Hinweise zum Vollzug des § 5 Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG)

1 Einführung

Der Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm ist ein wichtiges Anliegen. Mit dem **Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG)** hat der Bund deshalb einen verbindlichen gesetzlichen Rahmen geschaffen. Ziel ist es, den Luftverkehr und die Interessen der Menschen und Kommunen im Umland verantwortungsvoll miteinander in Einklang zu bringen. Welche Gebiete besonders geschützt werden müssen, wird durch eine eigene Fluglärmschutzverordnung festgelegt. Für den Flughafen München tritt die **Fluglärmschutzverordnung München (FluLärmV MUC)** am **1. Juli 2027** in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt sind ihre Vorgaben bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Das Gesetz sieht dabei u.a. Beschränkungen für die Errichtung von Wohnungen vor. Gleichzeitig enthält das Gesetz jedoch auch wichtige Ausnahmen. Diese eröffnen in bestimmten Fällen weiterhin Handlungsspielräume. Damit bleiben eine verantwortungsvolle städtebauliche Entwicklung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb des gesetzlichen Rahmens möglich. Die Ausnahmen tragen dazu bei, den notwendigen Schutz vor Fluglärm mit den ebenfalls wichtigen Zielen der Wohnraumversorgung und der kommunalen Entwicklung in Einklang zu bringen. Hierzu führt die Gesetzesbegründung aus, dass § 5 FluLärmG dem angemessenen Ausgleich zwischen dem gebotenen, zeitgemäßen Schutz der Wohnbevölkerung vor Belastungen durch Fluglärm, den Belangen der flächenmäßig teils in erheblichem Maß betroffenen Gemeinden – insbesondere der auch aus umweltpolitischen Gründen wünschenswerten Innenentwicklung und Verdichtung – und den Belangen der Grundeigentümer in den Lärmschutzbereichen dient. Zweck dieser Vorschrift ist auch die nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb der Ortsteile sowie der Erhalt der Lebensfähigkeit der betroffenen Ortschaften.

Für die konkrete Bewertung wird zwischen drei Schutzzonen innerhalb des Lärmschutzbereichs unterschieden:

- der **Nacht-Schutzzone**,
- der **Tag-Schutzzone 1** und
- der **Tag-Schutzzone 2**.

Je nach Schutzzone gelten unterschiedliche Anforderungen. Die Abgrenzung der Zonen erfolgt nach bundesweit einheitlichen Vorgaben zur Erfassung des Flugbetriebs und zur Berechnung der Lärmschutzbereiche auf der Grundlage der Verordnung über die Datenerfassung und das Berechnungsverfahren für die Festsetzung von Lärmschutzbereichen (1. FlugLSV).

Angesichts des weiterhin bestehenden öffentlichen Interesses an zusätzlichem Wohnungsbau gerade in den einem dynamischen Wachstum unterzogenen Bereichen der Metropolregion rund um das Drehkreuz des Flughafen München sollen die gesetzlichen Ausnahmeregelungen nach **§ 5 Abs. 3 und 4 FluLärmG** konsequent und verantwortungsvoll genutzt werden, um die Lebens- und Entwicklungsfähigkeit der betroffenen Gemeinden zu erhalten. Die folgenden Ausführungen geben den Bauaufsichtsbehörden und Kommunen hierfür eine praktische Orientierung. Sie zeigen auf, welche Möglichkeiten für die kommunale Entwicklung innerhalb des geltenden Rechts bestehen.

2 Kommunale Entwicklungsmöglichkeiten

2.1 Überblick über bestehende Entwicklungsmöglichkeiten

Vorhaben	Tag-Schutzzone 2	Nacht-Schutzzone	Tag-Schutzzone 1
Gewerbe, Industrie, Hotels, Arztpraxen	zulässig	zulässig	zulässig
Wohnungen im Innenbereich (§ 34 BauGB)	zulässig	zulässig	zulässig
Wohnungen in bestehenden Bebauungsplänen	zulässig	zulässig	zulässig
Anlagen mit bei Inkrafttreten der FluLärmV MUC zum 01.07.2027 erteilter Baugenehmigung	zulässig	zulässig	zulässig
Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, mit deren Errichtung nach Maßgabe des Bauordnungsrechts vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs hätte begonnen werden dürfen.	zulässig	zulässig	zulässig
Neue Bebauungspläne der Innenentwicklung	zulässig	zulässig	zulässig
Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	zulässig	zulässig	zulässig
Betriebswohnungen	zulässig	zulässig	zulässig
Privilegierte Wohnungen im Außenbereich	zulässig	zulässig	zulässig
Schulen, Kindergärten	Ausnahme	zulässig	Ausnahme

Vorhaben	Tag-Schutzzone 2	Nacht-Schutzzone	Tag-Schutzzone 1
Krankenhäuser, Alten- und Pflegeheime	Ausnahme	Ausnahme	Ausnahme

2.2 Wichtiges Vorneweg

Keine baulichen Beschränkungen durch Landesrecht: Die FluLärmV MUC legt nur die Grenzen des Lärmschutzbereichs und seiner Schutzzonen fest. Eigenständige Baubeschränkungen oder Bauverbote neben dem geltenden Bundesrecht (FluLärmG) regelt sie nicht.

Der Bestand bleibt unberührt: Vorhandene Gebäude und ihre bisherige Nutzung bleiben unverändert zulässig.

Ausnahmen kraft Gesetzes: Die Ausnahmen für Wohnungen in § 5 Abs. 3 FluLärmG gelten unmittelbar. Weder für den Bebauungsplan noch für das Bauvorhaben ist ein Ausnahmeantrag oder ein gesonderter Bescheid erforderlich. Nur für besonders schutzbedürftige Einrichtungen bedarf es einer Ausnahmeentscheidung (Nr. 2.6).

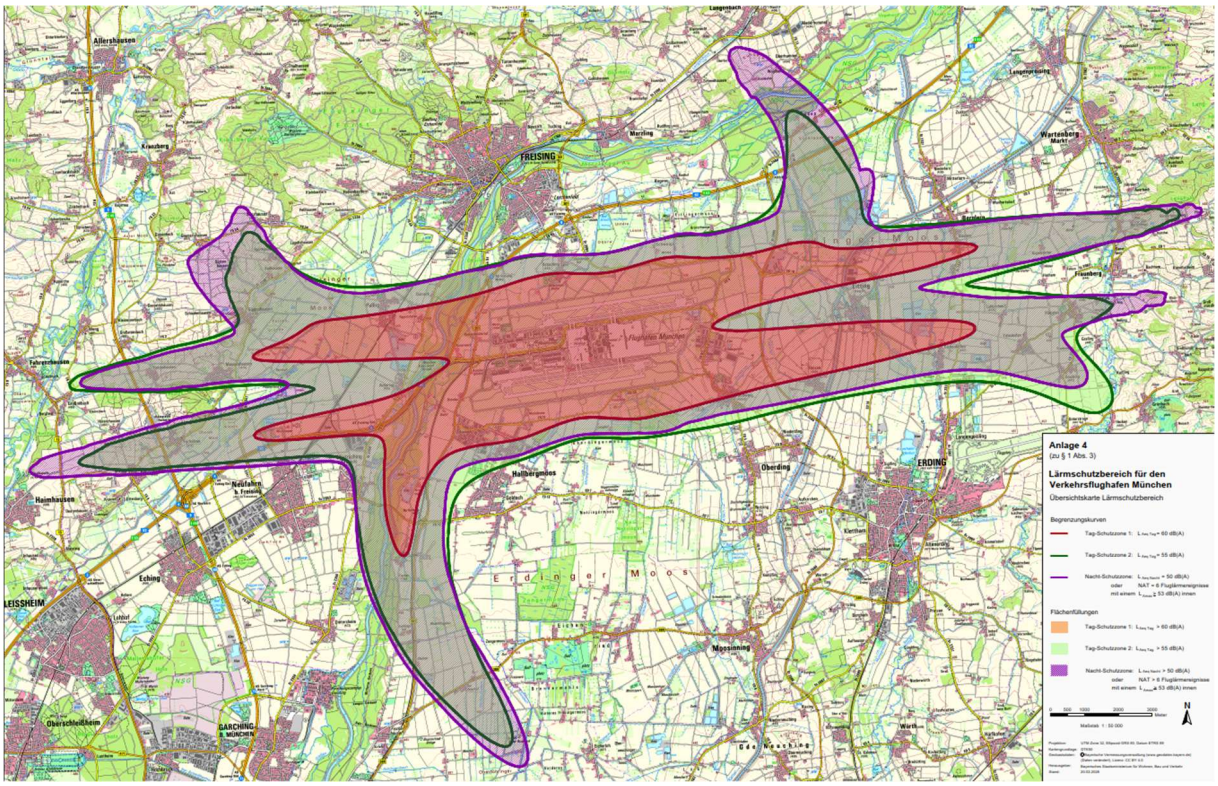
Maßgeblicher Zeitpunkt:

- **Bebauungspläne:** Bebauungspläne, die vor dem Inkrafttreten der FluLärmV MUC zum 01.07.2027 bekannt gemacht sind, bleiben für den Wohnungsbau auch danach nutzbar (§ 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 FluLärmG). Bei Bekanntmachung danach gelten die Ausführungen unter Nr. 2.4.2 f).
- **Einzelgenehmigungen:** Die Baubeschränkungen greifen mit dem Inkrafttreten der FluLärmV MUC zum 01.07.2027. Was bis dahin genehmigt ist, genießt Bestandsschutz (§ 5 Abs. 4 FluLärmG). Bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben genügt es, dass mit dem Bau vor diesem Zeitpunkt hätte begonnen werden dürfen.
- **Innenbereich:** Für Einzelgenehmigungen im Innenbereich nach § 34 BauGB ändert sich auch nach Inkrafttreten zum 01.07.2027 der FluLärmV MUC nichts. Der Innenbereich nach § 34 BauGB kann auch nach Inkrafttreten zum 01.07.2027 der FluLärmV MUC mit Hilfe von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB definiert, abgerundet und erweitert werden. Der Umfang des als Innenbereich zu definierenden Siedlungsgefüges kann sich dabei auch nach Inkrafttreten zum 01.07.2027 der FluLärmV MUC durch zulässige faktische bauliche Entwicklungen (z.B. Bau-Turbo oder Gewerbegebiete) erweitern.

Auswirkungen auf Dritte: Das Fluglärmgesetz entfaltet keinen nachbarrechtlichen Drittschutz.

Auswirkungen auf Bauherren: Zulässige Anlagen müssen bei Errichtung den Schallschutzanforderungen des Fluglärmschutzgesetzes entsprechen, diese finden sich in der 2. FlugLSV.

Bei Überlappung verschiedener Zonen:



Die Tag-Schutzzone 1 befindet sich vollständig in der Tag-Schutzzone 2 und in der Nacht-Schutzzone; die Tag-Schutzzone 2 befindet sich weitestgehend in der Nacht-Schutzzone . Befindet sich ein Grundstück in mehreren Zonen (z. B. der Tag-Schutzzone 2 und der Nacht-Schutzzone), gelten die jeweils strengeren Anforderungen (im Beispiel die der Nacht-Schutzzone für Wohnbebauung, für Kindergärten die der Tag-Schutzzone 2).

§ 2 FluLärmV MUC regelt den Fall, dass ein Grundstück von Zonen durchschnitten wird; hier ist auf die schützenswerte Bebauung abzustellen.

Praktischer Hinweis:

*Wer ein **Vorhaben** vor dem Inkrafttreten zum 01.07.2027 der FluLärmV MUC **absichern** will, kann einen Antrag auf Vorbescheid stellen. Ein Vorbescheid, der über die Art der baulichen Nutzung entscheidet, kann einer Baugenehmigung gleichgestellt werden. Dabei können bis zu diesem Zeitpunkt auch die neu geschaffenen Möglichkeiten des **Bauturbos** nach § 246e BauGB berücksichtigt werden. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist dabei ebenfalls einzuholen, da die Beteiligung der Gemeinde über Art. 65 BayBO auch im Vorbescheidsverfahren erforderlich ist. Der Vorbescheid hat vier Jahre Gültigkeit.*

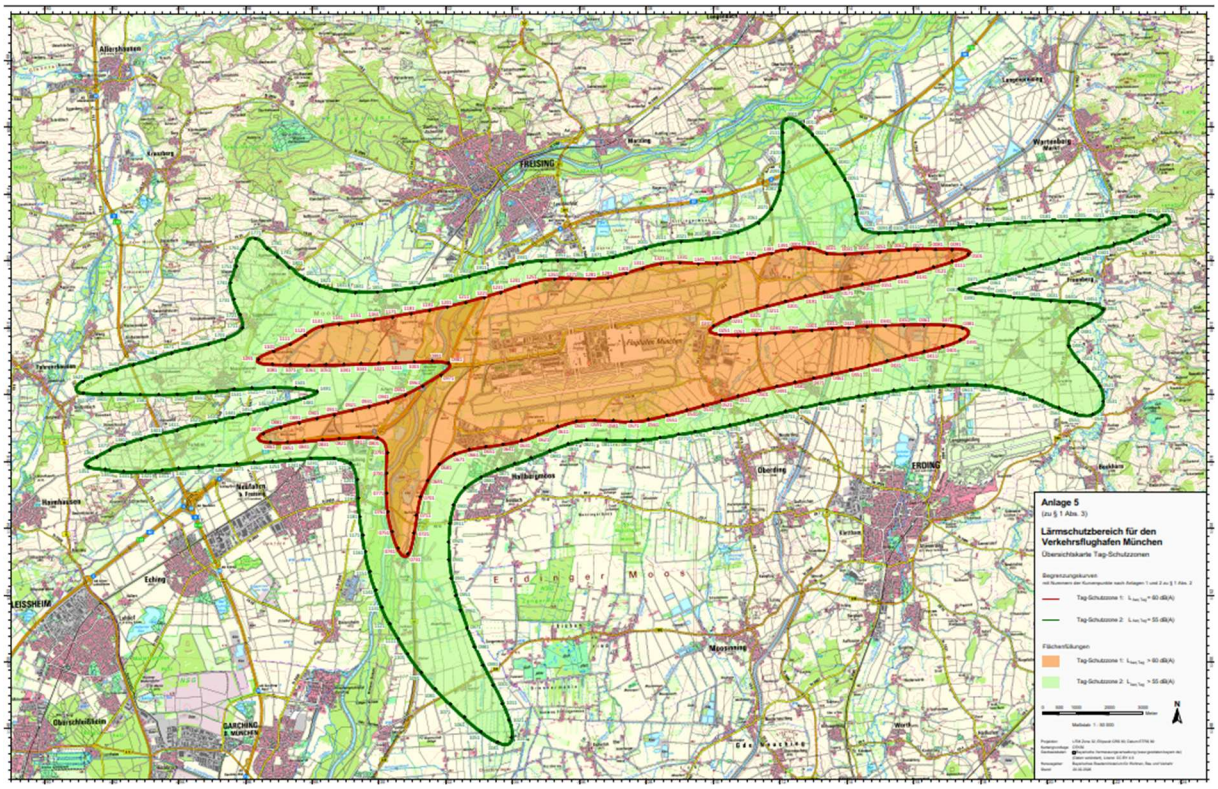
*Die **Aufstellung von Bebauungsplänen** innerhalb eines zukünftigen Lärmschutzbereiches ist möglich. Absehbare zukünftige Nutzungskonflikte sind jedoch durch geeignete*

Reglementierungen zu vermeiden und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde kann bei Aufstellung eines Bebauungsplans Festsetzungen zum passiven Schallschutz gem. § 7 FluLärmG treffen, z.B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Zwingend notwendig ist dies zur planerischen Konfliktbewältigung nicht. In diesem Fall ist in der Begründung darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen an den passiven Schallschutz über den Vollzug sichergestellt werden müssen. Die Abwägungsentscheidung muss dann jedoch erkennen lassen, dass Überlegungen eingeflossen sind, ob es möglich ist, offen gelassene Interessenskonflikte durch den Vollzug sachgerecht lösen zu können.

Nach § 5 FluLärmG zulässige Wohnungen müssen damit die nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen einhalten.

2.3 Tag-Schutzzone 2

Auf einen Blick: In der Tag-Schutzzone 2 bleiben Gewerbe, Wohnen und gemischte Nutzungen zulässig. Dies umfasst auch Bebauungspläne für Wohngebiete außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Beschränkt ist allein die Errichtung besonders schutzbedürftiger Einrichtungen, s. Ausführungen unter 2.6.



Grün = **Tag-Schutzzone 2**

Orange = Tag-Schutzzone 1

2.3.1 Gewerbe, Industrie und sonstige Nutzungen

Gewerbe- und Industriegebiete sowie sonstige Nutzungen, die keine Wohn- oder Einrichtungsnutzung im Sinne des § 5 FluLärmG sind, werden durch das Fluglärmschutzgesetz nicht eingeschränkt. Sie können wie bisher geplant, erweitert und genehmigt werden.

***Praktischer Hinweis**:*

Uneingeschränkt planbar sind etwa die Ausweisung oder Erweiterung eines Gewerbegebiets, Sondergebiete für Einzelhandel oder Logistik, Hotels und Beherbergungsbetriebe sowie Arztpraxen und Ärztehäuser.

2.3.2 Wohnen

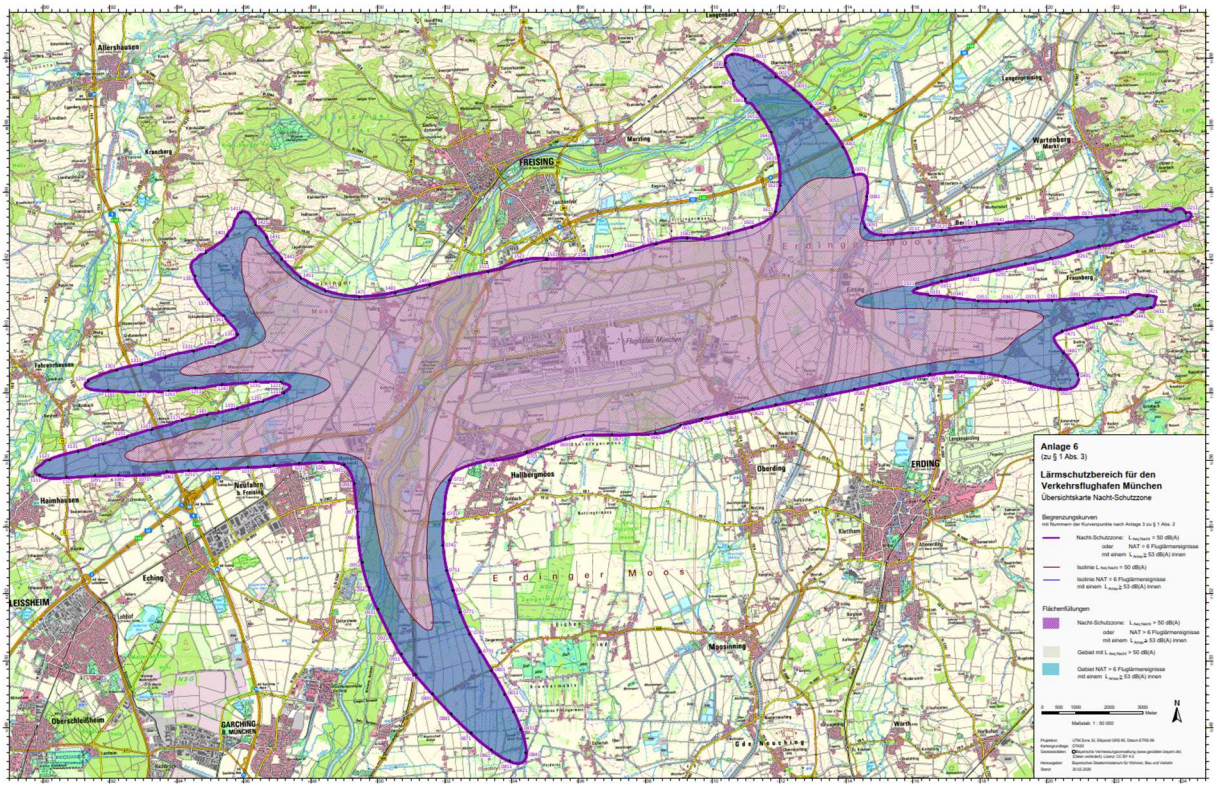
In der Tag-Schutzzone 2 besteht kein Wohnungsbauverbot, § 5 Abs. 2 FluLärmG. Bauleitpläne können hier auch weiterhin neue Wohn- und Mischgebiete vorsehen. Es gelten die allgemeinen Anforderungen des Bauplanungsrechts, insbesondere die Abwägung. Ab Inkrafttreten zum 01.07.2027 der FluLärmV MUC müssen neue Wohnungen den baulichen Schallschutz nach § 6 FluLärmG einhalten.

Praktischer Hinweis:

Ein neues allgemeines Wohngebiet am Ortsrand, das vollständig in der Tag-Schutzzone 2 liegt, bzw. teils in der Tag-Schutzzone 2 und teils außerhalb der Schutzzonen, ist zulässig.

2.4 Nacht-Schutzzone

Auf einen Blick: Gewerbe ist uneingeschränkt zulässig. Schulen und Kindergärten sind in der Nacht-Schutzzone zulässig, soweit das Grundstück nicht zugleich in einer Tag-Schutzzone liegt. Wohnungen dürfen in den unter Nr. 2.4.2 näher dargestellten gesetzlich geregelten Fällen gem. § 5 Abs. 3 FluLärmG weiterhin errichtet werden. Zu weiteren schutzbedürftigen Einrichtungen wie z.B. Krankenhäuser s. Ausführungen unter 2.6.



Äußere Grenzen von Blau + Violett = Nacht-Schutzzone

2.4.1 Gewerbe, Industrie und sonstige Nutzungen

Es gelten die Ausführungen unter Nr. 2.3.1.

Praktischer Hinweis:

Es kann Wohnraum in Bebauungsplänen z.B. Mischgebiete so nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert werden, dass im Teil innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 1 nur Gewerbe, Büros und Dienstleistungen, im übrigen Teil auch Wohnungen zulässig sind. So lassen sich auch Plangebiete, die von einer Zonengrenze durchschnitten werden, insgesamt entwickeln. Beim klassischen Mischgebiet ist dabei darauf zu achten, dass insgesamt trotzdem ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung vorliegt. Nach Inkrafttreten der BauGB-Novelle (voraussichtlich zum 01.01.2027 ider 01.04.2027) kann diese Option ggf. noch mit der geplanten Regelung des § 11 Abs. 2a BauNVO (experimentelles

Sondergebiet) kombiniert werden. Mit Einführung dieser Regelung wäre sogar eine noch höhere Gewichtung des Wohn-Anteils im Mischgebiet erlaubt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die BauGB-Novelle noch im Verfahren befindet. Die endgültige Fassung ist noch nicht bekannt. Der Flächennutzungsplan kann dazu vorher oder im Rahmen des Parallelverfahrens entsprechend angepasst und damit die Verteilung Wohnen-Gewerbe entlang der kritischen Bereiche flexibilisiert werden.

2.4.2 Wohnungen

Wohnungen sind in der Nacht-Schutzzone und in der Tag-Schutzzone 1 gem. § 5 Abs. 3 FluLärmG wie folgt zulässig.

a) Betriebswohnungen, § 5 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 FluLärmG

Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen sind zulässig. Maßgeblich ist, dass die Anwesenheit der Person auch außerhalb der üblichen Betriebszeiten aus betrieblichen Gründen sinnvoll ist.

Praktischer Hinweis:

Betriebswohnungen sind etwa die Wohnung des Inhabers oder Leiters eines Handwerks-, Handels- oder Dienstleistungsbetriebs, Wohnungen für Hausmeister, Wach- und Pfortenpersonal, für Bereitschaftsdienste technischer Anlagen wie Wasserversorgung, Abwasser- oder Energieanlagen, für Personal in tierhaltenden Betrieben sowie für Bereitschaftspersonal öffentlicher Einrichtungen wie Feuerwehr, Rettungswache oder Schule. Die Aufzählung ist nicht abschließend, weitere Anwendungsfälle sind möglich.

Hinsichtlich Anzahl, Umfang und räumlicher Nähe ist eine weite Auslegung zulässig. Die Wohnung muss dem Betrieb nicht untergeordnet sein und nicht auf dem Betriebsgrundstück liegen; eine Lage in der Nähe, in der Regel in fußläufiger Entfernung, genügt. Eine zahlenmäßige Begrenzung besteht nicht; auch Gebäude mit Betriebswohnungen für mehrere Betriebe sind möglich.

b) Außenbereich, § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 FluLärmG

Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert zulässig sind, sind auch in der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 1 zulässig. Maßgeblich sind allein die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB, deren Vorliegen im jeweiligen Einzelfall zu prüfen sind. Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohngebäude bleiben zulässig. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten zum 01.07.2027 der FluLärmV MUC genehmigt sind, genießen Bestandsschutz.

Praktischer Hinweis:

Zulässig sind insbesondere Betriebsleiter- und Altenteilerwohnungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnungen für die Hofnachfolge, Wohnungen gartenbaulicher Betriebe sowie Wohnungen, die einem anderen privilegierten Vorhaben dienen. Solche Betriebswohnungen können zugleich unter Buchst. a) fallen.

c) Bundeswehr und Streitkräfte, § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 FluLärmG

Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Angehörige der Bundeswehr und stationierter Streitkräfte sind zulässig.

d) Bestehende Bebauungspläne, § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 und Satz 2 FluLärmG

In Bebauungsplänen, die vor dem Inkrafttreten zum 01.07.2027 der FluLärmV MUC bekannt gemacht wurden, dürfen Wohnungen weiterhin errichtet werden, wenn der Plan die Art der Nutzung festsetzt, etwa als Wohn-, Dorf-, Misch- oder Kerngebiet. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind möglich. Lässt der Bebauungsplan Wohnungen der Art nach bereits zu, sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche möglich. Ausgeschlossen bleiben Befreiungen von der Art der Nutzung, durch die eine Wohnnutzung erst ermöglicht wird.

Bei **§ 31 Abs. 3 BauGB** gilt, dass dieser innerhalb der Grenzen anwendbar ist, die § 5 Abs. 2 FlugLärmG sowie § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluglärmG ziehen. Lässt also der bestehende Bebauungsplan, von dem zugunsten des Wohnungsbaus mit Zustimmung der Gemeinde befreit werden soll, bereits Wohnungen der Art nach zu, so stehen Befreiungen von Maß, Bauweise und überbaubarer Fläche den Vorgaben des § 5 FluLärmG nicht entgegen. Wird die Wohnnutzung jedoch erst *durch* die Befreiung von der Art der Nutzung ermöglicht (etwa in Gewerbe- und Industriegebieten), greift § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 FlugLärmG nicht und § 31 Abs. 3 BauGB scheidet aus.

Für die Errichtung der Wohnungen gilt jedoch die bundesgesetzliche Ausschlussfrist des § 5 Abs. 3 Satz 2 FluLärmG. Die Ausnahme greift demnach nicht für Grundstücke, auf denen Wohnungen erst mehr als sieben Jahre nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs vorgesehen sind, sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht mit der Erschließung oder Bebauung begonnen wurde.

Praktischer Hinweis:

Die Sieben-Jahres-Frist beginnt erst mit dem Inkrafttreten der FluLärmV MUC, bei einem Inkrafttreten zum 01.07.2027 also nicht vor dem 30.06.2034. Hat die Verwirklichung des Plans irgendwo im Plangebiet tatsächlich begonnen, gleich durch wen und für welche Nutzung, greift die Einschränkung nicht. Ein Wohngebiet, das zur Hälfte bebaut ist, bleibt daher auf allen freien Grundstücken bebaubar. Ein bisher nicht verwirklichter Plan bleibt nutzbar, wenn die Gemeinde mit der Erschließung beginnt.

e) Bauen im Ort, § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 FluLärmG

Wohnungen, die nach § 34 BauGB zulässig sind, bleiben zulässig. Für den unbeplanten Innenbereich ändert sich damit nichts. Dies gilt z.B. für die Schließung einer Baulücke, die Bebauung in zweiter Reihe, Anbau oder Aufstockung eines Wohnhauses oder der Ersatz eines

älteren Wohnhauses durch einen Neubau, soweit die Maßnahmen sich nach § 34 BauGB einfügen. Das betrifft Gemengelagen ebenso wie faktische Baugebiete. Erfasst sind auch Flächen, die durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden, sowie Gebiete mit einem einfachen Bebauungsplan, der die Art der baulichen Nutzung nicht regelt.

Praktischer Hinweis:

Klarstellungssatzung

Durch eine Klarstellungssatzung kann die Gemeinde gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen eines bereits vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils deklaratorisch festlegen. Die Satzung kann bestehende Zweifelsfälle beseitigen und damit zusätzliche Rechtssicherheit für die wohnbauliche Nutzung von Flächen z.B. am Rand eines Ortsteils schaffen. Auch steht der Gemeinde insbesondere in Zweifelsfällen ein Beurteilungsspielraum zu, was gerade in Übergangsbereichen dazu beitragen kann, vorhandene Wohnbaupotenziale besser nutzbar zu machen.

Entwicklungssatzung

Die Entwicklungssatzung ermöglicht es nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB, bebaute Bereiche des Außenbereichs als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Dadurch können Flächen, die faktisch bereits Teil des Siedlungsgefüges geworden sind, dem Innenbereich zugeordnet und für eine wohnbauliche Weiterentwicklung geöffnet werden. Die Entwicklungssatzung bietet Kommunen damit die Möglichkeit, siedlungsstrukturelle Defizite zu beheben, indem sie vorhandene Siedlungselemente im Außenbereich zu einem geordneten Innenbereich weiterentwickelt.

Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die so einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Prägung kann sich auch nach Inkrafttreten zum 01.07.2027 der FluLärmV MUC noch erweitern, wenn eine zulässige bauliche Entwicklung (z.B. neue Gewerbegebiete oder Vorhaben nach dem Bau-Turbo) umgesetzt wurde und damit den Beurteilungsmaßstab verändert hat. Die Anforderungen an die vorhandene Prägung sind dabei im Einzelfall zu bestimmen: Es kann beispielsweise ausreichen, dass die vorhandene Bebauung die Weiterentwicklung des Innenbereichs wenigstens mitprägen kann.

Die Ergänzungssatzung eröffnet damit innerhalb der Innenbereichssatzungen die weitreichendsten Entwicklungsmöglichkeiten und eine begrenzte Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich. Auf diese Weise können Ortsränder städtebaulich sinnvoll abgerundet, Baulücken im weiteren Sinne geschlossen und zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden, ohne dass hierfür zwingend ein Bebauungsplan erforderlich ist. Umfang und Zulässigkeit der Einbeziehung sind nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen; dabei können neben der städtebaulichen Verträglichkeit auch das öffentliche Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie einer flächensparenden Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

f) Neue Bebauungspläne zur Innenentwicklung, § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 FluLärmG

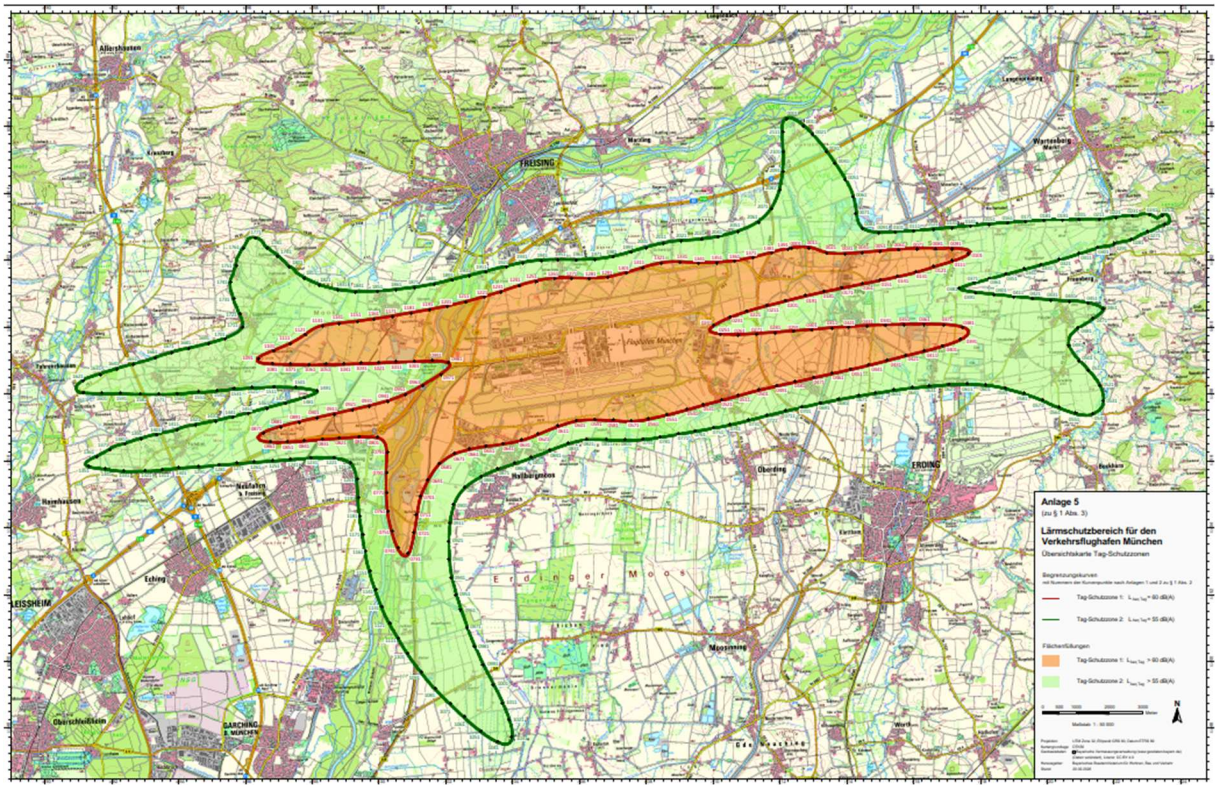
Auch nach dem Inkrafttreten der FluLärmV MUC zum 01.07.2027 können neue Bebauungspläne Wohnungen vorsehen, wenn sie der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile mit Wohnbebauung dienen. Bei dieser Betrachtung ist den Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden besonders Rechnung zu tragen. Für solche Pläne gilt keine Sieben-Jahres-Frist. Jede Planart und jede Baugebietsart mit Wohnnutzung kommen in Betracht. Voraussetzung ist, dass im Ortsteil bereits Bebauung in substanziellem Umfang vorhanden ist. Von der Vorschrift erfasst sind insbesondere die Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers durch zusätzliche Baufenster, Hinterlandbebauung oder Aufstockungen, der Umbau und die Neuordnung eines Ortskerns, die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche innerhalb eines Ortsteils mit Wohnbebauung und der Ersatz älterer Bebauung durch neue Wohngebäude. Ein Anhaltspunkt, ob ein Bebauungsplan der Erhaltung, Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile dient, ist es, wenn die Voraussetzungen für ein vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) vorliegen. Auch in diesen Fällen ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Unerheblich ist dann die tatsächliche Wahl des Verfahrens. Nicht erfasst sind Pläne, die einen Ortsteil mit neuen Wohnbauflächen in die Nacht-Schutzzone oder die Tag-Schutzzone 1 hinein erweitern.

Praktischer Hinweis:

Eine Bebauung im substanziellen Umfang ist im Interesse der Betroffenen großzügig zu bestimmen. Er liegt in der Regel vor, wenn im betroffenen Ortsteil bereits Wohngebäude in nennenswerter Zahl vorhanden sind; als Orientierung kann ein Wohnungsbestand dienen, der im Hinblick auf die sonstige Siedlungsstruktur der Gemeinde ein gewisses Gewicht aufweist. Eine Mindestzahl vorhandener Gebäude im Bestand definiert das Gesetz nicht, sie ist im Einzelfall im Hinblick auf die jeweilige Gemeindestruktur zu beurteilen. Ein Gebiet, das bisher ausschließlich gewerblich genutzt wird, kann dagegen nicht über Nr. 6 in ein Wohn- oder Mischgebiet umgewandelt werden. Reicht ein Plangebiet über den Ortsteil hinaus, kann es dort für gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden.

2.5 Tag-Schutzzone 1

Auf einen Blick: Gewerbe und Industrie sind uneingeschränkt zulässig. Für Wohnungen gelten dieselben gesetzlichen Ausnahmen wie in der Nacht-Schutzzone (vgl. Nr. 2.4). Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und vergleichbare Einrichtungen dürfen nur aufgrund einer Ausnahme neu errichtet werden (vgl. Nr. 2.6).



Orange = **Tag-Schutzzone 1**

Grün = Tag-Schutzzone 2

2.6 Besonders schutzbedürftige Einrichtungen (alle Schutzzonen)

Auf einen Blick: Im gesamten Lärmschutzbereich betrifft die bundesgesetzliche Beschränkung Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und Einrichtungen, die ihnen in Nutzung und Schutzbedürftigkeit entsprechen. Prägend ist ein stationärer Aufenthalt bei Tag und Nacht mit Pflege oder Betreuung, § 5 Abs. 1 Satz 1 FluLärmG. In den Tag-Schutzzonen kommen Schulen, Kindergärten und vergleichbare Bildungs- und Betreuungseinrichtungen hinzu, § 5 Abs. 1 Satz 2 FluLärmG. Das bedeutet: Schulen, Kindergärten und ähnliche Einrichtungen können in der Nacht-Schutzzone errichtet werden, in den Tagschutzzonen nur mit einer Ausnahme. Krankenhäuser, Altenheime und vergleichbare Einrichtungen können in allen Zonen mit Erteilung einer Ausnahme neu errichtet werden.

Praktischer Hinweis:

Erfasst sind etwa Krankenhäuser, Pflegeheime, Hospize und Kurkliniken mit stationärer Behandlung sowie Schulen einschließlich Berufs- und Erwachsenenbildung, Kinderkrippen, Kindergärten und Horte. Nicht erfasst sind Arztpraxen, Ärztehäuser, Tageskliniken und andere ambulante Einrichtungen, Altenwohnungen und betreutes Wohnen ohne Pflegeschwerpunkt (diese sind Wohnungen), Hotels, Ferienwohnungen sowie Kureinrichtungen ohne Pflege.

Erteilung von Ausnahmen: Das Luftamt Südbayern kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist (§ 5 Abs. 1 Satz 3 FluLärmG). Erforderlich ist ein gesteigertes öffentliches Interesse; das Vorhaben muss für die Versorgung nicht unverzichtbar sein. Darauf, wer Träger der Einrichtung ist, kommt es nicht an. Auch private Träger kommen in Betracht, wenn die Einrichtung allgemein zugänglich ist.

Praktischer Hinweis:

Ein dringendes Gebot ist in der Regel anzunehmen, wenn ein erheblicher Bedarf besteht, der außerhalb des Lärmschutzbereichs nicht oder nicht in gleicher Weise gedeckt werden kann. Das kann etwa der Fall sein bei einer neuen Kindertagesstätte in einer Gemeinde, deren Siedlungsbereich weitgehend im Lärmschutzbereich liegt und die keinen gleichwertigen Alternativstandort hat, oder beim Ersatzneubau oder der Modernisierung einer bestehenden Schule, ohne die der notwendige Standard nicht zu halten ist. Den Bedarf weist der Träger nach, etwa durch eine Bedarfsplanung.

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben wird über die Ausnahme von Bauverboten nicht im Baugenehmigungsverfahren mitentschieden. Diese muss nach § 13 S. 1 Nr. 1 ZuStV bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden. Ein Bebauungsplan kann eine solche eben genannte Einrichtung vorsehen, wenn die Ausnahme hinreichend sicher absehbar ist; eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Behörde wird empfohlen.