

# MÖLLER

RECHTSANWALTSKANZLEI

MATTHIAS M. MÖLLER-MEINECKE

FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

Tätigkeitsschwerpunkte:

Immobilienrecht

Verkehrsrecht (Luft, Bahn, Strasse)

Energierrecht

Mitglied von:

Frankfurt Business Lawyers, einer

Vereinigung von Wirtschaftsanwälten

und Steuerberatern

Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immo-bi-

lienrecht im Deutschen Anwaltsverein

MARIA GEHRKE

RECHTSANWÄLTIN

Tätigkeitsschwerpunkte:

Baurecht

Kommunalrecht

Lärmschutz

in Kooperation mit

PITZ, BUNDE & LOBENTANZER

KURT PITZ

RECHTSANWALT

Tätigkeitsschwerpunkte:

Arbeitsrecht

Baurecht

Arzthaftungsrecht

MARTIN BUNDE

RECHTSANWALT

Tätigkeitsschwerpunkte:

Miet-/ WEG-Recht

Erbrecht

Verkehrsrecht

LUISE LOBENTANZER

RECHTSANWÄLTIN

Tätigkeitsschwerpunkte:

Familienrecht

Betreuungsrecht

Gesellschaftsrecht

MÖLLER

FÜRSTENBERGERSTR. 168 F

60323 FRANKFURT AM MAIN

Tiefgarage Parkplätze 32, 33

U Holzhausenstraße; Bus 36 und 64

Tel. 069 99 9 99 76 70

Tel. 08000 66 3 55 3 (kostenfrei)

Tel. 08000 MOELLE (kostenfrei)

Fax 069 99 9 99 76 75

www.Moeller-Meinecke.de

E-Mail: Kanzlei@Moeller-Meinecke.de

Frankfurter Sparkasse

BLZ 500 502 01 Konto 130 849

Steuernummer 014 845 64 112

USt-ID: DE112026065

PITZ, BUNDE & LOBENTANZER

FRANKFURTER STRASSE 8

63571 GELNHAUSEN

Tel. 06051 50 88

Fax 06051 50 87

www.Pitz-Bunde.de

## Presseerklärung

16. April 2012

(D13913)

Unser Zeichen:

40/08

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat auf Antrag eines Grundstückseigentümers einen Bebauungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf für unwirksam erklärt. Der von der Kanzlei Möller vertretene Antragsteller ist Eigentümer eines Baugrundstückes in einem für 500 Bewohner geplanten Wohngebiet am Bahnhof von Mörfelden. Wegen des erheblichen Betriebslärms von Güterzügen rügte er schon bei der Bürgerbeteiligung, dass ohne aktive Schallschutzmaßnahmen die erforderlichen gesunden Wohnbedingungen nicht gewahrt sein würden. Zudem wies er auf die Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes geschützter Tierarten hin.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat festgestellt, dass der Bebauungsplan unwirksam ist. Das Gericht begründet dies aus Lücken der Planung bei der Ermittlungsdefizit in ökologischem Fachgutachten hinsichtlich des Artenschutzes und andererseits einen Abwägungsfehler der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse in Ansehung des erheblichen Bahnlärms. Mit diesem Argument konnte er sich bei Gericht durchsetzen.

Das Urteil hat bundesweit Konsequenzen für Wohnbauplanungen an lärminintensiven Verkehrswegen und in Nachbarschaft zu Gewerbelärm. Der in der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG geforderte Ausschluss von Gesundheitsgefahren als Folge einer Bebauungsplanung erfordert, dass ein neues Wohngebiet von einer Lärmquelle wie einer von Güterzüge zukünftig stark befahren Bahnstrecke oder von Fernstrassen ausreichend Abstand hält. Das Urteil verdeutlicht, dass angesichts von nächtlichen Dauerschallpegeln von weit über 60 dB(A) nicht nur an der Riedbahn, sondern an bundesweit allen Güterbahnabfuhrstrecken keine neuen Wohngebiete mehr geplant werden können, bis der Lärm erheblich gemindert ist.

Das Urteil verstärkt mit diesem Verbot den politischen Druck auf den Bundesgesetzgeber, den Lärm der Güterbahn durch ein erforderliches Bündel von Maßnahmen zu reduzieren. Dazu zählen

- (1) eine Streichung des Schienenbonus für der Streckenbestand,
- (2) verbindliche Lärmsanierungspläne,
- (3) Eingriffskompetenzen für das Eisenbahn-Bundesamt gegenüber der Deutschen Bahn Netz AG,
- (4) die Eröffnung eines klagefähigen Rechts auf Schutz des Schlafens und Wohnens gegenüber Verkehrslärm,
- (5) die Anordnung eines Nachtfahrverbotes oder hilfsweise Tempolimits von lauten Güterzügen durch Wohngebiete als Sofortmaßnahme.

Aus dem Urteil ist ableitbar, dass bundesweit Zehntausende von Anwohnern an Güterbahnstrecken bis zur wirksamen Umsetzung solcher Maßnahmen einen auch einklagbaren Abwehranspruch gegen die Gesundheitsgefährdung durch Lärm haben. Ansprüche sind gegenüber der Deutschen Bahn Netz AG und gegenüber der Bundesregierung eröffnet.

Das Urteil fordert bei der Bebauungsplanung neue Anstrengungen beim aktiven Schallschutz gegenüber Verkehrslärm ein. Je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

Das Urteil betont, daß ein Wohnen hinter geschlossenen Fenstern nicht zumutbar ist. Denn die Bauleitplanung *„muss ein berechtigten Wohnervwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen gewährleisten. Dieses erfasst sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen.“* Das ist eine menschenfreundliche Klarstellung.

Die Entscheidung stellt schließlich für alle deutschen Schutzgebiet klar, dass eine planbedingt verstärkte Umlenkung der Freizeitnutzung in ein angrenzendes Flora–Fauna–Habitat–Schutzgebiet mit Störungen für die Lebensräume geschützter Tierarten die Prüfung erfordert, ob der Erhaltungszustand der lokalen Population der geschützten Tiere verschlechtern kann.

Leitsätze des Unterzeichners:

- (1) Ein neues Wohngebiet muß von einer Lärmquelle (hier: Güterzüge) ausreichend Abstand halten, um eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen.**
- (2) Je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.**
- (3) Die Bauleitplanung muss ein berechtigten Wohnervartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen gewährleisten. Dieses erfasst sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen.**
- (4) Eine planbedingt verstärkte Umlenkung der Freizeitnutzung in ein angrenzendes Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet mit Störungen für die Lebensräume geschützter Tierarten erfordert die Prüfung, ob der Erhaltungszustand der lokalen Population der geschützten Tiere verschlechtern kann.**

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat auf Antrag eines Grundstückseigentümers mit dem am 16. April zugestellten Urteilsgründen einen Bebauungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf für unwirksam erklärt.

Der von der Kanzlei Möller vertretene Antragsteller ist Eigentümer eines Baugrundstückes in dem für 500 Bewohner geplanten Wohngebiet am Bahnhof von Mörfelden. Wegen des erheblichen Betriebslärms von Güterzügen rügte er schon bei der Bürgerbeteiligung, dass ohne aktive Schallschutzmaßnahmen die erforderlichen gesunden Wohnbedingungen nicht gewahrt sein würden. Zudem wies er auf die Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes geschützter Tierarten hin.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat festgestellt, dass der Bebauungsplan unwirksam ist. Das Gericht begründet dies aus Lücken der Planung bei der Ermittlungsdefizit in ökologischem Fachgutachten hinsichtlich des Artenschutzes und andererseits einen Abwägungsfehler der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse in Ansehung des erheblichen Bahnlarms. Mit diesem Argument konnte er sich bei Gericht durchsetzen. Dazu im Detail:

1. Defizit bei der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat den Bebauungsplan für unwirksam erklärt, weil er zum Konflikt zwischen Bahnlarms und den gesetzlich zu berücksichtigenden gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) das Abwägungsgebot verletzt.

- a. Orientierung an der DIN Schallschutz im Städtebau

Grundsätzlich hat sich die Planung neuer Wohngebiete hiernach daran auszurichten, dass die neuen Wohnhäuser allenfalls solchen Außenpegeln ausgesetzt sind, die die Orientierungswerte der Industri-

enorm Schallschutz im Städtebau (DIN 18005-1) jedenfalls nicht überschreiten. Für reine (allgemeine) Wohngebiete betragen die Werte tags/nachts 50/35 (55/ 40) dB(A); in Dorf- und Mischgebieten sind 60/45 dB(A) einzuhalten. Diese Vorgaben sind strenger als die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswesen einzuhalten sind.

b. Ausnahme für verdichtete großstädtische Räume

Dieser Grundsatz lässt das Urteil kann allerdings nicht uneingeschränkt gelten. In verdichteten großstädtischen Räumen mit einem engen Netz hoch belasteter Verkehrswege und anderen Bereichen immissionsträchtiger (z. B. gewerblicher) Nutzungen sei es gelegentlich kaum zu vermeiden, mit neuen Wohnbauflächen auch dicht an immissionsträchtige Nutzungen heranzurücken. Dies gelte umso mehr, als die Abwägungsdirektive des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) einer zunehmenden Ausuferung der Bebauung in Freiräume hinein Grenzen setzen. Es kann daher im Einzelfall auch durchaus angezeigt sein, neue Wohnbauflächen in bereits vorbelastete Bereiche hinein zu planen, bei denen gegebenenfalls eine umfassende Einhaltung der Orientierungswerte als Außenpegel durch aktiven Lärmschutz nicht stets möglich ist. Bei der Bauleitplanung eröffnet die Rechtsprechung im Rahmen einer gerechten Abwägung eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A).

c. Erhebliche Lärmbelastung nur an den Rändern eines Siedlungsgebietes

Wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nur an den Rändern des geplanten Wohngebiets um mehr als 10 dB(A) überschritten werden, im Inneren des Gebiets aber im Wesentlichen eingehalten werden, kann nach dem Urteil passiver Lärmschutz ausreichend sein, weil es nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft sei, auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände zu verzichten. Dann müsse eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume erreicht werden. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

d. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung

Ein Abwägungsfehler drängt sich bei einer Wohnbauplanung für Flächen auf, die durch Lärm oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung belastet werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshof wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Gebieten, die - auch - zum Wohnen bestimmt sind, mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts markiert (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1998 - BVerwG 11 A 3.98 - BVerwGE 107, 350; BGH, Urteil vom 25. März 1993 - III ZR 60/91 - BGHZ 122, 76).

e. Lärmbelastung unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren

Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zuge-  
mutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden. Wird ein neues Wohngebiet geschaffen, ist die Planung nach dem Urteil insbesondere auch darauf auszurichten, dass *„in dem betreffenden Gebiet ein den berechtigten Wohnenerwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen gewährleistet ist.“* Dieses erfasst sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen.

Die angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse setzt insbesondere voraus, dass innerhalb der Gebäude eine durch Außengeräusche nicht beeinträchtigte Entfaltung des Lebens der Bewohner möglich ist. Daher kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen, wenn jedenfalls im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Für eine derartige Lösung können im Einzelfall gewichtige städtebauliche Gründe sprechen. Insbesondere kann in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und gegebenenfalls weiterer Grundstücke wirksam abgeschirmt werden. Allerdings ist bei derartigen Festsetzungen zugleich in besonderer Weise darauf zu achten, dass auf der lärmabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

#### f. Schallschutzkonzept erfordert Kosten-Nutzen-Analyse

Das Urteil legt die Entwicklung eines Schallschutzkonzeptes nahe, wenn der Lärm die Orientierungswerte der Norm überschreitet. Ziel des Konzeptes ist es, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Dazu ist die mögliche Festsetzung aktiven Schallschutzes zu ermitteln. Zu prüfen ist, ob aktiver Lärmschutz möglich ist und in welchem Verhältnis die dabei entstehenden Kosten zu dem angestrebten Schutzzweck stehen (Kosten-Nutzen-Analyse). Konkret müsse nachvollziehbar dargelegt werden, in welcher Höhe etwa eine Schallschutzwand zu errichten wäre, um die geplante Wohnbebauung wirksam gegenüber Lärm zu schützen. Zur Konkretisierung ist eine Berechnung der Schallminderung durch Schallschutzmaßnahmen verschiedener Effektivität und Höhen unter Berücksichtigung des Abstandes der benachbarten festgesetzten Wohnbebauung und der dort vorgesehenen Wohnungen notwendig. Diese Berechnungen sind auch geboten, um die Relevanz des Eingriffs einer Schallschutzwand in das Stadt- bzw. Landschaftsbild stadtplanerisch zu bewerten.

#### g. Lärmbelastung am Mörfelder Bahnhof

Entlang der Riedbahn zwischen Mannheim und Frankfurt werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht nur an den Rändern des hier geplanten Wohngebietes, sondern durchgehend in einem Streifen von über hundert Meter Breite beidseits der Bahnstrecke um mehr als 10 dB(A) überschritten. Gerade im besonders schutzwürdigen Nachtzeitraum sind an der am stärksten belasteten ersten Gebäudereihe in ca. 80 Meter Abstand zur Bahnstrecke Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) zu erwarten. Damit sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) um bis zu 21 dB(A) überschritten. Auch an den Ostfassaden der dahinterliegenden Gebäude sind Beurteilungspegel im Bereich von 53 bis 58 dB(A) zu erwarten. Die Überschreitungen der Ori-

entierungswerte bewegen sich hier im Bereich von 8 bis 13 dB(A) und sind damit im gesamten Plangebiet außerhalb des üblichen Abwägungsspielraums von 5 dB(A).

#### h. Gesundheitsgefährdung

Nach dem Urteil kann hier offen bleiben, ob ein Abwägungsfehler – was die Richter andeuten - bereits deshalb vorliegt, weil die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts erreicht ist. Denn an der Riedbahn wird die Schwelle im unmittelbar an die Bahnlinie angrenzenden Gebieten, so auch hier im Bebauungsplangebiet, mit 66 dB(A) nachts überschritten.

i. Kosten-Nutzen-Analyse des aktiven Schallschutzes fehlt

Die Abwägung war hier unabhängig von der Gesundheitsgefährdung schon deshalb fehlerhaft, weil das Schallschutzkonzept der Stadt mit Fehlern behaftet ist, die – so das Urteil - dazu führen, dass *„die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht berücksichtigt werden“*. Denn die Stadt habe bereits das Abwägungsmaterial im Hinblick auf eine mögliche Festsetzung aktiven Schallschutzes nicht hinreichend ermittelt. Nicht hinreichend geprüft wurde, ob aktiver Lärmschutz möglich ist und in welchem Verhältnis die dabei entstehenden Kosten zu dem angestrebten Schutzzweck stehen (Kosten-Nutzen-Analyse). Konkret habe die Stadt nicht nachvollziehbar dargelegt, in welcher Höhe eine Schallschutzwand zu errichten wäre, um die geplante Wohnbebauung wirksam gegenüber Bahnlärm zu schützen. Zur Konkretisierung wäre eine Berechnung der Schallminderung durch Schallschutzwände verschiedener Höhen unter Berücksichtigung des Abstandes der benachbarten festgesetzten Wohnbebauung und der dort vorgesehenen drei Obergeschosse notwendig gewesen. Diese Berechnungen wären aber geboten gewesen, um die Relevanz des Eingriffs einer Schallschutzwand in das Stadt- bzw. Landschaftsbild stadtplanerisch zu bewerten.

j. Riegelbebauung als Lärmschutzmaßnahme

Ein wesentlicher Bestandteil des Lärmschutzkonzepts des Bebauungsplans ist die Ausbildung einer *„annähernd geschlossenen dreigeschossigen Geschosswohnungszeile“* am östlichen Rand des Wohngebietes, um hier – so der Plan – *„die für das gesamte Wohngebiet erforderliche lärmabschirmende Wirkung zu erreichen“*. Allerdings ergebe sich, so das Urteil, *„weder aus den textlichen Festsetzungen noch aus der Begründung des Bebauungsplans, wie sichergestellt werden soll, dass aus Lärmschutzgründen zunächst der östliche Gebäuderiegel errichtet wird, bevor sich im westlichen Bereich des Plangebiets weitere Bebauung anschließt“*.

(1) Zeitliche Staffelung der Bebauung

In einem Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die in ihm festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Eine solche Festsetzung bedarf in besonderem Maße der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Ein städtebauliches Bedürfnis nach einer zeitlichen Staffelung von baulichen Anlagen besteht dort, wo eine bestimmte Anlage zunächst verwirklicht sein muss, bevor weitere Anlagen folgen können, um z. B. die von der Bauleitplanung zu lösenden Konflikte des Immissionsschutzes sachgerecht zu lösen.

Die Stadt hat hier von dieser der Möglichkeit aber keinen Gebrauch gemacht.

(2) Baugebot

Ein Schallschutzkonzept kann im Rahmen der Abwägung der Planung durch ein Baugebot (§ 176 BauGB) als eine Möglichkeit des Konfliktransfers gesichert werden. Verletzt ein solches Baugebot

angesichts der Unwirtschaftlichkeit der geplanten Wohnbebauung den verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, ist dies im Rahmen der Abwägung aufzuklären.

Die Möglichkeit eines Baugebots wurde hier durch die Stadt nicht im Verfahren der Abwägung des Bebauungsplanes, sondern verspätet erstmals im gerichtlichen Verfahren ernsthaft erwogen. Sie reagierte damit auf die Ankündigung des Antragstellers, den auf seinem Grundstück vorgesehenen Gebäuderiegel aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht zu errichten. Das würde - ausweislich der eingeholten schalltechnischen Stellungnahme - zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen von bis zu 6 dB(A) insbesondere auf den angrenzenden Wohngrundstücken führen.

### (3) Rechtliche und finanzielle Hindernisse für einen Fortbestand des Schallschutzriegels

Das Urteil kritisiert weiterhin, dass der Fortbestand der geplanten Riegelbebauung nicht hinreichend öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich gesichert sei.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Baulasten (vgl. § 75 HBO) grundsätzlich auch zu Verpflichtungen nach Bauplanungsrecht begründet werden können (BVerwG, Urteil vom 14.02.1991 - BVerwG 4 C 51.87 - BRS 51 Nr. 161). Das Urteil bewertet es aber als rechtlich fraglich, ob eine so weitreichende Verpflichtung wie die Verpflichtung zur Bauerhaltung und gegebenenfalls Wiederherstellung eines zerstörten Gebäudes Inhalt einer Baulasterklärung sein kann.

Unabhängig hiervon wäre auch im Falle der rechtlichen Zulässigkeit entsprechender Baulasten oder privat-rechtlicher Verpflichtungen nach Meinung des Gerichts „*der Bestand der Gebäude nicht effektiv gesichert.*“ Im Falle des Abrisses eines Gebäudes oder Zerstörung durch Brand bestünde zwar eine Pflicht zur Wiedererrichtung. Die Wiedererrichtung ist aber dann, wenn die Grundstückseigentümer finanziell nicht leistungsfähig oder bauunwillig sind, nicht sichergestellt. Dass es in diesen Fällen angesichts angespannter öffentlicher Haushalte in jedem Fall zu einer Bebauung im Wege der Ersatzvornahme kommt, kann nicht angenommen werden.

## 2. Fehlerhaft Abwägung der Streichung des Baugenehmigungsverfahrens

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind von jedem Bebauungsplan die ihm zuzurechnenden Konflikte zu lösen. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Ist dies im Rahmen einer Prognose im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan hinreichend sicher abschätzbar, darf dem bei der planerischen Abwägung Rechnung getragen werden. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind indessen überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.

Der Bebauungsplan fordert in seinen textliche Festsetzungen ein hohes Maß Dämmung durch Fenster, Türen und Wände. Das Urteil kritisiert, dass der Plan nicht sicherstellt, dass dies Schallschutzkonzept auch auf der Ebene der Planverwirklichung lückenlos umgesetzt wird.

Nach § 56 Abs. 1 Nr. 1 HBO bedarf die Errichtung von Wohngebäuden in Hessen (bis zur Hochhausgrenze) keiner Baugenehmigung, wenn sich das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten (bzw. vorhabenbezogenen) Bebauungsplans befindet und die weiteren gesetzlichen Vor-



aussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nrn. 2 - 5 HBO) vorliegen. Diese Genehmigungsfreistellung bewirkt eine echte Baugenehmigungsfreiheit; sie stellt kein Anzeige- oder Kenntnissgabeverfahren dar. Die Bauaufsichtsbehörde ist - anders als beim Anzeigeverfahren - nicht mehr präventiv mit der Option einer Prüfung eingeschaltet. Sie hat nicht - auch nicht nach eigenem Ermessen - die Aufgabe, die Einhaltung baurechtlicher Anforderungen vor Bauausführung nachzuprüfen. Zwar hat der Bauherr die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen und eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten (§ 56 Abs. 3 Satz 1 HBO). Indes besteht weder für die Gemeinde noch für die Bauaufsichtsbehörde eine Prüfpflicht (vgl. § 56 Abs. 3 Satz 2 HBO). Die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit des Vorhabens trägt allein die Bauherrschaft. Eine präventive Prüfung des Vorhabens findet nicht statt.

Das Schallschutzkonzept des Planes lasse – so das Urteil - unberücksichtigt, dass für die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Wohnbebauung in Hessen ein Baugenehmigungsverfahren nicht mehr obligatorisch und daher nicht sichergestellt ist, dass auf der Ebene der Baugenehmigung für die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben Sorge getragen wird.

### 3. Natur- und Artenschutz

Bei planbedingten Störungen des Lebensraumes einer geschützten Art sind nach dem Urteil die Prüfungsschritte der

- (1) Darstellung der artspezifische Gefährdungsfaktoren für den Steinkauz
- (2) Ermittlung der durch die geplante Wohnnutzung für den Steinkauz konkret drohenden Betroffenheiten und
- (3) Entwicklung von artspezifisch in Schadensbegrenzung – und Populationssicherungsmaßnahmen

erforderlich.

Vor diesem Hintergrund rügt das Urteil ein Ermittlungsdefizit, ob sich hier durch die planbedingt verstärkte Umlenkung der Freizeitnutzung in das angrenzende Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ und die Erhöhung der dort schon vorhandenen Störungen der Erhaltungszustand der lokalen Population des Steinkauzes verschlechtern kann. Insofern ist das ökologische Fachgutachten widersprüchlich. Dort heißt es zwar, *„eine Bebauung des derzeit intensiv frequentierten Plangebiets werde Freizeitnutzungen verstärkt in das nördlich angrenzende FFH-Gebiet lenken und dort zu einer Erhöhung der ohnehin schon vorhandenen Störungen führen.“* Aber die sich daraus aufdrängende Aufklärung, ob sich – so das Urteil – *„durch die Störungen der Erhaltungszustand der lokalen Population des Steinkauzes verschlechtert“* wurden im Rahmen des ökologischen Fachgutachtens nicht durchgeführt. Nach dem Urteil hätte aber es nahegelegen, *„den Steinkauz einer artspezifischen Betrachtung zu unterziehen. Hierzu gehört die Darstellung der artspezifischen Gefährdungsfaktoren und die von der geplanten Wohnbebauung verursachten konkreten Betroffenheiten sowie die artspezifischen Schadensbegrenzungs- und Populationssicherungsmaßnahmen.“*

### 4. Möglichkeit einer anderen Planung

Diese Fehler im Abwägungsvorgang sind offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die festgestellten Mängel ergeben sich nämlich unmittelbar aus den Aufstellungsunterlagen und der Begründung des Bebauungsplans. Des Wei-

teren sind die Fehler auch auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, weil nach den Umständen des vorliegenden Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne die Mängel im Abwägungsvorgang anders ausgefallen wäre.

#### 5. Weitere Gründe für Unwirksamkeit

Der Antragsteller hatte mehrere weitere Defizite des Bebauungsplanes gerügt. So genüge die Bestandsaufnahme der Schallimmissionen des Bahnverkehrs auf der benachbarten Bahnlinie nicht den Anforderungen an die Prüfung einer Prognose. Weiterhin werde die ökologische Bedeutung der alten Obstbäume im Plangebiet verkannt, die für den Naturschutz einen sehr großen Wert darstellten. So würden zum Beispiel die Baumhöhlen von Fledermäusen genutzt. Eine Ausnahme sei nicht genehmigungsfähig, weil sich der Erhaltungszustand der Populationen von Bechsteinfledermaus und Braunes Langohr durch den Bebauungsplan verschlechtere.

Ob der Bebauungsplan auch aus diesen weiteren Gründen als unwirksam zu betrachten ist, läßt das Urteil offen.

Wenn einem Normenkontrollantrag schon wegen nur eines durchgreifenden Rechtsfehlers stattgegeben werden muss, ist das Gericht befugt, davon abzusehen, die angegriffene Satzung auf ihr etwa anhaftende weitere Mängel zu prüfen.

#### 6. Rechtsmittel

Die Revision gegen das Urteil wurde nicht zugelassen. Gegen die Nichtzulassung der Revision ist die Beschwerde möglich, über die das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig zu entscheiden hätte.

Aktenzeichen 4 C 694/10.N

#### 7. Wirkungen des Urteils

Der in der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG geforderte Ausschluss von Gesundheitsgefahren als Folge einer Bebauungsplanung erfordert, dass ein neues Wohngebiet von einer Lärmquelle wie einer von Güterzüge zukünftig stark befahren Bahnstrecke oder von Fernstrassen ausreichend Abstand hält. Das Urteil verdeutlicht, dass angesichts von nächtlichen Dauerschallpegeln von weit über 60 dB(A) nicht nur an der Riedbahn, sondern an bundesweit allen Güterbahnabfuhrstrecken keine neuen Wohngebiete mehr geplant werden können, bis der Lärm erheblich gemindert ist.

Das Urteil verstärkt den politischen Druck auf den Bundesgesetzgeber, den Lärm der Güterbahn durch ein erforderliches Bündel von Maßnahmen zu reduzieren. Dazu zählen

- (6) eine Streichung des Schienenbonus für der Streckenbestand,
- (7) verbindliche Lärmsanierungspläne,
- (8) Eingriffskompetenzen für das Eisenbahn-Bundesamt gegenüber der Deutschen Bahn Netz AG,
- (9) die Eröffnung eines klagefähigen Rechts auf Schutz des Schlafens und Wohnens gegenüber Verkehrslärm,

(10) die Anordnung eines Nachtfahrverbotes oder hilfsweise Tempolimits von lauten Güterzügen durch Wohngebiete als Sofortmaßnahme.

Aus dem Urteil ist ableitbar, dass bundesweit Zehntausende von Anwohnern an Güterbahnstrecken bis zur wirksamen Umsetzung solcher Maßnahmen einen auch einklagbaren Abwehranspruch gegen die Gesundheitsgefährdung durch Lärm haben. Ansprüche sind gegenüber der Deutschen Bahn Netz AG und gegenüber der Bundesregierung eröffnet.

Das Urteil fordert bei der Bebauungsplanung neue Anstrengungen beim aktiven Schallschutz gegenüber Verkehrslärm ein. Je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

Das Urteil betont, dass ein Wohnen hinter geschlossenen Fenstern nicht zumutbar ist. Denn die Bauleitplanung *„muss ein berechtigten Wohnnerwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen gewährleisten. Dieses erfasst sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen.“* Das ist eine menschenfreundliche Klarstellung.

Die Entscheidung stellt schließlich für alle deutschen Schutzgebiet klar, dass eine planbedingt verstärkte Umlenkung der Freizeitnutzung in ein angrenzendes Flora–Fauna–Habitat–Schutzgebiet mit Störungen für die Lebensräume geschützter Tierarten die Prüfung erfordert, ob der Erhaltungszustand der lokalen Population der geschützten Tiere verschlechtern kann.