

**Niederschrift  
der 32. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee,  
am 29.06.2023, im Sitzungssaal der Gemeindeverwaltung,  
Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee**

---

**Öffentlicher Teil**

**Beginn:** 18.00 Uhr Ende: 20.50 Uhr

**Anwesende:** **Fraktion Die Linke**  
Frau Schulze

**Fraktion UWG**  
Herr Borkowski  
Herr Glienick

**Fraktion CDU**  
Herr Porath

**Sachkundige Einwohner**  
Herr Hoffmann  
Herr Ruhner

**Entschuldigt:** **Sachkundige Einwohner**  
Herr Brückner

**Fraktion SPD**  
Herr Daske ( zurückgetreten )

**Vorzeitiges Verlassen:** - keiner

**Verwaltung:** Herr Reetz Teamleiter Bauverwaltung  
Herr Kosicki Bauverwaltung

**Gemeindevertreter:** Antje Schuster (3punkt0 – gemeinsam für Am Mellensee)  
Dirk Pehnert (3punkt0 – gemeinsam für Am Mellensee)  
Milan Hänsel (BVB Freie Wähler)  
Udo Keiler (UWG)  
Judith Kruppa (Die Linke)

**Ortsbeiräte:** Theo Boss (OB Saalow)  
Frau Mayn (OB Saalow)

**Geladene Gäste:** Herr Pfrogner TOP 7 und TOP 8  
Herr Markwardt TOP 7

*Schulze*

## Tagesordnung

01. Eröffnung der Sitzung
02. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Beschlussfähigkeit
03. Änderungsanträge zur Tagesordnung - öffentlicher Teil -
04. Einwendungen zu Niederschriften der vergangenen Sitzungen - öffentlicher Teil -
05. Einwohnerfragestunde
06. Antrag auf Zulassung einer Ausnahme/Befreiung/Abweichung von Festlegungen B-Plan 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“
07. Vorstellung einer Entwicklungskonzeption zur Liegenschaft "Saalower Berg" (ehemaliges Pflegeheim) im OT Saalow
08. BSV - Bebauungsplan Nr. 20-01 „Wohnen an der Hechtseestraße“ im OT Saalow der Gemeinde Am Mellensee, Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
09. Diskussion zu Folgekostenvereinbarungen in Städtebaulichen Verträgen
10. Antrag auf BSV - Machbarkeitsstudie / Kostenschätzung Verlegung Bauhof Sperenberg nach Kummersdorf Gut (CDU / UWG)
11. Informationen und Anfragen
12. Sonstiges

### Zu 01. Eröffnung der Sitzung

Frau Schulze, Vorsitzende des Ausschusses, eröffnet die 32. Sitzung und begrüßt alle Anwesenden:

### Zu 02. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Beschlussfähigkeit

Die Ladung ist ordnungsgemäß erfolgt und der BA ist empfehlungsberechtigt.

Frau Schulze beantragt Rederecht für Herrn Pehnert, Frau Kruppa, Herr Keiler, Frau Schuster, Herr Boss, Frau Mayn

### Zu 03. Änderungsanträge

- Keine

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

- keine

### Zu 05. Einwohnerfragestunde

- Herr Pehnert erkundigt sich nach der abgesperrten und verwilderten Parkanlage im B-Plangebiet Klausdorf

Herr Reetz erläutert, dass die Übergabe an die Gemeinde per Vertrag erst nach 80% des Abschlusses der inneren Bebauung des Wohngebietes die Verkehrs- und Parkflächen übernimmt. Dies ist in Kürze der Fall und es müssen hier noch erhebliche Mängel beseitigt werden. So seien auch einige Borde an den Straßen beschädigt.

- Herr Pehnert erkundigt sich zu den Stellflächen vor der Kita Rehagen, die optisch vom Plan abweichen

Herr Reetz erläutert, dass die Zufahrt zu den Stellflächen entsprechend der Planung als Schotterterrassen ausgeführt wurde, da das Wurzelwerk des Baumes doch stärker ausgeprägt war, als angenommen und daher eine Umplanung erfolgen musste.

*Schulze*

- Herr Boss (OV Saalow) fragt an ob das Radverkehrskonzept bereits ausgeschrieben ist.

Herr Reetz erläutert, dass der Auftrag an einen Mitarbeiter erteilt wurde, er aber keine Aussage zum aktuellen Sachstand machen kann und nachfragen wird.

- Eine Einwohnerin möchte wissen, wieso beim Kita-Bau in Rehagen ergänzend zur Wärmepumpe keine Photovoltaik installiert ist.

Herr Reetz erläutert, dass der Planer die Wärmepumpe empfohlen hat, Solarenergie war nicht im Gespräch. Ob das aus Kostengründen kein Thema war, kann er nur mutmaßen. Man könne sich aber die Nachrüstung mit auf die Agenda schreiben.

- Herr Boss fragt nach, ob die Kita Saalow auch nachgerüstet werden könne. Herr Reetz verweist auf die Haushaltsplanung 2024.

Von einer Anwohnerin wird nochmal ausdrücklich auf die Ausnutzung verschiedener Fördertöpfe hingewiesen, so wäre eine 100%ige Förderung ggf. möglich.

Herr Reetz verweist auf die Prüfungen durch die Fördermittelstelle, wenn die Gemeinde demnächst wieder baut oder umbaut, dann könne man die Kombinationen von Förderungen mit ins Auge fassen.

#### **Zu 06. Antrag auf Zulassung einer Ausnahme/Befreiung/Abweichung von Festlegungen B-Plan 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“**

Den Vorhabenträgern wird Rederecht gewährt.

Diese tragen ihr Anliegen begründet vor. Der noch in der Ursprungsplanung eingezeichnete Baum musste gefällt werden, alle Genehmigungen dafür liegen vor.

Dem Antrag wurde einstimmig entsprochen

#### **Zu 07. Vorstellung einer Entwicklungskonzeption zur Liegenschaft "Saalower Berg" (ehemaliges Pflegeheim) im OT Saalow**

Da Herr Pfrogner sich etwas verspäten wird, beschließt der Bauausschuss einstimmig, den Tagesordnungspunkt nach Eintreffen zu behandeln.

Herr Pfrogner und Herr Markwardt erläuterten das Konzept, inklusive Zeitschiene bis zur Vollen- dung in mehreren Teilabschnitten bis ca. 2030.

Der Vorhabenträger wird nach seinem alten zwei B-Plänen in Klausdorf gefragt, wo er mit einer anderen Firma im Erschließungsvertrag steht und die vertraglich zugesicherte Kita nicht plan- mäßig errichtet wird.

Er führt aus, dass er für diesen Umstand nichts kann, da er den fertigen B-Plan mit seinen Ver- pflichtungen weiterverkauft hat. Auf Nachfrage, ob das in Saalow auch passieren kann, antwor- tet er, dass es sich dort anders verhalte, da es eine Weiterveräußerungssperre von ca. 10 Jah- ren im Vertrag mit dem Landkreis gibt.

Herr Boss regt dennoch an, den städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde so zu schließen, dass Fälle wie in Klausdorf ausgeschlossen und auch dem Projektumfang entsprechende Sank- tionen festgelegt werden

Dem Entwicklungskonzept wurde Zustimmung erteilt. (liegt als Anlage dem Protokoll bei)

*Schulze*

**Zu 08. BSV - Bebauungsplan Nr. 20-01 „Wohnen an der Hechtseestraße“ im OT Saalow der Gemeinde Am Mellensee, Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Da Herr Pfrogner sich etwas verspäten wird, beschließt der Bauausschuss einstimmig, den Tagesordnungspunkt nach Eintreffen zu behandeln.

Herr Pfrogner erläutert einige Abwägungen. Die Unterlagen werden an alle Mitglieder übergeben und in einer der nächsten Sitzungen besprochen, abgewogen und beschlossen. Die Übersicht über die Einwendungen der Öffentlichkeit und die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung fehlten noch.

**Zu 09. Diskussion zu Folgekostenvereinbarungen in Städtebaulichen Verträgen**

Die Vorsitzende zeigt sich enttäuscht über die mangelnden Rückmeldungen aus den Fraktionen, trotz mehrfacher Erinnerung.

Herr Reetz bittet um Entschuldigung, dass die Excel-Tabelle noch nicht versandt wurde. Mit Nuthe-Urstromtal hat er die Rechenfehler ausgemerzt, so dass der Versand nunmehr erfolgen kann. Er bringt zudem zum Ausdruck, dass man sich heute über die Parameter unterhalten wolle, um in der nächsten Sitzung die abschließende Fassung zu beraten und an die GV zu empfehlen.

Frau Kruppa beginnt die in der an die Bauausschussmitglieder versandte Version gelb hinterlegten Passagen und Beratungsergebnisse der Fraktion der Linken zu erläutern. Sie empfiehlt, sich darüber auszutauschen, ob eine 10%ige Mietpreisbindung aufgenommen werden sollte.

Herr Pehner schlägt vor, die gesamte soziale Infrastruktur und nicht nur Kitas, Horte und Schulen zu betrachten. Er begründet seinen Vorschlag mit dem Blick auf die weitere Entwicklung und die Möglichkeit, in Zukunft zwar genügend Kitaplätze, aber nicht genügend andere soziale Einrichtungen zu haben. Räumlichkeiten für medizinische Versorgung, Senioren- und Kinder- und Jugendbetreuung werden erwähnt.

Frau Kruppa fragt nach, ob der Bauausschuss über die bisher angesprochenen Themen jetzt diskutieren möchte oder ob sie im Vortrag der durch den Bauausschuss in Auftrag gegebenen Stellungnahmen an die Fraktionen fortfahren soll, es seien noch eine ganze Reihe von Anmerkungen, von den konkreten Zahlen ganz angesehen.

Herr Borkowski und Herr Glienick bitten darum, die Unterlagen an alle Ausschussmitglieder zu verteilen und in einer der nächsten Bauausschuttsitzungen dann final über die Folgekostenvereinbarung abzustimmen. Herr Reetz schlägt vor, diese über das Ratsinfo-System zur Verfügung zu stellen.

Die Ansichten über den Umfang von sozialen Folgekosten sind sehr unterschiedlich. Herr Kosicki wird die Zeit bis zum nächsten Bauausschuss nutzen, rechtlich abprüfen zu lassen, was unter sozialen Folgekosten aufgeführt werden darf.

*Schube*



Die Fraktion der CDU und der UWG würden die Variante Nuthe Urstromtal (Textteil) favorisieren ohne die offensichtlichen Rechenfehler. Über den Prozentsatz der Abschöpfung der Bodenwertsteigerung sollten sich alle Fraktionen nochmal Gedanken machen. Einig waren sich alle, dass es keine 100% Abschöpfung geben soll. Im Raum standen Zahlen zwischen 75-85 %.

Herr Kosicki bittet die Gemeindevertreter über eine Klausel für Bagatellpläne zu diskutieren. Herr Pfrogner erläutert, dass diese Verfahrensweise in Potsdam Bestandteil der Folgekostenvereinbarung ist.

Herr Porath stimmt dem zu. Herr Reetz und weitere Gemeindevertreter sehen dies mit Hinblick auf eine Gleichberechtigung aller Investoren kritisch.

Herr Pehnert bittet eine eventuelle Bagatelllösung vorab rechtlich prüfen zu lassen, da es gegen den Grundsatz der Gleichberechtigung verstoßen und größere Vorhabenträger derartige Verträge dann vor Gericht streitig machen könnten. Auch ist der Abzug von Erschließungsanlagen bei der Schaffung von rein privaten Straßen ohne Übergabe an die Gemeinde für die Berechnung zu klären, da dies im Vertrag von Nuthe Urstromtal außer Acht gelassen wird. Die Kappung der errechneten Folgekosten bei 45% wie in Nuthe Urstromtal sollte überdacht und vorab an Musterberechnungen verständlich gemacht werden.

Herr Pehnert bittet die Verwaltung das vorliegende Rechenmodell an die Ausschussmitglieder zu übergeben.

Herr Reetz wird die Unterlagen per mail versenden. Diese Berechnungsmatrix ist ausschließlich für den Dienstgebrauch. Jegliche private oder anderweite Weitergabe und Verwendung ist nicht zulässig.

#### **Zu 10. Antrag auf BSV - Machbarkeitsstudie / Kostenschätzung Verlegung Bauhof Sperenberg nach Kummersdorf Gut (CDU / UWG)**

Nach kurzer grundsätzlicher Diskussion zum Standort erläuterte Herr Kosicki die momentane Situation des Bauhofes und die Tatsache, dass die vorhandene Heizungsanlage nicht mehr reparabel ist. Er empfiehlt zur kurzfristigen Problemlösung über eine Anmietung von Halle und Gelände nachzudenken. Dem Vorschlag wird einstimmig gefolgt. Herr Kosicki bittet um Vorschläge.

Frau Schulze bittet die Verwaltung Kontakt zu Herrn Kitzing oder Herrn Wilke aufzunehmen um Möglichkeiten auf dem ehemaligen Heraklith-Gelände zu prüfen.

Als zweiter Standort sollen die Hallen auf dem Weg zum Strandbad Mellensee geprüft werden. Herr Kosicki bittet die Mitglieder des Ausschusses sich um weitere Standorte Gedanken zu machen und diese ihm mitzuteilen.

#### **Zu 11. Informationen und Anfragen**

- Herr Boss fragt nach der Durchführung der Einbahnstraßenregelung im Horstweg.

Frau Kempe wird sich mit ihm in Verbindung setzen.

- Herr Borkowski fragt an ob es möglich wäre, im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Gehweges Bahnhofstrasse in Klausdorf dem Unternehmen Kosten für verdichtungsfähiges Material zu erstatten um die Oberflächenstruktur der „Sandpiste„ zu verbessern.

Die Verwaltung wird das prüfen.

- Herr Hoffmann fragt an wann denn der Spielplatz im B-Plangebiet Rehagen errichtet wird.

Herr Reetz erläutert, dass es durch erfolgten Flächenverkauf durch den Investor derzeit keine öffentliche Zuwegung zum Spielplatzgrundstück gibt.

- Herr Keiler fragt an, wie es denn zur Fällung der Bäume auf dem Grundstück Klausdorf (siehe TOP 6 B-Plan 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ kommen konnte. Grundstück Rollin/ Achert .

Herr Kosicki wird das in der Verwaltung erfragen und zur nächsten Sitzung beantworten.

## **Zu 12. Sonstiges**

Keine Anfragen

Ende der Sitzung 20.50 Uhr

Am Mellensee, 04.07.2023



Schulze  
Vorsitzende des Bauausschusses

## **Anlagen:**

Entwicklungskonzept zu TOP 7 „Saalower Berg“