



Beschlussvorlage DS 172/2025/24-29

Status: öffentlich
Datum: 08.10.2025

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Herstellung Einvernehmen Bauanträge Rennbahnallee 83

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft	15.10.2025	Vorberatung	Ö
Hauptausschuss	03.11.2025	Kenntnisnahme	Ö
Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten	13.11.2025	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	17.11.2025	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die Gemeindeverwaltung zu beauftragen,

- a) das Einvernehmen für die Baugenehmigungsverfahren im Bereich „B-Plan Wohnpark Rennbahnallee 83“ (Antragszeitraum ab 2025) bis zur rechtlichen Klärung „Einhaltung städtebaulicher Vertrag“ zu versagen und**
- b) die erforderliche externe juristische Bewertung „Einhaltung städtebaulicher Vertrag B-Plan Wohnpark Rennbahnallee 83“ zur Sicherung der gemeindlichen Interessen einzuholen.**

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan „Rennbahnallee 83“ am 29.09.2021 als Satzung beschlossen – bekannt gemacht und in Kraft getreten mit Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten Nr. 08/21 vom 30.09.2021. Der damalige Eigentümer und Entwickler des Planbereichs hat im Jahr 2022 7 Bauanträge gestellt, welche konform des Bebauungsplans seitens des Landkreises MOL im Jahr 2023 genehmigt wurden. Ein Teil der Flächen wurden im Jahr 2024 von aktuellen Projektentwickler erworben, die nun im ersten Schritt die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern bei der Bauordnungsbehörde beantragt haben.

Im Zuge der Einvernehmensherstellung nach § 36 BauGB wist die Gemeinde Hoppegarten am Verfahren beteiligt. Bauplanungsrechtlich bestehen keine Einwände, da in der Planung die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden. Insofern würde die Verwaltung im Zuge des Geschäfts der laufenden Verwaltung

- a) eine Mitteilung über das Bauvorhaben im zuständigen Fachausschuss und der Gemeindevertretung hierüber geben und
- b) und das Einvernehmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht als TÖB-Beteiligter im Auftrag herstellen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu beachten, dass vor in-Kraft treten der gegenständlichen Satzung zum 30.09.2021 rechtsverbindlich ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hoppegarten geschlossen wurde. Dieser regelt u.a. neben der Erschließung und der naturschutzfachlichen Maßnahmen ebenfalls den Umfang der Projektentwicklung inklusive Sanierung der denkmalgeschützten Villa sowie die verbindlichen Ausführungsfristen und den Eigentümerwechsel.

Den Informationen der Gemeindeverwaltung Hoppegarten nach wurde am 18.12.2024 ein Grundstückskaufvertrag geschlossen, welcher ausweislich einer Präsentation des aktuellen Projektentwicklers nur Teilflächen des Geltungsbereichs B-Plan berücksichtigt. Demnach ist insbesondere der Grundstücksteil mit der unter Denkmalschutz stehenden Villa „Elise“ nicht veräußert worden.

Die Gemeindeverwaltung sieht bei der Beteiligung an den gegenständlichen Baugenehmigungsverfahren die Notwendigkeit

- zur Beteiligung der Gremien (kein Geschäft der laufenden Verwaltung mehr) und
- die Einholung einer externen juristischen Bewertung, ob und in wie weit der städtebauliche Vertrag mit dem Verkauf und den beantragten Baugenehmigungen eingehalten wird.

Die Gemeindeverwaltung schlägt daher vor, vorerst das Einvernehmen für die beiden vorliegenden Bauanträge zu versagen, zügig die externe juristische Bewertung einzuholen (zur Sicherung der gemeindlichen Interessen) und die weitere Beratung und Entscheidungsfindung zügig durchzuführen. Es ist zu erwarten, dass das Bauordnungsamt mit der gemeindlichen Versagung des Einvernehmens dieses ersetzen wird und nach Anhörung der Gemeinde eine Baugenehmigung zum Neubau der beiden Mehrfamilienwohnhäuser ausstellt. Ein Widerspruch zum Genehmigungsbescheid ist möglich.

Kostenansatz:

- Rechtsanwaltskosten ca. 350 € brutto/Std.
- Geschätzter Std.-aufwand für Einarbeitung/Recherche 8 Std., für Gutachten/Bewertung 4 Std. sowie 2 Std. Nachbearbeitung = 14 Std.
- 5% Nebenkosten
- ➔ ca.: (14 Std. x 350 €/Std.) zzgl. 5 % NK = 5.145 € brutto

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: nicht erforderlich
Behindertenbeauftragte: nicht erforderlich

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:	keine
Aufwendungen/Auszahlungen:	ca. 5.145 €
Auf der Kostenstelle:	1110204 Rechtsamt Sachtkto. 54315001 Rechtsanwalts- und Gerichtskosten

Anlagen:

Anlage 01: Begründung B-Plan „Wohnpark Rennbahnallee 83“ (öffentlich)

Anlage 02: Städtebaulicher Vertrag (nicht öffentlich)

Anlage 03: Auszug aktuelle Bauantragsunterlagen Vorhabenträger (nicht öffentlich)

Anlage 04: Antrag Negativzeugnisse aus Grundstückskaufvertrag (nicht öffentlich)

Sven Siebert
Bürgermeister