

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. Milieu-schutzstandards
- Umwandlungsverbot in der BauGB Novellierung (§250 BauGB neu) ist gekoppelt an ange-spannten 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 ho-hen Verwaltungs- und Personalaufwand erfordert – sie sind durch die Ausübung des Vor-verkaufsrechts kostenintensiv
- Die Kombination mit anderen Instrumenten muss erläutert werden, Aufwand an Beratungs-gesprächen
- Durch die BauGB-Novellierung vom 16.07.2021 ist das Vorkaufsrecht der §§24 ff. ange-passst. 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 Milieu-schutz nicht?“ im Schulterschluss mit dem Städtetag
- **Merkblatt** „Welche Instrumente bietet das Städtebaurecht, die genutzt werden können? Was könnten schlanke Alternativen sein?“