

## **Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

### **Neubau Gemeindekirche der ev. Kirchengemeinde Kleinmachnow**

#### **Vertragskonzeption (Entwurf)**

##### **1. Ausgangslage und Regelungsziele**

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans KLM-BP-007 „Altes Dorf“, südlich der Alten Dorfkirche, plant die evangelische Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow die Errichtung einer neuen Gemeindekirche. Der Neubau in Ergänzung der Alten Dorfkirche wird wegen des großen Wachstums der Kirchengemeinde dringend gewünscht. Im Zusammenhang mit dem Neubau soll gleichzeitig der Standort „Altes Dorf“ insgesamt wiederbelebt und entwickelt werden. Die für die neue ev. Gemeindekirche erforderlichen Grundstücksflächen stehen im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow.

Die Kirchengemeinde ist mit der Bitte an die Gemeinde Kleinmachnow herangetreten, die für die Bebauung erforderliche Grundstücksfläche gegen ein kircheneigenes Grundstück zu tauschen und die Wertdifferenz zu zahlen. Für weitere, insbesondere für die für Stellplätze erforderlichen Grundstücksflächen, bittet die Kirchengemeinde um Überlassung oder Gestattung der Nutzung.

Für die Realisierung dieser Planung ist es zum einen erforderlich, einen Grundstückskauf- bzw. Grundstücktauschvertrag mit Differenzzahlung zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und der Kirchengemeinde abzuschließen, der zusätzlich die erforderlichen Regelungen für die Nutzung der nicht veräußerten Grundstücksflächen enthält. Im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplans sind weiterhin städtebauliche Regelungen erforderlich, um eine für den Ort angemessene äußere Gestaltung des Erweiterungsbaus und die Beachtung naturschutzrechtlicher Belange sicherzustellen.

Nachfolgend werden die Grundzüge der geplanten Vereinbarungen zum Grunderwerb und zur Sicherung städtebaulicher Ziele dargestellt.

Bei der Bezeichnung der nachfolgend aufgeführten Flächen wird Bezug auf die Übersichtskarte genommen, die dieser Vertragskonzeption als Anlage beigelegt ist.

##### **2. Grundstückskaufvertrag / Grundstücktauschvertrag mit Differenzzahlung**

Gegenstand des Grundstückskaufvertrages bzw. Grundstücktauschvertrages mit der ev. Kirchengemeinde ist die Teilfläche K1 – K3 des Flurstücks 51 mit einer Größe von ca.

1.020 m<sup>2</sup>, die für die Errichtung des Erweiterungsbaus und seine Erschließung erforderlich ist. Demgegenüber sollen die das künftige Gebäude umgebenden Freiflächen im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow verbleiben, um Handlungsspielräume bei der zukünftigen Gestaltung des ehemaligen Gutshofes, zum Beispiel bei einem eventuell später vorgesehenen Wiederaufbau anderer Gebäude, zu sichern.

Die Veräußerung der Fläche K1 – K3 erfolgt zum gutachterlich bestimmten Verkehrswert.

Die ev. Kirchengemeinde hat angeboten, als Gegenleistung ein 3.724 m<sup>2</sup> großes kircheneigenes Waldgrundstück („Medonwäldchen“) in der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 11, Flurstück 54 (östlich Medonstraße) mit der Gemeinde zu tauschen. Zu diesem Grundstück ist ebenfalls ein Wertgutachten beauftragt, das noch nicht vorliegt. Der Wert des Medonwäldchens soll auf den Verkehrswert der Fläche K1 – K3 angerechnet werden.

Die Kosten der Vermessung, die Kosten der Beurkundung des Vertrages und des grundbuchlichen Vollzugs bezüglich der an die Kirchengemeinde veräußerten Fläche trägt die Kirchengemeinde, die Kosten für den grundbuchlichen Vollzug der Fläche Medonwäldchen trägt die Gemeinde Kleinmachnow.

In den Vertrag soll eine Rückkaufassungsvormerkung für den Fall aufgenommen werden, dass die Fläche K1 – K3 nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren vertragsgemäß bebaut wird. Um eine spätere kirchenfremde Nutzung auszuschließen, soll im Grundbuch weiterhin ein Rückkaufrecht der Gemeinde Kleinmachnow für den Fall gesichert werden, dass das Grundstück nicht mehr durch die evangelische Aufstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow, eine sonstige Gesellschaft der Evangelischen Landeskirche oder eine andere Mitgliedskirche des ökumenischen Rates genutzt wird.

Gegenstand des Kaufvertrages ist weiterhin eine Regelung, wonach die Flächen ST und BST, die für die Errichtung von Stellplätzen und die Fläche F1, die für Versickerungsanlagen sowie die fußläufige Zuwegung aus Richtung des historischen Portals (Medusentor) erforderlich sind, der Kirchengemeinde zur dauerhaften kostenlosen Nutzung – bei Übernahme der Unterhaltungslast - überlassen werden. Im Gegenzug soll der Gemeinde Kleinmachnow die kostenlose Mitbenutzung der Stellplatzanlage ermöglicht werden.

Weiterhin ist eine vorübergehende Nutzung der Flächen für Baustelleneinrichtungen zu regeln.

Für die ehemalige Gutshof-Freifläche einschließlich der Stellplatzflächen (Flächen F1, F2, K2, K3, ST und BST) ist unter Beachtung denkmalpflegerischer und naturschutzrechtlicher Vorgaben ein Freiflächengestaltungskonzept zu erarbeiten. Das Konzept soll auch die Entwässerungsplanung beinhalten.

Die Kirchengemeinde soll verpflichtet werden, die Anlagen auf den Flächen F1, K2, K3, ST und BST auf eigene Kosten herzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Eine Durchfahrt von Kfz durch das historische Portal (Medusentor) wird ausgeschlossen. Die Fläche F1 bedarf nach Vorlage des Freiflächengestaltungskonzeptes einschließlich Entwässerungsplanung ggf. der Anpassung.

Die weitere Freifläche F2 wird von der Gemeinde Kleinmachnow hergestellt und unterhalten. Eine temporäre Nutzung der Fläche F2 auch durch die Kirchengemeinde ist in einem gesonderten Vertrag zu regeln.

### 3. Städtebauliche Regelungen

Die Kirchengemeinde soll in dem Vertrag verpflichtet werden, einen architektonischen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um eine dem Standort angemessene Architektur unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes sicherzustellen. Die Mitwirkung des Bürgermeisters an der Vorbereitung des Wettbewerbs ist zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Belange des Naturschutzes sollen u.a. folgende Verpflichtungen der Kirchengemeinde geregelt werden:

- Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und zur Untersuchung des Standorts auf Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen;
- notwendige Baumfällungen nur außerhalb der Vegetationsperiode und nach Durchführung des Verfahrens gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow;
- Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht, insbesondere Anbringung von Höhlenbrüterkästen und Fledermauskästen, mindestens sechs Monate vor Beginn der Baumaßnahmen, einschließlich einer Unterhaltungspflicht;
- Durchführung von Ersatzpflanzungen bestimmter Arten auf den Freiflächen der Gemeinde Kleinmachnow;
- Sicherung der zu erhaltenden Altbäume gegen Beschädigungen durch die Baumaßnahmen.

### 4. Rücktrittsrecht

Der Kirchengemeinde soll ein Rücktrittsrecht vom Vertrag eingeräumt werden, wenn der Bebauungsplan von dem dem Vertrag zugrundeliegenden Bebauungsplan-Entwurf wesentlich abweicht. Sie soll auch zurücktreten können, wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt oder für unwirksam erklärt wird.

Dr. Eckart Scharmer  
Rechtsanwalt