

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>		<b>öffentlich</b>				
Datum: 09.11.2010		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr.: 182/10	
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				22.11.2010		
Hauptausschuss				29.11.2010		
Gemeindevertretung				16.12.2010		

<b>Betreff: KLM-V+E/P-001 "Sporthotel Kiebitzberge", hier: Aufhebung der Beschlüsse vom 18.06.1992, 18.02.1993 und 24.03.1994</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
Die Beschlüsse der Gemeindevertretung						
- DS-Nr. 135/1992 vom 18.06.1992 (vgl. Anlage 4)						
- DS-Nr. 45/1993 vom 18.02.1993 (vgl. Anlage 5) und						
- DS-Nr. 102/94 v. 24.03.1994 (vgl. Anlage 6),						
das Verfahren Vorhaben- und Erschließungsplan „Sporthotel Kiebitzberge“ KLM-V+E/P-001 betreffend (Abgrenzung des Bereiches vgl. Anlage 1), werden aufgehoben. Die Aufhebung der Beschlüsse ist ortsüblich bekannt zu machen.						
<b>Anlagen:</b>						
1) Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan „Sporthotel Kiebitzberge“ KLM-V+E/P-001						
2) FNP Kleinmachnow, Neubekanntmachung i. d. F. vom 15.10.2009, Auszug						
3) Luftbild (Stand: April 2009)						
4) DS-Nr. 135/1992 v. 18.06.1992 „Satzung über den VEP „Sporthotel Kiebitzberge“ KLM-V+E/Plan-001, Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss“						
5) DS-Nr. 45/1993 v. 18.02.1993 „Planänderungsbeschluss zur Satzung VEP „Sporthotel Kiebitzberge“ KLM-V+E/0-001 (Änderung zum Satzungsbeschluss 135/1992)“						
6) DS-Nr. 102/94 v. 24.03.1994 „Vereinfachte Änderung und Ergänzung des VEP „Sporthotel Kiebitzberge“ KLM-V+E/P-001 nach § 13 Abs. 1 BauGB“						
7) Scharmer Rechtsanwälte, Stellungnahme v. 25.10.2010						
8) FGK Rechtsanwälte, RA Prof. Otto, Schreiben v. 05.10.2010						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister <small>(Endunterschrift)</small>		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
						Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2010	EURO:	Budget/Teilhaushalt:
<input type="checkbox"/> Finanz-HH 2010	EURO:	Produktgruppe:
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

### Problembeschreibung/Begründung:

Die Bebauung im Bereich „Sporthotel Kiebitzberge“ (vgl. **Anl. 1**, KLM-V+E/P-001, Abgrenzung) 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. In einem Vertrag vom 30.08.1993 verpflichtete sich die Vorhabenträgerin zum Bau der Appartementanlage bis zum 31.12.2003.

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. Den entsprechenden Satzungsbeschluss fasste die Gemeindevertretung am 18.06.1992 mit DS-Nr. 135/1992 (vgl. **Anl. 4**).

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; Weiteres, etwa zur Durchführungsfrist für die Vorhaben, wurde nicht vereinbart.

Am 24.03.1994 (DS-Nr. 102/94, vgl. **Anl. 6**) 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.

Im Jahr 2007 wurden die erloschenen Baugenehmigungen neu beantragt. Mit Bescheid vom 18.03.2009 verweigerte der Landkreis aber die Genehmigung, weil er auf Grund erneuter Prüfung festgestellt hatte, dass die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung der 1. Änderung nie wirksam geworden ist.

Die Vorhabenträgerin wandte sich darauf hin mit der Bitte an die Gemeinde, die Satzung unverzüglich durch Bekanntmachung rückwirkend in Kraft zu setzen. Die Verwaltung lehnte dies ab und unterzog stattdessen den damaligen Verwaltungsvorgang einer rechtlichen Prüfung. Das Prüfergebnis, das auch Aussagen zu möglichen Ersatzansprüchen der Vorhabenträgerin enthält, ist als **Anl. 7** beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, aus rechtsstaatlichen Gründen die (unwirksamen) Beschlüsse vom 18.06.1992, 18.02.1993 und 24.03.1994 aufzuheben. Zu empfehlen ist weiterhin, in einem zweiten Schritt die bestehenden baulichen Anlagen (Hotel, Appartementanlage, Erschließungsanlagen) durch Aufstellung eines neuen, den Bestand schützenden Bebauungsplanes zu sichern. Ein entsprechender gesonderter Beschlussvorschlag dazu wird der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen vorgelegt werden.