- ENTWURF -

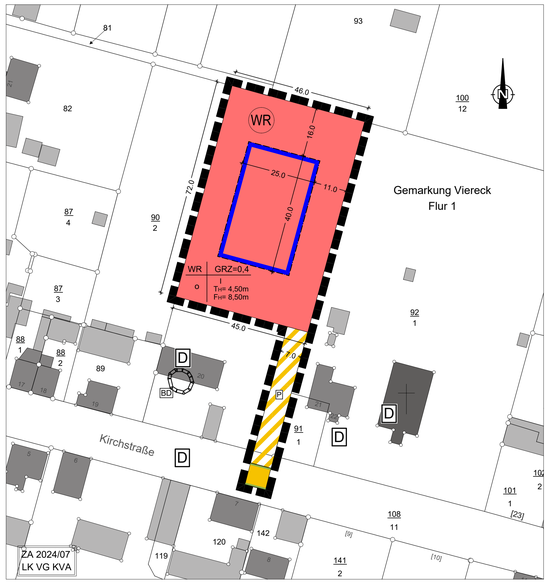
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2
"An der Kirchstraße 20 Viereck" der Gemeinde Viereck

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 2015, 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Viereck vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2„An der Kirchstraße 20 Viereck" der Gemeinde Viereck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Viereck, ...

Der Bürgermeister Siegel



Ist unter dem Leitungsrecht zugunsten des Trägers für Versorgungsleitungen zu sichern

Die Bepflanzung ist nur mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden

Die Bepflanzung ist nach Fertigstellung der Bauvorhaben zu realisieren und dann dauerhaft zu erhalten

Es ist eine Grünfläche zu errichten und dauerhaft zu erhalten

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 23 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — privat

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Hinweise

z. B. 90 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

9. Erläuterung Nutzungsschablone

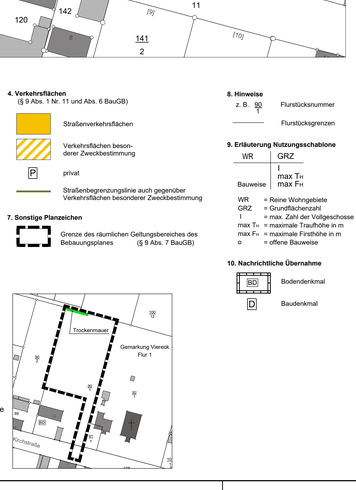
WR	GRZ
Bauweise	I max TH max FH

WR = Reine Wohngebiete
GRZ = Grundflächenzahl
I = max. Zahl der Vollgeschosse
max TH = maximale Traufhöhe in m
max FH = maximale Firsthöhe in m
o = offene Bauweise

10. Nachrichtliche Übernahme

BD — Bodendenkmal

D — Baudenkmal



CEF Maßnahme
CEF1- Ersatz-Nahrungshabitate und Versteckplätze für Kleintiere (Reptilien)

- Bepflanzte Trockenmauer
mind. 20m lang, mind. 1m breit, 2-3 m hoch

TEXT (TEIL B)
(textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet – WR
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO)

1.1.1 Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen.

1.1.2 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht gestattet.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl
Das in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ) – darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

2.3 Traufhöhe von Gebäuden mit Hauptnutzung
Die festgesetzte Traufhöhe (T_H) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

2.4 Firsthöhe von Gebäuden mit Hauptnutzung
Die festgesetzte Firsthöhe (F_H) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Die Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.

3.2 Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.

3.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden.

4 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

5 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) – Kompensationsmaßnahmen –

Einzahlung in das Ökokonto „Anlage von Magerwiesen bei Pulow"

Als Ersatzmaßnahme ist die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsäquivalente (1.325 KFÄ) zum Ökokonto VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow" auszuführen.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland" und hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

6 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Bauzeitenregelung zum Schutz des Weißstorches
Lärmintensive Baumaßnahmen oder der Einsatz eines Baukranes mit einer Höhe, die den Horst übertrifft und in weniger als 100 m-Abstand zum Storchenhorst, werden nicht im Zeitraum Mitte März bis Mitte Juni durchgeführt, um erhebliche Störungen zu vermeiden. Im Zweifelsfall ist ein Sachverständiger hinzu zu ziehen.

6.2 Bauvorbereitung/ Mahd/ Reptilienschutz (gezieltes Abwandern/ Vergrämung)
Das Plangebiet ist durch wiederholtes Mähen (14tägig) frei von neuem Aufwuchs zu halten. Mit Hilfe der Mahd von Gras- und Krautfluren verlieren diese Flächen hinsichtlich Deckung und Nahrungsverfügbarkeit für Reptilien ihre Attraktivität, so dass sie kurzfristig verlassen werden. Wichtig ist hierbei, dass der Schnitt möglichst kurz erfolgt, damit den Tieren keine Versteckmöglichkeiten bleiben. Die Mäharbeiten haben auf eine Weise zu geschehen, die Verletzungen oder gar Tötungen von Eidechsen ausschließt. Geeignete sind daher Zeiten, in denen die Tiere inaktiv sind und sich in ihren Verstecken aufhalten, z. B. die Abend- oder frühen Morgenstunden, kalte Tage, während oder unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind. Das Mahdgut muss nach dem Schnitt vollständig von der Fläche entfernt werden, um Eidechsen keine weiteren Verstecke zu belassen, welche die gewünschte Abwanderung verzögern bzw. verhindern könnten. Beim Einsatz von großen Maschinen dürfen deren Bodendrücke nicht höher sein als Bodendrücke, die durch Wildtiere (Rehe, Wildschweine) erzeugt werden. Mit einer Ab-wanderung ist bis Ende Mai zu rechnen.

6.3 Vermeidung von Kleintierfallen
Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibiec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

6.4 Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent. Eine für Vögel gefahrlose Durchsicht, z. B. an Balkon- und Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Bei Neubauten sind bei mittleren und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getestetem und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden. Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung für die Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

6.5 Minimierung von Lichtemissionen
Die Emissionen der Außenbeleuchtung wird auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.
Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkungen bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsgebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einfluses von Lichtemissionen:
- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen,
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen),
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen,
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren,
- Unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder),
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann,
- Zielgerichtetes Licht – Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt,
- Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzausstrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten und
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten.

7 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen)

Ersatz-Nahrungshabitate und Versteckplätze für Kleintiere (Reptilien)
An der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine mind. 20 m lange und mind. 1 m Breite locker mit heimischen Sträuchern bepflanzte Trockenmauer angelegt. Die Wuchshöhe der Sträucher muss mind. 2 m betragen und kann durch Pflegeschnitte auf ca. 3 m begrenzt werden.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBauO M-V)

1 Dächer

Reflektierende Materialien und eine welche Bedachung aus Reet für die Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blech sind für das Dach des Hauptgebäudes nicht zulässig.

2 Fassade

Fassaden aus Holz sind unzulässig.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 2 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Bodendenkmalschutz

Das Flurstück 90/1 der Flur 1 Gemarkung Viereck ist Bestandteil der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Das mit der Farbe „Blau" gekennzeichnete Bodendenkmal der Gemarkung Viereck, Fundplatz 22 befindet sich im Bereich des Baudenkmals der Pos. UER 1075 Bauernhaus mit Franzosenkammer.

2 Baudenkmalschutz

Die Flurstücke und ihre Bebauung sind Bestandteil der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Der Plangeltungsbereich berührt baudenkmalrechtliche Belange hinsichtlich des Umgebungsgesetzes der folgenden Baudenkmale, eingetragen in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Viereck, Kirchstraße 20, Pos. UER 1075 Bauernhaus mit Franzosenkammer (Gemarkung Viereck, Flur 1, Flurstück 90/1)
- Viereck, Kirchstraße, Pos. UER 1072 Kirche (Gemarkung Viereck, Flur 1, Flurstück 90/2)
- Viereck, Kirchstraße, Pos. UER 1076 Kriegerdenkmal 1914/1918 (Gemarkung Viereck, Flur 1, Flurstück 92/1)
- Viereck, Kirchstraße, Pos. UER 1073 Straßenpflaster (Gemarkung Viereck, Flur 1, Flurstück 108/11, Vorgängerflurstück 108/8, Vorgängerflurstück 108/3)

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz

Kampfmittel
Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangeltungsbereiches vorhanden.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Hochwassergefährdung
Für den angrenzenden Bereich des Vorhabens liegen keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und –risikokarte, potentiellen Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

Sonstige Risiken oder Gefahren
Sonstige Risiken oder Gefahren sind zurzeit nicht bekannt.

2 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.

3 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallwirtschaft

Auflagen Abfall:

1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffen dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.

2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS) vom 01.01.2017 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigen Abfallbehälter sind gemäß §§ 14 und 16 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

Auflagen Bodenschutz:

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (veerdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.

2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

4 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Auflagen:

1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband/ den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

3. Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt, als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, auch in den öffentlichen Raum ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft.

4. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

5. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.

6. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.

7. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungseinleitungen angetroffen oder beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

8. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

9. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Hinweise:

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

3. Nach § 38 (3) WHG eins Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z. B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.

4. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besonders Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

5 Belange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einer Entfernung von 800 m zum StOÜbPl Viereck/ Stallberg. Es ist mit Emissionen zu rechnen, die durch den Übungsbetrieb hervorgerufen werden.

6 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Nahe dem Plangeltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte kann der Anlage 1 des Teil 1 der Begründung entnommen werden. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1. – 3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Ggf. können Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Verfahrensvermerke

I. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.11.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal am 27.07.2024 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Mai 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181) mit Schreiben vom 24.07.2024 beteiligt worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 05.08.2024 bis 05.09.2024 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Pasewalk, Haußmannstraße 85, im 2. Obergeschoss, 17309 Pasewalk zu folgenden Öffnungszeiten des Rathauses:

Montag 09:00 – 12:00 Uhr
Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:30 Uhr
Freitag 09:00 – 12:00 Uhr

zu jedermann Einsichtnahme.

Zusätzlich ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 im Internet auf der Internetseite des Amtes Uecker-Randow-Tal unter der Adresse - https://www.pasewalk.de/amt-uer-tal/viereck/ - sowie des Bau- und Planungsportals unter der Adresse - https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene - veröffentlicht.

Die öffentliche Beteiligung ist am 25.07.2024 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal ortsüblich bekannt gemacht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Beteiligung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde Viereck wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet auf der Internetseite des Amtes Uecker-Randow-Tal unter der Adresse - https://www.pasewalk.de/amt-uer-tal/viereck/ - sowie des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene - veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 2 während der folgenden Dienststunden

Montag 09:00 – 12:00 Uhr
Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:30 Uhr
Freitag 09:00 – 12:00 Uhr

im Rathaus der Stadt Pasewalk, Haußmannstraße 85, im 2. Obergeschoss, Fachbereich Bau, 17309 Pasewalk zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist elektronisch per E-Mail oder bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich vor Ort oder postalisch unter der genannten Adresse) abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Beteiligung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Viereck, ...

Der Bürgermeister Siegel

2. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, ...

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Kataster- und Vermessungsamt

Siegel

3. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Viereck, ...

Der Bürgermeister Siegel

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Viereck, ...

Der Bürgermeister Siegel

5. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss zur Satzungsänderung der Gemeindevertretung Viereck vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Viereck, ...

Der Bürgermeister Siegel

6. Der Bebauungsplan Nr. 2 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Viereck, ...

Der Bürgermeister Siegel

7. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind gemäß § 10a BauGB auch im Internet auf der Internetseite des Amtes Uecker-Randow-Tal unter der Adresse – https://www.pasewalk.de/amt-uer-tal/viereck/ – und des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene - eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan und die Auflagen und Hinweise mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am ..... durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Viereck, ...

Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786