

## Niederschrift

der 03. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 19.01.2015, in der Gaststätte „Lindenrondell“, Hauptstraße 24, 15838 Am Mellensee

---

### Öffentlicher Teil

**Beginn:** 19.00 Uhr Ende: 20.47 Uhr

**Anwesende:**

**Fraktion UWG**  
Herr Boss

**Fraktion CDU / FW**  
Herr Tscherwinka  
Herr Wildenhein

**Fraktion Die Linke**  
Herr Weigt

**Fraktion SPD**  
Frau Müller

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Kock  
Herr Setny  
Herr Schlag  
Herr Tielesch

**Entschuldigt:** -

**Vorzeitiges Verlassen:** -

**Verwaltung:** Herr Reetz, Thomas Teamleiter Bauverwaltung

**Gäste:** Herr Spieß, Florian YTONG Scanplan GmbH

### Tagesordnung

01. Begrüßung und Eröffnung
02. Änderungsanträge zur Tagesordnung – öffentlicher Teil –
03. Einwendungen zur Niederschrift der 02. Sitzung
04. Einwohnerfragestunde
05. Bauanträge in der Gemeinde
06. Diskussion zur baulichen Unterhaltung im Jahr 2015
07. Informationen und Anfragen

#### Zu 01. Begrüßung und Eröffnung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 03. Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

#### Zu 02. Änderungsanträge

- Herr Boss beantragt als TOP 07. Verpflichtung der Sachkundigen Einwohner  
Der BA stimmt einstimmig zu.

**Zu 03. Einwendungen zur Niederschrift der 02. Sitzung**

- keine

**Zu 04. Einwohnerfragestunde**

- keine

**Zu 05. Bauanträge in der Gemeinde**

- **Antrag:** Formlose Voranfrage  
**Vorhaben:** Neubau eines EFH  
**Grundstück:** Hauptstraße  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 69/2

Herr Boss beantragt Rederecht für Herrn Spieß. Der BA stimmt einstimmig zu.

Herr Spieß, verantwortlicher Planer des Bauherrn, stellt das Bauvorhaben vor. Auf Grundlage einer für dieses Flurstück bereits positiv beschiedenen Bauvoranfrage, soll ein Einfamilienhaus entstehen. Bevor ein Bauantrag gestellt wird, möchte der Bauherr die Meinung des Bauausschusses erfragen.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** Formlose Voranfrage  
**Vorhaben:** Errichtung eines EFH (Stadtvilla)  
**Grundstück:** Eichhornkobel  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 888

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Am Kiefernwald“. Der Antragsteller beantragt eine Abweichung zum Bebauungsplan. Er möchte ein EFH als zweigeschossige Stadtvilla errichten. Die Höhe des Hauses wird 9m nicht übersteigen. Die Festlegung des B-Plans sieht nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vor.

Der BA möchte zuerst die Meinung des OB Klausdorf einholen.

- **Antrag:** Formlose Voranfrage  
**Vorhaben:** Umbau eines EFH  
**Grundstück:** Klausdorfer Straße  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 639/6

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 Antragsteller möchte wissen, ob das vorhandene Wohnhaus durch Um- und Ausbau zweigeschossig erweitert werden kann.

Der BA beschließt folgende Antwort einstimmig.

Die Wohnfläche des aufstehenden Wohnhauses des Flurstücks 639/6 der Flur 1 in der Gemarkung Mellensee kann durch Um- und Ausbau zweigeschossig erweitert werden. Der vorhandene Baukörper weist bereits eine Zweigeschossigkeit aus, da das Untergeschoss ca. 1,85 m über

Terrain liegt. Anbauten bedürfen einer Baugenehmigung, die bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen ist.

Beachten Sie bitte, dass es sich hier um eine gemeindliche Stellungnahme handelt. Rechtsverbindliche Auskunft erhalten Sie durch Antrag an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten
- Grundstück:** Zossener Straße 72
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 611, 619

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 ist geplant, das Wohnhaus mit einem Abstand von ca. 14m zur Straßenfront zu errichten. Bei dem angrenzenden Flurstück 617 beträgt der Abstand des Wohnhauses zur Straße ca. 23m. Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 5m.

Der BA stimmt einstimmig zu, aber beschränkt die Breite der Zufahrt auf 3m.

- **Antrag:** auf Vorbescheid
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Ziegelstraße
- Gemarkung:** Rehagen
- Flur:** 3
- Flurstück:** 472

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Am Mellensee. Im Flächennutzungsplan ist es als teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Wald ausgewiesen.

Der BA stimmt einstimmig zu. Die Zulässigkeit richtet sich nach §35 BauGB.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Heidekamp 39
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 100, 1055

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.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 5,40m.

Frau Müller erklärt Befangenheit und verlässt zu diesem Besprechungspunkt den Raum. Die restlichen Mitglieder des BA stimmen dem Antrag zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Arztpraxis im EG und 1 Wohnung im OG
- Grundstück:** Am See 34
- Gemarkung:** Klausdorf

**Flur:** 1  
**Flurstück:** 578, 1021

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 eine positive Bauvoranfrage aus 2013 vor.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau eines EFH mit Terrasse, Terrassenüberdachung  
**Grundstück:** Am See 34  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 578, 1021

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 eine positive Bauvoranfrage aus 2013 vor.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau eines EFH  
**Grundstück:** Birkenstrauchweg 16  
**Gemarkung:** Sperenberg  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 137/2

Eine Teilfläche des Grundstückes ist dem unbeplanten Innenbereich (Tiefe ca. 50m parallel zum Birkenstrauchweg) zuzuordnen. Die restliche Grundstücksfläche liegt im Außenbereich. Die geplante Bebauungstiefe beträgt ca. 33m.

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 BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau eines EFH mit Garage  
**Grundstück:** Unter Birken 32  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 306

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 BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Lichtentann 23
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 70

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 eine positive Bauvoranfrage aus 2014 vor.

Der BA stimmt einstimmig zu.

#### **Änderungen gegenüber den Stellungnahmen zur 2. Sitzung des BA am 04.12.2014**

- **Antrag:** auf Vorbescheid
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Am Grenzwald
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 34/1

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Das Grundstück liegt im Innenbereich. Beantragt wird der Neubau eines EFH.

**Der BA stimmt einstimmig zu und verweist darauf, dass das Bauvorhaben nicht über die Straße Am Grenzwald erschließbar ist.**

- **Antrag:** auf Vorbescheid
- Vorhaben:** Neubau von zwei EFH
- Grundstück:** Lichtentann
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 33

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Das Grundstück liegt im Innenbereich. Beantragt wird der Neubau von zwei EFH.

**Der BA stimmt einstimmig zu und verweist darauf, dass das Bauvorhaben nicht über die Straße Am Grenzwald erschließbar ist.**

- **Antrag:** auf Vorbescheid
- Vorhaben:** Neubau von zwei EFH
- Grundstück:** Heidekamp
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 17

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Das Grundstück liegt im Innenbereich. Beantragt wird der Neubau von zwei EFH. Die Zuwegung für das 2. EFH müsste über die Straße Am Grenzwald erfolgen.

**Der BA stimmt einstimmig zu und verweist darauf, dass das Bauvorhaben nicht über die Straße Am Grenzwald erschließbar ist.**

**Zu 06. Diskussion zur baulichen Unterhaltung im Jahr 2015**

Herr Reetz erläutert die geplanten Bauvorhaben zur baulichen Unterhaltung. Der Bauausschuss einigt sich auf die Verteilung der Gelder. Es werden 100T€ für Tiefbau- und 200T€ für Hochbaumaßnahmen beschlossen. Es werden die geplanten Maßnahmen für den Hochbau besprochen und in Kostengruppen je Einrichtung fixiert. Was in den einzelnen Einrichtungen Priorität besitzt, wird von der Bauverwaltung mit den Verantwortlichen der Einrichtungen besprochen und festgelegt.

Die Maßnahmen des Tiefbaus werden in der Märzsitzung des BA behandelt.

**Zu 07. Verpflichtung der Sachkundigen Einwohner**

- Herr Tielesch wurde als Sachkundiger Einwohner von Herrn Boss verpflichtet.

**Zu 08. Informationen und Anfragen**

- Herr Boss möchte, dass sich die Bauverwaltung ein Angebot für die Aktualisierung der Planung des Radweges Mellensee-Saalow einholt.

Am Mellensee, 24.02.2015

Boss  
Vorsitzender des Bauausschusses

