

3

Autor Klaus Reinhardt, sachkundiger Einwohner, Stand 14.04.2026

Beschlussfassung der Gemeindevertretung Hoppegarten über

A. Aufstellungsbeschluss einer Entwicklungssatzung und

B. Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Heidemühle DS 492/2023/19-24

Tagesordnungspunkt

A. Beschluss über die Aufstellung einer Entwicklungssatzung zum Bebauungsplan Heidemühle gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.

Beschlussfassung

1. Die Gemeindevertretung der der Gemeinde Hoppegarten, 15366 Hoppegarten, beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB die Aufstellung einer Entwicklungssatzung für das Gebiet des Bebauungsplans Heidemühle - **DS 492/2023/19-24**. Damit soll der Ortsteil Heidemühle als im Zusammenhang bebaute Fläche dem Innenbereich der Gemeinde Hoppegarten unterstellt werden.

Das Plangebiet, für das die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgesetzt werden sollen, ist in dem als **Anlage 01** diesem Beschluss beigefügten amtlichen Lageplan (Maßstab [z. B. 1:1000]) blau umrandet dargestellt und ist Bestandteil dieses Beschlusses. Es umfasst die Flurstücke 36/1, 36/2, 36/3, 144, 145, 146, 147, 148, 799/3, 799/4, 1534 und 1535 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Umweltprüfung erforderlich ist. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 3 BauGB erfüllt sind.

Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss unverzüglich im Amtsblatt bekannt zu machen mit der Maßgabe, dass die Bürger der Gemeinde und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, a.d.s. Baubehörde, Naturschutzbehörde,

Wasserverband Strausberg-Erkner, aufgefordert werden, innerhalb eines Monats nach Bekanntmachung Einwendungen, Fragen und Anregungen der Gemeinde mitzuteilen. Mitteilungen sind einzureichen per Post unter

Gemeinde Hoppegarten, 15366 Hoppegarten, oder per Email unter

Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat in ihrer Sitzung am 19.12.2023 (DS 492/2023/19-24) die Aufstellung des Bebauungsplans "Heidemühle" beschlossen, der ausschließlich der Bestandserhaltung dient und jede weitere Bebauung über den derzeitigen Bestand hinaus im Planungsgebiet ausschließen soll. Die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flurstücke rund um die Straße „Heidemühle“ sollen darin bauplanungsrechtlich einer geordneten Situation zugeführt werden. Dafür wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in welchem die bestehende Wohnbebauung erfasst und gesichert wird sowie neue Potenziale über eine teilweise ungesteuerte Genehmigungssituation gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der Planung ist für das Planungsgebiet eine Veränderungssperre erlassen worden. Die Veränderungssperre ist durch Beschluss der Gemeindevertretung – DS - um ein Jahr verlängert worden und läuft am03.2027 aus.

Die Umsetzung des BPlan-Verfahrens durch die Verwaltung ist bisher nicht erfolgt und u.a. daran gescheitert, dass die Gemeinde Hoppegarten für die Jahre 2024 und 2025 über keinen gültigen Haushalt und damit nicht über die für die Umsetzung notwendigen Mittel verfügte. An dieser Rechtslage hat sich bis zum heutigen Tage nichts geändert. Nach zuverlässiger Einschätzung der Bauverwaltung der Gemeinde wird der Zeitraum von einem Jahr für die Aufstellung des BPlanes Heidemühle als Satzung im ordentlichen Verfahren nicht ausreichen. Ob eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre wegen Vorliegens „besonderer äußerer Umstände“ über den03.2027 hinaus rechtsgültig beschlossen werden kann, ist äußerst ungewiss. Die Tatsache, dass die Gemeindeverwaltung bis heute den Planungsprozess nicht einmal eingeleitet hat, spricht eher für Unwillen bzw. innere Unfähigkeit, die nach einhelliger Rechtsprechung eine Verlängerung ausschließen. Die Folge wäre, dass aufgrund der 6 bereits vorliegenden Bauvorbescheide für die Errichtung von 6 neuen Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise (Vollgeschosse) Baugenehmigungen erteilt werden müssten.

Obwohl die Gemeindeverwaltung nach eigenem Bekunden eine weitere Bebauung im Bereich Heidemühle unbedingt verhindern will, nimmt sie das Scheitern des von der Gemeindevertretung – s.o. - beschlossenen BPlan-Verfahrens offenbar in Kauf. Insbesondere verschließt sich die Bauverwaltung der Gemeinde einem Vorschlag aus der Bürgerschaft, die Umsetzung des BPlans Heidemühle nur über das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB sicher zu stellen und der Gemeindevertretung bzw. ihren Ausschüssen die dazu notwendigen im Entwurf bereits ausgearbeiteten Anträge zur Beschlussfassung vorzulegen.

Es sind zur Vorbereitung des eigentlichen BPlans mit Aufstellung einer Erhaltungssatzung zunächst zwei Beschlussfassungen notwendig:

Da das Planungsgebiet des BPlans Heidemühle derzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB dort derzeit nicht statthaft. Es muss also das Planungsgebiet in diesem Unterpunkt A. zunächst durch eine Entwicklungssatzung im vorliegenden Beschlussverfahren in den Innenbereich (§ 34 BauGB) überführt werden. Nachfolgend ist im Unterpunkt B. über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 BauGB auf den BPlan Heidemühle zu beschließen.

Da das ausschließliche Planungsziel in der Erhaltung des bisherigen baulichen Status Quo für das Planungsgebiet liegt, sind abzuwägende Auswirkungen auf die Umwelt oder sonstige öffentliche Belange denknotwendig ausgeschlossen. Eine Umweltprüfung hat daher zu beiden Beschlussfassungen nicht zu erfolgen. Aus denselben Gründen kann auch auf eine Artenerfassung zum Artenschutz verzichtet werden.

B, Beschluss über eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Heidemühle DS 492/2023/19-24 mit Beschlussfassung vom 16.12.2023

Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten, 15366 Hoppegarten, beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Heidemühle Drucksache DS 492/2023/10-24 mit Beschlussfassung vom 16.12.2023 dahin gehend, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nunmehr nach Überführung des Planungsgebiets in den Innenbereich im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die hiesige Beschlussfassung erfolgt ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Umweltprüfung erforderlich ist. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 3 BauGB erfüllt sind. Es wird hiermit festgestellt, dass die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen und dass keine Anhaltspunkte für eine notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung oder erhebliche Umweltauswirkungen bestehen, weshalb von der Umweltprüfung abgesehen wird. Der BPlan passt die formale Planungssituation lediglich an die bereits vorhandene rechtmäßige Bausubstanz an und schließt zukünftige unerwünschte Entwicklungen aus.

Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss unverzüglich im Amtsblatt bekannt zu machen mit der Maßgabe, dass die Bürger der Gemeinde und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, a.d.s. Baubehörde, Naturschutzbehörde, Wasserverband Strausberg-Erkner, aufgefordert werden, innerhalb eines Monats nach Bekanntmachung Einwendungen, Fragen und Anregungen der Gemeinde mitzuteilen. Mitteilungen sind einzureichen per Post unter

Gemeinde Hoppegarten, 15366 Hoppegarten, oder per Email unter

Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat in ihrer Sitzung am 19.12.2023 (DS 492/2023/19-24) die Aufstellung des Bebauungsplans "Heidemühle" beschlossen, der ausschließlich der Bestandserhaltung dient und jede weitere Bebauung über den derzeitigen Bestand hinaus im Planungsgebiet ausschließen soll. Die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flurstücke rund um die Straße „Heidemühle“ sollen darin bauplanungsrechtlich einer geordneten Situation zugeführt werden. Dafür wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in welchem die bestehende Wohnbebauung erfasst und gesichert wird sowie neue Potenziale über eine teilweise ungesteuerte Genehmigungssituation gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der Planung ist für das Planungsgebiet eine Veränderungssperre erlassen worden. Die Veränderungssperre ist

durch Beschluss der Gemeindevertretung – DS - um ein Jahr verlängert worden und läuft am03.2027 aus.

Die Umsetzung des BPlan-Verfahrens durch die Verwaltung ist bisher nicht erfolgt und u.a. daran gescheitert, dass die Gemeinde Hoppegarten für die Jahre 2024 und 2025 über keinen gültigen Haushalt und damit nicht über die für die Umsetzung notwendigen Mittel verfügte. An dieser Rechtslage hat sich bis zum heutigen Tage nichts geändert. Nach zuverlässiger Einschätzung der Bauverwaltung der Gemeinde wird der Zeitraum von einem Jahr für die Aufstellung des BPlanes Heidemühle als Satzung im ordentlichen Verfahren nicht ausreichen. Ob eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre wegen Vorliegens „besonderer äußerer Umstände“ über den03.2027 hinaus rechtsgültig beschlossen werden kann, ist äußerst ungewiss. Die Tatsache, dass die Gemeindeverwaltung bis heute den Planungsprozess nicht einmal eingeleitet hat, spricht eher für Unwillen bzw. innere Unfähigkeit, die nach einhelliger Rechtsprechung eine Verlängerung ausschließen. Die Folge wäre, dass aufgrund der 6 bereits vorliegenden Bauvorbescheide für die Errichtung von 6 neuen Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise (Vollgeschosse) Baugenehmigungen erteilt werden müssten.

Obwohl die Gemeindeverwaltung nach eigenem Bekunden eine weitere Bebauung im Bereich Heidemühle unbedingt verhindern will, nimmt sie das Scheitern des von der Gemeindevertretung – s.o. - beschlossenen BPlan-Verfahrens offenbar in Kauf. Insbesondere verschließt sich die Bauverwaltung der Gemeinde einem Vorschlag aus der Bürgerschaft, die Umsetzung des BPlans Heidemühle nur über das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB sicher zu stellen und der Gemeindevertretung bzw. ihren Ausschüssen die dazu notwendigen im Entwurf bereits ausgearbeiteten Anträge zur Beschlussfassung vorzulegen.

Es sind zur Vorbereitung des eigentlichen BPlans mit Aufstellung einer Erhaltungssatzung zunächst zwei Beschlussfassungen notwendig:

Da das Planungsgebiet des BPlans Heidemühle derzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB dort derzeit nicht statthaft. Es muss also das Planungsgebiet in diesem Unterpunkt A. zunächst durch eine Entwicklungssatzung im vorliegenden Beschlussverfahren in den Innenbereich (§ 34 BauGB) überführt werden. Nachfolgend ist im Unterpunkt B. über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 BauGB auf den BPlan Heidemühle zu beschließen.

Da das ausschließliche Planungsziel in der Erhaltung des bisherigen baulichen Status Quo für das Planungsgebiet liegt, sind abzuwägende Auswirkungen auf die Umwelt oder sonstige öffentliche Belange denknotwendig ausgeschlossen. Eine Umweltprüfung hat daher zu beiden Beschlussfassungen nicht zu erfolgen. Aus denselben Gründen kann auch auf eine Artenerfassung zum Artenschutz verzichtet werden.