



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	10.04.2025	50/2025

Beratungsfolge	Sitzung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	08.05.2025

Betreff

Information zum Sachstand der Erarbeitung von Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen) in den Quartieren Radelandberg, Scharnhorst-/ Eulenspiegelsiedlung sowie Kiefernriedlung

Sachverhalt:

Bereits seit Mai 2019 hat die Gemeindeverwaltung durch den Antrag A-022/2019 den politischen Auftrag für die Wohngebiete „Kiefernriedlung“, „Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung“ sowie „Radelandberg“ Erhaltungssatzungen gem. §172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzungen) zu erlassen. Ergänzt wurde dieser Beschluss durch formelle Aufstellungsbeschlüsse für die jeweiligen Satzung im August 2019.

Zur Vorbereitung und Begründung der Satzungen erfolgte eine vorbereitende fachliche Untersuchung durch das Fachbüro ASUM GmbH, die für die rechtssichere Aufstellung entsprechender städtebaulicher Satzungen erforderlich ist. In der Untersuchung erfolgte vor allem eine Prüfung von Veränderungsprozessen, des vorhandenen baulichen Aufwertungsspielraums, des gegebenen Aufwertungsdrucks sowie deren städtebaulichen Folgen.

Um indicative Prozess zu identifizieren, erfolgte u.a. eine differenzierte Erfassung des Ausstattungsstandards des Wohnraums sowie eine Ermittlung der Sozialstruktur und der Wohnungsversorgung. In den Monaten Mai und Juni 2020 wurde eine repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Hierbei wurden 660 Haushalte befragt, woraufhin 192 ausgefüllte und verwertbare Datensätze eingingen. Ergänzend wurden diverse Interviews mit unterschiedlichen Akteuren geführt. Das Ergebnis der Untersuchung wurde im Ergebnisbericht „Sozialstudie Elstal 2020“ Anfang 2021 vorgelegt und durch die Beschlussdrucksache B-155/2020 dem politischen Raum und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben.

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung wurde im Wesentlichen Folgendes festgehalten:

- dass einige Indikatoren auf leichte Veränderungen hinweisen; die sich jedoch vor allem auf die Einkommens-, Alters- und Haushaltsstruktur beziehen und in näherer Zukunft keine erheblichen Strukturveränderungen erwarten lassen.
- auch war der Umfang von baulichen Maßnahmen sehr gering, sodass hiervon keine signifikante Veränderung der Sozialstruktur ausgegangen ist.
- Da weder deutliche Veränderungen der Sozialstruktur erkennbar sind noch bauliche Maßnahmen solche bewirken, sind auch negative städtebauliche Auswirkungen nicht gegeben und auch nicht zu erwarten.
Daher liegen die Voraussetzungen für den Erlass der Erhaltungssatzungen nicht vor und es ist keine Empfehlung zum Erlass erfolgt.
- Dies liegt auch daran, dass das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Bewältigung der in den drei Siedlungen vorhandenen Problematiken nicht geeignet ist.
- Als Instrument des Baugesetzes kann es lediglich Maßnahmen beeinflussen, die baugesetzlich geregelt sind. Das wären in den Siedlungen Modernisierungsinvestitionen in den Wohnungen, die gegebenenfalls erhebliche Mietsteigerungen nach sich ziehen („Luxussanierungen“), sowie Aufteilung der Wohngebäude in Einzelwohnungen und in deren Folge Wohnungsverkauf und Eigenbedarfskündigungen gegen die jetzigen Mieter*innen.

Um den Umgang mit dem Untersuchungsergebnis auch juristisch besser einordnen zu können, wurde eine rechtliche Einschätzung von LOH-Rechtsanwälte (Hr. Dr. Becker) eingeholt, die am 20.04.2021 einging und entsprechend den politischen Gremienmitglieder leider nur als Tischvorlage am Tag der beschließenden Gemeindevertretersitzung über das weitere Vorgehen zur Verfügung gestellt werden konnte. Hierin wurde Folgendes festgehalten:

- Aus rechtlicher Sicht ist von dem Erlass von Milieuschutzsatzungen abzuraten
- bewirkt grundrechtsrelevante Belastungen für Eigentümer von Grundstücken
- Belastungen zeigen sich insbesondere in den –zusätzlichen –Genehmigungserfordernissen nach §172 Abs. 1 Satz 1 BauGB
- Nach den Aussagen der vorgenannten „Sozialstudie Elstal 2020“ sprechen gewichtige Gründe dafür, dass entsprechende verwaltungsgerichtliche Verfahren zu Lasten der Gemeinde Wustermark ausgehen würden.
- **„Da die Gemeinde an Recht und Gesetz gebunden ist und gegen die Zulässigkeit des Erlasses von Milieuschutzsatzungen gewichtige Argumente sprechen, sollte die Gemeinde derzeit davon Abstand nehmen.“**

Aufbauend auf das Ergebnis der Sozialstudie und untermauert durch die Einschätzung von RA Dr. Becker erarbeitete die Gemeindeverwaltung die Beschlussvorlage B-155/2020 mit folgender Beschlussklausel:

„Daher wird beschlossen: - die damit verbundenen Verfahren zu beenden.“

Zum Bedauern der Verwaltung wurde am 20.04.2021 die Beschlussvorlage mehrheitlich abgelehnt. Der politische Auftrag zum Erlass von entsprechenden Milieuschutzsatzungen besteht demnach fort. Gleichzeitig liegt die klare juristische Einschätzung vor, dass der Erlass der Satzungen gegen Recht und Gesetz verstoßen könnte, an die Gemeindeverwaltung wie auch die politischen Gremien gebunden sind.

Im Nachgang zur Beschlussfassung wurde von verschiedenen Fraktionen kommuniziert, dass man sich bei der Abstimmung anders verhalten hätte, wäre die juristische Einschätzung von Herrn Dr. Becker früher zur Verfügung gestellt worden. Der komplexe Inhalt des Papiers wäre in der Kürze der Zeit schwerlich aufzunehmen gewesen.

Entsprechend sieht die Gemeindeverwaltung großen Bedarf, das weitere Vorgehen in vorliegender Sache mit dem politischen Raum abzustimmen. Daher wurde der Tagesordnungspunkt in die aktuelle Sitzung des Ausschusses für Gemeindentwicklung und Umwelt zur Diskussion eingebracht.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister