

**Niederschrift
der 33. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee,
am 22.02.2018, im „American Barbecue Diner“,
Hauptstraße 24 , 15838 Am Mellensee**

Öffentlicher Teil

Beginn: 19.00 Uhr Ende: 20.25 Uhr

Anwesende:

Fraktion UWG
Herr Boss

Fraktion CDU / FW
Herr Wildenhein

Fraktion Die Linke
Herr Weigt

Sachkundige Einwohner
Herr Tielesch
Herr Setny
Herr Kock

Entschuldigt:

Fraktion SPD
Frau Müller

Fraktion CDU / FW
Herr Gottlob

Sachkundige Einwohner
Herr Schlag

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 32. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. BSV – Bebauungsplan Nr. 12-01 „An der Reheide“ im OT Rehagen, Abwägungsbeschluss nach 1. Offenlage und 1. TÖB-Beteiligung des Entwurfes der 1. Änderung
07. BSV – Bebauungsplan Nr. 12-01 „An der Reheide“ im OT Rehagen, Satzungsbeschluss der 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
08. Diskussion Bäume / Baumbestand in der Gemeinde
09. Bauanträge in der Gemeinde
10. Informationen und Anfragen

Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 33. 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 32. Sitzung

- In der Niederschrift ist Herr Weigt fälschlich der Fraktion SPD zugeordnet. Herr Weigt ist Mitglied der Fraktion Die Linke. Dies wird geändert.

Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Herr Pehnert (OT Kummersdorf / Alexanderdorf) spricht sich dafür aus, auch schriftliche Anfragen in die Einwohnerfragestunde einbringen zu können.
Er erkundigt sich nach der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes in der Kita im OT Sperenberg. Herr Reetz berichtet, dass als erstes das Podest im Obergeschoss und die Arbeiten im Kellergeschoss bei laufendem Betrieb ausgeführt werden. Die Termine werden mit der Leiterin Frau Böhmert abgesprochen und es wird bei den nachfolgenden Arbeiten versucht, die Schließzeiten zu minimieren.
Betreffend dem geplanten Neubaus der Kita-Hort-Kombination im OT Mellensee fragt er an, ob es möglich ist anhand der noch bebaubaren Grundstücke in der Gemeindelage eine Prognose des Zuzuges zu erarbeiten. Nur über Zuzug kann dem prognostizierten Rückgang der Bevölkerungszahlen entgegen gewirkt werden. Im Ergebnis der darauf folgenden Diskussion wurde festgestellt, dass es schwierig ist alle freien bebaubaren Grundstücke zu ermitteln und daraus dann zu schlussfolgern, welcher Zuzug in welchen Altersklassen möglich ist.
- Herr Tiesch (OT Gadsdorf) informiert darüber, dass vor einem Grundstück der Gadsdorfer Straße in Richtung Nunsdorf auf der öffentlichen Fläche Poller aufgestellt wurden. Herr Reetz wird das OA darüber informieren.
- Frau Herzog (OT Rehagen) würde sich wünschen, dass in der vorhandenen 30-er-Zone die Geschwindigkeit kontrolliert wird. Dies könnte über eine interkommunale Zusammenarbeit geschehen.

Zu 06. BSV – Bebauungsplan Nr. 12-01 „An der Reheide“ im OT Rehagen, Abwägungsbeschluss nach 1. Offenlage und 1. TÖB-Beteiligung des Entwurfes der 1. Änderung

Herr Reetz erläuterte die Abwägungsvorschläge und der BA stimmte nach kurzer Diskussion dem Abwägungsbeschluss einstimmig zu.

Zu 07. BSV – Bebauungsplan Nr. 12-01 „An der Reheide“ im OT Rehagen, Satzungsbeschluss der 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der BA stimmte einstimmig zu.

Zu 08. Diskussion Bäume / Baumbestand in der Gemeinde

Herr Reetz führte in die Problematik mit der Erläuterung der rechtlichen Lage ein. Bäume im Gemeindegebiet werden entweder nach Baumschutzsatzung oder Waldgesetz behandelt. Wald kann auf Antragstellung zu Bauland umgewandelt werden. Dies hat meistens ein Abholzen des Baumbestandes als Folge. Um dies zu vermeiden hat z.B. die Gemeinde Rangsdorf einen speziellen Bebauungsplan aufgestellt. Nach erfolgter Diskussion stellte der BA fest, dass dieses Verfahren für die Gemeinde Am Mellensee nicht zielführend ist. Der vorhandene Waldbestand in den Siedlungsgebieten ist im Verhältnis zur überplanenden Fläche nicht sehr groß und rechtfertigt nicht die finanzielle Belastung eines Bebauungsplanverfahrens. Wichtig ist es auf den Baumbestand, der der Straßenbaumsatzung unterliegt zu achten. Der Landesbetrieb für Straßenwesen sollte die umgestürzten Straßenbäume durch Neupflanzungen ersetzen.

Zu 09. Bauanträge in der Gemeinde

- **Antrag:** Bauvoranfrage
Vorhaben: Neubau eines Wohnhauses
Grundstück: Neuendorfer Straße 17b
Gemarkung: Sperenberg
Flur: 5
Flurstück: 248

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es handelt sich um Grundstück im Außenbereich. Die Möglichkeit einer Bebauung ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB kann ein Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn bei der Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Ein öffentlicher Belang ist der Flächennutzungsplan (FNP). Im FNP der Gemeinde Am Mellensee ist das Flurstück als Grünfläche ausgewiesen.

Das Flurstück liegt an keiner öffentlichen Straße, die Zufahrt ist über Dienstbarkeiten zu sichern. Der Ortsbeirat Sperenberg wurde zur Stellungnahme aufgefordert. Der Antrag wird am 06.03.2018 in der Sitzung des OB Sperenberg behandelt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** **Bauvoranfrage**
Vorhaben: **Neubau eines EFH**
Grundstück: **Zossener Allee**
Gemarkung: **Sperenberg**
Flur: **1**
Flurstück: **330**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind ca. 680m² des Flurstückes als Wohnbaufläche ausgewiesen (Gesamtgröße des Flurstückes: 1000m²). Das Bauvorhaben liegt an der Zossener Allee und hat somit ortsbildprägenden Charakter. Vor Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme ist in diesem Fall der Ortsbeirat zu beteiligen.

Der Ortsbeirat Sperenberg wurde zur Stellungnahme aufgefordert. Der Antrag wird am 06.03.2018 in der Sitzung des OB Sperenberg behandelt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** **auf Baugenehmigung**
Vorhaben: **Neubau EFH**
Grundstück: **Ziegelstraße**
Gemarkung: **Rehagen**
Flur: **3**
Flurstück: **474**

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es handelt sich um Grundstück im Außenbereich. Die Möglichkeit einer Bebauung ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB kann ein Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn bei der Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Ein öffentlicher Belang ist der Flächennutzungsplan (FNP). Im FNP der Gemeinde Am Mellensee ist das Flurstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Erschließung ist gesichert. Laut Auskunft der UBA am 14.02.2018 wurde das Nebenhaus aus dem Antrag ersatzlos gestrichen.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** **auf Nutzungsänderung**
Vorhaben: **Nutzungsänderung eines vormals als Postagentur genutzten Ladenlokals in eine Braustätte mit 100l 2-Geräte-Sudwerk zur Vermietung an Haus- und Hobbybrauer**
Grundstück: **Karl-Fiedler-Straße 6a**
Gemarkung: **Sperenberg**
Flur: **5**
Flurstück: **132**

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 zu-

lässig, 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 Ortsbeirat Sperenberg wurde zur Stellungnahme aufgefordert. Der Antrag wird am 06.03.2018 in der Sitzung des OB Sperenberg behandelt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Nutzungsänderung
- Vorhaben:** Umnutzung eines vormaligen Ladenlokals für den Verkauf von Fleischwaren zur Herstellung von Indisch-Italienischen Speisen in Lieferservice
- Grundstück:** Karl-Fiedler-Straße 6a
- Gemarkung:** Sperenberg
- Flur:** 5
- Flurstück:** 132

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 Ortsbeirat Sperenberg wurde zur Stellungnahme aufgefordert. Der Antrag wird am 06.03.2018 in der Sitzung des OB Sperenberg behandelt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

Zu 09. Informationen und Anfragen

- keine

Boss
Vorsitzender des Bauausschusses