



Antrag AN 114/2026/24-29/1
Status: öffentlich
Datum: 24.03.2026

Einreicher: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Hoppeg.

Betreff: Beschleunigte Genehmigungs- und Befreiungsverfahren und gemeindliches Einvernehmen

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft	10.03.2026	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Münchehofe	17.03.2026	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Hönow	18.03.2026	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Dahwitz-Hoppegarten	19.03.2026	Vorberatung	Ö
Gemeindevertretung	20.04.2026	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt nachfolgende Grundsätze:

1. Keine Anwendung Bauturbo

Ein beschleunigtes Genehmigungs- und Befreiungsverfahren nach bundesrechtlichen Sonderregelungen zum Wohnungsbau (insbesondere nach künftigen Vorschriften zur Beschleunigung des Wohnungsbaus im BauGB) findet in der Gemeinde Hoppegarten keine Anwendung.

2. Vorrang der Innenentwicklung

Die Gemeinde Hoppegarten verfolgt weiterhin das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Wohnbauvorhaben im Außenbereich sollen grundsätzlich nicht unterstützt werden, es sei denn, zwingende städtebauliche Gründe sprechen im Einzelfall dafür.

3. Sicherung der Bauleitplanung als Steuerungsinstrument

Die Gemeindevertretung stellt fest, dass die Bauleitplanung das zentrale Instrument zur geordneten städtebaulichen Entwicklung bleibt.

4. Infrastruktur- und Folgekostenprüfung

Die Zustimmung zu größeren Wohnbauvorhaben setzt künftig voraus, dass

- die bauliche Dichte und Gebäudehöhe die vorhandene Umgebungsbebauung nicht wesentlich überschreiten; in der Regel soll eine Bebauung von mehr als drei Vollgeschossen nicht zugelassen werden,
- die verkehrliche Erschließung gesichert ist,
- ausreichende Kapazitäten bei Kita, Schule und sozialer Infrastruktur bestehen oder geschaffen werden,
- die Folgekosten für die Gemeinde geprüft und bewertet wurden.

5. Städtebauliche Verträge

Bei größeren Wohnbauvorhaben (ab 5 Wohneinheiten) soll die Gemeinde ihre Zustimmung regelmäßig davon abhängig machen, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, insbesondere mit Regelungen zu

- Bauverpflichtung und Realisierungsfristen,
- Infrastrukturbeiträgen,
- ggf. sozial gebundenem Wohnraum.

6. Auftrag an den Bürgermeister

Der Bürgermeister wird beauftragt,

- diese Grundsätze in allen laufenden und zukünftigen Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen,
- die Gemeindevertretung sowie den Bauausschuss quartalsweise über alle eingehenden Anträge zu Bauvorhaben zu informieren,
- vor der Erteilung oder Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach BauGB grundsätzlich eine Beschlussfassung des Hauptausschusses herbeizuführen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn andernfalls gesetzliche Fristen nicht eingehalten werden können. In diesen Fällen sind zeitlicher Ablauf und Entscheidung zu dokumentieren und dem Hauptausschuss und Bauausschuss unverzüglich zur Kenntnis zu geben.

Sachverhalt:

Die Anwendung der neuen Regelungen des Baugesetzbuches („Bauturbo“) eröffnet die Möglichkeit, in erheblichem Umfang von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen. Entscheidungen über das gemeindliche Einvernehmen betreffen damit nicht mehr nur Einzelfälle, sondern haben unmittelbare Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die Auslastung von Schulen und Kitas sowie die finanziellen Belastungen der Gemeinde. **Punkt 1** stellt klar, dass dieses beschleunigte Genehmigungs- und Befreiungsverfahren in Hoppegarten keine Anwendung findet. **Punkte 2, 3, 4 und 5** konkretisieren die städtebaulichen Leitlinien der Gemeinde und schaffen verbindliche Maßstäbe für die Ausübung des gemeindlichen Einvernehmens. Sie stellen sicher, dass Entscheidungen nicht einzelfallbezogen oder situativ, sondern auf Grundlage klarer politischer Zielsetzungen erfolgen und eine geordnete, infrastrukturell abgesicherte Entwicklung der Gemeinde gewährleistet wird.

In der Vergangenheit wurden entsprechende Entscheidungen über Erteilung oder Entsagung des gemeindlichen Einvernehmens regelmäßig im Rahmen der laufenden Verwaltung getroffen, ohne dass eine ausreichende politische Befassung stattgefunden hat. Dies hat dazu geführt, dass Gemeindevertretung und Öffentlichkeit vielfach erst nachträglich Kenntnis von Vorhaben erlangt haben, die bereits weitreichende Bindungswirkungen entfalten.

Dieser Zustand ist nicht hinnehmbar. **Punkt 6** stellt daher verbindlich sicher, dass die Gemeindevertretung bzw. der Hauptausschuss künftig vor Entscheidungen über das gemeindliche Einvernehmen beteiligt werden. Das gemeindliche Einvernehmen ist kein rein technischer Verwaltungsakt, sondern ein zentrales Steuerungsinstrument der

kommunalen Planungshoheit. Die Gemeindevertretung trägt daher die Verantwortung für die strategische Entwicklung der Gemeinde und muss bei Entscheidungen, die die Wirkung von Planungsentscheidungen haben, vorab einbezogen werden.

Gleichzeitig wird durch die vorgesehene Ausnahme sichergestellt, dass gesetzliche Fristen eingehalten werden und keine Zustimmungsfiktion eintritt. Die Verwaltung bleibt handlungsfähig, ist aber künftig verpflichtet, ihre Entscheidungen transparent zu machen und politisch rückzukoppeln.

Der Beschluss stellt damit klar: Städtebauliche Grundsatzentscheidungen gehören in die politische Verantwortung – nicht in die alleinige Entscheidung der Verwaltung.

Anlagen:

Originalantrag

Änderungsantrag