

## **Milieuschutzsatzung und Co.**

Ergebnis der gleichnamigen Arbeitsgruppe

Tim von Winning  
Michael Schröder  
Niklas Mühlich

13.07.2021



### **Zielkonflikte und Herausforderungen:**

- in der städtebaulichen Entwicklung: bspw. Energieeffizienz, Barrierefreiheit vs. Milieuschutzstandards
- Umwandlungsverbot in der BauGB Novellierung (§250 BauGB neu) ist gekoppelt an angespannten Wohnungsmarkt, nimmt dem Instrument innerhalb der Milieuschutzsatzung die Relevanz, ist jedoch befristet bis 31.12.2025.
- Eine Kaufpreislimitierung bei Ausübung des Vorkaufsrechts erhöht den Handlungsspielraum der Kommunen (Baugesetzbuch-Novelle vom 16.07.2021)

### **Erfahrungen mit dem Instrument Milieuschutzsatzung:**

- Eine Milieuschutzsatzung entschleunigt den Veränderungsprozess, hält ihn aber oftmals nicht auf.
- Erhaltungssatzungen wirken nur in Kombination mit anderen Instrumenten, was einen hohen Verwaltungs- und Personalaufwand erfordert – sie sind durch die Ausübung des Vorverkaufsrechts kostenintensiv
- Die Kombination mit anderen Instrumenten muss erläutert werden, Aufwand an Beratungsgesprächen
- Durch die BauGB-Novellierung vom 16.07.2021 ist das Vorkaufsrecht der §§24 ff. angepasst. Der Ankauf voraussetzungslos zum Verkehrswert (§ 28 Abs. 3) ist möglich, räumt aber dem Grundstücksverkäufer einen Vertragsrücktritt ein.

### **Was fehlt zum wirksamen Einsatz des Instruments der Milieuschutzsatzung?**

- weitere Kenntnisse in den Verwaltungen
- gebündelte Informationen und Fortbildungen zum Thema
- es fehlen in BW Büros, die Grundlagenuntersuchungen anbieten
- kleine und mittlere Städte scheinen mit dem Procedere überfordert
- fehlende qualifizierte Mitarbeiter als 'Milieuschützer'
- Vermittlung des Themas Milieuschutz und umfassende Kommunikation

### **⇒ Empfehlungen an die AKBW:**

- **Basisinformationen und Fortbildungen** „Was kann Milieuschutz? Was kann Milieuschutz nicht?“ im Schulterschluss mit dem Städtetag
- **Merkblatt** „Welche Instrumente bietet das Städtebaurecht, die genutzt werden können? Was könnten schlanke Alternativen sein?“