



**GdW Stellungnahme – Verbändebeteiligung  
gem. § 51 BImSchG**

Zum Referentenentwurf der Zweiten Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)

24.06.2024

## **Der GdW**

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Der GdW ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>1</b>	
<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	
<b>Im Einzelnen</b>	<b>2</b>
2.1	
Nr. 7.5 Ziff. 2	2
2.2	
Nr. 7.5 Ziff. 3	3
2.3	
Nr. 7.5 Ziff. 4	3
2.4	
Keine Begrenzung auf Vorliegen eines Bebauungsplanes – Anwendung auf § 34 BauGB ermöglichen	3
2.5	
Immissionswerte anpassen	4
2.6	
Klarstellende Regelung für Messpunkt in Schlafräumen	5
2.7	
Ausnahmen bei denen zukünftig Änderungen oder Erweiterungen zu erwarten sind	5

## 1 Einleitung

Mit dem "Entwurf einer zweiten Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA- Lärm)" soll in Nr. 7.5 eine "Experimentierklausel" im Fall des Heranrückens von Wohnbebauung an gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzte Gebiete eingeführt werden.

- Mit einer zeitlich befristeten Sonderregelung sollen nachts erhöhte Immissionsrichtwerte im Fall des Heranrückens an gewerblich oder industriell genutzte Gebiete festgelegt werden. Voraussetzung hierfür ist ein Bebauungsplan, der vier Voraussetzungen kumulativ vorsieht.
- Erstmals sollen für den Gebäudetyp "dörfliches Wohngebiet" Immissionsrichtwerte eingeführt werden.

Im Weiteren erfolgen aktualisierende und redaktionelle Änderungen.

Die Ressortabstimmung ist noch nicht abgeschlossen.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. begrüßt die mit der Änderung der "TA-Lärm" verbundene Zielsetzung, durch eine Flexibilisierung und Änderung der "TA-Lärm", ein Heranrücken von Wohnbebauung in urbanen Gebieten, in Kern- und Mischgebieten sowie in allgemeinen Wohngebieten an gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuscheinwirkung vergleichbar genutzte Gebiete durch in der Nacht erhöhte Immissionsrichtwerte zu ermöglichen.

Die richtige Zielsetzung wird mit dem Entwurf allerdings nicht gelingen.

Es ist zu erwarten, dass die in Nr. 7.5 aufgeführten vier Voraussetzungen, die ausnahmslos vorliegen müssen, die Anwendbarkeit der "Experimentierklausel" massiv einschränken. Die gesetzlichen Hürden sind – insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um eine zeitlich befristete "Experimentierklausel" handelt – zu hoch.

Ziff. 4 in Nr. 7.5 des Entwurfes macht deutlich, dass ein Heranrücken als "ultima ratio" vorgesehen ist. Dies erschwert die Begründung für die Möglichkeiten des Heranrückens im Rahmen der Beratungen zum B-Plan-Verfahren.

Weiter ist nicht verständlich, warum die Anwendung auf Bebauungspläne beschränkt ist und nicht auf Verfahren nach § 34 BauGB erweitert wird.

Insgesamt aber sind deutliche Veränderungen vorzunehmen, um die mit dem Entwurf vorgesehene Zielsetzung zu erreichen.

## **Der GdW fordert,**

- die Voraussetzungen für ein Heranrücken von Wohnbebauung in Nr. 7.5 zu vereinfachen und
- eine Anwendung auf Verfahren nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

## **2**

### **Im Einzelnen**

#### **2.1**

##### **Nr. 7.5 Ziff. 2**

Gemäß Nr. 7.5 Ziff. 2 sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Fensterkonstruktionen festgelegt werden, die eine ausreichende Luftzufuhr im teilgeöffneten Zustand ermöglichen.

Für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wird eine Begrenzung von wenigstens 30 dB nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 verlangt. Eine ausreichende Luftzufuhr durch die Fensterkonstruktionen kann nach der Begründung anhand des Lüftungskonzepts für Neubauten nach DIN 1946-6 nachgewiesen werden.

Zur Erreichung des vorgesehenen Mindestschalldämmmaßes dürften zweischalige Fensterkonstruktionen erforderlich sein, deren Öffnungsmaße deutlich begrenzt werden müssten. Andernfalls wäre der Nachweis nach DIN 1946-6 nicht möglich.

Neubauten weisen jedoch ohnehin Lüftungskonzepte auf, die i. d. R. nicht auf das gekippte Fenster angewiesen sind. Insofern ist die hier genannte Verknüpfung entbehrlich.

Auch darf es nicht auf die Einhaltung von DIN-Vorschriften ankommen. Wichtig und entscheidend ist die Einhaltung der Immissionswerte. Wie dies gelingt, ist Sache der Bauherren, vgl. RiBGH a.D. Prof. Leupertz, "Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen – Rechtsgutachten zu neuen Regelungskonzepten für die kostengünstige und nachhaltige Durchführung von Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus", <https://www.gdw.de/media/2023/12/rechtsgutachten-bid-bezahlbar-wohnen-und-nachhaltig-bauen-leupertz.pdf>.

Überdies obliegt den Baubehörden die Aufgabe sicherzustellen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden. Dies erfolgt nach den vorgegebenen Prüfungsmethoden der Baubehörden.

## **Der GdW fordert,**

- die Anforderung, dass die besonderen Fensterkonstruktionen im teilgeöffneten Zustand nach den Vorgaben der DIN über eine ausreichende Luftzufuhr verfügen müssen, zu streichen.

## **2.2**

### **Nr. 7.5 Ziff. 3**

Gem. Nr. 7.5 Ziff. 3 soll der Bebauungsplan Bereiche im Freien vorsehen, die zum Aufenthalt für die Bewohner bestimmt sind und auf denen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 am Tag eingehalten werden.

Die mit Ziff. 3 verbundene Zielsetzung erscheint verständlich. Lärmgeschützte Außenwohnbereiche sollten für die Anwohner zur Verfügung stehen.

Diese Zielsetzung wird jedoch nicht nur durch ausdrückliche Aufnahme im Bebauungsplan realisiert, sondern auch innerhalb der Baugebiete bzw. innerhalb des Quartiers, etwa durch Innenhöfe oder vergleichbare Freiflächen. Diese Möglichkeit muss sich in Ziff. 3 ebenfalls abbilden.

#### **Der GdW fordert,**

- dass die in Ziff. 3 verlangten Freibereiche nicht nur innerhalb der engen Grenzen des Bebauungsplangebietes zu ermöglichen sind, sondern auch in den direkt benachbarten Baugebieten bzw. Quartieren nachgewiesen werden können.

## **2.3**

### **Nr. 7.5 Ziff. 4**

Gem. Nr. 7.5. Ziff. 4 soll in der Abwägung des Bebauungsplans die vorrangigen Maßnahmen des Lärmschutzes, wie Nutzungszuordnung, aktiver Schallschutz, Baukörperstellung und Grundrissgestaltung berücksichtigt und dokumentiert werden.

Diese Vorschrift zeigt, dass ein Heranrücken die "letzte denkbare Möglichkeit" darstellen soll. Der Sinn und Zweck der "Experimentierklausel" wird damit konterkariert.

Bei Erstellung von Bebauungsplänen werden Alternativen immer mitgedacht und im Rat der kommunalen Gebietskörperschaft diskutiert. Die ausdrückliche Aufnahme von Ziff. 4 in Nr. 7.5 erscheint daher entbehrlich.

Zudem wird die Nachrangigkeit des Heranrückens durch die Verordnung ausdrücklich unterstrichen. In der Praxis bedeutet dies ein weiteres Hemmnis für die Umsetzung des Heranrückens und damit für den Wohnungsbau.

## **2.4**

### **Keine Begrenzung auf Vorliegen eines Bebauungsplanes – Anwendung auf § 34 BauGB ermöglichen**

Die Sonderregelung soll anwendbar sein für Bebauungspläne, deren Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2032 gefasst wurde.

Die Regelung ist auf Vorhaben nach § 34 BauGB zu erweitern.

§ 34 BauGB verlangt, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gem. Abs. 1 Satz 2 BauGB gewahrt bleiben. Abweichungen sind gem. Abs. 3a im Einzelfall zulässig.

Die in § 34 BauGB genannten Voraussetzungen sind so gefasst, dass es nicht ersichtlich ist, warum die "Experimentierklausel" nur auf Gebiete anwendbar sein soll, für die ein B-Plan besteht. Insbesondere verlangt § 34 gesunde Wohnverhältnisse, die durch die Begrenzungen der TA-Lärm auch bei Neufassung der Immissionsrichtwerte gesichert sind.

Schließlich dürfte die Aufstellung von Bebauungsplänen mit der vorgesehenen Befristung kollidieren, so dass auch schon deshalb ein Heranrücken nicht an das Vorliegen eines Bebauungsplans geknüpft sein sollte.

Die Aufstellung bzw. Umwidmung eines Bebauungsplans ist deutlich zeitaufwendiger als das Bauen nach § 34 BauGB (vgl. nachfolgend 2.4.2).

In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob die zeitliche Befristung bis zum 31. Dezember 2032 ausreichend ist.

#### **Der GdW fordert,**

- die Möglichkeit des Heranrückens auf Gebiete gem. § 34 BauGB zu erweitern.

## **2.5**

### **Immissionswerte anpassen**

Für urbane Gebiete wird ein Immissionsrichtwert für nachts von 50 dB (A), für Kern- und Mischgebiete von nachts 48 dB(A) sowie in allgemeinen Wohngebieten nachts von 43 dB(A) vorgeschlagen.

Gleichzeitig wird in Nr. 7.5 Ziff. 2 ein Mindestbauschalldämmmaß für die Außenfassade in Höhe von 30 dB unter Berücksichtigung eines teilgeöffneten Fensters vorausgesetzt.

Nach diesen Vorgaben würde ein Innenraumpegel in allgemeinen Wohngebieten von ca. 25 dB(A) verlangt, in Kern- und Mischgebieten ein Innenraumpegel von ca. 23 dB(A) sowie in allgemeinen Wohngebieten von ca. 18 dB(A).

In Nr. 6.2 sieht die TA-Lärm jedoch Werte unterhalb von 25 dB(A) für die Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden nicht vor. Verlangt wird also ein Schutzniveau, das teilweise deutlich oberhalb des normalen Schutzniveaus der TA-Lärm liegt. Dies ist nicht verständlich, da der Schutz vor Geräuschimmissionen in dieser Sonderregelung höher gewichtet wird als im Regelfall.

## **Der GdW regt daher an,**

- die hier aufgezeigten Schutzniveaus zu überprüfen und gegenüber dem normalen Schutzniveau der TA-Lärm auch bei teilgeöffneten Fenster zu erhöhen.

### **2.6**

#### **Klarstellende Regelung für Messpunkt in Schlafräumen**

Der Regelungsvorschlag sieht vor, dass durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu gewährleisten ist, dass die Fassade ein Mindestschalldämmmaß von 30 dB bei teilgeöffneten Fenster aufweisen muss.

Der Entwurf regelt nicht "wo" bzw. "für welche Räume" das Mindestschalldämmmaß zu gewährleisten ist.

Da die erhöhten Lärmwerte für die Nacht greifen sollen, ist eine klarstellende Regelung erforderlich, dass das Mindestschalldämmmaß in Schlafräumen einschließlich Kinderzimmer zu gewährleisten ist.

### **2.7**

#### **Ausnahmen bei denen zukünftig Änderungen oder Erweiterungen zu erwarten sind**

Nr. 7.5 bestimmt in Abs. 6 (letzter Absatz), dass die Möglichkeiten des Heranrückens nicht im Falle des Heranrückens von Wohnbebauung in urbanen Gebieten sowie in Kern- und Mischgebieten an Anlagen gilt, bei denen zukünftig eine im öffentlichen Interesse liegende Änderung und/oder Erweiterung zu erwarten ist. Die betroffenen Anlagen werden in einer "insbesondere Aufzählung" erwähnt.

Bei Einhaltung der im Entwurf vorgesehenen Regelung sind zunächst keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Streitanfällig und mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist die im Entwurf genannte Kombination von Anlagen im öffentlichen Interesse mit einer "zukünftig zu erwartenden Änderung/Erweiterung" des öffentlichen Interesses.

Fraglich ist etwa, auf welchen Zeitraum sich die zukünftig zu erwartende Änderung/Erweiterung beziehen soll. Schließlich würde die Regelung dazu führen, dass in zahlreichen Fällen die Experimentierklausel nicht angewendet werden kann. Gebiete von öffentlichen Interesse, wie etwa der Hamburger oder der Duisburger Hafen, wären ausgenommen. Auf neue Entwicklungsgebiete wäre die Sonderregelung nicht anwendbar.

#### **Der GdW fordert:**

- Abs. 6 in Nr. 7.5 zu streichen.



Herausgeber:

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2024