

Niederschrift

der 14. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 28.02.2016, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

Öffentlicher Teil

Beginn: 19.00 Uhr Ende: 21.00 Uhr

Anwesende:

Fraktion UWG
Herr Boss
Herr Tscherwinka

Fraktion SPD
Frau Müller

Fraktion Die Linke
Herr Weigt

Sachkundige Einwohner
Herr Tievesch
Herr Setny
Herr Kock

Entschuldigt:

Fraktion CDU / FW
Herr Wildenhein

Sachkundige Einwohner
Herr Schlag

Vorzeitiges Verlassen: -

Verwaltung: Herr Reetz Teamleiter Bauverwaltung

Tagesordnung

01. Eröffnung der Sitzung
02. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Beschlussfähigkeit
03. Änderungsanträge zur Tagesordnung – öffentlicher Teil –
04. Einwendungen zur Niederschrift der 13. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee, Diskussion zum Entwurf
07. Mitteilung zur Förderung des ländlichen Wegebbaus für die aktuelle Förderperiode
08. Bauanträge in der Gemeinde
09. Informationen und Anfragen

Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 14. Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

Zu 02. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Beschlussfähigkeit

- Die Ladung ist ordnungsgemäß erfolgt und der BA ist beschlussfähig.

Zu 03. Änderungsanträge

- Herr Reetz nimmt TOP 6 von der Tagesordnung.
- Herr Boss beantragt einen neuen TOP 8 Förderanträge LAG
Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 04. Einwendungen zur Niederschrift der 13. Sitzung

- keine

Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Es wurde die Errichtung eines Verkehrsspiegels an der Einmündung der Horstfelder Straße auf die Mellenseestraße im OT Saalow angeregt.

Zu 06. Mitteilung zur Förderung des ländlichen Wegebaus für die aktuelle Förderperiode

Herr Reetz erläutert den Sachverhalt und informiert über die geplante Beantragung eines ländlichen Wegebaus auf dem Rehagener Weg.

Zu 07. Bauanträge in der Gemeinde

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 WE (Haus A)
Grundstück: Karl-Fiedler-Straße 8
Gemarkung: Sperenberg
Flur: 5
Flurstück: 134

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt ca. 4,40m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 WE (Haus B)
Grundstück: Karl-Fiedler-Straße 8
Gemarkung: Sperenberg
Flur: 5
Flurstück: 134

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt ca. 4,40m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Neubau eines EFH
Grundstück: Lüdersdorfer Straße
Gemarkung: Alexanderdorf
Flur: 1
Flurstück: 464

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt ca. 5m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Rehagener Bahnhofstraße
- Gemarkung:** Rehagen
- Flur:** 3
- Flurstück:** 531

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Zufahrt erfolgt von der Straße An der Reheide. Die Zufahrtsbreite beträgt 3m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Lichtentann 20
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 1
- Flurstück:** 682, 683

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt ca. 3,00m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Zossener Straße 45
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 498

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt ca. 3,00m.

Es liegt ein positiver Bauvorbescheid vor.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Umbau Ferienhaus zum Wohnhaus
- Grundstück:** Zossener Straße 50a
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 646/2

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.08.2015 über den Antrag beraten.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB wurde nicht erteilt.

Die Begründung vom 13.08.2015 lautete:

Das BV ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Eine Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz mit Nutzungsänderung zum Wohnhaus widerspricht den Planungsabsichten der Gemeinde Am Mellensee. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Flurstück 646/2 als Grünfläche ausgewiesen. Diese dient überwiegend der Ruhe und Erholung. Eine Nutzungsänderung zum Wohnen würde dem entgegenstehen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des LK T-F beurteilt das Vorhaben nach § 34 BauGB als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Es wurde eine örtliche Besichtigung durchgeführt, an der die Bauaufsichtsbehörde und Herr Reetz teilnahmen.

Die Gemeinde ist erneut aufgefordert worden, Stellung zum Bauantrag zu nehmen.

Der BA bleibt bei seiner Stellungnahme und spricht sich einstimmig dagegen aus.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Ebereschenallee 20
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 242/2

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Grundstückszufahrt ist von der Ebereschenallee geplant.

Die Zufahrtsbreite beträgt ca. 3,00m.

Es liegt ein positiver Bauvorbescheid vor.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Eichhornkobel
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 887

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

Die Festsetzungen im B-Plan lauten:

Dachform:	Satteldach, 35° bis 45° Dachneigung, Krüppelwalm zulässig
Dacheindeckung:	Dachziegel oder Dachsteine
Firsthöhe:	8,0 bis 9,0m über Gehweg
Geschossflächenzahl:	0,5
Grundflächenzahl:	0,25
First-und Gebäudehaupttrichtung:	Giebel zur Straße

Die Bauherrin hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gestellt.

Das Gebäude soll mit einem Satteldach mit 25° Dachneigung errichtet werden.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 5m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Am Kiefernwald 15
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 918

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

Die Festsetzungen im B-Plan lauten:

Dachform:	Satteldach, 35° bis 45° Dachneigung, Krüppelwalm zulässig
Dacheindeckung:	Dachziegel oder Dachsteine
Firsthöhe:	8,0 bis 9,0m über Gehweg
Geschossflächenzahl:	0,5
Grundflächenzahl:	0,25
First-und Gebäudehaupttrichtung:	Giebel zur Straße

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH mit Solaranlage und Garage
- Grundstück:** Grenzweg 8
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 1
- Flurstück:** 378

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 über den Antrag beraten.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB wurde unter Vorbehalt erteilt.

Die Begründung vom 03.12.2015 lautete:

Die straßenseitige Ansicht der Garage passt nicht ins Ortsbild. Durch Änderung der Ansicht z.B. durch Fenstereinbau straßenseitig würde das Bauvorhaben ins Ortsbild passen. Weiterhin vertritt der Bauausschuss die Auffassung, dass sich die Dachneigung und Gebäudehöhe der Garage nicht ins Ortsbild einfügen. Durch eine geringere Dachneigung und Gebäudehöhe würde sich die Garage besser in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat die Gemeinde darüber informiert, dass das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB ohne Vorbehalt erteilt werden muss. Andernfalls ist es zu versagen. Dabei ist zu beachten, dass das Einvernehmen nur versagt werden darf, wenn das Vorhaben aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht zulässig ist. Darüberhinausgehende bauordnungsrechtliche oder gestalterische Kriterien sind durch das Städtebaurecht nicht gedeckt.

Der BA spricht sich einstimmig dagegen aus.

Die straßenseitige Ansicht der Garage passt nicht ins Ortsbild.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau einer Garage

Grundstück: Bergstr. 14
Gemarkung: Kummersdorf-Ort
Flur: 1
Flurstück: 290

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Neubau eines Gartenhauses
Grundstück: Str. nach Wünsdorf 5
Gemarkung: Klausdorf
Flur: 3
Flurstück: 44

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB.

Der BA spricht sich mit einer Ja-Stimme und drei Nein-Stimmen dagegen aus.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Errichtung von Ferienapartments
Grundstück: Rehagener Bahnhofstraße 1a
Gemarkung: Rehagen
Flur: 3
Flurstück: 525

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Neubau eines EFH
Grundstück: Eichhornkobel
Gemarkung: Klausdorf
Flur: 1
Flurstück: 887

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

Die Festsetzungen im B-Plan lauten:

Dachform:	Satteldach, 35° bis 45° Dachneigung, Krüppelwalm zulässig
Dacheindeckung:	Dachziegel oder Dachsteine
Firsthöhe:	8,0 bis 9,0m über Gehweg

Geschossflächenzahl: 0,5
 Grundflächenzahl: 0,25
 First-und Gebäudehaupttrichtung: Giebel zur Straße

Die Bauherrin hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gestellt. Das Gebäude soll mit einem Walmdach mit 25°/30° Dachneigung errichtet werden. Die geplante Grundflächenzahl beträgt 0,38.

Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 08. Förderanträge LAG

Die Lokale Aktionsgruppe "Rund um die Flaeming-Skate" e.V. wählt in 2016 zehn kleine Projekte bis max. je 5.000 EUR Förderung im Rahmen eines Sonder-Wettbewerbs aus.

Stichtag zum Einreichen der Projektideen ist der 15. März 2016.

Die Projektideen sollten in einer Gemeinschaft entwickelt und später umgesetzt werden. Projekte einzelner Personen werden nicht gefördert. Bereits begonnene Vorhaben können nicht berücksichtigt werden. Es können Wettbewerbsbeiträge in den Kategorien: „Kinder- und Jugendprojekte, die das Dorf- bzw. Stadtleben bereichern“ oder "Projekte für die Dorfmitte" eingereicht werden.

Herr Boss stellt den Antrag des Vereins „Scheunenwindmühle Saalow e.V.“ zur Errichtung einer Boulebahn hinter der Scheunenwindmühle im OT Saalow vor.

Der BA stimmt mit 3 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zu.

Herr Reetz stellt den Antrag des „RSV Mellensee 08 e.V.“ zur Errichtung einer offenen Überdachung auf dem Sportplatzgelände des OT Mellensee vor.

Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 09. Informationen und Anfragen

- Herr Kock fragt an, ob am Ortseingangsschild des Ortsteiles Mellensee ein Hinweisschild betreffend Leinenzwang für Hunde angebracht werden kann.
- Herr Weigt beantragt die Einreichung einer Beschlussvorlage, für die Einstellung der Planungsgelder für den Radwegbau zwischen der Alten Horstfelder Straße und dem Achenbachplatz im OT Mellensee in Höhe von 6.000,-€ in den Haushalt 2016, in die nächste Gemeindevertretersitzung.
Der BA stimmt einstimmig dafür.
- Herr Boss informiert darüber, dass im Zuge der baulichen Unterhaltung in diesem Jahr im Bürgerhaus Saalow die Fenster gestrichen werden müssen.

Boss
 Vorsitzender des Bauausschusses