

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ivenack für das
Sondergebiet "Skanlux-Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker
See" - Abwägung der Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern
öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 24.06.2025 <i>Einreicher:</i>	
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Ivenack (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 08.07.2025	<i>Ö / N</i> Ö

Beschlussvorschlag

Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ivenack für das Sondergebiet "Skanlux-Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See"

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben. Die Anregungen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung entsprechend des Abwägungsmaterials vom 24.06.2025 (Anlage 1) geprüft.
2. Die im Abwägungsmaterial enthaltenen Vorschläge werden beschlossen. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.

Sachverhalt

Nach § 7 Abs. 1 BauGB sind bei der Abwägung von Bauleitplanungen die öffentlichen und privaten Belange, die während der Beteiligung der Behörden und der öffentlichen Auslegung geltend gemacht worden sind, gerecht abzuwägen.

Entsprechend §§ 2 (2) und 4 (2) BauGB wurden 7 benachbarte Gemeinden und 19 von der Planung berührte Behörden bzw. betroffene Einrichtungen und Versorgungsträger mit E-Mail des Planungsbüros vom 11.12.2024 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde zusätzlich per Briefpost beteiligt. Weiterhin wurden Informationen über Leitungsbestände über 2 Auskunftsportale eingeholt

Gemeinden 7

Behörden u.a. 19

Auskunftsportale 2

Beteiligte 28

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen ohne abwägungs- oder planungsrelevante Anregungen zur Aufstellung des B-Plans abgegeben:

1. Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte
2. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
3. Straßenbauamt Neustrelitz
4. Landesamt für innere Verwaltung, Abt. Geoinformation
5. Landesforst M-V Forstamt Wredenhagen
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
7. Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
8. IHK Neubrandenburg
9. GDMcom GmbH
10. 50Hertz Transmission GmbH
11. BIL Die Leitungsauskunft
12. HanseGas GmbH
13. Reuterstadt Stavenhagen
14. Gemeinde Knorrendorf
15. Gemeinde Ritzerow

Folgende Beteiligte haben Anregungen und Hinweise abgegeben:

1. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
2. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
3. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. WBV „Untere Tollense/Mittlere Peene“
6. WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen
7. Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
8. Amt Stavenhagen, Ordnungsamt/Brandschutz

Folgende Beteiligte haben keine Antwort abgegeben:

1. E.DIS AG
2. Gemeinde Kentzlin
3. Gemeinde Lindenberg
4. Gemeinde Kriesow
5. Gemeinde Wolde

Der Bebauungsplan hat vom 03.02. bis einschließlich 07.03.2025 im Amt Stavenhagen öffentlich ausgelegen. Dabei ist keine Stellungnahme zur Aufstellung des B-Plans vorgebracht worden.

Beteiligte ohne Anregungen	15
Beteiligte mit Anregungen / Hinweisen	8
Beteiligte ohne Antwort	5
Öffentliche Auslegung	0
Beteiligte gesamt	28

Die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde in die Begründung übernommen. Die Hinweise des WBV „Untere Tollense/Mittlere Peene“ zum Wassergraben wurden in die Begründung unter „7.5. Niederschlagswasser“ ergänzt. Die Hinweise der Telekom Technik GmbH, des WasserZweckVerbandes Malchin-Stavenhagen und der Neubrandenburg Stadtwerke GmbH zu Leitungen in der Nähe des Plangebiets und Anschlussmöglichkeiten wurden in die Begründung unter „7. Erschließung des Plangebiets“ eingefügt. Die weiteren 5 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden in das Abwägungsmaterial aufgenommen.

Nach dem durchgeführten Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 wurde der Entwurf des Bauleitplans geändert und ergänzt. Die Änderungen und Ergänzungen führen jedoch offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Eine

erneute Veröffentlichung im Internet und Einholung von Stellungnahmen ist gemäß § 4a (3) BauGB nicht erforderlich.

Nach dem Abwägungsbeschluss und dem Beschluss über den Durchführungsvertrages kann auch der Satzungsbeschluss gefasst werden und die Genehmigung des Bauleitplans beim Landkreis beantragt werden.

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	Abwägungsmaterial vBP 4 2025-06-24a (öffentlich)
---	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
„Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“
der Gemeinde Ivenack

Abwägung
nach Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB § 3 (2) und § 4 (2)

Abwägungsmaterial

Das Abwägungsmaterial wurde aus den Originaltexten der Stellungnahmen der Beteiligten angefertigt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.
Das Abwägungsmaterial besteht aus insgesamt **32** Seiten.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Gemeinde Ivenack über
Amt Stavenhagen
Schloss 1
17153 Stavenhagen**

Regionalstandort / Amt / SG
Waren (Müritzer) / Bauamt / Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Zimmer: 3.32 Vorwahl 0395 Durchwahl 57067-2453
Fax: 0395 57067 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

4121/2024-502

Datum

27. Februar 2025

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

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte
als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4
Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ivenack hat die Aufstellung
der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
„Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“
beschlossen.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen
Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 ist der Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4
Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP (Stand: November 2024) und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag – AFB (Stand: Dezember 2024) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Für die Gartenanlage am südöstlichen Ortsrand von Ivenack hat die Gemeinde bereits eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Das mit dieser Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Gartenanlage Ivenack“, rechtskräftig seit Mai 2001, verfolgte Planungsziel der Entwicklung eines Wohngebietes hat bisher keine Umsetzung erfahren.

Auf Ansinnen eines dänischen Investors hat sich die Gemeinde daher zur Überplanung dieses Gebietes entschieden. Geplant ist nunmehr die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit verschiedenen Indoor-In der Aktivitäten. Angesprochen mit diesem Konzept werden sollen hier überwiegend Mehrgenerationen- oder Mehrfamilienurlauber. Mit der Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See" der Gemeinde Ivenack sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 20. Januar 2025 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Ivenack den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

In der Aufzählung der vorgelegten Unterlagen fehlt die „Betrachtung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenack wird für das o. g. Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Somit ist zunächst festzustellen, dass sich der o. g. Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.

4.1. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- den Durchführungsvertrag und
- als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß **§ 12 BauGB** somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird unverzüglich vorgenommen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Den Anregungen wird gefolgt.

Stellungnahme

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung **bereit und in der Lage sein**. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.
Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.
- In der Regel muss der Vorhabenträger **Eigentümer der Flächen** sein, auf die sich der Plan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!)
Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt.
- Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen

Abwägungsvorschlag

Ein entsprechender Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die allgemeine finanzielle Bonität des Vorhabenträgers wurde bereits durch eine Bankbestätigung nachgewiesen. Eine Bürgschaft zur Absicherung der Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag wird vereinbarungsgemäß bis zum Baubeginn vorgelegt.

Der Eigentumserwerb durch den Vorhabenträger ist in wesentlichen Teilen vollzogen. Der Kaufvertrag wurde von der Kommunalaufsicht genehmigt.

Der Durchführungsvertrag wird der Gemeinde vor der Fassung des Satzungsbeschlusses endverhandelt und unterschriftsreif vorgelegt.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Gemeinderatsbeschlusses.) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind. 4.2. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb des Ferienhausgebietes notwendig sind, naturschutzrechtliche Maßnahmen usw.	Die Begründung wurde unter „1. Planverfahren“ mit den wesentlichen Inhalten des Durchführungsvertrages ergänzt. Die Gemeinde hatte bereits die Möglichkeit des § 12 Abs. 3a BauGB genutzt und Sondergebiete, die der Erholung dienen, als Ferienhausgebiete nach § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben so konkret beschrieben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.
---	---

Stellungnahme

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festgesetzt, dass **im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet**.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfachen Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.

Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.

II. Anmerkungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergibt sich aus vorliegendem Entwurf folgende Stellungnahme.

Artenschutz

Nach Durchsicht und Prüfung des Artenschutzfachbeitrages von Dezember 2024 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte **Vermeidungsmaßnahmen** und **CEF-Maßnahmen** umgesetzt werden:

Abwägungsvorschlag

In TF 1.2 war bereits Folgendes festgesetzt:

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. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Die untere Naturschutzbehörde hat damit bestätigt, dass bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gegen keine Richtlinien verstoßen wird.

Stellungnahme

Abriss der Gartenlauben

Die zum Abbruch vorgesehene Gartenlaube stellen potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Gebäude bewohnende Vogelarten dar. Daher ist Folgendes zu beachten:

Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Abriss zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen.

Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Sind dabei keine Fledermäuse nachzuweisen, kann der Abriss ab dem 30. Oktober bis 16. März erfolgen. Bei einem Positivnachweis ist je nach Art des Quartiers zu entscheiden, ob und wann die Tiere in zuvor festgelegte Ersatzquartiere umgesetzt werden können.

Schaffung von Ersatzquartiere für Gebäude bewohnende Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Strukturen, die entnommen werden, sind mindestens sechs Ersatzfledermausquartiere zu schaffen. Diese umfassen zwei Wochenstubenquartier und vier Spaltenquartiere (siehe Abb. 6 des AFB). Diese können randlich an den Gebäuden angebracht werden, sodass ein freier Einflug in die Kästen möglich ist. Bei der Wahl der Fledermauskästen ist darauf zu achten, dass diese selbstreinigend sind um eine Nutzung durch die Arten dauerhaft zu garantieren. Die Kästen sollen in einer Höhe von mindestens 2 m und abgewandt von künstlichen Lichtquellen angebracht werden.

Abwägungsvorschlag

Vor dem Abbruch der Reste der Gartenlaube wurde vom Umweltplanungsbüro PfaU GmbH Marlow eine „Kartierung auf das Vorhandensein geschützter Tierarten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) in der ehemaligen Kleingartenanlage mit Bungalows vor dem endgültigen Gebäuderückbau und der endgültigen Flächenberäumung für die Realisierung von „Skanlux Ferienhäusern zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ in der Gemeinde Ivenack im Rahmen des B-Plans Nr. 4“ durchgeführt.

Der zugehörige Bericht vom 16.11.2024 kommt in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

„Fledermäuse wurden nicht vorgefunden und Hinweise auf ihr Vorhandensein wie Kotpillen und Kotspritzer wurden nicht gesichtet. Die Gebäude und Bäume sind als Winterquartier nicht geeignet. Wenn der vollständige Rückbau bzw. die Fällungen bis Ende Februar 25 erfolgen, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Fledermäuse zu besorgen.

Amphibien und Reptilien wurden nicht vorgefunden. Die Gebäude sind nicht frostsicher. Die Haufwerke und Plattenstapel usw. sind dennoch zur Sicherheit nicht länger als zwei Wochen nach Ablage liegen zu lassen, sondern schnell zu entsorgen. Insbesondere die unteren Lagen sind vorsichtig aufzunehmen.“

Der Text entspricht der Textlichen Festsetzung 4.4.

Der Grund für die Abschrift der TF 4.4 ist nicht ersichtlich.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Rodung von Gehölzen mit Quartierpotential für Fledermäuse

Für die Entnahme von Gehölzen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Umfang der Begleitung hängt von der Jahreszeit ab. Ohne nähere (z.B. endoskopische) Begutachtung sollten Bäume mit Quartierpotential für Fledermäuse nur in den Zeiträumen vom 11. September bis 31. Oktober (vorrangig) oder vom 16. März bis 30. April (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) gefällt werden. Ansonsten sind weiterführende Untersuchungen nötig. Bei besetzten Quartieren muss die Fällung verschoben werden. Es gelten dann die Vermeidungsmaßnahmen FM-VM 2 (Anbringung Einwegverschluss) und FM-VM 3 (Bergung von Bäumen mit Fledermausquartieren) des vorliegenden AFB.

Amphibien- und Reptilienschutz

Im Bau- und Arbeitsbereich mit unmittelbarem räumlichen Bezug zu potenziellen Habitaten sind vor Beginn der örtlichen Frühjahrswanderungen Amphibienschutzsäune aufzustellen und durch die ÖBB zu kontrollieren. Durch diese Säune soll ein Einwandern von Tieren in das Baufeld verhindert werden. In diesem Fall sind die Vermeidungsmaßnahmen A-VM1 und A-VM2 umzusetzen.

Baufeldfreimachung

Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrückschnitte/-rodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Sollte das Schaffen eines Baufelds auf der Fläche weiter in das Jahr hinein andauern, so sind die Bauarbeiten ohne

Die vorhandenen Gehölze wurden ebenfalls mit o.g. Kartierung untersucht. Die begutachteten Gehölze waren im Durchmesser < 50 cm. Fünf Bäume hatten Höhlen. Die Endoskopie oder der Beschau mit dem Handscheinwerfer ergab weder Besatz noch Kotpillen oder Kotpuren.

Eine Entnahme war daher jederzeit möglich, sofern keine Vogelbruten betroffen waren.

Der Text entspricht der Textlichen Festsetzung 4.5.

Die Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrückschnitte/-rodungen wurden nach der o.g. Kartierung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März durchgeführt.

Gemäß Textlicher Festsetzung 4.7. sind bei Weiterführung der Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit Vergrämnungsmaßnahmen mit ökologischer Baubegleitung zu ergreifen.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. <u>Insektenschutz</u> Aufgrund der Lichtverschmutzung und der damit einhergehenden Lockwirkung auf Insekten, ist aus artenschutzrechtlicher sowie – fachlicher Sicht bei der Lichtauswahl darauf zu achten, dass in der Beleuchtung nur wenige Blauanteile enthalten sind. Empfehlenswert sind insbesondere warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin. <u>Ökologische Baubegleitung</u> Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie, der Ornithologie und des Fledermausschutzes zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst die ordnungsgemäße Umsetzung der Vermeidungs-Maßnahmen und der CEF-Maßnahmen. <u>Dämmerungs- und Nachtbauverbot</u> Zum Schutz von Fledermäusen vor Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, sind die Bauabreiten jahreszeitenabhängig (01. April bis 31. Oktober) auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Sollten die Bauarbeiten ausschließlich während der Winterruhe stattfinden, kann auf die Maßnahme verzichtet werden. <u>CEF – Maßnahmen</u> Für den Verlust von Fledermausquartieren sind 2 frostsichere Winterquartierkästen, 5 Fledermaushöhlenkästen sowie 5 Fledermausspaltenkästen vor Entnahme der Quartierbäume im Bereich des gesetzlich geschützten Biotopes DEM 05607 entsprechend der Maßnahme CEF-FM anzubringen.	Die Textliche Festsetzung TF 4.3 wurde bezüglich der Lichtfarbe ergänzt. Die Notwendigkeit der ökologische Baubetreuung wurde in den Textliche Festsetzungen TF 4.5, 4.7 und 4.8 ergänzt. Die Textliche Festsetzung TF 4.2 wurde bezüglich des Nachtbauverbots ergänzt. Der Text entspricht der Textlichen Festsetzung 4.4.
--	---

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Für den Verlust von Brutstätten für Höhlenbrüter sind 4 Nistkästen vor Entnahme der Quartierbäume im Bereich des gesetzlich geschützten Biotopes DEM 05607 entsprechend der Maßnahme CEF1-BV anzubringen.

Für den Verlust von potenziellen Bruthabitaten von Nischen- und Gebäudebrüter sind 8 ersatznistkästen an den künftigen Ferienhäusern anzubringen. Diese sind als Halbhöhle oder mit einem ovalen Einflugloch (8 cm breit, 5 cm hoch) ausgebildet.

Begründung:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten wurde im Rahmen des vorliegenden AFB untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Vögeln und Anhang IV-Arten im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten ist.

In der Dunkelheit werden Insekten vermehrt durch sehr helles (blaues) Licht angelockt.

Ein Sterben wird hierbei durch die ständige Anziehungskraft herbeigeführt, da sie über mehrere Stunden keine Nahrung mehr aufnehmen und anschließend geschwächt zu Boden fallen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ist es jedoch verboten, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, nachzustellen, sie anzulocken, zu fangen oder zu töten.

Die Bauzeitenregelung sowie die Bauüberwachung dienen dazu, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verstoßen.

Die Auflagen sind erforderlich, um die Tötung und Störung von Exemplaren der im Bereich der Gebäude und der ehemaligen

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Gartenanlage lebenden besonders und streng geschützten Arten und damit das Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Tiere zu vermeiden.

2. Unter dem Gesichtspunkt des Gewässerschutzes bestehen gegen das mit o. g. Bebauungsplan verfolgte Planungsziel keine Bedenken.

Die Abstandsflächen zu den Gewässern II. Ordnung sind in der Planzeichnung und der Begründung hinreichend dargestellt und beschrieben.

Auf Folgendes wird im Weiteren hingewiesen.

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnahe (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Baugrund sollte hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit untersucht werden. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138-1, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung ohne technische Anlagen gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Arbeitsblätter A 138-1 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor

Das Regenwasser der befestigten Verkehrsflächen (Fahrwege und PKW-Stellplätze) wird gemäß E-Mail des Erschließungsplaners (ICN Ingenieure GmbH Schwerin) vom 03.03.2025 in Entwässerungsmulden mit bewachsener Oberbodenphase (30cm Oberboden + Rasenansaat) eingeleitet und dort versickert. 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.

Die zur Einleitung des Regenwassers erforderliche wasserrechtliche Genehmigung 662-NW-71068-16-2025 wurde am 31.03.2025 vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt. Die Begründung wurde unter „7.5. Niederschlagswasser“ entsprechend ergänzt.

Stellungnahme

Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich, Ansprechpartner ist Herr Schwemer, Tel. 0395 57087-4348, E-Mail: axel.schwemer@lk-seenplatte.de .

Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG 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.

3. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht werden folgende Hinweise gegeben.

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

Teils noch bestehende Gartenhäuser sollen im Zuge des Vorhabens zurückgebaut werden. Die nachfolgenden Anforderungen sind entsprechend einzuhalten und in die Begründung mit aufzunehmen.

Vor Abbruch der Bauwerke ist zunächst durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung des dabei anfallenden Bauschutts gerechnet werden muss.

Ebenfalls vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von

Abwägungsvorschlag

Der Anregung zur ortsnahen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone kann nur **teilweise** gefolgt werden.

Der Hinweis wurde in die Begründung unter „5.7. Gewässerschutz“ übernommen.

Der Hinweis wurde in die Begründung unter „5.2.1. Altlasten und Bodenschutz“ übernommen.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt.

Nachweislich kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden. Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe und verkohlte Holzreste.

Des Weiteren wird auf Folgendes hingewiesen.

Der Punkt **5.2.3. 'Bodenmanagement'** ist wie folgt auf die aktuelle Rechtslage anzupassen und zu ergänzen:

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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- 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

Die Rechtsgrundlagen wurde in der Begründung unter „5.2.3. Bodenmanagement“ aktualisiert.

Der Hinweis wurde in die Begründung unter „5.2.3. Bodenmanagement“ übernommen.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

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.

Zudem sollte die Begründung um einen Punkt '**Abfallrecht**' ergänzt werden:

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 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.

4. Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde wird bemerkt, dass o. g. Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale bekannt sind.

Jedoch grenzt an das Plangebiet der

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

Zudem ist in südwestliche Richtung angrenzend der

- **Fundplatz 11** der Gemarkung Ivenack, das Bodendenkmal „Siedlung“ aus der jüngeren Slavenzeit bekannt. Es besteht Umgebungsschutz für die Denkmale. (siehe Anlage).

Der Hinweis wurde in die Begründung unter „7.9. Abfallentsorgung“ übernommen.

Der Hinweis wurde in die Begründung unter „5.3. Denkmalschutz“ übernommen.

Stellungnahme

Alle Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen, so diese das Erscheinungsbild oder die Substanz der Denkmale erheblich beeinträchtigen, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde die zuständige Genehmigungsbehörde. Es wird angeregt, die angrenzenden Denkmale im B-Plan darzustellen und in der Begründung mit dem bestehenden Umgebungsschutz gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V zu benennen. Zum Planentwurf sind aus denkmalpflegerischer Sicht folgende weitere Aspekte anzumerken: 1. Ein aufgelockertes Bild der Bebauung sowie ein einfassender Grüngürtel aus freiwachsenden einheimischen und standortgerechten Gehölzen am Ortsrand wird aus denkmalpflegerischer Sicht sehr begrüßt. 2. Die geplanten Baufelder sollten nicht dichter als die bestehende benachbarte Bebauung an die Eichenallee reichen und der Straßenabstand (mind. 15 m) festgesetzt werden. 3. Die Einfahrt von der Eichenallee zur Bebauung sollte außerhalb des Traufbereichs der bestehenden und zu erhaltenden straßenbegleitenden Bäume liegen. 4. Die geplante Bebauung sollte sich am angrenzenden Denkmalbereich in der Größe, Ordnung und Form orientieren. Hierbei wird empfohlen, Hausgrundflächen, Traufhöhen und Firsthöhen auf das für dörfliche Wohngebiete übliche Maß zu begrenzen sowie Dachform und -farbe in der Planfortschreibung zu berücksichtigen. Zudem sind natürliche Farben und natürlich alternde Materialien für die Außenhüllen der Gebäude sowie die Gestaltung der Freianlagen angeraten.

Abwägungsvorschlag

Am 27.03.2025 fand im Landratsamt Waren ein Abstimmungstermin unter Teilnahme der unt. Denkmalschutzbehörde, der unt. Bauaufsichtsbehörde, des Planungsamtes, des Bauamts Stavenhagen, des Architekten der Skanlux-Ferienanlage und des Verfassers des B-Plans statt. Dabei wurde folgendes vereinbart: Die angrenzenden Denkmale wurden in der Planzeichnung dargestellt, die korrekte Darstellung wurde mit E-Mail der unt. Denkmalschutzbehörde vom 04.04.2025 bestätigt. Die Begründung wurde ergänzt. Die Baugrenze wurde von 13,4 m Abstand auf 15 m Abstand zur Straße verschoben. Es wird eine neue Textliche Festsetzung Nr. 5 eingeführt: Die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird auf 2,5 m reduziert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V) Die Einfahrt wird in die Mitte der beiden angrenzenden Kronentraufbereiche der straßenbegleitenden Bäume verschoben. Folgende Eckpunkte wurden für die geplante Bebauung vorgestellt und akzeptiert: Firsthöhe 4,70 m Traufhöhe 2,75 m Holzfassaden in schwarz beige und braun rote Ziegeldächer Die Größe der Hausgrundflächen ist deutlich größer als bisher im dörflichen Wohngebiet üblich. Die Grundflächen sind jedoch wesentlicher Bestandteil des Skanlux-Projekts, eine deutliche

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

5. Aus dem Planentwurf geht noch nicht hervor, wo die notwendigen Kfz-Stellplätze errichtet werden und es wird davon ausgegangen, die Stellplätze werden innerhalb der Baufelder platziert. Gegebenenfalls ist die Lage der Stellplätze mit der Planfortschreibung erneut zu prüfen. 6. Die Verkehrswege innerhalb der Ferienwohnanlage sind im Vergleich zur Breite der Eichenallee, als Zuwegung zum Schloss Ivenack (Denkmal von nationaler Bedeutung) mit 8 bzw. 4 Metern recht breit bemessen. Es wird empfohlen diese auf das Mindestmaß von Straßen und Wegen in Wohngebieten zu begrenzen. 7. Es wird angeregt, den in der Begründung unter Punkt 5.3 ‘Denkmalschutz’ bestehenden Text wie folgt auszutauschen und mit „Bodendenkmalpflege“ zu betiteln: <i>„Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb der bekannten Bodendenkmale können jederzeit zufällig archäologische</i>	Reduzierung der Grundflächen ist von Skanlux nicht realisierbar. Das Projekt kann einen wesentlichen Beitrag zur touristischen Entwicklung der Region Ivenack leisten. Der Landkreis akzeptiert die vorgestellten Hausgrundflächen, die Gemeinde Ivenack sollte sich mit dem Projekt intensiv auseinandersetzen und die Eckpunkte im Durchführungsvertrag festhalten, evtl. Baupläne als Anlage zum Durchführungsvertrag nehmen. 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.“ Die Begründung wurde unter „5.3. Denkmalschutz“ ergänzt. Die Kfz.-Stellplätze waren im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, sie befinden sich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder. Erfahrungsgemäß ist die gewählte Anzahl der Kfz.-Stellplätze erforderlich. Die Straßenbreite der Haupteerschließung wird entsprechend Erschließungsplanung auf 5,5, m zuzüglich Entwässerungsmulde und beidseitigem Bankett reduziert. Der Straßenquerschnitt wird im B-Plan dargestellt. Die Begründung wurde unter „5.3. Denkmalschutz“ geändert.
--	---

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

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.“

Erläuterungen:

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

5. Seitens des Gesundheitsamtes wird auf Folgendes aufmerksam gemacht.

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 Badezwecken 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.

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

Der Hinweis wurde in die Begründung in einen neuen Abschnitt „5.8. Ivenacker See“ übernommen.

Der Hinweis wurde in die Begründung unter „5.2.2. Munitionsfunde“ übernommen.

Stellungnahme

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hinweisen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwassereinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich. Weiterhin sind die erforderliche Feuerwehr-Flächen auf den antragsgegenständlichen Flurstücken 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 7. Aus straßenbautechnischer Sicht wird zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen. Zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Äußerung, ob es sich dabei um eine private oder öffentliche Verkehrsfläche handelt, kann den Planunterlagen nicht entnommen werden. Die Fläche wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, so dass davon auszugehen ist, dass es sich um eine private Verkehrsfläche handelt. In der Begründung werden dazu keine Aussagen getroffen.
--

Abwägungsvorschlag

Aus der öffentlichen Trinkwasseranlage kann gemäß der Stellungnahme des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen kein Löschwasser entnommen werden. 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. Die Begründung wurde unter „7.3. Löschwasser“ geändert. Der Hinweis wurde in die Begründung unter „7.1. Verkehrsanbindung“ übernommen. Der Hinweis wurde in die Begründung unter „7.1. Verkehrsanbindung“ übernommen.
--

Stellungnahme

Es wird daher darauf hingewiesen, dass für private Verkehrsflächen keine Zuständigkeit des Straßen- und Wegegesetzes M-V (StrWG M-V) besteht.

Die Anordnung der Stellplätze pro Ferienhaus (gesamt 75 Stück) scheint im Übrigen im Vorhaben- und Erschließungsplan willkürlich. Die Erreichbarkeit wird für einzelne Plätze in Frage gestellt.

Für die Abfallentsorgung besteht laut Begründung Punkt 7.9 der Begründung Anschlusspflicht. Wie die Entsorgung erfolgen soll, wird jedoch nicht benannt und sollte noch ergänzt werden.

8. 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 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.

9. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Ivenack.

Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung der Anzahl der Kfz.-Stellplätze erfolgte nicht willkürlich, sondern aufgrund der langjährigen Erfahrungen des Vorhabenträgers.

In der Planzeichnung wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung neu ausgewiesen. Die Begründung wurde unter „7.9. Abfallentsorgung“ ergänzt.

Die Hinweise wurden in die Begründung unter „7.1. Verkehrsanbindung“ übernommen.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Im Auftrag
gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Dipl. -Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See

Telefon: 0385 588 69-153
Telefax: 0385 588 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Stahl
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c
0201/5121.12
Reg.-Nr.: 438-24
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 21.01.2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser
zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack**

Sehr geehrte Damen und Herren,
nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt
Stellung:

Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Klimaschutz

Bauleitplanung und insbesondere mit ihr einhergehende
Flächenversiegelung sowie Generierung von zusätzlichem
Individualverkehr ist klimarelevant (vgl. Groß, Klimaschutz als
Kommunale Pflicht, NordÖR 2022, 557). § 13 Klimaschutzgesetz bzw.
§ 1 a Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist daher in das
Planungsermessen der Gemeinde einzustellen, wobei zunächst die
konkreten (auch mikroklimatischen - insb. höhere
Umgebungstemperaturen durch Versiegelung) und sodann -
überschlägig – die globalen Auswirkungen zu ermitteln sind.
Der Planungsentwurf verhält sich in zu Fragen des Klimaschutzes nur
rudimentär, obgleich sich klimaschädliche Folgen durch die Errichtung

In die Begründung wurde ein neuer Abschnitt „5.9. Klimaschutz“
eingefügt.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung ausführlich mit den
konkreten klimaschädlichen Folgen des Vorhabens
auseinandergesetzt. In Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger
wurden Maßnahmen zur Minderung der klimaschädlichen Folgen
infolge des Neubaus von 13 Ferienhäusern entwickelt. Die Maßnahmen
werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und
Ivenacker See“ zwischen der Gemeinde Ivenack und dem
Vorhabenträger verbindlich vereinbart.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

von 13 Ferienhäusern mit insgesamt 222 Betten (Flächenversiegelungen, erheblicher zusätzlicher motorisierter Individualverkehr) offenkundig aufdrängen. Die Begründung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 nimmt zu Fragen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung keinerlei Stellung, während dessen sich die „Betrachtung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege“ auf die Feststellung beschränkt, dass lediglich während der Bauphase mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen sei und allein hierdurch Schadstoffemissionen aufträten (Seite 12). Im Übrigen seien keine nennenswerten Auswirkungen durch Luftschadstoffe oder Feinstaubbelastungen zu erwarten. Potentielle Zusatzbelastungen der Luftqualität, die durch den Neubau von Ferienhäusern entstehen, sollen zu keinen signifikanten Änderungen der Vorbelastungen in Ivenack und Umgebung führen. Es sei daher von einer sehr geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

Der Planungsentwurf hat sich ersichtlich nicht im erforderlichen Umfang mit den konkreten klimaschädlichen Folgen des Vorhabens auseinandergesetzt. Der Planungsentwurf verstößt daher gegen § 1 a Abs. 5 BauGB, wonach im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

Der B-Plan wäre demnach in Ermangelung der Ermittlung klimaschädlicher Folgen und einer ausgebliebenen entsprechenden Abwägung nicht genehmigungsfähig (vollständiger Abwägungsausfall). Zur Vermeidung der Rechtswidrigkeit der Planung sollte eine entsprechende Abwägung nachgeholt werden (vgl. Schlacke, „Klimaschutzrecht im Mehrebenensystem“, NVwZ 2022, 905). Entsprechendes gilt für die zu beantwortenden Fragen der Anpassung an den Klimawandel nach § 8 Klimaanpassungsgesetz (KAnG).

Stellungnahme

Für Fragen steht Ihnen Herr Reimann (0385-588 69 500) zur Verfügung.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

Andere Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte wurden entsprechend Ihrer Anforderung nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen
Christoph Linke
Amtsleiter

Abwägungsvorschlag

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Altlasten gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

L



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11,
18292 Krakow am See

per Mail an
Wolfgang Geistert <geistert@t-
online.de>; b.hohenegger@stavenhagen.de

Bearbeitet von: LAKD
Telefon: 0385-58879340
Telefax: 0385-58879344
e-mail: beteiligung@lakd-mv.de
Unser Zeichen: 2025_1360
Schwerin, den 25.02.2025

vb B-Plan Nr 4, Gde Ivenack, Skanlux Ferienhäuser

Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 11.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als
Denkmalfachbehörde wie folgt:

Belange der Baudenkmalpflege

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand
Bau- und Kunstdenkmale bekannt, die durch die geplanten
Maßnahmen berührt werden.

Hinweise:

Es ist zu beachten, dass die Alleebäume der Eichenallee erhalten
bleiben bzw. Raum für eventuelle Nachpflanzungen besteht. Die
Eichenallee ist sehr prägend für die Zufahrt in das Dorf.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. René Wiese
(m. d. W. d. G. b.)

Die Alleebäume der Eichenallee sind als zu erhaltende Bäume
festgesetzt, dadurch ergibt sich gegebenenfalls auch Platz für
Neupflanzungen.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

WasserZweckVerband MALCHIN STAVENHAGEN - Der Verbandsvorsteher - W ZV malchin stavenhagen WasserZweckVerband • Schultetusstr. 56 • 17153 Stavenhagen Ihre Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unsere Zeichen: GRI Auskunft erteilt: Telefon: Telefax: E-Mail: Datum: Peter Grimm 039954 361-564 039954 361-531 p.grimm@wzv-malchin-stavenhagen.de 24.01.2025 Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert Kirchenstraße 11 18292 Krakow am See	
vB-Plan Nr. 4 “Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ Sehr geehrte Damen und Herren, Wir sind zuständig für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des B-Plangebietes. Bitte beachten Sie die Festlegungen in unseren Satzungen (Wasserversorgungssatzung vom 10.12.2007 und Abwasserbeseitigungssatzung- zentral- vom 10.12.2007, geändert am 13.02.2015). Die Satzungen finden Sie unter https://www.wzv-malchin-stavenhagen.de/satzungen-ortsrecht/. Gemäß der Begründung zur Aufstellung des B-Planes gehen wir davon aus, dass das Bau-Grundstück (Gemarkung Ivenack, Flur 6, Flurstück 156) in seinen Grenzen nicht verändert bzw. geteilt wird. Folgende Hinweise zur Erschließung ergeben sich daraus.	Das Bau-Grundstück (Gemarkung Ivenack, Flur 6, Flurstück 156) soll nicht in seinen Grenzen verändert bzw. geteilt werden.

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

7.2 Trinkwasser

Wir erschließen das Grundstück mit einem Trinkwasserhausanschluss. Hierzu ist eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwasserbestandes erforderlich. Die zu nutzende Versorgungsleitung befindet sich in der Eichenallee, siehe Anlage Bestandsplan Trinkwasser.

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

7.3 Löschwasser

Aus der öffentlichen Trinkwasseranlage kann kein Löschwasser entnommen werden.

7.4 Schmutzwasser

Das Grundstück unterliegt der Beitragspflicht. Die Ermittlung der voraussichtlichen Beitragshöhe liegt bei, siehe Anlage. Die Herstellung des Anschlusses ist zu beantragen. Die Lage und Art des Schmutzwasseranschlusses wird nach Antragstellung festgelegt. Unsere Zuständigkeit endet mit einem Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze bzw. auf dem zu entwässernden Grundstück.

7.5 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück verbleiben und dort versickern. Das ist möglich, soweit die natürliche Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Dies sollte durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen werden. Ist eine grundstücksbezogene Verwertung des Niederschlagswasser nicht möglich, ist die Ableitung in den Ivenacker See zu prüfen.

Hierzu sind Abstimmungen mit dem Umweltamt des Landkreises MSE erforderlich. Unsere Regenwasseranlagen im angrenzenden Wohngebiet sind für den Anschluss weiterer Flächen nicht ausreichend dimensioniert. Eine Übernahme der Regenentwässerung durch den WZV ist daher nicht vorgesehen.

Die Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses wird vom Grundstückseigentümer beantragt.

Löschwasser wird über zwei unterirdische Behälter vom Vorhabenträger bereitgestellt.

Die Herstellung des Schmutzwasserhausanschlusses wird vom Grundstückseigentümer beantragt. Von ICN Ingenieure GmbH Schwerin werden dazu detaillierte technische Abstimmungen durchgeführt, unter anderem zur Nutzung des WZV- Schachts 09109S1002.

Das Regenwasser der befestigten Verkehrsflächen wird in Entwässerungsmulden mit bewachsener Oberbodenphase (30cm Oberboden + Rasenansaat) eingeleitet und dort versickert. Eine Versickerung des Dachflächenwassers in Rigolen ist auf Grund der Bodenbedingungen und Grundwasserstände nach Rücksprache mit dem Baugrundgutachter ausgeschlossen. Das Regenwasser der Dachflächen wird gefasst und mit Kanälen in den anliegenden Graben eingeleitet. Entsprechend der Örtlichkeit wurden zwei Systeme mit jeweils einer Einleitstelle geplant. Die dazu erforderliche wasserrechtliche Genehmigung 662-NW-71068-16-2025 wurde am 31.03.2025 vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Stellungnahme

Wir bitten um entsprechende Überarbeitung des Bebauungsplanes. Erst danach können wir dem B- Plan in der Gesamtheit zustimmen. Für die Erschließung mit Trinkwasser und Abwasser ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem WZV erforderlich. Ein entsprechendes Muster können wir Ihnen zuschicken.

Hinweis:

Für dieses B-Plangebiet war ursprünglich eine kanalgebundene Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen, siehe Vorplanung von 2010, PFU Neubrandenburg. Die Vorplanung wurde im Auftrag der Gemeinde Ivenack erstellt. Uns liegen Auszüge (Lagepläne und Kostenschätzungen) vor.

Wir gehen davon aus, dass ein Bodengrundgutachten dazu vorlag.- Auch in den uns vorliegenden Lageplänen der Vorplanung von PFU sind die Drainagen / Regenwasserkanäle als vorhandene Anlagen dargestellt. Wir empfehlen die Durchführung von Suchschachtungen/Querschnitten, um das Vorhandensein von Drainagen im Planungsgebiet festzustellen.

Freundliche Grüße



David Schacht
Geschäftsführer

Anlagen

Bestandsplan Trinkwasser vom 24.01.2025

Bestandsplan Abwasser vom 24.01.2025

Beitragsermittlung Schmutzwasser vom 20.01.2025

Abwägungsvorschlag

Die Begründung wurde unter „7.2. Trinkwasser“, „7.3. Löschwasser“, „7.4. Schmutzwasser“ und „7.5. Niederschlagswasser“ ergänzt. Die weitere Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch ICN Ingenieure GmbH Schwerin. Ein Erschließungsvertrag ist in Vorbereitung. Die Zustimmung des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen wurde mit Schreiben vom 28.05.2025 erteilt, siehe Seite 29 des Abwägungsmaterials.

Alte Regenwasserkanäle wurden teilweise aus den Bestandsplänen in die Planzeichnung des B-Plans übernommen. Die Suche und Reparatur bzw. Verlegung von Drainagen wurde im Leistungsverzeichnis für die Erschließungsarbeiten als gesonderter Abschnitt aufgenommen.

WasserZweckVerband
MALCHIN STAVENHAGEN
- Der Verbandsvorsteher -



* WasserZweckVerband · Schultetusstr. 56 · 17153 Stavenhagen *

Stadtverwaltung Stavenhagen
Gemeinde Ivenack
Schloss 1
17153 Stavenhagen

Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unsere Zeichen: GR

Auskunft erteilt: Peter Grimm
Telefon: 039954 361-564
Telefax: 039954 361-531
E-Mail: p.grimm@wzv-malchin-stavenhagen.de
Datum: 28.05.2025

Niederschlagswasserbeseitigung vB-Plan Nr. 4 "Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf unsere Stellungnahme vom 24.01.2025 zum Bebauungsplan sowie die darin unter Punkt 7.5 angesprochenen Forderungen zur Ableitung des Niederschlagswassers möchten wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch die Einleitung in das Gewässer 140.222 gewährleistet. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung (662-NW-71068-16-2025) wurde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde bereits erteilt. Damit ist der geforderte Nachweis zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung erbracht.

Wir erteilen dem Bebauungsplan vB-Plan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ hiermit unsere Zustimmung.

Freundliche Grüße
David Schacht Geschäftsführer

REUTERSTADT STAVENHAGEN

Der Bürgermeister



Hausanschrift:
Schloss 1
17153 Reuterstadt Stavenhagen

Haus 2:
Neue Straße 35,
17153 Stavenhagen

Öffnungszeiten:
Montag: Freitag:
09:00-12:00 Uhr 09:00-12:00 Uhr
Dienstag: Donnerstag:
09:00-12:00 Uhr 09:00-12:00 Uhr
14:00-17:30 Uhr 13:00-16:00 Uhr

Ansprechpartner:
André Netzel
Ordnungsamt
Telefon: Fax:
039954 283 302 039954 283 901

E-Mail:
a.netzel@stavenhagen.de

Reuterstadt Stavenhagen • Postfach 1137 • 17149 Stavenhagen

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert

Kirchenstraße 11

18292 Krakow am See

Ihre Zeichen: Ihre Nachricht vom
Aktenzeichen: Datum 11.02.2025

STELLUNGNAHME LÖSCHWASSER IVENACK

Sehr geehrter Herr Geistert,

anbei übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum Thema Brandschutz für das Bauvorhaben „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“.

In der Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 wurden unter Punkt 7.4. Ausführungen zum Löschwasser niedergeschrieben. Der Löschwasserbedarf bezogen auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 wurde mit 48 m³/h für eine Dauer von 2 Stunden angegeben. Dies setzt eine überwiegende Bauart der Gebäude mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen voraus. Als Löschwasserentnahmestelle wurde der Ivenacker See angegeben.

Stellungnahme

In Abstimmung mit dem örtlichen Wehrführer Christian Dibowski kann ich Ihnen folgende Stellungnahme abgeben:

In 17153 Ivenack befinden sich mehrere offene Gewässer zur Sicherstellung des Brandschutzes gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG. Das örtliche Hydrantennetz wurde für die Versorgung mit Trinkwasser dimensioniert und ist für die Förderung von den geforderten Löschwassermengen ungeeignet.

Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle zur Gemarkung Ivenack, Flur 6, Flurstücke 156 befindet sich zur vollständigen Abdeckung in ca. 400 m Umkreis. Zusätzlich zur Entfernung kommt ein Höhenunterschied zwischen der Entnahmestelle und dem Bebauungsgebiet dazu. Diese verschiedenen Faktoren nehmen großen Einfluss auf die Löschwassermenge und den erforderlichen Arbeitsdruck des Löschwassers.

Die geforderte Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW in Höhe von 48m³/h für eine Dauer von 2 Stunden ist über die genannte Entnahmestelle nur für die Wohnhäuser im Seeweg berechnet und ausreichend.

Weitere Wasserentnahmestellen in der Gemeinde Ivenack sind aufgrund der großen Entfernung nicht weiter betrachtet worden.

Aus den vorgenannten Gründen kann Ihnen keine ausreichende Löschwasserversorgung für das von Ihnen beplante Baugrundstück zugesichert werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Netzel

Abwägungsvorschlag

Die Feststellung zum Löschwasserbezug aus dem Trinkwassernetz wurde auch vom WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen bestätigt.

Die Löschwasserentnahmestelle auf dem Flurstück 72/3 in der Nähe des Flurstücks 157 war bereits in der Planzeichnung dargestellt.

Die Löschwasserversorgung wird durch 2 unterirdische Löschwasserspeicher mit einem Nutzvolumen von insgesamt 97 m³ gewährleistet, die im Bereich des Spielplatzes an zentraler Stelle der Ferienanlage eingebaut werden.
Die Begründung wurde unter „7.3. Löschwasser“ geändert.