

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 33 vom 16.8.2012

## Öffentliches Recht

Die Überplanung an ein Gewerbegebiet angrenzender Innenbereichsflächen als Wohngebiet kann zulässig sein, wenn bestehende Gewerbebetriebe durch passive Lärmschutzauflagen zuverlässig geschützt werden und das Gewerbegebiet zur Vermeidung künftiger Nutzungskonflikte in ein eingeschränktes Gewerbegebiet herabgestuft wird.

*BVerwG, Beschluss vom 7. Juni 2012, Az. 4 BN 6/12*

*Rechtsanwältin  
Dr. Inga Schwertner von Lenz und  
Johlen, Köln*



### Der Fall

Eine Gemeinde stellte einen Bebauungsplan (B-Plan) mit dem Ziel auf, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf einer noch weitgehend unbebauten Fläche zu schaffen. An benachbarter Stelle befand sich ein

Gewerbegebiet. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie beispielsweise fest verglaste Fenster, sollte der befürchteten Belastung der geplanten Wohnnutzung durch den Gewerbelärm Rechnung getragen werden.

### Die Folgen

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen stellt nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts ein geeignetes Mittel dar, um den (Lärm-)Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu lösen und dadurch Abwehransprüche gegen den Gewerbebetrieb auszuschließen. Es müssen allerdings die jeweiligen Umstände des Einzelfalls fehlerfrei gegeneinander abgewogen werden. So sieht das Bundesverwaltungsgericht einen Unterschied darin, ob die

Wohnnutzung zuerst da war und dann das Gewerbegebiet heranrückt oder ob ein Wohngebiet neben ein vorhandenes Gewerbegebiet geplant wird. Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz „belastete“ Wohnung zu beziehen, wisse zudem von vornherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen habe. Dagegen liege die Zumutbarkeitsschwelle für den Bewohner einer nachträglich Schallschutz benötigenden Wohnung höher.

### Was ist zu tun?

Der planerische Auftrag zur Innenentwicklung, das Fehlen geeigneter Ausgleichsflächen oder eine bereits vorhandene Gemengelage führen in zunehmendem Maße dazu, dass gewerbliche Nutzung einerseits und Wohnnutzung andererseits immer mehr aneinander heranrücken. Bei einer Überschreitung der maßgeblichen Lärmwerte haben die Obergerichte bislang unterschiedliche Auffassungen zu der Frage vertreten, ob zur Konfliktbewältigung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden dürfen. Höchststrichterlich entschieden war bisher aber nur die Zulässigkeit pas-

siver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts gibt es nun eine klare Aussage zur grundsätzlichen Möglichkeit der Planung eines allgemeinen Wohngebiets neben einem Gewerbegebiet – selbst bei Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte. Besonderes Gewicht kommt hierbei der Abwägung zu, in die die jeweiligen Umstände des Einzelfalls einzustellen sind. Gerade für dicht besiedelte Gebiete kommen auf diese Weise mehr Flächen für die Wohnnutzung in Betracht als bisher. (law)