



Art des Dokuments:	Gremium	Verantwortlich:	Status:	Seite:	Datum:
Anlage 01 zur DS 224/2026/24-29	BUOW-A am 28.01.2026 HA am 09.02.2026 OB MüHo am 17.02.2026 OB Hönow am 18.02.2025 OB DaHo am 19.02.2025 GV am 23.02.2026	FB I	öffentlich	Seite 1 von 3	14.01.2026

§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde

- (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit **Zustimmung der Gemeinde** zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. **Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird;** § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.
- (2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.
- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Paragraph im BauGB	Erläuterung der Regelung	Beispiele
<p>§ 31 Abs. 3 BauGB</p> <p>„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes <u>zugunsten des Wohnungsbaus</u> möglich, auch wenn Grundzüge der Planung berührt werden - Voraussetzung ist, dass keine zusätzlich erheblichen Umweltauswirkungen entstehen - darüber hinaus muss Vorhaben mit öffentlichen Belangen und nachbarrechtlichen Belangen vereinbar sein - Einsparung von B-Planänderungsverfahren 	<p>Flächen die im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegen.</p> <p>Beispiele:</p> <p>Befreiung von der Art der baulichen Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen im Gewerbegebiet <p>Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufstockung um zusätzliche Vollgeschosse/Überschreitung von Höhenvorgaben - Baugrenze/Baulinien/GRZ/GFZ/BMZ
<p>§ 34 Abs. 3b BauGB</p> <p>„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> - betrifft <u>Wohnungsbauvorhaben</u> die vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abweichen - Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Belange muss gegeben sein 	<p>Flächen die gemäß § 34 BauGB im bauplanungsrechtlichen Innenbereich liegen. Ansteigender Nachverdichtungsdruck ist aktuell insbesondere im Ortsteil Hönow und im Gemeindeteil Waldesruh spürbar.</p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauung in zweiter oder dritter Baureihe



Art des Dokuments:	Gremium	Verantwortlich:	Status:	Seite:	Datum:
Anlage 01 zur DS 224/2026/24-29	BUOW-A am 28.01.2026 HA am 09.02.2026 OB MüHo am 17.02.2026 OB Hönow am 18.02.2025 OB DaHo am 19.02.2025 GV am 23.02.2026	FB I	öffentlich	Seite 2 von 3	14.01.2026

§ 246e BauGB

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlüssiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

- „Experimentierklausel“ die bis zum 31.12.2030 befristet ist
- ermöglicht Befreiung von sämtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sowie von aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften (auch BauNVO) jedoch nur soweit wie das Ergebnis auch mittels eines Bebauungsplans planbar wäre
- Rücksichtnahmegebot muss immer gewahrt bleiben
- Verhältnismäßigkeit, Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und Würdigung nachbarlicher Interessen ist stets zu gewährleisten
- Paragraph ist verbunden mit einer Öffnung des Außenbereichs in Siedlungsnähe
- regelt Möglichkeit weitere Vorhaben zuzulassen, wenn sie im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau stehen (Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale Zwecke oder Läden des täglichen Bedarfs)

Flächen:

- die Innenbereich gem. § 34 BauGB liegen
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB liegen
- Außenbereichsflächen die an Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) oder an Geltungsbereiche von Bebauungsplänen grenzen

Beispiele:

§ 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Errichtung eines dem Wohnen dienenden Gebäudes. Dem Wohnen dient ein Gebäude auch dann, wenn bei einer überwiegenden Wohnnutzung auch eine andere Nutzung ausgeübt wird (Laden o. Gastronomie im Erdgeschoss).

§ 246e Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zum Beispiel Aufstockung eines gemischt oder gewerblich genutzten Gebäudes um ein weiteres dem Wohnzweck dienendes Geschoss.

§ 246e Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Zum Beispiel die Umnutzung eines leerstehenden oder nichtmehr genutzten Kaufhauses oder Bürogebäudes zu einem Wohngebäude.

§ 246e Abs. 5 BauGB

Im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liegendes Gebäude, welches aufgrund der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen gem. § 35 Abs. 3 BauGB (z.B. entgegenstehen FNP) nicht als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 2 BauGB zum Wohnen umgenutzt werden kann. Voraussetzung ist die Siedlungsnähe, Vertretbarkeit mit öffentlichen Belangen und die Würdigung nachbarlicher Interessen.

§ 246e Abs. 5 BauGB

Der Gesetzgeber nennt exemplarisch Schulen (Grundschulen) als Anlagen für kulturelle Zwecke und Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke.



Art des Dokuments:	Gremium	Verantwortlich:	Status:	Seite:	Datum:
Anlage 01 zur DS 224/2026/24-29	BUOW-A am 28.01.2026 HA am 09.02.2026 OB MüHo am 17.02.2026 OB Hönow am 18.02.2025 OB DaHo am 19.02.2025 GV am 23.02.2026	FB I	öffentlich	Seite 3 von 3	14.01.2026

Pro	Kontra
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsmangel ist auch in der Gemeinde Hoppegarten spürbar, „Bauturbo“ würde dem entgegenwirken - in manchen Fällen wird die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes verzichtbar 	<ul style="list-style-type: none"> - für die Zustimmung der Gemeinde Hoppegarten können lediglich der FNP und vorhandene Bebauungspläne herangezogen werden, da kein Ortsentwicklungskonzept oder sonstige informelle städtebauliche Konzepte vorhanden sind - bestehende Infrastruktur (insb. Straßen) sind auf Zunahme nicht ausgelegt - da Rechtsamt der Verwaltung aktuell unbesetzt wird für eine potentielle Ausarbeitung von städtebaulichen Verträgen zu Bauanträgen externe juristische Expertise benötigt - Ziel des Bauturbos ist insbesondere die schnelle Schaffung von Wohnraum im urbanen Gebiet; Gemeinde Hoppegarten ist aufgrund der Lage am Stadtrand eher als suburban einzuschätzen - Städtebauliche Folgewirkungen auf das Gemeindegebiet sind aktuell nicht abschätzbar