

Niederschrift

der 16. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 30.09.2021, in der Sporthalle Mellensee, Hauptstraße 21, 15838 Am Mellensee

Öffentlicher Teil

Beginn: 19.00 Uhr Ende: 22.05 Uhr

Anwesende: **Fraktion Die Linke**
Frau Schulze

Fraktion UWG
Herr Borkowski

Fraktion SPD
Herr Daske

Sachkundige Einwohner
Herr Brückner
Herr Hoffmann
Herr Keiler
Herr Müller

Entschuldigt: **Fraktion UWG**
Herr Boss

Fraktion CDU
Herr Wildenhein

Vorzeitiges Verlassen: - keiner

Verwaltung: Herr Reetz Teamleiter Bauverwaltung

Geladene Gäste: Frau Bley Planerin zu TOP06
Herr Lißner Planer zu TOP07
Herr Herger Planer zu TOP08
Herr Graeff Architekt zu TOP10
Herr Pfrogner Planer zu TOP12 (neu)

Tagesordnung

01. Eröffnung der Sitzung
02. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Beschlussfähigkeit
03. Änderungsanträge zur Tagesordnung – öffentlicher Teil –
04. Einwendungen zur Niederschrift der 15. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. B-Plan Nr. 19-02 „Küsterweg Ost“ im OT Sperenberg, Entwurf vom 02.08.2021
07. B-Plan Nr. 21-02 „Schünower Weg“ im OT Gadsdorf, Vorentwurf vom 26.08.2021
08. B-Plan Nr. 21-03 „Mellenseestraße“ im OT Saalow, Vorentwurf vom 28.03.2021
09. Neubau Kombieinrichtung KITA mit Hort und Jugendclub im OT Mellensee, Planungsstand vom 09.09.2021
10. Kostengegenüberstellung für die Sanierung und für den Neubau des Gemeindehauses im OT Gadsdorf
11. Diskussion über die Aufnahme von privatfinanziertem Parkflächenbau in die „Richtlinie für den privatfinanzierten Gehwegbau in der Gemeinde Am Mellensee“
12. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plan 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“
13. Bauanträge in der Gemeinde
14. Informationen und Anfragen
15. Sonstiges

Zu 01. Eröffnung der Sitzung

Frau Schulze, Vorsitzende des Ausschusses, eröffnet die 16. 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 nimmt den TOP12 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plan 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ von der TO.
- Er beantragt die Behandlung nachfolgenden TOP: BSV - Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz", 1. Änderung im OT Mellensee der Gemeinde Am Mellensee, Billigungsbeschluss des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der BA stimmt einstimmig zu. Frau Schulze setzt den TOP als TOP12 auf die TO.

Zu 04. Einwendungen zur Niederschrift der 15. Sitzung

- keine

Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Ein Mitglied des Ortsbeirates Saalow fragt an, ob er zum TOP08 B-Plan Nr. 21-03 „Mellenseestraße“ im OT Saalow, Vorentwurf vom 28.03.2021 Rederecht erhält. Der BA stimmt einstimmig dafür.
- Der Ortsvorsteher des OT Mellensee berichtet über die am Vortag stattgefundene Ortsbeiratssitzung. Es wurde der TOP B-Plan Nr. 19-01 „Wohnpark am Mellensee“ behandelt, zu dem die anwesenden Bürger folgende Anmerkungen hatten:
 - Bebauung der Fläche mit maximal Zweifamilienhäuser und 100WE
 - Betreutes Wohnen
 - zu wenig Parkflächen
 - zusätzliche Belastung der Bahnhofsallee (Beschwerden der Anwohner über Risse an Wohngebäuden und Fundamenten an Vorgartenzäunen)
 - fehlende Schul- und Kitaplätze
 - fehlende Infrastruktur in der Gemeinde
- Ein Bürger aus dem OT Mellensee fragt an, ob er zum TOP11 Diskussion über die Aufnahme von privatfinanziertem Parkflächenbau in die „Richtlinie für den privatfinanzierten Gehwegbau in der Gemeinde Am Mellensee“ Rederecht erhält, da er Initiator dieses TOP ist. Der BA stimmt einstimmig zu.
- Eine Bürgerin aus dem OT Mellensee berichtet über die Möglichkeit der Mühlenfließsanierung im OT Mellensee und fragt an, ob dieses Vorhaben im BA besprochen werden kann. Frau Schulze stellt dieses in Aussicht und der BA stimmt einstimmig dafür.
- Eine Bürgerin aus dem OT Mellensee äußert ihre Bedenken zu den Auswirkungen des B-Plan Nr. 19-01 „Wohnpark am Mellensee“.

Zu 06. B-Plan Nr. 19-02 „Küsterweg Ost“ im OT Sperenberg, Entwurf vom 02.08.2021

Frau Schulze beantragt Rederecht für die Planerin Frau Bley. Der BA stimmt einstimmig zu. Frau Bley erläutert die Grundzüge des Entwurfes vom 02.08.2021. Es wurden Fragen gestellt zur geplanten Größe der Bebauungen und der Grundstücke.
Der Entwurf des B-Plans soll in den OB Sperenberg verwiesen und danach wieder im BA behandelt werden. Der BA stimmt einstimmig dafür.

Zu 07. B-Plan Nr. 21-02 „Schünower Weg“ im OT Gadsdorf, Vorentwurf vom 26.08.2021

Frau Schulze beantragt Rederecht für den Planer Herr Lißner. Der BA stimmt einstimmig zu. Herr Lißner erläutert die Grundzüge des Vorentwurfes vom 26.08.2021. Es wurden Fragen gestellt zur geplanten Größe und Art und Weise der Bebauungen. Herr Reetz merkt an, dass der OB Gadsdorf bereits beteiligt wurde und dem B-Plan unter Bedingungen zustimmt. Ein Teil der Bedingungen ist noch nicht im Vorentwurf vom 26.08.2021 eingearbeitet. Dies hat noch zu erfolgen und der B-Plan soll danach wieder im BA behandelt werden. Der BA stimmt einstimmig dafür.

Zu 08. B-Plan Nr. 21-03 „Mellenseestraße“ im OT Saalow, Vorentwurf vom 28.03.2021

Frau Schulze beantragt Rederecht für den Planer Herr Herger. Der BA stimmt einstimmig zu. Herr Herger erläutert die Grundzüge des Vorentwurfes vom 28.03.2021. Der vom OB Saalow geforderte Spielplatz ist nicht eingezeichnet. Es wurden Fragen zur Ausführung der Verbindungsstraße gestellt. Es soll geprüft werden, ob die Stichstraße ohne Wendehammer errichtet werden kann bzw. sollte. Ein Mitglied des Ortsbeirates Saalow möchte entlang der Mellenseestraße eine Verkehrsfläche für eine mögliche Radwegbebauung ausgewiesen haben. Nach erfolgter Änderung soll der B-Plan wieder im BA behandelt werden. Der BA stimmt einstimmig dafür.

Zu 09. Neubau Kombieinrichtung KITA mit Hort und Jugendclub im OT Mellensee, Planungsstand vom 09.09.2021

Herr Reetz berichtet über den Sachstand und stellt die Grundrisse und den Lageplan der abschließenden Planung vor. Das Projekt ist zwischen den Vertragspartnern abgestimmt und wird in einer nachfolgenden Sitzung des gebildeten Gremiums final beraten.

Zu 10. Kostengegenüberstellung für die Sanierung und für den Neubau des Gemeindehauses im OT Gadsdorf

Frau Schulze beantragt Rederecht für den Architekten Herr Graeff. Der BA stimmt einstimmig zu. Herr Reetz erläutert, dass die Standsicherheit der Dachkonstruktion des Gemeindehauses im OT Gadsdorf nach Einschätzung der Bauverwaltung nicht mehr gewährleistet ist. Hier sollte die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung bzw. eines Neubaus ermittelt werden. Grundlage der Betrachtungen bildeten unter anderem ein Holzschutzgutachten und ein statisches Gutachten. Herr Graeff erklärte, dass vor dem Hintergrund der vom Sachverständigen festgestellten statisch-konstruktiven Mängel an der Gründung sich die Kosten für eine Mängelbeseitigung nicht einschätzen lassen. Es steht in keiner wirtschaftlichen Relation, mit einem sehr viel höheren Aufwand als dem Komplettabbruch eine verbleibende Bausubstanz zu sanieren. Zumal nur mit zusätzlichen Baukosten versucht werden kann, annäherungsweise einen energetisch förderfähigen Standard zu erreichen. Herr Reetz erläutert, dass es Ziel der Verwaltung ist, nach erhaltener Baugenehmigung das Objekt mit Fördermitteln neu zu errichten.

Der Bauausschuss spricht sich einstimmig für einen Neubau des Gemeindehauses im OT Gadsdorf aus.

Zu 11. Diskussion über die Aufnahme von privatfinanziertem Parkflächenbau in die „Richtlinie für den privatfinanzierten Gehwegbau in der Gemeinde Am Mellensee“

Im Ergebnis der Diskussion konnte sich der BA keine abschließende Meinung bilden und vertagte die Entscheidung. Das Thema wird in den Fraktionen diskutiert und dann wieder auf die TO des BA gesetzt.

Zu 12. BSV - Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz", 1. Änderung im OT Mellensee der Gemeinde Am Mellensee

Billigungsbeschluss des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frau Schulze beantragt Rederecht für den Planer Herr Pfrogner. Der BA stimmt einstimmig zu. Wegen auftretender Fragen wurde die Beschlussvorlage durch die Gemeindevertretung wieder an den Bauausschuss verwiesen. Herr Pfrogner beantwortet die Fragen der Bauausschussmit-

gliedert und zeigt Lösungsansätze auf. Nach erfolgter Diskussion wurde folgende Festlegungen getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene **350 m²** Baugebietsfläche ein Baum nachfolgender Pflanzliste mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind anrechenbar.

Weiterführende Bedingungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag festgelegt, welcher im weiteren Verfahren beschlossen wird.

Der BA stimmt der Beschlussvorlage und den Festlegungen einstimmig zu.

Frau Schulze beantragt die Verlängerung der Sitzungszeit um eine halbe Stunde. Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 13. Bauanträge in der Gemeinde

- **Antrag:** **Antrag auf Bauvoranfrage**
Vorhaben: **Errichtung von bis zu 3 Tiny Häusern,**
zum Teil erhöht auf Podesten – Vermietung als Ferienwohnungen
Grundstück: **Drosselgang 29**
Gemarkung: **Klausdorf**
Flur: **1**
Flurstück: **314**

Der BA verweist den Antrag in den OB Klausdorf.

- **Antrag:** **Antrag auf Baugenehmigung**
Vorhaben: **Neubau Wohnhaus**
Grundstück: **Am Niederfließ**
Gemarkung: **Sperenberg**
Flur: **5**
Flurstück: **518**

Der BA verweist den Antrag in den OB Sperenberg.

- **Antrag:** **Antrag auf Baugenehmigung**
Vorhaben: **Errichtung eines Stahlgittermastes (H=55,24m)**
als Antennenträger und zugehöriger Versorgungseinheit
Grundstück: **Am Grenzwald**
Gemarkung: **Klausdorf**
Flur: **1**
Flurstück: **854**

Der BA verweist den Antrag in den OB Klausdorf.

- **Antrag:** **Antrag auf Bauvoranfrage**
Vorhaben: **Errichtung einer Blockhütte als Tagungsraum für Workshops**
Grundstück: **Zur Badeanstalt**
Gemarkung: **Mellensee**
Flur: **2**
Flurstück: **736**

Der Antrag war bereits im März 2021 Beratungsgegenstand im Bauausschuss. Der BA hatte dazu keine Stellungnahme abgegeben, den Antrag jedoch zur Beratung in den Ortsbeirat Mellensee gegeben. Der OB Mellensee lehnte den Antrag ab. Daraufhin wurde das Gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, mit folgender Begründung, versagt:

Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können hier im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Vorhaben befindet sich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee innerhalb einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet

". Die geplante Blockhütte mit der beabsichtigten Nutzung als Tagungsraum für Workshops widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Da von einer Beeinträchtigung des öffentlichen Belanges, hier Flächennutzungsplan, auszugehen ist, wird das Gemeindliche Einvernehmen versagt.

Der Antrag wurde erneut mit ergänzenden Bauvorlagen eingereicht. Die Gemeinde ist aufgefordert dazu erneut ihre Stellungnahme abzugeben. Der Ortsbeirat Mellensee wurde beteiligt und lehnt den Antrag erneut ab.

Der BA spricht sich einstimmig gegen den Antrag aus.

- **Antrag:** formlose Anfrage
- Vorhaben:** Renovierung Bungalows und Steg
- Grundstück:** Gipsstraße 10c
- Gemarkung:** Sperenberg
- Flur:** 5

Das Grundstück wird zum Verkauf angeboten. Lt. Auskunft des Antragstellers handelt es sich um das alte FEB Ferienhaus mit 4 aufstehenden Bungalows. Es liegt ein Steg am 4. Tiefbau auf gemeindlichem Eigentum (Gemarkung Sperenberg, Flur 2, Flurstück 336). Ein Umbau des Steges bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Frage: Wie steht die Gemeinde zu einer privatfinanzierten Renovierung der Bungalows und des Steges?

Der BA verweist die Anfrage in den OB Sperenberg. Danach wird sich der BA weiter mit dem Antrag befassen.

- **Antrag:** formlose Anfrage
- Vorhaben:** Ferien- & Familienresort "Wildpark am Mellensee"
- Grundstück:** Am Wildpark 5
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 1
- Flurstück:** 617, 618, 619, 620

Der BA vertagt die weitere Behandlung der Anfrage auf die TO der nächsten Sitzung.

Die Sitzung wurde von der Vorsitzenden wegen Sitzungszeitüberschreitung geschlossen.

Schulze
Vorsitzende des Bauausschusses