

Gemeinde Kleinmachnow						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 22.12.2010		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 008/11		
Entgegennahme KSD: <i>[Signature]</i>						
<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	<i>7</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	10.01.2011	<i>10.01.11</i>	
Hauptausschuss	<i>9</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	24.01.2011	<i>24.01.11</i>	
Gemeindevertretung				10.02.2011	<i>10.02.11</i>	

<b>Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-046 "Wohn- und Hotelanlage Kiebitzberge" (Aufstellungsbeschluss)</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
<p>1) Für eine östlich Zehlendorfer Damm und nördlich des Teltowkanals gelegene Fläche, die u.a. die Wohnbebauung und das Hotel Zehlendorfer Damm 180 bis 190 (gerade Hausnummern) umfasst, soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-046 „Wohn- und Hotelanlage Kiebitzberge“ aufgestellt werden (vgl. <b>Anlage 1</b>, Abgrenzung des Geltungsbereich).</p> <p>2) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>3) Mit dem Bebauungsplan soll der als unwirksam festgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan KLM-V+E/P-001 „Sporthotel Kiebitzberge“ insoweit ersetzt werden, als der inzwischen realisierte Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern und zu ordnen ist.</p> <p>4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen. Danach wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen sein.</p>						
<b>Anlagen</b>						
<p>1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-046 „Wohn- u. Hotelanlage Kiebitzberge“</p> <p>2) Auszug aus dem FNP Kleinmachnow i. d. F. der 10. Änderung vom 15.10.2009</p>						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: <i>/</i>						Gemeindevertreter
Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i>				Gremium: <i>GV</i>		Sitzung am: <i>10.02.2011</i>
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	ft. Beschluss	abw. Beschluss
<i>x</i>		<i>x</i>			<i>x</i>	
Leiter der Sitzung: <i>[Signature]</i>						
<i>[Signature]</i> Bürgermeister (Endunterschrift)		<i>[Signature]</i> Bürgermeister		<i>[Signature]</i> Fachbereichsleiter(in)		
						22.12.2010
						Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2011	EURO: NN	Budget/Teilhaushalt: 50 / 18
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2011	EURO: NN	Produktgruppe: 5110
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die Bebauung im Bereich „Sporthotel Kiebitzberge“ geht zurück auf einen am 16.03.1991 zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und der [damaligen] Appart Hotelbau GmbH Dreilinden - Vorhabenträgerin - geschlossenen Vertrag und die im Zeitraum 1991 – 1997 vorgenommenen Vertragsänderungen. Mit den Verträgen wurden die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage mit bis zu 220 Zimmern sowie für eine Appartement-Wohnanlage mit den Nutzungsmaßen Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 geschaffen.

Für das erforderliche Planungsrecht wurde auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren zur Aufstellung der Satzung *Vorhaben- und Erschließungsplan KLM-V+E/P-001 „Sporthotel Kiebitzberge“* eingeleitet.

Einen Durchführungsvertrag, der im Zusammenhang mit Satzungen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig ist, schlossen Gemeinde und Vorhabenträgerin am 10.12.1992. Gegenstand dieses Vertrags war (nur) die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen.

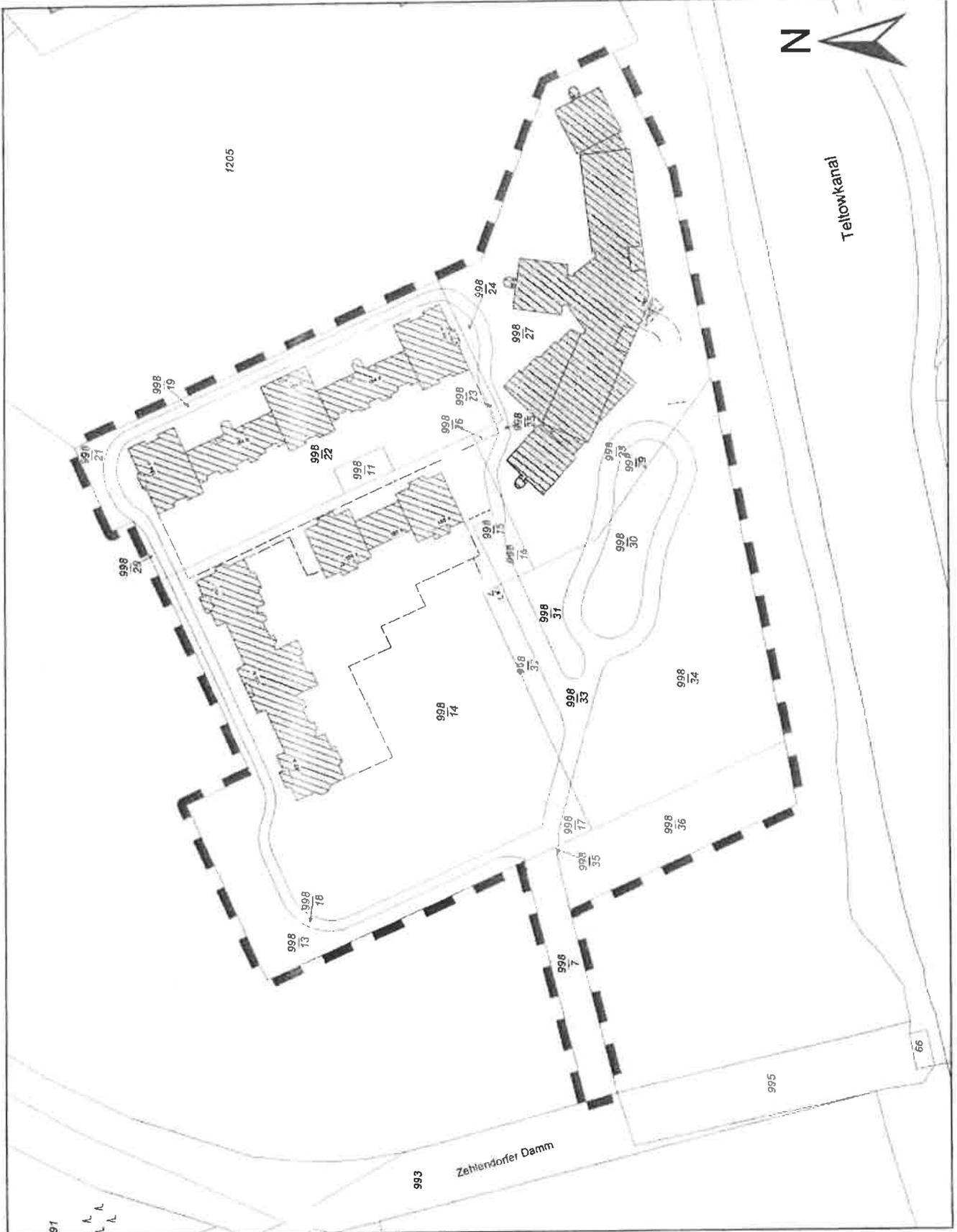
Am 24.03.1994 (DS-Nr. 102/94) beschloss die Gemeindevertretung eine 1. Änderung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Änderung betraf die Erhöhung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA Appartementanlage) von 0,3 auf 0,4 sowie Veränderungen bei den festgesetzten Tiefgaragenbereichen. Die 1. Änderung wurde jedoch nicht wirksam, da in den Akten jeder Nachweis einer Bekanntmachung fehlt und sie somit offensichtlich nicht ortsüblich bekannt gemacht wurde. Auch Unterlagen über die Änderung des Durchführungsvertrags im Rahmen dieser Satzungsänderung liegen der Gemeinde nicht vor.

Dennoch erteilte der Landkreis als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde im Jahr 1994 auf Grundlage der 1. Änderung Baugenehmigungen u. a. für die planungsrechtlich beabsichtigten fünf Baukörper der Appartementanlage. Drei der Baukörper wurden realisiert. Die Baugenehmigungen für die weiteren zwei Baukörper sind inzwischen erloschen, nachdem es die Vorhabenträgerin (bzw. deren Rechtsnachfolger) versäumte, beim Landkreis rechtzeitig einen Antrag auf Verlängerung zu stellen.

Ein Antrag der Vorhabenträgerin aus dem Jahr 2007, die erloschenen Baugenehmigungen erneut zu erteilen, wurde mit Bescheid vom 18.03.2009 vom Landkreis mit dem Hinweis abgelehnt, dass die das Baurecht begründende Satzung nie wirksam geworden ist.

Da ein rückwirkendes in Kraft setzen dieser Satzung nicht möglich war, hob die Gemeindevertretung alle wesentlichen dazu gefassten Beschlüsse mit DS-Nr. 182/10 vom 16.12.2010 auf. Die Aufhebung der Beschlüsse und die Tatsache, dass Ursprungssatzung und 1. Änderung unwirksam sind, wurden daraufhin öffentlich bekannt gemacht.

Damit fehlt es an einer planungsrechtlichen Grundlage für den Gebäudebestand „Zehlendorfer Damm 180 – 190 (gerade Hausnummern)“. Aus Sicht der Verwaltung ist es deshalb erforderlich, einen neuen, diesen Bestand schützenden Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen.

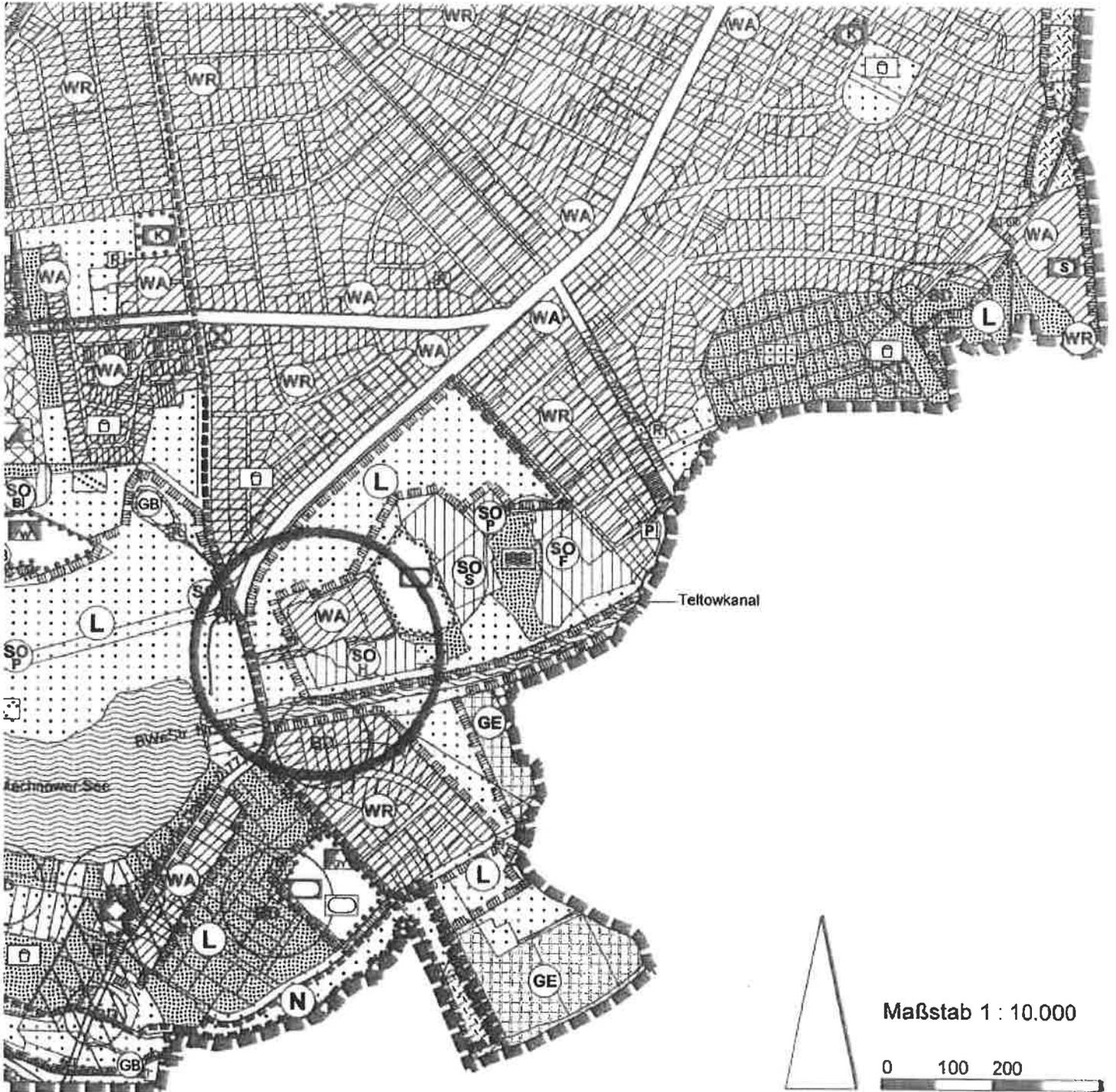


# Bebauungsplan KLM-BP-046 "Wohn- und Hotelanlage Kiebitzberge"

 Abgrenzung des Geltungsbereiches

ohne Maßstab - Kartengrundlage: ALK-Auszug - SG Stpl/BauO - 10.12.2010

3/6



Wilhelm-Kdiz-Straße (L76)

# Zeichenerklärung

## Darstellungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  -  Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
  -  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  -  Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
  -  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  -  Sondergebiet (§ 10, § 11 BauNVO)
- B:** Bildung und Forschung  
**C:** Campingplatz  
**E:** Einkaufszentrum  
**H:** Hotel  
**M:** Modezentrum  
**P:** Parkplatz  
**F:** Freibad  
**S:** Sportforum und Tennisanlage

### 2. Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Spiel- und Sportanlagen

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltung
-  Schule
  - G:** Grundschule
  - GS:** Gesamtschule
  - GY:** Gymnasium
  - F:** Förderschule
  - W:** Waldorfschule
  - BBIZ:** Berufsbildungszentrum
-  Schulsportplatz
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Sporthalle
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - K:** Kindertagesstätte
  - S:** Senioreneinrichtung, -wohnen
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Post
-  Feuerwehr
-  Bauhof
-  Sonstiger Gemeinbedarf (Standortsicherung)
-  Flächen für den Sport- und Spielanlagen
  -  Sportanlagen
  -  Bolzplatz

### 3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

-  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

-  Regenwasserrückhaltebecken

### 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Fläche für Biotopschutz/ -pflege/ -entwicklung Maßnahmen (siehe Beikarte)

### 9. Sonstige Planzeichen

-  Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall/-wand)
-  Bauflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Gemeindegrenze
-  Fläche von der Genehmigung ausgenommen (vgl. Entscheidung des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 08.12.1999)

## Nachrichtliche Übernahmen

-  Bundesautobahn
-  Bundeswasserstraße (Teltowkanal)
-  Wasserwerksbrunnen mit Schutzzone I
-  Wasserfläche: I. Ordnung: Teltowkanal  
II. Ordnung: alle anderen oberirdischen Gewässer
-  Wald, Zweckbestimmung Erholung entspr. § 12 Waldgesetz des Landes Brandenburg
-  Wald, Klimaschutzwald entspr. § 12 Waldgesetz des Landes Brandenburg
-  Naturschutzgebiet (festgesetzt)
-  Landschaftsschutzgebiet (festgesetzt)
-  Geschützter Landschaftsbestandteil (festgesetzt)
-  Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG
-  Geschütztes Bodendenkmal
-  Geschütztes Bodendenkmal: Denkmalbereich, Alter Ortskern

Flächen für Sportanlagen und Bolzplätze

-  Sportanlagen
-  Bolzplatz

### 3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege

-  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
-  Trassenfreihaltung für ÖPNV
-  Ruhender Verkehr

### 4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

-  Laubdeponie

### 5. Grünflächen

-  Grünfläche
-  Parkanlage
-  Dauerkleingärten
-  Freibad
-  Spielplatz
-  Friedhof
-  Waldgeprägte Grünfläche / Grünverbindung

### 6. Flächen für Wald

-  Fläche für Wald



Geschützter Landschaftsbestandteil (festgesetzt)



Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG



Geschütztes Bodendenkmal



Geschütztes Bodendenkmal: Denkmalbereich, Alter Ortskern



Flächen für die Wasserwirtschaft

### Vermerke



Flächen für Bahnanlagen (Trassenfreihaltung)



Bahnhof, P&R Standort, geplant



Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung, Trinkwasserschutzzone II/III (im Verfahren)



Fläche für Ausbau Teltowkanal



Gemeinde Kleinmachnow  
 Adolf-Grimme-Ring 10  
 14532 Kleinmachnow

# Flächennutzungsplan Kleinmachnow

Neubekanntmachung  
 in der Fassung der 10. Änderung vom 15.10.2009

Maßstab: 1 : 10.000

Datum: 17. Mai 2010

6/6