

GÖRG · Kantstraße 164 · 10623 Berlin

Gemeinde Wustermark  
Gemeindeentwicklung & Bauleitplanung  
Fachbereich 2  
Gemeindeentwicklung, Klimaschutz  
und Soziales  
**Frau Ramona Schoor**  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

DR. LIANE THAU  
Rechtsanwältin

Tel. +49 30 884 503-187  
Fax +49 30 884 503-500  
lthau@goerg.de  
Sekretariat: Anne-Katrin Schütte

Kantstraße 164  
10623 Berlin  
Upper West  
Tel. +49-30-884 503-0  
www.goerg.de

**Unser Az.: 1184/10057-22**  
Bitte bei allen Schreiben angeben

11328563v1 LT/aks

Berlin, 15. Mai 2025

## **Flurstück 38, Flur 1; Gemarkung Hoppenrade, ungeteilte Erbengemeinschaft Raue**

Sehr geehrte Frau Schoor,

auf der Sitzung des Ortsbeirates am 28. April 2025 hatte ich zum Tagesordnungspunkt Prüfauftrag Sanierungssatzung angekündigt, dass ich für die Eigentümer des Flurstückes 38 noch einmal Stellung nehmen würde. Dies soll nachfolgend geschehen.

Ich bitte Sie, das beigelegte Zweitexemplar an Frau Gerth und Herrn Türk (Ortsbeirat Hoppenrade) zur Vorbereitung der für den 27. Mai 2025 anstehenden Sitzung der Gemeindevertretung vorzulegen.

**Stellungnahme zum Prüfauftrag „durch die Politik“ bezüglich der Einleitung der Sanierungsmaßnahme an die Gemeinde zur Überlegung, ob parallel mit der weiteren Entwicklung im Bereich des Rahmenplangebietes auch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für die Altbestände der Vierseitenhöfe (und am 28. April 2025 ergänzt „der Bereiche auch der anliegenden weiteren Grundstücksbereiche an der Potsdamer Straße“) zu betrachten.**

Wie vom Ortsbeirat in der Sitzung am 28. April 2025 zutreffend ausgeführt, setzt die Einleitung einer Sanierungsmaßnahme voraus, dass ein städtebaulicher Missstand besteht und dieser durch die Einleitung von Sanierungsmaßnahmen behoben werden kann.

Ein städtebaulicher Missstand kann ausgeschlossen werden.

Für die Grundstücke in Hoppenrade, die Gegenstand der Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit Abrundungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB vom 20. November 1998 sind, wurden Art und Maß der Nutzung hinreichend definiert.

Danach kann der Gebäudebestand auf Flurstück 38 bauplanungsrechtlich zu Wohnzwecken umgenutzt werden, soweit sich die Nutzung der Bestandsgebäude nicht nur in Art (Wohnnutzung), sondern auch im Maß der baulichen Nutzung der Umgebung einfügt. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme würde an diesem bereits durch die Erhaltungssatzung definierten Ziel nichts ändern und ihr auch nichts zusätzlich begeben.

Denn die nach der Erhaltungssatzung vorgesehene Wohnnutzung wird nicht erschwert wegen Art und Maß der Nutzung wie bereits seit 1998 definiert, sondern weil der tatsächliche Ausbau der Gebäude vor vielen Jahren jedenfalls heute grenzüberschreitend erfolgt ist und für eine Umnutzung ein Nachweis der Abstandsflächen auf dem Grundstück beigebracht werden müsste. Das würde eine förmliche Sanierungsmaßnahme – bei gleichzeitiger Erhaltung, wie durch die genannte Satzung bezweckt – nicht ändern können. Konkrete Abstandsflächen einzelner Gebäude sind ein Aspekt des Bauordnungsrechts, nicht des Bauplanungsrechts.

Das hier die Eigentümer der benachbarten Grundstücke einen Prüfantrag angeregt haben, um zukünftige Nutzungsabsichten begleitend zum Gegenstand eines Förderantrages machen zu können, rechtfertigt keinen Prüfauftrag auf Kosten der Gemeinde. Sanierungsmaßnahmen können nicht zum Zwecke der Erlangung von Fördermitteln, sondern nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Falls beschlossen, können sie durch Fördermittel mitfinanziert werden; Fördermittel selbst sind jedoch nicht Bestandteil des Sanierungsbegriffs.

Da auf ausdrückliche bauplanerische Veranlassung der Gemeinde ein Altbestand einer Scheune in Kirchnähe abgerissen werden soll, wäre eine Sanierungsmaßnahme auf den benachbarten Grundstücken auch widersprüchlich. Sanierungsmaßnahmen sind immer städtebauliche Gesamtmaßnahmen, die auf ein gesamtes Gebiet bezogen sind und daher für dieses ein einheitliches und kohärentes Vorgehen aufweisen müssen. Die Erhaltung hier und der Abriss dort würden ein widersprüchliches Vorgehen bedeuten, das aus den oben dargestellten Gründen letztlich auch einen Widerspruch zur Erhaltungssatzung begründen könnte.

Aus all diesen Gründen sehe ich nicht, dass hier tatsächlich die Voraussetzungen für die Einleitung einer Sanierung vorliegen.

Der Vollständigkeit halber:

Das dürfte auch unter Berücksichtigung der in der Sitzung am 28. April 2025 weiter vorgetragenen Überlegungen der Anwohner an der Potsdamer Straße gelten, die – sicherlich berechtigte – Lärm- und Verkehrsbedenken anmelden. Dies hat für die erwogene Einleitung einer Sanierung aber keinerlei rechtliche Relevanz.

Ich bitte, dies zur Vermeidung einer unnötigen finanziellen Belastung der Gemeinde durch einen Prüfauftrag zu berücksichtigen und diesen zu verwerfen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Liane Thau  
Rechtsanwältin