

G E M E I N D E A M M E L L E N S E E

Liegenschaft "Saalower Berg" (ehemaliges Pflegeheim)
des Landkreises Teltow-Fläming
im Ortsteil Saalow

Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 212, 213, 286
Größe 192.391 m²

Vorstellung der STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSABSICHT
der Bahnhofsquartier Zossen Immobilien GmbH
im Bauausschuss der Gemeindevertretung Am Mellensee

am 29. Juni 2023

Anlass der städtebaulichen Entwicklung

Der Landkreis Teltow-Fläming hat ein **Veräußerungsverfahren** für seine **Liegenschaft Horstweg 1 a in 15838 Saalow** mit den baulichen Anlagen des ehemaligen Pflegeheims "Saalower Berg" eingeleitet.

- Grundstücksbebauung
ca. 28 ein- und mehrgeschossige Haupt- und Nebengebäude eines ehemaligen Pflegeheims
- Nutzung vom Deutschen Roten Kreuz (DRK) in Trägerschaft aufgegeben am 29.08.2004
- seit 2005 leerstehend, ungenutzt, zum Teil baufällig und teilweise einsturzgefährdet
- Liegenschaft umfasst einen ehemaligen Friedhof (Liegezeit abgelaufen) und eine ehemalige Gärtnerei

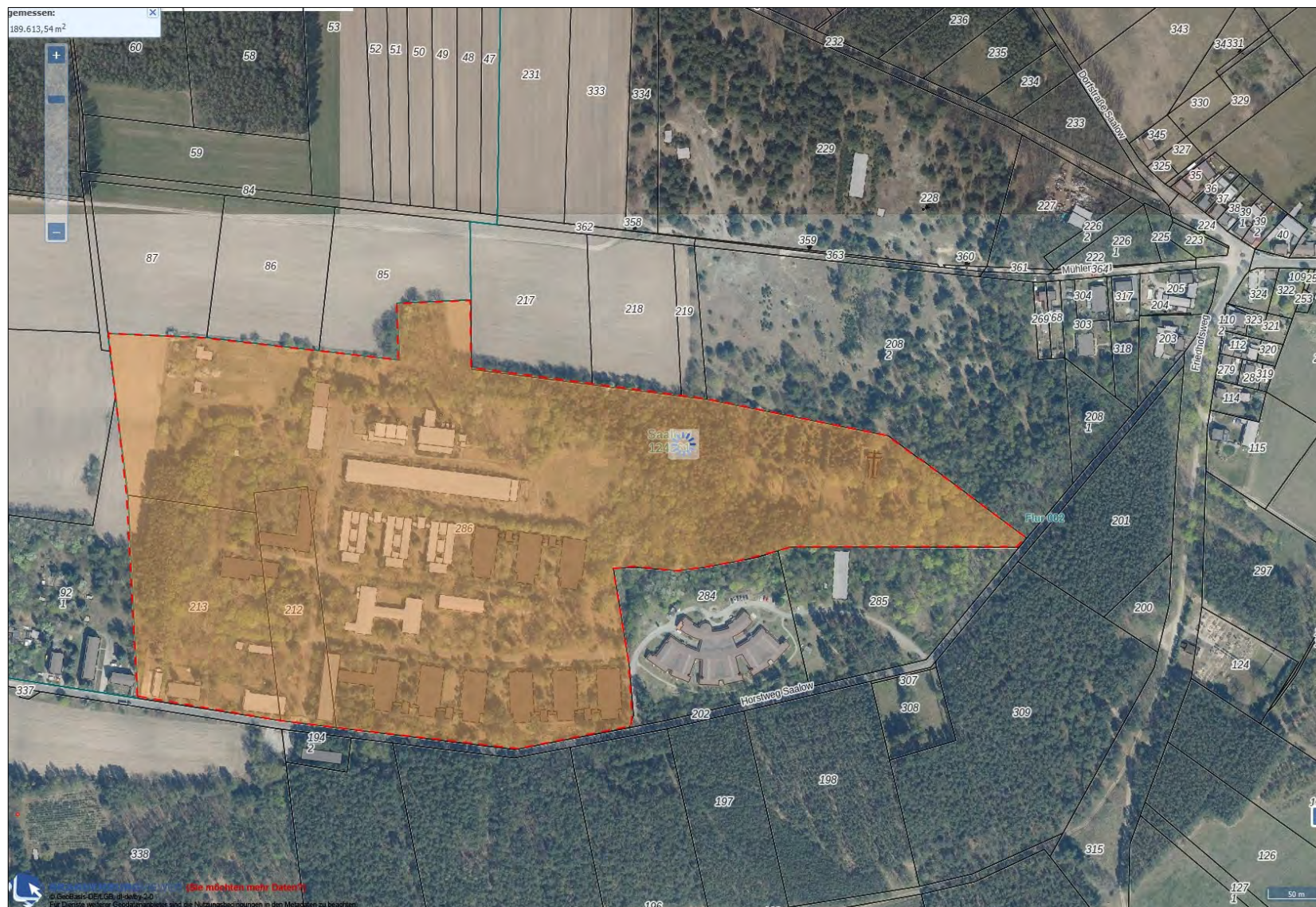


Abb. 02 Ausschnitt aus dem OrthoPhoto und dem Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 26.04.2022, mit der Darstellung der Liegenschaft "Saalower Berg"

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee

FNP stellt dar: Sonderbaufläche (Zweckbestimmung "Bildung, Gesundheit u. Soziales"), Grünflächen (Friedhof, Parkanlage), Maßnahmenfläche zur Landschaftspflege, Landwirtschaftsfläche

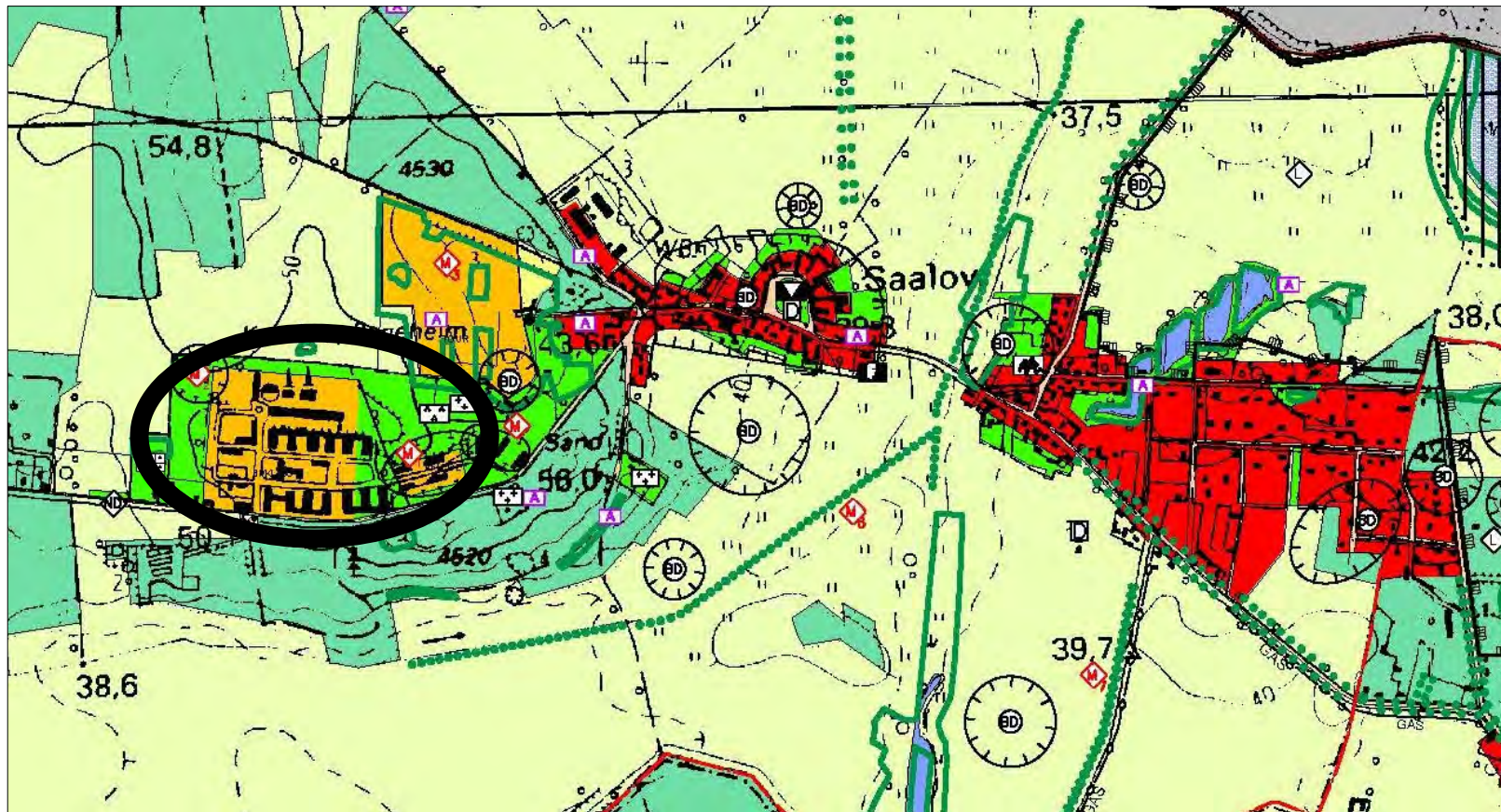


Abb. 03

Ausschnitt aus
dem FNP der
Gemeinde
Am Mellensee
3. Änderung
2011

mit räumlicher
Lokalisierung
der Liegenschaft
"Saalower Berg"
schwarze
Umrandung

Mit der Aufstellung des dafür erforderlichen Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden müssen.

Voraussetzung: kommunalpolitischer Wille zu Änderung der städtebaulichen Ziele der für diese Liegenschaft.

Nach dem Votum des Bauausschusses der Gemeindevertretung Am Mellensee am 28.04.2022 zu den unterbreiteten Entwicklungsüberlegungen ist dieses anzunehmen.

Auszug Niederschrift
des BA am 28.04.2022

Präsentation zur Erörterung der städtebaulichen Entwicklungsoptionen "Saalower Berg" der Mellensee Immobilien- und Verwaltung GmbH. Frau Schulze beantragt Rederecht für Herr Pfrogner und Herr Markwardt. Der BA stimmt einstimmig dafür. Herr Pfrogner stellt die Ziele und Prüfungen der geplanten Entwicklung und Nachnutzung vor. Es soll eine nachhaltige, ressourcenschonende bauliche Entwicklung durch Nachnutzung des Bestandes erfolgen. Dabei wird Sanierung vor Abriss gestellt und Neubau weitgehend ergänzend sein. Angestrebt wird eine nachhaltige Nutzungsentwicklung für Kreativwirtschaft, Gewerbe und Handwerk, Kultur und Soziales, Gesundheitsnachsorge in Verbindung mit besondere Wohnformen. Wohnen wird nur ergänzend erfolgen und nicht dominierend. Vorgesehen ist eine regenerative Energie- und Wärmeerzeugung vor Ort. Vorgesehen ist die Prüfung eines ÖPNV-Shuttle zum Regionalbahnhof Zossen. Vor Allem soll die vorhandene Durchgrünung des Objektes beibehalten werden. In der folgenden Diskussion regt der BA an, dass die Erweiterung der bestehenden DRK-Pflegeeinrichtung mit als Gedanke aufgenommen wird.

Der BA befürwortet einstimmig das Projekt und die dargestellten Entwicklungsüberlegungen.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Pflegeeinrichtung des DRK im aktiven Betrieb.

Für die Zulässigkeit künftiger Nutzungen besteht ein Planerfordernis (Aufstellung eines Bebauungsplans)

Planungshoheit der Gemeinde erfordert eine Abstimmung der Vorhabenträgerin / Grundstückseigentümerin mit der Gemeinde **zur städtebaulichen Entwicklung**

Da die Entwicklung der brachgefallenen und ohne ein besonderes Planungsrecht daliegende Liegenschaft

aufgrund der den Gemeinden zugewiesenen Planungshoheit schlussendlich dem Willen der Kommunalvertretung unterliegt,

ist es angebracht,

die Gemeinde Am Mellensee zumindest bei der Bewertung der von den Bietern unterbreiteten Nutzungskonzeptionen in die Verkaufsentscheidung mit einzubinden.

Wald

Geoportal Landesbetrieb Forst Brandenburg - Forstgrundkarte mit Waldfunktionen

Grundstück Horstweg 1a in Saalow: im westlichen und östlichen Teil
großflächig von Wald bestockt

östlich gelegene Waldflächen, zum Teil bisher auch als Friedhof genutzt:

- Waldfunktionen - Lokaler Klimaschutzwald
- Sichtschutzwald

Aus klimatischer und auch aus forstrechtlicher Sicht ist es unwahrscheinlich, dass eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann. Der Wald wird weiterhin Wald bleiben (müssen).

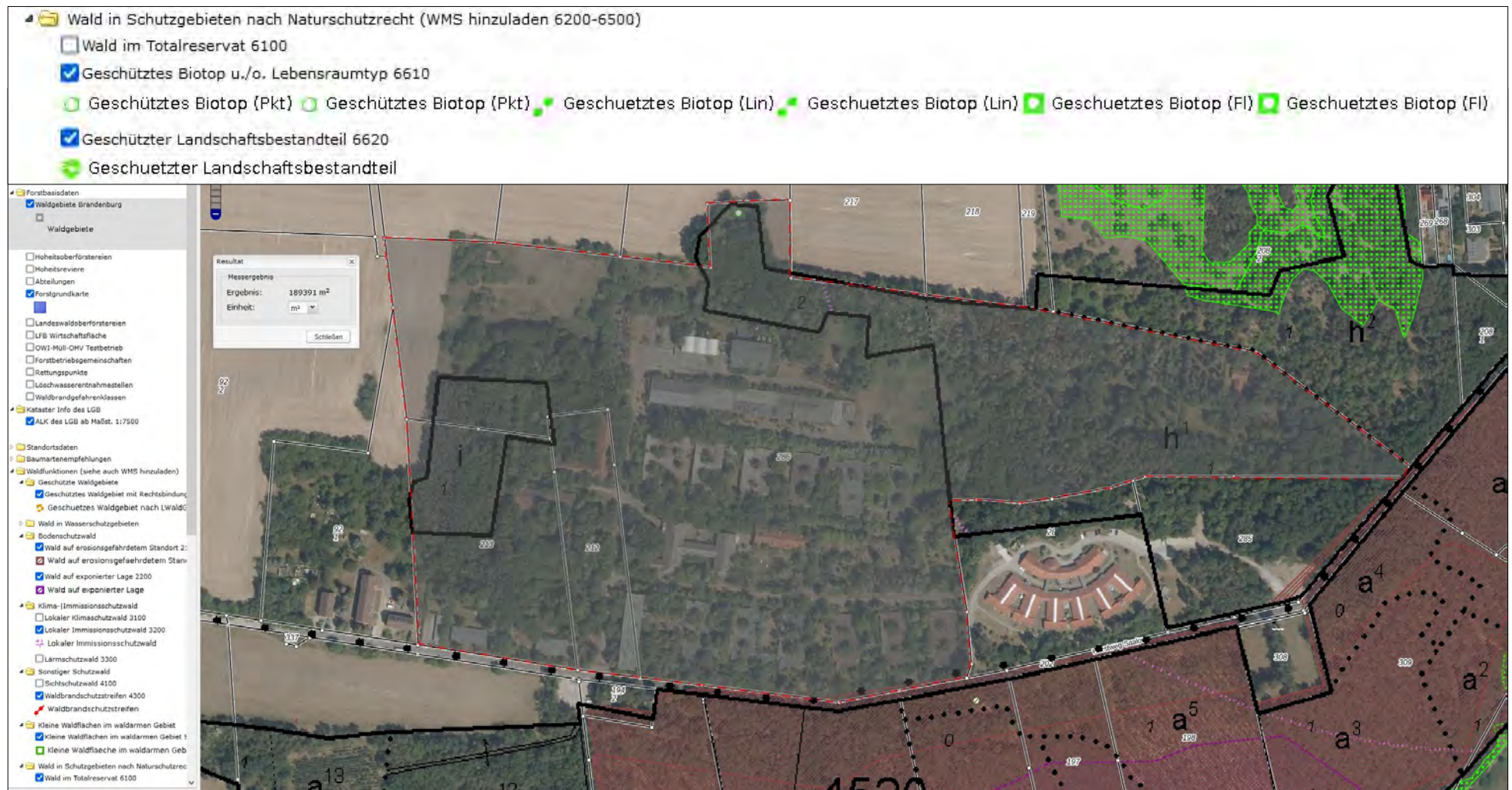


Abb. 04 Geoportal LB Forst Brandenburg - Forstgrundkarte auf Digitalem Orthophoto am 11.05.2023: Waldflächen im Sinne des LWaldG sind schwarz umrandet; mit geschützten Biotopen



Abb. 05 Geoportal LB Forst Brandenburg - Waldfunktionen auf Digit. Orthophoto am 11.05.2023: Lokaler Klimaschutzwald 3100, Lokaler Immissionsschutzwald 3200, Lärmschutzwald 3300

Landwirtschaftliche Nutzung

Zum Bestehen eines landwirtschaftlichen Pachtvertrags für das Flurstück 286 liegen bisher keine Informationen vor.

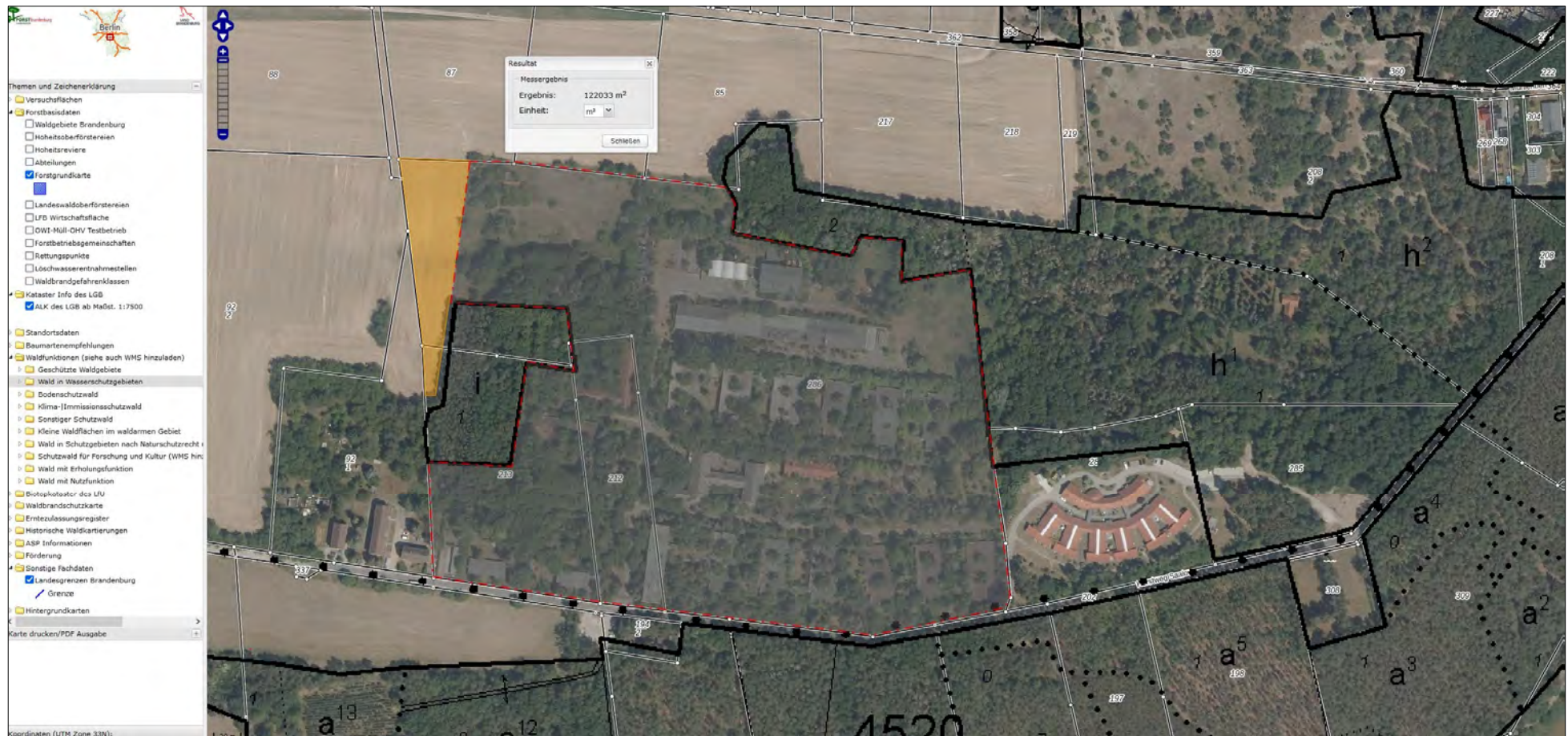


Abb. 06 Geoportal Landesbetrieb Forst Brandenburg - Forstgrundkarte auf Digitalem Orthophoto am 11.05.2023: **Landwirtschaftsfläche im Verkaufsgrundstück**; nutzbare Fläche 122.000 m²

Naturschutz

Das Grundstück Horstweg 1a in Saalow liegt außerhalb von Flora-Fauna-Habitat- (FFH), europäischen Vogelschutz- (SPA), Naturschutz- (NSG) und Landschaftsschutzgebieten (LDG).

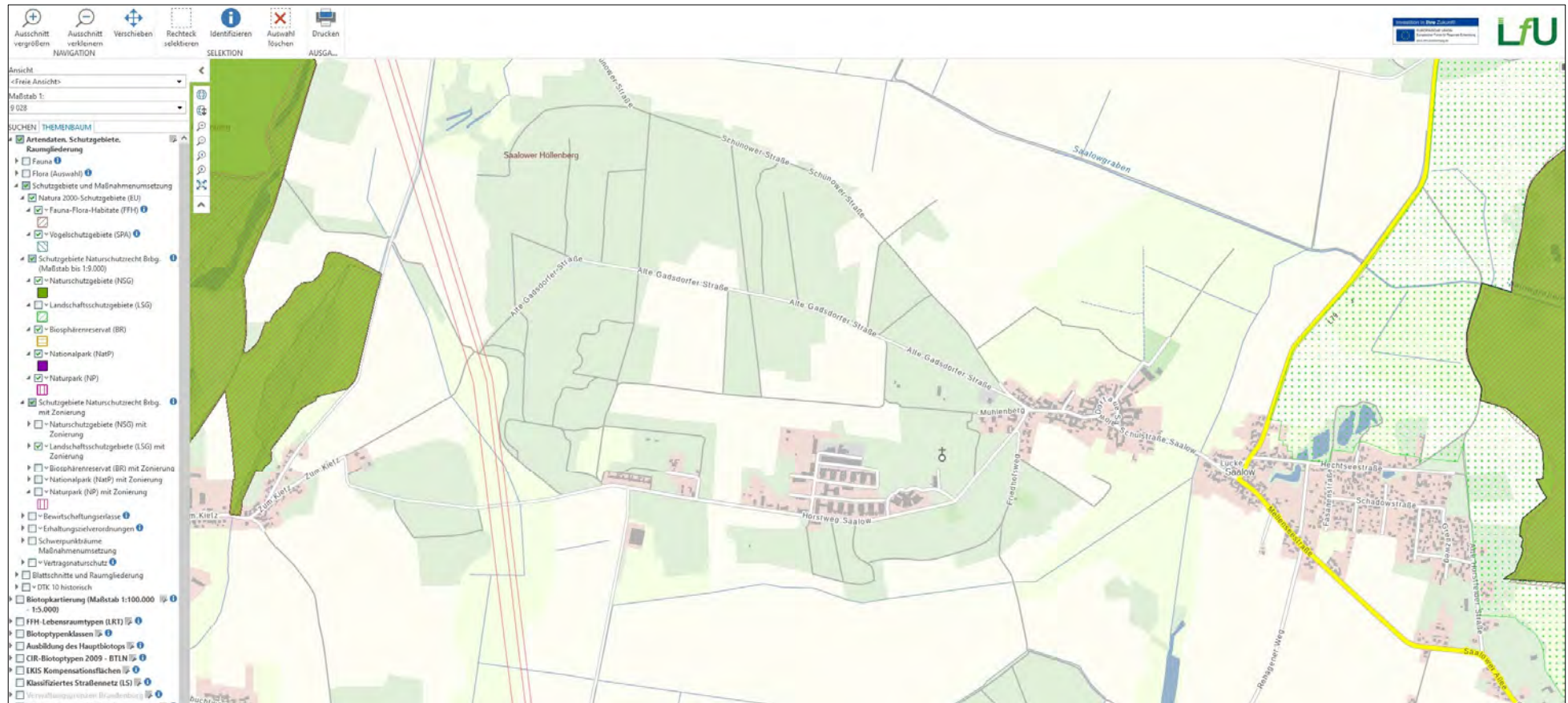


Abb. 07 Landesamt für Umwelt – Naturschutzfachdaten am 12.05.2023: Schutzgebiete – FFH, SPA, NSG, LSG

Biotopschutz

Im Grundstück Horstweg 1a in Saalow befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

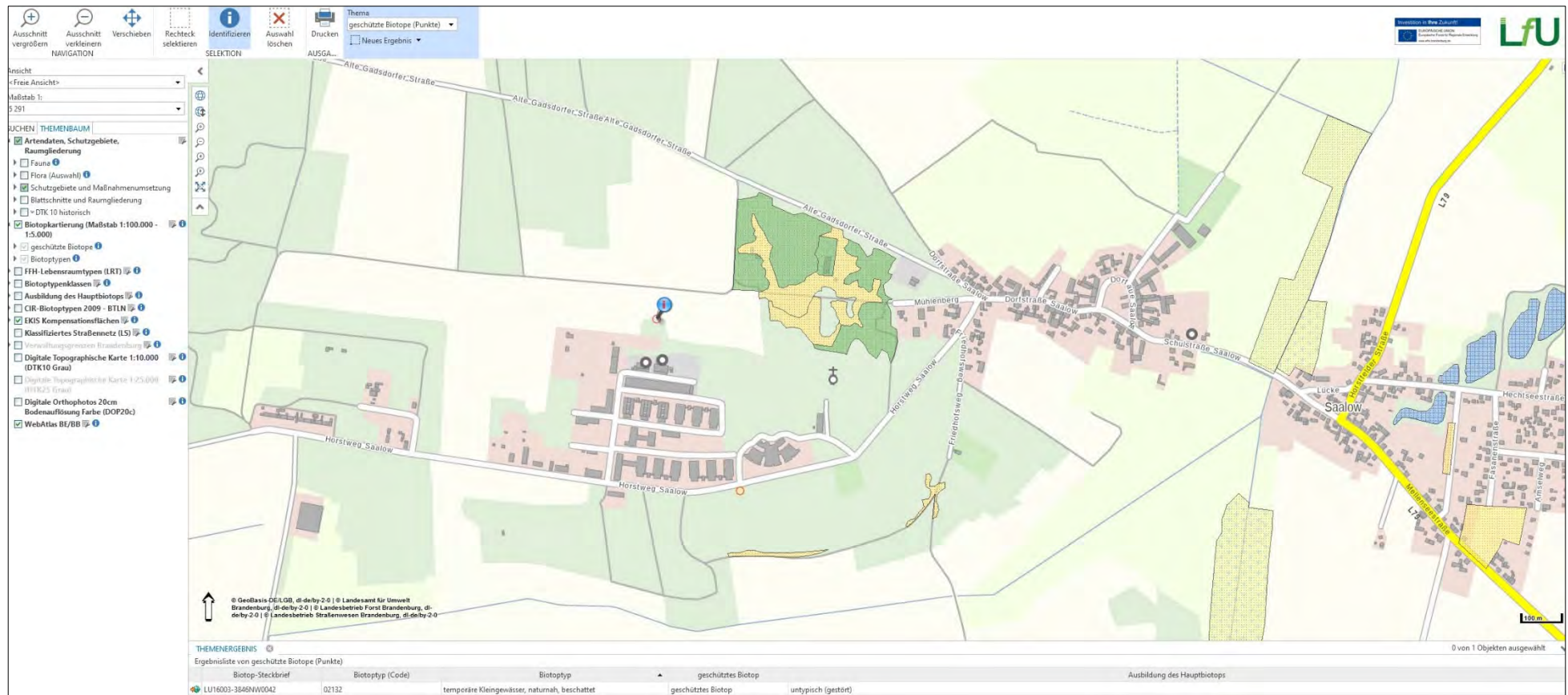
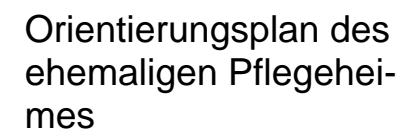


Abb. 08 Landesamt für Umwelt – Naturschutzfachdaten am 12.05.2023: geschützte Biotope

Die Ruhezeit gemäß § 32 Abs. 1 BbgBestG (20 Jahre) ist somit abgelaufen.



Altlasten

Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des LK Teltow-Fläming aus dem Altlastenkataster vom 10.05.2019, Az.: 438/19/671/04-01:

Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 212, 213

- gegenwärtig nicht im Altlastenkataster erfasst
- derzeit liegen keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten- oder Altlastverdachtsflächen auf diesen Grundstücken vor

Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstück 286

- ist im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming unter der AL-KAT-Nr.: 0348720119 als "Deponie Saalow Pflegeheim" erfasst
- ehemalige Grube, die von 1975 bis 1991 mit ca. 10.000 m³ Hausmüll, Asche und Schlacke verfüllt wurde
- derzeit liegt kein Gutachten zur Einschätzung des Gefährdungspotentials der Deponie vor
- Fläche wurde 1991 planiert und 10 bis 15 cm mit Mutterboden abgedeckt

Klimaschutz

Die angestrebte bauliche Nutzung des Grundstückes Horstweg 1a erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Durchführung einer Umweltprüfung. In der Bauleitplanung sind die Anforderungen an den Klimaschutz (hier §§ 3 und 4 Klimaschutzgesetz – KSG) zu berücksichtigen.

§ 3 KSG - Nationale Klimaschutzziele

- (1) Die Treibhausgasemissionen werden im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise wie folgt gemindert:
 1. bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 Prozent,
 2. bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 Prozent.
- (2) Bis zum Jahr 2045 werden die Treibhausgasemissionen so weit gemindert, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.
- (3) Die Möglichkeit, die nationalen Klimaschutzziele teilweise im Rahmen von staatenübergreifenden Mechanismen zur Minderung von Treibhausgasemissionen zu erreichen, bleibt unberührt.
- (4) Sollten zur Erfüllung europäischer oder internationaler Klimaschutzziele höhere nationale Klimaschutzziele erforderlich werden, so leitet die Bundesregierung die zur Erhöhung der Zielwerte nach Absatz 1 notwendigen Schritte ein. Klimaschutzziele können erhöht, aber nicht abgesenkt werden.

§ 4 KSG - Zulässige Jahresemissionsmengen und jährliche Minderungsziele, Verordnungsermächtigung

- (1) Zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele nach § 3 Absatz 1 werden jährliche Minderungsziele durch die Vorgabe von Jahresemissionsmengen für die folgenden Sektoren festgelegt: 1. Energiewirtschaft, 2. Industrie, 3. Verkehr, 4. Gebäude, 5. Landwirtschaft, 6. Abfallwirtschaft und Sonstiges.

Status der Veräußerungsverfahrens

- 13.12.2021 **16. Sitzung des Kreistages Teltow-Fläming (TF) mit Erörterung des Verkaufs des ehemaligen Pflegeheims**
- 23.03.2022 **Ortsbegehung** für die interessierten Bieter*innen
- 28.04.2022 21. Sitzung des Bauausschusses (BA) der Gemeinde Am Mellensee mit Präsentation zur Erörterung der Entwicklungsoptionen
- BA befürwortet das Projekt und die Entwicklungsüberlegungen**
- 31.05.2022 Bahnhofsquartier Zossen Immobilien GmbH: fristgerechte Angebots-einreichung zum Erwerb der Liegenschaft "Saalower Berg"
- 11.08.2022 **Verkaufsverhandlung** zwischen der Landkreisverwaltung Teltow-Fläming und der Bahnhofsquartier Zossen Immobilien GmbH
- 27.10.2022 Mitteilung des LK Teltow-Fläming über Aufnahme der Verhandlungen mit dem erfolgversprechendsten Bewerber aus d. Gesprächen
- 08.05.2023 LK TF nimmt **Gespräche mit Bahnhofsquartier Zossen Immobilien GmbH** auf, Verhandlungen mit anderem Bewerber gescheitert
- 11.05.2023 **Ortsbegehung** LK TF + Bahnhofsquartier Zossen Immobilien GmbH

Verkaufsbedingungen

- Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt nur als Ganzes. Der Erwerb eines Flurstücks oder von Teilflächen oder einzelnen Gebäuden ist nicht möglich.
- Eine Mehrerlösklausel wird im notariellen Kaufvertrag vereinbart werden.
- Für die Zuschlagserteilung ist das Höchstgebot allein nicht ausschlaggebend.
- Der Verkauf des Grundstücks erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien des Kreistages.

Miet- und Pachtverträge

- Derzeit bestehen 6 Mietverträge für Garagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist (§ 580 a Abs. 1 BGB).

Altlastenuntersuchungen

- Eine Altlastenuntersuchung auf der Liegenschaft ist vom LK Teltow-Fläming nicht vorgesehen, wird jedoch von der Kaufinteressentin (Bahnhofsquartier Zossen Immobilien GmbH) vor Vertragsabschluss angestrebt.

> > > noch aufzulösender Dissens

Ziele und Prüfungen der Entwicklung / Nachnutzung

- These 1 **nachhaltige, ressourcenschonende bauliche Entwicklung**
durch Erhalt und Nachnutzung des Bestandes
Sanierung vor Abriss, Neubau weitgehend ergänzend
- These 2 **nachhaltige Nutzungsentwicklung für**
Gesundheitsnachsorge / besondere Wohnformen
Gewerbe / Handwerk / ggf. Kreativwirtschaft
Kultur und Soziales
- These 3 **Wohnen nur ergänzend** und nicht dominierend
- These 4 Klimaschutz: regenerative **Energie/Wärmeerzeugung vor Ort**
- These 5 Prüfung **ÖPNV-Shuttle zum Regionalbahnhof Zossen**
- These 6 Naturschutz + CO₂-Absorption: **Durchgrünung beibehalten**

Strategisches Hauptziel

Einbeziehung

verschiedener Nutzergruppen

aller Altersgruppen

sozialer, kultureller und bildungsbezogener Anliegen

vielfältiger gewerblicher / ggf. kreativwirtschaftlicher Projekte

in die künftige Entwicklung und Nutzung des Areals

Eine gemischte Nutzung wird der bisherigen monostrukturellen Nutzung entgegengestellt.

Am Mellensee / Bauausschuss 29.06.2023 Entwicklung Saalower Berg / Bahnhofsquartier Zossen Immobilien GmbH 21

Die potenzielle Vorhabenträgerin

Bahnhofsquartier Zossen Immobilien GmbH, Schönefeld

in 2022 als Mellensee Immobilien- und Verwaltung GmbH, Schönefeld, auftretend

vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Karsten Stein

bat im Jahre 2022 den Bauausschuss der Gemeindevertretung Am Mellensee um Erörterung, Empfehlungen sowie ein Votum zu diesen Entwicklungsüberlegungen.

Der Bauausschuss hat die vorgestellten Entwicklungsthesen befürwortend zur Kenntnis genommen. Seine Anregungen wurden von der Mellensee Immobilien- und Verwaltung GmbH aufgegriffen.

Auszug aus der

Niederschrift

**der 21. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee
am 28.04.2022, im Sitzungssaal der Gemeindeverwaltung,
Zossener Str. 21c, 15838 Am Mellensee**

Öffentlicher Teil

Beginn:

18.00 Uhr

Ende: 20.47 Uhr

Präsentation zur Erörterung der städtebaulichen Entwicklungsoptionen "Saalower Berg" der Mellensee Immobilien- und Verwaltung GmbH. Frau Schulze beantragt Rederecht für Herr Pfrogner und Herr Markwardt. Der BA stimmt einstimmig dafür. Herr Pfrogner stellt die Ziele und Prüfungen der geplanten Entwicklung und Nachnutzung vor. Es soll eine nachhaltige, ressourcenschonende bauliche Entwicklung durch Nachnutzung des Bestandes erfolgen. Dabei wird Sanierung vor Abriss gestellt und Neubau weitgehend ergänzend sein. Angestrebt wird eine nachhaltige Nutzungsentwicklung für Kreativwirtschaft, Gewerbe und Handwerk, Kultur und Soziales, Gesundheitsnachsorge in Verbindung mit besondere Wohnformen. Wohnen wird nur ergänzend erfolgen und nicht dominierend. Vorgesehen ist eine regenerative Energie- und Wärmeerzeugung vor Ort. Vorgesehen ist die Prüfung eines ÖPNV-Shuttle zum Regionalbahnhof Zossen. Vor Allem soll die vorhandene Durchgrünung des Objektes beibehalten werden. In der folgenden Diskussion regt der BA an, dass die Erweiterung der bestehenden DRK-Pflegeeinrichtung mit als Gedanke aufgenommen wird.

Der BA befürwortet einstimmig das Projekt und die dargestellten Entwicklungsüberlegungen.

Nachfolgend die Fortschreibung des konzeptionellen Teils der an den LK Teltow-Fläming gerichteten Kaufofferte.

Nutzungen

Nutzungsart	Nutzung	Eigentumsform
Soziale Nutzung	Kindertagesstätte, Pflegeeinrichtung, Erweiterung bestehender Anlage des Deutschen Roten Kreuzes, Hospiz	privat / gemeinnützig
Bildungsnutzung	Fortbildungseinrichtungen	privat / gemeinnützig
Wohnnutzung	besondere Wohnformen, Unterkünfte für Beschäftigte der Nutzungen des weiträumigen Areals	privat
Kulturelle Nutzung	Begegnungsstätte / Bürgerhaus mit Gastronomie	privat / öffentlich
Gewerbenutzung	Handwerksbetriebe, Kreativwirtschaft, Dienstleistungen, Büro, Verwaltung	privat ggf. auch öffentlich
Energieerzeugung	Photovoltaik, Tiefenthalthermie	privat
Landwirtschaft	ökologischer Land- und Gartenbau	privat
Waldnutzung	ggf. Waldfriedhof	nur öffentlich

Zugänglichkeiten / Öffnungen und Beschränkungen

Das gesamte Gelände wird durch eine private Verkehrsanlage erschlossen. Je nach Nutzung werden einzelne Bereiche so zonierte, dass sie bei Erfordernis eige-
tumsrechtlich aufgeteilt werden können.

Die Erschließungsanlage und zentrale gewerbliche Nutzungen werden von einem Vorhabenträger bewirtschaftet. Vorrangig soziale und kulturelle und Bildungseinrichtungen können langfristig anderen Trägern übertragen / veräußert werden.

Die Erschließungsanlagen sowie Teile der zu schaffenden Grünanlagen sollen öffentlich zugänglich sein.

Nicht notwendige Flächen – Veräußerungsabsicht der Bieterin

Die 5.760 m² große landwirtschaftliche Nutzfläche könnte an den Nutzer, die 41.100 m² große Waldfläche an die Gemeinde Am Mellensee veräußert werden



Abb. 09 Geoportal LB Forst Brandenburg - Digitales Orthophoto am 26.05.2023: mögliche Teil-Verkaufsflächen

Entwicklungsphasen

in Abhängigkeit von Zuschlagserteilung und Projektablauf

Phase 1

Bestandserfassung / Sicherungsmaßnahmen

Frühjahr 2024

- Sicherung des Grundstückes vor Vandalismus
- Erstellen Lage- und Höhenplan
- Kommunalpolitisches Einleiten eines qualifizierter Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ggf. mit FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur B-Planaufstellung
- Scoping-Verfahren zum Bebauungsplan

ab März 2024
bis September 2024

Erfassen / Kartieren der Biotoptypen und Prüfen des Vorliegens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG

Mitte 2024

ggf. vertiefende Boden- und Altlastenuntersuchungen

bis November 2024

artenschutzrechtlicher Prüfbericht

bis November 2024

stadttechnische und energetische Untersuchungen

Entwicklungsphasen

Phase 2	Städtebauliche Konzeption
Frühjahr 2024	Entwickeln der städtebaulichen, der Umwelt- und der Erschließungskonzeption
Sommer 2024	Vorstellung der ersten Entwicklungskonzeption in den Gremien der Gemeindevertretung Am Mellensee
bis Herbst 2024	Erfassung des Gebäudebestandes und seines Zustandes
Winter 2024	Vorstellung der fortgeschriebenen Entwicklungskonzeption in den Gremien der Gemeindevertretung mit dem Vorentwurf eines oder mehrerer (Teil-)Bebauungspläne
Frühjahr 2025	<ul style="list-style-type: none">- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsphase

Entwicklungsphasen

Phase 3	Bebauungsplan
Sommer 2025	Entwurf eines oder mehrerer (Teil-)Bebauungspläne
Herbst 2025	Offenlage des Planentwurfs mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
Frühjahr 2026	<ul style="list-style-type: none">- Abwägung- und Satzungsbeschluss eines oder mehrerer Bebauungspläne und Beschluss des städtebaulichen und des Erschließungsvertrags- Einleitung Genehmigungsverfahren zur Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans
Sommer 2026	<ul style="list-style-type: none">- Genehmigung der FNP-Änderung; die höhere Verwaltungsbehörde hat binnen 3 Monaten über die Genehmigung zu entscheiden (§ 6 Abs. 4 BauGB, § 10 Abs. 2 BauGB); ggf. Beitrittsbeschluss zu Maßgaben- Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des B-Plans

Entwicklungsphasen

Phase 4	Objektplanung
ab Sommer 2026	Objektplanungen für die einzelne Nutzungen, vorrangig für die der Bestandsgebäude Prüfung ÖPNV-Shuttle zum Regionalbahnhof Zossen
bis Ende 2026	Vorstellung ausgewählter Einzelvorhaben in den Gremien der Gemeindevertretung in Abhängigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans und bei Anforderung
ab Frühjahr 2027	Vorbereitung von Bauanträgen
ab Rechtswirksamkeit des B-Plans	Beantragung von Baugenehmigungen ggf. vorgezogene Bauantragstellung auf der Grundlage § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung)

Entwicklungsphasen

Phase 5

Bauliche Umsetzung in Abschnitten

ab Frühjahr 2024

Bestandssicherungen und Abrissmaßnahmen
zwingend erforderliche Fällungen und Rodungen
Altlastensanierungen
Genehmigungsfreie Erschließungsmaßnahmen

ab Rechtswirksamkeit des B-Plans und Bestandskraft von Baugenehmigungen

Sommer 2027

Beginn der hochbaulichen Umsetzung der verschiedenen Einzelvorhaben

bis 2030

voraussichtliche Umsetzung des Vorhabens
unter Einbeziehung weiterer Vorhabenträger / Nutzer