

**Niederschrift  
der 25. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee,  
am 25.08.2022, im Sitzungssaal der Gemeindeverwaltung,  
Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee**

---

**Öffentlicher Teil**

**Beginn:** 18.00 Uhr Ende: 20.40 Uhr

**Anwesende:**

**Fraktion Die Linke**  
Frau Schulze

**Fraktion UWG**  
Herr Boss  
Herr Borkowski

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Hoffmann  
Herr Keiler  
Herr Ruhner

**Entschuldigt:**

**Fraktion CDU**  
Herr Wildenhein

**Fraktion SPD**  
Herr Daske

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Brückner

**Vorzeitiges Verlassen:** - keiner

**Verwaltung:** Herr Reetz Teamleiter Bauverwaltung

**Geladene Gäste:**

Herr Taig, Herr Pfrogner	TOP06
Herr Langkammer, Frau Bley	TOP07
Herr Augustin, Herr Pfrogner	TOP08
Herr Ließner	TOP09
Herr Günter, Frau Bley	TOP10
Herr Taig, Herr Akuffo, Herr Pfrogner	TOP11

**Tagesordnung**

01. Eröffnung der Sitzung
02. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Beschlussfähigkeit
03. Änderungsanträge zur Tagesordnung - öffentlicher Teil –
04. Einwendungen zu den Niederschriften der vergangenen Sitzungen - öffentlicher Teil -
05. Einwohnerfragestunde
06. BSV – Bebauungsplan Nr. 19-01 „Wohnpark am Mellensee“ im OT Mellensee, Billigungsbeschluss des Vorentwurfes und Bestimmung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
07. BSV – Bebauungsplan Nr. 19-02 „Küsterweg Ost“ im OT Sperenberg, Billigungsbeschluss des Entwurfes und Bestimmung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
08. BSV – Bebauungsplan Nr. 20-01 „Wohnen an der Hechtseestraße“, Billigungsbeschluss des Entwurfes und Bestimmung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

09. BSV – Bebauungsplan Nr. 21-02 „Schünower Weg“ im OT Gadsdorf, Billigungsbeschluss des Entwurfes und Bestimmung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
10. Städtebauliches Konzept "Ehemaliges Ziegeleigelände" im OT Klausdorf
11. Folgekostenvereinbarungen in Städtebaulichen Verträgen – Auswertung der Vorbesprechung B-Plan Nr. 19-01 „Wohnpark am Mellensee“ im OT Mellensee
12. Antrag auf Zulassung einer Ausnahme/Befreiung/Abweichung von Festlegungen B-Plan 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ im OT Klausdorf
13. Informationen und Anfragen
14. Sonstiges

### **Zu 01. Eröffnung der Sitzung**

Frau Schulze, Vorsitzende des Ausschusses, eröffnet die 25. 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**

- Herr Reetz beantragt die Behandlung des TOP10 nach dem TOP05. Die Nummerierung bleibt erhalten. Der BA stimmt einstimmig zu.

### **Zu 04. Einwendungen zu den Niederschriften der vergangenen Sitzungen - öffentlicher Teil -**

- keine

### **Zu 05. Einwohnerfragestunde**

- Ein Bürger aus dem OT Kummersdorf/Alexanderdorf fragt an, ob die Gemeinde öffentliche Räume multifunktional für Veranstaltungen zur Verfügung stellen kann.
- Ein Bürger aus dem OT Mellensee fragt an, warum das Klettergerüst am Strandbad Mellensee verschwunden ist.

Nach Beendigung der Einwohnerfragestunde beantragt Frau Schulze Rederecht für Herrn Pehnert zu allen nachfolgenden TOP. Der BA stimmt einstimmig zu.

### **Zu 10. Städtebauliches Konzept "Ehemaliges Ziegeleigelände" im OT Klausdorf**

Frau Schulze beantragt Rederecht für Frau Bley und Herrn Günter. Der BA stimmt einstimmig zu. Herr Günter erklärt die Planungsabsichten und Frau Bley erläutert die Grundzüge der Planung. In der darauf nachfolgenden Diskussion wurden viele derzeitige Probleme angesprochen, beginnend von fehlenden Kita- und Schulplätzen bis zu fehlender Infrastruktur. Einigen Problemen wirkt dieses Projekt entgegen, z.B. durch die Errichtung einer Kita, einer Seniorenbetreuungseinrichtung und Bereitstellung einer Fläche zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses. Andere Probleme würden verstärkt werden, z.B. Schulplatzbedarf. Der BA verweist einstimmig die Vorstellung des Konzeptes in den OB Klausdorf.

### **Zu 06. BSV – Bebauungsplan Nr. 19-01 „Wohnpark am Mellensee“ im OT Mellensee, Billigungsbeschluss des Vorentwurfes und Bestimmung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Frau Schulze beantragt Rederecht für Herrn Taig und Herrn Pfrogner. Der BA stimmt einstimmig zu. Herr Pfrogner und Herr Taig erläutern die Planungsabsichten und die Grundzüge des Vorentwurfes. Nach kurzer Diskussion stimmt der BA der BSV einstimmig zu.

**Zu 07. BSV – Bebauungsplan Nr. 19-02 „Küsterweg Ost“ im OT Sperenberg, Billigungsbeschluss des Entwurfes und Bestimmung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

Frau Schulze beantragt Rederecht für Frau Bley und Herrn Langkammer. Der BA stimmt einstimmig zu. Frau Bley und Herr Langkammer erläutern die Planungsabsichten und die Grundzüge des Entwurfes. In der folgenden Diskussion fordert der BA einstimmig die Ausweisung folgender Grünordnerischen Festsetzung auf der Planzeichnung: „Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 350m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.“

Unter Maßgabe dieser Forderung stimmt der BA mehrheitlich (2xja, 1xnein) der BSV zu.

**Zu 08. BSV – Bebauungsplan Nr. 20-01 „Wohnen an der Hechtseestraße“, Billigungsbeschluss des Entwurfes und Bestimmung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

Frau Schulze beantragt Rederecht für Herrn Augustin und Herrn Pfrogner. Der BA stimmt einstimmig zu. Herr Pfrogner und Herr Augustin erläutern die Planungsabsichten und die Grundzüge des Entwurfes. Nach kurzer Diskussion stimmt der BA der BSV einstimmig zu.

**Zu 09. BSV – Bebauungsplan Nr. 21-02 „Schünower Weg“ im OT Gadsdorf, Billigungsbeschluss des Entwurfes und Bestimmung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

Frau Schulze beantragt Rederecht für Herrn Ließner. Der BA stimmt einstimmig zu. Herr Ließner erläutert die Planungsabsichten und die Grundzüge des Entwurfes. In der folgenden Diskussion fordert der BA einstimmig die Ausweisung folgender Grünordnerischen Festsetzung auf der Planzeichnung: „Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist die Anpflanzung eines einheimischen Baumes (siehe Artenliste) mit einem Stammumfang 8 - 12 cm notwendig. Auf dem Grundstück bereits bestehende Bäume, welche in der Artenliste aufgeführt sind, werden entsprechend angerechnet.“

Unter Maßgabe dieser Forderung stimmt der BA der BSV einstimmig zu.

**Zu 11. Folgekostenvereinbarungen in Städtebaulichen Verträgen – Auswertung der Vorbesprechung B-Plan Nr. 19-01 „Wohnpark am Mellensee“ im OT Mellensee**

Frau Schulze beantragt Rederecht für Herrn Taig, Herrn Akuffo und Herrn Pfrogner. Der BA stimmt einstimmig zu.

Herr Reetz informiert kurz über das Ergebnis der Vorbesprechung. Der BA befasst sich seit einiger Zeit mit den Auswirkungen aufzustellender Bebauungspläne der Wohnnutzung auf die soziale Infrastruktur in der Gemeinde. Er hat sich nach Erörterung von Modellen der Ermittlung der Bedarfe an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen dafür entschieden, eine eigene Richtlinie in Anlehnung an das „Potsdamer Baulandmodell“ zu erarbeiten. Es wurde ein Beratungsangebot der Landeshauptstadt Potsdam / Bereich Gesamtstädtische Planung angenommen und eine Videokonferenz durchgeführt.

Im Ergebnis der regen Diskussion stimmte der BA einstimmig dem zu, dass der Anfangswert des Bebauungsplangebietes durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen bestimmt wird. Für die heute behandelten vier Bebauungspläne sind die Beteiligungsschritte nach dem BauGB mit der Maßgabe zustimmend votiert worden, dass bis zu deren Verfahrensstand Satzungs- bzw. Offenlagebeschluss diese Richtlinie der Gemeinde Am Mellensee erarbeitet, beschlossen und rechtswirksam geworden ist.

**Zu 12. Antrag auf Zulassung einer Ausnahme/Befreiung/Abweichung von Festlegungen B-Plan 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ im OT Klausdorf**

- Antrag:** Antrag auf Zulassung einer Ausnahme / Befreiung /  
**Abweichung**  
**Vorhaben:** Neubau Wohnhaus  
**Gemarkung:** Klausdorf  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 1098, 1099, 1100, 1101

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“. Der Bauherr beantragt die Überschreitung der Baugrenze mit dem Baukörper um weitere 3,50m auf 4,05m.  
Der BA stimmt einstimmig zu.

Herr Boss beantragt die Verlängerung der Sitzungszeit um 20 Minuten. Der BA stimmt einstimmig zu.

### **Zu 13. Informationen und Anfragen**

- Herr Reetz informiert über die voraussichtlich notwendige Umsetzung der Bushaltestelle in der Mellenseestraße im OT Saalow.  
 Er informiert ebenfalls an einem konkreten Beispiel darüber, dass vermehrt im Gemeindegebiet nutzbare Gewerbeflächen gesucht werden.  
 Bei der Umsetzung der geplanten Errichtung von barrierefreien Bushaltestellen gibt es ein finanzielles Problem. Die sich in der Ausschreibung ergebenden Kosten sind doppelt so hoch wie vor zwei Jahren berechnet. Von den insgesamt 5 geplanten barrierefreien Bushaltestellen können somit nur zwei errichtet werden. Einmal an der Chausseestraße in Rehagen und einmal an der Straße nach Sperenberg im OT Kummersdorf / Gut. Die barrierefreien Bushaltestellen an der Hauptstraße im OT Mellensee und die in der Rehagener Hauptstraße im OT Rehagen entfallen. Eine neue Bushaltestelle wird noch im OT Gadsdorf an der Gadsdorfer Straße errichtet, allerdings nicht barrierefrei.
- Herr Hoffmann erfragt den Stand der Beantragung einer Einbahnstraßenregelung für den Horstweg im OT Rehagen. Herr Reetz erkundigt sich.

### **Zu 14. Sonstiges**

- keine



Schulze  
Vorsitzende des Bauausschusses