

	<p>2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1 Die Flächen der SO1 bis SO3 Agri-Photovoltaik müssen zu mindestens 90% der Fläche eine parallele Nutzung durch Landwirtschaft zulassen. Für die Überdeckung durch bauliche Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Sonnenenergie wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ für die SO1 bis SO3 Agri-Photovoltaik ist mit 0,55 zulässig.</p> <p>2.2 Die maximal zulässige Höhe eines Trafos in den SO1 bis SO3 Agri-Photovoltaik wird auf maximal 5,0 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.</p> <p>2.3 Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaik-Module in den SO1 bis SO3 Agri-Photovoltaik wird auf 4,50 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.</p> <p>2.4 Die Unterkante der Photovoltaik-Module in den SO1 bis SO3 Agri-Photovoltaik muss eine Höhe von mindestens 2,10 m über der Geländeoberkante in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 aufweisen.</p> <p>2.5 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen in den SO1 bis SO3 Agri-Photovoltaik, ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 der jeweilig zu errichtenden baulichen Anlage.</p> <p>3. Zulässigkeit der Festsetzungen für einen bestimmten Zeitraum (gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Die festgesetzte sonstige Zweckbestimmung Agri-Photovoltaikanlagen des Bebauungsplanes ist zeitlich begrenzt bis 35 Kalenderjahre ab Bekanntmachung des Satzungsbeschluss' zulässig.</p> <p>4. Folgenutzung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Im unmittelbaren Anschluss an den zulässigen Nutzungszeitraum der SO1 bis SO3 Agri-Photovoltaik wird die Folgenutzung neu geregelt bzw. die ursprüngliche Nutzung als alleinige landwirtschaftliche Nutzfläche wiederhergestellt. Durch Rückbau werden Voraussetzungen für die alleinige landwirtschaftliche Nutzung geschaffen.</p> <p>5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Verkehrsflächen bilden den Bestand ab und sind als öffentliche Verkehrsflächen zulässig.</p> <p>6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><u>Maßnahmen zu Kompensation und Gestaltung</u></p> <p>Gestaltungsmaßnahme M1 Im Bereich der Flächen M1 sind Grünland und Biotope zu erhalten sowie Ackerflächen durch spontane Begrünung in extensive Mähwiesen umzuwandeln. Das Grünland ist außerhalb der Brutzeit mit Balkenmäher, Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, unter Beseitigung des Mahdgutes zu mähen oder mit max. 1 Schaf/ 0,1 ha beweidet zu lassen. Auf Umbruch und Ansaaten sowie auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.</p> <p>Kompensationsmaßnahme M2 Das Kompensationsdefizit wird mit dem Kauf von 25.838 Ökopunkten in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ beglichen. Es kommt das Ökokonto VR- 011 „Renaturierung Polder 3 Bad Sülze“ zum Einsatz (Ansprechpartner: hauke.kroll@lgmv.de, Tel: 03834 83235). Für zu erwerbende Kompensationsflächenäquivalente wird der Reservierungsbescheid vor Planreife nach § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.</p> <p>Grünordnung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen (gem. § 44 BNatSchG)</p> <p>V1 Bei einer Bauzeit zwischen 01.März und 31. August ist eine Anlage von Bruten durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.</p> <p>V2 Bodenumbrucharbeiten und das Befahren landwirtschaftlich nutzbarer Flächen darf nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zu 01. September erfolgen. Auf Düngung, Pestizideinsatz ist zu verzichten.</p> <p>V3 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.</p> <p>V4 Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>V5 Die Modulreihenabstände dürfen 3,9 m nicht unterschreiten um einen besonnten Streifen vom 08.05 bis 06.08 von ca. 9.00 bis 17.00 in einer Breite von 2,5 m zu gewährleisten.</p> <p>V6 Im Bereich der Anpflanzfestsetzungen sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Schlehe, Pfaffenbüschel, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV- Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.</p> <p>Flächen für Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>B In den gekennzeichneten Flächen B sind bauliche Anlagen für die SO Photovoltaik zulässig, wenn keine relevanten Beeinträchtigungen des Bodenkörpers mit deren Errichtung einhergehen. Unzulässig sind in den gekennzeichneten Bereichen das Abgraben des Bodens, die Verlegung von Kabeltrassen und die Errichtung von flächenhaften Fundamenten.</p> <p>Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (gem. § 86 LBauO M-V)</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig und herzustellen.</p> <p>Regelungen bei Ordnungswidrigkeiten (gem. § 84 LBauO M-V)</p> <p>Ordnungswidrigkeiten</p> <p>(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.</p> <p>(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.</p> <p>Nachrichtliche Übernahme</p> <p><u>Gesetzlich geschützte Biotope</u> Die gem. § 20 Abs. NatSchAG M-V im Plangebiet befindlichen geschützten Biotope werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><u>Hochspannungsfreileitung</u> Die Lage der 110 kV-Freileitung der e.dis AG wurde in der Lage nachrichtlich übernommen und mit ihrem 23 Meter breiten Schutzbereich festgesetzt.</p> <p>Hinweise</p> <p>Bodendenkmalpflege</p> <p>Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.</p>
--	---

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.05.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist per Aushang am 16.05.2022 erfolgt.

2. Die Planungsanzeige gemäß LPIG erfolgte am 12.05.2022.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist am 10.10.2022 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 16.08.2023 bis zum 19.09.2023 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:

Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	09:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Lubmin unter dem Link „Bekanntmachung“ eingestellt. Ergänzend wurden die Unterlagen auf der Internetseite des Bauleitplanservers des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter:
https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Plaene_in_Aufstellung bereitgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 27.07.2023 per Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.09.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.06.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.06.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.06.2024 billigt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt:

Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	09:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Lubmin unter dem Link „Bekanntmachung“ erneut eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am per Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom erneut unterrichtet und erneut zur Äußerung aufgefordert worden.

Rubenow, den Der Bürgermeister

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

Anklam, den Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rubenow, den Der Bürgermeister

16. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am per Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Juli 2011 (GVOBI. M-V S. 777 hingewiesen worden).

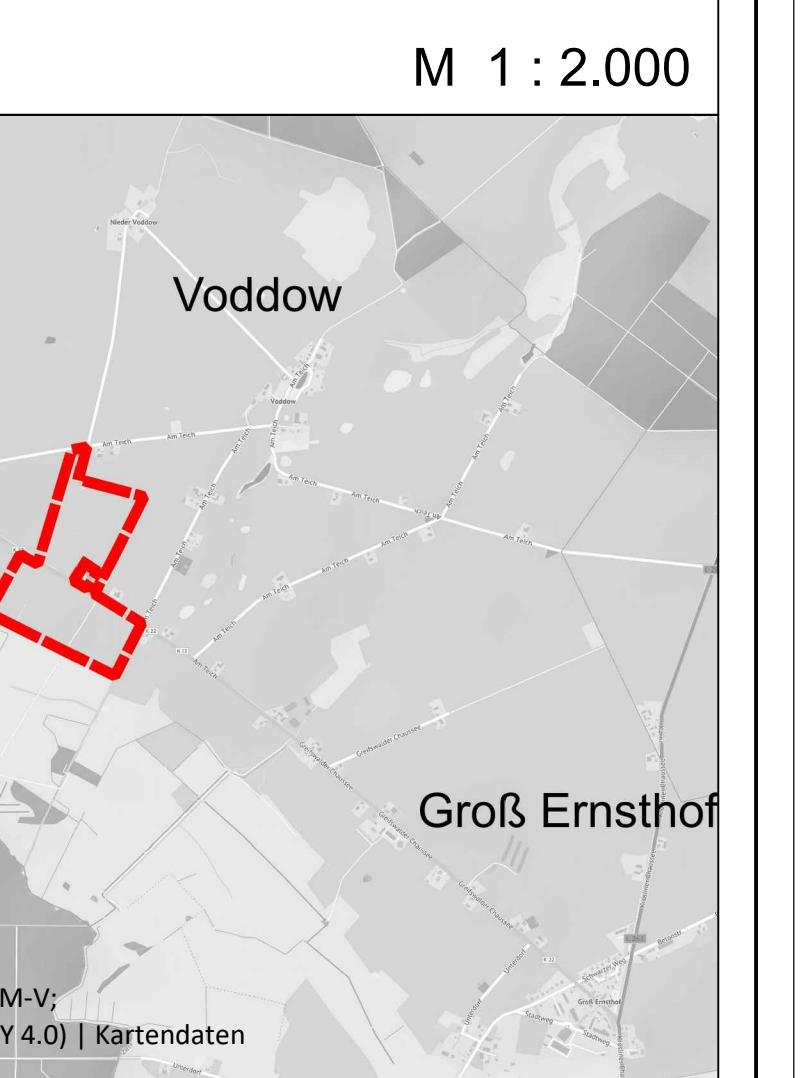
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Rubenow, den Der Bürgermeister

Planverfa
Stand: J
Beauftra

Amt Lubmin

den Bebauungsplan Nr. 4 Anlage östlich der Ortslage Rubenow" Rubenow



· 30 000

fene Regionalkarte M-V;
stadt Rostock (CC BY 4.0) | Kartendaten
und LkKfs-MV

 IPO Freiraum und Umwelt GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenwiese 7 ♦ 17489 Greifswald

 ANUMAR
Wir erzeugen Grünstrom