

Niederschrift

der 18. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 28.07.2016, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

Öffentlicher Teil

Beginn: 19.00 Uhr **Ende:** 21.03 Uhr

Anwesende:

Fraktion UWG
Herr Boss

Fraktion SPD
Frau Müller

Fraktion CDU / FW
Herr Wildenhein
Herr Gottlob

Sachkundige Einwohner
Herr Kock
Herr Schlag

Entschuldigt:

Fraktion Die Linke
Herr Weigt

Sachkundige Einwohner
Herr Setny
Herr Tielesch

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 17. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,
Beratung und Diskussion zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung
07. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,
Beratung und Diskussion zum Lärmschutzgutachten
08. BSV - Bebauungsplan Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee,
Aufstellungsbeschluss
09. BSV - Bebauungsplan Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee,
Aufstellungsbeschluss
10. Bauanträge in der Gemeinde
11. Informationen und Anfragen

Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 18. 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 17. Sitzung

- Keine

Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Herr Daske erfragt ob es eine überarbeitete Planung für den Kreuzungsbereich vor dem geplanten REWE-Markt gibt. Herr Reetz informiert über einen gemeinsamen Termin mit dem LS am 18.08.2016.
- Herr Daske sieht das Gutachten der BBE Handelsberatung Leipzig / München als nicht unabhängig an. Hier sollte man einen unabhängigen Gutachter bestellen. Herr Reetz erwidert, dass dieses Gutachten nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens ist.
- Herr Daske spricht sich für den Erhalt des alten Baumbestandes auf dem B-Plan-Gelände aus. Herr Reetz bestätigt Herrn Daske, dass er dies bereits als Einwand zum B-Planverfahren registriert hat.
- Herr Daske erkundigt sich über die temporäre Ausweisung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der Neuendorfer Straße. Herr Reetz hat diese Anregung als Thematik in den OB Sperenberg eingebracht. Wird dies vom OB ebenfalls befürwortet, wird ein Gemeindevertreterbeschluss erarbeitet und danach ein Antrag beim LK gestellt.
- Herr Schlag informiert über die chaotische Parkplatzsituation am Strandbad in Sperenberg und bittet um Abhilfe. Herr Reetz wird das Ordnungsamt darüber informieren.

Zu 06. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee, Beratung und Diskussion zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung

- Der Bauausschuss möchte, dass die Ausgleichsmaßnahmen möglichst in der Ortslage Sperenberg erfolgen. Er gibt folgende Anregungen:
 - Baumpflanzungen entlang des Luchstückenweges
 - Baumpflanzungen auf dem Strandbadgelände Sperenberg
 - Pflegemaßnahmen Schilfgürtel Krummer See, Neuendorfer See, Mönningsee

Zu 07. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee, Beratung und Diskussion zum Lärmschutzgutachten

- Herr Lehmann informiert über einen Ortstermin mit dem Investor, dem Planer und betroffenen Bürgern, in dem die Problematik besprochen wurde. Die Ergebnisse werden dann in den Städtebaulichen Vertrag einfließen.

Zu 08. BSV - Bebauungsplan Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee, Aufstellungsbeschluss

Herr Boss beantragt ein Rederecht für den Planer Herrn Pfrogner zu TOP 08 und 09.
Der BA stimmt einstimmig zu.

Herr Pfrogner informiert über die Grundlagen, die bestehende Situation, den Planungsanlass, die Erforderlichkeit der Planung, die Planungsziele und die rechtlichen Voraussetzungen zum geplanten Bebauungsplan Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig der Gemeindevertretung den Beschluss der BSV.

Zu 09. BSV - Bebauungsplan Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee, Aufstellungsbeschluss

Herr Pfrogner informiert über die Grundlagen, die bestehende Situation, den Planungsanlass, die Erforderlichkeit der Planung, die Planungsziele und die rechtlichen Voraussetzungen zum geplanten Bebauungsplan Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig der Gemeindevertretung den Beschluss der BSV.

Zu 10. Bauanträge in der Gemeinde

- **Antrag:** auf Bauvorbescheid
- Vorhaben:** Neubau EFH
- 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.

In der Fernneuendorfer Straße ist eine einheitliche Bauflucht vorhanden. Fast alle Wohnhäuser sind nah an der Straßenfront angeordnet. Die hinteren Grundstücksbereiche sind mit Nebengebäuden bebaut.

Der Bauantragsteller beabsichtigt, sein Wohnhaus ca. 20m von der Straße entfernt zu errichten. Dadurch weist er erheblich von der vorhandenen Bauflucht der angrenzenden Wohnhäuser ab. Der Ortsbeirat Sperenberg berät am 02.08.2016 über den vorliegenden Antrag.

Der BA stimmt mit 3xja und 1xnein zu.

Er verweist aber auf die noch ausstehende Stellungnahme des OB Sperenberg.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Nutzungsänderung Erdgeschoss eines Wohnhauses als Tierarztpraxis und Erweiterung der Praxis im Erdgeschoss mit einem Anbau
- Grundstück:** Zossener Chaussee 40
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 2
- Flurstück:** 487

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:** Nutzung des Grundstückes als dauerhaftes Wohngrundstück
- Grundstück:** Siedlung 13
- Gemarkung:** Alexanderdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 410

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 Bauvorbescheid
- Vorhaben:** Errichtung von 2 Lagerhallen
- Grundstück:** Ziegelstraße 9
- Gemarkung:** Rehagen
- Flur:** 3 3
- Flurstück:** 329 490

Das geplante BV liegt im Außenbereich.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 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.

Im FNP der Gemeinde Am Mellensee sind die Flurstücke als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es liegt an keiner öffentlichen Straße. Die Zuwegung erfolgt über das Flurstück 497.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau eines EFH
- Grundstück:** Vogelsang 32
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 96

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 Bauvorbescheid
- Vorhaben:** Neubau Einfamilienhaus
- Grundstück:** Rehagener Hauptstraße 19d

Gemarkung: Rehagen
Flur: 4
Flurstück: 678

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 auf Grund der Örtlichkeit nach § 35 BauGB.


Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der relevante Teil des Flurstücks als Grünfläche dargestellt.

Der BA stimmt vorläufig mit 1xja und 3xnein gegen den Antrag. Der Antrag wird in den OB Rehagen verwiesen und in der nächsten Sitzung nochmals behandelt.

Zu 11. Informationen und Anfragen

- Herr Gottlob spricht den Wasserschaden im Gebäude der FFW Sperenberg an. Hier muss dringlich die Ursache des Schadens ermittelt werden. Herr Kock macht in der nächsten Woche mit Frau Müller einen Vororttermin. Gegebenenfalls muss ein Gutachter beauftragt werden
- Herr Boss gibt bekannt, dass die Heizung im Bürgerhaus Saalow ab dem 01.10.16 repariert werden kann.
- Herr Boss beantragt die Erweiterung des Parkverbotsbereiches in der Dorfstraße Saalow, wie es im Vororttermin schon abgesprochen war.
- Herr Boss fragt nach dem Stand der Pflanzungen (50 Ahornbäume) an der Saalower Schweinemastanlage und wie die Löschwasserversorgung für die Anlage gesichert ist.

Boss
Vorsitzender des Bauausschusses

 3.8.16