

## Niederschrift

der 46. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 07.03.2013, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

---

### Öffentlicher Teil

**Beginn:** 19:00 Uhr Ende: 20:38 Uhr

**Anwesende:**

**Fraktion UWG**  
Herr Borkowski

**Fraktion Die Linke**  
Herr Wendt  
Herr Weigt

**Fraktion SPD**  
Herr Reetz, Egon

**Fraktion CDU**  
Herr Wildenhein

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Boss  
Herr Kock  
Herr Tieleesch

**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 45. Sitzung
04. Einwohnerfragestunde
05. Diskussion über privat finanzierten Gehwegbau in der Gemeinde Am Mellensee
06. Bauanträge in der Gemeinde
07. Informationen und Anfragen

#### Zu 01. Begrüßung und Eröffnung

- Herr Borkowski, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 46. Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

#### Zu 02. Änderungsanträge

- keine

#### Zu 03. Einwendungen zur Niederschrift der 44. Sitzung

- keine

#### Zu 04. Einwohnerfragestunde

- Herr Wieden spricht die Gehwegproblematik im Ortsteil Klausdorf an.
- Herr Zimmer spricht sich für eine Verkehrsberuhigung an der Klausdorfer Chaussee auf Höhe FFW-Gebäude aus.

## **Zu 05. Diskussion über privat finanzierten Gehwegbau in der Gemeinde Am Mellensee**

Zu diesem Thema wurde sehr rege diskutiert. Hier eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte:

Herr Reetz, Teamleiter der Bauverwaltung, erklärte die rechtlichen Grundlagen. Grundsätzlich ist es so, dass eine Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den Privateigentümer jedenfalls hinsichtlich der Räum- und Streupflicht bei Schnee und Eis durch entsprechend örtliche Satzung geregelt ist bzw. werden kann. Selbiges dürfte auch zutreffen auf die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der Instandhaltung/ Instandsetzung/ Reparatur des Gehweges. Dies dürfte jedoch nur auf Grund eines öffentlichen rechtlichen Vertrages mit den Privateigentümer möglich sein, in dem die Gemeinde mit dem entsprechenden Privateigentümer einen öffentlich - rechtlichen Vertrag schließt mit dem Inhalt, dass die Gemeinde im Falle eines Schadens durch die mangelhafte Instandhaltung/-setzung/ Reparatur des Gehweges von dem Privateigentümer Regress nehmen kann. Doch welcher Privateigentümer würde dies tun?

Eine etwaige Verkehrssicherungspflicht kann nicht wirksam auf den Privateigentümer umgelegt werden, hierfür haftet stets die Gemeinde, in Freistellung des kommunalen Schadensausgleiches. Für diesen Fall kann sich die Gemeinde jedoch aufgrund der Vereinbarung mit dem Privateigentümer den Schadensausgleich wieder rückerstatten lassen. Wer geht solch einen Vertrag ein?

Also wird das Gefahropotenzial bei der Gemeinde bleiben. Demzufolge muss eine Regelung her, die die Gemeinde in die Lage versetzt Kontrollen und Abnahmen zu tätigen.

Neben den rechtlichen und bautechnischen Belangen regelt diese Satzung auch die zu verwendenden Materialien. Diesbezüglich werden die Ortsbeiräte beteiligt. In der Anfangsphase sollen Gehwege an den Straßen erneuert werden können, wo bereits Gehwege existieren bzw. die Höhenlage der Straße durch vorhandene Bordsteine gegeben ist. Die Erstellung einer Planung ist aus Kostengründen nicht relevant.

Die Ortsbeiräte sollen bis zur Maisitzung des Bauausschusses vorschlagen, für welches Pflaster und Verlegemuster sie sich straßenbezogen aussprechen würden. Dabei soll der Gehweg- und Auffahrtenbereich optisch unterschiedlich gestaltet werden.

In den nächsten Bauausschusssitzungen werden dann die technischen Belange besprochen. Es ist beabsichtigt in der Novembersitzung der Gemeindevertretung die Gestaltungssatzung für den privatfinanzierten Gehwegbau zum Beschluss vorzulegen.

## **Zu 06. Bauanträge in der Gemeinde**

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines Wohnhauses
- Ort:** Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstück 106  
Vogelsang 46

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 (L 9,5m x B 9,5m x H 8,36m). Es ist geplant, zwei nebeneinanderliegende Stellplätze zu errichten. Die Breite ist mit 5 m angegeben. Es ist eine 5m breite Zufahrt zum Vogelsang vorgesehen.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Sanierung Wohnhaus, Anbau überdachte Terrasse
- Ort:** Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstück 115  
Friedhofsweg 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.  
 Beantragt wird die Sanierung des Wohnhauses und der Anbau einer überdachten Terrasse. Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.  
 Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Anbau an ein EFH
- Ort:** Gemarkung Sperenberg, Flur 5, Flurstück 544  
Bahnstraße 2

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 Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus in der Bahnstraße, OT Sperenberg. Der Anbau hat eine Grundfläche von 41,46m<sup>2</sup>.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH mit Garage
- Ort:** Gemarkung Fernneuendorf, Flur 2, Flurstück 175  
Dorfstraße 35

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 liegt ein positiver Bauvorbescheid aus dem Jahr 2012 vor, der aber nichts über die Art und Weise der Bebauung aussagt.

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage in der Dorfstraße 35, OT Sperenberg/Fernneuendorf. Es ist beabsichtigt, die Garage (L 9,5m x B 7m x H 5,5m) längs zur Straße zu errichten. Das Wohnhaus (L 10,9m x B 9,08m x H 7,9m) soll dahinterliegend errichtet werden.

Die vorhandene Bebauung weist die Wohnhäuser straßenangrenzend aus, Garagen und Nebengebäude sind auf den hinteren Grundstücksbereichen angeordnet.

Die beantragte Bebauung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Bauausschuss ist der Meinung, dass vorher der Ortsbeirat zu diesem Antrag beteiligt wird.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Ort:** Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstück 893  
Eichhornkobel 11

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kiefernwald“.

Beantragt wird der Neubau eines Wohnhauses (L 8,12m x B 7,62m x H 7,60m).

Es wird eine Abweichung / Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse beantragt. Laut Bebauungsplan ist nur 1 Vollgeschoss zulässig.

Bei dem geplanten Objekt wäre das eine anrechenbare Fläche von 41,30m<sup>2</sup>. Vorhanden ist eine Fläche von 43,88m<sup>2</sup>. Somit beträgt die Überschreitung 2,58m<sup>2</sup>. Es wird beantragt der Abweichung von 2,58m<sup>2</sup> (6%) zuzustimmen.

Es ist geplant, zwei nebeneinanderliegende Stellplätze zu errichten. Die Breite ist mit 6m angegeben. Es ist eine 6m breite Zufahrt zum Eichhornkobel vorgesehen.

Der BA stimmt einstimmig zu.

#### **Zu 07. Informationen und Anfragen**

- Antrag der Firma Kroon

Auszug aus dem Antrag:

Die Fa. Kroon möchte das Gewerbeobjekt im Winkelweg erwerben und den bisherigen Sitz (von Rathenow) verlegen. Das Unternehmen erbringt zum einen landwirtschaftliche Dienstleistungen und handelt zum Anderen mit Heu und Stroh. Die auf dem Gelände befindlichen baulichen Anlagen sollen saniert und wieder nutzbar gemacht werden, damit dann die Ernte eingelagert und im Winter bzw. der Nebensaison auch die Maschinen untergestellt werden können.

Von diesem Standort aus wird dann das Heu und Stroh an verschiedene Kunden (wie Reitanlagen) in und um Berlin mit eigenen Lkws geliefert.

Da unser Kundenstamm kontinuierlich wächst, sind wir auch stark daran interessiert, landwirtschaftliche Flächen im Umland zu pachten oder zu bewirtschaften.

Laut FNP ist das betreffende Flurstück als Sonderbaufläche für Reittourismus dargestellt. Die dortige Ausübung eines landwirtschaftlichen Dienstleistungsgewerbes widerspricht den Festlegungen des FNP's und den gemeindlichen Zielen.

Der BA stimmt diesem Antrag einstimmig **nicht** zu.

- Straßenlampe, Karl-Fiedler-Straße

Die am Wochenmarkt in Sperenberg stehende Straßenlampe wurde schon mehrmals um- bzw. angefahren. Die Bauverwaltung möchte die Straßenlampe versetzen bzw. auf die andere Strassenseite stellen.

Der Bauausschuss möchte im Vorfeld die Meinung des Ortsbeirates einholen.

Borkowski  
Vorsitzender des Bauausschusses