

## Bebauungsplan für ein Vorhaben im privaten Investitionsinteresse der Hermon Projektentwick- lungs GmbH (Vorhabenträgerin)

### Verfahren **Bebauungsplan**

gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

#### im **Normalverfahren**

mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2  
Abs. 4 BauGB

#### im **zweistufigen Beteiligungsverfahren**

nach §§ 3 und 4 Absatz 1 und 2 BauGB

**Aufstellungsbeschluss** ..... 03.08.2020

- Vorentwurfs-  
planung
- Baugrunduntersuchungen
  - 2 städtebauliche Varianten
  - 2 Bebauungsplan-Vorentwürfe
  - Artenschutzprüfung

**Beschluss frühzeitige Beteiligung**  
mit dem Vorentwurf ..... 20.04.2021

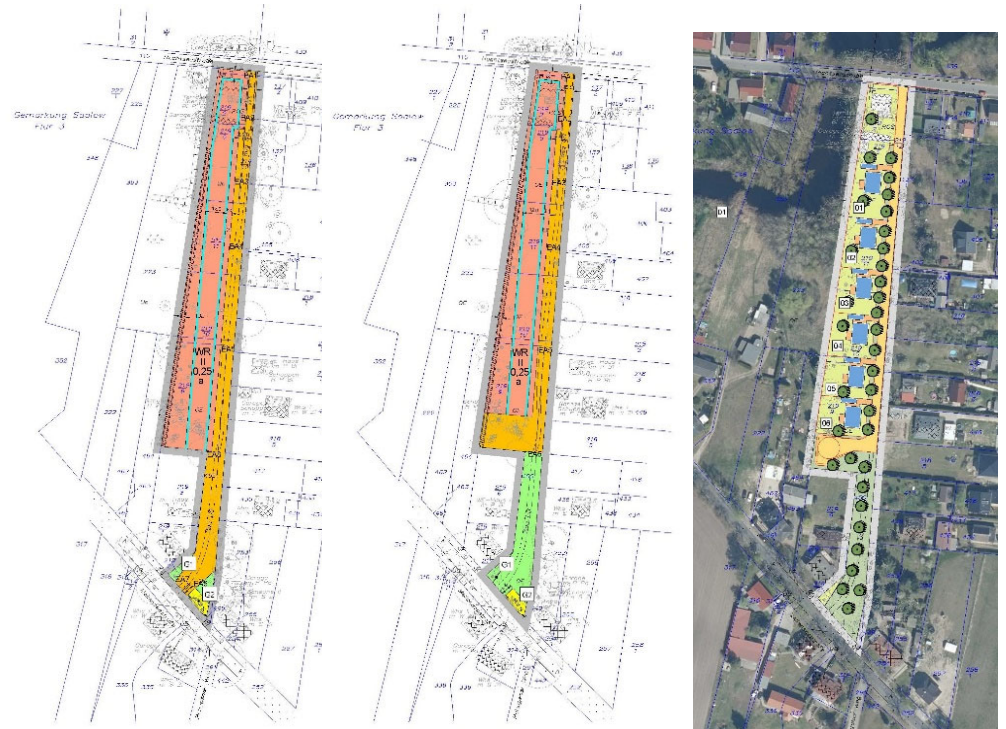
## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 1 BauGB ..... 05.07.2021 bis 30.07.2021

## Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sons- tigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .... 05.07.2021 bis 30.07.2021

**Vorentwurf in den Varianten 1 und 2** in der Fassung  
vom 01.02.2021 **Städtebauliches Konzept Variante 2**



- Entwurfs-  
planung
- Vorplanung für Erschließungsplanung
  - Maßnahmenkonzept zum Projekt:  
Kompensationsmaßnahme "Trocken-  
rasenbiotop Mühlenberg Saalow –  
Revitalisierung, Pflege und Entwick-  
lung"
  - Mitwirkung an Ermittlung der sozialen  
Wohnfolgekosten nach Potsdamer  
Baulandmodell

**Hemmnisse** **ausstehende Entscheidungen**  
der Gemeindevertretung zur Richtlinie  
"Beteiligung der Planungsbegünstig-  
ten an den sozialen Folgekosten in  
der Bauleitplanung"

**Beschluss Beteiligung** ..... 18.10.2022

### Beteiligung der Öffentlichkeit

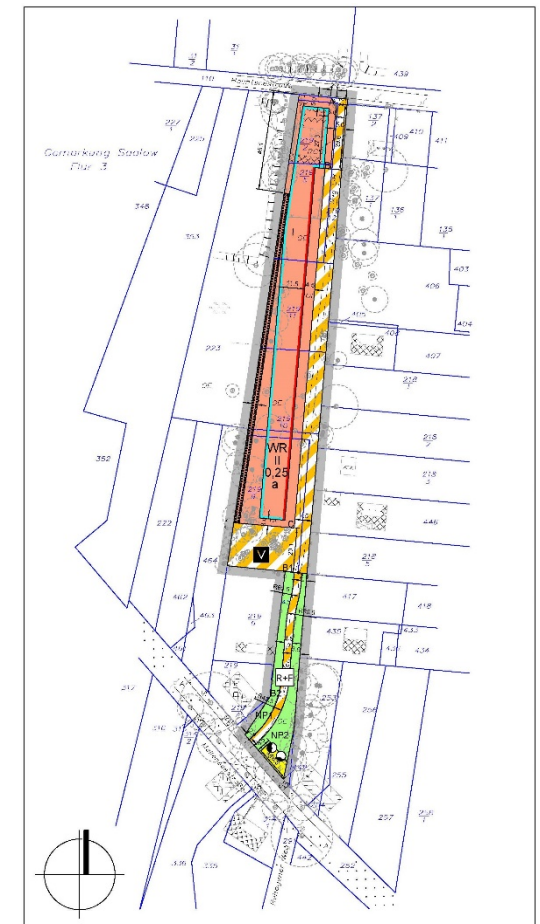
gem. § 3 Abs. 2 BauGB .... 07.11.2022 bis 19.12.2022 /  
31.01.2023

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .... 07.11.2022 bis 30.07.2021

### Entwurf

in der Fassung vom  
12.08.2022



**ENTWURF**  
in der Fassung vom 12. August 2022  
noch nicht rechtsverbindlich!

#### KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegen-  
schaftskatasters mit Stand vom ... und enthält die  
planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege  
und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsre-  
levanten Informationen korrekt dargestellt. Die Darstellung...

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- 6 Stellungnahmen fristgerecht abgegeben
- **alle Stellungnahme gehen in die Auswertung ein**

## Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit

- Hinweisempfehlung an Bauherren:  
**keine Versiegelung** von Wegen und Gärten  
**keine Schottergärten** zulassen  
**Kontrollpflicht der Gemeinde**  
eventuell Veranlassung des Rückbaus
- Verbot von Schottergärten, da sie sich aufheizen, somit den Klimawandel befördern und den Mikrokosmos im Boden zerstören, unterlegte Folien tragen zum Artensterben bei
- Hinweis auf die Bewirtschaftungsregelungen des Grundwassers § 54 Bbg. Wassergesetzes,  
**Versickerung des Niederschlagswassers**
- Das Baugebiet rückt sehr nah an die Schutzgebiete Horstfelde / Hechtseestraße und Notte-Niederung heran. **Verlust von Biotopen wird an anderer Stelle ersetzt, gehen jedoch im Plangebiet verloren.** Fragen nach der Überwachung der Maßnahmen.
- **Bebauung hat erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.** An anderer Stelle soll Ersatz geschaffen werden. Besonders betroffene Arten sind Greifvögel, Höhlenbrüter, Baum- und Buschbrüter und Eidechsen.
- **Die Artenvielfalt wird weiter zerstört,** weil das grüne Band in der Gemeinde immer mehr zerrissen wird.
- Verringerung von Biotopen; wenige Stellen für Greifvögel Baum- und Buschbrüter vorhanden; großes Artensterben in der Gemeinde
- **Kritik an 40%iger Versiegelung** bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Nebenanlagen

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- **Anzweiflung der Aktualität der Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des B-Plans**
- **im Zeichen des Klimawandels und Artensterbens** sollte nicht weiter gewartet, sondern gehandelt werden, **Gemeinde stünde vor dem Kipppunkt**
- **Verbot nicht standortgerechter / heimischer Heckengehölze**, da großer Wasserverbrauch
- Zur Temperatursenkung und zum Wasserspeicherung im Boden sollen **an Stelle von Rasenflächen mehr Sträucher, Stauden, Bäume** auf öffentlichen und privaten Flächen gepflanzt werden
- **Bewässerung von Bäumen** in Trockenphasen
- **Unzulässigkeit neuer Pools**, nur natürliche BADETEICHE, die die Artenvielfalt fördern und sich selbst reinigen
- **Vermeidung von Versiegelungen durch Siedlungsentwicklung, insbesondere durch den Einfamilienhausbau**, Befürchtung einer städtischen Entwicklungsausrichtung,
- **Wiedernutzbarmachung des Gebäudeleerstandes**; Investoren suchen, die Infrastruktur verbessern, wie Busanbindung u. Einkaufsmöglichkeiten
- **Gemeindepolitik ist zu wenig auf die Zukunft ausgerichtet**; das gemeindliche Wachstum zerstört die Natur am Mellensee und damit die Artenvielfalt; alle Wassergebiete werden verschwinden, wenn dem nicht Einhalt geboten wird.
- Kritik an der Haushaltsführung der Gemeinde Die gesamte Politik ist das Gegenteil des gemeindlichen Leitkonzepts

## Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB's und Nachbargemeinden

21 Stellungnahmen von Behörden und TöB's

2 Stellungnahmen von zwei Nachbargemeinden

Siehe Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20. Juni 2023



## Besprechung mit Bürgermeister Tobias Krüger am 30.11.2023

1. Die Auswertung und des Abwägungsvorschlages in der Fassung vom 20.06.2023 zu den Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist auf der Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2023 in 1. Lesung behandelt worden.

Damit verbunden war die Bitte um Kenntnisnahme und ggf. Äußerung von Nachfragen.

2. In Abstimmung mit der Vorsitzenden des Bauausschusses der Gemeindevertretung:

### **Information zum Verfahrensstand in der Sitzung des Bauausschusses am 21.12.2023**

- die Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hecht-seestraße" als Präsentation sowie

- die vorliegende Auswertung vom 20.06.2023 der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des B-Plans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestr." vorgestellt.

3. Die Gemeindeverwaltung Am Mellensee hat einen Entwurf des mit der Grundstückseigentümerin / der Vorhabenträgerin abzuschließenden Erschließungsvertrages auszuarbeiten und mit der Vertragspartnerin zu abzustimmen.

4. Für die Ausarbeitung der Satzungsunterlagen bedarf es dringend der Entscheidung der Gemeindevertretung Am Mellensee über die Richtlinie der Beteiligung der Planungsbegünstigten an den sozialen Folgekosten.

Diese muss rechtswirksam und wie von der Gemeindevertretung bestimmt, vor dem Satzungsbeschluss mit einer Vereinbarung zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin in den B-Plan integriert werden