

**Beschluss über den Abschluss des Durchführungsvertrages zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ivenack für das
Sondergebiet "Skanlux-Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker
See"**

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 24.06.2025 <i>Einreicher:</i>
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <i>Ö / N</i>

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Ivenack beschließt den Abschluss des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Sondergebiet „Skanlux-Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ in seiner vorgelegten Form.

Sachverhalt

Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie dessen Umsetzung ist zwingend der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB in der Form eines Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Weiterhin muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Der vorliegende Entwurf des Durchführungsvertrages enthält diese Verpflichtungen zur Kostentragung und zur Durchführung aller Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Der Bonitätsnachweis nach § 5 Abs. 4 liegt vor (siehe Anlage 2).

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Sondergebiet „Skanlux-Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.

Die Verwaltung schlägt der Gemeindevertretung vor, den Abschluss des Durchführungsvertrages, der von beiden Vertragsparteien anwaltlich geprüft wurde, 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	Entwurf Durchführungsvertrag für GV 08.07.2025 (öffentlich)
2	Bankbestätigung RLB für Projekt Ivenack (20.06.2025) (öffentlich)

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
„SKANLUX-Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“**

zwischen

der Gemeinde Ivenack, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Roy Lüth

– nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

und

der Ferienhausprojekt Ivenack GmbH, 24983 Handewitt, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Bjørn Krogh Andersen

– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch geschlossen:

Präambel

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von 13 Ferienhäusern auf einer Gesamtfläche von 3,12 ha, die sich über das Flurstück 156 der Flur 6 und eine Teilfläche des Flurstückes 64 der Flur 4 in der Gemarkung Ivenack erstreckt. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstückes 156 der Flur 6 in der Gemarkung Ivenack. Die Teilfläche des Flurstückes 64 der Flur 6 der Gemarkung Ivenack verbleibt im Eigentum der Gemeinde Ivenack.
- (2) Die Gemeinde beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ gemäß § 12 BauGB zu schaffen.
- (3) Den dafür notwendigen Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde am 10.12.2024 gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist diesem Vertrag als **Anlage 1**, die Begründung als **Anlage 2** beigelegt. Der Vorhabenplan bildet **Anlage 3** und der Erschließungsplan von ICN Ingenieure GmbH Schwerin mit Stand 22.05.2025 **Anlage 4** dieses Vertrages. **Anlage 5** sind die Bauzeichnungen und Gebäudegrundrisse des Architekten Dierking aus Flensburg mit Bearbeitungsstand 16.04.2025.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Anspruch besteht und auch durch den nachfolgenden Vertrag nicht begründet werden kann.

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung von 13 Ferienhäusern mit insgesamt 222 Betten nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung und den Bestimmungen der Vorhaben- und Erschließungspläne **(Anlagen 3 und 4)**, die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen sowie die Erschließung des Vertragsgebietes durch den Vorhabenträger.

§ 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regeln dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen (oder ggf. mehrere) vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Soweit rechtlich und tatsächlich möglich, wird der Vorhabenträger mit Vorliegen der Planreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB stellen. Spätestens 36 Monate nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung wird der Vorhabenträger mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 60 Monaten fertigstellen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin spätestens 6 Monate nach dem Vorliegen der Baugenehmigung mit der Herstellung der vollständigen Erschließung des Plangebietes gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu beginnen und spätestens 12 Monate nach Baubeginn fertigzustellen. Zeiten in denen Bauarbeiten aus vom Vorhabenträger nicht zu vertretenden Gründen nicht stattfinden können, verlängern die Fristen entsprechend.
- (4) Für den Fall, dass Altlasten und/oder andere Kontaminationen im Boden vorhanden sind, werden diese durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten und nach Maßgabe der zuständigen Ämter und Behörden beseitigt. Sämtliche entstehende Kosten, Gebühren und Abgaben werden vom Vorhabenträger übernommen.
- (5) Die Durchführungsfristen können auf Antrag des Vorhabenträgers mit Beschluss der Gemeinde verlängert werden. Ein Anspruch auf eine Verlängerung besteht nicht.
- (6) Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Vorhabenträger ist die Gemeinde berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. In diesem Fall kann der Vorhabenträger aus dieser Aufhebung keine Ansprüche gegen die Gemeinde herleiten. Auch für den Fall der Versagung von Genehmigungen oder einer Versagung der Planreifebestätigung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 3 Erschließungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Erschließung des Vorhabengebietes gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen (**Anlagen 3 und 4**). Dies beinhaltet u. a.

- a) die Herstellung der Erschließungsstraße und deren Anbindung an die Eichenallee nach deutschen Standards, einschließlich Straßen- und Wegbeleuchtung, dazu ist ein Antrag auf Grundstückszufahrt beim Amt Stavenhagen stellen;
- b) die Herstellung des Trinkwasseranschlusses und des Schmutzwasseranschlusses nach den Vorgaben des Wasserzweckverbandes Malchin / Stavenhagen;
- d) die Herstellung der Löschwasseranlage mit 2 Löschwasserspeichern (Nutzvolumen 1 x 50400 l, 1 x 46800 l) und Übernahme der dauerhaften Bewirtschaftung;
- e) die Herstellung und Kennzeichnung der Feuerwehrstellflächen;
- f) die Herstellung der Fläche für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung.

§ 4

Verpflichtung zur Erfüllung der Forderungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, alle Vorgaben zum Denkmalschutz, zum Wasserrecht, zum Klimaschutz und zum Artenschutz verbindlich einzuhalten bzw. zu erfüllen. Dies sind,

- a) die Gestaltung der Ferienhäuser:
Firsthöhe max. 4,70 m
Traufhöhe max. 2,75 m
Holzfassaden in den Farben Beige und Braun
Ziegeldächer in der Farbe Anthrazit und Dunkelgrau
Die Baupläne der Haustypen vom Architekten Dierking sind **Anlage 5** dieses Vertrages.
- b) die Beantragung der denkmalrechtlichen Genehmigung für die Ferienhäuser beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als zuständige untere Denkmalschutzbehörde;
- c) der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem WasserZweckverband Malchin / Stavenhagen für die Erschließung mit Trinkwasser und Abwasser als Voraussetzung für die Unterzeichnung dieses Durchführungsvertrages;
- d) die in der Begründung Pkt. 5.9 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 aufgeführten und beschriebenen Maßnahmen zum Klimaschutz;

e) die fachgerechte Durchführung der im Artenschutzfachbeitrag und im Text (Teil B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 (TF 4.2 bis 4.8) festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.

§ 5 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für
 - die Errichtung der 13 Ferienhäuser (Baukosten);
 - die inneren und äußeren Erschließungsmaßnahmen nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 3) und des Erschließungsplanes (Anlage 4);
 - die Beschaffung, den Einbau und die Bewirtschaftung der beiden Löschwasserspeicher;
 - die Vermessung;
 - die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz;
 - die Umsetzung der Maßgaben des Denkmalschutzes;
 - die Umsetzung der Maßgaben zum Brandschutz.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der von ihm für die Erstellung der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans eingeschalteten Personen bzw. Planungsbüros. Er trägt auch die Kosten für etwa erforderliche Genehmigungen für die gemäß diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.
- (3) Die Gemeinde trägt ihren eigenen Verwaltungsaufwand selbst.
- (4) Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und auch in der Lage. Der Nachweis der Finanzierung erfolgt in Form einer Finanzierungsbestätigung einer in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Großbank, eines öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts oder eines Kautionsversicherers. Aus dieser geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität des Vorhabenträgers zu erwarten ist, dass dieser die erforderlichen Eigenmittel aufbringt (**Anlage 6**).

§ 6 Rückbauverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts gemäß § 11 Abs. 1 des notariellen Kaufvertrages vom 2. Mai 2025 (Nr. 472 des Urkundenverzeichnisses für 2025 des Notars Piet Leckl-Niemann) das Vertragsobjekt wieder in den unbebauten Ursprungszustand zu versetzen (Rückbauverpflichtung). Die Verpflichtung umfasst die vollständige Beseitigung der Bebauung einschließlich der zugehörigen sonstigen Anlagen, zum Beispiel Parkplätze sowie die Beseitigung der Bodenversiegelung.

Sofern der Vorhabenträger den Rückbau nicht innerhalb von 6 Monaten nach Rückauflassung und schriftlicher Aufforderung der Gemeinde durchführt, ist die

Gemeinde berechtigt, den Rückbau auf Kosten des Vorhabenträgers durchführen zu lassen. Der Vorhabenträger hat in diesem Fall die hierfür anfallenden Kosten zu tragen.

§ 7 Pflichten der Gemeinde

Die Gemeinde wird den Vorhabenträger im Rahmen ihrer Möglichkeiten und gemäß den bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, um das vertragliche Ziel sicherzustellen. Die Gemeinde wird das Verfahren zügig führen und den Vorhabenträger über dessen Fortschritt unterrichten, wobei sich die Parteien bewusst sind, dass die Entscheidungen über die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und über deren Inhalte der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

§ 8 Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten

- (1) Zur Sicherung der sich für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen nach den §§ 3 und 6 dieses Vertrages leistet dieser eine Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Großbank, eines öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts oder eines Kautionsversicherers in Höhe eines Betrages von 400.000,00 Euro (Vertragserfüllungsbürgschaft), die neben der Erschließung für einen etwaigen Rückbau des Vertragsobjekts und der zugehörigen sonstigen Anlagen durch die Gemeinde in Anspruch genommen werden kann.

Die Bürgschaft ist spätestens 10 Jahre nach Unterzeichnung des Vertrages zurückzugeben, sofern der Vorhabenträger zuvor erklärt, dass er das Vorhaben mangels Inkrafttretens des Bebauungsplans oder mangels vom Vorhabenträger nicht zu vertretender Nichtvorlage der Baugenehmigung nicht durchführt.

Die Bürgschaftsurkunde ist spätestens zum Baubeginn vorzulegen. Sie ist in deutscher Sprache auszufertigen und hat deutschem Recht sowie der Zuständigkeit der deutschen Gerichte zu unterliegen.

Die Gemeinde ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten und Schadensersatz zu verlangen, falls die Bürgschaftsurkunde nicht innerhalb von 14 Werktagen nach Baubeginn der Gemeinde vorgelegt wird und dies auch nicht innerhalb einer dem Vorhabenträger von der Gemeinde schriftlich gesetzten Nachfrist von einer Woche nach Ablauf der 14 Werktage erfolgt ist.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird nach Fertigstellung des Vorhabens freigegeben.

- (2) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit und der Vorklage gem. §§ 770, 771 BGB enthalten.
- (3) Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 9 Rücktritt, Kündigung, Vertragsänderungen

- (1) Für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft getreten ist oder vom beiliegenden Entwurf der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (**Anlage 1**) wesentlich abweicht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei den in §§ 2, 3, 4 und 5 getroffenen Kostenregelungen.

Ein Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn eine oder mehrere Baugenehmigungen vorliegen, es sei denn, der Vorhabenträger erklärt nach § 43 VwVfG M-V schriftlich gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde, dass er die erteilte Genehmigung nicht ausnutzen wird.

- (2) Eine Kündigung des Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vorhabens technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Vertragsanpassung aus diesem Grund ausschließt.

Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten, insbesondere jene aus den §§ 2, 3, 4 und 5, nicht fristgerecht erfüllt oder über das Vermögen des Vorhabenträgers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

- (3) Sollte es nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) im Zuge des weiteren Planverfahrens zu Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommen, so ist dieser Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen.

§ 10 Wirksamwerden

Der Vertrag wird hinsichtlich der Regelungen zum Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Unterzeichnung, im Übrigen erst mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wirksam.

§ 11 Rechtsnachfolge / Veräußerung der Grundstücke

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte, Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.
- (2) Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese nur verweigern darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Erfüllungsort des Vertrages ist Ivenack.
- (4) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung. Das dritte Exemplar geht in die Verfahrensakte ein.

Ivenack,

Handewitt,

Roy Lüth
Bürgermeister

Bjørn Krogh Andersen
Vorhabenträger

Thomas Weise
1. Stellv. Bürgermeister

Anlagen:

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Skanlux Ferienhäuser zwischen Eichenallee und Ivenacker See“ der Gemeinde Ivenack (Büro Geistert, Krakow am See)

2 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 (Büro Geistert, Krakow am See)

3 Vorhabenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. (Büro Geistert, Krakow am See)

24.06.2025

4 Erschließungsplan von ICN Ingenieure GmbH Schwerin Stand 22.05.2025

5 Bauzeichnungen und Gebäudegrundrisse der Haustypen von Architekt Dierking aus Flensburg

6 Finanzierungsbestätigung gemäß § 5 Abs. 4 dieses Vertrages

ENTWURF

Skanlux Group ApS
Livøvej 2 A
8800 Viborg

Dato 20.06.2025
Vores ref. Dan Junker Astrup
Telefon 7624 9233
e-mail das@landbobanken.dk
Refnr.: 1269395

Bankbestätigung betreffend das Projekt Ivenack

Zur Vorlage bei der Gemeinde Ivenack:

Wir, die Ringkøbing Landbobank A/S, eine der 10 größten Banken Dänemarks, bestätigen hiermit, dass wir eine langjährige Partnerschaft mit der Skanlux-Gruppe und verbundenen Unternehmen im Hinblick auf die Finanzierung von Immobilienprojekten in Dänemark und Deutschland unterhalten.

Nach unserer besten Kenntnis hat Skanlux eine nachgewiesene Erfolgsbilanz beim Ankauf, der Entwicklung und dem Bau von großformatigen Ferienhäusern.

Skanlux hat uns seine Pläne für das "Projekt Ivenack" präsentiert, einschließlich des Investitionsplans, des finanziellen Betriebsbudgets und des erwarteten CAPEX-Programms.

Basierend auf unserer Überprüfung erklären wir:

- Die Bank hat die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit des Projekts geprüft.
- Die Bank ist vorbehaltlich der endgültigen Kreditusage bereit, die für die Durchführung des Projekts erforderlichen Fremdmittel (Kreditfaszilitäten) bereitzustellen.
- Aufgrund der von uns geprüften Bonität der Projektgesellschaft und ihrer Eigentümer (Skanlux Group ApS) wird erwartet, dass auch die erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen werden.

Diese Erklärung wird zur Vorlage bei den örtlichen Behörden abgegeben und stellt keine verbindliche Finanzierungszusage dar. Sie ist daher auch nicht mit einer Bürgschaft zu verwechseln, und die Bank kann wegen dieser Erklärung in keiner Weise für das Projekt haftbar gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dan Junker Astrup
Leiter der Kreditabteilung



Kirsten Degnboel