

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>	
<b>Anfrage</b>	<b>öffentlich</b>
Datum: 16.12.2013	Einreicher: Herr Dr. Jens Klocksinn
DS-Nr. 180/13	
Entgegennahme KSD:	
Beratungsfolge	Sitzungsdatum
Gemeindevertretung	19.12.2013

**Betreff: Bebauungsplan KLM-BP-007 "Altes Dorf" u. a.**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
ich nehme Bezug auf

- den Bebauungsplan KLM-BP-007 "Altes Dorf", Neubau Gemeindekirche der ev. Kirchengemeinde Kleinmachnow, Vertragskonzeption (Entwurf), Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer, Berlin, 7.10.2013
- das Gutachten über den fiktiven Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für eine unbebaute Teilfläche in 14532 Kleinmachnow, Gemarkung Kleinmachnow Flur 13, Flurstück 51, ca. 1.020 qm, des Sachverständigenbüros Hänicke-Hurlin: Potsdam, 13.9.2013 und bitte um Beantwortung der nachfolgenden Fragen:

1. Nach der o.g. Vertragskonzeption Scharmer ist für den Kauf/Tausch der Teilfläche K1-K3 (1.020 qm) der Verkehrswert anzusetzen (§. 2, Abs. 2). Im Gutachten Hänicke-Hurlin wird an verschiedenen Stellen darauf hingewiesen, dass für Gemeinbedarfsflächen kein Markt besteht, da "Flächen für kirchliche Zwecke...keinen Verkehrswert haben" (§. 15, Abs. 2). Warum ist dennoch in der Vertragskonzeption mehrfach vom Verkehrswert die Rede?
2. Wie ist der Widerspruch im Gutachten zu erklären, dass es sich bei der Grundstückslage "um eine normale Wohnlage" (§. 6, Abs. 6) handele und die "gehobene Wohnlage von Berlin" ausstrahle, andererseits aber sei die "Lage nicht bevorzugt" (§. 19, Abs. 8).
3. Der Bodenrichtwert liegt 2013 in Kleinmachnow (ohne Gewerbegebiete und ohne Dreilinden) zwischen 200 und 300 €/qm, im direkt benachbarten Gebiet Am Weinberg bei 210 €/qm. Warum wird im Gutachten (§. 19) der 1 Kilometer entfernte Dorfplatz von Stahnsdorf mit 140 €/qm als "Ausgangsbodenwert...bestimmt"? Wer hat in Umkehrung der bisherigen städtebaulichen Absichten "bestimmt", dass sich die neue Kirche zur Gemeinde Stahnsdorf ausrichten soll? (§. 19, Abs. 2 u. 3)
4. Hat die Kommunalaufsicht dem weit unter dem Kleinmachnower Verkehrswert liegenden Verkaufswert von nur noch 34,00 €/qm gem. § 90 (3) der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg zugestimmt?
5. Wer wird laut Gutachten (§. 20) die Kosten für die "Anpassung an die Grundstücksgestalt" und die "Erschließung nach Angaben der Ver- und Entsorgungsträger" übernehmen? Wer wird die "Aufwendungen zur Sicherung/Freilegung des Bodendenkmals" (§. 11, Abs. 3) übernehmen?
6. Welche Gründe gibt es, der evangelischen Kirchengemeinde die Flächen ST, BST und F1 "dauerhaft kostenlos" zu überlassen? (Vertragskonzeption S. 2, Abs. 6)
7. Warum soll die Fläche F2 durch die Gemeinde Kleinmachnow hergestellt und unterhalten werden? Wird auch sie der Kirchengemeinde kostenlos zur Nutzung überlassen? (Vertragskonzeption S. 3, Abs. 1)
8. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. § 43 Brandenburgische Bauordnung in Verbindung mit der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Kleinmachnow ist grundsätzlich der Bauherr zur Herstellung der notwendigen Stellplätze auf seinem Grundstück verpflichtet. Wenn die Kirchengemeinde von dieser Verpflichtung (22 Stellplätze und 28 Bedarfsstellplätze bzw. 1 Stellplatz/15 Besucher) teilweise befreit wird, wie hoch ist der Ablösebetrag, den die Kirchengemeinde zahlen soll?
9. Wird der Realisierungswettbewerb zum Neubau der Kirche gem. "Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013)" von der Kirchengemeinde durchgeführt? Umfasst der Realisierungswettbewerb auch das Freiflächengestaltungskonzept? (Vertragskonzeption S. 3, 2. Abs.)

10. Die evangelische Kirchengemeinde Kleinmachnow will das 3.724 qm große "Medonwäldchen" zwischen Medonstraße und Eichenweg an die Gemeinde Kleinmachnow verkaufen bzw. eintauschen (Vertragskonzeption S. 2, 3. Abs.). Dieses war seit 1906 als Gemeinbedarfsfläche auch für einen Kirchenbau reserviert (Bröcker/Kress: Südwestlich siedeln, S.75). Zu welchem Bodenwert wird die Gemeinde Kleinmachnow kaufen/tauschen? Welche bauleitplanerische Absicht verbindet die Gemeinde mit dem Kauf?



Dr. Jens Klocksinn  
Unterschrift