

Auftraggeber: **Gemeinde Katzeburg**
Amt – Neustrelitz Land
Landkreis Mecklenburg Strelitz

Auftragnehmer: **3m BAUZENTRALE Architekten+Ingenieure**
Zollschuppenstraße 6 | 04229 Leipzig

0341 – 47 84 28 12
info@3m-bauzentrale.de

Stand: **19. Oktober 2020**



**BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KRATZEBURG
ZUM BEBAUUNGSPLAN „GLASMANUFAKTUR DALMSDORF“**

Inhalt

1.	Planungsanlass	3
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Planungsgrundlagen	4
4.	Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes	4
5.	Bestandsangaben	4
5.1.	Geltungsbereich	4
6.	Festsetzungen:	4
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4

1. Planungsanlass

Auf Anregung der Betreiber der Glasmanufaktur Dalmsdorf soll die für das im bestehenden und gültigen B-Plan „Glasmanufaktur Dalmsdorf“ ausgewiesene Nutzung erweitert werden. Diese soll um die Möglichkeit der Realisierung einer Wohneinheit ergänzt werden.

2. Rechtsgrundlagen

„Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist“

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke („Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786“)

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes („Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist“)

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
vom 15. Oktober 2015

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist“

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 24.2.2010 I 94 zuletzt geändert durch Art. 117 V v. 19.6.2020 I 1328

3. Planungsgrundlagen

Keine Änderungen

4. Gründe für die **Änderung** des Bebauungsplanes

Die Glasmanufaktur in Dalmsdorf ist ein seit Jahren etablierter Standort für Kunst und Kunsthandwerk in Verbindung mit einer Cafe-Gastronomie. Die Fläche des Gebäudes bietet ausreichend Raum, um hier eine Wohneinheit zu integrieren. Dadurch bietet sich die Möglichkeit für Betreiber/innen oder Personen aus der Bewirtschaftung des Objektes, eine direktere, optimalere Verbindung mit dem Standort zu realisieren und diesen optimaler zu nutzen und zu entwickeln.

5. Bestandsangaben

5.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha, in einer Entfernung von ca. 100 – 200 m oberhalb des Käbelicksees gelegen. Östlich angrenzend die Kreisstraße, im Norden, Süden und Westen durch Wege begrenzt.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 64, 65, 66 der Flur 5, Gemarkung Kratzeburg. Im Mai 2011 wurde hier der B-Plan „Glasmanufaktur Dalmsdorf“ als Satzung gefasst und erhielt Gültigkeit. Die in dieser Begründung beschriebene Änderung betrifft das in dieser Satzung ausgewiesene Sondergebiet 1 (SO 1) mit ausgewiesenem Standort für gewerbliche Nutzung durch die Glasmanufaktur Dalmsdorf.

6. Festsetzungen:

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(nachfolgende Nummerierungen in entsprechender Abfolge des Textteils auf dem B-Plan. Zur Übersichtlichkeit sind diese Festsetzungen *kursiv* gestellt.)

1. Art und Maß 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 Cafe":

*Im Gebäude innerhalb dieses Sondergebietes entstehen gewerblich genutzte Räumlichkeiten zur Herstellung von Glaskunst in geringen Stückzahlen, für deren Verkauf sowie eine Cafe-/ 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 Gewerbefläche 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***
- überdachte Stellfläche mit Zufahrt*
- Freisitz / Biergarten*
- Stellplätze für Besucher*
- Werbeanlage als Hinweisstelen auf SO 1+3*
- Stellflächen für Gasbehälter, Mülltonnen, etc.*
- Zuwegungen*

HINWEIS | ZUR BEACHTUNG:

Die weiteren bestehenden textlichen Festsetzungen bleiben unverändert und sind nachstehend nicht nochmals aufgeführt.