

## Niederschrift

der 12. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 03.12.2015, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

---

### Öffentlicher Teil

**Beginn:** 19.00 Uhr **Ende:** 20.45 Uhr

**Anwesende:**

**Fraktion UWG**  
Herr Boss  
Herr Tscherwinka

**Fraktion CDU / FW**  
Herr Wildenhein

**Fraktion SPD**  
Frau Müller

**Fraktion Die Linke**  
Herr Weigt

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

**Entschuldigt:** -

**Vorzeitiges Verlassen:** -

**Verwaltung:** Herr Reetz, Thomas 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 11. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. Bauanträge in der Gemeinde
07. Sitzungstermine 2016
08. BSV - Bebauungsplan Nr. 15-02 „Nachtbuchtweg“ im OT Gadsdorf,  
Beschluss des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung
09. Diskussion zur Standortanalyse Hortneubau im OT Mellensee
10. Informationen und Anfragen

#### Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 12. 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 11. Sitzung**

- keine

**Zu 05. Einwohnerfragestunde**

- keine

**Zu 06. Bauanträge in der Gemeinde**

- **Antrag:** Bauanzeige  
**Vorhaben:** Errichtung einer Terrassenüberdachung  
**Grundstück:** Am Alten Sportplatz 3  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 601

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Alten Sportplatz“.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Bauvorbescheid  
**Vorhaben:** Neubau eines EFH  
**Grundstück:** Hauptstraße (Weg zur Badeanstalt)  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 92

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Flurstück teilweise als Wald und teilweise als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Fläche für Wochenendhausgebiet dargestellt.

Folgende Aussagen hat der BA einstimmig getroffen:

1. Auf dem bezeichneten Grundstück ist **keine Wohnnutzung** zulässig.
2. Auf dem bezeichneten Grundstück ist nur eine Wochenendnutzung zulässig.

- **Antrag:** auf Bauvorbescheid  
**Vorhaben:** Nutzungsänderung eines Forstdoppelhauses zu nicht Privilegierter Wohnnutzung  
**Grundstück:** Klausdorfer Chausee 15a  
**Gemarkung:** Sperenberg  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 65

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Bauvorbescheid  
**Vorhaben:** Neubau eines EFH (Haus A)  
**Grundstück:** Zossener Straße  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 654, 655, 857

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flurstücke als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Flächen für Tourismus dargestellt.

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

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Bauvorbescheid  
**Vorhaben:** Neubau eines EFH (Haus B)  
**Grundstück:** Zossener Straße  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 656, 657, 857, 668/2

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flurstücke als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Flächen für Tourismus dargestellt.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Der BA stimmt dem Vorhaben einstimmig nicht zu. Die Realisierung ist nur mit B-Plan möglich.

- **Antrag:** auf Bauvorbescheid  
**Vorhaben:** Neubau eines EFH (Haus C)  
**Grundstück:** Zossener Straße  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 674/1, 668/1

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flurstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Teilfläche der Grundstücke liegt gemäß der Abrundungssatzung Klausdorf im Außenbereich.

Der BA stimmt dem Vorhaben einstimmig nicht zu. Die Realisierung ist nur mit B-Plan möglich.

- **Antrag:** auf Bauvorbescheid  
**Vorhaben:** Rekonstruktion Vierseithof, Neubau Scheune und Garagennebengebäude, Scheune als Mehrgenerationenwohnhaus  
**Grundstück:** Dorfaue Saalow 3  
**Gemarkung:** Saalow  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 96

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

Der BA stimmt mit 4 Ja-Stimmen und einer Enthaltung zu.

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

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Die Zufahrtsbreite beträgt 4,00m.

Der BA stimmt dem Vorhaben in der geplanten Art und Weise unter Vorbehalt zu. Der Vorbehalt bezieht sich auf die zu ändernde Straßenansicht. Er schließt sich dem Ortsbeirat Mellensee an, dass sich die straßenseitige Ansicht der Garage nicht ins Ortsbild einpasst. Ortsbeirat und BA fordern eine gestalterische Änderung, z.B. durch Einbau eines Fensters zur Straße hin anstatt zur Seite.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Umbau Dachraum über Durchfahrt zur Terrasse  
**Grundstück:** Friedhofsweg 1  
**Gemarkung:** Saalow  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 204, 205

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

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Grundstück:** Am Waldblick 6
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 1
- Flurstück:** 147

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

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH mit Garage
- Grundstück:** Lietzenweg
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 908
- Bauherr:** Frau Loreen Tenner  
Herr Markus Tenner  
Brandenburgische Straße 3  
15806 Zossen

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 Bauherren haben einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gestellt.

Das Gebäude soll mit einem Walmdach 25° errichtet werden.

Die GRZ beträgt 0,264.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** formlose Bauvoranfrage
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Grundstück:** Chausseestraße 68
- Gemarkung:** Rehagen
- Flur:** 3
- Flurstück:** 47

Das Flurstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Waldfläche dargestellt. Es ist dem Außenbereich zuzuordnen. Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Wohnhaus abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Der BA stimmt mit 4 Ja-Stimmen und einer Enthaltung zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- **Vorhaben:** Neubau EFH
- **Grundstück:** Birkenstrauchweg 5a
- **Gemarkung:** Sperenberg
- **Flur:** 1
- **Flurstück:** 118/4

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

Der BA stimmt einstimmig zu.

#### **Zu 07. Sitzungstermine 2016**

- Herr Reetz gibt die geplanten Sitzungstermine für 2016 bekannt und der BA nimmt diese zur Kenntnis.

#### **Zu 08. BSV - Bebauungsplan Nr. 15-02 „Nachtbuchtweg“ im OT Gadsdorf, Beschluss des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung**

Herr Reetz stellt den Entwurf zum B-Plan 15-02 „Nachtbuchtweg“ im OT Gadsdorf vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich der Ortslage Gadsdorf und ist nach § 35 BauGB zu bewerten. Anlass für den Bebauungsplan ist, dass ein Teil des Flurstückes 278 abgeteilt werden soll, um dort in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung, ein neues Einfamilienhaus zu errichten. Mit dem B-Plan ist nachzuweisen, wie dieses neue Gebäude in die Siedlungsstruktur eingeordnet werden kann und welche Rahmenbedingungen dabei zu beachten sind.

Der BA stimmt einstimmig zu und empfiehlt der GV die BSV zu beschließen.

#### **Zu 09. Diskussion zur Standortanalyse Hortneubau im OT Mellensee**

Wie in der vorherigen Sitzung beschlossen, wurde über die Nutzung des PFH-Geländes für einen Hortneubau gesprochen. Herr Reetz stellte dem BA die örtlichen Gegebenheiten des PFH-Geländes vor und benannte die Grundsätze bei der Prüfung der räumlichen Bedingungen von Kindertagesstätten. Dazu gehört beim Raumkonzept eine Mindestspielfläche von 3,5m<sup>2</sup> für jedes regelmäßig betreute Kind. Für Spielmöglichkeiten im Freien soll für jedes Kind ein ausreichender Flächenanteil vorhanden sein. Ein Flächenanteil pro Kind von wenigstens zehn m<sup>2</sup> unbebauter Freifläche wird als zweckmäßig und angemessen angesehen. Nach erfolgter Diskussion ist der BA einstimmig der Meinung, dass das PFH-Gelände für einen Hortneubau nicht ausreichend groß ist und somit dafür nicht geeignet ist.

#### **Zu 10. Informationen und Anfragen**

- Herr Weigt informiert darüber, dass der OB Mellensee der im letzten BA vorgestellten BV im OT Mellensee ebenfalls zustimmt.
- Herr Reetz soll beim IB Klenke nachfragen, wie weit die Angebotserarbeitung für den Teilabschnitt des Radweges Mellensee-Saalow ist.
- Herr Schlag erkundigt sich nach dem Straßenneubau der Seestraße im OT Sperenberg. Nach erfolgter Wasser- und Abwassererschließung ist die Verwaltung bestrebt, die finanziellen Mittel für den grundhaften Straßenausbau in den Haushalt 2016 einzustellen.
- Herr Kock spricht den bekannten Zustand der Bahnhofsallee im OT Mellensee an. Er spricht sich dafür aus, nochmals das Gespräch mit dem LS zu führen und die Gründe der Einordnung dieser Landesstraße ins untergeordnete System zu hinterfragen. Unter welchen Voraussetzungen erfolgte diese Zuordnung?
- Herr Boss erinnerte an die Kostenermittlung für die Straßenbeleuchtung in der Dorfstraße Saalow.

Boss  
Vorsitzender des Bauausschusses

22.12.15