

**Niederschrift
der 25. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am
27.04.2017, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c,
15838 Am Mellensee**

Öffentlicher Teil

Beginn: 19.00 Uhr Ende: 21.46 Uhr

Anwesende:

Fraktion UWG
Herr Boss

Fraktion CDU / FW
Herr Wildenhein

Fraktion SPD
Frau Müller

Sachkundige Einwohner
Herr Kock
Herr Schlag
Herr Setny

Entschuldigt:

Fraktion CDU / FW
Herr Gottlob

Fraktion Die Linke
Herr Weigt

Sachkundige Einwohner
Herr Tielesch

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 24. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. Diskussion zur baulichen Unterhaltung in 2017
07. Neubau einer Kombi-Einrichtung im OT Mellensee
08. Bauanträge in der Gemeinde
09. Informationen und Anfragen

Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 25. Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

Zu 02. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Beschlussfähigkeit

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

Zu 03. Änderungsanträge

- Herr Reetz beantragt die Änderung der Reihenfolge der TOP's. TOP 8 wird zu TOP 6, TOP 6 zu TOP 7 und TOP 7 zu TOP 8.

Der Bauausschuss stimmt einstimmig zu.

Zu 04. Einwendungen zur Niederschrift der 24. Sitzung

- keine

Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Herr Kock (OT Mellensee) fragt an, ob ein frei zugängliches Feld im Außenbereich eingezäunt bzw. das Betreten verboten werden kann, hier das Flurstück 479, der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee. Herr Reetz kann dies nicht sofort beantworten und wird die Frage ans OA weiter leiten.
- Herr Daske (OT Sperenberg) informiert sich über den Stand des B-Planverfahrens RE-WE-Markt im OT Sperenberg, über die angefragte 30-er-Zone entlang der Neuendorfer Straße im OT Sperenberg und informiert über den schlechten Zustand des Rundwanderweges (Geopfad) im OT Sperenberg.

Zu 06. Bauanträge in der Gemeinde

- **Antrag:** Bauvoranfrage
Vorhaben: Neubau eines Sporthotels
Grundstück: Hauptstraße 24a
Gemarkung: Mellensee
Flur: 2
Flurstück: 670

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: Änderung in Schankwirtschaft mit Biergarten
Grundstück: Trebbiner Straße 13
Gemarkung: Sperenberg
Flur: 5
Flurstück: 545

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 verweist den Antrag in den OB Sperenberg und stimmt einstimmig zu, sofern sich der OB Sperenberg nicht dagegen ausspricht.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Neubau EFH
Grundstück: Hechtseestraße 31
Gemarkung: Saalow

Flur: 3
Flurstück: 120

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: Nutzungsänderung eines Wochenendhauses zum Wohnhaus
Grundstück: Rehagener Bahnhofstraße 8b
Gemarkung: Rehagen
Flur: 4
Flurstück: 527/3

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 EFH
Grundstück: Lüdersdorfer Straße
Gemarkung: Kummersdorf-Ort
Flur: 1
Flurstück: 642

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 EFH
Grundstück: Zossener Chaussee 28a
Gemarkung: Mellensee
Flur: 2
Flurstück: 722, 719

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. Es handelt sich um eine Bebauung in 2. Reihe.

Der Bauausschuss verweist den Antrag in den OB Mellensee und wird in der nächsten Sitzung den Antrag nochmals behandeln.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Nutzungsänderung von Leerstand zu EFH mit baulicher Änderung und Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube
- Grundstück:** Am Park 1
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 1066

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 BauGB.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau Nebengebäude
- Grundstück:** Luckenwalder Straße 8
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 1
- Flurstück:** 356

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:** Formlose Anfrage
- Vorhaben:** Gewerbliche Nutzung des Grundstückes
 - Zunächst Aufstellung eines Imbisswagen's
 - Später Neubau eines Bistros mit Bar/Weinbar mit ca. 20 – 30 Sitzplätzen
- Vermutliche Baufluchtlinie 5m Abstand zur Chausseestraße und Ziegelstraße
- Grundstück:** Ecke Ziegelstraße / Chausseestraße
- Gemarkung:** Rehagen
- Flur:** 3
- Flurstück:** 517 (Teilfläche)

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des B-Planes „An der Reheide“. Im FNP ist es als Grünfläche ausgewiesen.

Der OB Rehagen hat sich in 2015 für eine einheitliche Bauflucht entlang der Chausseestraße ausgesprochen. Das angrenzende Grundstück ist mit einem EFH bebaut, der Abstand zur Chausseestraße beträgt hier 10m.

Der BA stimmt unter folgenden Maßgaben einstimmig zu:

- 10m Abstand der Bebauung zur Chausseestraße
- Erschließung des Flurstückes über die Ziegelstraße bzw. An der Reheide
- Schaffung der erforderlichen Parkplätze auf dem Flurstück

- **Antrag:** Formlose Anfrage
Vorhaben: Neubau EFH mit Verbinder und Garage im vorderen Bereich
Grundstück: Elsternstieg
Gemarkung: Klausdorf
Flur: 1
Flurstück: 346, 366

Auf diesen Grundstücken soll ein Einfamilienhaus mit Verbinder und Garage im vorderen Bereich errichtet werden. Die Zusammenlegung der Grundstücke ist vom Bauherrn beantragt worden. Auf den Grundstücken befindet sich im hinteren Teil ein massiver Bungalow. Kann der Bungalow stehen bleiben, ist ein Gebäude in der zweiten Reihe in diesem Bereich zulässig?

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** Formlose Anfrage
Vorhaben: Gewerbliche Nutzung der Remise als Büro und Archiv
Grundstück: Zossener Allee 42
Gemarkung: Sperenberg
Flur: 1
Flurstück: 281/1

Es ist geplant, das Grundstück zum Teil gewerblich zu nutzen. Die geplante Nutzung wird mit 4 Büroarbeitsplätzen und Archiv angegeben. Der FNP weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus. Im näheren Umfeld sind bereits folgende Gewerbe ansässig:

- Apotheke
- Ärztehaus
- Kohlehandel
- Gaststätte mit Bowlingbahn
- Kosmetikstudio
- ein Bildhauer am Bahnhof
- ein Rundfunk- und Fernsehservice
- Friseur

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** Formlose Anfrage
Vorhaben: Neubau Doppelhaus
Grundstück: Lichtentann 45
Gemarkung: Klausdorf
Flur: 1
Flurstück: 56

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:** Umbau eines Nebengebäudes zum Atelier
- Grundstück:** Dorfaue Saalow 17
- Gemarkung:** Saalow
- Flur:** 2
- Flurstück:** 82/2

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 Festlegungen der geltenden Gestaltungssatzung sind einzuhalten.

Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 07. Diskussion zur baulichen Unterhaltung in 2017

Herr Reetz stellt die wichtigsten Bauvorhaben im Hochbau in 2017 vor. Dies sind die Dacherneuerung in der Kita Saalow, die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes in der Kita Sperenberg und die Kellertrocknung in der Kita Sperenberg.

Zu 08. Neubau einer Kombi-Einrichtung im OT Mellensee

Herr Reetz informiert über den Stand der vorausgehenden Planung. Nach eingehender Diskussion sprach sich der Bauausschuss für einen Teilnahmewettbewerb aus. Diese Thematik wird im nächsten Bauausschuss erneut erörtert.

Zu 09. Informationen und Anfragen

- Herr Boss spricht die notwendige Erneuerung und Überarbeitung der Fenster in der Scheunenwindmühle im OT Saalow an. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Boss 22.5.17

Vorsitzender des Bauausschusses