

## Niederschrift

der 19. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 08.09.2016, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

---

### Öffentlicher Teil

**Beginn:** 19.00 Uhr Ende: 20.15 Uhr

**Anwesende:**

**Fraktion UWG**  
Herr Boss

**Fraktion SPD**  
Frau Müller

**Fraktion CDU / FW**  
Herr Gottlob

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Tievesch  
Herr Schlag

**Entschuldigt:**

**Fraktion CDU / FW**  
Herr Wildenhein

**Fraktion Die Linke**  
Herr Weigt

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Setny  
Herr Kock

**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 18. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,  
Abwägungsbeschluss nach Offenlage und 2. TÖB-Beteiligung
07. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,  
Billigungsbeschluss des Entwurfes Stand August 2016 und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung
08. BSV - Bebauungsplan Nr. 12-01 "An der Reheide" im OT Rehagen der Gemeinde Am Mellensee  
Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfes der 1. Änderung, Bestimmung zur öffentlichen Auslegung
09. Benennung eines Vertreters des Bauausschusses für die Arbeitsgruppe „Hortneubau im OT Mellensee“
10. Bauanträge in der Gemeinde
11. Informationen und Anfragen

### **Zu 01. Eröffnung der Sitzung**

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 19. 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 18. Sitzung**

- Keine

### **Zu 05. Einwohnerfragestunde**

- Herr Keßler erläutert nochmals seine Bedenken als betroffener Bürger gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“. Besonders hält er die Festlegungen im Schallschutzgutachten als nicht ausreichend bemessen.

### **Zu 06. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee, Abwägungsbeschluss nach Offenlage und 2. TÖB-Beteiligung**

- Herr Boss beantragt Rederecht für den anwesenden Herrn Off zu den TOP 06 und 07. Der BA stimmt einstimmig zu.
- Herr Gottlob gibt bekannt, dass der OB Sperenberg über diesen TOP in seiner letzten Sitzung beraten hat und einstimmig die BSV befürwortet.
- Nach erfolgter Beratung empfiehlt der Bauausschuss einstimmig der Gemeindevertretung den Beschluss der BSV.

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

- Herr Reetz erklärt, dass die Unterlagen die dem Bauausschuss vorliegen geringfügig geändert und angepasst wurden. Die aktuellen, angepassten Unterlagen liegen dann der Gemeindevertretung zur Beschlussvorlage vor.  
Herr Reetz erläuterte folgende Änderungen:
  - Ergänzung des neuen EDEKA-Getränkemarktes in der Begründung auf S. 4
  - Änderung der Anzahl der LKW von 4 auf 5 in der Begründung auf S. 8
  - Präzisierung der textlichen Festsetzung Pkt. 4.1. auf dem Plan
  - Präzisierung des Lärmschutzgutachtes auf S.14  
(Hier gab es widersprüchliche Angaben.)
- Herr Boss regt an, dass der Neubau des am B-Plangebiet anliegenden Gehweges vom Investor getätigt wird. Dies sollte Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages sein.
- Herr Reetz beantragt die Erweiterung der Ausgleichspflanzungen, die im Umweltbericht benannt sind, auf das Strandbad im OT Sperenberg. Herr Gottlob berichtet, dass sich der OB Sperenberg auch dafür ausgesprochen hat.  
Der Bauausschuss spricht sich einstimmig für diese Erweiterung des Umweltberichtes aus und beauftragt Herrn Reetz zur Umsetzung dieser Änderung im Umweltbericht. Der Gemeindevertretung wird der diesbezüglich geänderte Umweltbericht zur Beschlussfassung beiliegen.

- Nach erfolgter Beratung und unter Einbeziehung der erläuterten Änderungen empfiehlt der Bauausschuss einstimmig der Gemeindevertretung den Beschluss der BSV.

**Zu 08. BSV - Bebauungsplan Nr. 12-01 "An der Reheide" im OT Rehagen der Gemeinde Am Mellensee  
Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfes der 1. Änderung, Bestimmung zur öffentlichen Auslegung**

- Herr Reetz erklärt die Gründe, die zur Aufstellung des Entwurfes der 1. Änderung des B-Planes geführt haben. Aufgrund der zwischenzeitlich seit der Planaufstellung eingetretenen Entwicklung im Bebauungsplangebiet ist durch das aktuell vermehrte Auffinden von Zauneidechsen nunmehr die Sicherung des Lebensraums und Entwicklung des Ersatzlebensraum für die umzusiedelnden Zauneidechsen teilweise innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche beabsichtigt. Für die rechtliche Sicherung der Ersatzfläche bedarf es der Änderung des B-Plans.
- Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig der Gemeindevertretung den Beschluss der BSV.

**Zu 09. Benennung eines Vertreters des Bauausschusses für die Arbeitsgruppe „Hortneubau im OT Mellensee“**

- Herr Boss bittet die anwesenden Mitglieder des Bauausschusses um Vorschläge.
- Herr Gottlob schlägt Herrn Wildenhein als Vertreter für die Arbeitsgruppe vor. Herr Wildenhein erklärte in einem persönlichen Gespräch ihm gegenüber seine Bereitschaft für diese Aufgabe.
- Es gibt keine weiteren Vorschläge.
- Der Bauausschuss spricht sich einstimmig für Herrn Wildenhein als Vertreter des Bauausschusses für die Arbeitsgruppe „Hortneubau im OT Mellensee aus“

**Zu 10. Bauanträge in der Gemeinde**

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau EFH  
**Grundstück:** Am Friedhof  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 648

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 mit Stellplätzen  
**Grundstück:** Zossener Chaussee  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 647

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 mit Garage
- Grundstück:** Vogelsang 39, 41
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 114, 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.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Umbau Lebensmittelmarkt
- Grundstück:** Luckenwalder Straße 3
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 1
- Flurstück:** 327, 328

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 Anbau an ein Wohnhaus
- Grundstück:** Alte Neuendorfer Straße 13
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 2
- Flurstück:** 47

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:** Änderung Kranbahn
- Grundstück:** Straße der Freundschaft 13
- Gemarkung:** Sperenberg
- Flur:** 1
- Flurstück:** 168/4

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:** Sanierung eines Gutshauses zu einem Wohn-und Geschäftshaus
- Grundstück:** Baruther Landstraße 1
- Gemarkung:** Sperenberg
- Flur:** 5
- Flurstück:** 287/2, 634, 640

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB.

Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB ist die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, und das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient, außenbereichsverträglich.

Das ehemalige Gutshaus steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ein prägendes Gebäude der Kulturlandschaft.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Grundstück:** Zossener Allee 7
- Gemarkung:** Sperenberg
- Flur:** 1
- Flurstück:** 326

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 Zufahrt erfolgt über das Flurstück 322. Laut Angaben im Bauantrag (Punkt 9.) ist die Zufahrt rechtlich gesichert. Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde.

Es liegt eine Positive Bauvoranfrage vor.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Errichtung Garage und Nebengebäude
- Grundstück:** Sonnenland 6
- Gemarkung:** Klausdorf
- Flur:** 1
- Flurstück:** 142

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 11. Informationen und Anfragen**

- Herr Boss erbittet eine Auflistung aller Bauanträge des Jahres im Gemeindegebiet.
- Herr Boss spricht nochmals die Problematik der Löschwasserversorgung der Schweinemastanlage im OT Saalow an.

Boss

Vorsitzender des Bauausschusses