



Beschlussvorlage DS 224/2026/24-29

Status: öffentlich
Datum: 26.03.2026

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Beschluss über die Zustimmung der Gemeinde zum "Baturbo" nach § 36a BauGB

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Ortsbeirat Münchehofe	17.02.2026	Anhörung	Ö
Ortsbeirat Hönow	18.02.2026	Anhörung	Ö
Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten	19.02.2026	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	23.02.2026	Entscheidung	Ö
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft	10.03.2026	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Münchehofe	17.03.2026	Anhörung	Ö
Ortsbeirat Hönow	18.03.2026	Anhörung	Ö
Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten	19.03.2026	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	20.04.2026	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt,

Variante 1: die Zustimmung der Gemeinde Hoppegarten gem. § 36a BauGB zu Wohnungsbauvorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB nicht zu erteilen. Der Bürgermeister wird beauftragt die Zustimmung zu Bauvorhaben nach § 36a BauGB nicht zu erteilen.

Variante 2: die Zustimmung der Gemeinde Hoppegarten gem. § 36a BauGB zu Wohnungsbauvorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB bis zur Ausarbeitung einer Richtlinie nicht zu erteilen. Der Bürgermeister wird beauftragt eine Richtlinie zur Anwendung des Baturbos in der Gemeinde Hoppegarten auszuarbeiten und diese der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt:

Im Oktober 2025 ist der sogenannte „Baturbo“ in Kraft getreten, welcher weitreichende Änderungen im Baugesetzbuch mit sich brachte. Ziel der Gesetzesnovelle ist eine Beschleunigung und Vereinfachung des Wohnungsbaus sowie die Wohnraumsicherung.

Hierfür wurden im Rahmen der Baugesetzbuchnovelle folgende Paragraphen eingeführt:

- § 31 Abs. 3 BauGB
- § 34 Abs. 3b BauGB
- § 246e BauGB

i.v.m. § 36a BauGB

Eine ausführliche Erläuterung der einzelnen Paragraphen inklusive Beispielen sind der Anlage 01 beigefügt.

Grundsätzlich ermöglichen die neu eingeführten Paragraphen ein teilweises Abweichen von den bisherigen bauplanungsrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches. Für die Anwendung der neuen Regelungen ist die „Zustimmung“ der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich. Für die Entscheidung der Gemeinde gilt eine gesetzliche Frist von 3 Monaten, die bei einer notwendigen Öffentlichkeitsbeteiligung um bis zu maximal einen Monat verlängert werden kann. Trifft die Gemeinde innerhalb dieser Frist keine Entscheidung, gilt ihre Zustimmung als erteilt (Zustimmungsfiktion). Grundlage für die Zustimmung der Gemeinde soll die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sein. Herangezogen werden können hierfür zum Beispiel der Flächennutzungsplan, vorhandene Bebauungspläne, Beschlüsse sowie informelle städtebauliche Konzepte wie ein Ortsentwicklungskonzept, ein Einzelhandelskonzept oder auch ein Klimaschutzkonzept. Die Entscheidung der Gemeinde darf nicht willkürlich getroffen werden. Die gemeindliche Zustimmung darf auch an konkrete städtebauliche Anforderungen geknüpft sein, die in einem separaten städtebaulichen Vertrag zum Bauantrag vereinbart werden.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt sind in der Verwaltung vereinzelte unverbindliche Anfragen zum Umgang mit dem „Baturbo“ in der Gemeinde Hoppegarten eingegangen (siehe Anlage 02). Es ist davon auszugehen das bereits in den nächsten Wochen bis Monaten die ersten Bauanträge unter Bezugnahme auf den in Kraft getretenen „Baturbo“ in der Gemeinde eingehen werden. Um diese Bauanträge nach der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von 3 Monaten im Zuge des Geschäfts der laufenden Verwaltung bearbeiten zu können, benötigt die Verwaltung eine grundsätzliche Entscheidung der Gemeindevertretung.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: nicht erforderlich

Behindertenbeauftragte: nicht erforderlich

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen: keine

Aufwendungen/Auszahlungen: keine

Auf der Kostenstelle: Keine

Anlagen:

Anlage 01: Erläuterung Paragraphen

Anlage 02: bisherige Anfragen (nicht öffentlich)

Sven Siebert

Bürgermeister