

## Niederschrift

der 22. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 19.01.2017, 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

**Fraktion CDU / FW**  
Herr Wildenhein

**Fraktion SPD**  
Frau Müller

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

**Entschuldigt:**

**Fraktion CDU / FW**  
Herr Gottlob

**Fraktion Die Linke**  
Herr Weigt

**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 21. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. Bauanträge in der Gemeinde
07. Diskussion zur baulichen Unterhaltung im Haushaltsjahr 2017
08. Informationen und Anfragen

#### Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 22. 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 21. Sitzung

- keine

### Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Herr Tiesch informiert über den schlechten Zustand der Straße durch Kummerdorf/Alexanderdorf. Herr Reetz bestätigt dies, dem LS Brandenburg ist dies mehrfach angezeigt worden.
- Herr Hoffmann informiert darüber, dass der Spiegel an der Saalower Kreuzung fehlt. Auch darüber ist der LS Brandenburg bereits in Kenntnis gesetzt.

### Zu 06. Bauanträge in der Gemeinde

- **Antrag:** formlose Anfrage  
**Vorhaben:** Errichtung eines Aldi-Marktes  
**Grundstück:** Zossener Straße 21  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 1072

Herr Boss beantragt Rederecht für Herrn Taubert, als Vertreter des Antragstellers. Der BA stimmt einstimmig zu.

Herr Taubert stellt kurz das Projekt vor. In der anschließenden Diskussion ergeben sich viele Fragen und Problemstellungen. Es müssten vorhandene Parkplätze mitgenutzt werden, da die Fläche für Markt und Parkplätze zu klein erscheint. In den Festsetzungen des B-Plans muss die zulässige Gesamtverkaufsfläche angepasst werden. Als Erstes sollte die Gemeinde Am Mellensee die gemeinsame Landesplanungsabteilung über die Planungsabsichten informieren und nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung anfragen. Hierzu bedarf es einer konzeptionellen Zuarbeit des Antragstellers. Herr Taubert wurde von Herrn Boss darüber informiert, dass die Gemeindevertretung im Dezember 2017 dem Bebauungsplanentwurf für einen ca. 2500qm großen Rewe-Markt in Sperenberg zugestimmt hat.

- **Antrag:** Formlose Anfrage  
**Vorhaben:** Neubau einer Photovoltaik-Anlage  
**Grundstück:** Rehagener Hauptstraße  
**Gemarkung:** Rehagen  
**Flur:** 4  
**Flurstück:** 678

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde.

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

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist: „im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität ... dient.“

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Ortsbeirat Rehagen hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 zu dem Antrag Stellung genommen und befürwortet.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Bauvoranfrage  
**Vorhaben:** Neubau Doppelhaus  
**Grundstück:** Zossener Straße  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 3  
**Flurstück:** 10

Das Grundstück ist lt. Abrundungssatzung Klausdorf in einer Tiefe von ca. 35 m (von der Zossener Straße gemessen) dem Innenbereich zuzuordnen. Der restliche Teil des Grundstückes liegt im Außenbereich. Geplant ist eine max. Bebauungstiefe von 40 - 45 m.

Das geplante Vorhaben weicht von der Bauflucht entlang der Zossener Straße ab.

Der Ortsbeirat Klausdorf hat am 08.12.2016 dem Antrag zugestimmt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Nutzungsänderung eines Gartenhauses zum Wohnhaus
- Grundstück:** Zossener Straße 67
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 510

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 eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
- Grundstück:** Lichtentann 66
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 33

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 Abstand des geplanten Wohnhauses zur Straße beträgt 15m. Die Wohnhäuser in der näheren Umgebung haben einen Abstand zwischen 5m und 10m.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 5m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Errichtung einer Überdachung aus Holz über einen Verbindungsweg zwischen zwei Hallen
- Grundstück:** Pappelallee 1
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 824/5

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 eines Einfamilienhauses
- Grundstück:** Am Friedhof
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 2
- Flurstück:** 644

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 geplante Zufahrtsbreite beträgt 3m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses
- Grundstück:** Fernneuendorfer Straße 26
- Gemarkung:** Fernneuendorf
- Flur:** 2
- Flurstück:** 88

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 Bauherr hat in 2016 über einen Antrag auf Bauvorbescheid klären lassen, ob eine Bebauung des Grundstückes im Bereich von ca. 20m bis ca. 35m Grundstückstiefe zulässig ist.

Die Antwort der Unteren Bauaufsichtsbehörde lautete: Eine Bebauung im Bereich von ca. 20m bis 35m Grundstückstiefe ist unzulässig.

Der Bauherr beantragt nun die Baugenehmigung für ein EFH. Der Abstand zur Straße beträgt ca. 10,50m. Der Abstand der Nachbarhäuser zur Straße beträgt 3m – 4m. Die vorhandene Bauflucht wird auch in diesem Antrag nicht eingehalten. Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 3m.

Der BA verweist den Antrag in den OB Sperenberg und schließt sich dessen Meinung an.

- **Antrag:** auf Bauvorbescheid
- Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses
- Grundstück:** Mellenseestraße
- Gemarkung:** Saalow
- Flur:** 3
- Flurstück:** 219/10

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Es handelt sich um Grundstück im Außenbereich. Die Möglichkeit einer Bebauung ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB kann ein Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn bei der Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Ein öffentlicher Belang ist der Flächennutzungsplan (FNP).

Im FNP der Gemeinde Am Mellensee ist das Flurstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Flurstück liegt an keiner öffentlichen Straße. Die Zuwegung erfolgt über ein Privatgrundstück. Eine Baulasteintragung in Form eines Wege- und Leitungsrechtes ist erforderlich.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses
- Grundstück:** Hechtseestraße 36
- Gemarkung:** Saalow
- Flur:** 3
- Flurstück:** 115

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 geplante Zufahrtsbreite beträgt 6m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Errichtung eines Anbaus am Wohnhaus
- Grundstück:** Siedlung 33
- Gemarkung:** Alexanderdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 604

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 Haus
- Grundstück:** Parkstraße 6
- Gemarkung:** Kummersdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 194, 195/3

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 vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- Vorhaben:** Neubau Einfamilienhaus (Parzelle 53)
- Grundstück:** Blumenweg
- Gemarkung:** Rehagen
- Flur:** 3
- Flurstück:** 549

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Reheide“ (WA 4).

Die Festsetzungen im B-Plan (WA 4) 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 Festsetzung des B-Planes werden eingehalten.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 3m.

Die Planstraße C (Blumenweg) wird lt. Bauablaufplan bis zum 31.03.2017 fertiggestellt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau Einfamilienhaus (Parzelle 48)
- Grundstück:** Blumenweg
- Gemarkung:** Rehagen
- Flur:** 3
- Flurstück:** 549

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Reheide“ (WA 4).

Die Festsetzungen im B-Plan (WA 4) 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 Festsetzung des B-Planes werden eingehalten.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 2,50m.

Die Planstraße C (Blumenweg) wird lt. Bauablaufplan bis zum 31.03.2017 fertiggestellt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- Vorhaben:** Neubau Einfamilienhaus (Parzelle 42)
- Grundstück:** Blumenweg
- Gemarkung:** Rehagen
- Flur:** 3
- Flurstück:** 549

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 Festsetzung des B-Planes werden eingehalten.

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 3,00m.

Die Planstraße C (Blumenweg) wird lt. Bauablaufplan bis zum 31.03.2017 fertiggestellt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren  
**Vorhaben:** Neubau Einfamilienhaus mit einer Massivgarage (Parzelle 45-46)  
**Grundstück:** Ziegelstraße  
**Gemarkung:** Rehagen  
**Flur:** 3  
**Flurstück:** 549

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Reheide“ (WA 4).

Die Festsetzungen im B-Plan (WA 4) 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 Festsetzung des B-Planes werden eingehalten.

Zur geplanten Zufahrtsbreite werden im Antrag keine Angaben gemacht.

Die Planstraßen B (Eichenweg) und C (Blumenweg) werden lt. Bauablaufplan bis zum 31.03.2017 fertiggestellt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienwohnhauses  
**Grundstück:** Sonnenland 8  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 143

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 geplante Zufahrtsbreite beträgt 3,00m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

## **Zu 07. Diskussion zur baulichen Unterhaltung im Haushaltsjahr 2017**

Herr Reetz informiert über die Ermächtigungen zur baulichen Unterhaltung im Hochbau vom Haushalt 2016 in den Haushalt 2017. Die Gesamtsumme der Ermächtigungen werden für die Baumaßnahmen Kita Sperenberg (Umsetzung Brandschutzkonzept, Abriss Nebengebäude und Unterhaltung Scheune) und Kita Saalow (Dachdeckung) verwendet. Alle weiteren baulichen Unterhaltungen sind neu in 2017 einzuplanen. Sofern der Entwurf der Haushaltssatzung 2017 vorliegt, wird im Bauausschuss dazu beraten.


Der BA stimmt einstimmig zu.

**Zu 08. Informationen und Anfragen**

- Herr Reetz informiert über die Zusammenkunft der Arbeitsgruppe "Hortneubau im OT Melensee".

Boss

Vorsitzender des Bauausschusses

 17.2.17 J. Reetz