

### Zeichenerklärung

#### Planzeichen ohne Normcharakter

##### I. Bestandsunterlagen

	vorhandenes Gebäude
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	vorhandener Weg / Straße
	Höhenpunkt in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016/Gelände aus Digitalem Geländemodell (DGM)

#### Planzeichen gem. Planzeichenerklärung gem. PlanZv 90 und BauNVO

##### II. Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

	Sonstige Sondergebiete SO1 bis SO4 (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Agri-Photovoltaik
--	--

##### 2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

	Baugrenze
--	-----------

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

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

##### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB)
	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - Geschütztes Biotop mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)

##### 4. Nutzungseinschränkung

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)
	Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Versorgungsunternehmens der Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

##### 5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4/§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Hochspannungsfreileitung 110 kV
	Hauptver- bzw. Entsorgungsleitung unterirdisch mit jeweiliger Bezeichnung

#### Text (Teil B)

##### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik - unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Hauptnutzung - SO Agri-Photovoltaik (gem. 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Die SO1 - SO3 Agri-Photovoltaik dienen der landwirtschaftlichen Nutzung und gleichzeitiger Gewinnung und Weiterleitung elektrischer Energie aus solarer Strahlungsenergie.

1.2 Zulässig sind bauliche Anlagen wie Modultische mit Solarmodulen, Wechselrichter, Einfriedungen, Trafostationen, Zufahrten, Löschwasserentnahmestellen, Umspannwerke und Wartungsflächen, die dem Nutzungszweck unter 1.1 dienen.

1.3 Zulässig in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 Agri-Photovoltaik sowie auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, berufsmäßige Imkerei und diesen Nutzungen dienenden baulichen Anlagen.

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

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.

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 Höhenbezugsystems DHHN 2016 festgesetzt.

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 Höhenbezugsystems DHHN 2016 festgesetzt.

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 Höhenbezugsystems DHHN 2016 aufweisen.

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 Höhenbezugsystems DHHN 2016 der jeweils zu errichtenden baulichen Anlage.

3. Zulässigkeit der Festsetzungen für einen bestimmten Zeitraum (gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Die festgesetzte sonstige Zweckbestimmung Agri-Photovoltaikanlagen des Bebauungsplans ist zeitlich begrenzt bis 35 Kalenderjahre ab Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses' zulässig.

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.

##### 5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen bilden den Bestand ab und sind als öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

##### 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### Maßnahmen zu Kompensation und Gestaltung

##### Gestaltungsmaßnahmen

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 Brützeit 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.

##### Kompensationsmaßnahme

M2 Das Kompensationsdefizit wird mit dem Kauf von 25.638 Ökopunkten in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ beglichen. Es kommt das Ökokonto VR- 011 „Renaturierung Polder 3 Bad Sülzer“ zum Einsatz (Ansprechpartner: hause.kroitz@gmx.de, Tel: 03834 83235). Für zu erwerbende Kompensationsflächenäquivalente wird der Reservierungsbescheid vor Planreife nach § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

##### Grünordnung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

##### Vermeidungsmaßnahmen (gem. § 44 BNatSchG)

V1 Bei einer Bauzeit zwischen 01. März und 31. August ist eine Anlage von Brutten 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 Aufstelen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.

V2 Bodenunbrucharbeiten 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.

V3 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.

V4 Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.

V5 Die Moduleinreihenabstände dürfen 3,9 m nicht unterschreiten um einen besonnten Streifen vom 08.05 bis 08.08 von ca. 9.00 bis 17.00 in einer Breite von 2,5 m zu gewährleisten.

V6 Im Bereich der Anpflanzfestsetzungen sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weibldorn, Strauchhase. 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.

##### Flächen für Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

##### Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (gem. § 86 LBauO M-V)

##### Verkehrsflächen

Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig und herzustellen.

##### Regelungen bei Ordnungswidrigkeiten (gem. § 84 LBauO M-V)

##### Ordnungswidrigkeiten

- (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 Ausnahme genehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

##### Nachrichtliche Übernahme

Gesetzlich geschützte Biotope Die gem. § 20 Abs. NatSchAG M-V im Plangebiet befindlichen geschützten Biotope werden in den Bebauungsplan übernommen.

##### Hochspannungsfreileitung

Die Lage der 110 kV-Freileitung der e.d.s AG wurde in der Lage nachrichtlich übernommen und mit ihrem 23 Meter breiten Schutzbereich festgesetzt.

##### Hinweise

##### Bodendenkmalpflege

##### Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Werden bei den Erdbearbeiten Sachen, Sachgegenstände 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. archaische Funde oder auffällige Bodenverfälschungen, 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 Werktage 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.

#### 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 LPlG 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 ausgelegen:

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 Bauleitungservers des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter: [https://bplm.geodaten-mv.de/bauportal/Plaene\\_in\\_Aufstellung\\_bereitgestellt](https://bplm.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 bekannt gemacht 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 ausgelegen:

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 bekannt gemacht 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 lagerierten 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 hiernit 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 bekannt gemacht 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 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

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

Rubenow, den Der Bürgermeister

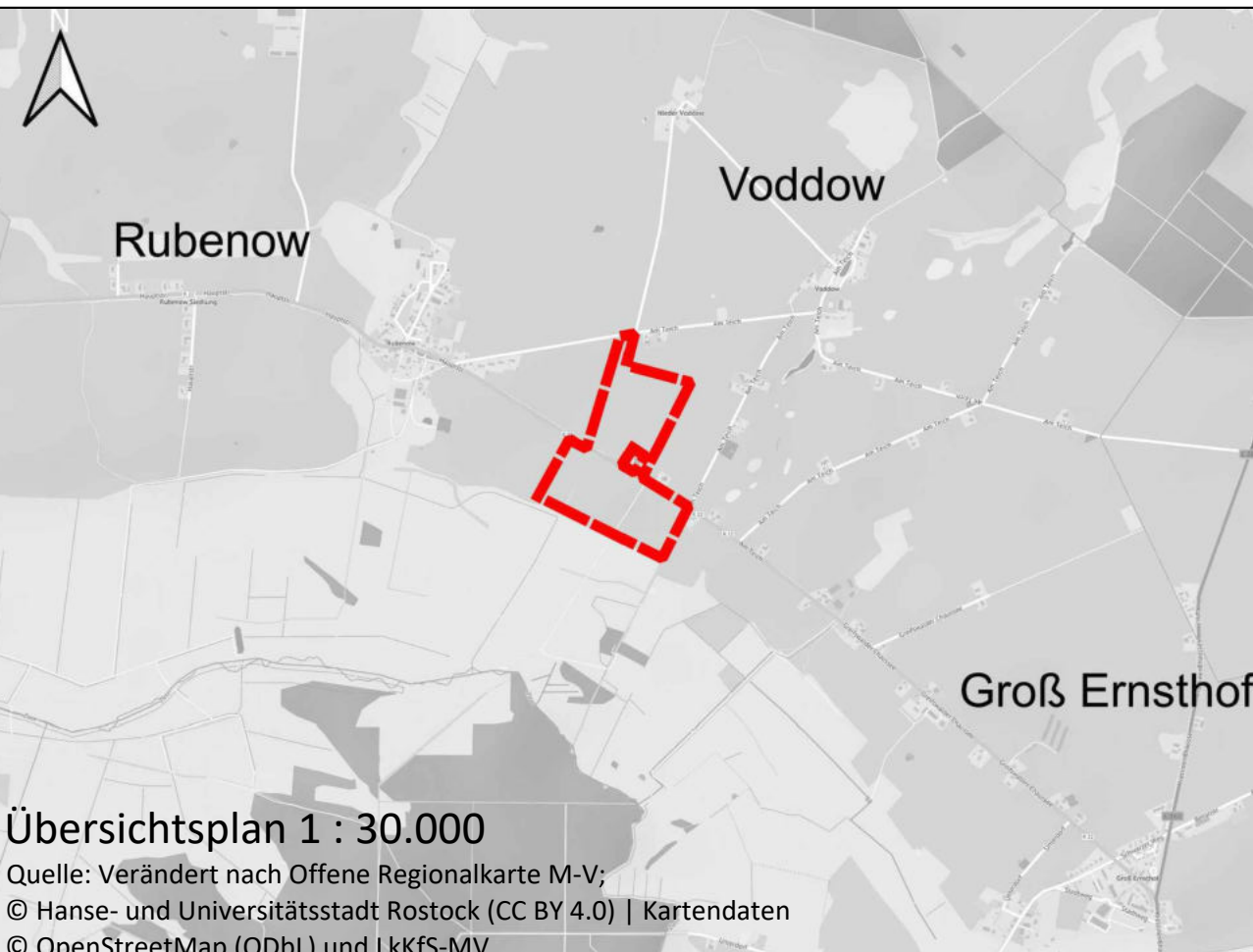
Satzung der Gemeinde Rubenow  
Aufgrund des § 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rubenow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaik-Anlage östlich der Ortslage Rubenow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Bebauungsplan mit Umweltbericht erlassen:

Rubenow, den

Der Bürgermeister

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaik-Anlage östlich der Ortslage Rubenow" Gemeinde Rubenow

Entwurf M 1 : 2.000



Planverfasser:  
Stand: Juni 2025

IPO Freiraum und Umwelt GmbH  
INGENIEUR- UND ARCHITECTURBÜRO  
Storchewiese 7 • 17489 Greifswald  
I. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Bauftragung:

ANUMAR  
Wir erzeugen Grünstrom