

## Niederschrift

der 09. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 13.08.2015, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

---

### Öffentlicher Teil

**Beginn:** 19.00 Uhr Ende: 21.22 Uhr

**Anwesende:**

- Fraktion UWG**  
Herr Boss
- Fraktion Die Linke**  
Herr Weigt
- Fraktion SPD**  
Frau Müller
- Gemeindevertreter**  
Herr Tscherwinka
- Sachkundige Einwohner**  
Herr Kock  
Herr Setny
- Ortsbeirat Klausdorf**  
Herr Kosensky  
Herr Hansche

**Entschuldigt:**

- Fraktion CDU / FW**  
Herr Wildenhein
- Sachkundige Einwohner**  
Herr Tielesch  
Herr Schlag
- Ortsbeirat Klausdorf**  
Herr Borkowski  
Herr Röske  
Herr Horn

**Vorzeitiges Verlassen:** -

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

**geladene Gäste:** Herr Voßwinkel –  
Bauman Investment GmbH & Co. Mellensee eins KG

### Tagesordnung

01. Begrüßung und Eröffnung
02. Änderungsanträge zur Tagesordnung – öffentlicher Teil –
03. Einwendungen zur Niederschrift der 07. Sitzung
04. Einwohnerfragestunde
05. BSV – Bebauungsplan Nr. 15-01 Klausdorf
06. Bauanträge in der Gemeinde
07. Informationen und Anfragen

**Zu 01. Begrüßung und Eröffnung**

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 09. Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

**Zu 02. Änderungsanträge**

- keine

**Zu 03. Einwendungen zur Niederschrift der 08. Sitzung**

- keine

**Zu 04. Einwohnerfragestunde**

- keine

**Zu 05. BSV – Bebauungsplan Nr. 15-01 Klausdorf**

Herr Boss beantragt Rederecht für die anwesenden Mitglieder des Ortsbeirates Klausdorf und für Herrn Voßwinkel.

Der BA stimmt einstimmig zu.

Herr Reetz führt in die Thematik ein und übergibt Herrn Voßwinkel das Wort. Herr Voßwinkel stellt den B-Plan in seinen Grundzügen vor. Gestellte Fragen werden erörtert und beantwortet. Hauptproblematik ist die räumliche Einordnung der Objekte in die Umgebung und die Bereitstellung von Parkplätzen. Diese Sachverhalte werden im Zuge des B-Planverfahrens speziell betrachtet und analysiert. Es wird eine Gesamtlösung der Parkplatzsituation in diesem Bereich angestrebt.

Nach erfolgter Diskussion befürwortet der BA einstimmig die BSV.

**Zu 06. Bauanträge in der Gemeinde**

Herr Boss beantragt Rederecht für die anwesenden Mitglieder des Ortsbeirates Klausdorf.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Umbau Ferienhaus zum Wohnhaus  
**Grundstück:** Zossener Straße 50a  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 645/4 und 646/2

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Am Mellensee. Der FNP weist das Grundstück als Grünfläche aus.

Der Antrag wurde bereits am 09.07.2015 im Bauausschuss behandelt. Der Ortsbeirat Klausdorf wurde beteiligt und hat in seiner Sitzung am 06.08.2015 über den Antrag beraten und ist der Meinung, dass dieses Projekt ausgeführt werden könnte.

Der BA und die anwesenden Mitglieder des OB Klausdorf diskutierten nochmals über den Antrag. Im Ergebnis kam man zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

Der BA sprach sich einstimmig dagegen aus.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau EFH  
**Grundstück:** Eichhornkobel 4  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 883

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 Bauherr hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gestellt.  
 Das Gebäude soll mit einem Satteldach 30° Dachneigung längs zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Grundstück:** Eichhornkobel
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 898

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

Das Gebäude soll mit einem Walmdach 22° längs zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die GRZ beträgt 0,28.

Die Zufahrtsbreite beträgt 6,00m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Grundstück:** Hauptstraße 1
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 2
- Flurstück:** 69/2

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Am Mellensee. Im FNP wurde das Flurstück nach § 5, Abs. 1, Satz 2 BauGB aus dem FNP ausgenommen.

Es liegt innerhalb des LSG „Notte-Niederung“.

Das Grundstück liegt nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche an.

Die Erschließung ist rechtlich zu sichern.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau Garage und Abstellraum für Geräte und Fahrräder
- Grundstück:** Gipsstraße 8
- Gemarkung:** Sperenberg
- Flur:** 5
- Flurstück:** 14

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Vorbescheid  
**Vorhaben:** Neubau von bis zu 4 EFH  
**Grundstück:** Mellenseestraße  
**Gemarkung:** Saalow  
**Flur:** 3  
**Flurstück:** 257, 258/1

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich.  
 Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Nach erfolgter Diskussion gibt der BA folgende Anregungen:  
 - das Vorhaben ist über die Aufstellung eines B-Plans zu realisieren  
 - Beachtung und Einbeziehung der Radwegfläche entlang der Straße

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Nutzungsänderung einer Büroeinheit zu Wohnzwecken  
**Grundstück:** Dorfstraße 5  
**Gemarkung:** Saalow  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 340

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Saalow.  
 Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich.  
 Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau EFH mit Doppelgarage  
**Grundstück:** Mokeweg  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 581, 582, 587, 588

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Mokeweg – Teil 1“.

Die Festsetzungen im B-Plan lauten:

- |                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung: | Reines Wohngebiet                     |
| 2. Maß der baulichen Nutzung: | Zahl der Vollgeschosse: 1             |
| 3. Grundflächenzahl:          | 0,4                                   |
| 4. Geschossflächenzahl:       | 1                                     |
| 5. Bauweise:                  | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| 6. Dachform/Dachneigung:      | Satteldach, 30° - 45°                 |

Der Bauherr hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gestellt.  
 Abgewichen werden soll von der Festsetzung der eingeschossigen Bauweise.  
 Es soll ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden.  
 Die Traufe des zweiten Geschosses wird abgesenkt und eine Dachneigung von 22° eingesetzt.  
 Die Firsthöhe wird somit deutlich reduziert.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Vorbescheid  
**Vorhaben:** Nutzungsänderung eines derzeit nicht bewohnten Wohnhauses zur Mischnutzung von Gewerbe und Wohnung  
**Grundstück:** Kiefernallee 40  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 486, 487

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich.  
Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Der BA stimmt einstimmig zu.

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

- Herr Tscherwinka berichtet über die Radwegsanierung entlang den Kreisstraßen im Gemeindegebiet.
- Herr Boss fragt nach einem weiteren Planungsangebot betreffend des Radweges Mellensee - Saalow. Herr Reetz bestätigt die Anfrage an weitere Büros, hat aber kein weiteres Angebot erhalten.
- Herr Boss möchte ein Kostenangebot zur Straßenbeleuchtung in der Dorfstraße im OT Saalow.
- Herr Reetz informiert über die laufenden Baumaßnahmen in der Gemeinde.
- Herr Reetz informiert über den Genehmigungsbescheid des LUGV zum Antrag der Firma Bullenberg GmbH & Co. KG zur Errichtung und zum Betrieb von 5 Windkraftanlagen in 14959 Trebbin und 15838 Am Mellensee
- Herr Reetz informiert den BA über die Hortproblematik im OT Mellensee.
- Herr Weigt weist auf den desolaten Zustand der alten Wassermühle im OT Mellensee hin. Herrn Reetz ist der Zustand bekannt, er hat diesbezüglich auch schon einen Aktenvermerk des Ordnungsamtes erhalten. Er wird das Angebot zum Abriss des Gebäudes nochmals hinterfragen und dann beauftragen. Die Kosten betragen ca. 2.500,-€.  
Der BA stimmt einstimmig zu.

Boss  
Vorsitzender des Bauausschusses

25.11.15