

## Niederschrift

der 17. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 02.06.2016, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

---

### Öffentlicher Teil

**Beginn:** 19.00 Uhr Ende: 20.17 Uhr

**Anwesende:** **Fraktion UWG**  
Herr Boss  
Herr Tscherwinka

**Fraktion SPD**  
Frau Müller

**Fraktion CDU / FW**  
Herr Wildenhein

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

**Entschuldigt:** **Fraktion Die Linke**  
Herr Weigt

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Setny

**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 16. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee, Abwägungsbeschluss nach Offenlage und 1. TÖB-Beteiligung
07. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee, Beschluss des Entwurfes Stand Mai 2016 und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung
08. Bauanträge in der Gemeinde
09. Informationen und Anfragen

#### Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 17. 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 16. Sitzung**

- Keine

**Zu 05. Einwohnerfragestunde**

- Herr Daske bemängelt, dass seine Anregung den Vorplatz des geplanten REWE-Marktes als Dorfplatz zu gestalten, im vorliegenden Entwurf nicht umgesetzt wurde. Er fragt an, ob die betreffenden Mieter bereits andere Wohnungen bekommen haben. Herr Broshog bestätigt, dass Wohnungen vorhanden sind, dass sich jedoch noch kein Mieter gemeldet hat und dass der Investor die Mieter diesbezüglich anschreiben wird.
- Herr Daske berichtet über den zunehmenden Straßenverkehr in der Neuendorfer Straße. Er regt eine temporäre Ausweisung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h an. Herr Reetz wird diese Anregung als Thematik in den OB Sperenberg einbringen. Wird dies vom OB ebenfalls befürwortet, wird ein Antrag beim LK gestellt. Dies bedarf dann gegebenenfalls eines Gemeindevertreterbeschlusses.
- Auf Anfrage von Herrn Gedemann erläutert Herr Reetz den weiteren Ablauf des B-Plan-Verfahrens Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee und die geplante Straßenführung im anliegenden Kreuzungsbereich.
- Herr Tielisch informiert wiederholt über die schadhafte Eingangstreppe zum Gemeindehaus im OT Gadsdorf. Zum einen ist der Haushalt für 2016 ist noch nicht verabschiedet, zum anderen ist diese Reparatur noch nicht zur Ausführung bestätigt.
- Herr Schlag spricht den mangelhaften Zustand am Borchener Platz im OT Sperenberg an.
- Herr Kock berichtet zum wiederholten Male über den katastrophalen Straßenzustand der Bahnhofsallee im OT Mellensee. Er regt eine Verkehrszählung an, um den LS zu einem grundhaften Ausbau der Straße zu bewegen.  
Des Weiteren bittet er um Anlieferung von Fräsgut zur Ausbesserung der Einmündung Zossener Chaussee / Am Gamelberg
- Betreffend des geplanten REWE-Marktes erkundigt sich Herr Tscherwinka über seine Anregung, die Anlieferung über die Straße Am Niederfließ zu führen. Im Abwägungsprotokoll ist dazu Stellung bezogen worden. Eine zweite Zufahrt von der Puschkinstraße (Am Niederfließ) ist nicht möglich, da die dazu notwendigen Flächen nicht verfügbar sind. Herr Lehmann gibt zu bedenken, dass eine Zufahrt über AM Niederfließ zu gefährlich ist.

**Zu 06. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,  
Abwägungsbeschluss nach Offenlage und 1. TÖB-Beteiligung**

- Zu den Abwägungen des Abwägungsprotokolls wurde bereits im letzten Bauausschuss eine rege Diskussion geführt. Das jetzt abschließende Abwägungsprotokoll enthält zusätzlich die Stellungnahme des ZV KMS mit den entsprechenden Abwägungen, geringfügige textliche Änderungen die abgewogenen Hinweise aus dem Protokoll der 14. Öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Sperenberg. Herr Reetz erläutert sämtliche Ergänzungen und Änderungen zum letzten vorgelegten Entwurf des Abwägungsprotokolls und beantwortet die auftretenden Fragen der Mitglieder des Bauausschusses.  
Der BA empfiehlt einstimmig der Gemeindevertretung, die BSV zu beschließen.

**Zu 07. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee, Beschluss des Entwurfes Stand Mai 2016 und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung**

- Der Bauausschuss diskutiert über den Entwurf Stand Mai 2016 und empfiehlt einstimmig der Gemeindevertretung, die BSV zu beschließen.

#### **Zu 08. Bauanträge in der Gemeinde**

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau eines EFH  
**Grundstück:** An der Reheide  
**Gemarkung:** Rehagen  
**Flur:** 3  
**Flurstück:** 537

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Reheide“.

Die Festsetzungen im B-Plan lauten:

Offene Bauweise

Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,3

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Zulässige Hausformen: Einzel- und Doppelhaus

Zulässige Dachformen: Sattel- und Walmdach

Zulässige Dachneigung: 10° – 45°

Die geplante Zufahrtsbreite beträgt 3m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau einer Garage  
**Grundstück:** Saalower Allee 7  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 781

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 Scheune zu Ferienwohnung  
**Grundstück:** Zossener Chaussee 3  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 293

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:** Am Teich 1b  
**Gemarkung:** Saalow  
**Flur:** 3  
**Flurstück:** 349

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 4m.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Ersatzbau EFH  
**Grundstück:** Chausseestraße 68  
**Gemarkung:** Rehagen  
**Flur:** 3  
**Flurstück:** 47

Das Flurstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Waldfläche dargestellt. Es ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Das vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz. Bei einem Abriss erlischt dieser jedoch.

Der BA stimmt mit 3x ja und 1x Enthaltung zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Errichtung einer Stadtvilla mit 6 WE,  
davon 4 WE genutzt als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes  
**Grundstück:** Kiefernallee 25  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 666

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 09. Informationen und Anfragen**

- Herr Tscherwinka berichtet, dass Am Niederfließ im OT Sperenberg 2 abgestorbene Trauerweiden stehen. Er bittet das Ordnungsamt um Abhilfe.
- Aus gegebenem Anlass fordert Herr Wildenhein die dringende Prüfung der Einhaltung der Bedingungen zur Gewerbeausübung im Gewerbegebiet Rehagen. Nach seinem Wissens-

stand haben die Gewerbetreibenden die Errichtung eines Löschbrunnens als Verpflichtung. Dies ist bis zum heutigen Tage nicht geschehen.

- Der sanierte Radweg von Mellensee nach Rehagen entlang der Kreisstraße weist einen ca. 30cm vom Rand entfernten Längsriss auf. Darüber sollte der LK informiert werden.
- Herr Boss verweist auf die 31. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee vom 15.09.2011. Im Punkt 05. Genehmigungsantrag nach §16 BImSchG wurde über die Wesentliche Änderung der Schweinehaltungsanlage Saalow laut Antrag (Genehmigungsantrag nach § 16 BImSchG i.V.m. § 3 UVPG, Ort: Gemarkung Saalow, Flur 3, Flurstücke 345, 346, 423, Rehagener Weg 4) beraten. In der Niederschrift wurde folgendes festgehalten.  
„Herr Boss regt an, nach Norden hin eine Pappelreihe anzuordnen. Herr Vogel sagt verbindlich zu, in diesem Bereich mindestens 50 Ahornbäume zu pflanzen. Diese Verpflichtung erfolgt im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit und wird außerhalb des Antrages geführt, um das Genehmigungsverfahren nicht zu verzögern.“  
Diese Zusage von Herrn Vogel wurde noch nicht umgesetzt.

Boss

Vorsitzender des Bauausschusses

 16.06.2016