

**Niederschrift
der 40. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Am Mellensee,
am 30.05.2024, im Strandbad Sperenberg,
Seestraße, 15838 Am Mellensee/ OT Sperenberg**

Öffentlicher Teil

Beginn: 18.05 Uhr **Ende:** 20:08 Uhr

Anwesende

Ausschussmitglieder:	Frau Schulze	Fraktion Die Linke
	Herr Porath	Fraktion CDU
	Herr Borkowski	Fraktion UWG
	Herr Hänsel	Fraktion BVB Freie Wähler – 3Punkt0 (ab 18:12)
	Herr Koch	Fraktion SPD

Sachkundige Einwohner:	Herr Hoffmann	(Fraktion CDU und Ortsbeirat Rehagen)
	Frau Hasenstab	(Fraktion BVB Freie Wähler – 3Punkt0)
	Herr Ruhner	(Fraktion DIE LINKE)

Weitere Mandatsträger:	Frau Vogel	Fraktion SPD (bis 18:47 Uhr)
-------------------------------	------------	-------------------------------------

Verwaltung:	Tobias Krüger	Bürgermeister
	Herr Rönz	Teamleiter Bauamt
	Herr Staubitz	Sachbearbeiter Liegenschaften
	Herr Zabel	Protokollant

Geladene Gäste:	Frau Koska	Planungsbüro KK-RegioPlan in Pritzwalk
	Herr Genssler	Planungsbüro KK-RegioPlan in Pritzwalk
	Herr Hoffmann	Agra Genossenschaft Gadsdorf
	Herr Hardenberg	Strommanufaktur Märkisch-Oderland

Tagesordnung

öffentlicher Teil

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. Sachstandsbericht: B-Plan 18-01 „Rehagener Bahnhofstraße“ OT Rehagen
06. Sachstandsbericht: B-Plan 22-01 „Solarpark Rehagen“ und die 5. Änderung des FNP der Gemeinde (Bericht Herr Genssler)
07. Vorstellung der Photovoltaikanlagen - Vorhabenträger Gadsdorf (Bericht Herr Hoffmann)
08. Standort Bauhof
09. Einwohnerfragestunde
10. Informationen und Anfragen
11. Sonstiges

TOP 01. Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende des Ausschusses - Frau Schulze - begrüßt alle Anwesenden und eröffnet um 18:05 Uhr die Sitzung.

Frau Schulze bedankt sich vorab bei allen Mitgliedern des Ausschusses und Sachkundigen Einwohnern für ihre Mitarbeit und Unterstützung der Amtsperiode.

TOP 02. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Beschlussfähigkeit

Frau Schulze stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Seitens der Ausschussmitglieder gibt es keine Beanstandungen. Die Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird mit 5 von 5 abstimmungsberechtigten Mitgliedern festgestellt.

TOP 03. Änderungsanträge zur Tagesordnung - öffentlicher Teil -

-Keine Änderungsanträge-

TOP 04. Einwendungen zu Niederschriften der vergangenen Sitzungen - öffentlicher Teil-

- Es gibt keine Einwände -

Top 05. Sachstandsbericht: B-Plan 18-01 „Rehagener Bahnhofstraße“ OT Rehagen

Herr Krüger erklärt, dass es organisatorisch, personell und Fin anziell abwegig ist, dass die Verwaltung und Kommune diese Liege nschaft entwickeln könne. Es kam von einem Gemeindevertreter der Vorschlag, über einen Architektenwettbewerb gewisse Tätigkeiten auslagern zu können, so dass es vielleicht doch zu stemmen wäre. Es wurde sich darauf geeinigt dies der neuen G emeindevertretung zu übergeben, dass diese sich damit noch einmal auseinandersetzen.

Herr Krüger gibt weiter an, dass sich jeder der neuen Gemeindev ertretung die Frage stellen müsse, wie das funktionieren könnte, mit dem im Gutachten benannten Risiken und dieser Spannweite der Unwägbarkeiten in finanzieller Hinsicht und was den Altlasten angeht. So sei erstmal der aktuelle Stand und es wird über den neuen Bauausschuss im September in der ersten Regelsitzung seitens der Verwaltung nochmal eingebracht.

Es gibt noch mehrere offene Punkte, Thematik Spielplatz- und Kitaersatzflächen. Die Verwaltung behält das weiter im Blick, damit beide Thematiken umgesetzt werden können.

Herr Rönz erklärt zur Thematik, dass das Thema Fördermittel angesprochen wurde, in Bezug auf das „Hessengelände“. Die erste Anfrage im Gespräch habe dann ergeben das evtl. A nfragen von Fördermittel schon ingenieurtechnische Analysen und Bewertungen gemacht werden müsse, die kostentechnisch im 5-stelligen Bereich liegen.

Es sei eine Größenordnung, die nicht stemmbar wäre.

Herr Rönz schildert, er habe sich nochmal das Bodengutachten durchgelesen, es sei gut, dass es diese Unterlagen schon gibt, denn es spreche nicht für dieses Gelände. Er empfehle auf das Vorkaufsrecht zu verzichten, einen Investor zu suchen, natürlich mit den Vorstellungen, welche die Gemeinde mit einbringen und auch durchsetzen werden, dies sei sicherlich der bessere Weg.

TOP 06. Sachstandsbericht: B-Plan 22-01 „Solarpark Rehagen“ und die 5. Änderung des FNP der Gemeinde (Bericht Herr Genssler)

Frau Koska stellt sich und das Unternehmen in wenigen Worten vor.

Sie gibt an, dass sie vor ca. einem Jahr bei der Gemeindevertretung anwesend war und das Projekt vorgestellt habe. Bei der Gemeindevertretung wurde mitgeteilt, dass man die vierte

Änderung noch nicht durch das Verfahren bringen möchte, weil für die dritte Änderung im Gesamten Flächennutzungsplan kein Änderungsbeschluss gemacht worden sei. Sie gibt weiter an, das Fördermittel beantragt, diese aber nicht genehmigt wurden. Und dann sei dieses Verfahren nicht weiterverfolgt worden. Nach Absprache mit der Gemeindeverwaltung habe man nun erste Stellungnahmen zurück und somit müssen sie nun mit dem Flächennutzungsplan reagieren. Dies war der Anlass, dass man nun ein kleines Flächennutzungsplanänderungsverfahren als parallelverfahren zum Bebauungsplan auf den Weg brachte. Deshalb gäbe es jetzt den Aufstellungsbeschluss, vierte Änderung des Flächennutzungsplans aber mit Abgrenzung des B-Planes in seiner Form.

Frau Koska stellt in ihre Präsentation, die vierte Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan vor. Der Solarpark soll nördlich von Sperenberg entstehen, zwischen Rehagen, Sperenberg und Klausdorf. Sie erklärt während der Präsentation, dass der Flächennutzungsplan nicht so Flächenscharf ist wie ein Bebauungsplan. Aus diesem Grunde gibt es keine Flurstücke die dargestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist so vorbereitet, wenn die Gemeindeverwaltung diesen der Gemeindevertretung weiterempföhle, dann auch gleichzeitig der Vorentwurf, den sie in der Präsentation mit vorstellt, in den nächsten Verfahrensschritt gehen sollte. Damit nicht nochmal eine Gemeindevertretung darüber tagen muss, sondern sich gleich mit den Inhalten der Flächennutzungsänderung beschäftigen kann. Das heißt, mit dem Aufstellungsbeschluss wird gleichzeitig die Gemeindevertretung befähigt die nächste Beteiligungsrunde zu eröffnen, die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Sie gibt die § 3.1 und §4.1 an. Sie erklärt weiter, dass es jetzt kein Zwischenbeschluss durch die Gemeindevertretung Am Mellensee braucht, sondern wird mit dem Aufstellungsbeschluss gelöst.

Frau Koska fügt hinzu, dass im Flächennutzungsplan auch Heckenpflanzen an mehreren Stellen gepflanzt werden, damit keine direkte Sicht auf die Anlage erfolgt.

Der Vorentwurf des B-Planes wurde im Juni bis Juli 2023 der Öffentlichkeit und den Trägern der öffentlichen Belange vorgestellt. Hier sei man schon einen Schritt weiter als beim Flächennutzungsplan.

Sie erklärt einige Thematiken von Rückläufen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere gäbe es drei Themen.

Der Landesbetrieb für Straßenwesen hat mitgeteilt, dass man die Anbindung an die Kreisstr. vornehmen müsse, es muss eine Baustellenzufahrt beantragt werden. Dann gäbe es ein Anbauverbot, es dürfe erst 20 Meter von der Straße mit baulichen Anlagen begonnen werden. Diese gilt und wird durch die Baugrenzen erfüllt, es wurden die Baugrenzen dahingehend angepasst.

Des Weiteren gibt es durch den Landesbetrieb für Straßenwesen die Blendfreiheit für den Straßenverkehr zu klären. Frau Koska erklärt auch hier, dass man mit einem externen Blendgutachter dieses Nachweisen möchte.

Der Landkreis Teltow-Fläming habe auch mehrere Dinge die im Vorfeld geklärt werden müssen, unter anderem, dass bei Anlieferungsverkehr auch der landwirtschaftliche Weg über seine Tragfähigkeit geprüft werden müsse. Frau Koska erklärt, dass dies im Rahmen der Bauausführung getan werde. Die Löschwasserversorgung müsse auch sichergestellt sein. Sie erklärt, dass zum Zeitpunkt des Bauantrages die Löschwasserversorgung nachgewiesen und ein Löschwasserkonzept vorgelegt werde.

Der Landkreis habe darauf aufmerksam gemacht, es soll im Bebauungsplan schriftlich festgehalten werden, dass bei Fund von Kriegsgräbern und Kriegsgegenständen, die zuständige Behörde informiert werden solle.

Herr Hoffmann fragt nach dem Umspannwerk, er möchte wissen, ob es ein FS6 freies oder FS6 Umspannwerk ist.

Herr Genssler erklärt dazu, dass er diese Frage nicht beantworten könne. Er nehme diese Frage mit, erkundige sich und würde die Antwort schriftlich nachreichen. Er gibt weiter dazu an, dass die Edis dort ein Umspannwerk baue und diese werden sich an gesetzliche Regeln halten.

Herr Hoffmann gibt hinzu, dass die Edis das Umspannwerk nicht alleine wegen dem Solarpark baue, sondern dass dies vorher schon in Planung stand.

Herr Genssler ergänzt noch hinzu, dass die Photovoltaikanlage nur einen Quadranten und von den vier geplanten groß-Trafos, einen bekomme, die restlichen seien für die Gemeinde und dem Landkreis.

Herr Krüger erklärt, die Verwaltung bringt es als Sachbestandsbericht rein, aber es wäre zu empfehlen für den neuen Bauausschuss und der Gemeindevertretung, nach Klärung aller Fragen, dass nochmal ein Fazit gefasst wird.

Es wurde sich zum Thema ausgetauscht und es konnten einige Fragen geklärt werden und dem Solarpark Rehagen stehe die Verwaltung und die Mitglieder des Bauausschusses positiv gegenüber. Es gäbe nichts was dem Projekt, seitens der Verwaltung, dagegenspricht.

Herr Hänsel fragt nach den Mehrwerten der Gemeinde. Herr Genssler erklärt, dass durch die Solaranlage Gewerbesteuern an die Gemeinde gezahlt werden. Er könne jetzt keine genaue Summe nennen aber er gibt an, dass es den „Solareuro Brandenburg“ gibt und diese seien ca. 120.000€. Das Umspannwerk, welches von der Edis auf der Fläche der Anlage gebaut werde, wäre auch ein positiver Mehrwert für die Gemeinde Am Mellensee, die Kapazität der Stromversorgung wären dadurch für eine lange Zeit gesichert. Herr Genssler fügt noch hinzu, dass die Gemeinde durch diese Anlage, technisch- und Umweltmäßig, einen großen Schritt nach vorne mache und dies eine gute Werbung sei.

Herr Hänsel fragt nach der Gestaltung der Anlage. Herr Genssler erklärt, es seien Hecken vorgesehen, die Bäume werden nicht angetastet, es werden große Abstandsflächen vorgesehen, die dichte der Bebauung ist sehr stark reduziert und es entspreche allen ökologischen Vorschriften.

Herr Hänsel fragt, weshalb sich eine Agrivoltaik nicht rentiert hätte. Herr Genssler gibt dazu an, dass die Bodenpunkte sehr niedrig seien und auf einen schlechten Boden könne man dies nicht verwirklichen und eine Agrivoltaikanlage mache keinen Unterschied. Zudem müsse diese Anlage sehr hoch gebaut werden damit man darunter wirtschaften könne. Des Weiteren werden extra Hecken gepflanzt damit Leute nicht direkt auf diese Anlage schauen müssen. Die Agrivoltaikanlage wären dann stark zu ersehen.

Herr Krüger fügt hinzu, ein Interessanter Punkt sei, welcher in der Präsentation nicht näher erwähnt wurde, das Löschwasserkonzept sei, andere Kommunen gehen mit gutem Vorbild voran. Dort könne man sich nach Gesprächen und Einsicht des Konzepts entscheiden, welches in Frage käme. Einige Kommunen seien dahingehend verhandlungsbereit.

Abstimmung der Stimmberechtigten zum Thema „Solarpark Rehagen“

Ja: 5 Stimmen

Nein: 0 Stimmung

Enthaltung: 0 Stimmen

Diese Abstimmung sei keine Beschlussempfehlung. Es sei nicht verbindlich, jedoch eine Empfehlung. Bei dieser Abstimmung sehe man dem Projekt positiv entgegen und gebe diese an der neuen Gemeindevertretung weiter.

Frau Koska fragt wann die neue Gemeindevertretung das erste Mal tagt.

Herr Krüger gibt an, dass am 2. Juli 2024 die konstituierende Sitzung der Gemeindevertretung stattfinden wird, daraus ergeben sich dann die Anzahl der Mitglieder und der Ausschüsse. Die ersten Regelsitzungen würden dann im September terminiert werden. Aber es gibt Themen die nicht bis September warten können, so dass die Gemeindevertretung evtl. schon im August tagen könne.

TOP 07: Vorstellung der Photovoltaikanlagen - Vorhabenträger Gadsdorf (Bericht Herr Hoffmann)

Herr Hoffmann und Herr Hardenberg stellen sich in wenigen Worten vor und erklären wie sie zu einer Zusammenarbeit gekommen sind. Sie stellen ihr Projekt anhand einer Präsentation vor. Vor 12 Monaten haben sie ihr Projekt bei einem Bauausschuss mündlich vorgestellt, heute würde man mehr ins Detail gehen.

Das Projekt sei noch nicht bis ins kleinste Detail konkretisiert.

Es gäbe eine Aufwertung der Flächen, weil sie aus der intensiven Bewirtschaftung genommen werden würde. Das sehe man an der guten Bodenstruktur, hinsichtlich des geringen Eingriffs. Es würde kein Beton gegossen werden, es würde die Fläche bedeckt und würde eine bunte Grasmischung angesät werden, umso für Vielfalt und Insekten zu sorgen. Zur intensiven Landwirtschaft könne sich der Boden dagegen erholen, daher gäbe es eine Aufwertung der genutzten Flächen.

Nach Gesprächen mit der Gadsdorfer Bauernhof GmbH wurde such informiert, welche Flächen als Potential in Frage kämen. Es wurde geschaut wo bewirtschaftet die Gabsdorfer Bauernhof GmbH Flächen und parallel habe man in den Solaratlas geschaut. Der Solaratlas ist eine Karte, die vom Land Brandenburg gestellt worden sei, wo anhand von Kriterien, definiert worden ist, wo liegen Flächen die PV fähig sind. Alle Orte seien Grenzstandorte.

Frau Schulze Fragt, wie es mit Pachtländern wäre, einige würden keine PV-Anlage auf ihr Grundstück haben wollen und wer gäbe die Garantie das diese Später wieder abgebaut werden. Herr Hardenberg erklärt, es würde jetzt erstmal vorgestellt werden und später das Potential den Verpächtern vorstellen, um gezielt zu fragen, ob Interesse an diesem Projekt und an einer Verpachtung wäre. Würde es von Seite der Gemeinde keiner positiven Stimmung geben, würde es keinen Sinn ergeben die Kapazität in viele Einzelgesprächen zu investieren, erklärt Herr Hardenberg weiter.

Es würde mit Bau der Anlage eine Bankbürgschaft geben um den Rückbau der Anlage zu garantieren. Frau Schulze fragt ob diese Später noch ausreiche, wegen der Inflation und Kostensteigerungen. Herr Hardenberg erklärt, man könne einen Inflationsausgleich bei der Bankbürgschaft für den Rückbau hinterlegen.

Herr Hoffmann gibt zu diesem Thema an, das dies sowas auch bei anderen Bauobjekten gemacht werde und es so immer eine Sicherheitsleistung gäbe, dies sei auch ein Teil der Verhandlung, dass man sich vorher damit auseinander setzt um diese Kriterien festzusetzen, dass so der Rückbau garantiert sei. Er erklärt weiter, das man noch nicht wisse, wo, wann und ob man bauen dürfe.

Frau Schulze fragt Herrn Koch, dem Ortsvorsteher von Gadsdorf, wie dieses Projekt in Gadsdorf angenommen werde. Herr Koch erklärt, dass es dieses Thema in einer Sitzung nicht gab und gibt an, dass Herr Krüger in der Vergangenheit angefragt hatte, wie die Stimmung zu diesem Thema sei. Die Mitglieder des Ortsbeirates Gadsdorf waren dem Thema bzw. die Vorgehensweise positiv gegenüber.

Herr Koch fragt mit welcher Größenordnung gerechnet werden könne, um eine Vorstellung zu bekommen. Herr Hardenberg gibt an, ca. 150 Hektar Brutto, Netto wird es deutlich weniger sein. Herr Koch erklärt, wir seien auf Strom angewiesen und irgendwo müsse man den Strom herbekommen, wenn man dies aus erneuerbaren Energien bekommen könne, weshalb sollte man diesem Thema negativ gegenüberstehen.

Frau Schulze gibt an, dass man die Agra-Genossenschaft in der Gemeinde Am Mellensee unterstützen solle.

Herr Krüger erklärt, der Bürgermeister und die Gemeindeverwaltung Am Mellensee unterstützt ausdrücklich die beiden heute vorgestellten Projekte auch in Anbetracht der beträchtlichen Einnahmen. Die zum einen Teil sehr kalkulierbar für die Verwaltung sei, auch in der Haushaltsplanung, diese seien ein positiver Faktor und zum anderen, wenn wir eine Entwicklung wollen, damit anfangen müssen. Die Verwaltung unterstützt ausdrücklich diese beiden Vorhaben. Auch Lokale Bauhabenträger sehe man positiv entgegen. Diese Projekte würden allen zugutekommen.

Herr Krüger erklärt weiter, dass die Verwaltung daran Interessiert ist ihre Kapazitäten dahin gehen zu orientieren, dass nach den Kommunalwahlen und den konstruierenden Sitzungen, diese Projekte möglichst, inklusive den Kriterienkatalog, schnellstmöglich auf den Stand bringen, das Planungssicherheit, Bausicherheit und Baubeginn durchgeführt werden könne.

TOP 08. Standort Bauhof

Frau Schulze gibt das Wort zu diesem Tagesordnungspunkt an Herrn Rönz.

Herr Rönz erklärt, es gab in den vergangenen Jahren einige Änderungen im B-Plan. Stand heute sind wir zu der Erkenntnis gekommen, dass der Bebauungsplan geändert und parallel der Flächennutzungsplan angepasst werden müsse. Der nächste Schritt sei, Kontakt mit dem Landkreis Teltow-Fläming aufzunehmen und zu erfragen, ob das im vereinfachten Verfahren möglich wäre. Frau Schulze erwähnt positiv, das schon sehr viel passiert sei, mehr als in den vergangenen Jahren zuvor. Dies müsse einfach mal erwähnt werden.

TOP 09: Einwohnerfragestunde

-Keine Fragen-

TOP 10: Informationen und Anfragen

Herr Krüger teilt mit, am Sonntag der 02. Juni 2024 findet die Sternfahrt für das Radfahrkonzept nach Berlin statt. Um 9:50 Uhr gehe es am Marktplatz in Zossen los. Herr Krüger ladet alle herzlich zu dieser Veranstaltung ein.

TOP 11: Sonstiges

Herr Hoffmann fragt wie der Sachstand zur Thematik „Winkelweg“ sei, da bei dem letzten Bauausschuss dagegen gestimmt wurde.

Frau Schulze erklärt, es seien 65 Stimmen dagegen und 45 Stimmen dafür gewesen. Dies sei kein eindeutiges Ergebnis.

Herr Krüger gibt dazu an, dies sei nur eine Informationsveranstaltung gewesen, diese Abstimmung sei nicht relevant. Dieses Projekt wird durch die neuen Gremien laufen, es wurden schon Instruktionen und Impressionen aufgenommen.

Es gibt kein Abschließendes Votum das der Bauausschuss dagegen gewesen wäre, dies sei im Vorfeld erwähnt worden.

Frau Schulze bedankt sich bei allen Akteuren des Ausschusses. Des Weiteren bedankt sich Frau Schulze dafür, dass man ihr nie das Gefühl gegeben habe, sie nur eine Frau sei, sondern immer ein Gleichwertiges Mitglied, das rechne sie allen ganz hoch an.

Frau Schulze schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:08 Uhr.



Doreen Schulze
Vorsitzende des Bauausschusses

