

Herrn Bezirksverordneten Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin  
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister  
Herrn Matthias Köhne

***Kleine Anfrage 0586/VI***

über

Milieuschutzgebiete

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

*Ist es möglich, einzelne Gebäude aus dem Geltungsbereich eines Milieuschutzgebietes herauszulösen?*

*Wenn ja, wie wäre dazu die genaue Vorgehensweise? Wenn nein, warum nicht?*

Die rechtstheoretische Frage ohne erkennbaren Fallbezug ist wie folgt zu beantworten:

Es ist nicht möglich, (einzelne) Gebäude aus dem Geltungsbereich eines Milieuschutzgebietes herauszulösen.

Soweit überhaupt begründeter Anlass besteht, nach Erlass einer Erhaltungsverordnung den eingeführten Genehmigungsvorbehalt für einzelne Gebäude wieder entfallen zu lassen, kann dies allenfalls im Wege der Änderung des Geltungsbereiches erfolgen mit der Folge, dass nicht Gebäude, sondern Grundstücke nicht mehr Bestandteil der Erhaltungsverordnung sind.

Für eine nachträgliche Einschränkung des Erhaltungsgebietes dürfte in der Regel jedoch kein Raum bestehen, da der Festlegung eines Milieuschutzgebietes in einer Rechtsverordnung eine sachgerechte Gebietsabgrenzung vorausgeht. Die Abgrenzung ist so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets er-

reicht werden kann. An die Grenzziehung sind jedoch keine hohen Anforderungen zu stellen. Für die Gültigkeit einer Satzung ist es unerheblich, wenn im Gebiet nicht alle Grundstücke dem Schutzziel unterfallen. Eine parzellen- oder grundstücksscharfe Gebietsabgrenzung bedarf es nicht, weil die Erhaltungsverordnung selbst keine verbindliche Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück trifft. Sie begründet mit der Gebietsfestlegung nur einen Genehmigungsvorbehalt, nach dem alle Maßnahmen im Sinne des § 172 Abs. 1 BauGB im Erhaltungsgebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig sind (1. Stufe). Erst bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag wird am Maßstab des einschlägigen Versagungsgrundes geprüft, ob die Zulässigkeit für das Vorhaben oder die bauliche Maßnahme gegeben ist (2. Stufe).

Solange eine Gebietsfestlegung nicht aus sich heraus sinnlos und damit zur Erreichung des angestrebten Ziels untauglich oder aus anderen Gründen willkürlich ist, ist die Behörde hinsichtlich der Grenzziehung für ein Milieuschutzgebiet frei.

Letztlich sei angemerkt, dass das Recht der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB keine entsprechende Anwendung der in § 163 BauGB geregelten Abschlusserklärung für Sanierungsgebiete vorsieht.

Dr. Michail Nelken