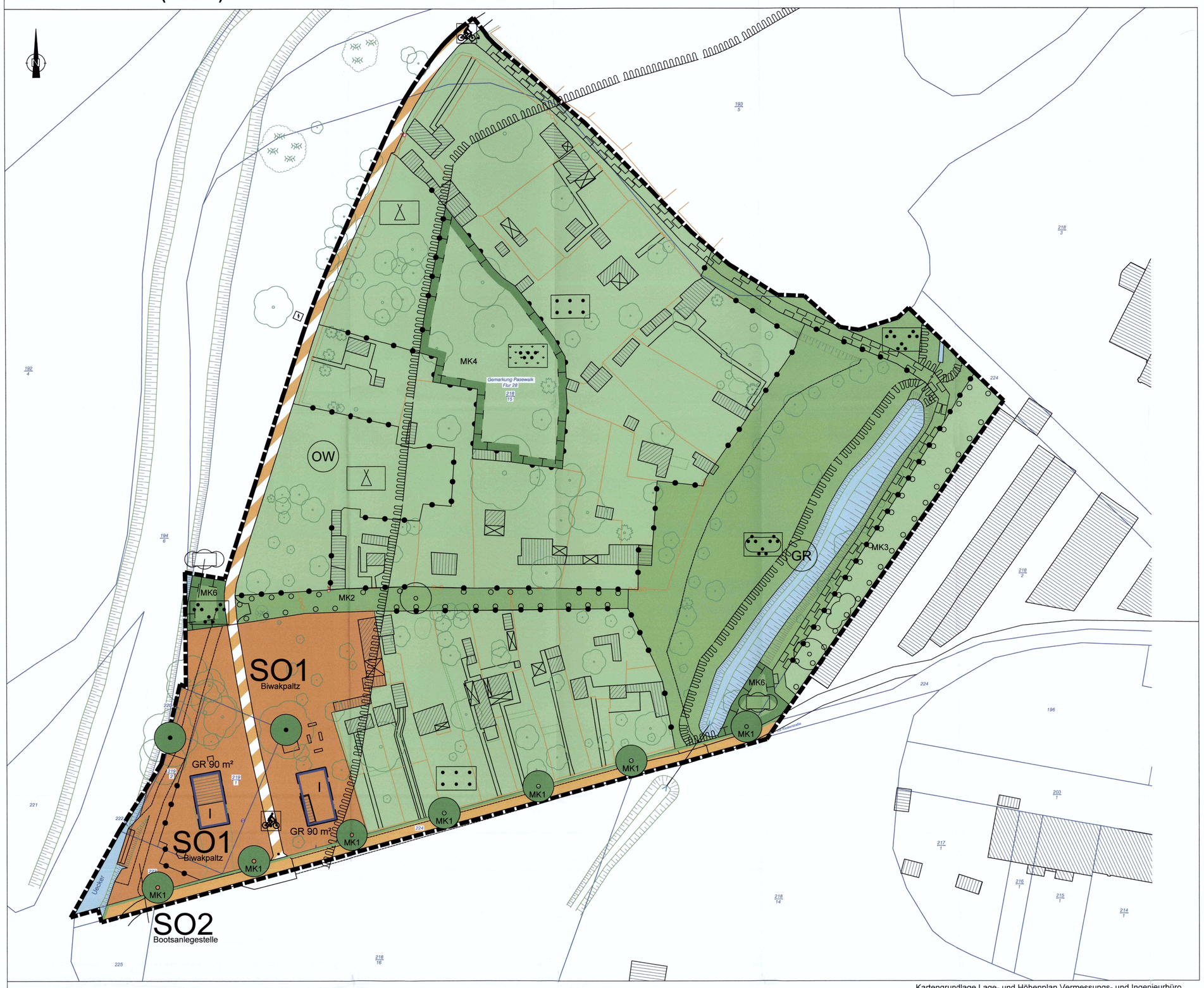
# SATZUNG DER STADT PASEWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43/15 "Biwakplatz an der Uecker"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500




Kartengrundlage Lage- und Höhenplan Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Freidhelm Bock 09.12.2014
Höhenbezug DHHN92

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

### I. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO1 (Biwakplatz): Sondergebiete, die der Erholung dienen hier Biwakplatz i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 — § 10 Abs. 5 BauNVO

SO2 (Bootsanlegestelle): sonstige Sondergebiete hier Bootsanlegestelle i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 — § 11 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GR 90 m² — Grundfläche — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**3. Baugrenzen** — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 BauNVO

**4. Verkehrsflächen** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Radweg

**5. Grünflächen** — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage
Bewegungspark
Zeltplatz
Gärten
Streuobstwiese

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

MK6 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmebezeichnung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5 — § 9 Abs. 1 Nr. 20

Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen

MK3 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Maßnahmebezeichnung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5 — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Anpflanzen: Bäume, Sträucher

Bäume i. V. mit MK 1

Erhaltung: Bäume

**7. Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten — § 1 Abs. 4 BauNVO

### II. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

Hauptwasserleitung (Gewässer II. Ordnung)

Wasserflächen (Gewässer I. und II. Ordnung)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung z.B.:
50 m Uferschutzstreifen der Uecker (OW)
5 m Gewässerrandstreifen (GR) — § 38 WHG

### III. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäudebestand mit Nutzung

Böschung

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 10.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten" Nr. 04/2016 am 20.04.2016 erfolgt.

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch Auslegung des Vorentwurfes vom 30.01.2017 bis 24.02.2017 sowie in der Bürgerversammlung am 14.02.2017 unterrichtet.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.01.2017.

4. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 07.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.02.2018.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.02.2018 bis zum 22.03.2018 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
montags 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
dienstags 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
mittwochs 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
donnerstags 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
freitags 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.01.2018 in den „Pasewalker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 14.03.2019 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.03.2019 von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14.03.2019 gebilligt.

Pasewalk, den 25.04.2019 — Die Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand am 17.04.19 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pasewalk, den 17.04.2019

10. Der Bebauungsplan Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den 25.04.2019 — Die Bürgermeisterin

11. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.07.2019 in den „Pasewalker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 28.07.2019 in Kraft getreten.

Pasewalk, den 15.08.2019 — Die Bürgermeisterin

## TEXT (TEIL B)

**Satzung der Stadt Pasewalk über den Bebauungsplanes Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" für das Gebiet östlich der Uecker in Pasewalk (Gemarkung Pasewalk, Flur 28 Flurstücke 193/5 (teilweise), 218/2 (teilweise), 218/15 (teilweise), 219/1, 219/2, 220, 222, 223 und 224 (teilweise)**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

**1. Art der baulichen Nutzung**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 10 und 11 BauNVO**
**Sondergebiete, die der Erholung dienen - § 10 BauNVO**

1.1 SO1 Biwakplatz § 10 Abs. 5 BauNVO
Das Sondergebiet Biwakplatz dient in den Sommermonaten (15.04.-15.10.) der Übernachtung mit Zelten.
Zulässig sind
- bauliche Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Biwakplatzes einschließlich eines öffentlichen WC
- sowie Standplätze zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Zelten.

Darüber hinaus sind
- ein Kiosk,
- Anlagen und Einrichtungen für den Sport und sonstige Freizeitgestaltung der Platzbenutzer,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Sondergebiets nicht widersprechen sowie Anlagen und Einrichtungen, die aufgrund von anderer Rechtsvorschriften für das Sondergebiet erforderlich sind,

zulässig.
Mobile Unterkünfte wie Wohnwagen sind unzulässig.

**Sonstige Sondergebiete - § 11 BauNVO**

1.2 SO2 Bootsanlegestelle § 11 BauNVO
Zulässig sind
- bauliche Anlagen zum Anlegen und Einsetzen von Booten sowie Lagerplätze für Kanus
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Sondergebiets nicht widersprechen.

**2. Zeltplatz**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Auf dem Zeltplatz sind Standplätze zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Zelten zulässig. Mobile Unterkünfte wie Wohnwagen und Dauercampen sind unzulässig.

**3. Private Erholungsgärten**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² zulässig. Die Haltung von Kampfhunden wird ausgeschlossen.
Garagen und Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

**4. Wegerechte**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der privaten Gärten der Flurstücke 193/5 und 218/3 der Flur 18 Gemarkung Pasewalk sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

MK4 Streuobstwiese
Pflanzung einer Streuobstwiese auf einer Fläche innerhalb der Kleingartenanlage auf einer Fläche von 1.460 m². Pflanzung im lockeren Raster, Mindestabstände von 15,0 m bei Äpfeln sowie 10,0 m bei Birnen, Sauer-Kirschen und Pflaumen / Zwetschgen. Mindestanzahl der Bäume 20 Stück. Verwendung tradierte für Streuobstanbau geeigneter Sorten.
Qualität: Hochstamm, 3 x v., m. B., StU 12-14 cm
Sorten :
Äpfel
*Albrechstapfel*
*Boskoop*
*Breuhahn*
*Charlamowsky*
*Danziger Kant*
*Doberaner Renette*
*Geflammter Kardinal*
*Gelber Winterstettiner*
*Grüner Boskoop*
*Grüner Stettiner*
*Jakob Lebel*
*Kaiser Wilhelm*
*Klarapfel*
*Landsberger Renette*
*Mecklenburger Krummstiel*
*Pommerscher Krummstiel*
*Pommerscher Schneeapfel*
*Roter Eiserapfel*
Birnen
*Clapps Liebling*
*Gute Luise*
*Gute Graue*
*Grumkower Butterbirne*
*Nordhäuser Winterforellenbirne*
*Pastorenbirne*
Steinobst
*Hauszwetsche*
*Nancy Mirabelle*
*Große Grüne Reneklode*
*Schattenmorelle*
*Karneol*

MK6 Hochstaudenflur
Anlage einer Uferhochstaudenflur als Mangelbiotop der Flussauen auf 220 m². Ausführung als Ansaat einer Uferhochstauden-Mischung gesicherter Herkunft. Zusätzlich werden Initialpflanzungen vorgenommen.
Saatgutmischung 07 Ufermischung gewässerbegleitender Hochstaudenflur
Liefernachweis Rieger-Hofmann Ansaaten
74572 Blaufelden

**6. Pflanzbindungen**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**

MK1 Laubbäume Achse Innenstadt
Pflanzung einer Baumreihe von 7 St. heimischer standortgerechter Laubbäume als Verbindung des Naherholungsraumes Ueckeraue mit der Innenstadt Pasewalk, Trasse verlängert Klosterstraße.
Qualität: Hochstamm, 3 x v., m. B., StU 14-16 cm
Arten: Tilia plathyphyllos
Umus resista z. B. Rebona

MK2 Hochstammobst
Pflanzung von 7 St. hochstämmigen Obstbäumen, Birne, in für die Region tradierten Sorten entlang eines Wirtschaftsweges zur Aufwertung und räumlichen Gliederung der Kleingarten-anlage; Mindestabstand der Bäume 10,0 m
Qualität: Hochstamm, 3 x v., m. B., StU 12-14 cm Qualität: Hochstamm, 3 x v., o. B., StU 12-14 cm
Sorten : Birnen
*Clapps Liebling*
*Gute Luise*
*Gute Graue*
*Grumkower Butterbirne*
*Nordhäuser Winterforellenbirne*
*Pastorenbirne*
*Gellerts Butterbirne*

MK 3 Hecke mit Überhältern
Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern auf einer Länge von ca. 90.0 Metern und einer Breite von 5,0-6,0 Metern zur Eingrünung der Garagenzeilen entlang der Stadtrandkante.
Im Abstand von 8,0-12,0 Meter sind Überhälter in kleinen Gruppen von 2-3 Stück einer Art einzustreuen. Pflanzung der Sträucher im Raster von 1,5 m wobei die Reihen im Versatz zueinanderstehen; 3 Pflanzreihen. Die einzelnen Straucher in Trupps von 4-8 Stück einer Art.
Überhälter:
Qualität: Heister, 3 x v., m. B., 200-250 cm

| Arten: | | | |
|---|---|---|---|
| | Wild-Birne | Pyrus communis | 4 Stück |
| | Vogel-Kirsche | Prunus avium | 4 Stück |
| | Gewöhnliche Robinie | Robinia pseudoacacia | 4 Stück |

Sträucher:
Qualität 2 x v., o. B., 40-60 cm

| Arten: | | | |
|---|---|---|---|
| | Hundsrose | Rosa canina | 45 Stück |
| | Zaun-Rose | Rosa rubiginosa | 35 Stück |
| | Weißdorn | Crataegus monogyna | 30 Stück |
| | Liguster | Ligustrum v. atrovirens | 40 Stück |
| | Schneeball | Viburnum opulus | 30 Stück |

### II. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Gründach
Im Plangebiet sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° auszubilden und dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung ist als pflegeextensiver, artenreicher, autochthoner Trockenrasen mit landschaftstypischem Magersubstrat auszuführen.
2. Fassadengestaltung
Die Fassaden im Plangebiet sind vollflächig mit Holz zu verkleiden.
3. Einfriedungen
Einfriedungen, die an öffentliche Wege angrenzen, dürfen nicht höher als 1,5 m über Oberkante Gelände sein. Mauern und Metallzäume sind unzulässig. Zulässig sind Holzzäume und Maschendraht.
Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Hecken oder Sträucher.

### III. Hinweise

**1) Bodendenkmale**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

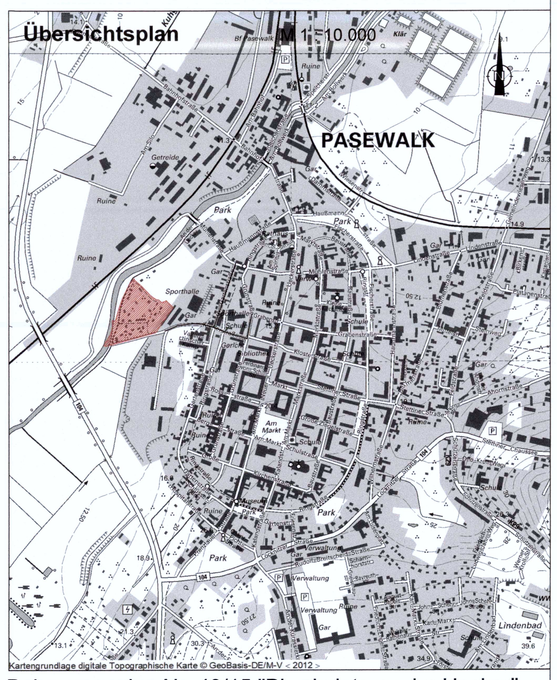
**2) Artenschutz**
1. Fällungen im gesamten Plangebiet sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

**3) Kompensationsmaßnahmen – Allgemeine Hinweise**
3.1) Die Pflanzungen (MK1, MK2, MK3, MK4, MK5) sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.
3.2) Entwicklungspflege bis ins 3. Standjahr ist zu gewährleisten; dementsprechend sind 3 Jahre Entwicklungspflege zu sichern.
3.3) Zum Aufbau eines gesunden Bestandes ist bei den Obstgehölzen im zweiten Jahr der Entwicklungspflege ein Erziehungs- und Aufbauschnitt (gem. ZTV Baumpflege 2017) durchzuführen. Desweiteren soll in den Folgejahren ein fachgerechter Obstbaumschnitt erfolgen.
3.4) Die Baumpflanzungen sind spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Bauabschluss anzulegen.

**4) Externe Kompensationsmaßnahme**
MK5 Laubbäume Fernradweg / Uecker
Pflanzung von 48 St. heimischer standortgerechter Laubbäume als Baumreihe entlang des Fernradweges Berlin-Usedom bzw. parallel zum Flusslauf der Uecker.
Qualität: Hochstamm, 3 x v., m. B., StU 14-16 cm
Arten: Schwarz-Erle Alnus glutinosa

Im Bereich der Uecker ist Biberschutz erforderlich. Die Pflanzung ist stabil mit untergrabsicher eingebrachtem Drahtgeflecht dauerhaft, d. h. nicht nur in der Zeit der Entwicklungspflege, zu schützen. Empfohlen wird mind. 2 mm starkes und engmaschiges Knotengeflecht.
Hierfür wurde am 02.03.2018 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Pasewalk und der Landrätin des Landkreises Vorpommern-Greifswald als uNB abgeschlossen.

**Übersichtsplan** M 1 : 10.000




Bebauungsplan Nr. 43/15 "Biwakplatz an der Uecker"
der Stadt Pasewalk"
Stand: März 2019

Planverfasser: Gudrun Trautmann