

Niederschrift

der 23. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 02.03.2017, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

Öffentlicher Teil

Beginn: 19.00 Uhr Ende: 20.10 Uhr

Anwesende:

Fraktion UWG
Herr Boss

Fraktion CDU / FW
Herr Wildenhein

Fraktion SPD
Frau Müller

Fraktion Die Linke
Herr Weigt

Sachkundige Einwohner
Herr Kock
Herr Schlag
Herr Setny
Herr Tielesch

Entschuldigt: **Fraktion CDU / FW**
Herr Gottlob

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 22. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. Bauanträge in der Gemeinde
07. Informationen und Anfragen

Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 23. 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 22. Sitzung

- keine

Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Herr Hoffmann (OT Rehagen) hat mehrere Fragen.
 - Hat sich schon etwas betreffend des B-Plangebietes Am Morada-Hotel im OT Klausdorf ergeben?
Herr Reetz antwortet, dass das Verfahren derzeit ruht und noch keine weiterführenden Unterlagen vorgestellt wurden.
 - Es gab einen Interessenten, der auf der Konversionsfläche in Sperenberg einen Bauernhof mit Wiesen- und Weideflächen errichten wollte. Gibt es dort neue Erkenntnisse?
Herr Reetz verneint das. Der Interessent hatte einen Kaufantrag an den Verwalter der Flächen (BBG für das Land Brandenburg) gestellt. Darüber hinaus liegen der Verwaltung keinen neuen Informationen vor.
 - Der Spiegel an der Saalower Kreuzung fehlt immer noch.
Herrn Reetz ist dies auch bekannt und der LS Brandenburg wurde bereits mehrfach davon in Kenntnis gesetzt.
 - Der KAP-Weg zwischen Saalow und Rehagen wurde gesperrt. Die Mängel an der Fahrbahn sind bereits länger bekannt. Warum wurde bis jetzt nicht repariert?
Die Ursachen der Absackung bildet der darunter liegende, höchstwahrscheinlich defekte Wasserdurchlass am Schneidegraben. Die Reparatur obliegt nach Meinung der Verwaltung dem Boden- und Wasserverband. Dieser widerspricht dem und verweist auf den Eigentümer. Der Weg liegt auf dem Flurstück eines privaten Eigentümers. Die Verwaltung wird weiter versuchen hier eine Lösung zu bewirken. Solange bleibt der Weg gesperrt.
- Herr Neubauer (OT Mellensee) informiert über die losen Bahnschienen am Bahnübergang auf der Bahnhofsallee im OT Mellensee.
 - Herrn Reetz ist die Situation bekannt. Der LS Brandenburg ist darüber informiert.
- Herr Kock (OT Mellensee) weist auf den schlechten Zustand der Einmündung „Am Gammelberg“ im OT Mellensee hin und schlägt eine Reparatur mit feinkörnigem Asphaltfräsgut vor.
- Herr Wildenhein (OT Rehagen) fragt an, ob es zum Strandbad Mellensee etwas Neues zu berichten gibt.
 - Herr Reetz kann über nichts Neues berichten.

Zu 06. Bauanträge in der Gemeinde

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertigteilgarage
Grundstück: Mellenseestraße
Gemarkung: Saalow
Flur: 3
Flurstück: 257

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: Lichtentann 55
Gemarkung: Klausdorf
Flur: 1
Flurstück: 50

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 2,50m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Umbau und Ausbau einer Scheune in ein Wohnhaus
- Grundstück:** Zossener Chaussee 3
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 2
- Flurstück:** 288, 295

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 dem Jahr 2016 vor. Darin wurde festgelegt, dass die Erschließung über den Mokeweg zu erfolgen hat. Soll das Grundstück über die Zossener Chaussee erschlossen werden, sind Dienstbarkeiten zum Geh- und Fahrrecht, evtl. auch Leitungsrecht und Feuerwehrezufahrt erforderlich.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Errichtung Gartenteich mit Sitzgelegenheit
- Grundstück:** Zum Kietz 3i
- Gemarkung:** Gadsdorf
- Flur:** 3
- Flurstück:** 68

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB. Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Antragsteller hatte in 2009 bereits eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben erhalten. Die Genehmigung ist jedoch erloschen.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Errichtung Nebengebäude / Gartengerätehaus
- Grundstück:** Zum Kietz 3i
- Gemarkung:** Gadsdorf
- Flur:** 3
- Flurstück:** 66, 67

Das Grundstück liegt teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich

Der Antragsteller hatte in 2009 bereits eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben erhalten. Die Genehmigung ist jedoch erloschen.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** Formlose Anfrage
- **Vorhaben:** Errichtung Carport
- **Grundstück:** Mokeweg 9
- **Gemarkung:** Mellensee
- **Flur:** 2
- **Flurstück:** 324/7

Der Antragsteller ist Grundstückseigentümer der Flurstücke 325/7 und 324/7. Beide Flurstücke liegen im Geltungsbereich des B-Planes „Mokeweg“ Mellensee. Das Flurstück 325/7 ist mit einem EFH bebaut. Auf dem hinteren Teil des Flurstückes 324/7 ist geplant, einen Carport außerhalb der Baugrenze zu errichten.

Herr Hübner bittet vorab um Stellungnahme des Bauausschusses.

1. Ist die Errichtung eines Carports im Geltungsbereich eines B-Planes, außerhalb der Baugrenze zulässig?
 - Zitat: § 25 Abs. 5 BauNVO:
„Wenn im B-Plan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können“.
 - Im B-Plan „Mokeweg“ wurden dazu keine anderen Festsetzungen getroffen, demnach können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Garagen oder Carports zugelassen werden.
2. Welche Grenzbebauungsreglementierungen greifen?
 - Grenzbebauung möglich, gemäß § 6 Abs. 8 BbgBO.
3. Bis zu welcher Größe/Grundfläche wäre die Errichtung maximal möglich?
 - Genehmigungsfrei bis 150m² Grundfläche im Geltungsbereich des B-Planes.
 - Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
4. Besteht überhaupt Genehmigungsfreiheit?
 - Genehmigungsfrei nur unter den Bedingungen der BbgBO.
Als notwendiger Stellplatz im Bauantrag des EFH ist er genehmigungspflichtig.

Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 07. Informationen und Anfragen

- Herr Reetz informiert über die dringende Entfeuchtung des Kellerbereiches in der Kita Klausdorf. Hierzu wurde ein LV erstellt. Nach Beschluss des Haushaltes 2017 wird die Maßnahme ausgeschrieben und ausgeführt.
Der BA stimmt einstimmig zu.
- Herr Reetz informiert über die geplante Erweiterung einer Mobilfunksendeanlage im OT Klausdorf, Pappelallee 1
- Herr Reetz berichtet über den derzeitigen Stand zum B-Plangebiet „Alter Sportplatz“. Hier ist eine Verschiebung der Planstraße A um 4m geplant. Planungsrechtlich ist die Gemeinde dazu ohne erneutes Verfahren berechtigt, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. In der Diskussion stellt der Bauausschuss einstimmig fest, dass durch die Verschiebung der Planstraße A die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. Grundlage bildet hier eine Änderung der Festlegungen zum B-Plan, welche durch einen Gemeindevertreterbeschluss bewirkt werden kann.
- Herr Setny spricht den schlechten Zustand des Kreuzungsbereiches Küsterstraße/Puschkinstraße an.

- Herr Reetz informiert über die zu erwartenden Bauaktivitäten im B-Plangebiet „An der Reheide“ im OT Rehagen. Die Bauherren beantragen bei der Gemeinde die Herstellung der Zufahrten. In der „Richtlinie für den privatfinanzierten Gehwegbau in der Gemeinde Am Mellensee“ wurde für den OT Rehagen die Ausführung der Grundstückszufahrten in Rechteckpflaster Farbe Anthrazit festgelegt. Diese Festlegung gilt auch für das B-Plangebiet „An der Reheide“.
Der BA stimmt einstimmig zu.
- Herr Boss fragt nach dem Stand der Abarbeitung der Maßnahme „Bürgerhaus Saalow“. Herr Reetz sagt die baldige Abarbeitung der offenen Arbeiten zu.
- Herr Boss erinnert an die Baumplantungen entlang der Schweinehaltungsanlage Saalow. Herr Reetz hatte bereits dazu mit Herrn Vogel Kontakt aufgenommen. Die weiteren Schritte werden von Frau Kempe veranlasst. Herr Reetz wird sich bei Frau Kempe erkundigen.
- Herr Reetz Informiert darüber, dass die Beauftragung der Planung des Teilabschnittes des Radweges Mellensee – Saalow erfolgt ist.

 19.3.17
Boss
Vorsitzender des Bauausschusses