

Niederschrift

der 27. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 29.06.2017, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

Öffentlicher Teil

Beginn: 19.00 Uhr Ende: 20.27 Uhr

Anwesende:

Fraktion UWG
Herr Boss

Fraktion CDU / FW
Herr Gottlob
Herr Wildenhein

Fraktion SPD
Frau Müller

Sachkundige Einwohner
Herr Kock
Herr Setny
Herr Tielesch

Entschuldigt:

Fraktion Die Linke
Herr Weigt

Sachkundige Einwohner
Herr Schlag

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 26. 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 27. 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

- keine

Zu 04. Einwendungen zur Niederschrift der 25. Sitzung

- keine

Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Herr Tiesch (OT Gadsdorf) informiert über die immer noch bestehenden Fahrbahnschäden an der Landesstraße im OT Sperenberg und OT Ku-Alex. Herrn Reetz ist dies bekannt, der LS Brandenburg wurde bereits informiert.
- Herr Wildenhein (OT Rehagen) fragt an, wie lange noch der KAP-Weg zwischen Rehagen und Saalow gesperrt ist. Nach Auskunft durch Herrn Reetz bleibt der Weg bis zur Reparatur gesperrt. Derzeit finden Gespräche zur Kostenbeteiligung statt.
- Herr Kock (OT Mellensee) fragt an, ob die Verwaltung davon Kenntnis hat, dass die Buckower Brücke abgerissen werden soll. Diese Brücke hat eine große Bedeutung für die touristische Erschließung, liegt aber auf dem Gebiet der Stadt Zossen. Der BA spricht sich einstimmig dafür aus, dass der BM der GAM mit seiner Amtskollegin aus Zossen das Gespräch sucht, um ein Abriss zu verhindern.
- Herr Setny (OT Sperenberg) erinnert an die bereits angezeigten Straßenschäden im Küsterweg Ecke Puschkinstraße im OT Sperenberg.

Zu 06. Diskussion zur baulichen Unterhaltung in 2017

Herr Reetz informiert über die beauftragten Bauvorhaben der baulichen Unterhaltung im Tiefbau / Straßenbau in 2017. Die gezeigte Übersicht wird den Mitgliedern des BA zur Verfügung gestellt.

Zu 07. Neubau einer Kombi-Einrichtung im OT Mellensee

Herr Reetz informiert über die stattgefundene Beratung zur planerischen Vergabe des Vorhabens. Die resultierende Kostenschätzung bildet die Grundlage für die Wahl des Ausschreibungsverfahrens und für eine mögliche Beantragung von Fördermitteln. Die Unterlagen für den Fördermittelantrag liegen der Verwaltung noch nicht vor.

Zu 08. Bauanträge in der Gemeinde

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Aufstellen eines Imbisswagens
Grundstück: Ziegelstraße
Gemarkung: Rehagen
Flur: 3
Flurstück: 517

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 Antragsteller hat im April 2017 bereits eine formlose Anfrage bei der Gemeinde eingereicht. Der Bauausschuss hat dazu in seiner Sitzung am 27.04.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

- Der Abstand des geplanten BV zur Chausseestraße hat 10m zu betragen.
- Die vorgegebene Bauflucht des angrenzenden Flurstückes 350 ist einzuhalten.
- Die Erschließung erfolgt über die Ziegelstraße oder An der Reheide.
- Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück angeordnet.

Im vorliegenden Antrag beträgt der Abstand des BV zur Chausseestraße ca. 5m.
 Die vorgegebene Bauflucht wird nicht eingehalten.
 Die Erschließung erfolgt über die Ziegelstraße.
 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück angeordnet.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Grundstück:** Am Grenzwald
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 17, 18

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 liegt ein positiver Bauvorbescheid aus 2015 vor. Die Gemeinde hat damals in der Gemeindlichen Stellungnahme gefordert, dass das BV nicht über die Straße Am Grenzwald erschlossen wird. Die Untere Bauaufsicht hat in ihrer Begründung zum Vorbescheid vermerkt:

„Die Erschließung des Grundstückes hat über die Straße Heidekamp zu erfolgen. Eine Erschließung über den Weg Grenzwald ist nicht möglich.“

Im vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung wird die Zufahrt über den Weg Am Grenzwald beantragt.

Der BA stimmt einstimmig dagegen. Eine Erschließung über den Weg Grenzwald ist nicht möglich.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Grundstück:** Am Kiefernwald 13
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 916

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.

Das Gebäude soll traufseitig zur Straße errichtet werden.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau Einfamilienhaus (Parzelle 33)
- Grundstück:** Pfauenweg
- Gemarkung:** Rehagen
- Flur:** 3
- Flurstück:** 594, 553

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Reheide“ (WA 3).

Die Festsetzungen im B-Plan (WA 3) lauten:

- Allgemeines Wohngebiet
- Abweichende Bauweise
- Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,2
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Zulässige Hausformen: Einzel- und Doppelhaus
- Zulässige Dachformen: Sattel- und Walmdach
- Zulässige Dachneigung: 10° – 45°

Die Bauherren haben einen Antrag auf Abweichung von § 6 BbgBO, Abstandsfläche mindestens 3m zur östlichen Grundstücksgrenze gestellt.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 4,80m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Umbau Wohnhaus
- Grundstück:** Am See 10
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 601

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 Vorbescheid
- Vorhaben:** Neubau eines Doppelhauses
- Grundstück:** Schmidtstraße 19, 20, 21
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 1
- Flurstück:** 54, 53, 55, 745

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 die 2. Beteiligung der Gemeinde.

Der Antragsteller reichte dieses Mal Bauzeichnungen ein, aus denen die Größe des Gebäudes erkennbar war.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Nutzungsänderung früherer Einkaufsmarkt zu Druckerei
- Grundstück:** Luckenwalder Straße 3
- Gemarkung:** Mellensee

Flur: 1
Flurstück: 327, 328

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:** Anbau an ein Wohnhaus
- Grundstück:** Zossener Straße 32a
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 3/2

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.

Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 9. Informationen und Anfragen

- Herr Boss möchte wissen, ob nach dem Vororttermin der Planer des Radweges Mellensee-Saalow bereits Unterlagen erstellt hat. Herr Reetz hat noch nichts erhalten.
- Herr Boss erinnert an die dringende Reparatur der Fenster in der Scheunenwindmühle.

Boss
 Vorsitzender des Bauausschusses

11.07.2017

