

Auslegungsvermerk:

Diese Begründung wurde in der Zeit vom bis im Internet eingestellt.

Diese Begründung hat in der Zeit vom bis als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde in der Zeit vom bis über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Das Änderungsverfahren wird als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

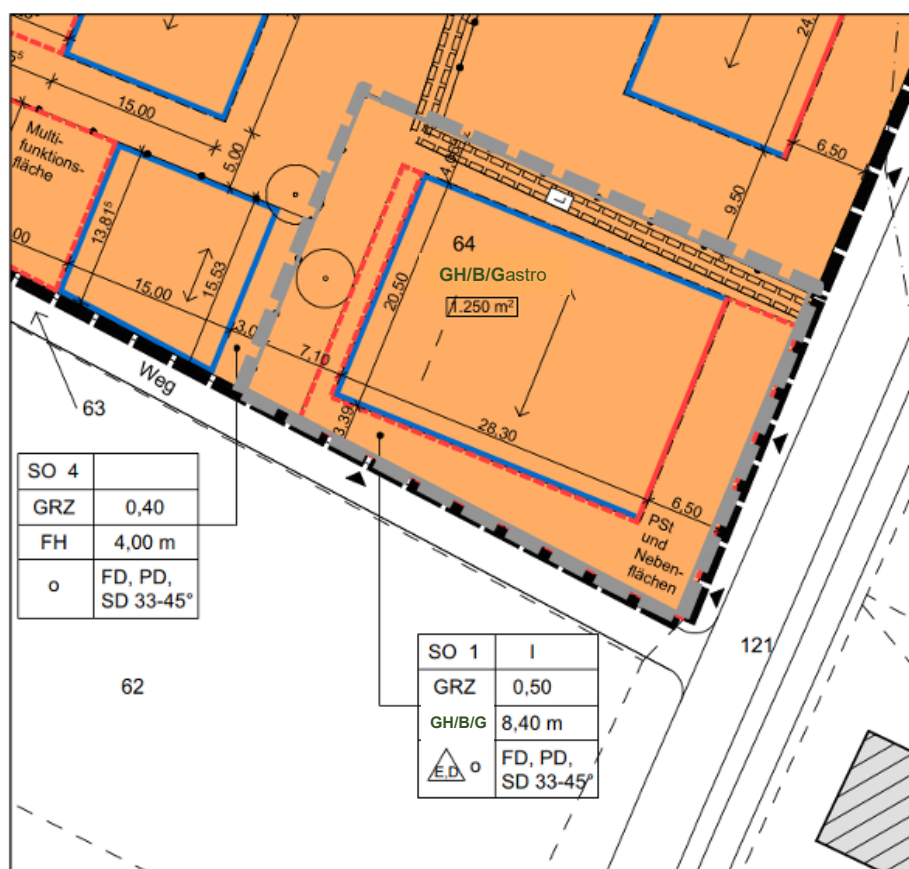
Gemeinde Kratzeburg

2. Änderung des Bebauungsplans „Glasmanufaktur Dalmsdorf“

für den Bereich des SO 1 MANUF zu einem Sondergebiet Gesundheit/ Bildung/ Gastronomie

Planstand: September 2025

**Planzeichnung: Geltungsbereich der Änderung mit Eintrag der geplanten Änderungen
 zeichnerischer Festsetzungen (grün)**



Geltungsbereich 2. Änderung des
 Bebauungsplanes „Glasmanufaktur Dalmsdorf“

Textliche Festsetzung – Ursprungssatzung i. d. F. der 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen werden Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) sowie ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO 1 – sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) „Glasmanufaktur und Café“

Im Gebäude innerhalb dieses Sondergebietes entstehen gewerblich genutzte Räumlichkeiten zur Herstellung von Glaskunst in geringen Stückzahlen, für den Verkauf sowie ein Café/ Gastronomiefläche mit Freisitz/ Biergarten. Zusätzlich kann im Gebäude eine Fläche zu Wohnzwecken realisiert werden. Deren Flächenanteil ordnet sich dem der gewerblich genutzten Flächen unter. Nutzer dieser Wohnräume müssen mit dem Betrieb oder der Bewirtschaftung der Gewerbeflächen in direkter Verbindung stehen.

Zugelassen sind:

- Werkstatt zur Glasbearbeitung mit Verkaufsraum und Nebenräumen
- Gastraum mit notwendigen Betriebs- und Nebenräumen
- Für den Betrieb notwendige Büroflächen
- Räume zu Wohnzwecken als abgeschlossene Wohnung für Leiter- bzw. Inhaber oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Mitarbeiter der Glasmanufaktur
- überdachte Stellfläche mit Zufahrt
- Freisitz/ Biergarten
- Stellplätze für Besucher
- Werbeanlagen als Hinweisstelen auf SO 1 + 3
- Stellflächen für Glasbehälter, Mülltonnen etc.
- Zuwegungen

Textliche Festsetzung – 2. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen werden ein Sondergebiet, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) sowie ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO 1 – sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) „Gesundheit/ Bildung/ Gastro“

Im Sondergebiet SO 1 GH/B/Gastro sind Räumlichkeiten für gesundheitliche Gemeinbedarfszwecke (gesundheitliche Zwecke), wie eine Osteopathie oder auch gewerblich betriebene Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Heilpraktiker, Massagepraxis), auch für freiberuflich ausgeübte Tätigkeiten zulässig. Zulässig sind zudem Räumlichkeiten zu Schulungszwecken (Anlagen für kulturelle Zwecke). Weiter zulässig sind ein Café-/eine Gastronomiefläche mit Freisitz/ Biergarten. Ebenso zulässig sind Flächen zu Wohnzwecken, deren Flächenanteil sich dem der gewerblichen und den gesundheitlichen Zwecken dienenden Flächen unterordnet. Nutzer dieser Wohnräume müssen mit dem Betrieb oder der Bewirtschaftung der Gewerbeflächen oder den Anlagen für gesundheitliche Zwecke (auch gewerblicher Art) in direkter Verbindung stehen.

Zugelassen sind:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke einschließlich der Räume oder Gebäudeteile für freiberuflich ausgeübte gewerbliche Tätigkeiten
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Gastraum mit notwendigen Betriebs- und Nebenräumen
- für den Betrieb notwendige Büroflächen
- Räume zu Wohnzwecken als abgeschlossene Wohnung für Leiter- bzw. Inhaber oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Mitarbeiter für die im SO 1 festgesetzten zulässigen Nutzungsarten
- überdachte Stellfläche mit Zufahrt
- Freisitz/ Biergarten
- Stellplätze für Besucher
- Werbeanlagen als Hinweisstelen auf SO 1 + 3
- Stellflächen für Glasbehälter, Mülltonnen etc.
- Zuwegungen

Änderungen von zeichnerischen Festsetzungen

In der Planzeichnung erfahren inhaltlich 2 zeichnerische Festsetzungen eine Änderung.

Es handelt sich dabei um die Beschriftung des SO 1 innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche SO 1 MANUF, die auf die Bezeichnung SO **GH** Gesundheit/ **B** Bildung (z.B. Schulungsräume)/ und **G** Gastro (Gastronomie mit Freifläche) geändert wird.

Weiter bedarf es einer Korrektur und Änderung bei der dem SO 1 zugewiesenen Nutzungsschablone. Aufgrund der Größe der Schriftfläche für die Bezeichnung der zulässigen Art der baulichen Nutzung der Schablone wird hier die Abkürzung (GH/B/Gastro) verwendet.

Die Grenze des Änderungsbereichs wird abweichend von der Vorgabe der Planzeichenverordnung (PlanZV), dennoch aber daraus entwickelt, grau dargestellt, um die Unterscheidung zwischen dem Geltungsbereich des Ursprungsplans und dem Änderungsbereich nachvollziehen zu können. Der Änderungsbereich erfasst die Sondergebietsfläche SO 1, die mit einer Knotenlinie (Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV) die Sondergebiete des Ursprungsplans voneinander abgrenzt.

In der Planzeichenerklärung wird die Bezeichnung für das sonstige Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO) – Manufaktur (MANUF) redaktionell auf SO Gesundheit/ Bildung/ Gastronomie (GH/B/Gastro) geändert.

Die Plankarte wird in Abstimmung mit der Kreisentwicklung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte für den Satzungsbeschluss erstellt.

Verfahrensvermerk

werden in der Satzungsfassung aufgeführt.

Begründung

Inhalt Begründung

Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	7
Ausgangssituation / Anlass der Planaufstellung	7
Planerfordernis	7
Alternativen.....	7
Städteräumliche Einbindung.....	7
Bebauung Nutzung	7
Erschließung.....	7
Planbindungen	8
Raumordnung.....	8
Flächennutzungsplan	8
Verfahren	8
Planungskonzept.....	9
Auswirkungen der Planung	9
Kartengrundlage	9
Rechtsgrundlagen	9

Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Dalmsdorf liegt im Norden der Ortslage Dalmsdorf, und wird im Osten von der Straße *Dalmsdorf* und im Westen von der Straße *Am Feld* begrenzt. Südlich liegen die Flächen des örtlichen Friedhofs und im Norden befindet sich eine größere Stellfläche, die u. a. von Besuchern des Kanu- und Kajakverleihs Hecht als auch von Touristen genutzt wird.

Der zu betrachtende Änderungsbereich erfasst eine Teilfläche des wirksamen Bebauungsplans „Glasmanufaktur Dalmsdorf“, genau genommen eine Teilfläche des Flurstücks 64 der Flur 5 in der Gemarkung, die etwa 0,1 ha umfasst.

Ausgangssituation / Anlass der Planaufstellung

Die Betreiberin der Glasmanufaktur Dalmsdorf wird das Gewerbe aus privaten Gründen am Standort Dalmsdorf nicht weiterbetreiben. Eine Nachnutzung im Sinne der im Bebauungsplan konkret festgesetzten Nutzungsart Glasmanufaktur ist nicht absehbar und die detaillierte Festsetzung erschwert eine Nachnutzung für andere Zwecke, für die es aktuell auch schon konkrete Entwicklungsabsichten gibt. Die Gemeinde Kratzburg möchte daher den Katalog des SO 1 ändern und erweitern und damit Räumlichkeiten der Immobilie für eine nach den Bedürfnissen der Gemeinde ausgerichteten Nachnutzung, aktuell z.B. für eine Osteopathie, bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Planerfordernis

Das Vorhaben Osteopathie, eine nach dem Baurecht bauliche Anlage für gesundheitliche Zwecke, widerspricht dem aktuellen Festsetzungskatalog für das Sondergebiet 1 MANUF (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Um eine Osteopathie einschließlich der u. a. hierfür beabsichtigten Schulungsräume für Seminare am Standort zu ermöglichen, wird es erforderlich, den Nutzungskatalog bezüglich der allgemein zulässigen Anlagen im SO 1, um bauliche Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke zu erweitern und die Zweckbestimmung auf die geplanten Änderungen und Erweiterungen anzupassen (SO 1 GH/ B/ Gastro).

Alternativen

Da aktuell nur die im Änderungsbereich bestehende Immobilie zum Verkauf steht und diese die Größe als auch die Räumlichkeiten für die Unterbringung der beabsichtigten Nutzungsarten aufzeigt, die Gemeinde ein besonderes Interesse an einer an den Bedürfnissen der Gemeinde orientierten Nachnutzung hat und diese auch als eine Erweiterung des Angebots für Touristen in der touristisch geprägten Region angesehen wird, ist eine weitere Alternativenprüfung entbehrlich.

Städteräumliche Einbindung

Der Ortsteil Dalmsdorf wird vorrangig von Wohnbebauung geprägt. Weiter befinden sich eine Speisewirtschaft und ein Kanu- und Kajakverleih im Ortsteil. An der Südspitze schließen sich Flächen eines Landwirtschaftsbetriebs an. Daneben sind auch Ferienwohnungen und -häuser als nicht störendes Gewerbe anzutreffen.

Bebauung Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich ein Gebäude, in dem Räume aktuell noch der Glasmanufaktur dienen und die Fläche, die der Gastronomie/ Café dient. Weitere Räume dienen dem Wohnen, wobei das Wohnen einen funktionalen Zusammenhang zur Glasmanufaktur und Gastronomie hat.

Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Strelitz. Der Stromanschluss über die E-ON Strom Energie

Deutschland. Die Gasversorgung erfolgt über einen privaten Flüssiggastank. Das Grundstück verfügt ebenfalls über eine Telekommunikationsanbindung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt ausgehend von der Straße Dalmsdorf.

Planbindungen

Raumordnung

Keine Änderung zu den vorangegangenen Bebauungsplanverfahren.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Für die Gemeinde Kratzburg und den Ortsteil Dalmsdorf liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Das Bebauungsplanänderungsverfahren bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB vorliegen.

Zur Klarstellung sei vorab erläutert, dass die Begriffe Innenbereich (§ 34 BauGB) und Innenentwicklung (§ 13a BauGB) sich nach der rechtlichen Anforderung klar unterscheiden. Erster begründet einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung, letzterer einen potenziell der Bebauung (Nutzung) zugänglichen Planungsraum.

Mit den Zielen der Innenentwicklung sind damit insbesondere auch Bebauungspläne zur Erhaltung und Anpassung gemeint. Im Rahmen der Innenentwicklung ist damit auch die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplans möglich. Die städtebauliche Gestaltungshoheit wird durch den Begriff der Innenentwicklung des § 13a BauGB nicht begrenzt. Die Kommentierung und Rechtsprechung sind dahingehend gleichlautend und benennen dabei auch die Möglichkeit einer Änderung gegenüber den bisherigen festgesetzten Nutzungen und Zweckbestimmungen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kerkmann BauGB § 13a Rn. 20-23).

Vorliegend entfällt die einst für das SO 1 MANUF festgesetzte Funktion Glasmanufaktur, denn aufgrund der nicht zu erwartenden Neuansiedlung einer Glasmanufaktur möchte die Gemeinde die Flächen bauplanungsrechtlich für eine Nachnutzung, orientiert an den gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsabsichten, vorbereiten.

Die festgesetzte Grundfläche ändert sich gegenüber der Ursprungssatzung nicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Glasmanufaktur Dalmsdorf“ hat eine Fläche von 0,57 ha und der Änderungsbereich erfasst eine Fläche von 0,1 ha. Die Grundflächen der Sondergebiete liegen damit deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 genannten maximalen Grundfläche von 20 000 Quadratmeter für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Das Planverfahren entspricht auch dem Grundsatz des § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB, nachdem ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll. Diese Abwägung hat die Gemeinde Kratzburg bereits bei der Abwägung über die Entscheidung über das Aufstellungsverfahren getroffen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren als beschleunigtes Verfahren geführt wird und von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Planungskonzept

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gesundheit/ Bildung/ Gastronomie (GH/B/ Gastro) sollen die aktuellen Ansiedlungsabsichten eines interessierten Nachnutzers für das Gebäude bauplanungsrechtlich vorbereitet und geschaffen werden.

Um die Nachnutzung entsprechend des Gemeinbedarfs zu gewährleisten und die Erforderlichkeit eines nochmaligen Planänderungsverfahrens zu begrenzen, werden die aktuellen Entwicklungsabsichten ihrer Art der baulichen Nutzung nach allgemein geregelt, ohne Benennung von konkreten Nutzungstypen. Es erfolgt eine beispielhafte Aufzählung in Anlehnung an die derzeit bekannten Nachnutzungsabsichten und die sich im Interesse der Gemeinde Kratzburg für den Ortsteil Dalmsdorf vorstellbaren städtebaulichen Entwicklungsabsichten.

Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die möglichen (Umwelt-) Auswirkungen der Planung u. a. auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima, Flora, Fauna, Landschaftsbild, Erholung, Kultur und Sachgüter und Infrastruktur (u. a. Gemeinbedarfsflächen) betrachtet und nach dem Beteiligungsverfahren ergänzt, soweit sich eine Betroffenheit derzeit nicht bekannter Belange aufgrund der eingehenden Stellungnahmen aufzeigt.

Hier kann grundlegend zusammenfassend bewertet werden, dass es mit dem Planverfahren ausschließlich um die Eröffnung einer Nachnutzung des vorhandenen Gebäudes bzw. der Räumlichkeiten des im SO 1 bestehenden Gebäudes geht.

Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Kartengrundlage

Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan „Glasmanufaktur Dalmsdorf“ in der Fassung der 1. Änderung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270; 2024 S. 351) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020-9, zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Änd. des BauproduktenmarktüberwachungsG, der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, des Architekten- und IngenieurG und der Kommunalverfassung vom 18.3.2025 (GVOBl. M-V S. 130)