

Brief an die Gemeindevertreter und Ausschussmitglieder der Gemeinde Hoppegarten



Liebe Mitglieder der Gemeindevertretung Hoppegarten und ihrer Ausschüsse,
lieber Herr Bürgermeister Siebert,

nachdem über den Flächennutzungsplan für das ehemalige LPG-Gelände im Ortsteil Heidemühle nun hoffentlich bestandskräftig entschieden wurde, bleibt ein weiteres Einfallstor für Investoreninteressen offen, die eine Bebauung des Kernbereichs von Heidemühle mit derzeit 8 weiteren Einfamilienhäusern mit jeweils 2 Vollgeschossen und 1 Untergeschoss vorantreiben. Entsprechende Bauvorbescheide der unteren Baubehörde in Strausberg liegen bereits vor, sind aber noch nicht bestandskräftig.

Die Gemeindevertretung und auch die zuständigen Ausschüsse haben mehrfach und mit jeweils deutlicher Mehrheit beschlossen, dass in diesem naturnahen Grenzgebiet zum Naturschutzgebiet Unteres Erpetal keine weitere Bebauung über den derzeitigen Bestand hinaus gewünscht ist. Zuletzt hat die Gemeindevertretung Sinne mit Beschlussfassung vom 18.12.2023 zur Drucksache 492/2023/10-24 die Aufstellung eines BPlans für das Kerngebiet Heidemühle und eine bauliche Veränderungssperre nach § 14, 15 BauGB beschlossen. Im Aufstellungsbeschluss für den BPlan wird die Umsetzungsdauer vom Bürgermeister als Einreicher mit „zwei- bis drei Jahren“, gerechnet ab dem Beginn des Verfahrensvollzugs, angegeben – **siehe Anlage 1**.

Die Verwaltung hat nach eigenem Bekunden in der letzten GV mit dem Vollzug des BPlan-Verfahrens bis heute noch nicht begonnen. Sie teilte mit, dass die mit dem Aufstellungsbeschluss erlassene Veränderungssperre im März 2026 ausläuft. Die Veränderungssperre kann gem. § 17 Abs. 1 BauGB nach ihrem Auslaufen um 1 Jahr verlängert werden. Die Dauer des regulären Vollzugs des BPlans würde diese Frist auch im Falle einer Verlängerung der Veränderungssperre um 1 Jahr deutlich übersteigen.

Es stellt sich nun die Frage, wie trotzdem jetzt noch sichergestellt werden kann, dass der Ortsteil Heidemühle nicht nach Außerkrafttreten der Veränderungssperre doch noch der „wilden“ Bebauung aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen anheim fällt. Nach meinen Recherchen gibt es einen rechtssicheren Weg, um das beschlossene allgemeine BPlan-Verfahren in ein „vereinfachtes Verfahren“ nach § 13 BauGB zu überführen und damit das Verfahren innerhalb des verbleibenden Jahres nach Verlängerung der Veränderungssperre rechtsgültig abzuschließen.

Im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** entfallen insbesondere die Umweltprüfung samt Umweltbericht und es kann auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden verzichtet werden, während die formelle Auslegung und Beteiligung in verkürzter bzw. flexiblerer Form möglich ist. Im Einzelnen gilt:

- Keine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB.
- Keine Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und keine zusammenfassende Erklärung nach §§ 6a, 10a BauGB.

- Wegfall der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB..
- Statt zweistufiger Beteiligung genügt eine Beteiligungsrunde nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB (Auslegung, elektronische Öffentlichkeitsbeteiligung usw.) mit regelmäßigen Fristen von 1 Monat.
- In den Bekanntmachungen ist lediglich darauf hinzuweisen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird; weitergehende spezielle Verfahrensschritte sind nicht vorgesehen.

Um in das vereinfachte Verfahren übergehen zu können, sind **3 Schritte** notwendig:

1. Zunächst ist die durch den bisherigen BPlan zu beplanende Fläche in Heidemühle – **siehe Lageplan Anlage 1** - vom Außenbereich in den Innenbereich ziehen, damit das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB überhaupt Anwendung finden kann. Dies kann durch die Aufstellung einer Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – **siehe Entwurf Anlage 2** und deren Feststellung - **siehe Entwurf Anlage 3** im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geschehen.
2. Sodann ist nach Rechtskraft der Entwicklungssatzung der zur Drucksache DS 492/2023/10-24 gefasste Beschluss zur Aufstellung eines B-Plans dahin gehend ändern, dass die Aufstellung nunmehr im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt - **siehe Entwurf Anlage 4**. Dafür ist ein Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zu fassen, der lediglich entsprechend bekannt gemacht werden muss, ohne dass weitere Verfahrensschritte (z.B. Beteiligung der Öffentlichkeit u.a.) notwendig sind.
3. Nach Rechtskraft der Änderungssatzung zum BPlan Heidemühle kann der Vollzug des BPlanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Im Vorfeld habe ich die im Zusammenhang mit den vorgenannten drei Verfahrensschritten auftauchenden Rechtsfragen unter Zuhilfenahme von KI untersucht. Dazu habe ich die Fragstellungen zunächst bei der KI Google „Gemini 3“ eingegeben. Die ausgeworfenen Ergebnisse habe ich durch die für wissenschaftliche Fachtexte empfohlene KI „Perplexity“ prüfen lassen. Die angegebenen Quellen habe ich mit einer juristischen Datenbank überprüft. Das Ergebnis der Überprüfungen fasse ich wie folgt zusammen:

1. Vorab war zu klären, ob nicht alle Bemühungen um den Vollzug des BPlans Heidemühle vergeblich sind, weil über den neu beschlossenen § 246 e BauGB (sog. „Baturbo“) nun Wohnungsbau im Außenbereich (§35 BauGB) auch ohne BPlan möglich wäre. Ergebnis: Dies ist nicht der Fall weil der Baturbo auf den Innenbereich beschränkt ist – **siehe dazu KI-Anfrage Anlage 5**. Allerdings ist durch eine Neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Anwendung des § 13 BauGB im Außenbereich nicht möglich, weil dies gegen Europerecht verstößt – **siehe KI-Anfrage Anlage 6**.
2. Es war weiterhin zu klären, ob auch während eines schon laufenden BPlan-Verfahrens in das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB übergewechselt werden kann. Ergebnis: Dies ist ohne Weiteres möglich – **siehe KI-Anfrage Anlage 7**.

3. Schließlich musste untersucht werden, ob und wie Flächen des Außenbereichs (§ 35 BauGB) in den Innenbereich (§ 34 BauGB) überführt werden können. Ergebnis: Es ist gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB die Aufstellung einer Entwicklungssatzung für das Gebiet des Bebauungsplans Heidemühle vonnöten, den Ortsteil Heidemühle als im Zusammenhang bebaute Fläche dem Innenbereich der Gemeinde Hoppegarten zu unterstellen. Dieses kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen – **siehe KI-Anfrage Anlage 8.**

Die von mir durchgeführten Untersuchungen stellen nur eine Verfahrens Anregung und keine Rechtsberatung dar. Demgemäß habe ich auf Quellenangaben aus Literatur und Rechtsprechung verzichtet. Eine externe professionelle rechtliche Überprüfung meiner in diesem Brief gemachten Angaben muss veranlasst werden.

Diesen Brief nebst allen Anlagen kann ich auch gern noch einmal als PDF per Email versenden. Bei Interesse kontaktieren Sie mich bitte dafür per Email.

Hoppegarten, 12.12.2025

Klaus Reinhardt
Heidemühle 14
15366 Hoppegarten

Email: 

Bitte in Klarsichtfolie an der Baustelle anbringen

Baustellenschild

2

Altanzahl: 01457-22-22

Antragsteller

Frau / Herrn

15366 Hoppegarten

Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

Grundstück: Hoppegarten, Dahlwitz-Hoppegarten, Heidemühle 10 C

Gemarkung: Dahlwitz-Hoppegarten
Flur: 2
Flurstück: 36/3

Entwurfsverfasser:
(Name, Anschrift, Telefon)

ARCHITEKT DIPL. ING.
ANDREAS PAUL
PRAGER STRASSE 30
15566 SCHÖNEICHE
BEI BERLIN

Unternehmer:
(Name, Anschrift, Telefon)

Bauleiter:
(Name, Anschrift, Telefon)

Bauservice Bergmann

Inh.: M. Bergmann
Konrad-Wolf-Str. 12 · 13055 Berlin
Tel.: 0171 490 91 91 · Fax: 030 67 95 14 52
info@bauservice-bergmann.de

Die Baugenehmigung für das v. g. Vorhaben wurde am 15.09.2023 erteilt.

Landkreis Märkisch-Oderland
Der Landrat

Bauordnungsamt
Dienststelle Strausberg

Im Auftrag

gez.
Dipl.-Ing. (FH) Buggert

Für die Dauer der Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der am Bau Beteiligten enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbar anzubringen.