

Niederschrift

der 21. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 01.12.2016, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

Öffentlicher Teil

Beginn: 19.00 Uhr Ende: 20.20 Uhr

Anwesende:

Fraktion UWG
Herr Boss

Fraktion CDU / FW
Herr Gottlob
Herr Wildenhein

Fraktion Die Linke
Herr Weigt

Sachkundige Einwohner
Herr Setny
Herr Kock
Herr Tiesch

Entschuldigt:

Fraktion SPD
Frau Müller

Sachkundige Einwohner
Herr Schlag

Vorzeitiges Verlassen: -

Verwaltung: Herr Reetz Teamleiter Bauverwaltung

geladener Gast: Frau Jantz (TOP 09)

Tagesordnung

01. Eröffnung der Sitzung
02. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Beschlussfähigkeit
03. Änderungsanträge zur Tagesordnung – öffentlicher Teil –
04. Einwendungen zur Niederschrift der 20. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,
Abwägungsbeschluss nach Offenlage und 3. TÖB-Beteiligung
07. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
08. BSV - Straßennamenbenennung der Planstraßen des Bebauungsplanes Nr. 12-01 "An der Reheide" im OT Rehagen der Gemeinde Am Mellensee
09. Bauanträge in der Gemeinde
10. Informationen und Anfragen

Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 21. 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

- Keine

Zu 04. Einwendungen zur Niederschrift der 19. Sitzung

- keine

Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Keine

**Zu 06. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt
Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,
Abwägungsbeschluss nach Offenlage und 3. TÖB-Beteiligung**

Herr Boss eröffnet die Diskussion zum Abwägungsprotokoll. Im Ergebnis der Abwägungsvorschläge weist Herr Boss auf die örtliche Änderung der Einfahrt und den Wegfall der Grüninsel mit Sitzgruppe hin. Den weiteren Bauausschussmitgliedern ist dies ebenfalls bekannt. Sie sehen darin aber keine Hinderungsgründe.

Der BA empfiehlt mit Stimmenmehrheit der GV die Zustimmung zur Beschlussvorlage (3x ja und 1x nein).

**Zu 07. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt
Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der vorliegende Entwurf wurde bereits im vorangegangenen Punkt besprochen. Es gab nur einen kurzen abschließenden Meinungsaustausch, auch über den bereits beschlossenen Städtebaulichen Vertrag.

Der BA empfiehlt mit Stimmenmehrheit der GV die Zustimmung zur Beschlussvorlage (3x ja und 1x nein).

**Zu 08. BSV - Straßennamenbenennung der Planstraßen des Bebauungsplanes Nr. 12-01
"An der Reheide" im OT Rehagen der Gemeinde Am Mellensee**

Der BA empfiehlt einstimmig der GV die Zustimmung zur Beschlussvorlage.

Zu 09. Bauanträge in der Gemeinde

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

Herr Boss beantragt Rederecht für Frau Jantz als Antragstellerin. Der BA stimmt einstimmig zu.

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Am Mellensee. Das BV wurde dem OB Klausdorf zur Kenntnis gegeben (siehe Protokoll OB Klausdorf vom 12.03.2015). Der BA sprach sich bereits in seiner Versammlung am 09.04.2015 und am 13.08.2015 einstimmig dagegen aus. Das gemeindliche Einvernehmen 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.

Frau Jantz besprach die Baugenehmigung bereits mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des LK T-F. Diese beurteilt das Vorhaben nach § 34 BauGB, als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Frau Jantz versuchte den BA davon zu überzeugen, dieser Meinung zu folgen.

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

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Grundstück:** Eichhornkobel
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 888

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 Gebäudehauptrichtung: Giebel zur Straße

Die Bauherren haben einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gestellt. Es wird beantragt, von der giebelseitigen Ausrichtung des Hauses zur Straße abzuweichen. Das Haus soll mit der Traufseite zur Straße errichtet werden.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 3m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines Carports mit Flachdach als Grenzbebauung
- Grundstück:** Am Seeweg
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 538

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 Carport / Abstellraum
- Grundstück:** Heidekamp 5
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 397

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 Bauvoranfrage
- Vorhaben:** Neubau Doppelhaus
- Grundstück:** Zossener Straße
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 3
- Flurstück:** 10

Das Grundstück ist lt. Abrundungssatzung Klausdorf in einer Tiefe von ca. 35 m (von der Zossener Straße gemessen) dem Innenbereich zuzuordnen. Der restliche Teil des Grundstückes liegt im Außenbereich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind ca. 25 m (gemessen von der Zossener Straße in die Tiefe) als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die restliche Grundstücksfläche ist Grünland.

Geplant ist eine max. Bebauungstiefe von 40 - 45 m.

Das geplante Vorhaben weicht außerdem von der Bauflucht entlang der Zossener Straße ab.

Der BA verweist den Antrag in den Ortsbeirat Klausdorf. Nach Stellungnahme des OB Klausdorf wird sich der BA in der nächsten Sitzung wieder mit der Bauvoranfrage befassen.

Zu 10. Informationen und Anfragen

- Herr Reetz informiert darüber, dass derzeit die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg ein Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) durchführen. Die Kommunen und die gesamte Öffentlichkeit (also z.B. auch Unternehmen und Bürger) haben bis zum 15. Dezember 2016 die Möglichkeit, zum Planentwurf, zu seiner Begründung und zum Umweltbericht Stellung zu nehmen.
Der LEP HR soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg die wichtigste raumordnerische Grundlage für die nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bilden. Neben den Regionalplänen und Raumordnungsverfahren sind dies insbesondere Fachpläne und die kommunalen Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne). Inhaltlich nimmt der LEP HR die Abgrenzung des Berliner Umlandes vom übrigen Bereich des Landes Brandenburg vor. Er steuert die Siedlungsentwicklung und legt für das Land Brandenburg die Zentralen Orte, Ober- und Mittelzentren fest. Zudem finden sich Regelungen des Freiraumschutzes oder der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Zur Steuerung formuliert der Plan Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Während die Grundsätze einer Abwägung der Planungsträger zugänglich sind, handelt es sich bei Zielen der Raumordnung um verbindliche Letztentscheidungen. Diese können grundsätzlich nicht mehr von den kommunalen Trägern überwunden werden.
Die Stellungnahme der Gemeinde Am Mellensee liegt als Entwurf den Unterlagen zur nächsten GV bei.

Boss
Vorsitzender des Bauausschusses

 4.12.16