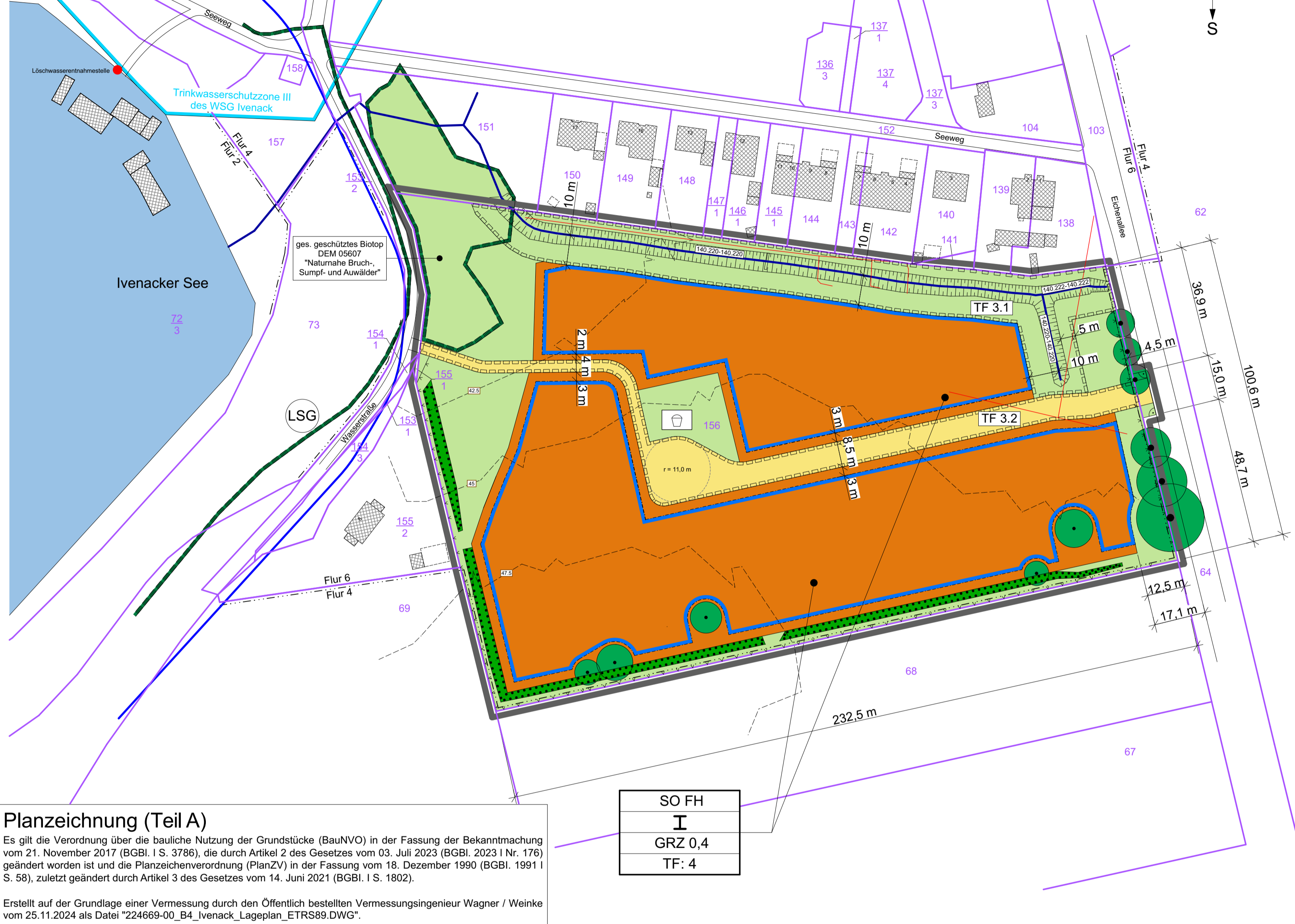


Satzung der Gemeinde Ivenack über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See"

Gemarkung Ivenack, Flur 4 und 6

Plangebietsgröße 31.169 m²
Größe Sondergebiet Ferienhäuser 19.224 m²







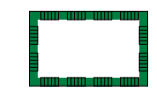









Planzeichnung (Teil A)

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 Planzeichnerverordnung (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)	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)				
 Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	 Wasserfläche				
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	 Gewässer 2. Ordnung 140.220-140.220				
<table border="1"><tr><td>SO FH</td></tr><tr><td>I</td></tr><tr><td>GRZ 0,4</td></tr><tr><td>TF: 4</td></tr></table>	SO FH	I	GRZ 0,4	TF: 4	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)
SO FH					
I					
GRZ 0,4					
TF: 4					
Sondergebiet als Ferienhausgebiet max. Zahl der Vollgeschosse max. zulässige Grundflächenzahl textl. Festsetzungen	 Erhaltung von Bäumen				
Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuhern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)				
 Baugrenze	 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)				
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Zweckbestimmung:				
 Straßenverkehrsfächen	 Biotop "DEM 05607" - Natumahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder				
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	 LSG Landschaftsschutzgebiet - Ivenacker Tiergarten				
 Grünfläche	 Biotop "DEM 05607" - Natumahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder				
Zweckbestimmung:	 Biotop "DEM 05607" - Natumahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder				
 Spielplatz					

Text (Teil B) Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
 - 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
 - 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)
- 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)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Die gekennzeichnete Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasser- und Bodenverbands belastet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die gekennzeichnete Fläche wird mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 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**
 - 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-VII 2 und FM-VIII 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)
 - 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)
 - Aufgrund der Entnahme vorhandener Gartenlauben und ähnlicher Strukturen sind mindestens sechs selbstreinigende Ersatzfledermausquartiere zu schaffen. Diese umfassen 2 Wochenstubenquartiere 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 Fledermausspaltenkästen anzubringen. Als Standort wird das gesetzlich geschützte 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 Brutzeit - sind 4 Nistkästen anzubringen. Als Standort wird das gesetzlich geschützte Biotop DEM 05607 empfohlen. 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 Bruthabitats von Nischen- und Gebäudebrütern sind 9 Ersatznistkästen an den Ferienhäusern anzubringen. Diese sind als Halbhöhle oder mit einem ovalen Einflugsloch (8 cm breit, 5 cm hoch) auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bauarbeiten sind außerhalb der Wanderperioden von Amphibien, insbesondere des Laubfrosches, (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 Bauelemente sowie ein Übersteigenschutz in Form eines Überhangs der Oberkante müssen gewährleistet sein. An den Enden ist der Zaun umzuschlagen, so dass der Zaun nicht unwandert 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 vom2025 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, den2025
- Siegel
- Der Bürgermeister
- 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 Holzbohrer oder Lochhaken) 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)
 - 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 Baubereiche 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)
 - Die Entnahme von Gehölzen und der Lichtraumprofilanschnitt 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 Vögelarten 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.

Verfahrensvermerke

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit E-Mail vom 19.09.2024 gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
 - Die Gemeindevertretung Ivenack hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Reuterstädter Amtsblatt am erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung Ivenack hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung sowie die Aufstellung des Bebauungsplans, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, waren in der Zeit vom bis zum2024 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/BauPlanPläne> öffentlich einsehbar. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o. g. Unterlagen zu dieser Zeit öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am2024 im Reuterstädter Amtsblatt und auf den genannten Internetseiten bekannt gemacht worden.
 - Die Gemeindevertretung Ivenack hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Ivenack, den2025
 - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" der Gemeinde Ivenack am2025 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.

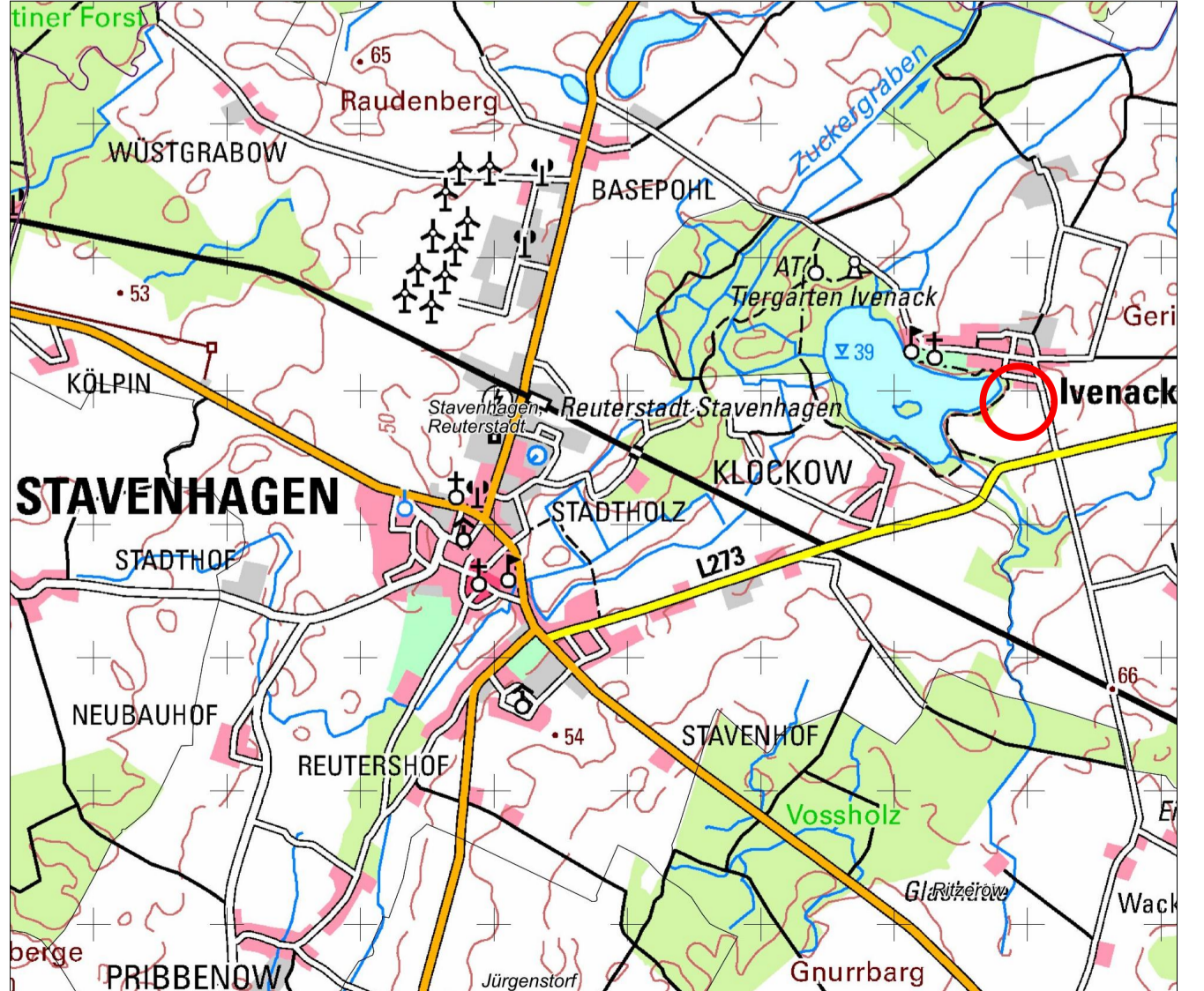
..... den2025
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gebilligt.

Ivenack, den2025
 - Der Landkreises Mecklenburgische Seemplatte hat mit Bescheid vom2025 mit AZ: diese Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Auflagen - genehmigt. Die Auflagen wurden beachtet.

Ivenack, den2025
 - 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 am2025 im Reuterstädter Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht 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 am2025 in Kraft getreten.

Ivenack, den2025
- Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geisert
Kirchenstrasse 11
18 292 Krakow am See
Tel.: 038457/ 51 444
29.11.2024
- Lagebezugssystem: ETRS89 / Z33

Übersichtsplan Maßstab 1:50.000



Gemeinde Ivenack



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

Maßstab 1:1.000

Entwurf für
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

E:\BPN Skanlux Ferienhäuser Ivenack\BPN Zeichnung 2024-11-29n.pdf