



Beschlussvorlage DS 257/2026/24-29/1

Status: öffentlich
Datum: 18.08.2026

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Umgang Einvernehmensherstellung gem. § 36 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	08.07.2026	Entscheidung	Ö
Hauptausschuss	31.08.2026	Vorberatung	Ö
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft	02.09.2026	Vorberatung	Ö
Gemeindevertretung	07.09.2026	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt:

- 1.) Die im Sachverhalt unter 1. – 5. dargestellten Grundsätze zur Einvernehmensherstellung gem. § 36 BauGB i.V.m. § 36a BauGB. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Grundsätze in der Verwaltung ab der nächsten planmäßigen Sitzung des Hauptausschusses am 31.08.2026 anzuwenden.**
- 2.) Der Beschluss über die vorliegende DS 257/2026/24-29/1 ersetzt die Beschlusslage des AN 114/2026/24-29/1 aus der Sitzung der Gemeindevertretung vom 08.06.2026.**

Sachverhalt:

In der Gemeinde Hoppegarten sind im Jahr 2025 circa 70 Bauanträge eingegangen und durch den SB-Stadtplanung bearbeitet worden. Auf Grundlage des AN 114/2026/24-29/1 soll ein Grundsatzbeschluss herbeigeführt werden, der präzisiert, welche Bauanträge gem. § 36 BauGB weiterhin als Geschäft der laufenden Verwaltung zu bearbeiten sind und für welche Bauanträge ein Gremienbeschluss im Hauptausschuss erforderlich ist. Im Falle eines positiven Votums aus der Gemeindevertretung zur gegenwärtigen Beschlussvorlage, finden die nachfolgend aufgelisteten Grundsätze Anwendung. Im ersten Quartal 2027 soll evaluiert werden, ob genannte Grundsätze nochmals angepasst werden müssen. Im Anschluss soll dies in der Hauptsatzung verankert werden.

Die nachfolgenden Inhalte sind dem AN114/2026/24-29 entnommen und in enger Abstimmung mit dem Antragseinreicher konkretisiert und fachlich präzisiert worden. Die für die Gemeindevertretung relevanten, ortsprägenden Bauvorhaben sollen demnach der Beschlussfassung des Hauptausschusses unterliegen und städtebaulich weniger relevante Vorhaben (größere Nebenanlagen, Einfamilienhäuser, bauliche Anlagen im Geltungsbereich eines durch die GV beschlossenen Bebauungsplans etc.) können weiterhin als Geschäft der laufenden Verwaltung bearbeitet werden.

Grundsätze:

1. 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.

2. Sicherung der Bauleitplanung als Steuerungselement

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

3. Ausschluss des Bauturbos, mit Ausnahme kommunaler Bauvorhaben

Die Anwendung des Bauturbos gem. § 36a BauGB findet bei privaten Bauvorhaben in der Gemeinde Hoppegarten grundsätzlich keine Anwendung. Ausgenommen von dieser Grundsatzentscheidung sind kommunale Bauvorhaben, wie der Bau von Feuerwehrgerätehäusern, Dorfgemeinschaftshäusern etc.. Diese dürfen mit Beschluss der Gemeindevertretung und nach fachlicher Prüfung der Anwendungsmöglichkeiten durch die Verwaltung gem. §§ 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB umgesetzt werden.

4. Städtebauliche Verträge

Für Bauvorhaben ab 10 Wohneinheiten oder bei städtebaulicher Erforderlichkeit, wird durch die Verwaltung beim Vorhabenträger die Abstimmung zu folgenden Regelungsgegenständen durch Vertrag abgefordert:

- Folgekosten aus technischer und sozialer Infrastruktur
- sozialgebundener Wohnraum
- Festlegung zu Realisierungsfristen (falls Notwendigkeit durch Gemeindevertretung festgestellt wird)

5. Auftrag an den Bürgermeister

- (1) Die Verwaltung informiert quartalsweise, analog zum Fachausschuss die Gemeindevertretung, den Hauptausschuss sowie die Ortsbeiräte über alle eingehenden Anträge zu Bauvorhaben.
- (2) Vor der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. §§ 36 (1) und (2) BauGB ist grundsätzlich eine Beschlussfassung des Hauptausschusses (nicht öffentlicher Teil) zu folgenden Bauvorhaben/Bauanträgen einzuholen:

- Wohnbauvorhaben ab 3 Wohneinheiten, die sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden
- städtebaulich ortsprägende Gewerbeanlagen
- Gewerbeanlagen, die Auswirkungen auf die Infrastruktur haben
- Gewerbeanlagen außerhalb von B-Plänen
- Nutzungsänderungen in Gewerbe
- Anlagen gem. BImSchG
- Anlagen für Sondernutzungen
- sämtliche Befreiungen von Bebauungsplänen
- sämtliche Bauvorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB
- sonstige Ortsbildprägende Bauvorhaben

Eine Vorberatung in den Ortsbeiräten und den zuständigen Fachausschüssen ist nicht erforderlich. Den Beschlussvorlagen sind nur die zur Entscheidung des Bauvorhabens relevanten Bauantragsunterlagen als Anlagen beizufügen. Von einer Beschlussfassung durch den Hauptausschuss 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.

Der hier genannte Sachverhalt löst mit Zustimmung des Antragseinsenders des AN 114/2026/24-29 BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN den in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 08.06.2026 beschlossenen AN 114/2026/24-29/1 ab.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: nicht erforderlich

Behindertenbeauftragte: nicht erforderlich

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen: keine

Aufwendungen/Auszahlungen: keine

Auf der Kostenstelle: keine

Anlagen:

/

Sven Siebert
Bürgermeister