

**Niederschrift  
der 35. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee,  
am 21.12.2023, im Sitzungssaal der Gemeindeverwaltung,  
Zossener Straße 21c, 15838 Am Mellensee**

---

**Öffentlicher Teil**

**Beginn:** 18:03 Uhr Ende: 19:21 Uhr

**Anwesende:** **Bürgermeister**  
Herr Krüger  
  
**Fraktion Die Linke**  
Frau Schulze

**Fraktion UWG**  
Herr Borkowski

**Fraktion SPD**  
Herr Koch

**Fraktion CDU**  
Herr Porath

**Sachkundige Einwohner**  
Frau Hasenstab  
Herr Brückner

**Entschuldigt:** Herr Hänsel (BVB Freie Wähler – 3punkt0 - gemeinsam  
für Am Mellensee)  
Herr Ruhner (sachk. Einw.)  
Herr Hoffmann (sachk. Einw.)

**Vorzeitiges Verlassen:** - keiner

**Verwaltung:** Herr Böhme Leiter Bauhof  
Herr Prochno Protokollant

**Geladene Gäste:** Herr Pfrogner  
Herr Akuffo  
Herr Augustin

**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. Folgekostenvereinbarung städtebauliche Verträge
07. Informationsstand Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee"
08. Informationsstand Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"
09. 2. Lesung Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"
10. Informationen und Anfragen
11. Sonstiges

### **Zu 01. Eröffnung der Sitzung**

Frau Schulze, Vorsitzende des Ausschusses, eröffnet die 35. 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**

Frau Schulze nimmt die TOP 4 von der Tagesordnung, da die Niederschrift der vorherigen Sitzung noch nicht vorliegt und TOP 6, da die Zuarbeiten der Verwaltung fehlen.

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

TOP entfernt.

### **Zu 05. Einwohnerfragestunde**

Keine Fragen.

### **Zu 06. Folgekostenvereinbarung städtebauliche Verträge**

TOP entfernt.

### **Zu 07. Informationsstand Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee"**

Herrn Pfrogner und Herrn Akuffo wird das Rederecht zugesagt.

Herr Pfrogner beginnt die Präsentation zum Bebauungsplan 19-01, mit dem sein Büro seit dem Jahr 2018 beauftragt ist. Er stellt den Bebauungsplan und den aktuellen Verfahrensstand vor. Neben den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden geht er auch auf Hemmnisse des Projekts ein. Eines davon ist die ausstehende Entscheidung der Gemeindevertretung zur Richtlinie „Beteiligung der Planungsbegünstigten an den sozialen Folgekosten in der Bauleitplanung“.

Ein sachkundiger Einwohner der Fraktion SPD vermisst bei den Einwänden der Gemeinde die Hinweise, die durch die Gemeindevertretung gegeben wurden, zu der fehlenden Infrastruktur. Herr Pfrogner gibt zum Verständnis, dass es sich hierbei lediglich um einen Verfahrensstand handelt und nicht um eine Auswertung. Es soll lediglich dazu dienen, nach längerer Zeit, die Mitglieder des Bauausschusses auf den neuesten Stand zu bringen.

Der sachkundige Einwohner der Fraktion SPD wirft ein, dass es Beschlüsse der Gemeindevertretung gibt, in denen es heißt, dass eine fehlende Infrastruktur die Umsetzung dieses Projekts sehr erschwert.

Herr Pfrogner erwähnt, dass er dieses Dokument nicht erhalten hat.

Der sachkundige Einwohner der Fraktion SPD erinnert Herrn Pfrogner daran, dass es bereits bei der ersten Vorlage große Bedenken bezüglich der Infrastruktur und der mehreren Baupläne gab.

Herr Pfrogner erklärt, dass es sich bei der Präsentation um das Ergebnis der Auslegung des Vorentwurfes handelt. Herr Pfrogner bittet darum ihm den angesprochenen Beschluss zuzusenden, damit er darauf konkret eingehen kann.

Der sachkundige Einwohner der Fraktion SPD und die Vorsitzende sprechen ihre Bedenken bezüglich des Zeitplans und der Umsetzung aus, da durch dieses Projekt zwar Wohnungen geschaffen werden, Schulen und Kitas aber überfüllt sind.

Herr Pfrogner entgegnet, dass nicht alles an den Vorhabenträger abgegeben werden könne, er jedoch nur Aussagen präsentiert, die andere getroffen haben.



Der Bürgermeister bestätigt die Situation bezüglich der fehlenden Hort- und Kitaplätze. Nach Gesprächen die er geführt hat und unter anderem Beschlüsse der Gemeindevertretung aus dem Juli, gibt es Optionen. Wenn theoretisch alle bauen würden und es entsprechend beginnen würde, gäbe es zu viele Optionen für Kitabau- und Vorhabenträger inklusive Betreiber. Er spricht weiterhin eine Sondersitzung im Februar/ März an, in der er alle politischen Akteure zu diesem Thema einladen möchte und sie auf den Sachstand bringen möchte, welche Optionen bestehen und wo kann man sich hin entwickeln.

Frau Schulze fragt, ob es denn auch das Personal gibt, sollten die Gemeinde diverse Kitas bauen. Der Bürgermeister meint, er habe sich vorher die Zahlen nochmal angeschaut und es wäre in der Theorie möglich in den Kitas mehr Kinder aufzunehmen, wäre da nicht der Personalmangel. Er möchte diesbezüglich gern Gespräche führen um die Probleme zu erfragen und seine Ideen der Personalakquise vorstellen, um die vorhandenen Kitas voll ausnutzen zu können und so die unbesetzten Plätze zu senken. Zum Schluss dieser Ausführungen bittet der Bürgermeister Herrn Pfrogner eine ungefähre Zeitschiene anzugeben.

Die Vorsitzende weist auf die allgemein schlechte Infrastruktur der Gemeinde hin, die sich nicht nur auf Kitaplätze und Schulen reduziert. Es gibt kaum Ärzte und kaum Einkaufsmöglichkeiten. Der Bürgermeister wirft daraufhin ein, dass es einen Arzt gibt, der bereits letztes Jahr hier bauen wollte. Anstatt dessen hat er in 2 umliegenden Gemeinden gebaut, aufgrund der Art wie man mit ihm verfahren ist.

Herr Pfrogner führt seine Präsentation fort und will diese schnell durcharbeiten, um möglicherweise ein paar Fragen zu beantworten. Die Infrastruktur lässt sich schwierig direkt steuern und es müssen eventuell Angebote mit Reizen für die Käufer gemacht werden. Die Einkaufssituation bewertet Herr Pfrogner als ausgesprochen gut mit den Optionen von NP, Rewe und Edeka.

Diese Probleme lassen sich allerdings nicht durch den B-Plan steuern.

Aufgrund diverser auftretender Konflikte (Richtlinien, Kommunalwahl, Erschließung, etc.) geht Herr Pfrogner davon aus, dass es vor dem Sommer 2024 keinen Entwurf geben wird und im günstigsten Fall am Ende des Jahres 2024 damit gerechnet werden kann. Weiterhin erwähnt er, dass es erst 2026/ 2027 zum Einzug der ersten Leute kommen wird, um eine große Zeitschiene zu geben.

#### **Zu 08. Informationsstand Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"**

Herrn Pfrogner und Herrn Augustin wird das Rederecht zugesagt.

Herr Pfrogner erinnert, dass es sich hierbei um die Unterlagen handelt, die dem Bauausschuss bereits seit dem 20.06.2023 vorliegen und will diese daher nicht zu ausführlich wiederholen. Er erklärt, dass hier ähnliche Stellungnahmen wie bei dem im TOP 7 beschriebenen Projekt vorliegen.

Dieser Bebauungsplan ist bereits weiter und könnte bereits in die Phase des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses, jedoch muss hierfür die Folgekostenvereinbarung beschlossen werden. Aus diesem Grund steht der Bebauungsplan 20-01 aktuell still.

#### **Zu 09. 2. Lesung Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße"**

Herr Pfrogner wollte mit diesem Punkt den Bauausschuss erneut anregen die Unterlagen zu dem Bebauungsplan erneut zu lesen, damit, sollte es zu Unklarheiten kommen, er diese beseitigen kann.

#### **Zu 10. Informationen und Anfragen**

Die Vorsitzende beginnt mit Informationen aus der letzten Gemeindevertreterversammlung. Es geht um den Gehwegbau Klausdorf-Mellensee und die Gehwegwiederherstellung nach der DNS-Verlegung.

Der Bürgermeister sagt, die Gehwegwiederherstellung ist bereits in Bearbeitung und der Punkt „Gehwegbau Klausdorf-Mellensee“ ist aktuell in Klärung, da es Klärungsbedarf bezüglich der Fördergelder gibt.

Eine sachkundige Einwohnerin der Fraktion BVB Freie Wähler – 3punkt0 - gemeinsam für Am Mellensee erkundigt sich nach dem Sachstand des Verkehrsspiegels, der den Gehweg blockiert. Die Vorsitzende ist der Meinung, dass dieser seit heute entfernt wurde und der Bürgermeister bestätigt, dass der Auftrag hierzu, direkt nachdem dieser Punkt zum ersten Mal angesprochen wurde, in Bearbeitung gegeben wurde.

Ein sachkundiger Einwohner der Fraktion SPD möchte wissen wie die Bewohner des Grünen Wegs in Rehagen informiert werden, dass der SBAZV diese Straße wieder befährt, da eine Wendeschleife geschaffen wurde.

Der Bürgermeister bittet die Mitglieder des Ortsbeirats in Rehagen darum, die Anwohner zu informieren, sodass diese ihre Mülltonnen nicht mehr zum Ende des Wegs bringen müssen. Der Ortsbeirat bereitet ein kurzes Schreiben diesbezüglich vor.

Ein Mitglied der Fraktion CDU erkundigt sich erneut nach dem Gehweg Mellensee-Klausdorf, da er sich da an eine hohe Förderung zu erinnern glaubt.

Ein Mitglied der Fraktion UWG ist ebenfalls verwundert, da sich häufiger aus den Mitteln des Gehwegbaus bedient wurde und die Gelder jetzt nur noch für die Hälfte des Gehwegs reichen soll.

Ein sachkundiger Einwohner der Fraktion SPD erklärt, dass bei Fördermittelanträgen Eigenmittel dabeistehen müssen, die im Haushalt auftauchen.

Der Bürgermeister erklärt, dass aktuell eine Liste erstellt wird, welche Fördergelder im Jahr 2023 beantragt wurden und zu schauen wo diese verwendet wurden. Die Frist des Verfalls dieser Gelder ist der 31.12.2024.

Ein Problem, das der Bürgermeister anspricht, ist, dass die Verantwortliche für Fördermittel mit dem Teamleiter der Bauverwaltung eng zusammenarbeiten muss, diese Stelle allerdings aktuell noch nicht besetzt ist.

Ein Mitglied der Fraktion UWG fragt sich, wer aktuell an der Folgekostensatzung und dem Berechnungsmodell arbeitet, da dort neue Kommentare in den Dokumenten sind. Er ist außerdem der Meinung, dass sich die Gemeinde stärker an das Potsdamer Baulandmodell annähern soll.

Die Vorsitzende informiert das Mitglied, dass sich die beiden Modelle sehr ähneln und nur in manchen Zahlen unterscheiden, die genauen Zahlen aber noch nicht vorliegen.

Das Mitglied der Fraktion UWG ist der Meinung die Anschließungskosten zu senken, aber der Maximalwert der zu tragenden Kosten angepasst werden sollte. Ebenfalls sollte der Schnitt der Bewohner in einer Mietwohnung angepasst werden, um auf der sicheren Seite zu sein.

Der Bürgermeister informiert, dass viele Gemeinden keine Richtlinien haben, weil sie sich jeden Fall einzeln anschauen, um diesen zu bewerten.

Ein sachkundiger Einwohner der Fraktion SPD findet diese Art besser, da sie rechtlich sicherer ist, weil an einer pauschalen Satzung zu viel gefeilt werden kann.

Das Mitglied der Fraktion UWG gibt zu bedenken, dass in jedem B-Plan eine Einzelfallregelung getroffen werden muss. Der Investor muss dann unmittelbar dazu verpflichtet werden auch zu bauen.

Der Bürgermeister erwähnt, dass ein Investor, der nur Wohnungen für alte Menschen baut, entlastet wird. Man könnte sich also gegen eine Richtlinie entscheiden und jeden Fall einzeln bewerten.

Die Vorsitzende meint, dass es diesbezüglich in letzter Zeit Probleme gab, weswegen der Bauausschuss für eine Folgekostenvereinbarung ist. Wenn jeder B-Plan einzeln bearbeitet werden muss, ist auch die Chance für Fehler höher.

**Zu 11. Sonstiges**

Keine Punkte hierzu.

19:21 Uhr: Die Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil und dankt allen Anwesenden für ihr Erscheinen und wünscht frohe Festtage.

Schulze

Vorsitzende des Bauausschusses

