

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 22.01.2014		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 140/13/1		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Gemeindevertretung				30.01.2014		
Betreff: Grundstückskauf- und Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und der evangelischen Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorschlag: Der Abschluss des in der Anlage als Entwurf vom 20. Januar 2014 beigefügten Vertragswerkes <i>„Kaufvertrag über eine Grundstücksteilfläche (Teil A.), Städtebaulicher Vertrag (Teil B.) sowie Allgemeine Bestimmungen (Teil C.) für die Maßnahme "Bauleitplanung Altes Dorf" in Klein- machnow“</i> zwischen der Evangelischen Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow und der Gemeinde Kleinmachnow wird genehmigt.						
Anlagen: Entwurf Kaufvertrag über eine Grundstücksteilfläche (Teil A.), Städtebaulicher Vertrag (Teil B.) sowie Allgemeine Bestimmungen (Teil C.) für die Maßnahme "Bauleitplanung Altes Dorf" in Klein- machnow, Stand 20.01.2014, mit den Anlagen: 1) Ev. Auferstehungs-Kirchengemeinde, Raum- und Funktionsbedarfsprogramm 2) Auszug aus der Flurkarte 3) Sachverständigenbüro Hänicke-Hurlin, Wertgutachten vom 13.09.2013 <i>Hinweis:</i> Dieses Wertgutachten ist bereits mit E-Mail vom 15.11.2013 an alle Mitglieder der Gemeindevertretung gesandt worden und wird deshalb hier nicht nochmals beigefügt. 4) Übersichtskarte Flächen 5) Stellplatzkonzeption 6) Auszug Endbericht Fledermausquartierpotential <i>Nur zur Information, nicht Vertragsbestandteil:</i> 7) Änderungen Vertragsentwurf „Stand 17.12.2013“ (vgl. DS-Nr. 140/13) – „Stand 20.01.2014“						
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:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		55.10
	Teilhaushalt/Budget:		50.29
	Maßnahmen-Nr:		NN
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☒ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die Evangelische Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow beabsichtigt, südlich der vorhandenen alten Dorfkirche auf einer Teilfläche des ehemaligen Gutshofes eine neue Gemeindekirche zu errichten.

Für diese Teilfläche und weitere Flächen betreibt die Gemeinde das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“ und parallel das Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow. Ein drittes, vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) geführtes Verfahren hat zum Ziel, Flächen des Bebauungsplan-Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (LSG) auszugliedern.

Die von der Kirchengemeinde in Aussicht genommene Teilfläche aus Gemarkung Kleinmachnow, Flur 13, Flurstück 51 mit einer Größe von ca. 1.020 m² ist im Eigentum der Gemeinde. Die Kirchengemeinde hat deshalb mit Schreiben vom 21.12.2012 beantragt, diese Teilfläche erwerben zu dürfen und zugleich angeboten, in einem entsprechenden Grundstückskauf- und Städtebaulichen Vertrag auch Festlegungen zu den weiteren Fragestellungen zu treffen, die sich in diesem Zusammenhang ergeben.

Wesentliche Inhalte des Vertragswerkes sind:

Teil A – Kaufvertrag über eine Grundstücksteilfläche

- die Gemeinde verkauft die vorgenannte Teilfläche (das künftige Baugrundstück einschließlich einer westlich angrenzenden Erschließungsflächen, jedoch ohne weitere Flächen z.B. für Stellplatzanlagen etc.) an die Kirchengemeinde zum gutachterlich festgestellten Wert,
- die Gemeinde behält umfassende Rückforderungsansprüche und Rückübertragungsrechte, sollten Kirchengemeinde/Kirche das Grundstück nicht wie vertraglich vereinbart nutzen,
- geregelt werden Fragen der temporären Baustelleneinrichtung, zur Stellplatzanlage, zu Radfahr- und Fußgängerwegerechten sowie zu weiteren Dienstbarkeiten.

Teil B – Städtebaulicher Vertrag

- die Kirchengemeinde verpflichtet sich u. a. dazu, vor Bauantragsstellung einen architektonischen Realisierungswettbewerb für das Vorhaben „neue ev. Gemeindekirche“ durchzuführen, für die gesamte Freifläche des ehemaligen Gutshofes ein Freiflächengestaltungskonzept zu erarbeiten und die Stellplatzanlage einschl. Begrünung entsprechend vorliegender Konzeption herzustellen, zu unterhalten und für die Stellplatzanlage die Verkehrssicherungspflicht zu tragen,
- die Gemeinde behält das Recht, diese Stellplatzanlage mit zu nutzen,
- im Hinblick auf den Naturschutz verpflichtet sich die Kirchengemeinde u. a. dazu, erforderliche Eingriffe nur außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen, eine ökologisch / naturschutzfachliche Baubegleitung zu beauftragen und, im Hinblick auf den Besonderen Artenschutz eine Reihe von Ersatzmaßnahmen und aufwertenden Maßnahmen für die Avifauna (Vögel) und für die Fledermausfauna durchzuführen.

Das Vertragswerk ist genehmigungsfrei nach Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV), bedarf aber der Genehmigung durch einerseits die Gemeindevertretung Kleinmachnow und andererseits die ev. Landeskirche Berlin-Brandenburg – schlesische Oberlausitz.

Hinweis:

Der Vertragsentwurf ist mit der Drucksachen-Nr. 140/13 vorberaten worden in den Sitzungen des Bauausschusses am 06.01. (Abstimmungsergebnis 4 „Ja“ / 3 „Nein“ / 0 „Enthaltungen“), des Ausschusses für Umwelt, Verkehr u. Ordnungsangelegenheiten am 08.01. (4 / 3 / 0) und des Finanzausschusses am 09.01.2014 (Abstimmungsergebnis abweichende Stellungnahme [Maßgabe]: 6 / 0 / 0; Abstimmungsergebnis mit Maßgabe: 2 / 4 / 0).

In der Sitzung des Hauptausschusses am 20.01.2014 änderte der Bürgermeister seinen Beschlussvorschlag und präzierte den Vertragsentwurf in Teil A § 3b („Rückübertragungsrecht der Kommune“) und in Teil B § 1 (3) („Architektonischer Realisierungswettbewerb“). Der insoweit geänderte Vertragsentwurf wurde vom Hauptausschuss mit 8 / 3 / 0 zur Behandlung in der Sitzung der Gemeindevertretung weiterempfohlen.

In den Vertragsentwurf der hier vorliegenden DS-Nr. 140/13/1 sind diese Präzisierungen sowie redaktionelle Korrekturen nunmehr eingearbeitet (vgl. Anlage 7).