

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen	Vorlage-Nr: VO/GV08/2013-1085 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 04.01.2013 Einreicher: Bürgermeister	
Bebauungsplan Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest", hier: Antrag auf Änderung der Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet"		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	29.01.2013	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	24.04.2013	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen beschließt dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bad Kleinen Nordwest“ der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Antragstellerin kann auf ihre Kosten ein geeignetes Planungsbüro mit der Änderung der Art der baulichen Festsetzungen beauftragen.

Sachverhalt:

Frau Zädow erhielt eine Ablehnung ihres Nutzungsänderungsantrages Wohnraum in Büroraum im Buchenring.

Das Gebäude der oben genannten Antragstellerin liegt laut B-Plan im WR- Gebiet (Reines Wohngebiet), so dass eine Nutzung eines Zimmers als Büroraum für die ansässige Firma derzeit nicht zulässig ist.

Bei einem Erörterungstermin beim Landkreis wurde mitgeteilt, dass eine Änderung der Nutzungsart von WR in WA trotzdem nicht das „störende Gewerbe“ zulassen würde. Schreiben siehe Anhang.

Anlage/n:

Schreiben der Anwältin
Auszug B-Plan
Planzeichenerklärung
Schreiben des LK

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Anwaltskanzlei ANKE LORENZ

Anwaltskanzlei Anke Lorenz, August-Bebel-Straße 6, 19055 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



Zädow / LK NWM Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest"

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich an, dass mich Frau Edeltraut Zädow mit ihrer rechtlichen Interessenwahrnehmung beauftragt hat.

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes in Bad Kleinen, Buchenring 50.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bad Kleinen Nordwest“.

Wie Ihnen bekannt ist, ist meiner Mandantin die Zurverfügungstellung eines Raumes als Büroraum zur gewerblichen Nutzung des Montagebetriebes Die Zwei durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als Bauaufsichtsbehörde untersagt worden.

Der Grund der Untersagung liegt darin begründet, dass der B-Plan die Nutzung als reines Wohngebiet zum Gegenstand hat. Es sind keinerlei Ausnahmen zugelassen.

Die Festlegungen des B-Planes stehen mit der tatsächlichen Nutzung der Häuser in diesem Wohngebiet seit beinahe einem Jahrzehnt nicht mehr in Übereinstimmung.

Nicht nur meine Mandantin nutzte einen Raum des Hauses als Büroraum.

Vielmehr haben sich viele kleine Betriebe in diesem Gebiet „angesiedelt“. Angesiedelt bedeutet in diesem Falle, dass die Betriebsinhaber ihre Geschäftsadresse in ihrem Einfamilienhaus betreiben. Hierzu wird ein Zimmer als Büroraum genutzt. Ein

Anwaltskanzlei
Anke Lorenz

Fachanwältin
für Arbeitsrecht
Honorardozentin an der FHöPR
August-Bebel-Straße 6
19055 Schwerin

Tel: 0385 5812266
Fax: 0385 5812666
Internet: www.kanzlei-lorenz.com
E-Mail: schwerin@kanzlei-lorenz.com

USt-IdNr.: 090/246/05385

Aktenzeichen 143/12AL01 (Bitte stets angeben)
--

Schwerin, 12.12.2012

Bankverbindungen:

Geschäftskonto
VR-Bank Schwerin eG
Konto-Nr.: 4018915
BLZ: 14091464

Fremdgeldkonto
VR-Bank Schwerin eG
Konto-Nr.: 4044495
BLZ: 14091464

Zweigstelle Parchim

Baadastraße 10
19370 Parchim

Internet: www.kanzlei-lorenz.com
E-Mail: parchim@kanzlei-lorenz.com

Firmenschild ist am Haus auf den eigenen Grundstücken angebracht. Es stehen Fahrzeuge vor der Tür, auf denen die Firmierung erkennbar ist. Einige Betriebe nutzen die Garage als Betriebsraum.

Dieser Zustand besteht seit Jahren.

Nach diesseitiger Auffassung wird davon ausgegangen, dass von diesen Gewerbetrieben keine Beeinträchtigungen für die Wohnqualität ausgehen. Sie bestehen seit Jahren und sind praktisch Bestandteil des Wohngebietes.

Es ist auch zu beachten, dass diese Gewerbetriebe über die Gewerbesteuer unmittelbare Einnahmen für die Gemeinde erbringen. Es sind Arbeitsplätze geschaffen worden, die für die Region wichtig sind.

Meine Mandantin ist nur die erste Betroffene, die sich der Untersagung ausgesetzt sind.

Der Landkreis wird und muss bauaufsichtsrechtlich nun auch gegen alle anderen Gewerbebetriebe vorgehen.

Die Folgen für die einzelnen Betroffenen und auch die Gemeinde werden erheblich sein.

Die einzige Möglichkeit, um den jetzigen seit Jahren bestehenden tatsächlichen Zustand den rechtlichen Gegebenheiten anzupassen, kann daher nur die Änderung des derzeitigen B-Planes sein, indem gewissen Ausnahmen zugelassen werden.

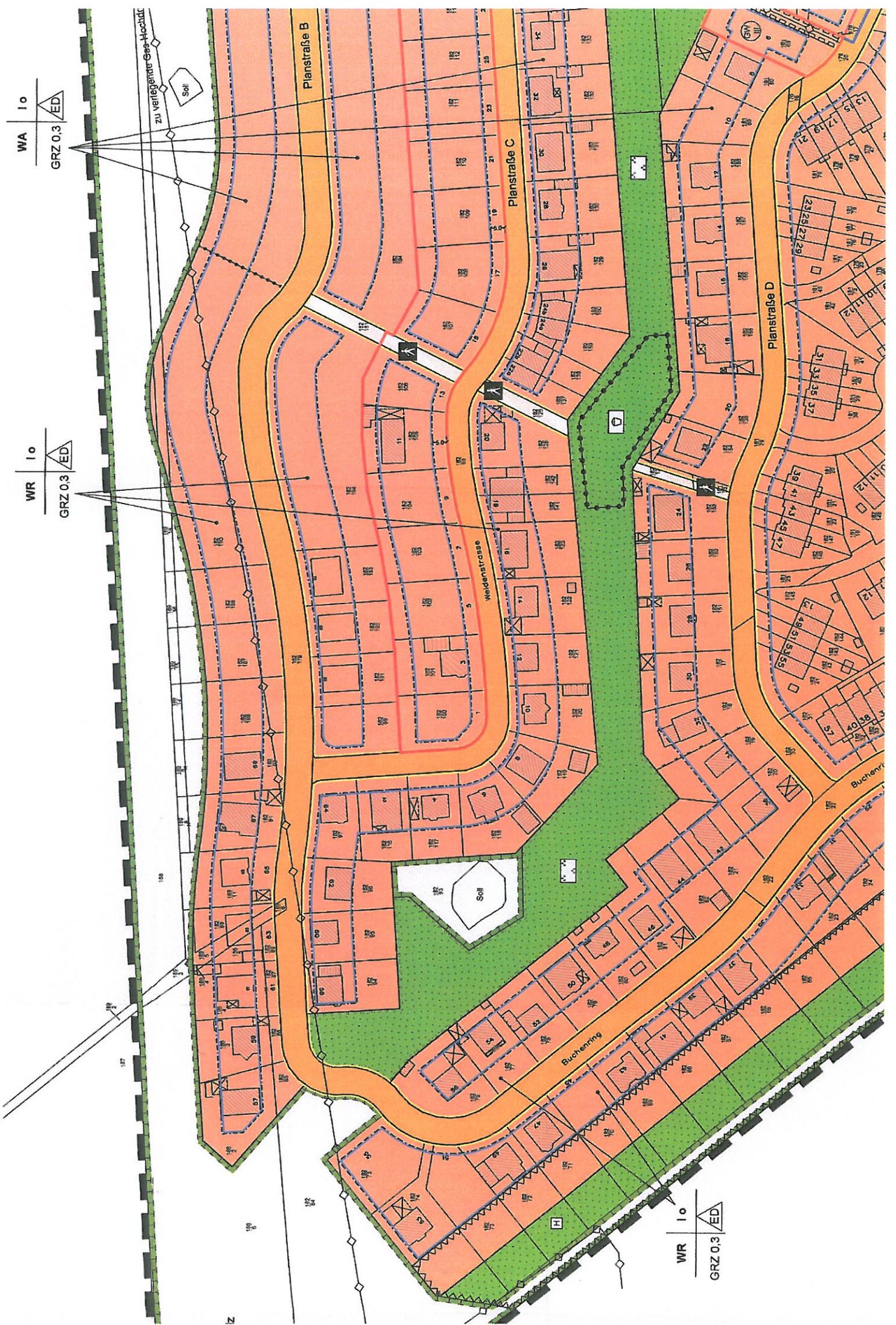
Gern würden wir unser Anliegen auch persönlich mit Ihnen erörtern, um eine tragfähige Lösung zu finden.

Ich darf Sie bitten, die weitere Korrespondenz über mein Büro zu führen. Ich freue mich im Interesse meiner Mandantin, kurzfristig von Ihnen zu hören.

Mit freundlichen Grüßen



Anke Lorenz
Rechtsanwältin



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3,4 und 6 BauNVO)

	WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
	WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	zulässige Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; hier Gesamtgebäudehöhe

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Feuerwehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
	Gas
	Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	20 kv- Leitung, oberirdisch
	Gas- Hochdruckleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Parkanlage, öffentlich
	Verkehrsgrün, öffentlich
	Naturnahe Grünfläche, öffentlich
	Spielplatz, öffentlich
	Randeingrünung mit Graben, öffentlich
	Hausgarten, privat

II a



Juliane Kruse

Von: Silke Plieth
Gesendet: Donnerstag, 7. März 2013 12:54
An: Juliane Kruse
Betreff: WG: Nutzungsuntersagung Zädow, Bad Kleinen

Von: Hamouz, Peter [<mailto:P.Hamouz@nordwestmecklenburg.de>]
Gesendet: Donnerstag, 28. Februar 2013 15:25
An: Silke Plieth
Betreff: AW: Nutzungsuntersagung Zädow, Bad Kleinen

Sehr geehrte Frau Plieth,

Sie haben recht, im Fall Zädow würde die B-Planänderung zum WA lediglich eine Zulässigkeit von **nicht störenden** Gewerbebetrieben ergeben. Das Gewerbe von Fam. Zädow, Gewerbebetrieb für Umzugs-, Transport und Lieferdienst, sowie einen Betrieb zur Montage von Sanitär-, Küchen- und Badeinrichtungen, Be- und Entladearbeiten, Lagerungen von Werkzeug und Material und Lärmbelästigung durch Kleintransporter bzw. PKW, ist nicht dem **ausnahmsweise zulässigen** nicht störenden Gewerbebetrieb zuzuordnen. Bezüglich des Gesprächstermin biete ich Ihnen den 05. oder 07.03.2013 an.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Hamouz

Von: Silke Plieth [<mailto:s.plieth@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>]
Gesendet: Dienstag, 26. Februar 2013 14:33
An: Hamouz, Peter
Cc: 'hans-kreher@web.de'; Eckhard Rohde
Betreff: Nutzungsuntersagung Zädow, Bad Kleinen

Hallo Herr Hamous,

wir würden gerne einen Beratungstermin bei Ihnen im Hause mit Herrn Kreher wahrnehmen. Es ginge am 01.3., 04.3., 05.3., 07.3. und 08.3. jeweils vormittags.
Gegenstand der Beratung ist die Frage, ob eine B-Planänderung von WR in WA im Fall Zädow überhaupt zielführend ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

Mit freundlichem Gruß

Silke Plieth