

Niederschrift

der 45. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 07.02.2013, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

Öffentlicher Teil

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 20:48 Uhr

Anwesende:

Fraktion UWG
Herr Borkowski

Fraktion Die Linke
Herr Wendt

Fraktion SPD
Herr Reetz, Egon

Fraktion CDU
Herr Wildenhein

Sachkundige Einwohner
Herr Boss
Herr Kock
Herr Tielesch

Entschuldigt: **Fraktion Die Linke**
Herr Weigt

Vorzeitiges Verlassen: -

Verwaltung: Herr Reetz, Thomas Teamleiter Bauverwaltung

Tagesordnung

01. Begrüßung und Eröffnung
02. Änderungsanträge zur Tagesordnung – öffentlicher Teil –
03. Einwendungen zur Niederschrift der 44. Sitzung
04. Einwohnerfragestunde
05. BSV 250/52/2013 - Verkauf von Grundvermögen OT Klausdorf, Zossener Straße 27a
06. BSV 252/52/2013 - Bebauungsplan Nr. 12-01 "An der Reheide" im OT Rehagen
 1. Abwägungsbeschluss nach 1. Offenlage und 1. TÖB-Beteiligung
 2. Beschluss des 2. Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung
07. Vorentwurf des Bebauungsplanes „Windpark Christinendorf / Lüdersdorf“ der Stadt Trebbin - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
08. Außenbereichssatzung für den Ortsteil Mellensee, Saalower Allee
Beschluss des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung
09. Bauanträge in der Gemeinde
10. Informationen und Anfragen

Zu 01. Begrüßung und Eröffnung

- Herr Borkowski, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 45. Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

Zu 02. Änderungsanträge

- keine

Zu 03. Einwendungen zur Niederschrift der 44. Sitzung

- keine

Zu 04. Einwohnerfragestunde

- Herr Dr. Buchsteiner, Anwohner der Alten Neuendorfer Straße, berichtet über den schlechten Zustand der Straße und fordert bauliche Maßnahmen. Herr Reetz erklärt, dass dafür zu wenig finanzielle Mittel im Haushalt eingestellt sind.
- Frau Hanemann aus Gadsdorf verweist auf die Straße „Zum Kietz“. Auf Grund des schlechten Straßenzustandes sollte ein auf 30 km/h geschwindigkeitsbegrenzendes Straßenschild aufgestellt werden. Dies ist nicht erfolgt. Herr Reetz will sich um diesen Sachverhalt kümmern.
(Nachfrage beim Ordnungsamt: Ist Bestandteil des Verkehrskonzeptes.)
- Es wird die Anfrage gestellt, ob ein Rederecht der Bürger zu TOP07 besteht. Herr Borkowski greift diese Anfrage auf und stellt sie zur Abstimmung. Der BA ist einstimmig dafür.

Zu 05. BSV 250/52/2013 - Verkauf von Grundvermögen OT Klausdorf, Zossener Straße 27a

Der BA diskutiert über Vor- und Nachteile von Verkauf bzw. Erbpachtrecht und spricht sich einstimmig dafür aus, vorrangig dieses Objekt über Erbbaupacht zu vermarkten.

Der BA spricht sich einstimmig gegen die BSV aus.

Zu 06. BSV 252/52/2013 - Bebauungsplan Nr. 12-01 "An der Reheide" im OT Rehagen

1. Abwägungsbeschluss nach 1. Offenlage und 1. TÖB-Beteiligung

2. Beschluss des 2. Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung

Herr Reetz erläutert das weitere Verfahren. Das Abwägungsprotokoll wurde erarbeitet und die Änderungen daraus im 2. Entwurf eingearbeitet. Dieser wird nach Bekanntgabe im Amtsblatt wieder öffentlich ausgelegt.

Der Bauausschuss stimmt einstimmig dem Punkt 1. und 2. dieses TOP zu.

Zu 07. Vorentwurf des Bebauungsplanes „Windpark Christinendorf / Lüdersdorf“ der Stadt Trebbin - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Wie im Vorfeld beschlossen erhielten die anwesenden Bürger Rederecht. Frau Hanemann, Herr Koch und Herr Heilscher sprachen über ihre Sorgen und Bedenken gegenüber der geplanten Erweiterung des bestehenden Windparks. Herr Reetz erläuterte den Entwurf der Stellungnahme der Gemeinde Am Mellensee zum Vorentwurf des B-Planes. Es entstand eine rege und konstruktive Diskussion. Herr Reetz sicherte zu, die entsprechenden zusätzlichen Argumente mit in die Stellungnahme zu übernehmen.

Diese neu erstellte Stellungnahme wird der GV zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zu 08. Außenbereichssatzung für den Ortsteil Mellensee, Saalower Allee Beschluss des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung

Herr Reetz erläutert das Verfahren und die Satzung. Herr Borkowski erklärt die baurechtlichen Hintergründe.

Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 09. Bauanträge in der Gemeinde

- **Vorstellung eines Entwurfes für Neubau und Umbau Tagespflegegebäude
OT Klausdorf, Zossener Str. 98
Antragsteller: Hauskrankenpflege Krüger**

Vorgestellt wird der Bau eines Gebäudes für die Tagespflege. 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.
Frau Frey erläutert das Projekt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines Wohnhauses
- Ort:** Gemarkung Mellensee, Flur 2 , Flurstück 349
Akazienweg
- Antragsteller:** Susanne u. Ronny Mann
Hofbrunnstraße 22
81479 München

Beantragt wird der Bau eines Wohnhauses. Es ist geplant, zwei nebeneinanderliegende Stellplätze zu errichten. Die Breite ist mit 5 m angegeben. 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 Wohnhauses
- Ort:** Gemarkung Saalow, Flur 3, Flurstück 185
Schadowstraße 20
- Antragsteller:** Annett und Jens Bannier
Lindenhof 3
15749 Mittenwalde

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienwohnhauses. 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 Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Nutzungsänderung
- Vorhaben:** NÄ eines Erholungsbungalows zum Büro
- Ort:** Gemarkung Rehagen, Flur 4, Flurstück 301/1
Neue Zossener Straße 5a
- Antragsteller:** Maler-u. Lackiermeister
Mike Vespermann
Neue Zossener Straße 5
15838 Am Mellensee

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Erholungsbungalows zum Büro für den Gewerbebetrieb. Es erfolgt kein Umbau des Gebäudes, lediglich die Nutzung soll geändert werden. Der Antragsteller Herr Vespermann betreibt einen Maler- und Lackierbetrieb. Der vorhandene Bungalow soll zum Büro umgenutzt werden. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee als Grünfläche ausgewiesen.

Die Gemeinde kann beurteilen, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, da es sich um die Erweiterung eines Betriebes handelt. Allerdings muss die Gemeinde dann auch die zu erwartenden Belästigungen im Außenbereich in Kauf nehmen. Die Möglichkeit weiterer Vorhaben in den hinteren Grundstücksbereichen ist dann gegeben und aus planungsrechtlicher Sicht nicht mehr abzulehnen.

Der BA stimmt einstimmig zu, da es sich um nichtstörendes Gewerbe handelt.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Errichtung eines Wohnblockhauses mit Nebengebäude in Holzblockbauweise
- Ort:** Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstück 352 Drosselngang 20
- Antragsteller:** Herr Dr. F. Villbrandt, Frau S. Müller-Villbrandt Westfalenring 18B 12207 Berlin

Beantragt wird der Neubau eines Wohnblockhauses mit Nebengebäude in Holzblockbauweise. 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.

Nach Aussage der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises T-F bildet der hintere Grundstücksteil den Ruhebereich eines Grundstückes. Um eine möglichst hohe Geräuschminimierung zu erzielen, sind Zufahrten, Stellplätze und Garagen möglichst im vorderen Grundstücksteil anzuordnen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Grundstücksnachbarn so wenig wie möglich durch Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück belastet werden.

Die Bauherren beabsichtigen, das Wohnhaus und das Nebengebäude auf dem hinteren Grundstücksteil zu errichten. Die vorherrschende Umgebungsbebauung ist sehr gemischt, eine Anordnung der Gebäude auf den vorderen Grundstücksteilen ist nicht erkennbar.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Nutzungsänderung
- Vorhaben:** NÄ eines Raumes des EFH als Kosmetikstudio
- Ort:** Gemarkung Kummersdorf-Gut Flur 3, Flurstück 129/1 Heimstraße 8
- Antragsteller:** Frau Carolin Dams Heimstraße 8 15838 Am Mellensee

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Raumes des Wohnhauses als Kosmetikstudio. Es erfolgt kein Umbau, lediglich die Nutzung eines Raumes soll geändert werden. Die Antragstellerin beabsichtigt, einen Raum ihres Wohnhauses gewerblich als Kosmetikstudio zu nutzen. Dieser soll ein paar Stunden in der Woche zur Verfügung stehen. Der Raum ist separat von außen zugänglich und hat ein anliegendes WC. Es gibt keine Mitarbeiter. 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 Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet.
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Vorbescheid
Vorhaben: Neubau EFH
Ort: Gemarkung Rehagen
 Flur 3, Flurstück 474
 Ziegelstraße
Antragsteller: Herr
 Roman Wangelow
 Forststraße 9
 14943 Luckenwalde

Es ist beabsichtigt, dass Grundstück zu erwerben und mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Das Grundstück liegt nach Einschätzung der Gemeinde im unbeplanten Innenbereich, es ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Geplante Vorhaben wären somit nach § 34 BauGB zulässig. 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 einer Überdachung
Ort: Gemarkung Rehagen
 Flur 4, Flurstück 145/2, 145/1, 143, 144
 Rehagener Dorfaue 14
Antragsteller: Herr
 Erwin Müller
 Rehagener Dorfaue 14
 15838 Am Mellensee

Beantragt wird der Neubau einer Überdachung zur Lagerung von Pferdefutter und Abstellen landwirtschaftlicher Geräte des Pferdehofes. Die Netto-Grundfläche beträgt 130,15m². Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Ersatzbau Gästehaus Strandbad Mellensee
Ort: Gemarkung Mellensee
 Flur 4, Flurstück 4/2
 Strandbad Mellensee
Antragsteller: SADE Zossener Hotelbetriebs GmbH
 Hotel Weißer Schwan, Herr Peter Dengler
 Bahnhofstraße 12
 15806 Zossen

Beantragt ist der Neubau eines Gästehauses im Strandbad Mellensee in Holzblockbauweise. Es soll als Gaststätte mit Gästezimmern für Kurzübernachtung genutzt werden. Das Gebäude hat eine Nutzfläche von insgesamt 206,41m² (EG 121,32m² + DG 85,09m²). Das alte Strandbadgebäude wurde abgerissen. Grundstückseigentümer ist die Gemeinde Am Mellensee. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Grünfläche aus, es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Modernisierung u. energetische Sanierung des Hinterhauses EFH und Errichtung Carport

Ort: Gemarkung Klausdorf
Flur 3, Flurstück 36
Dorfaue 19
Antragsteller: Herr Michael Kölker-Sparfeld
Dorfaue 19
15838 Am Mellensee

Beantragt wird die Modernisierung und energetische Sanierung des Hinterhauses EFH und die Errichtung eines Carports. Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern bebaut; bezeichnet mit Vorderhaus und Hinterhaus. Für das als Hinterhaus bezeichnete Gebäude wurde 1980 eine Baugenehmigung erteilt zum teilweisen Ausbau einer Scheune (Dachgeschoss) zur Wohnung. Gegenstand des vorliegenden Antrages ist das Hinterhaus. Beantragt wird der Ausbau des gesamten Gebäudes zum Wohnhaus. Es bekommt zwei Wohnungen und einen Wintergarten. Die Nutzfläche von Wohnung 1 beträgt 51,9 m² ; von Wohnung 2 255,2 m². Der Carport wird als Grenzbebauung ausgeführt. Die Nachbarzustimmung liegt dem Antrag bei.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 12.04.2012
Einrichtung eines Cafés im Bereich der ehemaligen Bahnhofsgaststätte im Bahnhofsgebäude
Ort: Gemarkung Rehagen
Flur 3, Flurstück 512
Rehagener Bahnhofstraße 1a
Antragsteller: Herr Christophe Boyer
Mainauer Straße 7
12161 Berlin

Der beantragte Nachtrag zur Baugenehmigung beinhaltet:

1. Erweiterung um zwei Gasträume, von der Straße aus gesehen, links vom Treppenhaus
2. Zusätzlicher Durchgang zwischen Küche und Gastraum
3. Notausgang zur Straße soll als Fenster ausgebildet werden
4. Beantragung von Musikdarbietungen gemäß Betriebsbeschreibung

Die Gemeinde hat im Baugenehmigungsverfahren ihr gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt. Der Antragsteller muss nunmehr nachweisen, dass durch den Betrieb der Gaststätte und die Nutzung für Feierlichkeiten die Immissionsrichtwerte am vom Lärm am stärksten betroffenen nächstgelegenen Immissionsort, Gästezimmer im OG, nicht überschritten werden. Das Ergebnis einer Lärm-Immissionsprognose zeigt, dass die berechneten Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht nicht überschritten werden.

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: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE
Ort: Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstück 814/3
Zossener Str. 23d
Antragsteller: Michael Gußer
Zossener Straße 52
15838 Am Mellensee

Beantragt wird der Neubau eines Mehrfamilienhauses. 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.

Zu 10. Informationen und Anfragen

- Ausbau des Mobilfunknetzes D1 der Deutschen Telekom AG im Bereich Klausdorf

Die Firma Rost UG – TK Service, Hauptstraße 8, 06179 Teutschenthal hat im Auftrag der DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Rosa-Luxemburg-Str. 16, 04103 Leipzig eine Standortanfrage gestellt. Es handelt sich um einen Ersatzstandort für BY0258, Sperenberg/Klausdorf 99, da der Schornstein nicht für den weiteren LTE-Ausbau geeignet ist. Aus statischen Gründen ist die Errichtung eines frei stehenden Antennenträgers nötig. Im Rahmen der Mobilfunkvereinbarung wurde zugesagt, kommunale Grundstücke oder Gebäude bevorzugt bei der Standortwahl zu berücksichtigen.

Im Suchkreis des funktechnischen Optimums ist die Gemeinde Am Mellensee Eigentümerin folgenden Flurstücks: Gemarkung Rehagen, Flur 2, Flurstück 108. Auf diesem Flurstück könnte ein entsprechender Funkmast (Höhe 40m, Grundfläche 6x6m) errichtet werden. Grundlage dafür ist ein Mietvertrag mit einer Vertragslaufzeit von 15 Jahren zzgl. 3x5 Jahre Verlängerungsoption.

Borkowski
Vorsitzender des Bauausschusses