

Niederschrift

der 48. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 04.07.2013, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

Öffentlicher Teil

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 20:28 Uhr

Anwesende:

Fraktion UWG
Herr Borkowski

Fraktion Die Linke
Herr Wendt
Herr Weigt

Fraktion CDU
Herr Wildenhein

Fraktion SPD
Herr Reetz, Egon

Sachkundige Einwohner
Herr Boss
Herr Kock
Herr Tielech

Entschuldigt: -

Vorzeitiges Verlassen: -

Verwaltung: Herr Reetz, Thomas Teamleiter Bauverwaltung

Tagesordnung

01. Begrüßung und Eröffnung
02. Änderungsanträge zur Tagesordnung – öffentlicher Teil –
03. Einwendungen zur Niederschrift der 47. Sitzung
04. Einwohnerfragestunde
05. BSV – Überarbeitung des FNP und Erstellung der 4. Änderung
06. BSV – Bebauungsplan Nr. 12-01 „An der Reheide“ im OT Rehagen
Abwägungsbeschluss nach 2. Offenlage und 2. TÖB-Beteiligung
07. BSV – Bebauungsplan Nr. 12-01 „An der Reheide“ im OT Rehagen
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
08. BSV – Außenbereichssatzung für die Siedlung Saalower Allee im OT Mellensee
Beendigungsbeschluss des Verfahrens
09. BSV- Bebauungsplan Nr. 13-01 „Saalower Allee“, Aufstellungsbeschluss
10. privatfinanzierter Gehwegbau
11. Bauanträge in der Gemeinde
12. Informationen und Anfragen

Zu 01. Begrüßung und Eröffnung

- Herr Borkowski, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 48. Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

Zu 02. Änderungsanträge

- keine

Zu 03. Einwendungen zur Niederschrift der 47. Sitzung

- keine

Zu 04. Einwohnerfragestunde

- keine

Zu 05. BSV – Überarbeitung des FNP und Erstellung der 4. Änderung

- Der BA stimmt einstimmig zu.

**Zu 06. BSV – Bebauungsplan Nr. 12-01 „An der Reheide“ im OT Rehagen
Abwägungsbeschluss nach 2. Offenlage und 2. TÖB-Beteiligung**

- Der BA stimmt einstimmig zu.

**Zu 07. BSV – Bebauungsplan Nr. 12-01 „An der Reheide“ im OT Rehagen
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

- Der BA stimmt einstimmig zu.

**Zu 08. BSV – Außenbereichssatzung für die Siedlung Saalower Allee im OT Mellensee
Beendigungsbeschluss des Verfahrens**

- Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 09. BSV- Bebauungsplan Nr. 13-01 „Saalower Allee“, Aufstellungsbeschluss

- Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 10. privatfinanzierter Gehwegbau

Herr Reetz berichtet über die rechtliche Problematik des Verfahrens und bittet um Verständnis dafür, dass erst nach abschließender Klärung weiter geplant werden kann.

Es haben sich noch nicht alle OB aktiv an der Planung beteiligt. Diesbezüglich wird die Verwaltung im technischen Teil Vorgaben ausarbeiten.

Zu 11. Bauanträge in der Gemeinde

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Neubau eines EFH mit Garage
Ort: Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstück 438
Hohe Föhren 47

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Beantragt wird der Neubau eines Wohnhauses und einer Doppelgarage. Es ist eine 6m breite Zufahrt vorgesehen.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Neubau von 2 Fertiggaragen mit Flachdach
Ort: Gemarkung Saalow, Flur 3, Flurstücke 153, 154
Am Teich 2, 3

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Beantragt wird der Neubau einer Doppelgarage.

Es ist eine 6m breite Zufahrt vorgesehen.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau Heizhaus für Holzvergaser mit Edelstahlschornstein, für EFH
- Ort:** Gemarkung Mellensee, Flur 2, Flurstück 236 Fichtestraße 3

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Beantragt wird der Neubau eines Heizhauses für Holzvergaser mit Edelstahlschornstein für ein Einfamilienhaus.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Ort:** Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstück 380 Finkenschlag 72

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Beantragt wird der Neubau eines Wohnhauses.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Umbau Gebäude zu Wohnhaus
- Ort:** Gemarkung Kummersdorf-Alexanderdorf, Flur 1, Flurstück 663 Siedlung 50

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Es ist nach § 35 Abs.2 BauGB zu beurteilen.

Sonstige Vorhaben können demnach im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Beeinträchtigung des öffentlichen Belanges hier: FNP liegt nicht vor.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung ist gesichert.

Es liegt ein positiver Vorbescheid aus dem Jahr 2010 vor.

Beantragt wird der Umbau und Nutzungsänderung des Gebäudes zum Wohnhaus.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Ort:** Gemarkung Mellensee, Flur 2, Flurstück 361 Am Gamelberg

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Beantragt wird der Neubau eines Wohnhauses.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Nutzungsänderung Nebengebäude in Wohngebäude u. Anbau, Errichtung einer Dachgaube auf dem Hauptgebäude
- Ort:** Gemarkung Saalow, Flur 3, Flurstück 316
Mellenseestraße 23

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Es handelt sich um einen nachträglichen Bauantrag.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung / Nutzungsänderung
- Vorhaben:** Um- und Ausbau Nebengebäude zur Wohnung
- Ort:** Gemarkung Saalow, Flur 3, Flurstück 316
Mellenseestraße 25A

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Beantragt wird der Um- und Ausbau und die Nutzungsänderung eines Scheunengebäudes zur Wohnung. Es handelt sich um ein Gebäude in 2. Reihe. Die Zufahrt erfolgt über die Mellenseestraße. Mit den Um- und Ausbauarbeiten wurde bereits begonnen. Es handelt sich um einen nachträglichen Bauantrag.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Einbau neuer Fenster
- Ort:** Gemarkung Sperenberg, Flur 2, Flurstück 72
Weinbergsweg 3

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Beantragt wird der Einbau eines neuen Fensters.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung

Vorhaben: Sanierung und Umbau Wohnhaus
Ort: Gemarkung Klausdorf, Flur 3, Flurstücke 91, 92, 93
 Dorfaue 5

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beantragt wird die Sanierung und Umbau des Wohnhauses.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Neubau einer Doppelgarage
Ort: Gemarkung Mellensee, Flur 2, Flurstück 317
 Zossener Chaussee 29

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Grundstück ist noch unbebaut. Beantragt wird der Bau einer Doppelgarage. Der Neubau eines EFH ist in 2015 geplant.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Erweiterung Produktionshalle
Ort: Gemarkung Sperenberg, Flur 1, Flurstück 168/4
 Gemarkung Rehagen, Flur 3, Flurstück 141/1
 Straße der Freundschaft 13

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Gewerbefläche aus. Es ist geplant, zwei vorhandene Produktionshallen durch den Anbau zu erweitern. Die Brutto-Grundfläche des Anbaus beträgt 555,10m².

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Vorbescheid
Vorhaben: Errichtung bis zu 3 EFH
Ort: Gemarkung Sperenberg, Flur 1, Flurstücke 248/4, 315
 Zossener Allee 7

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als gemischte Baufläche aus.

Es ist geplant, das Grundstück mit 3 Einfamilienhäusern zu bebauen. Dazu ist eine Teilung angedacht (siehe Lageplan). Die Zuwegung und Erschließung eines EFH ist über die Zossener Allee geplant, zwei weitere EFH im hinteren Grundstücksbereich sollen über einen angedachten Privatweg erschlossen werden.

Der BA stimmt einstimmig zu. Der OB Sperenberg soll ebenfalls seine Stellungnahme abgeben.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Änderung / Erweiterung Dachkonstruktion
- Ort:** Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstück 261
Dorfaue Saalow 16

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Es ist geplant, die Dachkonstruktion des Wohnhauses auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu ändern bzw. zu erweitern. Das Gebäude ist straßenseitig nicht einsehbar.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Ort:** Gemarkung Fernneuendorf, Flur 2, Flurstück 79
An der Dorfaue 15

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Gemischte Baufläche aus. Das Grundstück ist bebaut mit einem EFH und 3 Scheunen. Die im hinteren Grundstücksteil befindliche Scheune soll abgerissen werden um dort ein EFH zu errichten. Die beabsichtigte Bebauungstiefe liegt bei 52m.

Der BA stimmt einstimmig zu. Der OB Sperenberg soll ebenfalls seine Stellungnahme abgeben.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Anbau an Bungalow und Umnutzung zu Wohnhaus
- Ort:** Gemarkung Mellensee, Flur 2, Flurstücke 385, 386/2
Kiefernallee

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Bungalows, der Bungalow im vorderen Grundstücksbereich wird bereits seit langem als Wohnhaus genutzt. Eine Nutzungsänderung wurde dazu nicht erteilt. Dies wurde der zuständigen Behörde des Landkreises Teltow-Fläming mehrmals angezeigt. Eine Reaktion erfolgte nicht.

Nun wird ein Anbau an den Bungalow im hinteren Grundstücksbereich beantragt. Gleichzeitig soll die Umnutzung des Bungalows zum Wohnhaus erfolgen.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Sanierung EFH / Errichtung eines Anbaus
- Ort:** Gemarkung Sperenberg, Flur 5, Flurstück 103
Seestraße 17

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beantragt wird die Sanierung des Wohnhauses und die Errichtung eines Anbaus.

Der BA stimmt einstimmig zu. Der OB Sperenberg soll ebenfalls seine Stellungnahme abgeben.

Zu 12. Informationen und Anfragen

- Änderung einer Rindermastanlage in eine Schweinemastanlage im OT Klausdorf

Herr Reetz informiert über den Scopingtermin am 10.07.2013 für das geplante Vorhaben der wesentlichen Änderung einer Rindermastanlage in eine Schweinemastanlage im OT Klausdorf. Die Firma Saalower Mast GmbH in 15838 Am Mellensee, OT Gadsdorf plant die wesentliche Änderung einer Rindermastanlage in eine Schweinemastanlage am Standort in 15838 Klausdorf. Für dieses Vorhaben ist gemäß 9. BImSchV in Verbindung mit dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz vom Vorhabensträger eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) durchzuführen.

Dieser Sachverhalt wird im nächsten BA als TOP behandelt.

Borkowski
Vorsitzender des Bauausschusses