

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 08.02.2012		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 026/12		
Entgegennahme KSD:						
<b>Verfahrensvermerk:</b>						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				20.02.2012		
Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Ordnungsangelegenheiten				22.02.2012		
Finanzausschuss				23.02.2012		
Hauptausschuss				05.03.2012		
Gemeindevertretung				22.03.2012		
<b>Betreff: Annahme des Vergleichsangebotes zum Ankauf von Grundstücken im Bereich KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz/An der Stammbahn"</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
1.) Die Gemeindevertretung beschließt, das Vergleichsangebot der Grundstückseigentümer von Kleinmachnow, Flur 8 Flurstücke 12, 13 und 14, anzunehmen.						
Der Bürgermeister wird mit der Abwicklung des Grundstückskaufvertrages beauftragt. Alle Kosten des Verfahrens einschließlich der Steuern trägt die Gemeinde. Die erforderlichen Finanzmittel sind für das Haushaltsjahr 2013 zu planen.						
2.) Der Bürgermeister wird beauftragt, der Gemeindevertretung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wie mit DS-Nr. 022/11 vom 24.03.2011 gebilligt (vergleich Anlage 2) den noch erforderlichen Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorzulegen, um das Bauleitplanverfahren KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/An der Stammbahn“ zügig zum Abschluss bringen zu können.						
<u>Anlagen</u>						
Anlage 1 – Übersicht						
Anlage 2 – Vorzugsvariante (2. Entwurf aus DS-Nr. 022/11 vom 24.03.2011)						
Anlage 3 – Schreiben der Grundstückseigentümer vom 03.02.2012						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
						Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:			
<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2012	EURO:	Budget/Teilhaushalt:	10.45
<input type="checkbox"/> Finanz-HH 2012	EURO:	Produktgruppe:	11.14
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2013	EURO: 125.000,00	Maßnahmen-Nr:	
<b>Problembeschreibung/Begründung:</b>			
<p>Die Gemeinde beabsichtigt, auf den betroffenen Grundstücken die öffentliche Nutzung – künftig Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche - gemäß Anlage 2, 2. Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/An der Stammbahn“, Stand: DS-Nr. 022/11, GV vom 24.03.2011, festzusetzen.</p> <p>Die Grundstückseigentümer (Eigentümergeinschaft) haben sich im Rahmen der bisher durchgeführten Beteiligungen gegen diesen Entwurf geäußert. Die im Auftrag der Gemeinde von den beauftragten Fachplanern vorbereiteten Abwägungsvorschläge sind nach rechtlicher Prüfung unzureichend. Deshalb ist die Aufhebung des Bebauungsplanes im Falle einer Normenkontrollklage durch das OVG Berlin/Brandenburg zu erwarten. In der Einzelabwägung zu den vorgebrachten Einwendungen ist es erforderlich, zunächst festzustellen, welche Eingriffe in privates Eigentum durch den Bebauungsplan zu erwarten sind. Auch wenn sich die Bebaubarkeit möglicher Weise nicht mit völliger Sicherheit bestimmen lässt, liegt es doch auf der Hand, dass die Grundstücke entlang der Straße An der Stammbahn bis zur Karl-Marx-Straße in der Bebauungstiefe, die durch die nähere Umgebung vorgegeben ist, nach § 34 BauGB bebaubar wären. Somit ist auch die Feststellung zu treffen, dass den Grundstückseigentümern durch die Festsetzung des Bebauungsplanes (gemäß Anlage 2, 2. Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-043) Bau-rechte entzogen werden und dass durch den Bebauungsplan letztlich die Enteignung für öffentliche Zwecke vorbereitet wird.</p> <p>Die Grundstückseigentümer haben mit Anschreiben vom 03.02.2012 der Gemeinde das Vergleichsangebot unterbreitet, der Gemeinde die Grundstücke gegen Zahlung eines Ausgleichbetrages in Höhe von 115.000,00 € zu veräußern (vergleiche Anlage 3). Alternativ stellten die Eigentümer ihre Zustimmung zu einem von der Bauverwaltung im Hinblick auf einen rechtssicheren Abschluss des Planverfahrens erarbeiteten 3. Entwurf in Aussicht. Mit dem 3. Entwurf würde durch Grundstücksneuordnung Baurecht auf einer rund 922 m<sup>2</sup> großen Fläche planungsrechtlich festgesetzt.</p> <p>Der Ankauf der Grundstücke durch die Gemeinde gibt Planungssicherheit, ermöglicht die Umsetzung der durch die Gemeindevertretung geforderten und städtebaulich wünschenswerten Planung einer öffentlichen Nutzung – Grünfläche und Parkplatz - und bewahrt die Gemeinde vor den Folgen der zu erwartenden gerichtlichen Auseinandersetzung/Normenkontrollklage gegen den genannten Bebauungsplan.</p> <p>Die Grundstücke Flur 8 Flurstücke 12, 13 und 14 sind insgesamt 922 m<sup>2</sup> groß. Der Bodenrichtwert beträgt hier in der östlich angrenzenden Bodenrichtwertzone zum 01.01.2011 250 €/m<sup>2</sup> bei 600 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksgröße.</p> <p>Wertberechnung für Wohnbauflächen:  Bodenrichtwert: 250 € bei 600 m<sup>2</sup>  Bodenrichtwert: <math>922 \text{ m}^2 = 250 \text{ €} \times 0,98/1,03 = 216 \text{ €/m}^2</math>  <math>216 \text{ €/m}^2 \times 922 \text{ m}^2 = 199.152 \text{ €}</math>.</p> <p>(Unbeachtet bleiben bei dieser Beachtung Abschläge für Lage, Erschließung und tatsächlicher Baurechtssituation; Bau-erwartungsland bis max. 43 % vom BRW; Rohbauland bis max. 49 % vom BRW lt. Grundstücksmarktbericht.)</p>			