



Beschlussvorlage DS 189/2025/24-29/1

Status: öffentlich
Datum: 20.01.2026

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter:
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Beschluss über die frühzeitige Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Hönower Weg"

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft	28.01.2026	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten	19.02.2026	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	23.02.2026	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Hönower Weg“ gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 07, Stand 12/2025) und der Begründung (Anlage 08, Stand 12/2025). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 843, 1072 und 1074 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Der für die Fortführung des Planungsprozesses notwendige Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 09, Stand 12/2025) wird gebilligt.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten hat in ihrer Sitzung vom 27.05.2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Hönower Weg“ gefasst. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für einen kombinierten Wohn- und Gewerbestandort entlang des „Neuen Hönower Wegs“ auf den Flurstücken 843, 1072 und 1074 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Das Verfahren soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans geführt werden (DS 188/2025/24-29).

Die Art der baulichen Nutzung wird in den textlichen Festsetzungen 1.1 – 1.5 definiert. Eine Festsetzung gem. BauNVO, beispielsweise als Mischgebiet, ist im Rahmen des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht notwendig. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich beschränkt sich somit auf Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächen durch im Plan gekennzeichnete Baufelder vorgegeben. Die Baufelder 1 und 2 weisen eine max. zulässige Viergeschossigkeit auf, die rückwärtig liegenden Baufelder 3-5 entlang des

„Neubauernwegs“ weisen eine max. zulässige Dreigeschossigkeit auf. Der gewerbliche Flächenanteil des zu entwickelnden Bereichs beschränkt sich auf die Baufelder 1 und 2, was im Rahmen der grundsätzlichen Erschließungssituation sowie aus Gründen des Immissionsschutzes als sinnvoll zu bewerten ist.

Die verkehrliche Erschließung soll über zwei Zufahrten auf das Gelände erfolgen. Für das Vorhaben sind sowohl oberirdische, als auch unterirdische Stellplatzanlagen vorgesehen. Ansichten zu den jeweiligen Gebäuden bzw. den Außenanlagen inkl. Erschließung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, welcher der Drucksache als Anlage 03 beigelegt ist.

Die vorliegende Drucksache dient dem Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, um die Planungsunterlagen, inkl. der vorliegenden Gutachten zu den Themen Verkehr, Lärmschutz und Artenschutz im Stadium des Vorentwurfs prüfen zu lassen, bzw. der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu geben.

Die Gemeindevertretung wird mindestens zwei weitere Male im Rahmen des Offenlagebeschlusses zum Entwurf der Unterlagen sowie des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses beteiligt.

Ergänzung zur Versionierung mit Stand 06.01.2026:

Der Vorhabenträger hat in der 51. KW überarbeitete Unterlagen ausgefertigt. Die Planzeichnung, Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden gem. der Forderungen des BUOW-Ausschusses und Ortsbeirats Dahlwitz-Hoppegarten hinsichtlich der Reduzierung der Geschossigkeit angepasst. Ergänzt werden die Unterlagen um die fertiggestellte schalltechnische Untersuchung, die Faunistische Untersuchung sowie der aktualisierte Umweltbericht. Das Verkehrsgutachten ist nach Aussage des Vorhabenträgers noch in Bearbeitung.

Im Rahmen der angepassten Sitzungsperiode Januar / Februar 2026 soll nun erneut über eine Zustimmung zum Vorentwurf des Plans diskutiert werden.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: erfolgt parallel

Behindertenbeauftragte: erfolgt parallel

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen: Keine

Aufwendungen/Auszahlungen: Keine

Auf der Kostenstelle: Keine

Anlagen:

01: Planzeichnung

02: Begründung

03: Vorhaben- und Erschließungsplan

- 04: Ergebnisdokumentation Verkehr
- 05: Verkehrslärmkartierung
- 06: Stellungnahme der Verwaltung
- 07: Überarbeitete Planzeichnung (Stand Dezember 2025)
- 08: Überarbeitete Begründung (Stand Dezember 2025)
- 09: Überarbeiteter Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand Dez. 2025)
- 10: Faunistisches Gutachten (Stand Dezember 2025)
- 11: Schalltechnische Untersuchung (Stand November 2025)
- 12: Umweltbericht (Stand Januar 2026)

Sven Siebert
Bürgermeister