

## Niederschrift

der 16. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee, am 28.04.2016, im Gebäude der Gemeindeverwaltung, Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee

---

### Öffentlicher Teil

**Beginn:** 19.00 Uhr Ende: 20.40 Uhr

**Anwesende:**

**Fraktion UWG**  
Herr Boss  
Herr Tscherwinka

**Fraktion SPD**  
Frau Müller

**Fraktion CDU / FW**  
Herr Wildenhein

**Fraktion Die Linke**  
Herr Weigt

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Kock  
Herr Schlag

**Entschuldigt:**

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Tielesch  
Herr Setny

**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 15. Sitzung
05. Einwohnerfragestunde
06. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,  
Abwägungsbeschluss nach Offenlage und 1. TÖB-Beteiligung
07. Bauanträge in der Gemeinde
08. Diskussion zu den baulichen Unterhaltungen in 2016
09. Informationen und Anfragen

#### Zu 01. Eröffnung der Sitzung

- Herr Boss, Vorsitzender des Ausschusses, eröffnet die 16. 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 15. Sitzung**

- Keine

**Zu 05. Einwohnerfragestunde**

- Herr Hoffmann verweist darauf, dass der errichtete Verkehrsspiegels an der Einmündung der Horstfelder Straße auf die Mellenseestraße im OT Saalow auf den Fußgängerweg ragt. Herr Reetz informiert darüber, dass der Spiegel vom LS gesetzt wurde und dies nicht anders möglich war.
- Herr Daske fragt an, ob betreffend des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner vom LS schon eine Planung zum Umbau des Kreuzungsbereiches L70/L74/K7228 vorliegt. Herr Reetz verneint dies, stellt aber in Aussicht, dass zum nächsten Bauausschuss diese vorliegt.

**Zu 06. BSV - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ der Gemeinde Am Mellensee,  
Abwägungsbeschluss nach Offenlage und 1. TÖB-Beteiligung**

- Zu den Abwägungen des vorliegenden Abwägungsprotokolls wurde eine rege Diskussion geführt. Im Ergebnis wurde vorgeschlagen, das Abwägungsprotokoll ohne Änderungen zu bestätigen und das die Hinweise aus dem Protokoll der 14. Öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Sperenberg mit eingearbeitet werden.

Der BA stimmt einstimmig dafür.

**Zu 07. Bauanträge in der Gemeinde**

- **Antrag:** auf Vorbescheid  
**Vorhaben:** Neubau eines EFH mit Garage  
**Grundstück:** Puschkinstr. 1  
**Gemarkung:** Sperenberg  
**Flur:** 5  
**Flurstück:** 456

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 OB Sperenberg stimmte dem Antrag einstimmig zu. Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Neubau EFH mit Solaranlage und Garage  
**Grundstück:** Grenzweg 8  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 378

Dem vorherigen Antrag wurde die Gemeindliche Stellungnahme versagt, weil sich die straßenseitige Ansicht der Garage nicht ins Ortsbild einpasst und nicht ortsüblich ist.

Im vorliegenden Antrag wurden die Höhe der Garage und die Dachneigung geändert.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** auf Baugenehmigung  
**Vorhaben:** Nutzungsänderung Nebenraum zu Friseursalon  
**Grundstück:** Straße nach Luckenwalde 1  
**Gemarkung:** Kummersdorf-Gut  
**Flur:** 3  
**Flurstück:** 203

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 Vorbescheid  
**Vorhaben:** Errichtung Einfamilienhaus  
**Grundstück:** Am Gamelberg  
**Gemarkung:** Mellensee  
**Flur:** 2  
**Flurstück:** 464

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:** Nutzungsänderung Stallgebäude in Gewerberäume  
**Grundstück:** Feldweg 3  
**Gemarkung:** Kummersdorf-Alexanderdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 227/1

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:** Errichtung einer Fertigteilmauer  
**Grundstück:** Ziegelstraße 3  
**Gemarkung:** Rehagen  
**Flur:** 3  
**Flurstück:** 57/2, 56

Die Flurstücke sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der BA stimmt einstimmig zu.

- **Antrag:** formlose Anfrage
- Vorhaben:** BUS Neubau einer Stadtvilla mit 6 Wohneinheiten
- Grundstück:** Kiefernallee 25
- Gemarkung:** Mellensee
- Flur:** 2
- Flurstück:** 666 und 485

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 Bauteil A soll zwei große und der Bauteil B vier kleine Wohneinheiten erhalten. Die Nutzung des Bauteiles B soll als Ferienwohnungen erfolgen. Ist die Nutzungsangabe „Ferienwohnung“ an diesem Standort und die Platzierung der Gebäude so in Ordnung?

Ggf. wird die Ausnahmegenehmigung für die Nutzung als „kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes“ BauNVO §3 (3) 1 beantragt.

Der BA stimmt einstimmig zu.

#### **Zu 07. Diskussion zu den baulichen Unterhaltungen in 2016**

Herr Reetz erläutert die Vorschlagsliste zur baulichen Unterhaltung in 2016 für den Tiefbau. Der BA einigt sich auf eine Prioritätenliste.

#### **Zu 08. Informationen und Anfragen**

- Herr Wildenhain informiert über die Möglichkeit das leerstehende Gebäude des KMS am Busenberg zu pachten bzw. zu erwerben.
- Herr Reetz leitet eine Einladung der BAM an den BA weiter. Die BAM möchte den BA auf das Versuchsgelände einladen, die neuen Bauvorhaben vorstellen, über die Versuchstätigkeit auf den vorhandenen Versuchsfeldern und die Historie informieren. Dies sollte in der 23. KW, vorzugsweise am 7. oder 9. Juni in der Zeit von 10:00 - 15:00 Uhr erfolgen.  
Der BA einigte sich auf den 07.06.2015.
- Herr Weigt erkundigt sich, ob es schon was Neues gibt betreffend der Umsetzung des B-Plangebietes „Am alten Sportplatz“ im OT Mellensee. Herr Reetz steht mit dem Investor in Kontakt, die nächsten Schritte erfolgen vom Investor.

Bosch  
Vorsitzender des Bauausschusses

*[Handwritten signature]* 11.5.16