

Wohnbauplanung in Lärmgebieten

Bundesverwaltungsgericht. Wenn Wohngebäude in die Nähe eines bestehenden lauten Gewerbegebiets gebaut werden, sind nun auch passive Schallschutzmaßnahmen zumutbar.

Dr. Michael Oerder, Köln

Während in städtischen Randbereichen und Umlandgemeinden vergleichsweise wenig neue Wohnbauflächen entstehen, kann die Nachfrage nach Neubauwohnungen in vielen Ballungszentren kaum bedient werden.

Dafür gelten gesetzlich geregelte Standards, die eine städtebaulich verträgliche Planung erfüllen muss. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Bei der Planung neuer Wohnungen in innerstädtischen Gebieten besteht oft das Problem einer starken Lärmvorbelastung des Plangebiets. Als Lärmquellen kommen Verkehrswege (Straßen, Schiene, Schifffahrtswege), der Flugverkehr,



„Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist zu begrüßen.“
Dr. Michael Oerder ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht und Partner der Kanzlei Lenz und Johlen in Köln.

aber auch Gewerbelärm in Betracht. Solche Lärmvorbelastungen müssen in der Bauleitplanung regelmäßig gutachterlich erfasst und einer Konfliktlösung zugeführt werden. Die Beurteilung von Lärmimmissionen erfolgt in der Bauleitplanung anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Diese Vorschrift begründet für die verschiedenen Gebietstypen nach der Baunutzungsverordnung unterschiedliche Schutzansprüche. Werden diese nicht eingehalten, ist über Maßnahmen nachzudenken. Unterschieden wird zwischen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.

Aktiv und passiv

Aktiver Schallschutz kann beispielsweise durch Errichtung einer Lärmschutzwand erfolgen. Auch ein noch zu errichtendes Gebäude, etwa ein vorgelagertes Bürohaus, kommt als aktive Schallschutzmaßnahme in Betracht.

Dabei muss hinreichend sichergestellt sein, dass Wand oder Gebäude auch so rechtzeitig errichtet werden, dass sie als dauerhafter Schutz für die abgeschirmte Wohnbebauung geeignet sind. Für Fluglärm scheidet aktiver Schallschutz von vornherein aus.

Auch bei Straßen- oder Schienenverkehrslärm ist aktiver Schallschutz aus technischen, städtebaulichen oder Kostengründen in sehr vielen Fällen nicht möglich oder zur Herbeiführung gesunder Wohnverhältnisse nicht aus-

reichend. Bei allen Verkehrslärmarten ist dann unbestritten die Festsetzung von passivem Schallschutz im Bebauungsplan möglich.

Als „Passiven Schallschutz“ bezeichnet man bauliche Maßnahmen an Gebäuden, die das Ziel haben, die äußeren Lärmeinwirkungen im Rauminnen zu verringern. Ermächtigungsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Festgesetzt wird ein Schalldämmmaß für Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109. Bei Schlafräumen wird dies regelmäßig um die Festschreibung einer Zwangsbelüftung ergänzt.

Die Möglichkeit, gesunde Wohnverhältnisse durch passiven Schallschutz zu sichern, besteht nicht unbeschränkt. Die Gemeinde darf sich für ihn nur entscheiden, wenn aktiver Schallschutz nicht realisierbar ist.

Bei besonderem Lärm ...

In besonders „verlärmt“ Bereichen scheidet passiver Schallschutz als alleinige Möglichkeit der Konfliktbewältigung aus. Hier muss die Gemeinde notfalls auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen verzichten. Je näher die prognostizierten Immissionspegel an die auch als Sanierungsgrenzwerte bezeichneten Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/nachts heranreichen, umso näher liegt die Annahme, dass auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des passiven Schallschutzes

Wohnbebauung nicht planbar ist. Stoßen Gewerbegebiete und geplante Wohnnutzung aufeinander, war bisher umstritten, ob die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in der Bauleitplanung ein zulässiges Mittel der Konfliktbewältigung darstellt. Das OVG Münster hat diese Frage im Jahr 2005 verneint, ebenso wie zuvor schon der VGH Mannheim.

In einer auch heute noch im Internet verbreiteten Mitteilung des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Stand 2010) wird darauf verwiesen, dass nach dem Anhang A.1.3 a) TA Lärm der maßgebliche Immissionsort auch bei bebauten Grundstücken im Freien liege. Durch passiven Schallschutz, also den Einbau von Schallschutzfenstern, könne jedoch nur der Innenraum geschützt werden. Passiver Schallschutz scheidet daher zur Konfliktlösung zwischen Wohn- und Gewerbegebieten aus.

Die Entscheidung

In seinem Beschluss vom 7. Juni 2012 hat das Bundesverwaltungsgericht den bestehenden Meinungsstreit beendet. Die Bewältigung des Konflikts zwischen Gewerbe und Wohnen könne auch dadurch geschehen, dass den durch Betriebslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

Dem stehe nicht entgegen, dass passive Schallschutzmaßnahmen der Schutzwürdigkeit des Wohnens nur unzureichend Rechnung tragen könnten, weil sie jeden Kontakt zur Geräuschkulisse zur Außenwelt abschneiden.

Die Möglichkeit des passiven Schallschutzes bestehe jedenfalls dann, wenn die Wohnbebauung durch den Bebauungsplan erst ermöglicht werden soll. Wer erwäge, eine mit passivem Schallschutz belastete Wohnung zu beziehen, wisse von vornherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Es sei ihm grundsätzlich zuzumuten, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und etwa die Räume als Wohn- und Schlaf-

räume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Fazit

Für den Betroffenen macht es regelmäßig keinen Unterschied, ob er Verkehrs- oder Gewerbelärm ausgesetzt ist. Ein Ausschluss von passivem Schallschutz nur für Gewerbelärm wäre daher sach-

lich kaum begründbar. Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist daher zu begrüßen. Sie gilt allerdings nur für Wohngebiete, die an bestehende Gewerbegebiete heranrücken. Passiver Schallschutz ist jedoch nur geeignet, wenn andere Möglichkeiten der Konfliktbewältigung ausscheiden (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 7.6.2012 – 4 BN 6.12). ←

Energie effizient nutzen Mit dem Energiemanagement von ista

- übersichtliche Liegenschafts- und Nutzeinheitenanalysen jederzeit online einsehen
- mobiler Datenabruf über die EDM-App
- individuelle Anpassung der Auswertungen



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 • 45131 Essen

Tel.: +49 201 459-02
info@ista.de • www.ista.de

ista