

Gemeinde Kratzeburg

2. Änderung des Bebauungsplans „Glasmanufaktur Dalmsdorf“

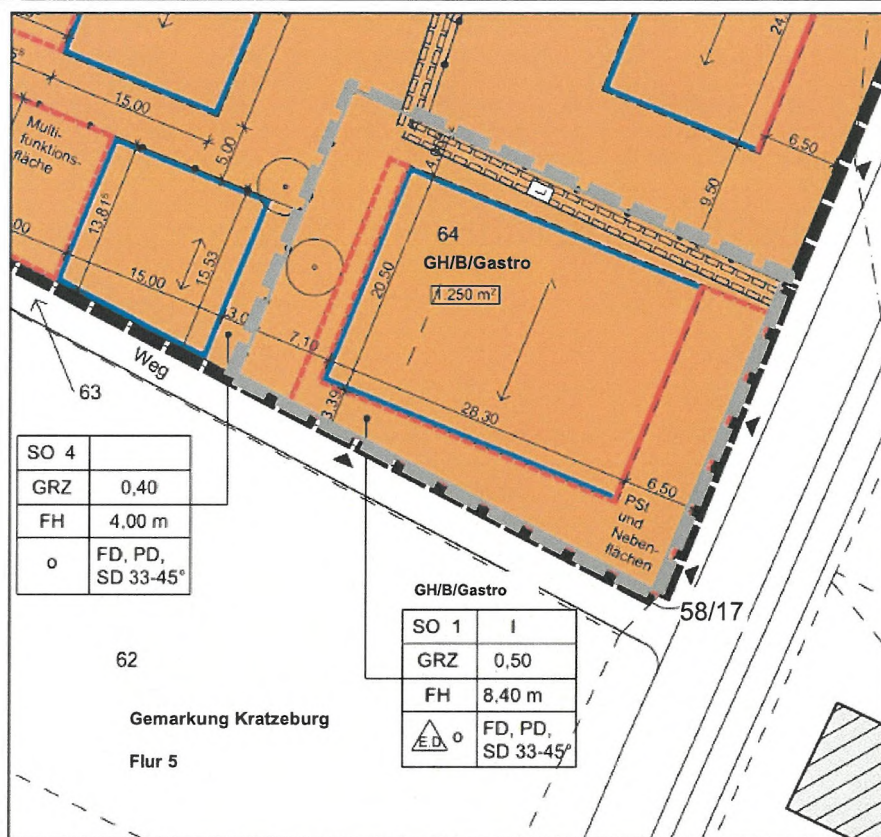
für den Bereich des SO 1 MANUF zu einem Sondergebiet Gesundheit/ Bildung/ Gastronomie
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Verfahrensstand: SATZUNG

Planstand: April 2026

Planzeichnung (Teil A)

Geltungsbereich der 2. Änderung mit Eintrag der Änderungen zeichnerischer Festsetzungen



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 1 (§ 11 BauNVO) – Manufaktur (MANUF) redaktionell auf SO 1 Gesundheit/ Bildung/ Gastronomie (GH/B/Gastro) geändert.

Text (Teil B) – 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
- Stellflächen für Glasbehälter, Mülltonnen etc.
- Zuwegungen

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kratzburg hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Glasmanufaktur Dalmsdorf“ der Gemeinde Kratzburg beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2025 auf der Internetseite des Neustrelitz unter www.amtneustrelitz-land.de und am 29.10.2025 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V mit Schreiben vom 23.10.2025 beteiligt worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.09.2025. den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Glasmanufaktur Dalmsdorf“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt. Die Begründung mit Umweltbericht und weitere Anlagen wurden gebilligt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 24.10.2025 über die Veröffentlichung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Glasmanufaktur Dalmsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und weiteren Anlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2025. bis zum 27.11.2025. auf der Internetseite des Amtes Neustrelitz sowie dem Bau- und Planungsportal MV öffentlich zugänglich gemacht.
7. Als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit hat der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Glasmanufaktur Dalmsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 29.10.2025 bis einschließlich zum 27.11.2025 während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Neustrelitz-Land gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.
8. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung des Bebauungsplanes ist mit den Hinweisen,
 - dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes Neustrelitz sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <http://bplan.geodaten.de/Bauleitplaene> einsehbar sind,
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können,am 29.10.2025 im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse <https://bplan.geodaten-mv.de> und am 29.10.2025 auf der Internetseite des Amtes Neustrelitz-Land unter www.amtneustrelitz-land.de am 29.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, den 27.04.26




Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die öffentlichen und privaten Belange in den fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen am 16.03.2026 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen Text (Teil B) wurde am 16.03.2026 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und den Anlagen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.03.26 gebilligt.

Neustrelitz, den 27.04.26




Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 27.04.2026




Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

12. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Az: 1500/2026-502 vom 22.05.26 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt.

Neustrelitz, den 14.07.26



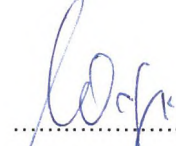

Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, den 20.07.2026



SIEGEL


Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Glasmanufaktur Dalmsdorf“ der Gemeinde Kratzburg sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de> sowie auf der Internetseite des Amtes Neustrelitz-Land unter www.amtneustrelitz-land.de am 20.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Glasmanufaktur Dalmsdorf“ der Gemeinde Kratzburg ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung ist auf der Internetseite des Amtes Neustrelitz-Land unter www.amtneustrelitz-land.de unter <http://www> und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de> einsehbar.

Neustrelitz, den 21.07.2026



SIEGEL


Bürgermeister

Begründung

Inhalt

Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	8
Ausgangssituation / Anlass der Planaufstellung	8
Planerfordernis	8
Alternativen.....	8
Städteräumliche Einbindung.....	8
Bebauung Nutzung	8
Erschließung.....	8
Planbindungen	11
Raumordnung.....	11
Flächennutzungsplan	11
Verfahren	12
Planungskonzept.....	13
Negative Auswirkungen der Planung.....	14
Kartengrundlage	14
Rechtsgrundlagen.....	14
Hinweise.....	14

Anlagen:

01_Merkblatt_Festpunkte

02_Merkblatt_Edis

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 Kratzburg, 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

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Strelitz.

Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Hinweis des Wasserzweckverbands mit Stellungnahme vom 29.10.2025:

Eine eventuell notwendige Änderung oder Erweiterung der Trinkwasserhausanschlussleitung ist rechtzeitig zu beantragen. Für die Einleitung des Schmutzwassers in die öffentliche zentrale Schmutzentwässerung sind die in der Abwasserbeseitigungssatzung enthaltenen Einleitwerte einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die geplante Gastronomie und das Cafe. Lt. DIN 4040-100 und DIN EN 1825 ist entsprechend ein Fettabscheider vorzusehen. Die Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage ist rechtzeitig zu beantragen.

Eine Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage ist nicht erforderlich. Ein Fettabscheider wird mit der beabsichtigten Speisekarte (keine frittierten Speisen) ebenfalls nicht notwendig sein.

Stromversorgung

Der Stromanschluss über die E-ON Strom Energie Deutschland.

Im Änderungsbereich befindet sich eine Stromversorgungsleitung (Niederspannung Strom-NS).

Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner" (Seite 3), die "Besonderen Hinweise" (Seite 4), das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.

Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese "Bestandsplan-Auskunft" müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

Telekommunikation

Das Grundstück verfügt ebenfalls über eine Telekommunikationsanbindung.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Gegen die Planung hat die Telekom dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen

Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Telekom abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 40 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei dem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T_NL_Ost_PTI_23_Betrieb_1@telekom.de

Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbauunternehmen weiterleiten:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de).

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommen, finden sie in unserem „Infolyer für Tiefbauunternehmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Die Gasversorgung erfolgt über einen privaten Flüssiggastank.

Sicherung der Löschwasserversorgung

Die Brandschutzstelle des Landkreises weist mit Stellungnahme vom 25.11.2025 darauf hin, 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 etwaige erforderliche Feuerwehr-Flächen im Plangebiet 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.

Die Voraussetzungen für die Sicherstellung des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung wurden bereits im Aufstellungsverfahren der Ur-Satzung über den Bebauungsplan „Glasmanufaktur Dalmsdorf“ ermittelt und in der Örtlichkeit geschaffen. Die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes erfolgte bereits bei der Aufstellung der Ur-Satzung und bedürfen daher keiner Neubewertung.

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

Die untere Verkehrsbehörde des Landkreises weist mit Stellungnahme vom 06.11.2025 darauf hin, 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.

Sofern Änderungen an der bestehenden Beschilderung sowie an der Markierung erforderlich sind, ist ein Markierungs-/ Beschilderungsplan der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

Planbindungen

Raumordnung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilt mit Stellungnahme vom 06.11.2025 mit, dass das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

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.

Gem. § 8 Abs. 4 BauGB kann ein z. B. vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht. Der Bebauungsplan „Glasmanufaktur Dalmsdorf“ der Gemeinde Kratzburg wurde als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt; so auch seine 2. Änderung.

Ein solcher vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets mit der 2. Änderung nicht entgegensteht.

dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende 2. Änderung

Wie bereits im Punkt Ausgangssituation/Planerfordernis beschrieben wird die Manufaktur aus Altersgründen nicht weiterbetrieben werden. Ein Nachfolger konnte für die Manufaktur nicht gefunden werden, sodass der Leerstand droht. Die Gemeinde ist gewillt eine Nachnutzung zu ermöglichen und reagiert mit der vorliegenden 2. Änderung auf die Anfrage einer Nutzungserweiterung für gesundheitliche und kulturelle Zwecke und die Zweckbestimmung auf die geplanten Änderungen und Erweiterungen anzupassen (SO 1 GH/ B/ Gastro).

Der Ur-Bebauungsplan aus dem Jahre 2011 setzt in dem zu ändernden Baufeld die Nutzungsform der Manufaktur fest, was auch umgesetzt wurde. Es wurde das Hauptgebäude und Nebenanlagen errichtet. Die verkehrliche und mediale Infrastruktur wurde hergestellt; ein Pkw-Parkplatz wurde errichtet.

Weitere 4 Baufelder sind für die Ferienhausgebietsnutzung vorgesehen und wurden bislang nicht in Anspruch genommen. Die geplanten neuen Nutzungsformen werden in das bestehende Manufakturgebäude integriert. Es werden keine weiteren baulichen Anlagen im Sinne von Neubebauung/Neuversiegelung, die der ursprünglichen Nutzung (Ferienhaussiedlung) entgegenstehen könnten, errichtet. Die dafür vorgesehenen Baufelder bleiben unberührt und stehen somit weiterhin für die Ferienhausesentwicklung zur Verfügung. Mit der Nutzungserweiterung Gastronomie wird der Standort im Hinblick auf die Ferienhausesnutzung und den damit wechselnden Personenkreis in Form von Urlaubern aufgewertet und ein zusätzliches Angebot für diesen Nutzerkreis geschaffen.

Kratzburg ist ein vorrangig touristisch genutzter Ort mit Campingmöglichkeiten, Ferienwohnungen, Freizeitaktivitäten, etc. Die Gemeinde möchte Ihre „touristische Bandbreite“ mit der Planungsabsicht stärken sowie alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeinde aufgreifen bzw. fördern.

Vereinbarkeit der 2. Änderung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes

Die Planungsabsicht besteht darin ein Bestandgebäude nicht aufgeben zu müssen, sondern weiterhin nutzen zu können. Im Planbereich verfügt die Gemeinde somit über einen geeigneten Standort für die beabsichtigten Nutzungen und muss keine anderen Standorte im Gemeindegebiet für dieses Vorhaben ermitteln, bauplanungsrechtlich untersuchen bzw. entwickeln. Vor dem Hintergrund, dass Sie aufgrund der Lage im Nationalpark in ihrer städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich reglementiert ist, schafft sie eine „Tatsache im Bestand“ und verhindert ungewollte oder problematische Siedlungsentwicklungen. Neben diesem positiven Aspekt verhindert die Gemeinde auch die Inanspruchnahme von Flächen, die für anderweitige Nutzungen, wie Wohnungsbau vorbehalten bleiben sollen. Da sie über keinen Flächennutzungsplan verfügt, bleibt sie, was die städtebauliche Entwicklung angeht, ganzheitlich eingeschränkt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann daher klar die Steuerungsfunktionen eines Flächennutzungsplanes erfüllen. Das Vorhaben ist somit mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 BauGB ist nicht anzuwenden.

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.

Negative Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die möglichen negativen (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. Es wurden keine umweltrelevanten Stellungnahmen nach der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Belange nicht berührt sind.

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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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)

Hinweise

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Im Bereich der 2. Änderung befinden sich keine geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Für weitere Planungen ist das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf hingewiesen, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember (GVOBl. M-V S. 713) Grenzmarken zu schützen sind.

Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer

Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Kampfmittel

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Das Landesamt empfiehlt daher rechtzeitig vor Bauausführung ein entsprechendes Auskunftersuchen!

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.