

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Sondergebiet "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" der Gemeinde Ivenack

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 24.10.2024 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Ivenack (Entscheidung)	26.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Sondergebiet „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack

1. Für das 3,12 ha große Gebiet in der Gemarkung Ivenack, Flur 6, Flurstück 156 und Flur 4, Teilfläche aus Flurstück 54, südlich des Seeweges, westlich des Eichenweges sowie nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von 13 Ferienhausgrundstücken mit einer Gesamtanzahl von 222 Betten;
 - Absicherung der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung;
 - Berücksichtigung umweltrechtlicher und landschaftspflegerischer Aspekte durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben.
2. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gartenanlage Ivenack“ überplant. Es wird bestimmt, dass der unterliegende Bebauungsplan nicht aufgehoben wird.
3. Das Verfahren soll auf der Grundlage des § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – geführt werden.
4. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen, weil in einer noch bekanntzugebenden Frist Gelegenheit gegeben wird, sich zur Planung zu äußern.
6. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen, weil in einer noch bekanntzugebenden Frist Gelegenheit gegeben wird, zur Planung Stellung zu nehmen.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2

BauGB).

Sachverhalt

Mit dem seit Mai 2011 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Gartenanlage Ivenack“ sollte die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet werden. Leider wurde das Ziel in den letzten Jahren nicht erreicht. Nunmehr beabsichtigt ein dänischer Investor, das Grundstück zu erschließen und 13 Ferienhäuser mit insgesamt 222 Betten zu errichten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 lassen eine derartige Nutzung nicht zu. Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt die Umwandlung von Wohnbauflächen in ein Sondergebiet „Ferienhäuser“ im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung. Der Plan Nr. 4 gilt dann mit Rechtskrafterlangung. Sollte dieser einer möglichen Normenkontrolle nicht standhalten, würde der Bebauungsplan Nr. 1 wieder aufleben und fortan die Prüfgrundlage für Bauvorhaben bilden.

Die Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 trägt der Vorhabenträger Skanlux Invest ApS, vertreten durch den Direktor Bjørn Krogh Andersen, gemäß Kostenübernahmevertrag vom 27.06.2024.

Die Übernahme der Gesamtkosten für Erschließung und Bebauung des Gebietes mit Ferienhäusern wird vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 in einem Städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen der Gemeinde Ivenack und dem Vorhabenträger geregelt. Dafür hat sich die Ferienhausprojekt Ivenack GmbH in 24983 Handewitt, vertreten durch den Geschäftsführer Bjørn Krogh Andersen, gegründet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja	☒ Nein x		
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) €	2. Jährliche Folgekosten/ -lasten €	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf) €	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:	Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

Anlage/n

1	Bebauungskonzept Ivenack (Stand 29.02.2024) (öffentlich)
---	--