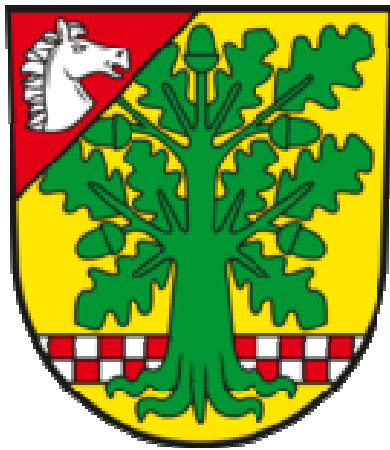


**Begründung
zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4
„Skanlux Ferienhäuser zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
der Gemeinde Ivenack**



24. Juni 2025



24. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planverfahren**
- 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**
- 3. Vorhandene Planungen**
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
- 4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**
- 5. Einschätzung des Plangebiets**
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
 - 5.6. Baumschutz
 - 5.7. Gewässerschutz
 - 5.8. Ivenacker See
 - 5.9. Klimaschutz
- 6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.5. Abstandsflächenregelung
- 7. Erschließung des Plangebiets**
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Literatur und Quellen**



24. Juni 2025

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
für die behördliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack,
Betrachtung der Belange von Natur-, Umweltschutz und
Landschaftspflege
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
"Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See",
Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 07.05.2025



24. Juni 2025

1. Planverfahren

Der vorhabenbezogene B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ rechtswirksam überplant. Der vorh.-bez. B-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" wird auf den B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ gelegt. Rechtskräftig sind (nach erfolgreichem Abschluss des vorliegenden Verfahrens) dann zwar beide Pläne, der B-Plan Nr. 1 ist aber wegen der neueren Planung unwirksam.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4

- wird gemäß Planzeichnung ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet in einer Größe von **19.180** m² und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in einer Größe von **7.672** m², das ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Der vorhabenbezogene B-Plan dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens der Gemeinde Ivenack

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit erfüllt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der 1. Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde Ivenack hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 19.11.2024 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der vorhabenbezogene B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.



24. Juni 2025

Zum vorhabenbezogenen B-Plan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind

- Ziele der Bauleitplanung
- Fristen für die Bauantragstellung und Realisierung
- Verantwortlichkeit für vorgefundene Altlasten
- Löschwasserversorgung
- Durchführung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- Abstimmungsergebnisse mit der Unteren Denkmalpflegebehörde
- Kostentragung durch den Vorhabenträger
- Unterstützung des Projekts durch die Gemeinde
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten
- Rücktritt und Kündigung
- Rechtsnachfolge

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet befanden sich bis 2024 Restbestandteile einer ehemaligen Kleingartenanlage. Der Standort, das Flurstück 156 der Flur 6 der Gemarkung Ivenack, ist bereits mit dem seit 14.05.2011 rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet am Seeweg sollten mit dem B-Plan Nr. 1 die Kleingartenflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet werden.

In den vergangenen 13 Jahren konnte die gewünschte Entwicklung zum allgemeinen Wohngebiet nicht realisiert werden. Trotz Aufgabe der Kleingartennutzung wurde die Erschließung des Wohngebiets nicht begonnen. Die Gemeinde wollte diese Aufgabe der Wohngebietserschließung an einen Investor übertragen. Nach langjährigen Bemühungen muss festgestellt werden, dass dieses Ziel nicht erreicht wurde.

In der Planungsanzeige¹ hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack auseinandergesetzt. Der Gemeinde Ivenack ist dabei bewusst, dass sich der dabei entstehende Verlust von 20 bis 25 perspektivisch gesicherten Eigenheimbauplätzen in dieser Größenordnung nicht durch eine Überplanung anderer Flächen im Außenbereich ausgleichen lässt. Für den Eigenheimbau bestehen jedoch im Gemeindegebiet innerhalb der Ortslagen folgende Möglichkeiten:

Ivenack	8 Bauplätze, als Nachverdichtung und Innenentwicklung,
Goddin	10 Bauplätze
Grischow	2 Bauplätze
Markow	2 Bauplätze
Weitendorf	3 Bauplätze

¹ Planungsanzeige der Gemeinde Ivenack zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser Zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) vom 19.09.2024



24. Juni 2025

Zolkendorf 10 Bauplätze
 35 Bauplätze

Die Gemeinde Ivenack verfügt über bedeutende touristische Sehenswürdigkeiten wie die Ivenacker Eichen mit barrierefreiem Baumkronenpfad und das Schloss Ivenack. Die Gemeinde ist also touristisch geprägt und sie befindet sich gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in einem Tourismusentwicklungsraum.

Aus den genannten Gründen ändert die Gemeinde ihre städtebauliche Zielstellung für das Plangebiet von allgemeinem Wohngebiet in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO. Es soll ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 ist die Schaffung von Baurecht für ca. 13 Ferienhäuser des dänischen Investors SKANLUX.DK Skanlux Byggefirma A/S aus 8800 Viborg. In den 13 Ferienhäusern sind insgesamt 222 Betten vorgesehen.

Mit der Aufstellung des B-Plans wird künftig eine Nutzung des Plangebiets als Ferienhausgebiet angestrebt. Wichtig ist der Gemeinde Ivenack bei den neuen Ferienhäusern eine hohe Qualität, die auch eine Nutzung im Winter ermöglicht und attraktiv macht.

Skanlux hat seit über 20 Jahren mit großem Erfolg das Konzept von Ferienhäusern mit zahlreichen Schlafzimmern und Indoor-Aktivitäten entwickelt. Zu diesen Indoor-Aktivitäten zählen ein Spa-Bereich mit einem Indoor-Pool, einem Whirl-Pool und einer Sauna. Ferner zählt hierzu ein Aktivitätsraum, in dem sich Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wiederfinden, so u.a. für Billard, Tischtennis, Kicker, Dart, Nintendo, Lesen, Spielen und „Hygge“ an der Bar oder in bequemen Sitzmöbeln. Hierdurch werden Feriengäste angesprochen, die nicht den typischen Kleinfamilien-Urlaub suchen, sondern weit überwiegend an Mehrgenerationen- oder Mehrfamilienurlaub denken. Die Erprobung des Konzepts in Dänemark, ebenso wie seit 2017 in Deutschland hat gezeigt, dass die Skanlux-Häuser nicht nur in der typischen Feriensaison, sondern weit darüber hinaus gebucht und genutzt werden. Damit bespielt Skanlux die heute in der Tourismuswirtschaft wichtigen Themen der Saisonverlängerung, der Diversifizierung von Konzepten und der Qualitätssteigerung der touristischen Angebote, da die Skanlux-Häuser nach hohen Qualitätsstandards, gepaart mit skandinavischem Design gebaut und ausgestattet werden. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm und daher auch von Menschen mit körperlichen Einschränkungen ohne weiteres nutzbar.²

Es werden auf zwei Teilflächen Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) nach § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

² SKANLUX Projektbeschreibung Ferienhausgebiet Ivenack



24. Juni 2025

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Ivenack ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit gelten folgende Programsätze des LEP M-V:

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das Skanlux-Projekt dient dem Ausbau der touristischen Potenziale und schafft mit dem Angebot für größere Gruppen und Familien eine besondere, im Bereich Ivenack noch nicht vorhandene, Beherbergungsform.

4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) 2011 befindet sich Ivenack in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Es gelten folgende Programmsätze des RREP MS:

3.1.3 Tourismusräume



24. Juni 2025

- (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- (3) In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. ...
- (17) Die Beherbergungskapazitäten in der Planungsregion sollen durch zielgruppenspezifische Übernachtungsangebote erweitert werden. Dabei soll auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt und auf Barrierefreiheit geachtet werden.

Das Skanlux-Projekt dient auch der Realisierung dieser Ziele. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm.

3.1.4 Landwirtschaftsräume

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

„2. Prüfung:

Gemäß Programmsatz **4.1(5) LEP M-V** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel der Raumordnung)**



24. Juni 2025

Gemäß Programmsatz **4.1(2) RREP MS** ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich in unmittelbarer Anbindung an die Ortslage und überplant eine brachliegende Kleingartenfläche. Aktuell liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Wohnbebauung über dem Bereich. Es handelt sich folglich um die Überplanung einer Innenpotentialfläche. Das Ziel der Raumordnung aus 4.1(5) LEP M-V wird beachtet und der raumordnerische Grundsatz aus 4.1(2) RREP MS wird berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **4.6(4) LEP M-V** soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(3) RREP MS** sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusentwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark.

Die Gemeinde Ivenack befindet sich gemäß Karte des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist anerkannter Tourismusort. Mit der Planung des Ferienhausgebietes wird die bestehende rechtskräftige Planung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Aktuell ist hier Wohnbebauung zulässig. Der Bebauungsplan konnte trotz Bemühen seitens der Gemeinde in den 13 Jahren seit Rechtskraft nicht entwickelt werden. Die Gemeinde hat daher die Investorenanfrage zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes angenommen und verfolgt nun die touristische Entwicklung des Gebietes. Die saisonunabhängige Ferienhausanlage ist geeignet die Funktion des anerkannten Tourismusortes zu sichern. Die raumordnerischen Grundsätze aus 4.6(4) LEP M-V und 3.1.3(3) RREP MS werden berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(18) RREP MS** sollen bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,



24. Juni 2025

- zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen.

Das Kriterium „Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ kann nicht abschließend beurteilt werden, da hierzu keine Aussagen in den Planunterlagen vorliegen. Die anderen vorgenannten Kriterien werden bei der Planung hinreichend berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren sind die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **4.2(2) LEP M-V** ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **(Ziel der Raumordnung)**

Aufgrund der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung dieses Angebotsverlustes innerhalb des Gemeindegebiets auseinandergesetzt. Dem Ergebnis daraus, dass die eigenbedarfsorientierte Nachfrage nach Wohnbauflächen ausreichend durch die anderen Ortsteile bedient werden kann, wird raumordnerisch gefolgt. Folglich wird das Ziel der Raumordnung aus 4.2(2) LEP M-V beachtet.

3. Schlussbestimmung:

Der angezeigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS sind im weiteren Verfahren die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.“³

Im weiteren Verfahren wurde der B-Plan dem Amt für Raumordnung und Landesplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Das Amt kommt zu folgender Beurteilung:

„2. Prüfung:

Die nun eingereichten Entwurfsunterlagen weisen im Vorhaben- und Erschließungsplan eine minimal abweichende Verteilung der Gebäude sowie eine Grünfläche rechts der Erschließungsstraße auf. Diese Änderungen haben keine raumordnerische Relevanz.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS ist festzustellen, dass der Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zugrunde liegt und der Baum- sowie Gewässerschutz berücksichtigt wurde. Somit wurde der Punkt „Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ berücksichtigt.

3. Schlussbestimmung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“⁴

³ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 17.10.2024

⁴ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 20.01.2025



24. Juni 2025

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack wurde in der Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 6 BauGB in digitaler Fassung neu bekannt gemacht und ist mit Ablauf des 26.11.2011 wirksam geworden. Diese Planfassung mit Datum vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010 wurde dem Landesportal unter https://bauleitplaene-mv.de/download/Flächennutzungsplan_Ivenack_1-484142.pdf entnommen. Das Plangebiet ist dort als Allgemeines Wohngebiet WA und als Grünfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird mit einer 1. Berichtigung angepasst. Das Allgemeine Wohngebiet WA wird entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 in Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) geändert. Die Grünfläche bleibt erhalten.



24. Juni 2025

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 156 der Flur 6 und eine Teilfläche des Flurstücks 64 der Flur 4 der Gemarkung Ivenack.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebiet am Seeweg
- im Osten durch die Eichenallee und dahinter liegende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, ein Wohnhaus und den Weg am Ivenacker See

Die Festsetzung der Plangeietsgrenzen erfolgte auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezüglich der Teilfläche des Flurstücks 64 auf geometrisch eindeutig definierten Hilfslinien.

Plangeietsgröße:

Flurstücke		Fläche nach Kataster in qm	
156			31.113
Teilfläche von 64	15 m x 4,5 m =		68
			31.181



24. Juni 2025

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich Reste einer ehemaligen Kleingartenanlage.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umwelt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.⁵

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

5.2.2. Munitionsfunde

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz teilt mit, dass sich das Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.⁶

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig

⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.2.3. Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Während des gesamten Bauvorhabens hat die Lagerung von Baustoffen flächensparend zu erfolgen. Baustellenflächen und Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen und im Hinblick auf den durchwurzelbaren Bodenbereich sind die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen. Fremdstoffe (Baustraßen, Vlies, Geotextil usw.) sind vor der Wiederherstellung rückstandsfrei zu entfernen.⁷

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Jedoch grenzt an das Plangebiet der

- Denkmalbereich „Historische Dorfanlage Ivenack“ und
- das Gartendenkmal „Park Ivenack“.

Zudem ist in südwestlicher Richtung angrenzend der

- Fundplatz 11 der Gemarkung Ivenack, das Bodendenkmal „Siedlung“ aus der jüngeren Slavenzeit bekannt.

Es besteht Umgebungsschutz für die Denkmale.⁸

Die angrenzenden Denkmale wurden in der Planzeichnung dargestellt. Für die geplanten Ferienhäuser besteht eine Genehmigungspflicht von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde.

⁷ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁸ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

In einem Abstimmungstermin am 27.03.2025 wurden zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Architekten der Skanlux-Ferienhäuser konkrete Regelungen zu First- und Traufhöhen, Holzfassaden in schwarz, beige und braun und roten Ziegeldächern vereinbart. Die Größe der Hausgrundflächen der Skanlux-Ferienhäuser wurde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte akzeptiert. Die vereinbarten Regelungen sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.⁹

In weiteren per E-Mail durchgeführten Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde wurde am 23.06.2025 folgendes Einvernehmen erreicht:

„Die ... vorgeschlagene Gestaltung der Außenhülle der Gebäude, mit Holzfassaden in hellen erdigen Tönen und dunkelgrauen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln, ist aus denkmalpflegerischer Sicht zustimmungsfähig.“¹⁰

Bodendenkmalpflege

Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb der bekannten Bodendenkmale können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall sind die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

5.4. Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	50 dB
nachts	40 bzw. 35 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

⁹ Gesprächsvermerk vB-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" der Gemeinde Ivenack vom 31.03.2025

¹⁰ Datei „1.7 Email Skanlux-Denkmalbehörde 2025-06-23“ in Stellungnahmen nach § 4 (2)



24. Juni 2025

In der Umgebung des Plangebiets sind keine immissionsschutzrelevanten Schallquellen vorhanden.

5.5. Wald

Die Gehölze auf den Flurstücken 151 und 156, der Flur 6 in der Gemarkung Ivenack entsprechen nicht den Anforderungen des § 2 Abs.1 LWaldG M-V und der aktuellen Verwaltungspraxis zur näheren Definition von Wald. Gemäß der Verwaltungspraxis müssen Waldflächen eine gleichmäßige Überschirmung von mind. 50 % aufweisen, eine mittlere Breite von 25 m haben und die vorhandenen Waldbaum- und Straucharten eine Mindesthöhe von 1,50 Metern überschreiten. Die vorhandene Bestockung ist geprägt von Zypressenartigen, Essigbaum und verschiedenen Obstgehölzen (Apfel und Kirsche) aus Relikten einer ehemaligen Gartenanlage. Dies sind keine Waldbaum- und Straucharten. Die vorhandenen Waldbaumarten leisten keine Überschirmung von 50%.

Entsprechend der vorgelegten Planung (Vorentwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" vom 17.09.2024, übersandt mit E-Mail vom 17.09.2024) wird das forstbehördliche Einvernehmen für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ (Gemarkung Ivenack, Flur 6, Flurstücke 151 und 156) erteilt.¹¹

5.6. Baumschutz

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich an der Eichenallee einige große Bäume (5 Kastanien und 1 Linde), die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Der Schutz des Kronen-Trauf-Bereichs dieser Bäume wird durch einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen zwischen Kronentraufe dieser Altbäume und Baugrenze gesichert.

Weitere Bäume im südlichen Teil des Plangebiets werden ebenfalls durch Baugrenzen gesichert.

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht vorgesehen.

5.7. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Grenze der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Ivenack befindet sich ca. 35 m nordwestlich des Plangebiets.

Erläuterungen zu den offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222 sind unter „7.5. Niederschlagswasser“ eingeordnet.

¹¹ Stellungnahme des Forstamtes Stavenhagen vom 05.11.2024



24. Juni 2025

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.¹²

5.8. Ivenacker See

Das o. g. Plangebiet grenzt an den Ivenacker See. Gegenwärtig ist dieser See kein Badegewässer und unterliegt auch nicht der Badegewässerlandesverordnung.

Bei der Realisierung des Ferienhausgebietes mit 222 Betten ist mit Sicherheit damit zu rechnen, dass die Gäste den angrenzenden See für Badezwecke nutzen wollen.

Zur Entscheidung, ob der See zum Baden geeignet ist, bedarf es einer Überprüfung der Qualität des Badegewässers lt. BadegewLVO über 4 Jahre, bevor eine Bewertung der Badewasserqualität vorgenommen werden kann.¹³

5.9. Klimaschutz

Die Flächenveränderungen für die neue Ferienanlage, die Bautätigkeit, die Anreise der Feriengäste und der Betrieb der Ferienanlage haben klimarelevante Auswirkungen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird gemäß § 1a (5) BauGB durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen.

Die Wirkung der Flächenversiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und durch Entsiegelung einer ehemaligen Gartenanlage gemindert. Insgesamt wurden Gartenhäuser, befestigte Terrassen und Zuwegungen in beachtlicher Größe zurückgebaut und entsiegelt. Die neu zu errichtenden Ferienhäuser werden in Holzständerbauweise, also unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe, errichtet. Die Fassaden bestehen aus nachhaltig angebaumtem Holz (FSC- oder PEFC-zertifiziert). Die vom Vorhabenträger verwendeten Baustoffe haben zum Teil (europäische) Umweltpreise gewonnen (z.B. Verwendung von Superwood-Platten, also Faserplatten aus recycelten Holzfasern und einem historischen Leim aus Milchsäure anstelle von Formaldehyd). Gebaut wird auf sog. Klima-Bodenplatten unter Verwendung von hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen und 3-fach-verglasten Holz-Aluminium-Fenstern. Verwendet werden energieeinsparende Duschen und Armaturen, welche nur dann warmes Wasser verwenden, wenn es gebraucht wird, oder welche im Vergleich zu herkömmlichen Produkten mehr als 45 % an Wasser und Energie sparen. Insgesamt wird also großer Wert auf nachhaltiges Bauen gelegt.

¹² Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

¹³ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Das Ferienhausgebiet wird nicht durch asphaltierte, sondern durch wassergebundene Wege und Stellplätze erschlossen. Das reduziert etwaige Feinstaubbelastungen durch Reifenabrieb und schont Gelenke von Fußgängern. Außerdem ist bereits die Herstellung wassergebundener Flächen klimafreundlicher, da weniger Energie und Ressourcen benötigt werden als bei der Herstellung asphaltierter Flächen. Darüber hinaus heizt sich die zumeist helle Oberfläche der wassergebundenen Flächen weniger auf als dunkle, asphaltierte Flächen. Die Verdunstungskälte der aus dem Untergrund aufsteigenden Feuchtigkeit wirkt anerkanntermaßen temperatúrausgleichend. Insgesamt ist die Versiegelung geringer und damit nachhaltiger.

Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise vor Ort in Mulden versickern.

Während der Bauzeit ist mit einem vorhabenbedingten erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dadurch treten Schadstoffemissionen auf. Diese stellen keine anhaltenden Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luft dar.

Die Anreise der Feriengäste initiiert motorisierten Individualverkehr. Durch Bereitstellung von Ladesäulen für Elektroautos innerhalb der Ferienanlage wird eine Anreise mit E-Autos unterstützt. Weiterhin werden in der Ferienanlage typischerweise Fahrräder und E-Bikes benutzt, damit werden Angebote zur Reduzierung des Kfz.-Verkehrs während des Aufenthalts der Urlauber genutzt.

Dachneigungen werden zu großen Teilen so ausgeführt, dass damit die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen ermöglicht wird und so auf den Dächern montierte Solaranlagen hohe Erträge erzielen können.

Zur Erzielung weiterer solarer Warmegewinne erhalten die Ferienhäuser große Fensterflächen von Südost bis Südwest und nur kleinere Fenster nach Norden.

Durch Anordnung der Erschließungsstraße in Ostwestrichtung sowie 3 m Abstand zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche werden die Abstände der Ferienhäuser in Nordsüdrichtung vergrößert und eine gegenseitige Verschattung der Häuser minimiert.

Zielgruppe für diese Ferienanlage sind Urlauber aus Deutschland und evtl. in geringerem Umfang aus den Nachbarländern. Damit wird in Konkurrenz zu Fernreisen ein regionales Urlaubsangebot unterbreitet und ein hoher Ausstoß von Treibhausgasen bei Flugreisen vermieden.

Der gesamte klimabeeinflussende Eingriff wird auch durch Pflege und Ergänzung der festgesetzten Bäume und Hecken gemindert.¹⁴

Durch das Projekt wird es mikroklimatisch zu höheren Umgebungstemperaturen kommen. Die globalen Auswirkungen sind jedoch so gering, dass sie nicht feststellbar sein werden.

Die Gemeinde Ivenack schätzt die gesamten negativen mikroklimatischen Auswirkungen des Projekts geringer ein als die positiven Effekte der Ferienanlage. Zu den positiven Effekten zählen insbesondere die Beräumung der alten Gartenanlage mit zum Teil asbesthaltigen Stoffen und die Schaffung von Übernachtungskapazität und somit Belebung des Tourismus in der Region.

¹⁴ E-Mail Dr. Allkemper, Skanlux vom 10.04.2025



24. Juni 2025

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen konkret definiert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl **GRZ** und der Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf **0,4** festgelegt.

Diese Festlegung entspricht dem auf 0,4 festgesetzten Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Mit der Festsetzung der GRZ wird folgende Bebauung ermöglicht:

Größe der SO-Fläche	x	GRZ		
19.180 m ²	x	0,4	=	7.672 m ²

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung der Zahl der Vollgeschosse geregelt, es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.



24. Juni 2025

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Planzeichen 15.5. werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verschiedene Flächen mit Rechten belastet.

Im Bereich der Gewässer II. Ordnung mit den Bezeichnungen 140.220-140.220 und 140.222-140.222 wird zur Unterhaltung und Pflege der Gewässer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbands festgesetzt. Unterhaltungspflichtig ist gegenwärtig der Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“. Südlich und westlich der Gewässer hat die belastete Fläche eine Breite von 10 m, gemessen von der Achse des Gewässers. Östlich des Gewässers wurde eine Fläche von 5 m Breite, gemessen von Oberkante der Böschung, als Zufahrt zum Gewässer 140.222-140.222 belastet.

Im Bereich der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen wird auf dem Flurstück 156 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Öffentlichkeit wird damit die Möglichkeit gegeben, diese Wegeverbindung fußläufig zu benutzen.

6.5. Abstandsflächenregelung

Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern von 3,0 m auf 2,5 m reduziert. Damit wird auf die Verschiebung der östlichen Baugrenze auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde reagiert. Die geplante Bebauung mit Ferienhäusern soll im ursprünglichen Umfang weiterhin gewährleistet sein.



24. Juni 2025

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Gemeindestraße Eichenallee und von dort zur Landesstraße L 273. Das Baugebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

Die erforderliche Feuerwehr-Flächen sind unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten.

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 110264, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.¹⁵

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen gesichert.

Der Zweckverband erschließt das Grundstück mit einem Trinkwasserhausanschluss. Hierzu ist eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwasserbestandes erforderlich. Die zu nutzende Versorgungsleitung befindet sich gemäß Bestandsplan Trinkwasser in der Eichenallee.

¹⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Die Herstellung des Anschlusses ist vom Grundstückseigentümer zu beantragen. An der Grundstücksgrenze ist vom Grundstückseigentümer ein geeigneter Wasserzählerschacht zu errichten und zu betreiben. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet am Wasserzähler im Schacht.¹⁶

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 48 m³/h ermittelt. Diese Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 h zu gewährleisten.

Voraussetzung dafür ist, dass die überwiegende Bauart der Gebäude mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen ausgeführt werden.

Aus der öffentlichen Trinkwasseranlage kann kein Löschwasser entnommen werden.¹⁷

Die Löschwasserversorgung wird durch 2 unterirdische Löschwasserspeicher mit einem Nutzvolumen von insgesamt 97,2 m³ gewährleistet, die im Bereich des Spielplatzes an zentraler Stelle der Ferienanlage eingebaut werden.¹⁸

Weiterhin wird die Löschwasserversorgung durch den Ivenacker See gewährleistet. Die Löschwasserentnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im Bereich des Pumpwerkes Seeweg vorgesehen.

Das Grundstück unterliegt der Beitragspflicht. Die Ermittlung der voraussichtlichen Beitragshöhe wurde der Stellungnahme beigelegt.

Die Herstellung des Anschlusses ist zu beantragen. Die Lage und Art des Schmutzwasseranschlusses wird nach Antragstellung festgelegt. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet mit einem Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze bzw. auf dem zu entwässernden Grundstück.¹⁹

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant. Jedoch befinden sich auf dem Bestandsplan Abwasser, Ivenack, Seeweg, Stand 28.09.2020 des WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen am nördlichen Rand des

¹⁶ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁷ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁸ Lageplan medientechnische Erschließung von ICN Ingenieure GmbH Schwerin vom 05.03.2025

¹⁹ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025



24. Juni 2025

Plangebiets Regenwasserkanäle. Zur Feststellung der Funktion dieser Regenwasserkanäle fand am 08.11.2024 ein Ortstermin mit Teilnahme der unteren Wasserbehörde, des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen, des WBV Untere Tollense/Mittlere Peene, des Bauamtes Stavenhagen und des Bürgermeisters Ivenack statt. In der Örtlichkeit waren keine Bestandteile der Regenwasserkanäle erkennbar. Es wurde vermutet, dass es sich bei den dargestellten Regenwasserkanälen um eine nicht realisierte Planung handelt. Da sich diese Leitungen nördlich des Gewässers 2. Ordnung befinden sind sie von den hier geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

Die Regenwasseranlagen des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im angrenzenden Wohngebiet sind für den Anschluss weiterer Flächen nicht ausreichend dimensioniert. Eine Übernahme der Regenentwässerung des Plangebiets durch den WZV ist daher nicht vorgesehen.²⁰

Am nördlichen Rand des Plangebiets befinden sich weiterhin die offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222, welche vom Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere Tollense / Mittlere Peene“ unterhalten wird. Für jährlich wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd und Grundräumung), oder Instandsetzung- und Reparaturarbeiten, muss die Erreichbarkeit der Gewässer für den WBV in dem gesamten Gebiet jederzeit gesichert sein. Zuwegungen zu Gewässern für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Die Grundstückseigentümer haben die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. In Zaunanlagen sind bedarfsweise entsprechend Tore für Ein- und Durchfahrten vorzusehen. Von der Eichenallee muss eine dauerhafte Zuwegung zum Gewässer gewährleistet sein und sie muss befahrbar mit schwerer Mähtechnik (Mulcher, Bagger) sein. Bordanlagen und befestigte Flächen sind entsprechend überfahrbar auszubilden. Die Zuwegung darf ebenfalls nicht bepflanzt werden.²¹ Für den WBV wurde in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer bis zur Plangebietsgrenze in Richtung Eichenallee festgesetzt.

Bei allen zu errichtenden baulichen Anlagen (Häuser wie auch Nebengebäude oder Schuppen), sonstigen Bauwerken oder Gehölzpflanzungen ist ein beidseitiger, bebauungsfreier Mindestabstand von 10 m zur Gewässerachse einzuhalten.

Mögliche Kabelkreuzungen sind in einem Mindestabstand von 1,5 m unterhalb der Rohr-/Grabensohle im Schutzrohr zu verlegen. Die Querung ist entsprechend zu kennzeichnen.

Einleitungen von Niederschlagswasser aus der geplanten Ferienanlage können bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beantragt werden.²²

Das Regenwasser der befestigten Verkehrsflächen (Fahrwege und PKW-Stellplätze) wird in Entwässerungsmulden mit bewachsener Oberbodenphase (30cm Oberboden + Rasenansaat) eingeleitet und dort versickert.

²⁰ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

²¹ Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 18.12.2024

²² Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 25.09.2024 und Ortstermin vom 08.11.2024



24. Juni 2025

Das Regenwasser der Dachflächen wird gefasst und mit Rohrleitungen in den anliegenden Graben eingeleitet. Entsprechend der Örtlichkeit wurden zwei Systeme mit jeweils einer Einleitstelle geplant.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers in Rigolen ist auf Grund der Bodenbedingungen und Grundwasserstände nach Rücksprache mit dem Baugrundgutachter Herrn Laue ausgeschlossen.²³

Die zur Einleitung des Regenwassers erforderliche wasserrechtliche Genehmigung 662-NW-71068-16-2025 wurde am 31.03.2025 vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 40 (3) Nr. 2 und des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 (2) kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die e.dis Netz GmbH über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas durch die HanseWerk AG Bützow über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.8. Telekommunikationsanlagen

7.8.1. Telekom Deutschland GmbH

Nach dem übergebenen Plan befinden sich im Plangebiet keine Leitungsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Da es sich im B-Plan um ein Ferienhausgebiet / Freizeit-Immobilienanlage handelt, ist die Deutsche Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz nicht verpflichtet, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung nach den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ bereit zu stellen.

Gern würde die Deutsche Telekom AG den Ausbau des Telekommunikationsnetzes vorbereiten und realisieren. Dazu ist aber eine vertragliche Bindung, unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, notwendig.

²³ E-Mail des Erschließungsplaners (ICN Ingenieure GmbH Schwerin) vom 03.03.2025



24. Juni 2025

In vielen Fällen stellt der oberirdische Kabelausbau (Masten) die kostengünstigere Lösung dar. Wird diese Variante vom Bauträger nicht gewollt, können bei frühzeitiger Kooperation, mit anderen Versorgungsträgern (z.B. Energie, Straßenbeleuchtung usw.), die Tiefbaukosten begrenzt werden.

Wenn der Vorhabenträger Interesse an einem Netzausbau durch die Deutsche Telekom AG nach oben genanntem Vorschlag haben, erarbeitet die Telekom einen Kostenvoranschlag und eine Kostenübernahmevereinbarung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, bittet die Deutsche Telekom AG, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard anzuzeigen.²⁴

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

7.8.2. neu-medianet GmbH

Angrenzend am Planungsbereich, entlang der Eichenallee und der Wasserstraße, befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Anbindung der PoP-Standorte, die zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung der Kunden mit Multi-Media-Diensten dienen. Diese Leitungen befinden sich entsprechend der übergebenen Trassenübersicht auf der Ostseite der Eichenallee und auf der Westseite der Wasserstraße, also jeweils auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite. Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung von neu.sw (Tel. 0395 3500-694, -679 oder -497) zu informieren.

Um das neue B-Plangebiet mit Multi-Media-Diensten versorgen zu können, ist die neu-medianet GmbH an einer Verlegung während der Erschließungsmaßnahmen interessiert. Die neu-medianet GmbH wünscht bei der Detailplanung des Bauvorhabens miteinbezogen zu werden, um in der Bauphase aktiv mitwirken zu können. Sie bittet um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit Herrn Jahncke (Tel.: 0395 3500-693, E-Mail: frank.jahncke@neu-sw.de).²⁵

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte grundsätzlich Anschlußpflicht.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und

²⁴ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.01.2025

²⁵ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 20.01.2025



24. Juni 2025

umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.²⁶

Für die Abfallentsorgung wird in der Nähe der Grundstückszufahrt an der Eichenallee eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung ausgewiesen. Die Abfallbehälter sollen dort ständig aufgestellt werden. Die Abfallstation wird mit einer Holzbohlenwand mit einer Höhe von 1,5 m umgrenzt.

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sondergebietsfläche	19.180
Verkehrsflächen	2.139
Abfallentsorgung	83
Grünfläche	9.767
Summe = Plangebietsgröße	31.169

X \ vBP4 Skanlux Ferienhäuser Ivenack \ Flächenbilanz.xls

²⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

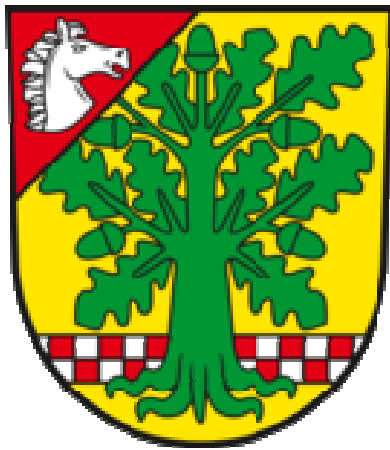
9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung der Landesverordnung vom 15.06.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack, in der Fassung der 1. Änderung vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008

Ivenack, 2025

.....
Roy Lüth
Bürgermeister

**Begründung
zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4
„Skanlux Ferienhäuser zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
der Gemeinde Ivenack**



24. Juni 2025



24. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planverfahren**
- 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**
- 3. Vorhandene Planungen**
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
- 4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**
- 5. Einschätzung des Plangebiets**
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
 - 5.6. Baumschutz
 - 5.7. Gewässerschutz
 - 5.8. Ivenacker See
 - 5.9. Klimaschutz
- 6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.5. Abstandsflächenregelung
- 7. Erschließung des Plangebiets**
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Literatur und Quellen**



24. Juni 2025

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
für die behördliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack,
Betrachtung der Belange von Natur-, Umweltschutz und
Landschaftspflege
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
"Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See",
Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 07.05.2025



24. Juni 2025

1. Planverfahren

Der vorhabenbezogene B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ rechtswirksam überplant. Der vorh.-bez. B-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" wird auf den B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ gelegt. Rechtskräftig sind (nach erfolgreichem Abschluss des vorliegenden Verfahrens) dann zwar beide Pläne, der B-Plan Nr. 1 ist aber wegen der neueren Planung unwirksam.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4

- wird gemäß Planzeichnung ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet in einer Größe von **19.180** m² und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in einer Größe von **7.672** m², das ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Der vorhabenbezogene B-Plan dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens der Gemeinde Ivenack

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit erfüllt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der 1. Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde Ivenack hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 19.11.2024 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der vorhabenbezogene B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.



24. Juni 2025

Zum vorhabenbezogenen B-Plan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind

- Ziele der Bauleitplanung
- Fristen für die Bauantragstellung und Realisierung
- Verantwortlichkeit für vorgefundene Altlasten
- Löschwasserversorgung
- Durchführung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- Abstimmungsergebnisse mit der Unteren Denkmalpflegebehörde
- Kostentragung durch den Vorhabenträger
- Unterstützung des Projekts durch die Gemeinde
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten
- Rücktritt und Kündigung
- Rechtsnachfolge

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet befanden sich bis 2024 Restbestandteile einer ehemaligen Kleingartenanlage. Der Standort, das Flurstück 156 der Flur 6 der Gemarkung Ivenack, ist bereits mit dem seit 14.05.2011 rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet am Seeweg sollten mit dem B-Plan Nr. 1 die Kleingartenflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet werden.

In den vergangenen 13 Jahren konnte die gewünschte Entwicklung zum allgemeinen Wohngebiet nicht realisiert werden. Trotz Aufgabe der Kleingartennutzung wurde die Erschließung des Wohngebiets nicht begonnen. Die Gemeinde wollte diese Aufgabe der Wohngebietserschließung an einen Investor übertragen. Nach langjährigen Bemühungen muss festgestellt werden, dass dieses Ziel nicht erreicht wurde.

In der Planungsanzeige¹ hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack auseinandergesetzt. Der Gemeinde Ivenack ist dabei bewusst, dass sich der dabei entstehende Verlust von 20 bis 25 perspektivisch gesicherten Eigenheimbauplätzen in dieser Größenordnung nicht durch eine Überplanung anderer Flächen im Außenbereich ausgleichen lässt. Für den Eigenheimbau bestehen jedoch im Gemeindegebiet innerhalb der Ortslagen folgende Möglichkeiten:

Ivenack	8 Bauplätze, als Nachverdichtung und Innenentwicklung,
Goddin	10 Bauplätze
Grischow	2 Bauplätze
Markow	2 Bauplätze
Weitendorf	3 Bauplätze

¹ Planungsanzeige der Gemeinde Ivenack zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser Zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) vom 19.09.2024



24. Juni 2025

Zolkendorf 10 Bauplätze
 35 Bauplätze

Die Gemeinde Ivenack verfügt über bedeutende touristische Sehenswürdigkeiten wie die Ivenacker Eichen mit barrierefreiem Baumkronenpfad und das Schloss Ivenack. Die Gemeinde ist also touristisch geprägt und sie befindet sich gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in einem Tourismusentwicklungsraum.

Aus den genannten Gründen ändert die Gemeinde ihre städtebauliche Zielstellung für das Plangebiet von allgemeinem Wohngebiet in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO. Es soll ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 ist die Schaffung von Baurecht für ca. 13 Ferienhäuser des dänischen Investors SKANLUX.DK Skanlux Byggefirma A/S aus 8800 Viborg. In den 13 Ferienhäusern sind insgesamt 222 Betten vorgesehen.

Mit der Aufstellung des B-Plans wird künftig eine Nutzung des Plangebiets als Ferienhausgebiet angestrebt. Wichtig ist der Gemeinde Ivenack bei den neuen Ferienhäusern eine hohe Qualität, die auch eine Nutzung im Winter ermöglicht und attraktiv macht.

Skanlux hat seit über 20 Jahren mit großem Erfolg das Konzept von Ferienhäusern mit zahlreichen Schlafzimmern und Indoor-Aktivitäten entwickelt. Zu diesen Indoor-Aktivitäten zählen ein Spa-Bereich mit einem Indoor-Pool, einem Whirl-Pool und einer Sauna. Ferner zählt hierzu ein Aktivitätsraum, in dem sich Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wiederfinden, so u.a. für Billard, Tischtennis, Kicker, Dart, Nintendo, Lesen, Spielen und „Hygge“ an der Bar oder in bequemen Sitzmöbeln. Hierdurch werden Feriengäste angesprochen, die nicht den typischen Kleinfamilien-Urlaub suchen, sondern weit überwiegend an Mehrgenerationen- oder Mehrfamilienurlaub denken. Die Erprobung des Konzepts in Dänemark, ebenso wie seit 2017 in Deutschland hat gezeigt, dass die Skanlux-Häuser nicht nur in der typischen Feriensaison, sondern weit darüber hinaus gebucht und genutzt werden. Damit bespielt Skanlux die heute in der Tourismuswirtschaft wichtigen Themen der Saisonverlängerung, der Diversifizierung von Konzepten und der Qualitätssteigerung der touristischen Angebote, da die Skanlux-Häuser nach hohen Qualitätsstandards, gepaart mit skandinavischem Design gebaut und ausgestattet werden. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm und daher auch von Menschen mit körperlichen Einschränkungen ohne weiteres nutzbar.²

Es werden auf zwei Teilflächen Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) nach § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

² SKANLUX Projektbeschreibung Ferienhausgebiet Ivenack



24. Juni 2025

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Ivenack ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit gelten folgende Programsätze des LEP M-V:

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das Skanlux-Projekt dient dem Ausbau der touristischen Potenziale und schafft mit dem Angebot für größere Gruppen und Familien eine besondere, im Bereich Ivenack noch nicht vorhandene, Beherbergungsform.

4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) 2011 befindet sich Ivenack in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Es gelten folgende Programmsätze des RREP MS:

3.1.3 Tourismusräume



24. Juni 2025

- (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- (3) In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. ...
- (17) Die Beherbergungskapazitäten in der Planungsregion sollen durch zielgruppenspezifische Übernachtungsangebote erweitert werden. Dabei soll auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt und auf Barrierefreiheit geachtet werden.

Das Skanlux-Projekt dient auch der Realisierung dieser Ziele. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm.

3.1.4 Landwirtschaftsräume

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

„2. Prüfung:

Gemäß Programmsatz **4.1(5) LEP M-V** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel der Raumordnung)**



24. Juni 2025

Gemäß Programmsatz **4.1(2) RREP MS** ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich in unmittelbarer Anbindung an die Ortslage und überplant eine brachliegende Kleingartenfläche. Aktuell liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Wohnbebauung über dem Bereich. Es handelt sich folglich um die Überplanung einer Innenpotentialfläche. Das Ziel der Raumordnung aus 4.1(5) LEP M-V wird beachtet und der raumordnerische Grundsatz aus 4.1(2) RREP MS wird berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **4.6(4) LEP M-V** soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(3) RREP MS** sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusentwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark.

Die Gemeinde Ivenack befindet sich gemäß Karte des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist anerkannter Tourismusort. Mit der Planung des Ferienhausgebietes wird die bestehende rechtskräftige Planung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Aktuell ist hier Wohnbebauung zulässig. Der Bebauungsplan konnte trotz Bemühen seitens der Gemeinde in den 13 Jahren seit Rechtskraft nicht entwickelt werden. Die Gemeinde hat daher die Investorenanfrage zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes angenommen und verfolgt nun die touristische Entwicklung des Gebietes. Die saisonunabhängige Ferienhausanlage ist geeignet die Funktion des anerkannten Tourismusortes zu sichern. Die raumordnerischen Grundsätze aus 4.6(4) LEP M-V und 3.1.3(3) RREP MS werden berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(18) RREP MS** sollen bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,



24. Juni 2025

- zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen.

Das Kriterium „Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ kann nicht abschließend beurteilt werden, da hierzu keine Aussagen in den Planunterlagen vorliegen. Die anderen vorgenannten Kriterien werden bei der Planung hinreichend berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren sind die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **4.2(2) LEP M-V** ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **(Ziel der Raumordnung)**

Aufgrund der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung dieses Angebotsverlustes innerhalb des Gemeindegebiets auseinandergesetzt. Dem Ergebnis daraus, dass die eigenbedarfsorientierte Nachfrage nach Wohnbauflächen ausreichend durch die anderen Ortsteile bedient werden kann, wird raumordnerisch gefolgt. Folglich wird das Ziel der Raumordnung aus 4.2(2) LEP M-V beachtet.

3. Schlussbestimmung:

Der angezeigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS sind im weiteren Verfahren die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.“³

Im weiteren Verfahren wurde der B-Plan dem Amt für Raumordnung und Landesplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Das Amt kommt zu folgender Beurteilung:

„2. Prüfung:

Die nun eingereichten Entwurfsunterlagen weisen im Vorhaben- und Erschließungsplan eine minimal abweichende Verteilung der Gebäude sowie eine Grünfläche rechts der Erschließungsstraße auf. Diese Änderungen haben keine raumordnerische Relevanz.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS ist festzustellen, dass der Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zugrunde liegt und der Baum- sowie Gewässerschutz berücksichtigt wurde. Somit wurde der Punkt „Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ berücksichtigt.

3. Schlussbestimmung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“⁴

³ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 17.10.2024

⁴ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 20.01.2025



24. Juni 2025

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack wurde in der Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 6 BauGB in digitaler Fassung neu bekannt gemacht und ist mit Ablauf des 26.11.2011 wirksam geworden. Diese Planfassung mit Datum vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010 wurde dem Landesportal unter https://bauleitplaene-mv.de/download/Flächennutzungsplan_Ivenack_1-484142.pdf entnommen. Das Plangebiet ist dort als Allgemeines Wohngebiet WA und als Grünfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird mit einer 1. Berichtigung angepasst. Das Allgemeine Wohngebiet WA wird entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 in Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) geändert. Die Grünfläche bleibt erhalten.



24. Juni 2025

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 156 der Flur 6 und eine Teilfläche des Flurstücks 64 der Flur 4 der Gemarkung Ivenack.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebiet am Seeweg
- im Osten durch die Eichenallee und dahinter liegende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, ein Wohnhaus und den Weg am Ivenacker See

Die Festsetzung der Plangeietsgrenzen erfolgte auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezüglich der Teilfläche des Flurstücks 64 auf geometrisch eindeutig definierten Hilfslinien.

Plangeietsgröße:

Flurstücke		Fläche nach Kataster in qm	
156			31.113
Teilfläche von 64	15 m x 4,5 m	=	68
			31.181



24. Juni 2025

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich Reste einer ehemaligen Kleingartenanlage.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umwelt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.⁵

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

5.2.2. Munitionsfunde

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz teilt mit, dass sich das Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.⁶

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig

⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.2.3. Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Während des gesamten Bauvorhabens hat die Lagerung von Baustoffen flächensparend zu erfolgen. Baustellenflächen und Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen und im Hinblick auf den durchwurzelbaren Bodenbereich sind die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen. Fremdstoffe (Baustraßen, Vlies, Geotextil usw.) sind vor der Wiederherstellung rückstandsfrei zu entfernen.⁷

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Jedoch grenzt an das Plangebiet der

- Denkmalbereich „Historische Dorfanlage Ivenack“ und
- das Gartendenkmal „Park Ivenack“.

Zudem ist in südwestlicher Richtung angrenzend der

- Fundplatz 11 der Gemarkung Ivenack, das Bodendenkmal „Siedlung“ aus der jüngeren Slavenzeit bekannt.

Es besteht Umgebungsschutz für die Denkmale.⁸

Die angrenzenden Denkmale wurden in der Planzeichnung dargestellt. Für die geplanten Ferienhäuser besteht eine Genehmigungspflicht von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde.

⁷ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁸ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

In einem Abstimmungstermin am 27.03.2025 wurden zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Architekten der Skanlux-Ferienhäuser konkrete Regelungen zu First- und Traufhöhen, Holzfassaden in schwarz, beige und braun und roten Ziegeldächern vereinbart. Die Größe der Hausgrundflächen der Skanlux-Ferienhäuser wurde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte akzeptiert. Die vereinbarten Regelungen sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.⁹

In weiteren per E-Mail durchgeführten Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde wurde am 23.06.2025 folgendes Einvernehmen erreicht:

„Die ... vorgeschlagene Gestaltung der Außenhülle der Gebäude, mit Holzfassaden in hellen erdigen Tönen und dunkelgrauen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln, ist aus denkmalpflegerischer Sicht zustimmungsfähig.“¹⁰

Bodendenkmalpflege

Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb der bekannten Bodendenkmale können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall sind die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

5.4. Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	50 dB
nachts	40 bzw. 35 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

⁹ Gesprächsvermerk vB-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" der Gemeinde Ivenack vom 31.03.2025

¹⁰ Datei „1.7 Email Skanlux-Denkmalbehörde 2025-06-23“ in Stellungnahmen nach § 4 (2)



24. Juni 2025

In der Umgebung des Plangebiets sind keine immissionsschutzrelevanten Schallquellen vorhanden.

5.5. Wald

Die Gehölze auf den Flurstücken 151 und 156, der Flur 6 in der Gemarkung Ivenack entsprechen nicht den Anforderungen des § 2 Abs.1 LWaldG M-V und der aktuellen Verwaltungspraxis zur näheren Definition von Wald. Gemäß der Verwaltungspraxis müssen Waldflächen eine gleichmäßige Überschirmung von mind. 50 % aufweisen, eine mittlere Breite von 25 m haben und die vorhandenen Waldbaum- und Straucharten eine Mindesthöhe von 1,50 Metern überschreiten. Die vorhandene Bestockung ist geprägt von Zypressenartigen, Essigbaum und verschiedenen Obstgehölzen (Apfel und Kirsche) aus Relikten einer ehemaligen Gartenanlage. Dies sind keine Waldbaum- und Straucharten. Die vorhandenen Waldbaumarten leisten keine Überschirmung von 50%.

Entsprechend der vorgelegten Planung (Vorentwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" vom 17.09.2024, übersandt mit E-Mail vom 17.09.2024) wird das forstbehördliche Einvernehmen für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ (Gemarkung Ivenack, Flur 6, Flurstücke 151 und 156) erteilt.¹¹

5.6. Baumschutz

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich an der Eichenallee einige große Bäume (5 Kastanien und 1 Linde), die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Der Schutz des Kronen-Trauf-Bereichs dieser Bäume wird durch einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen zwischen Kronentraufe dieser Altbäume und Baugrenze gesichert.

Weitere Bäume im südlichen Teil des Plangebiets werden ebenfalls durch Baugrenzen gesichert.

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht vorgesehen.

5.7. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Grenze der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Ivenack befindet sich ca. 35 m nordwestlich des Plangebiets.

Erläuterungen zu den offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222 sind unter „7.5. Niederschlagswasser“ eingeordnet.

¹¹ Stellungnahme des Forstamtes Stavenhagen vom 05.11.2024



24. Juni 2025

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.¹²

5.8. Ivenacker See

Das o. g. Plangebiet grenzt an den Ivenacker See. Gegenwärtig ist dieser See kein Badegewässer und unterliegt auch nicht der Badegewässerlandesverordnung.

Bei der Realisierung des Ferienhausgebietes mit 222 Betten ist mit Sicherheit damit zu rechnen, dass die Gäste den angrenzenden See für Badezwecke nutzen wollen.

Zur Entscheidung, ob der See zum Baden geeignet ist, bedarf es einer Überprüfung der Qualität des Badegewässers lt. BadegewLVO über 4 Jahre, bevor eine Bewertung der Badewasserqualität vorgenommen werden kann.¹³

5.9. Klimaschutz

Die Flächenveränderungen für die neue Ferienanlage, die Bautätigkeit, die Anreise der Feriengäste und der Betrieb der Ferienanlage haben klimarelevante Auswirkungen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird gemäß § 1a (5) BauGB durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen.

Die Wirkung der Flächenversiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und durch Entsiegelung einer ehemaligen Gartenanlage gemindert. Insgesamt wurden Gartenhäuser, befestigte Terrassen und Zuwegungen in beachtlicher Größe zurückgebaut und entsiegelt. Die neu zu errichtenden Ferienhäuser werden in Holzständerbauweise, also unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe, errichtet. Die Fassaden bestehen aus nachhaltig angebaumtem Holz (FSC- oder PEFC-zertifiziert). Die vom Vorhabenträger verwendeten Baustoffe haben zum Teil (europäische) Umweltpreise gewonnen (z.B. Verwendung von Superwood-Platten, also Faserplatten aus recycelten Holzfasern und einem historischen Leim aus Milchsäure anstelle von Formaldehyd). Gebaut wird auf sog. Klima-Bodenplatten unter Verwendung von hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen und 3-fach-verglasten Holz-Aluminium-Fenstern. Verwendet werden energieeinsparende Duschen und Armaturen, welche nur dann warmes Wasser verwenden, wenn es gebraucht wird, oder welche im Vergleich zu herkömmlichen Produkten mehr als 45 % an Wasser und Energie sparen. Insgesamt wird also großer Wert auf nachhaltiges Bauen gelegt.

¹² Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

¹³ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Das Ferienhausgebiet wird nicht durch asphaltierte, sondern durch wassergebundene Wege und Stellplätze erschlossen. Das reduziert etwaige Feinstaubbelastungen durch Reifenabrieb und schont Gelenke von Fußgängern. Außerdem ist bereits die Herstellung wassergebundener Flächen klimafreundlicher, da weniger Energie und Ressourcen benötigt werden als bei der Herstellung asphaltierter Flächen. Darüber hinaus heizt sich die zumeist helle Oberfläche der wassergebundenen Flächen weniger auf als dunkle, asphaltierte Flächen. Die Verdunstungskälte der aus dem Untergrund aufsteigenden Feuchtigkeit wirkt anerkanntermaßen temperatúrausgleichend. Insgesamt ist die Versiegelung geringer und damit nachhaltiger.

Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise vor Ort in Mulden versickern.

Während der Bauzeit ist mit einem vorhabenbedingten erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dadurch treten Schadstoffemissionen auf. Diese stellen keine anhaltenden Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luft dar.

Die Anreise der Feriengäste initiiert motorisierten Individualverkehr. Durch Bereitstellung von Ladesäulen für Elektroautos innerhalb der Ferienanlage wird eine Anreise mit E-Autos unterstützt. Weiterhin werden in der Ferienanlage typischerweise Fahrräder und E-Bikes benutzt, damit werden Angebote zur Reduzierung des Kfz.-Verkehrs während des Aufenthalts der Urlauber genutzt.

Dachneigungen werden zu großen Teilen so ausgeführt, dass damit die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen ermöglicht wird und so auf den Dächern montierte Solaranlagen hohe Erträge erzielen können.

Zur Erzielung weiterer solarer Warmegewinne erhalten die Ferienhäuser große Fensterflächen von Südost bis Südwest und nur kleinere Fenster nach Norden.

Durch Anordnung der Erschließungsstraße in Ostwestrichtung sowie 3 m Abstand zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche werden die Abstände der Ferienhäuser in Nordsüdrichtung vergrößert und eine gegenseitige Verschattung der Häuser minimiert.

Zielgruppe für diese Ferienanlage sind Urlauber aus Deutschland und evtl. in geringerem Umfang aus den Nachbarländern. Damit wird in Konkurrenz zu Fernreisen ein regionales Urlaubsangebot unterbreitet und ein hoher Ausstoß von Treibhausgasen bei Flugreisen vermieden.

Der gesamte klimabeeinflussende Eingriff wird auch durch Pflege und Ergänzung der festgesetzten Bäume und Hecken gemindert.¹⁴

Durch das Projekt wird es mikroklimatisch zu höheren Umgebungstemperaturen kommen. Die globalen Auswirkungen sind jedoch so gering, dass sie nicht feststellbar sein werden.

Die Gemeinde Ivenack schätzt die gesamten negativen mikroklimatischen Auswirkungen des Projekts geringer ein als die positiven Effekte der Ferienanlage. Zu den positiven Effekten zählen insbesondere die Beräumung der alten Gartenanlage mit zum Teil asbesthaltigen Stoffen und die Schaffung von Übernachtungskapazität und somit Belebung des Tourismus in der Region.

¹⁴ E-Mail Dr. Allkemper, Skanlux vom 10.04.2025



24. Juni 2025

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen konkret definiert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl **GRZ** und der Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf **0,4** festgelegt.

Diese Festlegung entspricht dem auf 0,4 festgesetzten Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Mit der Festsetzung der GRZ wird folgende Bebauung ermöglicht:

Größe der SO-Fläche	x	GRZ		
19.180 m ²	x	0,4	=	7.672 m ²

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung der Zahl der Vollgeschosse geregelt, es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.



24. Juni 2025

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Planzeichen 15.5. werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verschiedene Flächen mit Rechten belastet.

Im Bereich der Gewässer II. Ordnung mit den Bezeichnungen 140.220-140.220 und 140.222-140.222 wird zur Unterhaltung und Pflege der Gewässer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbands festgesetzt. Unterhaltungspflichtig ist gegenwärtig der Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“. Südlich und westlich der Gewässer hat die belastete Fläche eine Breite von 10 m, gemessen von der Achse des Gewässers. Östlich des Gewässers wurde eine Fläche von 5 m Breite, gemessen von Oberkante der Böschung, als Zufahrt zum Gewässer 140.222-140.222 belastet.

Im Bereich der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen wird auf dem Flurstück 156 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Öffentlichkeit wird damit die Möglichkeit gegeben, diese Wegeverbindung fußläufig zu benutzen.

6.5. Abstandsflächenregelung

Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern von 3,0 m auf 2,5 m reduziert. Damit wird auf die Verschiebung der östlichen Baugrenze auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde reagiert. Die geplante Bebauung mit Ferienhäusern soll im ursprünglichen Umfang weiterhin gewährleistet sein.



24. Juni 2025

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Gemeindestraße Eichenallee und von dort zur Landesstraße L 273. Das Baugebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

Die erforderliche Feuerwehr-Flächen sind unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten.

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 110264, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.¹⁵

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen gesichert.

Der Zweckverband erschließt das Grundstück mit einem Trinkwasserhausanschluss. Hierzu ist eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwasserbestandes erforderlich. Die zu nutzende Versorgungsleitung befindet sich gemäß Bestandsplan Trinkwasser in der Eichenallee.

¹⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Die Herstellung des Anschlusses ist vom Grundstückseigentümer zu beantragen. An der Grundstücksgrenze ist vom Grundstückseigentümer ein geeigneter Wasserzählerschacht zu errichten und zu betreiben. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet am Wasserzähler im Schacht.¹⁶

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 48 m³/h ermittelt. Diese Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 h zu gewährleisten.

Voraussetzung dafür ist, dass die überwiegende Bauart der Gebäude mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen ausgeführt werden.

Aus der öffentlichen Trinkwasseranlage kann kein Löschwasser entnommen werden.¹⁷

Die Löschwasserversorgung wird durch 2 unterirdische Löschwasserspeicher mit einem Nutzvolumen von insgesamt 97,2 m³ gewährleistet, die im Bereich des Spielplatzes an zentraler Stelle der Ferienanlage eingebaut werden.¹⁸

Weiterhin wird die Löschwasserversorgung durch den Ivenacker See gewährleistet. Die Löschwasserentnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im Bereich des Pumpwerkes Seeweg vorgesehen.

Das Grundstück unterliegt der Beitragspflicht. Die Ermittlung der voraussichtlichen Beitragshöhe wurde der Stellungnahme beigelegt.

Die Herstellung des Anschlusses ist zu beantragen. Die Lage und Art des Schmutzwasseranschlusses wird nach Antragstellung festgelegt. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet mit einem Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze bzw. auf dem zu entwässernden Grundstück.¹⁹

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant. Jedoch befinden sich auf dem Bestandsplan Abwasser, Ivenack, Seeweg, Stand 28.09.2020 des WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen am nördlichen Rand des

¹⁶ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁷ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁸ Lageplan medientechnische Erschließung von ICN Ingenieure GmbH Schwerin vom 05.03.2025

¹⁹ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025



24. Juni 2025

Plangebiets Regenwasserkanäle. Zur Feststellung der Funktion dieser Regenwasserkanäle fand am 08.11.2024 ein Ortstermin mit Teilnahme der unteren Wasserbehörde, des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen, des WBV Untere Tollense/Mittlere Peene, des Bauamtes Stavenhagen und des Bürgermeisters Ivenack statt. In der Örtlichkeit waren keine Bestandteile der Regenwasserkanäle erkennbar. Es wurde vermutet, dass es sich bei den dargestellten Regenwasserkanälen um eine nicht realisierte Planung handelt. Da sich diese Leitungen nördlich des Gewässers 2. Ordnung befinden sind sie von den hier geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

Die Regenwasseranlagen des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im angrenzenden Wohngebiet sind für den Anschluss weiterer Flächen nicht ausreichend dimensioniert. Eine Übernahme der Regenentwässerung des Plangebiets durch den WZV ist daher nicht vorgesehen.²⁰

Am nördlichen Rand des Plangebiets befinden sich weiterhin die offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222, welche vom Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere Tollense / Mittlere Peene“ unterhalten wird. Für jährlich wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd und Grundräumung), oder Instandsetzung- und Reparaturarbeiten, muss die Erreichbarkeit der Gewässer für den WBV in dem gesamten Gebiet jederzeit gesichert sein. Zuwegungen zu Gewässern für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Die Grundstückseigentümer haben die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. In Zaunanlagen sind bedarfsweise entsprechend Tore für Ein- und Durchfahrten vorzusehen. Von der Eichenallee muss eine dauerhafte Zuwegung zum Gewässer gewährleistet sein und sie muss befahrbar mit schwerer Mähtechnik (Mulcher, Bagger) sein. Bordanlagen und befestigte Flächen sind entsprechend überfahrbar auszubilden. Die Zuwegung darf ebenfalls nicht bepflanzt werden.²¹ Für den WBV wurde in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer bis zur Plangebietsgrenze in Richtung Eichenallee festgesetzt.

Bei allen zu errichtenden baulichen Anlagen (Häuser wie auch Nebengebäude oder Schuppen), sonstigen Bauwerken oder Gehölzpflanzungen ist ein beidseitiger, bebauungsfreier Mindestabstand von 10 m zur Gewässerachse einzuhalten.

Mögliche Kabelkreuzungen sind in einem Mindestabstand von 1,5 m unterhalb der Rohr-/Grabensohle im Schutzrohr zu verlegen. Die Querung ist entsprechend zu kennzeichnen.

Einleitungen von Niederschlagswasser aus der geplanten Ferienanlage können bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beantragt werden.²²

Das Regenwasser der befestigten Verkehrsflächen (Fahrwege und PKW-Stellplätze) wird in Entwässerungsmulden mit bewachsener Oberbodenphase (30cm Oberboden + Rasenansaat) eingeleitet und dort versickert.

²⁰ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

²¹ Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 18.12.2024

²² Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 25.09.2024 und Ortstermin vom 08.11.2024



24. Juni 2025

Das Regenwasser der Dachflächen wird gefasst und mit Rohrleitungen in den anliegenden Graben eingeleitet. Entsprechend der Örtlichkeit wurden zwei Systeme mit jeweils einer Einleitstelle geplant.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers in Rigolen ist auf Grund der Bodenbedingungen und Grundwasserstände nach Rücksprache mit dem Baugrundgutachter Herrn Laue ausgeschlossen.²³

Die zur Einleitung des Regenwassers erforderliche wasserrechtliche Genehmigung 662-NW-71068-16-2025 wurde am 31.03.2025 vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 40 (3) Nr. 2 und des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 (2) kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die e.dis Netz GmbH über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas durch die HanseWerk AG Bützow über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.8. Telekommunikationsanlagen

7.8.1. Telekom Deutschland GmbH

Nach dem übergebenen Plan befinden sich im Plangebiet keine Leitungsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Da es sich im B-Plan um ein Ferienhausgebiet / Freizeit-Immobilienanlage handelt, ist die Deutsche Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz nicht verpflichtet, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung nach den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ bereit zu stellen.

Gern würde die Deutsche Telekom AG den Ausbau des Telekommunikationsnetzes vorbereiten und realisieren. Dazu ist aber eine vertragliche Bindung, unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, notwendig.

²³ E-Mail des Erschließungsplaners (ICN Ingenieure GmbH Schwerin) vom 03.03.2025



24. Juni 2025

In vielen Fällen stellt der oberirdische Kabelausbau (Masten) die kostengünstigere Lösung dar. Wird diese Variante vom Bauträger nicht gewollt, können bei frühzeitiger Kooperation, mit anderen Versorgungsträgern (z.B. Energie, Straßenbeleuchtung usw.), die Tiefbaukosten begrenzt werden.

Wenn der Vorhabenträger Interesse an einem Netzausbau durch die Deutsche Telekom AG nach oben genanntem Vorschlag haben, erarbeitet die Telekom einen Kostenvoranschlag und eine Kostenübernahmevereinbarung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, bittet die Deutsche Telekom AG, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard anzuzeigen.²⁴

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

7.8.2. neu-medianet GmbH

Angrenzend am Planungsbereich, entlang der Eichenallee und der Wasserstraße, befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Anbindung der PoP-Standorte, die zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung der Kunden mit Multi-Media-Diensten dienen. Diese Leitungen befinden sich entsprechend der übergebenen Trassenübersicht auf der Ostseite der Eichenallee und auf der Westseite der Wasserstraße, also jeweils auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite. Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung von neu.sw (Tel. 0395 3500-694, -679 oder -497) zu informieren.

Um das neue B-Plangebiet mit Multi-Media-Diensten versorgen zu können, ist die neu-medianet GmbH an einer Verlegung während der Erschließungsmaßnahmen interessiert. Die neu-medianet GmbH wünscht bei der Detailplanung des Bauvorhabens miteinbezogen zu werden, um in der Bauphase aktiv mitwirken zu können. Sie bittet um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit Herrn Jahncke (Tel.: 0395 3500-693, E-Mail: frank.jahncke@neu-sw.de).²⁵

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte grundsätzlich Anschlußpflicht.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und

²⁴ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.01.2025

²⁵ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 20.01.2025



24. Juni 2025

umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.²⁶

Für die Abfallentsorgung wird in der Nähe der Grundstückszufahrt an der Eichenallee eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung ausgewiesen. Die Abfallbehälter sollen dort ständig aufgestellt werden. Die Abfallstation wird mit einer Holzbohlenwand mit einer Höhe von 1,5 m umgrenzt.

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sondergebietsfläche	19.180
Verkehrsflächen	2.139
Abfallentsorgung	83
Grünfläche	9.767
Summe = Plangebietsgröße	31.169

X \ vBP4 Skanlux Ferienhäuser Ivenack \ Flächenbilanz.xls

²⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

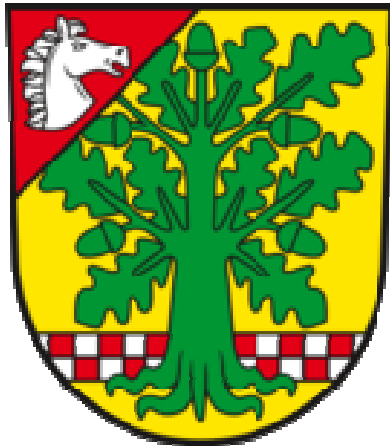
9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung der Landesverordnung vom 15.06.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack, in der Fassung der 1. Änderung vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008

Ivenack, 2025

.....
Roy Lüth
Bürgermeister

**Begründung
zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4
„Skanlux Ferienhäuser zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
der Gemeinde Ivenack**



24. Juni 2025



24. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planverfahren**
- 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**
- 3. Vorhandene Planungen**
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
- 4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**
- 5. Einschätzung des Plangebiets**
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
 - 5.6. Baumschutz
 - 5.7. Gewässerschutz
 - 5.8. Ivenacker See
 - 5.9. Klimaschutz
- 6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.5. Abstandsflächenregelung
- 7. Erschließung des Plangebiets**
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Literatur und Quellen**



24. Juni 2025

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
für die behördliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack,
Betrachtung der Belange von Natur-, Umweltschutz und
Landschaftspflege
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
"Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See",
Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 07.05.2025



24. Juni 2025

1. Planverfahren

Der vorhabenbezogene B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ rechtswirksam überplant. Der vorh.-bez. B-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" wird auf den B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ gelegt. Rechtskräftig sind (nach erfolgreichem Abschluss des vorliegenden Verfahrens) dann zwar beide Pläne, der B-Plan Nr. 1 ist aber wegen der neueren Planung unwirksam.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4

- wird gemäß Planzeichnung ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet in einer Größe von **19.180** m² und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in einer Größe von **7.672** m², das ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Der vorhabenbezogene B-Plan dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens der Gemeinde Ivenack

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit erfüllt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der 1. Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde Ivenack hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 19.11.2024 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der vorhabenbezogene B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.



24. Juni 2025

Zum vorhabenbezogenen B-Plan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind

- Ziele der Bauleitplanung
- Fristen für die Bauantragstellung und Realisierung
- Verantwortlichkeit für vorgefundene Altlasten
- Löschwasserversorgung
- Durchführung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- Abstimmungsergebnisse mit der Unteren Denkmalpflegebehörde
- Kostentragung durch den Vorhabenträger
- Unterstützung des Projekts durch die Gemeinde
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten
- Rücktritt und Kündigung
- Rechtsnachfolge

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet befanden sich bis 2024 Restbestandteile einer ehemaligen Kleingartenanlage. Der Standort, das Flurstück 156 der Flur 6 der Gemarkung Ivenack, ist bereits mit dem seit 14.05.2011 rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet am Seeweg sollten mit dem B-Plan Nr. 1 die Kleingartenflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet werden.

In den vergangenen 13 Jahren konnte die gewünschte Entwicklung zum allgemeinen Wohngebiet nicht realisiert werden. Trotz Aufgabe der Kleingartennutzung wurde die Erschließung des Wohngebiets nicht begonnen. Die Gemeinde wollte diese Aufgabe der Wohngebietserschließung an einen Investor übertragen. Nach langjährigen Bemühungen muss festgestellt werden, dass dieses Ziel nicht erreicht wurde.

In der Planungsanzeige¹ hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack auseinandergesetzt. Der Gemeinde Ivenack ist dabei bewusst, dass sich der dabei entstehende Verlust von 20 bis 25 perspektivisch gesicherten Eigenheimbauplätzen in dieser Größenordnung nicht durch eine Überplanung anderer Flächen im Außenbereich ausgleichen lässt. Für den Eigenheimbau bestehen jedoch im Gemeindegebiet innerhalb der Ortslagen folgende Möglichkeiten:

Ivenack	8 Bauplätze, als Nachverdichtung und Innenentwicklung,
Goddin	10 Bauplätze
Grischow	2 Bauplätze
Markow	2 Bauplätze
Weitendorf	3 Bauplätze

¹ Planungsanzeige der Gemeinde Ivenack zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser Zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) vom 19.09.2024



24. Juni 2025

Zolkendorf 10 Bauplätze
 35 Bauplätze

Die Gemeinde Ivenack verfügt über bedeutende touristische Sehenswürdigkeiten wie die Ivenacker Eichen mit barrierefreiem Baumkronenpfad und das Schloss Ivenack. Die Gemeinde ist also touristisch geprägt und sie befindet sich gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in einem Tourismusentwicklungsraum.

Aus den genannten Gründen ändert die Gemeinde ihre städtebauliche Zielstellung für das Plangebiet von allgemeinem Wohngebiet in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO. Es soll ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 ist die Schaffung von Baurecht für ca. 13 Ferienhäuser des dänischen Investors SKANLUX.DK Skanlux Byggefirma A/S aus 8800 Viborg. In den 13 Ferienhäusern sind insgesamt 222 Betten vorgesehen.

Mit der Aufstellung des B-Plans wird künftig eine Nutzung des Plangebiets als Ferienhausgebiet angestrebt. Wichtig ist der Gemeinde Ivenack bei den neuen Ferienhäusern eine hohe Qualität, die auch eine Nutzung im Winter ermöglicht und attraktiv macht.

Skanlux hat seit über 20 Jahren mit großem Erfolg das Konzept von Ferienhäusern mit zahlreichen Schlafzimmern und Indoor-Aktivitäten entwickelt. Zu diesen Indoor-Aktivitäten zählen ein Spa-Bereich mit einem Indoor-Pool, einem Whirl-Pool und einer Sauna. Ferner zählt hierzu ein Aktivitätsraum, in dem sich Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wiederfinden, so u.a. für Billard, Tischtennis, Kicker, Dart, Nintendo, Lesen, Spielen und „Hygge“ an der Bar oder in bequemen Sitzmöbeln. Hierdurch werden Feriengäste angesprochen, die nicht den typischen Kleinfamilien-Urlaub suchen, sondern weit überwiegend an Mehrgenerationen- oder Mehrfamilienurlaub denken. Die Erprobung des Konzepts in Dänemark, ebenso wie seit 2017 in Deutschland hat gezeigt, dass die Skanlux-Häuser nicht nur in der typischen Feriensaison, sondern weit darüber hinaus gebucht und genutzt werden. Damit bespielt Skanlux die heute in der Tourismuswirtschaft wichtigen Themen der Saisonverlängerung, der Diversifizierung von Konzepten und der Qualitätssteigerung der touristischen Angebote, da die Skanlux-Häuser nach hohen Qualitätsstandards, gepaart mit skandinavischem Design gebaut und ausgestattet werden. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm und daher auch von Menschen mit körperlichen Einschränkungen ohne weiteres nutzbar.²

Es werden auf zwei Teilflächen Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) nach § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

² SKANLUX Projektbeschreibung Ferienhausgebiet Ivenack



24. Juni 2025

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Ivenack ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit gelten folgende Programsätze des LEP M-V:

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das Skanlux-Projekt dient dem Ausbau der touristischen Potenziale und schafft mit dem Angebot für größere Gruppen und Familien eine besondere, im Bereich Ivenack noch nicht vorhandene, Beherbergungsform.

4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) 2011 befindet sich Ivenack in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Es gelten folgende Programmsätze des RREP MS:

3.1.3 Tourismusräume



24. Juni 2025

- (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- (3) In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. ...
- (17) Die Beherbergungskapazitäten in der Planungsregion sollen durch zielgruppenspezifische Übernachtungsangebote erweitert werden. Dabei soll auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt und auf Barrierefreiheit geachtet werden.

Das Skanlux-Projekt dient auch der Realisierung dieser Ziele. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm.

3.1.4 Landwirtschaftsräume

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

„2. Prüfung:

Gemäß Programmsatz **4.1(5) LEP M-V** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel der Raumordnung)**



24. Juni 2025

Gemäß Programmsatz **4.1(2) RREP MS** ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich in unmittelbarer Anbindung an die Ortslage und überplant eine brachliegende Kleingartenfläche. Aktuell liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Wohnbebauung über dem Bereich. Es handelt sich folglich um die Überplanung einer Innenpotentialfläche. Das Ziel der Raumordnung aus 4.1(5) LEP M-V wird beachtet und der raumordnerische Grundsatz aus 4.1(2) RREP MS wird berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **4.6(4) LEP M-V** soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(3) RREP MS** sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusentwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark.

Die Gemeinde Ivenack befindet sich gemäß Karte des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist anerkannter Tourismusort. Mit der Planung des Ferienhausgebietes wird die bestehende rechtskräftige Planung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Aktuell ist hier Wohnbebauung zulässig. Der Bebauungsplan konnte trotz Bemühen seitens der Gemeinde in den 13 Jahren seit Rechtskraft nicht entwickelt werden. Die Gemeinde hat daher die Investorenanfrage zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes angenommen und verfolgt nun die touristische Entwicklung des Gebietes. Die saisonunabhängige Ferienhausanlage ist geeignet die Funktion des anerkannten Tourismusortes zu sichern. Die raumordnerischen Grundsätze aus 4.6(4) LEP M-V und 3.1.3(3) RREP MS werden berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(18) RREP MS** sollen bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,



24. Juni 2025

- zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen.

Das Kriterium „Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ kann nicht abschließend beurteilt werden, da hierzu keine Aussagen in den Planunterlagen vorliegen. Die anderen vorgenannten Kriterien werden bei der Planung hinreichend berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren sind die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **4.2(2) LEP M-V** ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **(Ziel der Raumordnung)**

Aufgrund der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung dieses Angebotsverlustes innerhalb des Gemeindegebiets auseinandergesetzt. Dem Ergebnis daraus, dass die eigenbedarfsorientierte Nachfrage nach Wohnbauflächen ausreichend durch die anderen Ortsteile bedient werden kann, wird raumordnerisch gefolgt. Folglich wird das Ziel der Raumordnung aus 4.2(2) LEP M-V beachtet.

3. Schlussbestimmung:

Der angezeigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS sind im weiteren Verfahren die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.“³

Im weiteren Verfahren wurde der B-Plan dem Amt für Raumordnung und Landesplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Das Amt kommt zu folgender Beurteilung:

„2. Prüfung:

Die nun eingereichten Entwurfsunterlagen weisen im Vorhaben- und Erschließungsplan eine minimal abweichende Verteilung der Gebäude sowie eine Grünfläche rechts der Erschließungsstraße auf. Diese Änderungen haben keine raumordnerische Relevanz.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS ist festzustellen, dass der Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zugrunde liegt und der Baum- sowie Gewässerschutz berücksichtigt wurde. Somit wurde der Punkt „Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ berücksichtigt.

3. Schlussbestimmung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“⁴

³ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 17.10.2024

⁴ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 20.01.2025



24. Juni 2025

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack wurde in der Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 6 BauGB in digitaler Fassung neu bekannt gemacht und ist mit Ablauf des 26.11.2011 wirksam geworden. Diese Planfassung mit Datum vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010 wurde dem Landesportal unter https://bauleitplaene-mv.de/download/Flächennutzungsplan_Ivenack_1-484142.pdf entnommen. Das Plangebiet ist dort als Allgemeines Wohngebiet WA und als Grünfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird mit einer 1. Berichtigung angepasst. Das Allgemeine Wohngebiet WA wird entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 in Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) geändert. Die Grünfläche bleibt erhalten.



24. Juni 2025

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 156 der Flur 6 und eine Teilfläche des Flurstücks 64 der Flur 4 der Gemarkung Ivenack.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebiet am Seeweg
- im Osten durch die Eichenallee und dahinter liegende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, ein Wohnhaus und den Weg am Ivenacker See

Die Festsetzung der Plangeietsgrenzen erfolgte auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezüglich der Teilfläche des Flurstücks 64 auf geometrisch eindeutig definierten Hilfslinien.

Plangeietsgröße:

Flurstücke		Fläche nach Kataster in qm	
156			31.113
Teilfläche von 64	15 m x 4,5 m	=	68
			31.181



24. Juni 2025

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich Reste einer ehemaligen Kleingartenanlage.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umwelt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.⁵

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

5.2.2. Munitionsfunde

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz teilt mit, dass sich das Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.⁶

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig

⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.2.3. Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Während des gesamten Bauvorhabens hat die Lagerung von Baustoffen flächensparend zu erfolgen. Baustellenflächen und Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen und im Hinblick auf den durchwurzelbaren Bodenbereich sind die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen. Fremdstoffe (Baustraßen, Vlies, Geotextil usw.) sind vor der Wiederherstellung rückstandsfrei zu entfernen.⁷

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Jedoch grenzt an das Plangebiet der

- Denkmalbereich „Historische Dorfanlage Ivenack“ und
- das Gartendenkmal „Park Ivenack“.

Zudem ist in südwestlicher Richtung angrenzend der

- Fundplatz 11 der Gemarkung Ivenack, das Bodendenkmal „Siedlung“ aus der jüngeren Slavenzeit bekannt.

Es besteht Umgebungsschutz für die Denkmale.⁸

Die angrenzenden Denkmale wurden in der Planzeichnung dargestellt. Für die geplanten Ferienhäuser besteht eine Genehmigungspflicht von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde.

⁷ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁸ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

In einem Abstimmungstermin am 27.03.2025 wurden zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Architekten der Skanlux-Ferienhäuser konkrete Regelungen zu First- und Traufhöhen, Holzfassaden in schwarz, beige und braun und roten Ziegeldächern vereinbart. Die Größe der Hausgrundflächen der Skanlux-Ferienhäuser wurde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte akzeptiert. Die vereinbarten Regelungen sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.⁹

In weiteren per E-Mail durchgeführten Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde wurde am 23.06.2025 folgendes Einvernehmen erreicht:

„Die ... vorgeschlagene Gestaltung der Außenhülle der Gebäude, mit Holzfassaden in hellen erdigen Tönen und dunkelgrauen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln, ist aus denkmalpflegerischer Sicht zustimmungsfähig.“¹⁰

Bodendenkmalpflege

Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb der bekannten Bodendenkmale können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall sind die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

5.4. Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	50 dB
nachts	40 bzw. 35 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

⁹ Gesprächsvermerk vB-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" der Gemeinde Ivenack vom 31.03.2025

¹⁰ Datei „1.7 Email Skanlux-Denkmalbehörde 2025-06-23“ in Stellungnahmen nach § 4 (2)



24. Juni 2025

In der Umgebung des Plangebiets sind keine immissionsschutzrelevanten Schallquellen vorhanden.

5.5. Wald

Die Gehölze auf den Flurstücken 151 und 156, der Flur 6 in der Gemarkung Ivenack entsprechen nicht den Anforderungen des § 2 Abs.1 LWaldG M-V und der aktuellen Verwaltungspraxis zur näheren Definition von Wald. Gemäß der Verwaltungspraxis müssen Waldflächen eine gleichmäßige Überschirmung von mind. 50 % aufweisen, eine mittlere Breite von 25 m haben und die vorhandenen Waldbaum- und Straucharten eine Mindesthöhe von 1,50 Metern überschreiten. Die vorhandene Bestockung ist geprägt von Zypressenartigen, Essigbaum und verschiedenen Obstgehölzen (Apfel und Kirsche) aus Relikten einer ehemaligen Gartenanlage. Dies sind keine Waldbaum- und Straucharten. Die vorhandenen Waldbaumarten leisten keine Überschirmung von 50%.

Entsprechend der vorgelegten Planung (Vorentwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" vom 17.09.2024, übersandt mit E-Mail vom 17.09.2024) wird das forstbehördliche Einvernehmen für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ (Gemarkung Ivenack, Flur 6, Flurstücke 151 und 156) erteilt.¹¹

5.6. Baumschutz

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich an der Eichenallee einige große Bäume (5 Kastanien und 1 Linde), die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Der Schutz des Kronen-Trauf-Bereichs dieser Bäume wird durch einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen zwischen Kronentraufe dieser Altbäume und Baugrenze gesichert.

Weitere Bäume im südlichen Teil des Plangebiets werden ebenfalls durch Baugrenzen gesichert.

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht vorgesehen.

5.7. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Grenze der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Ivenack befindet sich ca. 35 m nordwestlich des Plangebiets.

Erläuterungen zu den offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222 sind unter „7.5. Niederschlagswasser“ eingeordnet.

¹¹ Stellungnahme des Forstamtes Stavenhagen vom 05.11.2024



24. Juni 2025

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.¹²

5.8. Ivenacker See

Das o. g. Plangebiet grenzt an den Ivenacker See. Gegenwärtig ist dieser See kein Badegewässer und unterliegt auch nicht der Badegewässerlandesverordnung.

Bei der Realisierung des Ferienhausgebietes mit 222 Betten ist mit Sicherheit damit zu rechnen, dass die Gäste den angrenzenden See für Badezwecke nutzen wollen.

Zur Entscheidung, ob der See zum Baden geeignet ist, bedarf es einer Überprüfung der Qualität des Badegewässers lt. BadegewLVO über 4 Jahre, bevor eine Bewertung der Badewasserqualität vorgenommen werden kann.¹³

5.9. Klimaschutz

Die Flächenveränderungen für die neue Ferienanlage, die Bautätigkeit, die Anreise der Feriengäste und der Betrieb der Ferienanlage haben klimarelevante Auswirkungen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird gemäß § 1a (5) BauGB durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen.

Die Wirkung der Flächenversiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und durch Entsiegelung einer ehemaligen Gartenanlage gemindert. Insgesamt wurden Gartenhäuser, befestigte Terrassen und Zuwegungen in beachtlicher Größe zurückgebaut und entsiegelt. Die neu zu errichtenden Ferienhäuser werden in Holzständerbauweise, also unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe, errichtet. Die Fassaden bestehen aus nachhaltig angebaumtem Holz (FSC- oder PEFC-zertifiziert). Die vom Vorhabenträger verwendeten Baustoffe haben zum Teil (europäische) Umweltpreise gewonnen (z.B. Verwendung von Superwood-Platten, also Faserplatten aus recycelten Holzfasern und einem historischen Leim aus Milchsäure anstelle von Formaldehyd). Gebaut wird auf sog. Klima-Bodenplatten unter Verwendung von hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen und 3-fach-verglasten Holz-Aluminium-Fenstern. Verwendet werden energieeinsparende Duschen und Armaturen, welche nur dann warmes Wasser verwenden, wenn es gebraucht wird, oder welche im Vergleich zu herkömmlichen Produkten mehr als 45 % an Wasser und Energie sparen. Insgesamt wird also großer Wert auf nachhaltiges Bauen gelegt.

¹² Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

¹³ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Das Ferienhausgebiet wird nicht durch asphaltierte, sondern durch wassergebundene Wege und Stellplätze erschlossen. Das reduziert etwaige Feinstaubbelastungen durch Reifenabrieb und schont Gelenke von Fußgängern. Außerdem ist bereits die Herstellung wassergebundener Flächen klimafreundlicher, da weniger Energie und Ressourcen benötigt werden als bei der Herstellung asphaltierter Flächen. Darüber hinaus heizt sich die zumeist helle Oberfläche der wassergebundenen Flächen weniger auf als dunkle, asphaltierte Flächen. Die Verdunstungskälte der aus dem Untergrund aufsteigenden Feuchtigkeit wirkt anerkanntermaßen temperatúrausgleichend. Insgesamt ist die Versiegelung geringer und damit nachhaltiger.

Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise vor Ort in Mulden versickern.

Während der Bauzeit ist mit einem vorhabenbedingten erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dadurch treten Schadstoffemissionen auf. Diese stellen keine anhaltenden Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luft dar.

Die Anreise der Feriengäste initiiert motorisierten Individualverkehr. Durch Bereitstellung von Ladesäulen für Elektroautos innerhalb der Ferienanlage wird eine Anreise mit E-Autos unterstützt. Weiterhin werden in der Ferienanlage typischerweise Fahrräder und E-Bikes benutzt, damit werden Angebote zur Reduzierung des Kfz.-Verkehrs während des Aufenthalts der Urlauber genutzt.

Dachneigungen werden zu großen Teilen so ausgeführt, dass damit die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen ermöglicht wird und so auf den Dächern montierte Solaranlagen hohe Erträge erzielen können.

Zur Erzielung weiterer solarer Warmegewinne erhalten die Ferienhäuser große Fensterflächen von Südost bis Südwest und nur kleinere Fenster nach Norden.

Durch Anordnung der Erschließungsstraße in Ostwestrichtung sowie 3 m Abstand zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche werden die Abstände der Ferienhäuser in Nordsüdrichtung vergrößert und eine gegenseitige Verschattung der Häuser minimiert.

Zielgruppe für diese Ferienanlage sind Urlauber aus Deutschland und evtl. in geringerem Umfang aus den Nachbarländern. Damit wird in Konkurrenz zu Fernreisen ein regionales Urlaubsangebot unterbreitet und ein hoher Ausstoß von Treibhausgasen bei Flugreisen vermieden.

Der gesamte klimabeeinflussende Eingriff wird auch durch Pflege und Ergänzung der festgesetzten Bäume und Hecken gemindert.¹⁴

Durch das Projekt wird es mikroklimatisch zu höheren Umgebungstemperaturen kommen. Die globalen Auswirkungen sind jedoch so gering, dass sie nicht feststellbar sein werden.

Die Gemeinde Ivenack schätzt die gesamten negativen mikroklimatischen Auswirkungen des Projekts geringer ein als die positiven Effekte der Ferienanlage. Zu den positiven Effekten zählen insbesondere die Beräumung der alten Gartenanlage mit zum Teil asbesthaltigen Stoffen und die Schaffung von Übernachtungskapazität und somit Belebung des Tourismus in der Region.

¹⁴ E-Mail Dr. Allkemper, Skanlux vom 10.04.2025



24. Juni 2025

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen konkret definiert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl **GRZ** und der Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf **0,4** festgelegt.

Diese Festlegung entspricht dem auf 0,4 festgesetzten Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Mit der Festsetzung der GRZ wird folgende Bebauung ermöglicht:

Größe der SO-Fläche	x	GRZ		
19.180 m ²	x	0,4	=	7.672 m ²

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung der Zahl der Vollgeschosse geregelt, es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.



24. Juni 2025

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Planzeichen 15.5. werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verschiedene Flächen mit Rechten belastet.

Im Bereich der Gewässer II. Ordnung mit den Bezeichnungen 140.220-140.220 und 140.222-140.222 wird zur Unterhaltung und Pflege der Gewässer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbands festgesetzt. Unterhaltungspflichtig ist gegenwärtig der Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“. Südlich und westlich der Gewässer hat die belastete Fläche eine Breite von 10 m, gemessen von der Achse des Gewässers. Östlich des Gewässers wurde eine Fläche von 5 m Breite, gemessen von Oberkante der Böschung, als Zufahrt zum Gewässer 140.222-140.222 belastet.

Im Bereich der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen wird auf dem Flurstück 156 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Öffentlichkeit wird damit die Möglichkeit gegeben, diese Wegeverbindung fußläufig zu benutzen.

6.5. Abstandsflächenregelung

Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern von 3,0 m auf 2,5 m reduziert. Damit wird auf die Verschiebung der östlichen Baugrenze auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde reagiert. Die geplante Bebauung mit Ferienhäusern soll im ursprünglichen Umfang weiterhin gewährleistet sein.



24. Juni 2025

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Gemeindestraße Eichenallee und von dort zur Landesstraße L 273. Das Baugebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

Die erforderliche Feuerwehr-Flächen sind unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten.

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 110264, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.¹⁵

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen gesichert.

Der Zweckverband erschließt das Grundstück mit einem Trinkwasserhausanschluss. Hierzu ist eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwasserbestandes erforderlich. Die zu nutzende Versorgungsleitung befindet sich gemäß Bestandsplan Trinkwasser in der Eichenallee.

¹⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Die Herstellung des Anschlusses ist vom Grundstückseigentümer zu beantragen. An der Grundstücksgrenze ist vom Grundstückseigentümer ein geeigneter Wasserzählerschacht zu errichten und zu betreiben. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet am Wasserzähler im Schacht.¹⁶

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 48 m³/h ermittelt. Diese Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 h zu gewährleisten.

Voraussetzung dafür ist, dass die überwiegende Bauart der Gebäude mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen ausgeführt werden.

Aus der öffentlichen Trinkwasseranlage kann kein Löschwasser entnommen werden.¹⁷

Die Löschwasserversorgung wird durch 2 unterirdische Löschwasserspeicher mit einem Nutzvolumen von insgesamt 97,2 m³ gewährleistet, die im Bereich des Spielplatzes an zentraler Stelle der Ferienanlage eingebaut werden.¹⁸

Weiterhin wird die Löschwasserversorgung durch den Ivenacker See gewährleistet. Die Löschwasserentnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im Bereich des Pumpwerkes Seeweg vorgesehen.

Das Grundstück unterliegt der Beitragspflicht. Die Ermittlung der voraussichtlichen Beitragshöhe wurde der Stellungnahme beigelegt.

Die Herstellung des Anschlusses ist zu beantragen. Die Lage und Art des Schmutzwasseranschlusses wird nach Antragstellung festgelegt. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet mit einem Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze bzw. auf dem zu entwässernden Grundstück.¹⁹

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant. Jedoch befinden sich auf dem Bestandsplan Abwasser, Ivenack, Seeweg, Stand 28.09.2020 des WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen am nördlichen Rand des

¹⁶ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁷ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁸ Lageplan medientechnische Erschließung von ICN Ingenieure GmbH Schwerin vom 05.03.2025

¹⁹ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025



24. Juni 2025

Plangebiets Regenwasserkanäle. Zur Feststellung der Funktion dieser Regenwasserkanäle fand am 08.11.2024 ein Ortstermin mit Teilnahme der unteren Wasserbehörde, des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen, des WBV Untere Tollense/Mittlere Peene, des Bauamtes Stavenhagen und des Bürgermeisters Ivenack statt. In der Örtlichkeit waren keine Bestandteile der Regenwasserkanäle erkennbar. Es wurde vermutet, dass es sich bei den dargestellten Regenwasserkanälen um eine nicht realisierte Planung handelt. Da sich diese Leitungen nördlich des Gewässers 2. Ordnung befinden sind sie von den hier geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

Die Regenwasseranlagen des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im angrenzenden Wohngebiet sind für den Anschluss weiterer Flächen nicht ausreichend dimensioniert. Eine Übernahme der Regenentwässerung des Plangebiets durch den WZV ist daher nicht vorgesehen.²⁰

Am nördlichen Rand des Plangebiets befinden sich weiterhin die offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222, welche vom Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere Tollense / Mittlere Peene“ unterhalten wird. Für jährlich wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd und Grundräumung), oder Instandsetzung- und Reparaturarbeiten, muss die Erreichbarkeit der Gewässer für den WBV in dem gesamten Gebiet jederzeit gesichert sein. Zuwegungen zu Gewässern für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Die Grundstückseigentümer haben die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. In Zaunanlagen sind bedarfsweise entsprechend Tore für Ein- und Durchfahrten vorzusehen. Von der Eichenallee muss eine dauerhafte Zuwegung zum Gewässer gewährleistet sein und sie muss befahrbar mit schwerer Mähtechnik (Mulcher, Bagger) sein. Bordanlagen und befestigte Flächen sind entsprechend überfahrbar auszubilden. Die Zuwegung darf ebenfalls nicht bepflanzt werden.²¹ Für den WBV wurde in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer bis zur Plangebietsgrenze in Richtung Eichenallee festgesetzt.

Bei allen zu errichtenden baulichen Anlagen (Häuser wie auch Nebengebäude oder Schuppen), sonstigen Bauwerken oder Gehölzpflanzungen ist ein beidseitiger, bebauungsfreier Mindestabstand von 10 m zur Gewässerachse einzuhalten.

Mögliche Kabelkreuzungen sind in einem Mindestabstand von 1,5 m unterhalb der Rohr-/Grabensohle im Schutzrohr zu verlegen. Die Querung ist entsprechend zu kennzeichnen.

Einleitungen von Niederschlagswasser aus der geplanten Ferienanlage können bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beantragt werden.²²

Das Regenwasser der befestigten Verkehrsflächen (Fahrwege und PKW-Stellplätze) wird in Entwässerungsmulden mit bewachsener Oberbodenphase (30cm Oberboden + Rasenansaat) eingeleitet und dort versickert.

²⁰ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

²¹ Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 18.12.2024

²² Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 25.09.2024 und Ortstermin vom 08.11.2024



24. Juni 2025

Das Regenwasser der Dachflächen wird gefasst und mit Rohrleitungen in den anliegenden Graben eingeleitet. Entsprechend der Örtlichkeit wurden zwei Systeme mit jeweils einer Einleitstelle geplant.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers in Rigolen ist auf Grund der Bodenbedingungen und Grundwasserstände nach Rücksprache mit dem Baugrundgutachter Herrn Laue ausgeschlossen.²³

Die zur Einleitung des Regenwassers erforderliche wasserrechtliche Genehmigung 662-NW-71068-16-2025 wurde am 31.03.2025 vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 40 (3) Nr. 2 und des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 (2) kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die e.dis Netz GmbH über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas durch die HanseWerk AG Bützow über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.8. Telekommunikationsanlagen

7.8.1. Telekom Deutschland GmbH

Nach dem übergebenen Plan befinden sich im Plangebiet keine Leitungsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Da es sich im B-Plan um ein Ferienhausgebiet / Freizeit-Immobilienanlage handelt, ist die Deutsche Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz nicht verpflichtet, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung nach den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ bereit zu stellen.

Gern würde die Deutsche Telekom AG den Ausbau des Telekommunikationsnetzes vorbereiten und realisieren. Dazu ist aber eine vertragliche Bindung, unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, notwendig.

²³ E-Mail des Erschließungsplaners (ICN Ingenieure GmbH Schwerin) vom 03.03.2025



24. Juni 2025

In vielen Fällen stellt der oberirdische Kabelausbau (Masten) die kostengünstigere Lösung dar. Wird diese Variante vom Bauträger nicht gewollt, können bei frühzeitiger Kooperation, mit anderen Versorgungsträgern (z.B. Energie, Straßenbeleuchtung usw.), die Tiefbaukosten begrenzt werden.

Wenn der Vorhabenträger Interesse an einem Netzausbau durch die Deutsche Telekom AG nach oben genanntem Vorschlag haben, erarbeitet die Telekom einen Kostenvoranschlag und eine Kostenübernahmevereinbarung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, bittet die Deutsche Telekom AG, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard anzuzeigen.²⁴

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

7.8.2. neu-medianet GmbH

Angrenzend am Planungsbereich, entlang der Eichenallee und der Wasserstraße, befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Anbindung der PoP-Standorte, die zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung der Kunden mit Multi-Media-Diensten dienen. Diese Leitungen befinden sich entsprechend der übergebenen Trassenübersicht auf der Ostseite der Eichenallee und auf der Westseite der Wasserstraße, also jeweils auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite. Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung von neu.sw (Tel. 0395 3500-694, -679 oder -497) zu informieren.

Um das neue B-Plangebiet mit Multi-Media-Diensten versorgen zu können, ist die neu-medianet GmbH an einer Verlegung während der Erschließungsmaßnahmen interessiert. Die neu-medianet GmbH wünscht bei der Detailplanung des Bauvorhabens miteinbezogen zu werden, um in der Bauphase aktiv mitwirken zu können. Sie bittet um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit Herrn Jahncke (Tel.: 0395 3500-693, E-Mail: frank.jahncke@neu-sw.de).²⁵

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte grundsätzlich Anschlußpflicht.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und

²⁴ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.01.2025

²⁵ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 20.01.2025



24. Juni 2025

umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.²⁶

Für die Abfallentsorgung wird in der Nähe der Grundstückszufahrt an der Eichenallee eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung ausgewiesen. Die Abfallbehälter sollen dort ständig aufgestellt werden. Die Abfallstation wird mit einer Holzbohlenwand mit einer Höhe von 1,5 m umgrenzt.

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sondergebietsfläche	19.180
Verkehrsflächen	2.139
Abfallentsorgung	83
Grünfläche	9.767
Summe = Plangebietsgröße	31.169

X \ vBP4 Skanlux Ferienhäuser Ivenack \ Flächenbilanz.xls

²⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

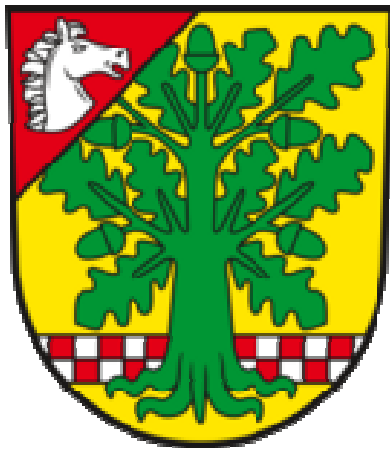
9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung der Landesverordnung vom 15.06.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack, in der Fassung der 1. Änderung vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008

Ivenack, 2025

.....
Roy Lüth
Bürgermeister

**Begründung
zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4
„Skanlux Ferienhäuser zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
der Gemeinde Ivenack**



24. Juni 2025



24. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planverfahren**
- 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**
- 3. Vorhandene Planungen**
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
- 4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**
- 5. Einschätzung des Plangebiets**
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
 - 5.6. Baumschutz
 - 5.7. Gewässerschutz
 - 5.8. Ivenacker See
 - 5.9. Klimaschutz
- 6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.5. Abstandsflächenregelung
- 7. Erschließung des Plangebiets**
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Literatur und Quellen**



24. Juni 2025

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
für die behördliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack,
Betrachtung der Belange von Natur-, Umweltschutz und
Landschaftspflege
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
"Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See",
Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 07.05.2025



24. Juni 2025

1. Planverfahren

Der vorhabenbezogene B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ rechtswirksam überplant. Der vorh.-bez. B-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" wird auf den B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ gelegt. Rechtskräftig sind (nach erfolgreichem Abschluss des vorliegenden Verfahrens) dann zwar beide Pläne, der B-Plan Nr. 1 ist aber wegen der neueren Planung unwirksam.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4

- wird gemäß Planzeichnung ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet in einer Größe von **19.180** m² und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in einer Größe von **7.672** m², das ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Der vorhabenbezogene B-Plan dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens der Gemeinde Ivenack

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit erfüllt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der 1. Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde Ivenack hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 19.11.2024 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der vorhabenbezogene B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.



24. Juni 2025

Zum vorhabenbezogenen B-Plan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind

- Ziele der Bauleitplanung
- Fristen für die Bauantragstellung und Realisierung
- Verantwortlichkeit für vorgefundene Altlasten
- Löschwasserversorgung
- Durchführung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- Abstimmungsergebnisse mit der Unteren Denkmalpflegebehörde
- Kostentragung durch den Vorhabenträger
- Unterstützung des Projekts durch die Gemeinde
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten
- Rücktritt und Kündigung
- Rechtsnachfolge

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet befanden sich bis 2024 Restbestandteile einer ehemaligen Kleingartenanlage. Der Standort, das Flurstück 156 der Flur 6 der Gemarkung Ivenack, ist bereits mit dem seit 14.05.2011 rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet am Seeweg sollten mit dem B-Plan Nr. 1 die Kleingartenflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet werden.

In den vergangenen 13 Jahren konnte die gewünschte Entwicklung zum allgemeinen Wohngebiet nicht realisiert werden. Trotz Aufgabe der Kleingartennutzung wurde die Erschließung des Wohngebiets nicht begonnen. Die Gemeinde wollte diese Aufgabe der Wohngebietserschließung an einen Investor übertragen. Nach langjährigen Bemühungen muss festgestellt werden, dass dieses Ziel nicht erreicht wurde.

In der Planungsanzeige¹ hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack auseinandergesetzt. Der Gemeinde Ivenack ist dabei bewusst, dass sich der dabei entstehende Verlust von 20 bis 25 perspektivisch gesicherten Eigenheimbauplätzen in dieser Größenordnung nicht durch eine Überplanung anderer Flächen im Außenbereich ausgleichen lässt. Für den Eigenheimbau bestehen jedoch im Gemeindegebiet innerhalb der Ortslagen folgende Möglichkeiten:

Ivenack	8 Bauplätze, als Nachverdichtung und Innenentwicklung,
Goddin	10 Bauplätze
Grischow	2 Bauplätze
Markow	2 Bauplätze
Weitendorf	3 Bauplätze

¹ Planungsanzeige der Gemeinde Ivenack zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser Zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) vom 19.09.2024



24. Juni 2025

Zolkendorf 10 Bauplätze
 35 Bauplätze

Die Gemeinde Ivenack verfügt über bedeutende touristische Sehenswürdigkeiten wie die Ivenacker Eichen mit barrierefreiem Baumkronenpfad und das Schloss Ivenack. Die Gemeinde ist also touristisch geprägt und sie befindet sich gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in einem Tourismusentwicklungsraum.

Aus den genannten Gründen ändert die Gemeinde ihre städtebauliche Zielstellung für das Plangebiet von allgemeinem Wohngebiet in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO. Es soll ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 ist die Schaffung von Baurecht für ca. 13 Ferienhäuser des dänischen Investors SKANLUX.DK Skanlux Byggefirma A/S aus 8800 Viborg. In den 13 Ferienhäusern sind insgesamt 222 Betten vorgesehen.

Mit der Aufstellung des B-Plans wird künftig eine Nutzung des Plangebiets als Ferienhausgebiet angestrebt. Wichtig ist der Gemeinde Ivenack bei den neuen Ferienhäusern eine hohe Qualität, die auch eine Nutzung im Winter ermöglicht und attraktiv macht.

Skanlux hat seit über 20 Jahren mit großem Erfolg das Konzept von Ferienhäusern mit zahlreichen Schlafzimmern und Indoor-Aktivitäten entwickelt. Zu diesen Indoor-Aktivitäten zählen ein Spa-Bereich mit einem Indoor-Pool, einem Whirl-Pool und einer Sauna. Ferner zählt hierzu ein Aktivitätsraum, in dem sich Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wiederfinden, so u.a. für Billard, Tischtennis, Kicker, Dart, Nintendo, Lesen, Spielen und „Hygge“ an der Bar oder in bequemen Sitzmöbeln. Hierdurch werden Feriengäste angesprochen, die nicht den typischen Kleinfamilien-Urlaub suchen, sondern weit überwiegend an Mehrgenerationen- oder Mehrfamilienurlaub denken. Die Erprobung des Konzepts in Dänemark, ebenso wie seit 2017 in Deutschland hat gezeigt, dass die Skanlux-Häuser nicht nur in der typischen Feriensaison, sondern weit darüber hinaus gebucht und genutzt werden. Damit bespielt Skanlux die heute in der Tourismuswirtschaft wichtigen Themen der Saisonverlängerung, der Diversifizierung von Konzepten und der Qualitätssteigerung der touristischen Angebote, da die Skanlux-Häuser nach hohen Qualitätsstandards, gepaart mit skandinavischem Design gebaut und ausgestattet werden. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm und daher auch von Menschen mit körperlichen Einschränkungen ohne weiteres nutzbar.²

Es werden auf zwei Teilflächen Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) nach § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

² SKANLUX Projektbeschreibung Ferienhausgebiet Ivenack



24. Juni 2025

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Ivenack ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit gelten folgende Programsätze des LEP M-V:

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das Skanlux-Projekt dient dem Ausbau der touristischen Potenziale und schafft mit dem Angebot für größere Gruppen und Familien eine besondere, im Bereich Ivenack noch nicht vorhandene, Beherbergungsform.

4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) 2011 befindet sich Ivenack in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Es gelten folgende Programmsätze des RREP MS:

3.1.3 Tourismusräume



24. Juni 2025

- (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- (3) In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. ...
- (17) Die Beherbergungskapazitäten in der Planungsregion sollen durch zielgruppenspezifische Übernachtungsangebote erweitert werden. Dabei soll auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt und auf Barrierefreiheit geachtet werden.

Das Skanlux-Projekt dient auch der Realisierung dieser Ziele. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm.

3.1.4 Landwirtschaftsräume

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

„2. Prüfung:

Gemäß Programmsatz **4.1(5) LEP M-V** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel der Raumordnung)**



24. Juni 2025

Gemäß Programmsatz **4.1(2) RREP MS** ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich in unmittelbarer Anbindung an die Ortslage und überplant eine brachliegende Kleingartenfläche. Aktuell liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Wohnbebauung über dem Bereich. Es handelt sich folglich um die Überplanung einer Innenpotentialfläche. Das Ziel der Raumordnung aus 4.1(5) LEP M-V wird beachtet und der raumordnerische Grundsatz aus 4.1(2) RREP MS wird berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **4.6(4) LEP M-V** soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(3) RREP MS** sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusentwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark.

Die Gemeinde Ivenack befindet sich gemäß Karte des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist anerkannter Tourismusort. Mit der Planung des Ferienhausgebietes wird die bestehende rechtskräftige Planung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Aktuell ist hier Wohnbebauung zulässig. Der Bebauungsplan konnte trotz Bemühen seitens der Gemeinde in den 13 Jahren seit Rechtskraft nicht entwickelt werden. Die Gemeinde hat daher die Investorenanfrage zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes angenommen und verfolgt nun die touristische Entwicklung des Gebietes. Die saisonunabhängige Ferienhausanlage ist geeignet die Funktion des anerkannten Tourismusortes zu sichern. Die raumordnerischen Grundsätze aus 4.6(4) LEP M-V und 3.1.3(3) RREP MS werden berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(18) RREP MS** sollen bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,



24. Juni 2025

- zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen.

Das Kriterium „Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ kann nicht abschließend beurteilt werden, da hierzu keine Aussagen in den Planunterlagen vorliegen. Die anderen vorgenannten Kriterien werden bei der Planung hinreichend berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren sind die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **4.2(2) LEP M-V** ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **(Ziel der Raumordnung)**

Aufgrund der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung dieses Angebotsverlustes innerhalb des Gemeindegebiets auseinandergesetzt. Dem Ergebnis daraus, dass die eigenbedarfsorientierte Nachfrage nach Wohnbauflächen ausreichend durch die anderen Ortsteile bedient werden kann, wird raumordnerisch gefolgt. Folglich wird das Ziel der Raumordnung aus 4.2(2) LEP M-V beachtet.

3. Schlussbestimmung:

Der angezeigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS sind im weiteren Verfahren die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.“³

Im weiteren Verfahren wurde der B-Plan dem Amt für Raumordnung und Landesplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Das Amt kommt zu folgender Beurteilung:

„2. Prüfung:

Die nun eingereichten Entwurfsunterlagen weisen im Vorhaben- und Erschließungsplan eine minimal abweichende Verteilung der Gebäude sowie eine Grünfläche rechts der Erschließungsstraße auf. Diese Änderungen haben keine raumordnerische Relevanz.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS ist festzustellen, dass der Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zugrunde liegt und der Baum- sowie Gewässerschutz berücksichtigt wurde. Somit wurde der Punkt „Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ berücksichtigt.

3. Schlussbestimmung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“⁴

³ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 17.10.2024

⁴ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 20.01.2025



24. Juni 2025

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack wurde in der Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 6 BauGB in digitaler Fassung neu bekannt gemacht und ist mit Ablauf des 26.11.2011 wirksam geworden. Diese Planfassung mit Datum vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010 wurde dem Landesportal unter https://bauleitplaene-mv.de/download/Flächennutzungsplan_Ivenack_1-484142.pdf entnommen. Das Plangebiet ist dort als Allgemeines Wohngebiet WA und als Grünfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird mit einer 1. Berichtigung angepasst. Das Allgemeine Wohngebiet WA wird entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 in Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) geändert. Die Grünfläche bleibt erhalten.



24. Juni 2025

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 156 der Flur 6 und eine Teilfläche des Flurstücks 64 der Flur 4 der Gemarkung Ivenack.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebiet am Seeweg
- im Osten durch die Eichenallee und dahinter liegende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, ein Wohnhaus und den Weg am Ivenacker See

Die Festsetzung der Plangeietsgrenzen erfolgte auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezüglich der Teilfläche des Flurstücks 64 auf geometrisch eindeutig definierten Hilfslinien.

Plangeietsgröße:

Flurstücke		Fläche nach Kataster in qm	
156			31.113
Teilfläche von 64	15 m x 4,5 m	=	68
			31.181



24. Juni 2025

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich Reste einer ehemaligen Kleingartenanlage.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umwelt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.⁵

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

5.2.2. Munitionsfunde

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz teilt mit, dass sich das Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.⁶

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig

⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.2.3. Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Während des gesamten Bauvorhabens hat die Lagerung von Baustoffen flächensparend zu erfolgen. Baustellenflächen und Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen und im Hinblick auf den durchwurzelbaren Bodenbereich sind die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen. Fremdstoffe (Baustraßen, Vlies, Geotextil usw.) sind vor der Wiederherstellung rückstandsfrei zu entfernen.⁷

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Jedoch grenzt an das Plangebiet der

- Denkmalbereich „Historische Dorfanlage Ivenack“ und
- das Gartendenkmal „Park Ivenack“.

Zudem ist in südwestlicher Richtung angrenzend der

- Fundplatz 11 der Gemarkung Ivenack, das Bodendenkmal „Siedlung“ aus der jüngeren Slavenzeit bekannt.

Es besteht Umgebungsschutz für die Denkmale.⁸

Die angrenzenden Denkmale wurden in der Planzeichnung dargestellt. Für die geplanten Ferienhäuser besteht eine Genehmigungspflicht von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde.

⁷ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁸ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

In einem Abstimmungstermin am 27.03.2025 wurden zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Architekten der Skanlux-Ferienhäuser konkrete Regelungen zu First- und Traufhöhen, Holzfassaden in schwarz, beige und braun und roten Ziegeldächern vereinbart. Die Größe der Hausgrundflächen der Skanlux-Ferienhäuser wurde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte akzeptiert. Die vereinbarten Regelungen sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.⁹

In weiteren per E-Mail durchgeführten Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde wurde am 23.06.2025 folgendes Einvernehmen erreicht:

„Die ... vorgeschlagene Gestaltung der Außenhülle der Gebäude, mit Holzfassaden in hellen erdigen Tönen und dunkelgrauen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln, ist aus denkmalpflegerischer Sicht zustimmungsfähig.“¹⁰

Bodendenkmalpflege

Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb der bekannten Bodendenkmale können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall sind die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

5.4. Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	50 dB
nachts	40 bzw. 35 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

⁹ Gesprächsvermerk vB-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" der Gemeinde Ivenack vom 31.03.2025

¹⁰ Datei „1.7 Email Skanlux-Denkmalbehörde 2025-06-23“ in Stellungnahmen nach § 4 (2)



24. Juni 2025

In der Umgebung des Plangebiets sind keine immissionsschutzrelevanten Schallquellen vorhanden.

5.5. Wald

Die Gehölze auf den Flurstücken 151 und 156, der Flur 6 in der Gemarkung Ivenack entsprechen nicht den Anforderungen des § 2 Abs.1 LWaldG M-V und der aktuellen Verwaltungspraxis zur näheren Definition von Wald. Gemäß der Verwaltungspraxis müssen Waldflächen eine gleichmäßige Überschirmung von mind. 50 % aufweisen, eine mittlere Breite von 25 m haben und die vorhandenen Waldbaum- und Straucharten eine Mindesthöhe von 1,50 Metern überschreiten. Die vorhandene Bestockung ist geprägt von Zypressenartigen, Essigbaum und verschiedenen Obstgehölzen (Apfel und Kirsche) aus Relikten einer ehemaligen Gartenanlage. Dies sind keine Waldbaum- und Straucharten. Die vorhandenen Waldbaumarten leisten keine Überschirmung von 50%.

Entsprechend der vorgelegten Planung (Vorentwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" vom 17.09.2024, übersandt mit E-Mail vom 17.09.2024) wird das forstbehördliche Einvernehmen für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ (Gemarkung Ivenack, Flur 6, Flurstücke 151 und 156) erteilt.¹¹

5.6. Baumschutz

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich an der Eichenallee einige große Bäume (5 Kastanien und 1 Linde), die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Der Schutz des Kronen-Trauf-Bereichs dieser Bäume wird durch einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen zwischen Kronentraufe dieser Altbäume und Baugrenze gesichert.

Weitere Bäume im südlichen Teil des Plangebiets werden ebenfalls durch Baugrenzen gesichert.

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht vorgesehen.

5.7. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Grenze der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Ivenack befindet sich ca. 35 m nordwestlich des Plangebiets.

Erläuterungen zu den offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222 sind unter „7.5. Niederschlagswasser“ eingeordnet.

¹¹ Stellungnahme des Forstamtes Stavenhagen vom 05.11.2024



24. Juni 2025

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.¹²

5.8. Ivenacker See

Das o. g. Plangebiet grenzt an den Ivenacker See. Gegenwärtig ist dieser See kein Badegewässer und unterliegt auch nicht der Badegewässerlandesverordnung.

Bei der Realisierung des Ferienhausgebietes mit 222 Betten ist mit Sicherheit damit zu rechnen, dass die Gäste den angrenzenden See für Badezwecke nutzen wollen.

Zur Entscheidung, ob der See zum Baden geeignet ist, bedarf es einer Überprüfung der Qualität des Badegewässers lt. BadegewLVO über 4 Jahre, bevor eine Bewertung der Badewasserqualität vorgenommen werden kann.¹³

5.9. Klimaschutz

Die Flächenveränderungen für die neue Ferienanlage, die Bautätigkeit, die Anreise der Feriengäste und der Betrieb der Ferienanlage haben klimarelevante Auswirkungen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird gemäß § 1a (5) BauGB durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen.

Die Wirkung der Flächenversiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und durch Entsiegelung einer ehemaligen Gartenanlage gemindert. Insgesamt wurden Gartenhäuser, befestigte Terrassen und Zuwegungen in beachtlicher Größe zurückgebaut und entsiegelt. Die neu zu errichtenden Ferienhäuser werden in Holzständerbauweise, also unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe, errichtet. Die Fassaden bestehen aus nachhaltig angebaumtem Holz (FSC- oder PEFC-zertifiziert). Die vom Vorhabenträger verwendeten Baustoffe haben zum Teil (europäische) Umweltpreise gewonnen (z.B. Verwendung von Superwood-Platten, also Faserplatten aus recycelten Holzfasern und einem historischen Leim aus Milchsäure anstelle von Formaldehyd). Gebaut wird auf sog. Klima-Bodenplatten unter Verwendung von hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen und 3-fach-verglasten Holz-Aluminium-Fenstern. Verwendet werden energieeinsparende Duschen und Armaturen, welche nur dann warmes Wasser verwenden, wenn es gebraucht wird, oder welche im Vergleich zu herkömmlichen Produkten mehr als 45 % an Wasser und Energie sparen. Insgesamt wird also großer Wert auf nachhaltiges Bauen gelegt.

¹² Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

¹³ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Das Ferienhausgebiet wird nicht durch asphaltierte, sondern durch wassergebundene Wege und Stellplätze erschlossen. Das reduziert etwaige Feinstaubbelastungen durch Reifenabrieb und schont Gelenke von Fußgängern. Außerdem ist bereits die Herstellung wassergebundener Flächen klimafreundlicher, da weniger Energie und Ressourcen benötigt werden als bei der Herstellung asphaltierter Flächen. Darüber hinaus heizt sich die zumeist helle Oberfläche der wassergebundenen Flächen weniger auf als dunkle, asphaltierte Flächen. Die Verdunstungskälte der aus dem Untergrund aufsteigenden Feuchtigkeit wirkt anerkanntermaßen temperaturnausgleichend. Insgesamt ist die Versiegelung geringer und damit nachhaltiger.

Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise vor Ort in Mulden versickern.

Während der Bauzeit ist mit einem vorhabenbedingten erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dadurch treten Schadstoffemissionen auf. Diese stellen keine anhaltenden Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luft dar.

Die Anreise der Feriengäste initiiert motorisierten Individualverkehr. Durch Bereitstellung von Ladesäulen für Elektroautos innerhalb der Ferienanlage wird eine Anreise mit E-Autos unterstützt. Weiterhin werden in der Ferienanlage typischerweise Fahrräder und E-Bikes benutzt, damit werden Angebote zur Reduzierung des Kfz.-Verkehrs während des Aufenthalts der Urlauber genutzt.

Dachneigungen werden zu großen Teilen so ausgeführt, dass damit die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen ermöglicht wird und so auf den Dächern montierte Solaranlagen hohe Erträge erzielen können.

Zur Erzielung weiterer solarer Warmegewinne erhalten die Ferienhäuser große Fensterflächen von Südost bis Südwest und nur kleinere Fenster nach Norden.

Durch Anordnung der Erschließungsstraße in Ostwestrichtung sowie 3 m Abstand zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche werden die Abstände der Ferienhäuser in Nordsüdrichtung vergrößert und eine gegenseitige Verschattung der Häuser minimiert.

Zielgruppe für diese Ferienanlage sind Urlauber aus Deutschland und evtl. in geringerem Umfang aus den Nachbarländern. Damit wird in Konkurrenz zu Fernreisen ein regionales Urlaubsangebot unterbreitet und ein hoher Ausstoß von Treibhausgasen bei Flugreisen vermieden.

Der gesamte klimabeeinflussende Eingriff wird auch durch Pflege und Ergänzung der festgesetzten Bäume und Hecken gemindert.¹⁴

Durch das Projekt wird es mikroklimatisch zu höheren Umgebungstemperaturen kommen. Die globalen Auswirkungen sind jedoch so gering, dass sie nicht feststellbar sein werden.

Die Gemeinde Ivenack schätzt die gesamten negativen mikroklimatischen Auswirkungen des Projekts geringer ein als die positiven Effekte der Ferienanlage. Zu den positiven Effekten zählen insbesondere die Beräumung der alten Gartenanlage mit zum Teil asbesthaltigen Stoffen und die Schaffung von Übernachtungskapazität und somit Belebung des Tourismus in der Region.

¹⁴ E-Mail Dr. Allkemper, Skanlux vom 10.04.2025



24. Juni 2025

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen konkret definiert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl **GRZ** und der Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf **0,4** festgelegt.

Diese Festlegung entspricht dem auf 0,4 festgesetzten Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Mit der Festsetzung der GRZ wird folgende Bebauung ermöglicht:

Größe der SO-Fläche	x	GRZ		
19.180 m ²	x	0,4	=	7.672 m ²

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung der Zahl der Vollgeschosse geregelt, es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.



24. Juni 2025

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Planzeichen 15.5. werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verschiedene Flächen mit Rechten belastet.

Im Bereich der Gewässer II. Ordnung mit den Bezeichnungen 140.220-140.220 und 140.222-140.222 wird zur Unterhaltung und Pflege der Gewässer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbands festgesetzt. Unterhaltungspflichtig ist gegenwärtig der Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“. Südlich und westlich der Gewässer hat die belastete Fläche eine Breite von 10 m, gemessen von der Achse des Gewässers. Östlich des Gewässers wurde eine Fläche von 5 m Breite, gemessen von Oberkante der Böschung, als Zufahrt zum Gewässer 140.222-140.222 belastet.

Im Bereich der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen wird auf dem Flurstück 156 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Öffentlichkeit wird damit die Möglichkeit gegeben, diese Wegeverbindung fußläufig zu benutzen.

6.5. Abstandsflächenregelung

Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern von 3,0 m auf 2,5 m reduziert. Damit wird auf die Verschiebung der östlichen Baugrenze auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde reagiert. Die geplante Bebauung mit Ferienhäusern soll im ursprünglichen Umfang weiterhin gewährleistet sein.



24. Juni 2025

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Gemeindestraße Eichenallee und von dort zur Landesstraße L 273. Das Baugebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

Die erforderliche Feuerwehr-Flächen sind unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten.

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 110264, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.¹⁵

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen gesichert.

Der Zweckverband erschließt das Grundstück mit einem Trinkwasserhausanschluss. Hierzu ist eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwasserbestandes erforderlich. Die zu nutzende Versorgungsleitung befindet sich gemäß Bestandsplan Trinkwasser in der Eichenallee.

¹⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Die Herstellung des Anschlusses ist vom Grundstückseigentümer zu beantragen. An der Grundstücksgrenze ist vom Grundstückseigentümer ein geeigneter Wasserzählerschacht zu errichten und zu betreiben. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet am Wasserzähler im Schacht.¹⁶

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 48 m³/h ermittelt. Diese Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 h zu gewährleisten.

Voraussetzung dafür ist, dass die überwiegende Bauart der Gebäude mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen ausgeführt werden.

Aus der öffentlichen Trinkwasseranlage kann kein Löschwasser entnommen werden.¹⁷

Die Löschwasserversorgung wird durch 2 unterirdische Löschwasserspeicher mit einem Nutzvolumen von insgesamt 97,2 m³ gewährleistet, die im Bereich des Spielplatzes an zentraler Stelle der Ferienanlage eingebaut werden.¹⁸

Weiterhin wird die Löschwasserversorgung durch den Ivenacker See gewährleistet. Die Löschwasserentnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im Bereich des Pumpwerkes Seeweg vorgesehen.

Das Grundstück unterliegt der Beitragspflicht. Die Ermittlung der voraussichtlichen Beitragshöhe wurde der Stellungnahme beigelegt.

Die Herstellung des Anschlusses ist zu beantragen. Die Lage und Art des Schmutzwasseranschlusses wird nach Antragstellung festgelegt. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet mit einem Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze bzw. auf dem zu entwässernden Grundstück.¹⁹

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant. Jedoch befinden sich auf dem Bestandsplan Abwasser, Ivenack, Seeweg, Stand 28.09.2020 des WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen am nördlichen Rand des

¹⁶ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁷ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁸ Lageplan medientechnische Erschließung von ICN Ingenieure GmbH Schwerin vom 05.03.2025

¹⁹ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025



24. Juni 2025

Plangebiets Regenwasserkanäle. Zur Feststellung der Funktion dieser Regenwasserkanäle fand am 08.11.2024 ein Ortstermin mit Teilnahme der unteren Wasserbehörde, des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen, des WBV Untere Tollense/Mittlere Peene, des Bauamtes Stavenhagen und des Bürgermeisters Ivenack statt. In der Örtlichkeit waren keine Bestandteile der Regenwasserkanäle erkennbar. Es wurde vermutet, dass es sich bei den dargestellten Regenwasserkanälen um eine nicht realisierte Planung handelt. Da sich diese Leitungen nördlich des Gewässers 2. Ordnung befinden sind sie von den hier geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

Die Regenwasseranlagen des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im angrenzenden Wohngebiet sind für den Anschluss weiterer Flächen nicht ausreichend dimensioniert. Eine Übernahme der Regenentwässerung des Plangebiets durch den WZV ist daher nicht vorgesehen.²⁰

Am nördlichen Rand des Plangebiets befinden sich weiterhin die offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222, welche vom Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere Tollense / Mittlere Peene“ unterhalten wird. Für jährlich wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd und Grundräumung), oder Instandsetzung- und Reparaturarbeiten, muss die Erreichbarkeit der Gewässer für den WBV in dem gesamten Gebiet jederzeit gesichert sein. Zuwegungen zu Gewässern für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Die Grundstückseigentümer haben die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. In Zaunanlagen sind bedarfsweise entsprechend Tore für Ein- und Durchfahrten vorzusehen. Von der Eichenallee muss eine dauerhafte Zuwegung zum Gewässer gewährleistet sein und sie muss befahrbar mit schwerer Mähtechnik (Mulcher, Bagger) sein. Bordanlagen und befestigte Flächen sind entsprechend überfahrbar auszubilden. Die Zuwegung darf ebenfalls nicht bepflanzt werden.²¹ Für den WBV wurde in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer bis zur Plangebietsgrenze in Richtung Eichenallee festgesetzt.

Bei allen zu errichtenden baulichen Anlagen (Häuser wie auch Nebengebäude oder Schuppen), sonstigen Bauwerken oder Gehölzpflanzungen ist ein beidseitiger, bebauungsfreier Mindestabstand von 10 m zur Gewässerachse einzuhalten.

Mögliche Kabelkreuzungen sind in einem Mindestabstand von 1,5 m unterhalb der Rohr-/Grabensohle im Schutzrohr zu verlegen. Die Querung ist entsprechend zu kennzeichnen.

Einleitungen von Niederschlagswasser aus der geplanten Ferienanlage können bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beantragt werden.²²

Das Regenwasser der befestigten Verkehrsflächen (Fahrwege und PKW-Stellplätze) wird in Entwässerungsmulden mit bewachsener Oberbodenphase (30cm Oberboden + Rasenansaat) eingeleitet und dort versickert.

²⁰ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

²¹ Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 18.12.2024

²² Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 25.09.2024 und Ortstermin vom 08.11.2024



24. Juni 2025

Das Regenwasser der Dachflächen wird gefasst und mit Rohrleitungen in den anliegenden Graben eingeleitet. Entsprechend der Örtlichkeit wurden zwei Systeme mit jeweils einer Einleitstelle geplant.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers in Rigolen ist auf Grund der Bodenbedingungen und Grundwasserstände nach Rücksprache mit dem Baugrundgutachter Herrn Laue ausgeschlossen.²³

Die zur Einleitung des Regenwassers erforderliche wasserrechtliche Genehmigung 662-NW-71068-16-2025 wurde am 31.03.2025 vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 40 (3) Nr. 2 und des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 (2) kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die e.dis Netz GmbH über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas durch die HanseWerk AG Bützow über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.8. Telekommunikationsanlagen

7.8.1. Telekom Deutschland GmbH

Nach dem übergebenen Plan befinden sich im Plangebiet keine Leitungsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Da es sich im B-Plan um ein Ferienhausgebiet / Freizeit-Immobilienanlage handelt, ist die Deutsche Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz nicht verpflichtet, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung nach den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ bereit zu stellen.

Gern würde die Deutsche Telekom AG den Ausbau des Telekommunikationsnetzes vorbereiten und realisieren. Dazu ist aber eine vertragliche Bindung, unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, notwendig.

²³ E-Mail des Erschließungsplaners (ICN Ingenieure GmbH Schwerin) vom 03.03.2025



24. Juni 2025

In vielen Fällen stellt der oberirdische Kabelausbau (Masten) die kostengünstigere Lösung dar. Wird diese Variante vom Bauträger nicht gewollt, können bei frühzeitiger Kooperation, mit anderen Versorgungsträgern (z.B. Energie, Straßenbeleuchtung usw.), die Tiefbaukosten begrenzt werden.

Wenn der Vorhabenträger Interesse an einem Netzausbau durch die Deutsche Telekom AG nach oben genanntem Vorschlag haben, erarbeitet die Telekom einen Kostenvoranschlag und eine Kostenübernahmevereinbarung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, bittet die Deutsche Telekom AG, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard anzuzeigen.²⁴

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

7.8.2. neu-medianet GmbH

Angrenzend am Planungsbereich, entlang der Eichenallee und der Wasserstraße, befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Anbindung der PoP-Standorte, die zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung der Kunden mit Multi-Media-Diensten dienen. Diese Leitungen befinden sich entsprechend der übergebenen Trassenübersicht auf der Ostseite der Eichenallee und auf der Westseite der Wasserstraße, also jeweils auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite. Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung von neu.sw (Tel. 0395 3500-694, -679 oder -497) zu informieren.

Um das neue B-Plangebiet mit Multi-Media-Diensten versorgen zu können, ist die neu-medianet GmbH an einer Verlegung während der Erschließungsmaßnahmen interessiert. Die neu-medianet GmbH wünscht bei der Detailplanung des Bauvorhabens miteinbezogen zu werden, um in der Bauphase aktiv mitwirken zu können. Sie bittet um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit Herrn Jahncke (Tel.: 0395 3500-693, E-Mail: frank.jahncke@neu-sw.de).²⁵

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte grundsätzlich Anschlußpflicht.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und

²⁴ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.01.2025

²⁵ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 20.01.2025



24. Juni 2025

umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.²⁶

Für die Abfallentsorgung wird in der Nähe der Grundstückszufahrt an der Eichenallee eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung ausgewiesen. Die Abfallbehälter sollen dort ständig aufgestellt werden. Die Abfallstation wird mit einer Holzbohlenwand mit einer Höhe von 1,5 m umgrenzt.

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sondergebietsfläche	19.180
Verkehrsflächen	2.139
Abfallentsorgung	83
Grünfläche	9.767
Summe = Plangebietsgröße	31.169

X \ vBP4 Skanlux Ferienhäuser Ivenack \ Flächenbilanz.xls

²⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

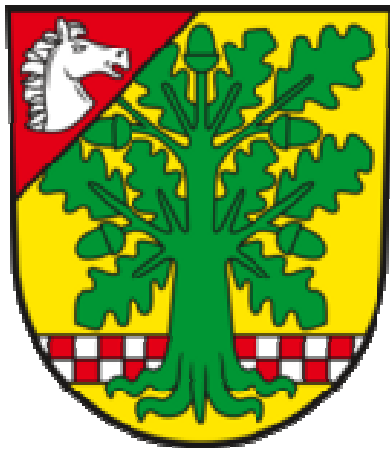
9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung der Landesverordnung vom 15.06.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack, in der Fassung der 1. Änderung vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008

Ivenack, 2025

.....
Roy Lüth
Bürgermeister

**Begründung
zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4
„Skanlux Ferienhäuser zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
der Gemeinde Ivenack**



24. Juni 2025



24. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planverfahren**
- 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**
- 3. Vorhandene Planungen**
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
- 4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**
- 5. Einschätzung des Plangebiets**
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
 - 5.6. Baumschutz
 - 5.7. Gewässerschutz
 - 5.8. Ivenacker See
 - 5.9. Klimaschutz
- 6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.5. Abstandsflächenregelung
- 7. Erschließung des Plangebiets**
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Literatur und Quellen**



24. Juni 2025

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
für die behördliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack,
Betrachtung der Belange von Natur-, Umweltschutz und
Landschaftspflege
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
"Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See",
Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 07.05.2025



24. Juni 2025

1. Planverfahren

Der vorhabenbezogene B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ rechtswirksam überplant. Der vorh.-bez. B-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" wird auf den B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ gelegt. Rechtskräftig sind (nach erfolgreichem Abschluss des vorliegenden Verfahrens) dann zwar beide Pläne, der B-Plan Nr. 1 ist aber wegen der neueren Planung unwirksam.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4

- wird gemäß Planzeichnung ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet in einer Größe von **19.180** m² und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in einer Größe von **7.672** m², das ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Der vorhabenbezogene B-Plan dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens der Gemeinde Ivenack

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit erfüllt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der 1. Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde Ivenack hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 19.11.2024 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der vorhabenbezogene B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.



24. Juni 2025

Zum vorhabenbezogenen B-Plan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind

- Ziele der Bauleitplanung
- Fristen für die Bauantragstellung und Realisierung
- Verantwortlichkeit für vorgefundene Altlasten
- Löschwasserversorgung
- Durchführung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- Abstimmungsergebnisse mit der Unteren Denkmalpflegebehörde
- Kostentragung durch den Vorhabenträger
- Unterstützung des Projekts durch die Gemeinde
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten
- Rücktritt und Kündigung
- Rechtsnachfolge

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet befanden sich bis 2024 Restbestandteile einer ehemaligen Kleingartenanlage. Der Standort, das Flurstück 156 der Flur 6 der Gemarkung Ivenack, ist bereits mit dem seit 14.05.2011 rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet am Seeweg sollten mit dem B-Plan Nr. 1 die Kleingartenflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet werden.

In den vergangenen 13 Jahren konnte die gewünschte Entwicklung zum allgemeinen Wohngebiet nicht realisiert werden. Trotz Aufgabe der Kleingartennutzung wurde die Erschließung des Wohngebiets nicht begonnen. Die Gemeinde wollte diese Aufgabe der Wohngebietserschließung an einen Investor übertragen. Nach langjährigen Bemühungen muss festgestellt werden, dass dieses Ziel nicht erreicht wurde.

In der Planungsanzeige¹ hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack auseinandergesetzt. Der Gemeinde Ivenack ist dabei bewusst, dass sich der dabei entstehende Verlust von 20 bis 25 perspektivisch gesicherten Eigenheimbauplätzen in dieser Größenordnung nicht durch eine Überplanung anderer Flächen im Außenbereich ausgleichen lässt. Für den Eigenheimbau bestehen jedoch im Gemeindegebiet innerhalb der Ortslagen folgende Möglichkeiten:

Ivenack	8 Bauplätze, als Nachverdichtung und Innenentwicklung,
Goddin	10 Bauplätze
Grischow	2 Bauplätze
Markow	2 Bauplätze
Weitendorf	3 Bauplätze

¹ Planungsanzeige der Gemeinde Ivenack zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser Zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) vom 19.09.2024



24. Juni 2025

Zolkendorf 10 Bauplätze
 35 Bauplätze

Die Gemeinde Ivenack verfügt über bedeutende touristische Sehenswürdigkeiten wie die Ivenacker Eichen mit barrierefreiem Baumkronenpfad und das Schloss Ivenack. Die Gemeinde ist also touristisch geprägt und sie befindet sich gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in einem Tourismusentwicklungsraum.

Aus den genannten Gründen ändert die Gemeinde ihre städtebauliche Zielstellung für das Plangebiet von allgemeinem Wohngebiet in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO. Es soll ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 ist die Schaffung von Baurecht für ca. 13 Ferienhäuser des dänischen Investors SKANLUX.DK Skanlux Byggefirma A/S aus 8800 Viborg. In den 13 Ferienhäusern sind insgesamt 222 Betten vorgesehen.

Mit der Aufstellung des B-Plans wird künftig eine Nutzung des Plangebiets als Ferienhausgebiet angestrebt. Wichtig ist der Gemeinde Ivenack bei den neuen Ferienhäusern eine hohe Qualität, die auch eine Nutzung im Winter ermöglicht und attraktiv macht.

Skanlux hat seit über 20 Jahren mit großem Erfolg das Konzept von Ferienhäusern mit zahlreichen Schlafzimmern und Indoor-Aktivitäten entwickelt. Zu diesen Indoor-Aktivitäten zählen ein Spa-Bereich mit einem Indoor-Pool, einem Whirl-Pool und einer Sauna. Ferner zählt hierzu ein Aktivitätsraum, in dem sich Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wiederfinden, so u.a. für Billard, Tischtennis, Kicker, Dart, Nintendo, Lesen, Spielen und „Hygge“ an der Bar oder in bequemen Sitzmöbeln. Hierdurch werden Feriengäste angesprochen, die nicht den typischen Kleinfamilien-Urlaub suchen, sondern weit überwiegend an Mehrgenerationen- oder Mehrfamilienurlaub denken. Die Erprobung des Konzepts in Dänemark, ebenso wie seit 2017 in Deutschland hat gezeigt, dass die Skanlux-Häuser nicht nur in der typischen Feriensaison, sondern weit darüber hinaus gebucht und genutzt werden. Damit bespielt Skanlux die heute in der Tourismuswirtschaft wichtigen Themen der Saisonverlängerung, der Diversifizierung von Konzepten und der Qualitätssteigerung der touristischen Angebote, da die Skanlux-Häuser nach hohen Qualitätsstandards, gepaart mit skandinavischem Design gebaut und ausgestattet werden. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm und daher auch von Menschen mit körperlichen Einschränkungen ohne weiteres nutzbar.²

Es werden auf zwei Teilflächen Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) nach § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

² SKANLUX Projektbeschreibung Ferienhausgebiet Ivenack



24. Juni 2025

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Ivenack ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit gelten folgende Programsätze des LEP M-V:

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das Skanlux-Projekt dient dem Ausbau der touristischen Potenziale und schafft mit dem Angebot für größere Gruppen und Familien eine besondere, im Bereich Ivenack noch nicht vorhandene, Beherbergungsform.

4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) 2011 befindet sich Ivenack in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Es gelten folgende Programmsätze des RREP MS:

3.1.3 Tourismusräume



24. Juni 2025

- (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- (3) In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. ...
- (17) Die Beherbergungskapazitäten in der Planungsregion sollen durch zielgruppenspezifische Übernachtungsangebote erweitert werden. Dabei soll auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt und auf Barrierefreiheit geachtet werden.

Das Skanlux-Projekt dient auch der Realisierung dieser Ziele. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm.

3.1.4 Landwirtschaftsräume

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

„2. Prüfung:

Gemäß Programmsatz **4.1(5) LEP M-V** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel der Raumordnung)**



24. Juni 2025

Gemäß Programmsatz **4.1(2) RREP MS** ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich in unmittelbarer Anbindung an die Ortslage und überplant eine brachliegende Kleingartenfläche. Aktuell liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Wohnbebauung über dem Bereich. Es handelt sich folglich um die Überplanung einer Innenpotentialfläche. Das Ziel der Raumordnung aus 4.1(5) LEP M-V wird beachtet und der raumordnerische Grundsatz aus 4.1(2) RREP MS wird berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **4.6(4) LEP M-V** soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(3) RREP MS** sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusentwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark.

Die Gemeinde Ivenack befindet sich gemäß Karte des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist anerkannter Tourismusort. Mit der Planung des Ferienhausgebietes wird die bestehende rechtskräftige Planung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Aktuell ist hier Wohnbebauung zulässig. Der Bebauungsplan konnte trotz Bemühen seitens der Gemeinde in den 13 Jahren seit Rechtskraft nicht entwickelt werden. Die Gemeinde hat daher die Investorenanfrage zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes angenommen und verfolgt nun die touristische Entwicklung des Gebietes. Die saisonunabhängige Ferienhausanlage ist geeignet die Funktion des anerkannten Tourismusortes zu sichern. Die raumordnerischen Grundsätze aus 4.6(4) LEP M-V und 3.1.3(3) RREP MS werden berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(18) RREP MS** sollen bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,



24. Juni 2025

- zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen.

Das Kriterium „Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ kann nicht abschließend beurteilt werden, da hierzu keine Aussagen in den Planunterlagen vorliegen. Die anderen vorgenannten Kriterien werden bei der Planung hinreichend berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren sind die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **4.2(2) LEP M-V** ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **(Ziel der Raumordnung)**

Aufgrund der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung dieses Angebotsverlustes innerhalb des Gemeindegebiets auseinandergesetzt. Dem Ergebnis daraus, dass die eigenbedarfsorientierte Nachfrage nach Wohnbauflächen ausreichend durch die anderen Ortsteile bedient werden kann, wird raumordnerisch gefolgt. Folglich wird das Ziel der Raumordnung aus 4.2(2) LEP M-V beachtet.

3. Schlussbestimmung:

Der angezeigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS sind im weiteren Verfahren die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.“³

Im weiteren Verfahren wurde der B-Plan dem Amt für Raumordnung und Landesplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Das Amt kommt zu folgender Beurteilung:

„2. Prüfung:

Die nun eingereichten Entwurfsunterlagen weisen im Vorhaben- und Erschließungsplan eine minimal abweichende Verteilung der Gebäude sowie eine Grünfläche rechts der Erschließungsstraße auf. Diese Änderungen haben keine raumordnerische Relevanz.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS ist festzustellen, dass der Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zugrunde liegt und der Baum- sowie Gewässerschutz berücksichtigt wurde. Somit wurde der Punkt „Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ berücksichtigt.

3. Schlussbestimmung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“⁴

³ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 17.10.2024

⁴ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 20.01.2025



24. Juni 2025

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack wurde in der Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 6 BauGB in digitaler Fassung neu bekannt gemacht und ist mit Ablauf des 26.11.2011 wirksam geworden. Diese Planfassung mit Datum vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010 wurde dem Landesportal unter https://bauleitplaene-mv.de/download/Flächennutzungsplan_Ivenack_1-484142.pdf entnommen. Das Plangebiet ist dort als Allgemeines Wohngebiet WA und als Grünfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird mit einer 1. Berichtigung angepasst. Das Allgemeine Wohngebiet WA wird entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 in Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) geändert. Die Grünfläche bleibt erhalten.



24. Juni 2025

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 156 der Flur 6 und eine Teilfläche des Flurstücks 64 der Flur 4 der Gemarkung Ivenack.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebiet am Seeweg
- im Osten durch die Eichenallee und dahinter liegende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, ein Wohnhaus und den Weg am Ivenacker See

Die Festsetzung der Plangeietsgrenzen erfolgte auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezüglich der Teilfläche des Flurstücks 64 auf geometrisch eindeutig definierten Hilfslinien.

Plangeietsgröße:

Flurstücke		Fläche nach Kataster in qm	
156			31.113
Teilfläche von 64	15 m x 4,5 m	=	68
			31.181



24. Juni 2025

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich Reste einer ehemaligen Kleingartenanlage.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umwelt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.⁵

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

5.2.2. Munitionsfunde

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz teilt mit, dass sich das Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.⁶

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig

⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.2.3. Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Während des gesamten Bauvorhabens hat die Lagerung von Baustoffen flächensparend zu erfolgen. Baustellenflächen und Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen und im Hinblick auf den durchwurzelbaren Bodenbereich sind die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen. Fremdstoffe (Baustraßen, Vlies, Geotextil usw.) sind vor der Wiederherstellung rückstandsfrei zu entfernen.⁷

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Jedoch grenzt an das Plangebiet der

- Denkmalbereich „Historische Dorfanlage Ivenack“ und
- das Gartendenkmal „Park Ivenack“.

Zudem ist in südwestlicher Richtung angrenzend der

- Fundplatz 11 der Gemarkung Ivenack, das Bodendenkmal „Siedlung“ aus der jüngeren Slavenzeit bekannt.

Es besteht Umgebungsschutz für die Denkmale.⁸

Die angrenzenden Denkmale wurden in der Planzeichnung dargestellt. Für die geplanten Ferienhäuser besteht eine Genehmigungspflicht von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde.

⁷ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁸ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

In einem Abstimmungstermin am 27.03.2025 wurden zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Architekten der Skanlux-Ferienhäuser konkrete Regelungen zu First- und Traufhöhen, Holzfassaden in schwarz, beige und braun und roten Ziegeldächern vereinbart. Die Größe der Hausgrundflächen der Skanlux-Ferienhäuser wurde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte akzeptiert. Die vereinbarten Regelungen sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.⁹

In weiteren per E-Mail durchgeführten Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde wurde am 23.06.2025 folgendes Einvernehmen erreicht:

„Die ... vorgeschlagene Gestaltung der Außenhülle der Gebäude, mit Holzfassaden in hellen erdigen Tönen und dunkelgrauen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln, ist aus denkmalpflegerischer Sicht zustimmungsfähig.“¹⁰

Bodendenkmalpflege

Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb der bekannten Bodendenkmale können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall sind die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

5.4. Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	50 dB
nachts	40 bzw. 35 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

⁹ Gesprächsvermerk vB-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" der Gemeinde Ivenack vom 31.03.2025

¹⁰ Datei „1.7 Email Skanlux-Denkmalbehörde 2025-06-23“ in Stellungnahmen nach § 4 (2)



24. Juni 2025

In der Umgebung des Plangebiets sind keine immissionsschutzrelevanten Schallquellen vorhanden.

5.5. Wald

Die Gehölze auf den Flurstücken 151 und 156, der Flur 6 in der Gemarkung Ivenack entsprechen nicht den Anforderungen des § 2 Abs.1 LWaldG M-V und der aktuellen Verwaltungspraxis zur näheren Definition von Wald. Gemäß der Verwaltungspraxis müssen Waldflächen eine gleichmäßige Überschirmung von mind. 50 % aufweisen, eine mittlere Breite von 25 m haben und die vorhandenen Waldbaum- und Straucharten eine Mindesthöhe von 1,50 Metern überschreiten. Die vorhandene Bestockung ist geprägt von Zypressenartigen, Essigbaum und verschiedenen Obstgehölzen (Apfel und Kirsche) aus Relikten einer ehemaligen Gartenanlage. Dies sind keine Waldbaum- und Straucharten. Die vorhandenen Waldbaumarten leisten keine Überschirmung von 50%.

Entsprechend der vorgelegten Planung (Vorentwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" vom 17.09.2024, übersandt mit E-Mail vom 17.09.2024) wird das forstbehördliche Einvernehmen für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ (Gemarkung Ivenack, Flur 6, Flurstücke 151 und 156) erteilt.¹¹

5.6. Baumschutz

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich an der Eichenallee einige große Bäume (5 Kastanien und 1 Linde), die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Der Schutz des Kronen-Trauf-Bereichs dieser Bäume wird durch einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen zwischen Kronentraufe dieser Altbäume und Baugrenze gesichert.

Weitere Bäume im südlichen Teil des Plangebiets werden ebenfalls durch Baugrenzen gesichert.

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht vorgesehen.

5.7. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Grenze der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Ivenack befindet sich ca. 35 m nordwestlich des Plangebiets.

Erläuterungen zu den offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222 sind unter „7.5. Niederschlagswasser“ eingeordnet.

¹¹ Stellungnahme des Forstamtes Stavenhagen vom 05.11.2024



24. Juni 2025

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.¹²

5.8. Ivenacker See

Das o. g. Plangebiet grenzt an den Ivenacker See. Gegenwärtig ist dieser See kein Badegewässer und unterliegt auch nicht der Badegewässerlandesverordnung.

Bei der Realisierung des Ferienhausgebietes mit 222 Betten ist mit Sicherheit damit zu rechnen, dass die Gäste den angrenzenden See für Badezwecke nutzen wollen.

Zur Entscheidung, ob der See zum Baden geeignet ist, bedarf es einer Überprüfung der Qualität des Badegewässers lt. BadegewLVO über 4 Jahre, bevor eine Bewertung der Badewasserqualität vorgenommen werden kann.¹³

5.9. Klimaschutz

Die Flächenveränderungen für die neue Ferienanlage, die Bautätigkeit, die Anreise der Feriengäste und der Betrieb der Ferienanlage haben klimarelevante Auswirkungen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird gemäß § 1a (5) BauGB durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen.

Die Wirkung der Flächenversiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und durch Entsiegelung einer ehemaligen Gartenanlage gemindert. Insgesamt wurden Gartenhäuser, befestigte Terrassen und Zuwegungen in beachtlicher Größe zurückgebaut und entsiegelt. Die neu zu errichtenden Ferienhäuser werden in Holzständerbauweise, also unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe, errichtet. Die Fassaden bestehen aus nachhaltig angebaumtem Holz (FSC- oder PEFC-zertifiziert). Die vom Vorhabenträger verwendeten Baustoffe haben zum Teil (europäische) Umweltpreise gewonnen (z.B. Verwendung von Superwood-Platten, also Faserplatten aus recycelten Holzfasern und einem historischen Leim aus Milchsäure anstelle von Formaldehyd). Gebaut wird auf sog. Klima-Bodenplatten unter Verwendung von hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen und 3-fach-verglasten Holz-Aluminium-Fenstern. Verwendet werden energieeinsparende Duschen und Armaturen, welche nur dann warmes Wasser verwenden, wenn es gebraucht wird, oder welche im Vergleich zu herkömmlichen Produkten mehr als 45 % an Wasser und Energie sparen. Insgesamt wird also großer Wert auf nachhaltiges Bauen gelegt.

¹² Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

¹³ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Das Ferienhausgebiet wird nicht durch asphaltierte, sondern durch wassergebundene Wege und Stellplätze erschlossen. Das reduziert etwaige Feinstaubbelastungen durch Reifenabrieb und schont Gelenke von Fußgängern. Außerdem ist bereits die Herstellung wassergebundener Flächen klimafreundlicher, da weniger Energie und Ressourcen benötigt werden als bei der Herstellung asphaltierter Flächen. Darüber hinaus heizt sich die zumeist helle Oberfläche der wassergebundenen Flächen weniger auf als dunkle, asphaltierte Flächen. Die Verdunstungskälte der aus dem Untergrund aufsteigenden Feuchtigkeit wirkt anerkanntermaßen temperatúrausgleichend. Insgesamt ist die Versiegelung geringer und damit nachhaltiger.

Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise vor Ort in Mulden versickern.

Während der Bauzeit ist mit einem vorhabenbedingten erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dadurch treten Schadstoffemissionen auf. Diese stellen keine anhaltenden Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luft dar.

Die Anreise der Feriengäste initiiert motorisierten Individualverkehr. Durch Bereitstellung von Ladesäulen für Elektroautos innerhalb der Ferienanlage wird eine Anreise mit E-Autos unterstützt. Weiterhin werden in der Ferienanlage typischerweise Fahrräder und E-Bikes benutzt, damit werden Angebote zur Reduzierung des Kfz.-Verkehrs während des Aufenthalts der Urlauber genutzt.

Dachneigungen werden zu großen Teilen so ausgeführt, dass damit die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen ermöglicht wird und so auf den Dächern montierte Solaranlagen hohe Erträge erzielen können.

Zur Erzielung weiterer solarer Warmegewinne erhalten die Ferienhäuser große Fensterflächen von Südost bis Südwest und nur kleinere Fenster nach Norden.

Durch Anordnung der Erschließungsstraße in Ostwestrichtung sowie 3 m Abstand zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche werden die Abstände der Ferienhäuser in Nordsüdrichtung vergrößert und eine gegenseitige Verschattung der Häuser minimiert.

Zielgruppe für diese Ferienanlage sind Urlauber aus Deutschland und evtl. in geringerem Umfang aus den Nachbarländern. Damit wird in Konkurrenz zu Fernreisen ein regionales Urlaubsangebot unterbreitet und ein hoher Ausstoß von Treibhausgasen bei Flugreisen vermieden.

Der gesamte klimabeeinflussende Eingriff wird auch durch Pflege und Ergänzung der festgesetzten Bäume und Hecken gemindert.¹⁴

Durch das Projekt wird es mikroklimatisch zu höheren Umgebungstemperaturen kommen. Die globalen Auswirkungen sind jedoch so gering, dass sie nicht feststellbar sein werden.

Die Gemeinde Ivenack schätzt die gesamten negativen mikroklimatischen Auswirkungen des Projekts geringer ein als die positiven Effekte der Ferienanlage. Zu den positiven Effekten zählen insbesondere die Beräumung der alten Gartenanlage mit zum Teil asbesthaltigen Stoffen und die Schaffung von Übernachtungskapazität und somit Belebung des Tourismus in der Region.

¹⁴ E-Mail Dr. Allkemper, Skanlux vom 10.04.2025



24. Juni 2025

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen konkret definiert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl **GRZ** und der Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf **0,4** festgelegt.

Diese Festlegung entspricht dem auf 0,4 festgesetzten Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Mit der Festsetzung der GRZ wird folgende Bebauung ermöglicht:

Größe der SO-Fläche	x	GRZ		
19.180 m ²	x	0,4	=	7.672 m ²

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung der Zahl der Vollgeschosse geregelt, es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.



24. Juni 2025

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Planzeichen 15.5. werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verschiedene Flächen mit Rechten belastet.

Im Bereich der Gewässer II. Ordnung mit den Bezeichnungen 140.220-140.220 und 140.222-140.222 wird zur Unterhaltung und Pflege der Gewässer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbands festgesetzt. Unterhaltungspflichtig ist gegenwärtig der Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“. Südlich und westlich der Gewässer hat die belastete Fläche eine Breite von 10 m, gemessen von der Achse des Gewässers. Östlich des Gewässers wurde eine Fläche von 5 m Breite, gemessen von Oberkante der Böschung, als Zufahrt zum Gewässer 140.222-140.222 belastet.

Im Bereich der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen wird auf dem Flurstück 156 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Öffentlichkeit wird damit die Möglichkeit gegeben, diese Wegeverbindung fußläufig zu benutzen.

6.5. Abstandsflächenregelung

Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern von 3,0 m auf 2,5 m reduziert. Damit wird auf die Verschiebung der östlichen Baugrenze auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde reagiert. Die geplante Bebauung mit Ferienhäusern soll im ursprünglichen Umfang weiterhin gewährleistet sein.



24. Juni 2025

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Gemeindestraße Eichenallee und von dort zur Landesstraße L 273. Das Baugebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

Die erforderliche Feuerwehr-Flächen sind unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten.

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 110264, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.¹⁵

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen gesichert.

Der Zweckverband erschließt das Grundstück mit einem Trinkwasserhausanschluss. Hierzu ist eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwasserbestandes erforderlich. Die zu nutzende Versorgungsleitung befindet sich gemäß Bestandsplan Trinkwasser in der Eichenallee.

¹⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Die Herstellung des Anschlusses ist vom Grundstückseigentümer zu beantragen. An der Grundstücksgrenze ist vom Grundstückseigentümer ein geeigneter Wasserzählerschacht zu errichten und zu betreiben. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet am Wasserzähler im Schacht.¹⁶

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 48 m³/h ermittelt. Diese Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 h zu gewährleisten.

Voraussetzung dafür ist, dass die überwiegende Bauart der Gebäude mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen ausgeführt werden.

Aus der öffentlichen Trinkwasseranlage kann kein Löschwasser entnommen werden.¹⁷

Die Löschwasserversorgung wird durch 2 unterirdische Löschwasserspeicher mit einem Nutzvolumen von insgesamt 97,2 m³ gewährleistet, die im Bereich des Spielplatzes an zentraler Stelle der Ferienanlage eingebaut werden.¹⁸

Weiterhin wird die Löschwasserversorgung durch den Ivenacker See gewährleistet. Die Löschwasserentnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im Bereich des Pumpwerkes Seeweg vorgesehen.

Das Grundstück unterliegt der Beitragspflicht. Die Ermittlung der voraussichtlichen Beitragshöhe wurde der Stellungnahme beigelegt.

Die Herstellung des Anschlusses ist zu beantragen. Die Lage und Art des Schmutzwasseranschlusses wird nach Antragstellung festgelegt. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet mit einem Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze bzw. auf dem zu entwässernden Grundstück.¹⁹

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant. Jedoch befinden sich auf dem Bestandsplan Abwasser, Ivenack, Seeweg, Stand 28.09.2020 des WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen am nördlichen Rand des

¹⁶ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁷ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁸ Lageplan medientechnische Erschließung von ICN Ingenieure GmbH Schwerin vom 05.03.2025

¹⁹ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025



24. Juni 2025

Plangebiets Regenwasserkanäle. Zur Feststellung der Funktion dieser Regenwasserkanäle fand am 08.11.2024 ein Ortstermin mit Teilnahme der unteren Wasserbehörde, des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen, des WBV Untere Tollense/Mittlere Peene, des Bauamtes Stavenhagen und des Bürgermeisters Ivenack statt. In der Örtlichkeit waren keine Bestandteile der Regenwasserkanäle erkennbar. Es wurde vermutet, dass es sich bei den dargestellten Regenwasserkanälen um eine nicht realisierte Planung handelt. Da sich diese Leitungen nördlich des Gewässers 2. Ordnung befinden sind sie von den hier geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

Die Regenwasseranlagen des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im angrenzenden Wohngebiet sind für den Anschluss weiterer Flächen nicht ausreichend dimensioniert. Eine Übernahme der Regenentwässerung des Plangebiets durch den WZV ist daher nicht vorgesehen.²⁰

Am nördlichen Rand des Plangebiets befinden sich weiterhin die offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222, welche vom Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere Tollense / Mittlere Peene“ unterhalten wird. Für jährlich wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd und Grundräumung), oder Instandsetzung- und Reparaturarbeiten, muss die Erreichbarkeit der Gewässer für den WBV in dem gesamten Gebiet jederzeit gesichert sein. Zuwegungen zu Gewässern für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Die Grundstückseigentümer haben die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. In Zaunanlagen sind bedarfsweise entsprechend Tore für Ein- und Durchfahrten vorzusehen. Von der Eichenallee muss eine dauerhafte Zuwegung zum Gewässer gewährleistet sein und sie muss befahrbar mit schwerer Mähtechnik (Mulcher, Bagger) sein. Bordanlagen und befestigte Flächen sind entsprechend überfahrbar auszubilden. Die Zuwegung darf ebenfalls nicht bepflanzt werden.²¹ Für den WBV wurde in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer bis zur Plangebietsgrenze in Richtung Eichenallee festgesetzt.

Bei allen zu errichtenden baulichen Anlagen (Häuser wie auch Nebengebäude oder Schuppen), sonstigen Bauwerken oder Gehölzpflanzungen ist ein beidseitiger, bebauungsfreier Mindestabstand von 10 m zur Gewässerachse einzuhalten.

Mögliche Kabelkreuzungen sind in einem Mindestabstand von 1,5 m unterhalb der Rohr-/Grabensohle im Schutzrohr zu verlegen. Die Querung ist entsprechend zu kennzeichnen.

Einleitungen von Niederschlagswasser aus der geplanten Ferienanlage können bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beantragt werden.²²

Das Regenwasser der befestigten Verkehrsflächen (Fahrwege und PKW-Stellplätze) wird in Entwässerungsmulden mit bewachsener Oberbodenphase (30cm Oberboden + Rasenansaat) eingeleitet und dort versickert.

²⁰ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

²¹ Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 18.12.2024

²² Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 25.09.2024 und Ortstermin vom 08.11.2024



24. Juni 2025

Das Regenwasser der Dachflächen wird gefasst und mit Rohrleitungen in den anliegenden Graben eingeleitet. Entsprechend der Örtlichkeit wurden zwei Systeme mit jeweils einer Einleitstelle geplant.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers in Rigolen ist auf Grund der Bodenbedingungen und Grundwasserstände nach Rücksprache mit dem Baugrundgutachter Herrn Laue ausgeschlossen.²³

Die zur Einleitung des Regenwassers erforderliche wasserrechtliche Genehmigung 662-NW-71068-16-2025 wurde am 31.03.2025 vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 40 (3) Nr. 2 und des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 (2) kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die e.dis Netz GmbH über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas durch die HanseWerk AG Bützow über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.8. Telekommunikationsanlagen

7.8.1. Telekom Deutschland GmbH

Nach dem übergebenen Plan befinden sich im Plangebiet keine Leitungsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Da es sich im B-Plan um ein Ferienhausgebiet / Freizeit-Immobilienanlage handelt, ist die Deutsche Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz nicht verpflichtet, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung nach den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ bereit zu stellen.

Gern würde die Deutsche Telekom AG den Ausbau des Telekommunikationsnetzes vorbereiten und realisieren. Dazu ist aber eine vertragliche Bindung, unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, notwendig.

²³ E-Mail des Erschließungsplaners (ICN Ingenieure GmbH Schwerin) vom 03.03.2025



24. Juni 2025

In vielen Fällen stellt der oberirdische Kabelausbau (Masten) die kostengünstigere Lösung dar. Wird diese Variante vom Bauträger nicht gewollt, können bei frühzeitiger Kooperation, mit anderen Versorgungsträgern (z.B. Energie, Straßenbeleuchtung usw.), die Tiefbaukosten begrenzt werden.

Wenn der Vorhabenträger Interesse an einem Netzausbau durch die Deutsche Telekom AG nach oben genanntem Vorschlag haben, erarbeitet die Telekom einen Kostenvoranschlag und eine Kostenübernahmevereinbarung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, bittet die Deutsche Telekom AG, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard anzuzeigen.²⁴

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

7.8.2. neu-medianet GmbH

Angrenzend am Planungsbereich, entlang der Eichenallee und der Wasserstraße, befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Anbindung der PoP-Standorte, die zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung der Kunden mit Multi-Media-Diensten dienen. Diese Leitungen befinden sich entsprechend der übergebenen Trassenübersicht auf der Ostseite der Eichenallee und auf der Westseite der Wasserstraße, also jeweils auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite. Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung von neu.sw (Tel. 0395 3500-694, -679 oder -497) zu informieren.

Um das neue B-Plangebiet mit Multi-Media-Diensten versorgen zu können, ist die neu-medianet GmbH an einer Verlegung während der Erschließungsmaßnahmen interessiert. Die neu-medianet GmbH wünscht bei der Detailplanung des Bauvorhabens miteinbezogen zu werden, um in der Bauphase aktiv mitwirken zu können. Sie bittet um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit Herrn Jahncke (Tel.: 0395 3500-693, E-Mail: frank.jahncke@neu-sw.de).²⁵

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte grundsätzlich Anschlußpflicht.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und

²⁴ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.01.2025

²⁵ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 20.01.2025



24. Juni 2025

umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.²⁶

Für die Abfallentsorgung wird in der Nähe der Grundstückszufahrt an der Eichenallee eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung ausgewiesen. Die Abfallbehälter sollen dort ständig aufgestellt werden. Die Abfallstation wird mit einer Holzbohlenwand mit einer Höhe von 1,5 m umgrenzt.

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sondergebietsfläche	19.180
Verkehrsflächen	2.139
Abfallentsorgung	83
Grünfläche	9.767
Summe = Plangebietsgröße	31.169

X \ vBP4 Skanlux Ferienhäuser Ivenack \ Flächenbilanz.xls

²⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

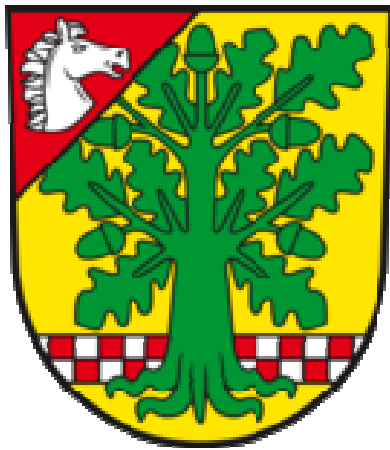
9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung der Landesverordnung vom 15.06.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack, in der Fassung der 1. Änderung vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008

Ivenack, 2025

.....
Roy Lüth
Bürgermeister

**Begründung
zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4
„Skanlux Ferienhäuser zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
der Gemeinde Ivenack**



24. Juni 2025



24. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planverfahren**
- 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**
- 3. Vorhandene Planungen**
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
- 4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**
- 5. Einschätzung des Plangebiets**
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
 - 5.6. Baumschutz
 - 5.7. Gewässerschutz
 - 5.8. Ivenacker See
 - 5.9. Klimaschutz
- 6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.5. Abstandsflächenregelung
- 7. Erschließung des Plangebiets**
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Literatur und Quellen**



24. Juni 2025

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
für die behördliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack,
Betrachtung der Belange von Natur-, Umweltschutz und
Landschaftspflege
PfaU GmbH Marlow OT Gresenhorst, Dezember 2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
"Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See",
Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 07.05.2025



24. Juni 2025

1. Planverfahren

Der vorhabenbezogene B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ rechtswirksam überplant. Der vorh.-bez. B-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" wird auf den B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ gelegt. Rechtskräftig sind (nach erfolgreichem Abschluss des vorliegenden Verfahrens) dann zwar beide Pläne, der B-Plan Nr. 1 ist aber wegen der neueren Planung unwirksam.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4

- wird gemäß Planzeichnung ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet in einer Größe von **19.180** m² und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in einer Größe von **7.672** m², das ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Der vorhabenbezogene B-Plan dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens der Gemeinde Ivenack

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit erfüllt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der 1. Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde Ivenack hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 19.11.2024 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der vorhabenbezogene B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.



24. Juni 2025

Zum vorhabenbezogenen B-Plan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind

- Ziele der Bauleitplanung
- Fristen für die Bauantragstellung und Realisierung
- Verantwortlichkeit für vorgefundene Altlasten
- Löschwasserversorgung
- Durchführung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- Abstimmungsergebnisse mit der Unteren Denkmalpflegebehörde
- Kostentragung durch den Vorhabenträger
- Unterstützung des Projekts durch die Gemeinde
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten
- Rücktritt und Kündigung
- Rechtsnachfolge

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet befanden sich bis 2024 Restbestandteile einer ehemaligen Kleingartenanlage. Der Standort, das Flurstück 156 der Flur 6 der Gemarkung Ivenack, ist bereits mit dem seit 14.05.2011 rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet am Seeweg sollten mit dem B-Plan Nr. 1 die Kleingartenflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet werden.

In den vergangenen 13 Jahren konnte die gewünschte Entwicklung zum allgemeinen Wohngebiet nicht realisiert werden. Trotz Aufgabe der Kleingartennutzung wurde die Erschließung des Wohngebiets nicht begonnen. Die Gemeinde wollte diese Aufgabe der Wohngebietserschließung an einen Investor übertragen. Nach langjährigen Bemühungen muss festgestellt werden, dass dieses Ziel nicht erreicht wurde.

In der Planungsanzeige¹ hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack auseinandergesetzt. Der Gemeinde Ivenack ist dabei bewusst, dass sich der dabei entstehende Verlust von 20 bis 25 perspektivisch gesicherten Eigenheimbauplätzen in dieser Größenordnung nicht durch eine Überplanung anderer Flächen im Außenbereich ausgleichen lässt. Für den Eigenheimbau bestehen jedoch im Gemeindegebiet innerhalb der Ortslagen folgende Möglichkeiten:

Ivenack	8 Bauplätze, als Nachverdichtung und Innenentwicklung,
Goddin	10 Bauplätze
Grischow	2 Bauplätze
Markow	2 Bauplätze
Weitendorf	3 Bauplätze

¹ Planungsanzeige der Gemeinde Ivenack zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser Zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) vom 19.09.2024



24. Juni 2025

Zolkendorf 10 Bauplätze
 35 Bauplätze

Die Gemeinde Ivenack verfügt über bedeutende touristische Sehenswürdigkeiten wie die Ivenacker Eichen mit barrierefreiem Baumkronenpfad und das Schloss Ivenack. Die Gemeinde ist also touristisch geprägt und sie befindet sich gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in einem Tourismusentwicklungsraum.

Aus den genannten Gründen ändert die Gemeinde ihre städtebauliche Zielstellung für das Plangebiet von allgemeinem Wohngebiet in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO. Es soll ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 ist die Schaffung von Baurecht für ca. 13 Ferienhäuser des dänischen Investors SKANLUX.DK Skanlux Byggefirma A/S aus 8800 Viborg. In den 13 Ferienhäusern sind insgesamt 222 Betten vorgesehen.

Mit der Aufstellung des B-Plans wird künftig eine Nutzung des Plangebiets als Ferienhausgebiet angestrebt. Wichtig ist der Gemeinde Ivenack bei den neuen Ferienhäusern eine hohe Qualität, die auch eine Nutzung im Winter ermöglicht und attraktiv macht.

Skanlux hat seit über 20 Jahren mit großem Erfolg das Konzept von Ferienhäusern mit zahlreichen Schlafzimmern und Indoor-Aktivitäten entwickelt. Zu diesen Indoor-Aktivitäten zählen ein Spa-Bereich mit einem Indoor-Pool, einem Whirl-Pool und einer Sauna. Ferner zählt hierzu ein Aktivitätsraum, in dem sich Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wiederfinden, so u.a. für Billard, Tischtennis, Kicker, Dart, Nintendo, Lesen, Spielen und „Hygge“ an der Bar oder in bequemen Sitzmöbeln. Hierdurch werden Feriengäste angesprochen, die nicht den typischen Kleinfamilien-Urlaub suchen, sondern weit überwiegend an Mehrgenerationen- oder Mehrfamilienurlaub denken. Die Erprobung des Konzepts in Dänemark, ebenso wie seit 2017 in Deutschland hat gezeigt, dass die Skanlux-Häuser nicht nur in der typischen Feriensaison, sondern weit darüber hinaus gebucht und genutzt werden. Damit bespielt Skanlux die heute in der Tourismuswirtschaft wichtigen Themen der Saisonverlängerung, der Diversifizierung von Konzepten und der Qualitätssteigerung der touristischen Angebote, da die Skanlux-Häuser nach hohen Qualitätsstandards, gepaart mit skandinavischem Design gebaut und ausgestattet werden. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm und daher auch von Menschen mit körperlichen Einschränkungen ohne weiteres nutzbar.²

Es werden auf zwei Teilflächen Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) nach § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

² SKANLUX Projektbeschreibung Ferienhausgebiet Ivenack



24. Juni 2025

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Ivenack ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit gelten folgende Programsätze des LEP M-V:

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das Skanlux-Projekt dient dem Ausbau der touristischen Potenziale und schafft mit dem Angebot für größere Gruppen und Familien eine besondere, im Bereich Ivenack noch nicht vorhandene, Beherbergungsform.

4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) 2011 befindet sich Ivenack in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Es gelten folgende Programmsätze des RREP MS:

3.1.3 Tourismusräume



24. Juni 2025

- (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- (3) In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. ...
- (17) Die Beherbergungskapazitäten in der Planungsregion sollen durch zielgruppenspezifische Übernachtungsangebote erweitert werden. Dabei soll auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt und auf Barrierefreiheit geachtet werden.

Das Skanlux-Projekt dient auch der Realisierung dieser Ziele. Sämtliche Gebäude werden eingeschossig und ebenerdig errichtet. Sie sind barrierefrei oder zumindest in der Abtrennung des Spa-Bereichs barrierearm.

3.1.4 Landwirtschaftsräume

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Skanlux-Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

„2. Prüfung:

Gemäß Programmsatz **4.1(5) LEP M-V** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel der Raumordnung)**



24. Juni 2025

Gemäß Programmsatz **4.1(2) RREP MS** ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich in unmittelbarer Anbindung an die Ortslage und überplant eine brachliegende Kleingartenfläche. Aktuell liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Wohnbebauung über dem Bereich. Es handelt sich folglich um die Überplanung einer Innenpotentialfläche. Das Ziel der Raumordnung aus 4.1(5) LEP M-V wird beachtet und der raumordnerische Grundsatz aus 4.1(2) RREP MS wird berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **4.6(4) LEP M-V** soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(3) RREP MS** sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusentwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark.

Die Gemeinde Ivenack befindet sich gemäß Karte des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist anerkannter Tourismusort. Mit der Planung des Ferienhausgebietes wird die bestehende rechtskräftige Planung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gartenanlage“ überplant. Aktuell ist hier Wohnbebauung zulässig. Der Bebauungsplan konnte trotz Bemühen seitens der Gemeinde in den 13 Jahren seit Rechtskraft nicht entwickelt werden. Die Gemeinde hat daher die Investorenanfrage zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes angenommen und verfolgt nun die touristische Entwicklung des Gebietes. Die saisonunabhängige Ferienhausanlage ist geeignet die Funktion des anerkannten Tourismusortes zu sichern. Die raumordnerischen Grundsätze aus 4.6(4) LEP M-V und 3.1.3(3) RREP MS werden berücksichtigt.

Gemäß Programmsatz **3.1.3(18) RREP MS** sollen bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,



24. Juni 2025

- zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen.

Das Kriterium „Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ kann nicht abschließend beurteilt werden, da hierzu keine Aussagen in den Planunterlagen vorliegen. Die anderen vorgenannten Kriterien werden bei der Planung hinreichend berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren sind die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz **4.2(2) LEP M-V** ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **(Ziel der Raumordnung)**

Aufgrund der Überplanung von 25 rechtskräftig gesicherten Wohnbaugrundstücken im Hauptort Ivenack hat sich die Gemeinde nachvollziehbar mit der Kompensierung dieses Angebotsverlustes innerhalb des Gemeindegebiets auseinandergesetzt. Dem Ergebnis daraus, dass die eigenbedarfsorientierte Nachfrage nach Wohnbauflächen ausreichend durch die anderen Ortsteile bedient werden kann, wird raumordnerisch gefolgt. Folglich wird das Ziel der Raumordnung aus 4.2(2) LEP M-V beachtet.

3. Schlussbestimmung:

Der angezeigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS sind im weiteren Verfahren die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.“³

Im weiteren Verfahren wurde der B-Plan dem Amt für Raumordnung und Landesplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Das Amt kommt zu folgender Beurteilung:

„2. Prüfung:

Die nun eingereichten Entwurfsunterlagen weisen im Vorhaben- und Erschließungsplan eine minimal abweichende Verteilung der Gebäude sowie eine Grünfläche rechts der Erschließungsstraße auf. Diese Änderungen haben keine raumordnerische Relevanz.

In Bezug auf den Grundsatz 3.1.3(18) RREP MS ist festzustellen, dass der Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zugrunde liegt und der Baum- sowie Gewässerschutz berücksichtigt wurde. Somit wurde der Punkt „Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ berücksichtigt.

3. Schlussbestimmung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“⁴

³ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 17.10.2024

⁴ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 20.01.2025



24. Juni 2025

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack wurde in der Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 6 BauGB in digitaler Fassung neu bekannt gemacht und ist mit Ablauf des 26.11.2011 wirksam geworden. Diese Planfassung mit Datum vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010 wurde dem Landesportal unter https://bauleitplaene-mv.de/download/Flächennutzungsplan_Ivenack_1-484142.pdf entnommen. Das Plangebiet ist dort als Allgemeines Wohngebiet WA und als Grünfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird mit einer 1. Berichtigung angepasst. Das Allgemeine Wohngebiet WA wird entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 in Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) geändert. Die Grünfläche bleibt erhalten.



24. Juni 2025

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 156 der Flur 6 und eine Teilfläche des Flurstücks 64 der Flur 4 der Gemarkung Ivenack.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebiet am Seeweg
- im Osten durch die Eichenallee und dahinter liegende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, ein Wohnhaus und den Weg am Ivenacker See

Die Festsetzung der Plangeietsgrenzen erfolgte auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezüglich der Teilfläche des Flurstücks 64 auf geometrisch eindeutig definierten Hilfslinien.

Plangeietsgröße:

Flurstücke		Fläche nach Kataster in qm	
156			31.113
Teilfläche von 64	15 m x 4,5 m	=	68
			31.181



24. Juni 2025

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich Reste einer ehemaligen Kleingartenanlage.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umwelt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.⁵

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

5.2.2. Munitionsfunde

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz teilt mit, dass sich das Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.⁶

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig

⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.2.3. Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Während des gesamten Bauvorhabens hat die Lagerung von Baustoffen flächensparend zu erfolgen. Baustellenflächen und Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen und im Hinblick auf den durchwurzelbaren Bodenbereich sind die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen. Fremdstoffe (Baustraßen, Vlies, Geotextil usw.) sind vor der Wiederherstellung rückstandsfrei zu entfernen.⁷

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Jedoch grenzt an das Plangebiet der

- Denkmalbereich „Historische Dorfanlage Ivenack“ und
- das Gartendenkmal „Park Ivenack“.

Zudem ist in südwestlicher Richtung angrenzend der

- Fundplatz 11 der Gemarkung Ivenack, das Bodendenkmal „Siedlung“ aus der jüngeren Slavenzeit bekannt.

Es besteht Umgebungsschutz für die Denkmale.⁸

Die angrenzenden Denkmale wurden in der Planzeichnung dargestellt. Für die geplanten Ferienhäuser besteht eine Genehmigungspflicht von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde.

⁷ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

⁸ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

In einem Abstimmungstermin am 27.03.2025 wurden zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Architekten der Skanlux-Ferienhäuser konkrete Regelungen zu First- und Traufhöhen, Holzfassaden in schwarz, beige und braun und roten Ziegeldächern vereinbart. Die Größe der Hausgrundflächen der Skanlux-Ferienhäuser wurde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte akzeptiert. Die vereinbarten Regelungen sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.⁹

In weiteren per E-Mail durchgeführten Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde wurde am 23.06.2025 folgendes Einvernehmen erreicht:

„Die ... vorgeschlagene Gestaltung der Außenhülle der Gebäude, mit Holzfassaden in hellen erdigen Tönen und dunkelgrauen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln, ist aus denkmalpflegerischer Sicht zustimmungsfähig.“¹⁰

Bodendenkmalpflege

Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb der bekannten Bodendenkmale können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall sind die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

5.4. Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	50 dB
nachts	40 bzw. 35 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

⁹ Gesprächsvermerk vB-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" der Gemeinde Ivenack vom 31.03.2025

¹⁰ Datei „1.7 Email Skanlux-Denkmalbehörde 2025-06-23“ in Stellungnahmen nach § 4 (2)



24. Juni 2025

In der Umgebung des Plangebiets sind keine immissionsschutzrelevanten Schallquellen vorhanden.

5.5. Wald

Die Gehölze auf den Flurstücken 151 und 156, der Flur 6 in der Gemarkung Ivenack entsprechen nicht den Anforderungen des § 2 Abs.1 LWaldG M-V und der aktuellen Verwaltungspraxis zur näheren Definition von Wald. Gemäß der Verwaltungspraxis müssen Waldflächen eine gleichmäßige Überschirmung von mind. 50 % aufweisen, eine mittlere Breite von 25 m haben und die vorhandenen Waldbaum- und Straucharten eine Mindesthöhe von 1,50 Metern überschreiten. Die vorhandene Bestockung ist geprägt von Zypressenartigen, Essigbaum und verschiedenen Obstgehölzen (Apfel und Kirsche) aus Relikten einer ehemaligen Gartenanlage. Dies sind keine Waldbaum- und Straucharten. Die vorhandenen Waldbaumarten leisten keine Überschirmung von 50%.

Entsprechend der vorgelegten Planung (Vorentwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" vom 17.09.2024, übersandt mit E-Mail vom 17.09.2024) wird das forstbehördliche Einvernehmen für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ (Gemarkung Ivenack, Flur 6, Flurstücke 151 und 156) erteilt.¹¹

5.6. Baumschutz

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich an der Eichenallee einige große Bäume (5 Kastanien und 1 Linde), die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Der Schutz des Kronen-Trauf-Bereichs dieser Bäume wird durch einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen zwischen Kronentraufe dieser Altbäume und Baugrenze gesichert.

Weitere Bäume im südlichen Teil des Plangebiets werden ebenfalls durch Baugrenzen gesichert.

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht vorgesehen.

5.7. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Grenze der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Ivenack befindet sich ca. 35 m nordwestlich des Plangebiets.

Erläuterungen zu den offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222 sind unter „7.5. Niederschlagswasser“ eingeordnet.

¹¹ Stellungnahme des Forstamtes Stavenhagen vom 05.11.2024



24. Juni 2025

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.¹²

5.8. Ivenacker See

Das o. g. Plangebiet grenzt an den Ivenacker See. Gegenwärtig ist dieser See kein Badegewässer und unterliegt auch nicht der Badegewässerlandesverordnung.

Bei der Realisierung des Ferienhausgebietes mit 222 Betten ist mit Sicherheit damit zu rechnen, dass die Gäste den angrenzenden See für Badezwecke nutzen wollen.

Zur Entscheidung, ob der See zum Baden geeignet ist, bedarf es einer Überprüfung der Qualität des Badegewässers lt. BadegewLVO über 4 Jahre, bevor eine Bewertung der Badewasserqualität vorgenommen werden kann.¹³

5.9. Klimaschutz

Die Flächenveränderungen für die neue Ferienanlage, die Bautätigkeit, die Anreise der Feriengäste und der Betrieb der Ferienanlage haben klimarelevante Auswirkungen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird gemäß § 1a (5) BauGB durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen.

Die Wirkung der Flächenversiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und durch Entsiegelung einer ehemaligen Gartenanlage gemindert. Insgesamt wurden Gartenhäuser, befestigte Terrassen und Zuwegungen in beachtlicher Größe zurückgebaut und entsiegelt. Die neu zu errichtenden Ferienhäuser werden in Holzständerbauweise, also unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe, errichtet. Die Fassaden bestehen aus nachhaltig angebaumtem Holz (FSC- oder PEFC-zertifiziert). Die vom Vorhabenträger verwendeten Baustoffe haben zum Teil (europäische) Umweltpreise gewonnen (z.B. Verwendung von Superwood-Platten, also Faserplatten aus recycelten Holzfasern und einem historischen Leim aus Milchsäure anstelle von Formaldehyd). Gebaut wird auf sog. Klima-Bodenplatten unter Verwendung von hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen und 3-fach-verglasten Holz-Aluminium-Fenstern. Verwendet werden energieeinsparende Duschen und Armaturen, welche nur dann warmes Wasser verwenden, wenn es gebraucht wird, oder welche im Vergleich zu herkömmlichen Produkten mehr als 45 % an Wasser und Energie sparen. Insgesamt wird also großer Wert auf nachhaltiges Bauen gelegt.

¹² Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025

¹³ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Das Ferienhausgebiet wird nicht durch asphaltierte, sondern durch wassergebundene Wege und Stellplätze erschlossen. Das reduziert etwaige Feinstaubbelastungen durch Reifenabrieb und schont Gelenke von Fußgängern. Außerdem ist bereits die Herstellung wassergebundener Flächen klimafreundlicher, da weniger Energie und Ressourcen benötigt werden als bei der Herstellung asphaltierter Flächen. Darüber hinaus heizt sich die zumeist helle Oberfläche der wassergebundenen Flächen weniger auf als dunkle, asphaltierte Flächen. Die Verdunstungskälte der aus dem Untergrund aufsteigenden Feuchtigkeit wirkt anerkanntermaßen temperatúrausgleichend. Insgesamt ist die Versiegelung geringer und damit nachhaltiger.

Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise vor Ort in Mulden versickern.

Während der Bauzeit ist mit einem vorhabenbedingten erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dadurch treten Schadstoffemissionen auf. Diese stellen keine anhaltenden Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luft dar.

Die Anreise der Feriengäste initiiert motorisierten Individualverkehr. Durch Bereitstellung von Ladesäulen für Elektroautos innerhalb der Ferienanlage wird eine Anreise mit E-Autos unterstützt. Weiterhin werden in der Ferienanlage typischerweise Fahrräder und E-Bikes benutzt, damit werden Angebote zur Reduzierung des Kfz.-Verkehrs während des Aufenthalts der Urlauber genutzt.

Dachneigungen werden zu großen Teilen so ausgeführt, dass damit die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen ermöglicht wird und so auf den Dächern montierte Solaranlagen hohe Erträge erzielen können.

Zur Erzielung weiterer solarer Warmegewinne erhalten die Ferienhäuser große Fensterflächen von Südost bis Südwest und nur kleinere Fenster nach Norden.

Durch Anordnung der Erschließungsstraße in Ostwestrichtung sowie 3 m Abstand zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche werden die Abstände der Ferienhäuser in Nordsüdrichtung vergrößert und eine gegenseitige Verschattung der Häuser minimiert.

Zielgruppe für diese Ferienanlage sind Urlauber aus Deutschland und evtl. in geringerem Umfang aus den Nachbarländern. Damit wird in Konkurrenz zu Fernreisen ein regionales Urlaubsangebot unterbreitet und ein hoher Ausstoß von Treibhausgasen bei Flugreisen vermieden.

Der gesamte klimabeeinflussende Eingriff wird auch durch Pflege und Ergänzung der festgesetzten Bäume und Hecken gemindert.¹⁴

Durch das Projekt wird es mikroklimatisch zu höheren Umgebungstemperaturen kommen. Die globalen Auswirkungen sind jedoch so gering, dass sie nicht feststellbar sein werden.

Die Gemeinde Ivenack schätzt die gesamten negativen mikroklimatischen Auswirkungen des Projekts geringer ein als die positiven Effekte der Ferienanlage. Zu den positiven Effekten zählen insbesondere die Beräumung der alten Gartenanlage mit zum Teil asbesthaltigen Stoffen und die Schaffung von Übernachtungskapazität und somit Belebung des Tourismus in der Region.

¹⁴ E-Mail Dr. Allkemper, Skanlux vom 10.04.2025



24. Juni 2025

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen konkret definiert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl **GRZ** und der Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf **0,4** festgelegt.

Diese Festlegung entspricht dem auf 0,4 festgesetzten Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Mit der Festsetzung der GRZ wird folgende Bebauung ermöglicht:

Größe der SO-Fläche	x	GRZ		
19.180 m ²	x	0,4	=	7.672 m ²

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung der Zahl der Vollgeschosse geregelt, es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.



24. Juni 2025

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Planzeichen 15.5. werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verschiedene Flächen mit Rechten belastet.

Im Bereich der Gewässer II. Ordnung mit den Bezeichnungen 140.220-140.220 und 140.222-140.222 wird zur Unterhaltung und Pflege der Gewässer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbands festgesetzt. Unterhaltungspflichtig ist gegenwärtig der Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“. Südlich und westlich der Gewässer hat die belastete Fläche eine Breite von 10 m, gemessen von der Achse des Gewässers. Östlich des Gewässers wurde eine Fläche von 5 m Breite, gemessen von Oberkante der Böschung, als Zufahrt zum Gewässer 140.222-140.222 belastet.

Im Bereich der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen wird auf dem Flurstück 156 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Öffentlichkeit wird damit die Möglichkeit gegeben, diese Wegeverbindung fußläufig zu benutzen.

6.5. Abstandsflächenregelung

Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern von 3,0 m auf 2,5 m reduziert. Damit wird auf die Verschiebung der östlichen Baugrenze auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde reagiert. Die geplante Bebauung mit Ferienhäusern soll im ursprünglichen Umfang weiterhin gewährleistet sein.



24. Juni 2025

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Gemeindestraße Eichenallee und von dort zur Landesstraße L 273. Das Baugebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

Die erforderliche Feuerwehr-Flächen sind unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten.

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 110264, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.¹⁵

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen gesichert.

Der Zweckverband erschließt das Grundstück mit einem Trinkwasserhausanschluss. Hierzu ist eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwasserbestandes erforderlich. Die zu nutzende Versorgungsleitung befindet sich gemäß Bestandsplan Trinkwasser in der Eichenallee.

¹⁵ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

Die Herstellung des Anschlusses ist vom Grundstückseigentümer zu beantragen. An der Grundstücksgrenze ist vom Grundstückseigentümer ein geeigneter Wasserzählerschacht zu errichten und zu betreiben. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet am Wasserzähler im Schacht.¹⁶

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 48 m³/h ermittelt. Diese Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 h zu gewährleisten.

Voraussetzung dafür ist, dass die überwiegende Bauart der Gebäude mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen ausgeführt werden.

Aus der öffentlichen Trinkwasseranlage kann kein Löschwasser entnommen werden.¹⁷

Die Löschwasserversorgung wird durch 2 unterirdische Löschwasserspeicher mit einem Nutzvolumen von insgesamt 97,2 m³ gewährleistet, die im Bereich des Spielplatzes an zentraler Stelle der Ferienanlage eingebaut werden.¹⁸

Weiterhin wird die Löschwasserversorgung durch den Ivenacker See gewährleistet. Die Löschwasserentnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im Bereich des Pumpwerkes Seeweg vorgesehen.

Das Grundstück unterliegt der Beitragspflicht. Die Ermittlung der voraussichtlichen Beitragshöhe wurde der Stellungnahme beigelegt.

Die Herstellung des Anschlusses ist zu beantragen. Die Lage und Art des Schmutzwasseranschlusses wird nach Antragstellung festgelegt. Die Zuständigkeit des Zweckverbands endet mit einem Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze bzw. auf dem zu entwässernden Grundstück.¹⁹

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant. Jedoch befinden sich auf dem Bestandsplan Abwasser, Ivenack, Seeweg, Stand 28.09.2020 des WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen am nördlichen Rand des

¹⁶ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁷ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

¹⁸ Lageplan medientechnische Erschließung von ICN Ingenieure GmbH Schwerin vom 05.03.2025

¹⁹ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025



24. Juni 2025

Plangebiets Regenwasserkanäle. Zur Feststellung der Funktion dieser Regenwasserkanäle fand am 08.11.2024 ein Ortstermin mit Teilnahme der unteren Wasserbehörde, des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen, des WBV Untere Tollense/Mittlere Peene, des Bauamtes Stavenhagen und des Bürgermeisters Ivenack statt. In der Örtlichkeit waren keine Bestandteile der Regenwasserkanäle erkennbar. Es wurde vermutet, dass es sich bei den dargestellten Regenwasserkanälen um eine nicht realisierte Planung handelt. Da sich diese Leitungen nördlich des Gewässers 2. Ordnung befinden sind sie von den hier geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

Die Regenwasseranlagen des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen im angrenzenden Wohngebiet sind für den Anschluss weiterer Flächen nicht ausreichend dimensioniert. Eine Übernahme der Regenentwässerung des Plangebiets durch den WZV ist daher nicht vorgesehen.²⁰

Am nördlichen Rand des Plangebiets befinden sich weiterhin die offenen Gewässer II. Ordnung 140.220-140.220 und 140.222-140.222, welche vom Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere Tollense / Mittlere Peene“ unterhalten wird. Für jährlich wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd und Grundräumung), oder Instandsetzung- und Reparaturarbeiten, muss die Erreichbarkeit der Gewässer für den WBV in dem gesamten Gebiet jederzeit gesichert sein. Zuwegungen zu Gewässern für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Die Grundstückseigentümer haben die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. In Zaunanlagen sind bedarfsweise entsprechend Tore für Ein- und Durchfahrten vorzusehen. Von der Eichenallee muss eine dauerhafte Zuwegung zum Gewässer gewährleistet sein und sie muss befahrbar mit schwerer Mähtechnik (Mulcher, Bagger) sein. Bordanlagen und befestigte Flächen sind entsprechend überfahrbar auszubilden. Die Zuwegung darf ebenfalls nicht bepflanzt werden.²¹ Für den WBV wurde in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer bis zur Plangebietsgrenze in Richtung Eichenallee festgesetzt.

Bei allen zu errichtenden baulichen Anlagen (Häuser wie auch Nebengebäude oder Schuppen), sonstigen Bauwerken oder Gehölzpflanzungen ist ein beidseitiger, bebauungsfreier Mindestabstand von 10 m zur Gewässerachse einzuhalten.

Mögliche Kabelkreuzungen sind in einem Mindestabstand von 1,5 m unterhalb der Rohr-/Grabensohle im Schutzrohr zu verlegen. Die Querung ist entsprechend zu kennzeichnen.

Einleitungen von Niederschlagswasser aus der geplanten Ferienanlage können bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beantragt werden.²²

Das Regenwasser der befestigten Verkehrsflächen (Fahrwege und PKW-Stellplätze) wird in Entwässerungsmulden mit bewachsener Oberbodenphase (30cm Oberboden + Rasenansaat) eingeleitet und dort versickert.

²⁰ Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen vom 24.01.2025

²¹ Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 18.12.2024

²² Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 25.09.2024 und Ortstermin vom 08.11.2024



24. Juni 2025

Das Regenwasser der Dachflächen wird gefasst und mit Rohrleitungen in den anliegenden Graben eingeleitet. Entsprechend der Örtlichkeit wurden zwei Systeme mit jeweils einer Einleitstelle geplant.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers in Rigolen ist auf Grund der Bodenbedingungen und Grundwasserstände nach Rücksprache mit dem Baugrundgutachter Herrn Laue ausgeschlossen.²³

Die zur Einleitung des Regenwassers erforderliche wasserrechtliche Genehmigung 662-NW-71068-16-2025 wurde am 31.03.2025 vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 40 (3) Nr. 2 und des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 (2) kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die e.dis Netz GmbH über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas durch die HanseWerk AG Bützow über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.8. Telekommunikationsanlagen

7.8.1. Telekom Deutschland GmbH

Nach dem übergebenen Plan befinden sich im Plangebiet keine Leitungsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Da es sich im B-Plan um ein Ferienhausgebiet / Freizeit-Immobilienanlage handelt, ist die Deutsche Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz nicht verpflichtet, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung nach den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ bereit zu stellen.

Gern würde die Deutsche Telekom AG den Ausbau des Telekommunikationsnetzes vorbereiten und realisieren. Dazu ist aber eine vertragliche Bindung, unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, notwendig.

²³ E-Mail des Erschließungsplaners (ICN Ingenieure GmbH Schwerin) vom 03.03.2025



24. Juni 2025

In vielen Fällen stellt der oberirdische Kabelausbau (Masten) die kostengünstigere Lösung dar. Wird diese Variante vom Bauträger nicht gewollt, können bei frühzeitiger Kooperation, mit anderen Versorgungsträgern (z.B. Energie, Straßenbeleuchtung usw.), die Tiefbaukosten begrenzt werden.

Wenn der Vorhabenträger Interesse an einem Netzausbau durch die Deutsche Telekom AG nach oben genanntem Vorschlag haben, erarbeitet die Telekom einen Kostenvoranschlag und eine Kostenübernahmevereinbarung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, bittet die Deutsche Telekom AG, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard anzuzeigen.²⁴

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

7.8.2. neu-medianet GmbH

Angrenzend am Planungsbereich, entlang der Eichenallee und der Wasserstraße, befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Anbindung der PoP-Standorte, die zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung der Kunden mit Multi-Media-Diensten dienen. Diese Leitungen befinden sich entsprechend der übergebenen Trassenübersicht auf der Ostseite der Eichenallee und auf der Westseite der Wasserstraße, also jeweils auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite. Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung von neu.sw (Tel. 0395 3500-694, -679 oder -497) zu informieren.

Um das neue B-Plangebiet mit Multi-Media-Diensten versorgen zu können, ist die neu-medianet GmbH an einer Verlegung während der Erschließungsmaßnahmen interessiert. Die neu-medianet GmbH wünscht bei der Detailplanung des Bauvorhabens miteinbezogen zu werden, um in der Bauphase aktiv mitwirken zu können. Sie bittet um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit Herrn Jahncke (Tel.: 0395 3500-693, E-Mail: frank.jahncke@neu-sw.de).²⁵

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte grundsätzlich Anschlußpflicht.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und

²⁴ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.01.2025

²⁵ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 20.01.2025



24. Juni 2025

umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.²⁶

Für die Abfallentsorgung wird in der Nähe der Grundstückszufahrt an der Eichenallee eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung ausgewiesen. Die Abfallbehälter sollen dort ständig aufgestellt werden. Die Abfallstation wird mit einer Holzbohlenwand mit einer Höhe von 1,5 m umgrenzt.

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sondergebietsfläche	19.180
Verkehrsflächen	2.139
Abfallentsorgung	83
Grünfläche	9.767
Summe = Plangebietsgröße	31.169

X \ vBP4 Skanlux Ferienhäuser Ivenack \ Flächenbilanz.xls

²⁶ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025



24. Juni 2025

9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung der Landesverordnung vom 15.06.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack, in der Fassung der 1. Änderung vom 23.04.2009 / Ergänzung vom 04.03.2010
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008

Ivenack, 2025

.....
Roy Lüth
Bürgermeister