

## Niederschrift

der 31. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 15.09.2011, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 19, 15838 Am Mellensee

---

### Öffentlicher Teil

**Beginn:** 19:00 Uhr Ende: 21:25 Uhr

**Anwesend:**

Herr Borkowski	UWG
Herr Reetz	SPD
Herr Weigt	Die Linke
Herr Wendt	Die Linke
Herr Wildenhein	CDU
Herr Boss	sachkundiger Einwohner
Herr Kock	sachkundiger Einwohner
Herr Tiesch	sachkundiger Einwohner

**Vorzeitiges Verlassen:** -

**Verwaltung:** Herr Duwe Teamleiter Bauverwaltung

**Gäste:**

Herr Dallüge	(OB Rehagen)
Herr Winterstein	(OB Rehagen)

### Tagesordnung

01. Begrüßung und Eröffnung
02. Änderungsanträge zur Tagesordnung – öffentlicher Teil –
03. Einwendungen zur Niederschrift der 30. Sitzung
04. Einwohnerfragestunde
05. Genehmigungsantrag nach §16 BImSchG  
-Wesentliche Änderung der Schweinehaltungsanlage Saalow
06. Bauantrag -Neubau 50t-Fallversuchsanlage  
BAM, Prüffeld 3, Gemarkung FND
07. Bauanträge in der Gemeinde
08. Informationen und Anfragen

#### Zu 01. Begrüßung und Eröffnung

Herr Borkowski, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 31. Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

#### Zu 02. Änderungsanträge

Im Öffentlichen Teils ist hinter TOP 7 (Bauanträge in der Gemeinde) über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Rehagen zu beraten (neu: TOP 9).

Um für Gäste relevante Themen vorrangig abzuhandeln, wird die Beratung zum Bauantrag - Neubau 50t-Fallversuchsanlage (TOP 6) erst danach behandelt.

#### Zu 03. Einwendungen zur Niederschrift der 29. Sitzung

Keine

#### Zu 04. Einwohnerfragestunde

Es wird befürwortet, dass die anwesenden Bürger/Vertreter jeweils direkt bei der Behandlung der sie betreffenden Tagesordnungspunkte Rederecht erhalten.

## **Zu 05. Genehmigungsantrag nach §16 BImSchG**

### **-Wesentliche Änderung der Schweinehaltungsanlage Saalow**

- Antrag: Genehmigungsantrag nach § 16 BImSchG i.V.m. § 3 UVPG
- Vorhaben: Wesentliche Änderung der Schweinehaltungsanlage Saalow
- Ort: Gemarkung Saalow, Flur 3 , Flurstücke 345,346,423  
Rehagener Weg 4

Die Fläche liegt im Außenbereich. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist u. wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Im FNP ist die Fläche als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt, eine diesbezügliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

Bei dem Antragsteller handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Seitens des Antragstellers wird die vorgesehene Neuausrichtung des Betriebes erläutert.

Das Konzept soll von der Schweinezucht /-mast auf Ferkelaufzucht und Sauenmast geändert werden. Es sollen insgesamt mehr Tiere gehalten werden, aber auch, für Umfeld und Tiere förderliche, Modernisierungen/Ergänzungen an Bauwerken und Anlagentechnik erfolgen. Aus Kostengründen können nicht alle technisch möglichen Verbesserungen umgesetzt werden. Herr Vogel erklärt, dass mehr als 51% der Futtermittel selbst hergestellt werden, womit die Bedingungen für Landwirtschaftliche Tierhaltung eingehalten werden.

Herr Staufenbiel sieht die ausreichende Erschließung, insbesondere Straßen und Wasserversorgung, nicht gegeben. Er weist darauf hin, dass 1000 weitere Tiere zwangsläufig auch zu einem höheren Ammoniakausstoß führen. Unangenehme Gerüche würden durch höhere Schlote nur weiter verteilt, womit auch bislang nicht oder weniger belastete Bereiche betroffen werden. Er sieht eine Abluftwäsche als erforderlich an, was Herr Vogel aus Kostengründen ablehnt.

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.

Der Ortsbeirat Saalow hat bereits am 05.09.11 über den Antrag beraten. Im Ortsbeirat konnte sich nicht auf eine einheitliche Stellungnahme geeinigt werden (Stimmgleichheit).

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einstimmig zu.

## **Zu 07. Bauanträge in der Gemeinde**

- Antrag: Baugenehmigung
- Vorhaben: Umbau und Nutzungsänderung des zum Bahnhof gehörenden Lokschuppens
- Ort: Gemarkung Rehagen, Flur 3, Flurstück 389  
Rehagener Bahnhofstraße 1a

Das freistehende Gebäude ist der zum Bahnhof „Klausdorf-Rehagen“ gehörende Lokschuppen. Beantragt wird der Umbau bzw. die Nutzungsänderung des Lokschuppens als Versammlungsraum für Veranstaltungen mit Verzehr von Speisen und Getränken. Der Gastraum soll für ca. 250 Gäste ausgelegt werden.

Für die Toilettenanlagen und die Zubereitung der Speisen wird der bestehende Anbau auf der Ostseite mit einem weiteren, direkt angrenzenden Anbau ergänzt. Die Anbauten sind dreigeschossig, der große Veranstaltungsraum ist eingeschossig. Er soll sein Ambiente als Lokschuppen behalten.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich 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.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben ..... den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) widerspricht.

Dargestellt im FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche. Der Gebietscharakter nach der Baunutzungsverordnung ist als Allgemeines Wohngebiet einzuordnen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind u.a.

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

Die Antragsteller erläutern ihr Vorhaben.

In der Diskussion begrüßen Ortsbeirat und Bauausschuss das zu schaffende Angebot und wägen dieses mit etwaigen zeitweiligen Beeinträchtigung des Umfeldes ab. Insbesondere der fließende und ruhende Besucherverkehr wurden betrachtet. Für das Vorhaben werden Stellplätze für 35 PKW und vier Busse erstellt, es kann zudem im Straßenraum geparkt werden.

Otsbeirat und Bauausschuss stimmen dem Vorhaben einstimmig zu.

- Antrag: Baugenehmigung
- Vorhaben: Einrichtung eines Cafés im Bereich der ehemaligen Bahnhofsgaststätte im Bahnhofsgebäude
- Ort: Gemarkung Rehagen, Flur 3, Flurstück 512  
Rehagener Bahnhofstraße 1a

Im freistehenden Bahnhofsgebäude des stillgelegten Bahnhofs war im Erdgeschoss neben Schalterhalle, Warteraum usw. auch eine Gaststätte eingerichtet. Im Bereich dieser Gaststätte soll nun ein Café eingerichtet werden. Dieses Café bietet ca. 30 Sitzplätze im Gastraum, aber auch bei schönem Wetter Sitzplatzmöglichkeiten auf dem ehemaligen Bahnsteig.

Das Bahnhofsgebäude steht unter Denkmalschutz.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet.

Danach sind die der Versorgung dienenden Schank- u. Speisewirtschaften zulässig.

Es stehen keine planungsrechtlichen Belange entgegen.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Gesamtkonzept von Cafe und Nutzungsänderung des Lokschuppens wird befürwortet.

Otsbeirat und Bauausschuss stimmen dem Vorhaben der Einrichtung eines Cafés im Bereich der ehemaligen Bahnhofsgaststätte im Bahnhofsgebäude einstimmig zu.

- Antrag: Baugenehmigung
- Vorhaben: Neubau EFH und Garage mit Abstellraum
- Ort: Gemarkung Sperenberg, Flur 5 , Flurstück 65/1  
Karl-Fiedler-Straße 21

Für das Vorhaben wurde am 01.12.2010 ein positiver Vorbescheid erlassen. Bei der diesbezüglichen Beratung im Bauausschuss wurden Anregungen/Forderungen zur Gestaltung vorgebracht.

Der Antragsteller stellt sein Vorhaben vor und erläutert, welche Anregungen des Fachausschusses sich umsetzen lassen, begründet aber auch Abweichungen. Besonders verweist er auf die aufwendige Gestaltung/Verblendung der straßenseitigen Fassade mit ortsüblichen Mauerwerk.

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einstimmig zu.

**Zu 9. Bebauungsplan der Innenentwicklung „An der Rehheide“ OT Rehagen  
Hier: Aufstellung, Auslegung (TOP neu aufgenommen)**

Unterlagen wurden den Ausschussmitgliedern nicht übergeben.

Durch die Stadtplanerin Frau Bley wird der Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt. Ein in früheren Entwürfen aufgeführter Wall ist nicht mehr in der Festsetzung.

Der *Bebauungsplan der Innenentwicklung* soll im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche liegt unter 20000 m<sup>2</sup>.

Im weiteren Verfahren ist mit dem KMS die Erschließung zu regeln. Neben dem Erschließungsvertrag ist mit der Gemeinde ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der u.a. sicher stellt, dass der Gemeinde keine Kosten/Lasten entstehen.

Es wurde angeregt zu klären, ob auf der Fläche zur Hauptstraße später ein Dorfanger eingerichtet wird und wer dies gegebenenfalls durchführt.

Der Ortsbeirat Rehagen und der Bauausschuss stimmen zu

**Zu 06. Bauantrag -Neubau 50t-Fallversuchsanlage BAM, Prüffeld 3, Gemarkung FND**

- Antrag: Baugenehmigung
- Vorhaben: BAM Horstwalde Neubau 50t – Fallversuchsanlage –Prüffeld 3
- Ort: Gemarkung Fernneuendorf, Flur 6, Flurstücke 64
- BAM –Adresse: Baruth/Mark, An der Düne 44

Auf dem BAM-Gelände soll ein weiterer Fallturm errichtet werden. Er wird auf Fallversuche mit Behälterlasten von 50t und einer Fallhöhe von 9m ausgelegt. Für die Versuchsdurchführung werden die Behälter ausschließlich mit nicht schädlichen Füllmitteln (Wasser, staub-/kornförmige Feststoffe) beschickt.

Der Antrag wurde bereits im letzten Bauausschuss behandelt. Von der Verwaltung nachgeforderte Unterlagen konnten derzeit noch nicht vollständig aufbereitet werden, sodass dieses Thema nochmals auf die Tagesordnung gesetzt wurde.

Der bereits in Betrieb befindliche Fallturm ist für wesentlich höhere Lasten ausgelegt, es wurden bislang keine Beeinträchtigungen für Anwohner festgestellt. In Verbindung mit den vorgelegten Gutachten ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Anlage keine Belastungen durch Erschütterungen oder Luftschall für Kammersdorf-Gut und Fernneuendorf entstehen.

Es stehen keine planungsrechtlichen Belange entgegen.

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einstimmig zu (Hr. Wendt nicht im Raum).

**Zu 08. Informationen und Anfragen**

In der *Gestaltungssatzung der Gemeinde Am Mellensee OT / Saalow* sind unter § 13 Dächer Vorgaben für zulässige Dacheindeckungen im Satzungsereich 2 aufgelistet. Gemäß §13 (4) sind für die Dacheindeckung nur keramische Dachziegel, farbechte Betondachsteine und kleinteilige Schieferplatten zulässig.

Es liegt der Verwaltung ein Antrag vor, von diesen Vorgaben abweichen zu dürfen und für die Neueindeckung profilierte Dachplatten aus Metall zu verwenden, welche laut Satzung (§13 (5)) für untergeordnete Nebengebäude Verwendung finden können.

Der Ortsbeirat steht dem Antrag ablehnend gegenüber, er sieht den Zweck der Satzung gefährdet.

Der Bauausschuss lehnt die beantragte Befreiung einstimmig ab.

Herr Duwe informiert über das Gespräch des Bürgermeisters und der zuständigen Verwaltungsmitarbeiter mit Herrn Mannteufel vom Landesbetrieb für Straßenwesen (Wünsdorf), zu dringend erforderlichen Maßnahmen am Netz der Landesstraßen und der begleitenden Radwege.

So wurde u.a. auf die Dringlichkeit hingewiesen, die Radwege von Sperenberg nach Klausdorf und nach Kummersdorf-Alexanderdorf, für die ein guter Planungsstand vorliegt, zeitnah umzusetzen. Insbesondere das Fehlen dieser Projekte auf der, vom Ministerium herausgegebenen, Liste zur Realisierung von Radwegen bis 2015 wurde kritisiert.

Auch die Realisierung der Straßenbaumaßnahmen an der Hauptstraße/Bahnhofsallee in Melensee und der L70/74 in Sperenberg wurden als wichtig hervorgehoben und dringend erforderliche Reparaturen an der Fahrbahndecke gefordert.

Das Protokoll wird dem Bauausschuss zur Verfügung gestellt und das weitere Vorgehen abgestimmt.

Borkowski  
Vorsitzender des Bauausschusses