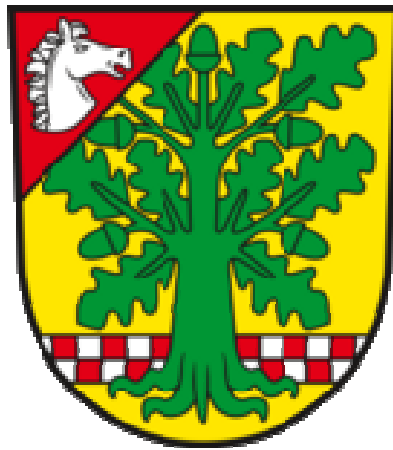


**Begründung
zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4
„Skanlux Ferienhäuser zwischen
Eichenallee und Ivenacker See“
der Gemeinde Ivenack**



AUSLEGUNGSEXEMPLAR
nach § 3 Abs. 2 BauGB

ausgelegt am:
(Siegel)

abzunehmen am:
(Siegel)

abgenommen am:
(Siegel)

Unterschrift Bürgermeister

Entwurf für Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

29. November 2024



29. November 2024

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
- 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
- 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**



29. November 2024

- 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, 29.11.2024



29. November 2024

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 19.224 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 7.690 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.



29. November 2024

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.

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
<u>Zolkendorf</u>	<u>10 Bauplätze</u>
	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.

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



29. November 2024

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



29. November 2024

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



29. November 2024

- (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)**



29. November 2024

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,



29. November 2024

- 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

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.

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



29. November 2024

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

Plangebietsgröße:

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



29. November 2024

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

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

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

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 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.



29. November 2024

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 §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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.

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 nähen Definition von Wald. Gemäß der Verwaltungspraxis müssen Waldflächen eine gleichmäßige Überschildung 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



29. November 2024

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.⁴

5.6. Baumschutz

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich die Eichenallee mit einigen großen Eichen, die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Der Schutz des Kronen-Trauf-Bereichs dieser Eichen wird durch einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen und einem Abstand von 3 m zwischen SO FH-Flächengrenze 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.

⁴ Stellungnahme des Forstamtes Stavenhagen vom 05.11.2024



29. November 2024

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		
19.224 m ²	x	0,4	=	7.690 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.



29. November 2024

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.



29. November 2024

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.

7.2. Trinkwasser

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

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.

Die Löschwasserversorgung wird 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.

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 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



29. November 2024

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.

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.

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.⁵

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.

⁵ Stellungnahme des WBV „Untere Tollense / Mittlere Peene“ vom 25.09.2024 und Ortstermin vom 08.11.2024



29. November 2024

7.8. Telekommunikationsanlagen

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

7.9. Abfallentsorgung

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

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sondergebietsfläche	19.224
Verkehrsfläche	2.133
Grünfläche	9.813
Summe = Plangebietsgröße	31.169

X \ vBP4 Skanlux Ferienhäuser Ivenack \ Flächenbilanz.xls



29. November 2024

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 Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- 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