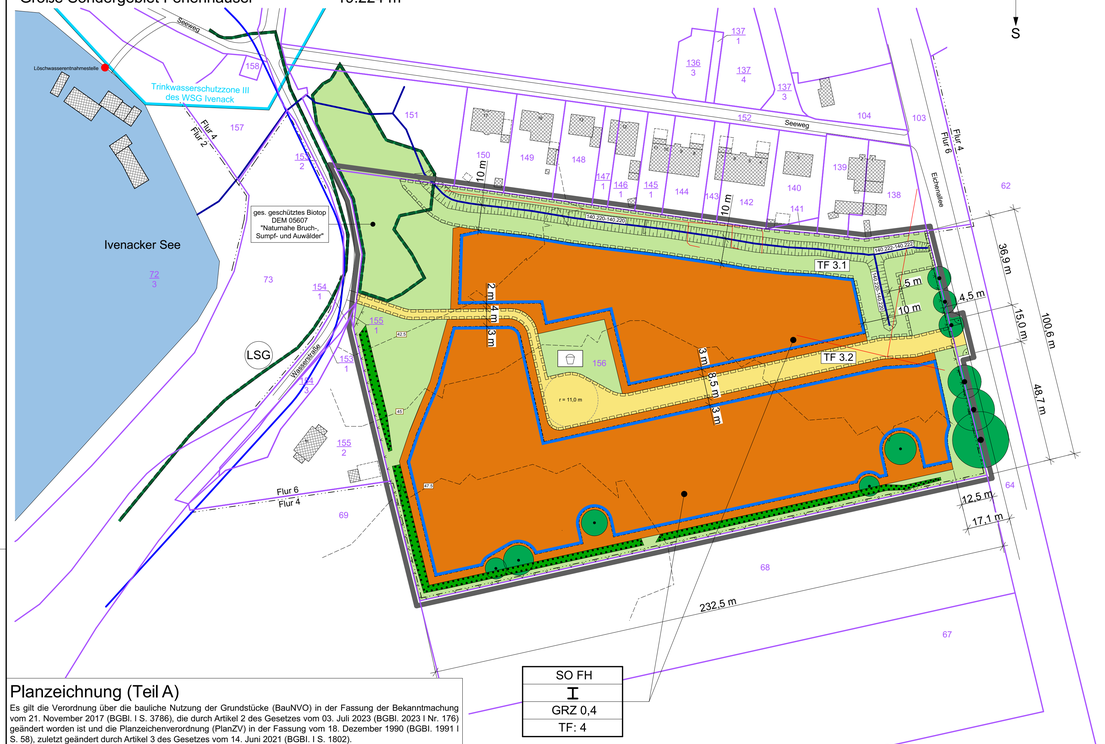
Satzung der Gemeinde Ivenack über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See"

Gemarkung Ivenack, Flur 4 und 6

Plangebietsgröße	31.169 m²
Größe Sondergebiet Ferienhäuser	19.224 m²



Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Erstellt auf der Grundlage einer Vermessung durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Wagner / Weinke vom 25.11.2024 als Datei "224669-00_B4_Ivenack_Lageplan_ETRS89.DWG".

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 4 BauNVO)

Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung Ferienhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

SO FH	Sondergebiet als Ferienhausgebiet
I	max. Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl
TF: 4	textl. Festsetzungen

Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

Gewässer 2. Ordnung 140.220-140.220

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Biotop "DEM 05607" - Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

LSG Landschaftsschutzgebiet - Ivenacker Tiergarten

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. 156 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Nachrichtliche Übernahme

bauliche Anlagen, vorhanden

Regenwasserkanal

Grenze des 50 m Gewässerschutzstreifen
(§ 29NatSchAG M-V)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Trinkwasserschutzzone III MV_WSG_2243_02 Ivenack

(48) Geländehöhen in m ü. DHHN2016

Text (Teil B)
Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Ferienhäuser

Es werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, als Ferienhausgebiete nach § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind
- Ferienhäuser
- Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Räume für touristische Dienstleistungen
- Schank- und Speisewirtschaften

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß definiert.
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

3.1 Die gekennzeichnete Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasser- und Bodenverbands belastet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.2 Die gekennzeichnete Fläche wird mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

4.2 Zum Schutz **baumbewohnender Fledermausarten** ist die Entnahme von Gehölzen nur mit Begleitung durch eine Fachkraft (ÖBB) zulässig. Der Umfang der Begleitung hängt von der Jahreszeit ab. Ohne nähere (z.B. endoskopische) Begutachtung sollten Bäume mit Quartierpotential nur in den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04 (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) gefällt werden.
Bei besetzten Quartieren muss die Fällung verschoben werden. Es gelten dann FM-VM 2 und FM-VM 3.
Mit Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde dürfen Gehölze gerodet werden, wenn an den Quartierstrukturen (Spalten und Höhlen) Vorrichtungen angebracht werden, die einen Ausflug aus den Höhlen ermöglichen, einen Einflug aber verhindern.
Bei Höhlen bzw. Quartierstrukturen, die nicht verschlossen werden können, wird eine Bergung von Quartierstrukturen bei der Fällung erforderlich. Dabei sollte möglichst der ganze Baum mit einem Harvester oder Fällbagger vorsichtig (erschütterungsarm) geborgen und abgelegt werden. Der Stamm soll senkrecht an bestehenden Altbäumen fixiert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.3 Um den Tag-Nacht-Rhythmus potentiell vorkommender **Fledermäuse** nicht negativ zu beeinflussen, sind sowohl bei der Baustellenbeleuchtung als auch bei der betriebsbedingten Beleuchtung Leuchtmittel mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten zu verwenden. Wenn nächtliches Kunstlicht aus Sicherheitsgründen notwendig ist, sollten nur die Bereiche beleuchtet werden, die notwendig sind. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist, zu beschränken. Es sollten zudem gerichtete Lampen verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Fledermauslebensräume verhindern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.4 Aufgrund der Entnahme vorhandener Gartenlauben und ähnlicher Strukturen sind mindestens sechs selbstreinigende **Ersatzfledermausquartiere** zu schaffen. Diese umfassen 2 Wochenstubenquartier und 4 Spaltenquartiere. Sie können randlich an Gebäuden angebracht werden, sodass ein freier Einflug in die Kästen möglich ist. Die Kästen sollen in einer Höhe von mindestens 2 m und abgewandt von künstlichen Lichtquellen angebracht werden.
Aufgrund der Entnahme der Quartierbäume sind 2 frostsichere Winterquartierkästen, 5 Fledermaushöhlenkästen sowie 5 Fledermausspalten-kästen anzubringen. Als Standort wird das gesetzlich geschütztes Biotop DEM 05607 empfohlen. Die Kästen sind an Bäumen anzubringen, deren Überleben auf absehbare Zeit (> 20 Jahre) gesichert erscheint. Die Standorte dürfen nicht durch Licht von Verkehrswegen oder durch Gebäudebeleuchtung erhellt werden. Die Kästen können in Gruppen angebracht werden. Bei jeder Fledermauskastengruppe sollte mindestens ein Vogelkasten für Höhlenbrüter (z. B. Meisen) angebracht werden, um die Konkurrenz durch Vögel in den Fledermauskästen zu verringern.
Alternativ können künstliche Baumhöhlen in bestehenden Baumbestand gebohrt werden.
Die Entnahme von Bäumen mit Höhlenpotential wird durch das Anbringen von **Nistkästen** für höhlenbrütende Arten kompensiert. Vor Entnahme der Quartierbäume - spätestens vor Beginn der nächsten Brutsaison - sind 4 Nistkästen anzubringen. Als Standort wird das gesetzlich geschütztes Biotop DEM 05607empfohlen. Die Kästen sind an Bäumen anzubringen, deren Überleben auf absehbare Zeit (> 20 Jahre) gesichert erscheint. Die Kästen sollten in etwa zwei bis drei Metern Höhe nach Osten bzw. Südosten ausgerichtet sein, so dass sie weder zur Wetterseite (Westen) zeigen noch der prallen Sonne (Süden) ausgesetzt sind.
Für den Verlust von potentiellen Bruthabitaten von Nischen- und Gebäudebrüter sind 8 Ersatznistkästen an den Ferienhäusem anzubringen. Diese sind als Halbhöhle oder mit einem ovalen Einflugloch (8 cm breit, 5 cm hoch) auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.5 Bauarbeiten sind außerhalb der Wanderperioden von Amphibien, insbesondere des **Laubfrosch**es, (März/April und September/Oktober) auszuführen.
Sind Bauarbeiten in der Wanderperiode der Amphibien notwendig, so ist das rechtzeitige Aufstellen (ab Anfang März) eines Krötenzauns im Süden und Osten um das Baufeld unerlässlich. Der Zaun muss mindestens 40 cm hoch sein. Ein lückenloser Anschluss der einzelnen Bauelement sowie ein Übersteigschutz in Form eines Überhanges der Oberkante müssen gewährleistet sein. An den Enden ist der Zaun umzuschlagen, so dass der Zaun nicht umwandert werden kann. Der Zaun ist einmal wöchentlich auf Unversehrtheit zu kontrollieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Satzung

der Gemeinde Ivenack über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....2025 folgende Satzung der Gemeinde Ivenack über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Ivenack, den .....2025 Siegel Der Bürgermeister

4.6 Tiefbauwerke und -Installationen wie Schächte und Abgänge sind zum Schutz wandernder Amphibien mit entsprechenden **Abdeckungen** (z.B. Gitter mit einer Maschenweite von 3-4 mm) zu sichern. Es können auch Ausstiegshilfen (z.B. griffige Holzbretter oder Lochbleche) angebracht werden. Temporäre Fallen während der Bauphase sind mit einer Ausstiegshilfe (Amphibienleiter oder ein griffiges Brett) zu versehen. Alternativ können diese temporären Gräben, Schächte oder Gruben auch täglich morgens vor Beginn der Bautätigkeit von einem entsprechend geschulten Mitarbeiter kontrolliert und die Tiere in angrenzende Biotope (z.B. Ivenacker See) ausgesetzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.7 Die Baufeldräumung ist außerhalb der **Vogelbrutzeit** (01.09. bis 28.02.) durchzuführen.
Sollte das Schaffen eines Baufelds auf der Fläche weiter in das Jahr hinein andauern, so sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden.
Bei Unterbrechung der Bautätigkeit während der Brutzeit (01.03. bis 31.08.), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der vom Vorhaben auch temporär in Anspruch genommenen Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.8 Die Entnahme von Gehölzen und der Lichtraumprofilschnitt der Sträucher sind zum Schutz der Baum- und Buschbrüter vor Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und gegebenenfalls umzusetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis

B-Plan Nr. 1 "Gartenanlage"

Mit der Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" wird der Bebauungsplan Nr. 1 "Gartenanlage" vollständig ersetzt. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" rechtsunwirksam werden, dann wird der Bebauungsplan Nr. 1 "Gartenanlage" wieder wirksam.

AUSLEGUNGSEXEMPLAR
nach § 3 Abs. 2 BauGB

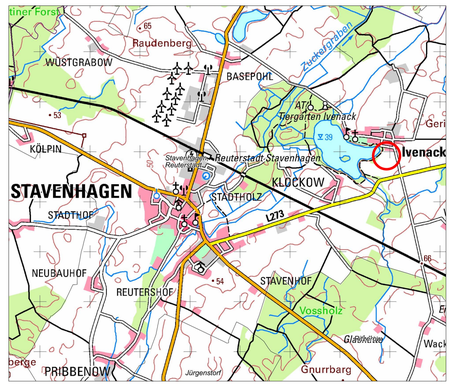
ausgelegt am: .....
(Siegel)

abzunehmen am: .....
(Siegel)

abgenommen am: .....
(Siegel) Unterschrift Bürgermeister

Übersichtsplan

Maßstab 1:50.000



Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit E-Mail vom 19.09.2024 gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

2. Die Gemeindevertretung Ivenack hat in ihrer Sitzung am 10.12.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Reuterstädter Amtsblatt am ..... erfolgt.

3. Die Gemeindevertretung Ivenack hat am 10.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, waren in der Zeit vom ..... bis zum .....2024 nach BauGB § 3 Abs. 2 im Internet unter https://www.stavenhagen.de/rathaus-politik/bekanntmachungen/gemeinden.html sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene öffentlich einsehbar. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o. g. Unterlagen zu dieser Zeit öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....2024 im Reuterstädter Amtsblatt und auf den genannten Internetseiten bekannt gemacht worden.

6. Die Gemeindevertetung Ivenack hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Ivenack, den .....2025 Siegel Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" der Gemeinde Ivenack am .....2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den .....2025 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gebilligt.

9. Der Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat mit Bescheid vom .....2025 mit AZ: ..... diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Auflagen - genehmigt. Die Auflagen wurden beachtet.

Ivenack, den .....2025 Siegel Der Bürgermeister

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

Ivenack, den .....2025 Siegel Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....2025 im Reuterstädter Amtsblatt ortsüblich bekanngemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....2025 in Kraft getreten.

Ivenack, den .....2025 Siegel Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstrasse 11
18 292 Krakow am See
Tel. : 038457/ 51 444

29.11.2024

Lagebezugssystem: ETRS89 / Z33

Gemeinde Ivenack

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
"Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See"

Maßstab 1:1.000

Entwurf für Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung