

## Niederschrift

der 28. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 27.07.2017, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

---

### Öffentlicher Teil

**Beginn:** 19.00 Uhr Ende: 20.53 Uhr

**Anwesende:**

**Fraktion CDU / FW**  
Herr Wildenhein

**Fraktion SPD**  
Frau Müller

**Fraktion Die Linke**  
Herr Weigt

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Kock  
Herr Setny  
Herr Schlag

**Entschuldigt:**

**Fraktion UWG**  
Herr Boss

**Fraktion CDU / FW**  
Herr Gottlob

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Tiesch

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

#### Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Wildenhein, stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 28. 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

- keine

#### Zu 04. Einwendungen zur Niederschrift der 27. Sitzung

- keine

#### Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Herr Penert (OT Kummersdorf Ort) erkundigt sich nach dem Stand der vom ihm angezeigten Mängel des 2. Rettungsweges in der Kita Sperenberg. Herr Reetz informiert darüber, dass das überarbeitete Brandschutzkonzept vom Prüfenieur zum Landkreis TF zur Stellungnahme geschickt wurde. Nach Auskunft des bearbeitenden Mitarbeiters Herrn Latzel wird die Stellungnahme in dieser Woche erfolgen. Die vom Prüfenieur vorgeschriebenen Maßnahmen werden umgesetzt.
- Herr Hoffmann (OT Rehagen) erkundigt sich, wie der Bearbeitungsstand bei der gesperrten KAP-Straße zwischen Rehagen und Saalow ist. Herr Reetz hat Gespräche mit Herrn Vogel und dem Boden-Wasser-Verband geführt und hofft auf eine einvernehmliche Lösung. Bis dahin wird die Sperrung beibehalten.  
Des Weiteren möchte Herr Hoffmann den Stand des REWE-Marktes erfragen. Herr Reetz informiert, dass die Einreichung der Baugenehmigung im August 2017 erfolgen soll.

#### Zu 06. Bauanträge in der Gemeinde

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau EFH  
**Grundstück:** Am Grenzwald  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 17, 18

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 2015 vor. Die Gemeinde hat damals in der Gemeindlichen Stellungnahme gefordert, dass das BV nicht über die Straße Am Grenzwald erschlossen wird. Die Untere Bauaufsicht hat in ihrer Begründung zum Vorbescheid vermerkt:

„Die Erschließung des Grundstückes hat über die Straße Heidekamp zu erfolgen. Eine Erschließung über den Weg Grenzwald ist nicht möglich.“ Im vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung wird die Zufahrt über den Weg Am Grenzwald beantragt. Die Baustellenzufahrt erfolgt nach schriftlicher Einverständniserklärung der Eigentümer über den Heidekamp oder Lichtentann.

Der BA stimmt einstimmig dafür.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Nutzungsänderung früheres Militärgebäude zu Garagen  
**Grundstück:** Ziegelstraße 9  
**Gemarkung:** Rehagen  
**Flur:** 3  
**Flurstück:** 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 ist das Flurstück als Grünfläche dargestellt.

Es liegt an keiner öffentlichen Straße. Die Zuwegung erfolgt über das Flurstück 497.

Der BA stimmt einstimmig dagegen, der Bauantrag widerspricht den planungsrechtlichen Zielen.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau Nebengebäude incl. Garage
- Grundstück:** Ackerstraße 13a
- Gemarkung:** Rehagen
- Flur:** 4
- Flurstück:** 568

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 dafür.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH und Garage
- Grundstück:** Akazienweg
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 2
- Flurstück:** 343

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 dafür.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Grundstück:** Schadowstraße 15
- Gemarkung:** Saalow
- Flur:** 3
- Flurstück:** 150

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 dafür.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung
- Vorhaben:** Neubau EFH
- Grundstück:** Ebereschenallee 42

**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 260

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 dafür.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Umnutzung eines Wochenendhauses zum dauerhaften Wohnobjekt sowie Erweiterung um einen Anbau  
**Grundstück:** Siedlung 44  
**Gemarkung:** Alexanderdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 601, 605

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 dafür.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Nutzungsänderung Nebengebäude, Umbau und Umnutzung zu Ferienzimmern  
**Grundstück:** Dorfau Saalow 3  
**Gemarkung:** Saalow  
**Flur:** 2  
**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 dafür.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Umbau Wohnhaus  
**Grundstück:** Seestraße 11  
**Gemarkung:** Sperenberg  
**Flur:** 5  
**Flurstück:** 79/4

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 dafür.

- **Antrag:** formlose Anfrage
- **Vorhaben:** Neubau Doppelwohnhaus
- **Grundstück:** Bahnhofsallee / Saalower Allee
- **Gemarkung:** Mellensee
- **Flur:** 1
- **Flurstück:** 417/1, 417/2

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 ist das Flurstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Der BA stimmt einstimmig dafür.

## **Zu 7. Informationen und Anfragen**

- Herr Reetz informiert über den Stand der Planung der Fahrzeughalle der FFW Gadsdorf. Der Bauausschuss spricht sich einstimmig für die Variante der separat stehenden Halle ohne Abriss der Scheune aus. Des Weiteren soll ein Vergleich zwischen Fertighalle und Massivbau erstellt werden, um eine Kostenanalyse zu erstellen.
- Herr Reetz erläutert den Stand im Bauvorhaben Neubau Kita-Hort-Kombination im OT Mellensee. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.08.2017 wird die gefasste Beschlussvorlage um 50 Kita-Plätze erweitert. Die Verwaltung wird einen Antrag auf Fördermittel für den Kitabereich stellen.
- In der Verwaltung ist ein Antrag auf touristische Nutzung und Beherbergung von Gästen, Feriengästen, Urlaubern auf den Grundstücken Drosselngang 2,4,6, Heidekamp 11 und 13 sowie Am See 27 im OT Klausdorf (Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstücke 337/338/339, 369/370, 574) eingegangen. Aus Sicht des Bauausschusses steht dem nichts entgegen. Der Antragsteller bekommt den Hinweis, dass dafür eine gleichartige Nutzung in der umgebenen Ortslage vorliegen muss.
- Herr Milan Hansel (H&H GbR) reicht bei der Unteren Naturschutzbehörde Unterlagen für einen beabsichtigten Flächenpool Saalow mit der Bitte um Bestätigung des Aufwertungspotentials ein. Herr Reetz informiert anhand einer Präsentation über die örtlichen Lagen und die Zielstellungen des Flächenpools.
  - Aufwertung der Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft)
  - Erhöhung der Artenvielfalt durch Biotopgestaltung und -pflege
  - Bereitstellung von Flächen zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen
 Zur abschließenden Bestätigung des Gesamtprojektes als Anerkennung eines regionalen Flächenpools seitens der unteren Naturschutzbehörde bedarf es im weiteren Planungsprozess der Beteiligung und Zustimmung der Gemeinde. Der Bauausschuss befürwortet einstimmig das Projekt und spricht sich für eine Zustimmung der Gemeinde aus.
- Herr Reetz informiert über den Projektaufruf Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung. Die Verwaltung hat dazu die Grundlagen geprüft und nachgefragt, ob es für den beabsichtigten Neubau einer Kom-



bieinrichtung mit 150 Hortplätzen und 50 Kitaplätzen im OT Mellensee eine Förderung möglich ist. Wie den Informationen zu den Fördergegenständen bereits zu entnehmen ist, muss sich die Maßnahme aus einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) bzw. vergleichbaren Konzept ableiten lassen. In der Gemeinde existiert kein INSEK bzw. keine vergleichbare integrierte Planung.

- Am 17.05. 2017 von 09:00 bis 15:00 Uhr fand die Verkehrsschau der Straßenmeisterei Ludwigsfelde auf den betreffenden Bundes- und Landesstraßen statt. Im Protokoll wurde für die L79 folgendes vermerkt. In der OL Saalow wird im Bereich der Einmündung, aufgrund der zu engen Platzverhältnisse, der Verkehrsspiegel permanent abgefahren. An diesem Knoten sollte, entsprechend den vorherrschenden Verkehrsströmen, die Vorfahrtregelung angepasst werden. Hier sollte eine abknickende Vorfahrt für die L 79 eingerichtet werden. Dazu wäre die Markierung und Beschilderung entsprechend anzupassen. Begründung: Zurzeit sind die Sichtverhältnisse aus der untergeordneten L 79 nach links, aufgrund der vorhandenen Bebauung, sehr schlecht. Für eine StVO-konforme Aufstellung des Verkehrsspiegels ist kein ausreichender Platz vorhanden. Die Hauptverkehrsströme fließen auf der L 79. Aus der Kommunalstraße ist die Einsehbarkeit des Knotens sehr gut. Der BA stimmt dem einstimmig zu.
- Herr Weigt fordert nochmals nachdrücklich, dass die betreffenden Ortsbeiräte bei wichtigen baulichen Vorhaben (z.B. Sporthotel Mellensee) rechtzeitig und ausreichend informiert werden.

  
Wildenhein  
stellvertretender Vorsitzender des Bauausschusses