



**Beschlussvorlage DS 492/2023/19-24**

**Status:** öffentlich  
**Datum:** 07.12.2023

**Fachbereich:** Fachbereich I  
**Bearbeiter:** Verwaltung  
**Einreicher:** Bürgermeister

**Betreff: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Heidemühle"**

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	18.12.2023	Entscheidung	Ö

**Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Heidemühle“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 36/1, 36/2, 36/3, 144, 145, 146, 147, 148, 799/3, 799/4, 1534 und 1535 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten sowie das Flurstück 1508 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dahlwitz Hoppegarten.**

**Sachverhalt:**

Im Rahmen mehrerer Bauanträge sowie Bauvoranfragen kam es in den vergangenen Jahren zu diversen Entwicklungsabsichten privater Bauherren. Dabei handelt es sich um mehrere Flurstücke des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Teils der Heidemühle. Bei den Genehmigungsverfahren bzw. Verfahren im Rahmen von Bauvoranfragen ging es um mehrere Einfamilienhäuser, sowie Doppelhäuser.

Nach rechtsunverbindlicher Auffassung der Stadtplanung ist der gesamte Bereich bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Vorhaben der o.g. Zweckbestimmung (Wohnen) kann somit voraussichtlich nur als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Sowohl das Bauamt der Gemeinde Hoppegarten, als auch das Bauordnungsamt haben in den vergangenen 10 Jahren aufgrund der nicht eindeutig und abschließend zu bewertenden planungsrechtlichen Situation und Haltung der Gemeinde zur Ausweisung neuer Wohnpotenziale in diesem Bereich sowohl Vorhaben genehmigt, als auch abgelehnt.

Um die Situation bauplanungsrechtlich eindeutig auszuweisen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich notwendig.

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 36/1, 36/2, 36/3, 144, 145, 146, 147, 148, 799/3, 799/4, 1534 und 1535 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten sowie das Flurstück 1508 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dahlwitz Hoppegarten (siehe Anlage 1).

Nach Vorberatung des Themas in der Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2023 verwies die Verwaltung auf die zwei Möglichkeiten, weitere Wohnbaupotenziale im B-Plan gezielt auszuweisen, oder lediglich den Bestand zu sichern und keine neuen Potenziale auszuweisen.

Die Mitglieder des Bauausschusses votierten für keine weitere Entwicklung des Bereichs und somit die Sicherung des Bestands.

Diese grundsätzliche Absicht kann auch nach dem Aufstellungsbeschluss nochmals diskutiert und die Planungsziele angepasst werden.

Der Bebauungsplan würde als qualifizierter Bebauungsplan in einem regulären Verfahren entwickelt werden (Verfahrensdauer ca. zwei bis drei Jahre).

Die Themen Naturschutz sowie Denkmalschutz wären im Weiteren detailliert zu prüfen.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung den Beschluss einer Veränderungssperre für die o.g. Flurstücke, um den Bereich für die Dauer des Verfahrens entsprechend zu schützen.

**Beteiligungen:**

Kinder und Jugendliche: nicht notwendig

Behindertenbeauftragte: nicht notwendig

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Erträge/Einzahlungen: Keine

Aufwendungen/Auszahlungen: Ca. 50.000 €

Auf der Kostenstelle: 5110103

**Anlagen:**

**01: Geltungsbereich**

---

Sven Siebert  
Bürgermeister