

21.07.2026

Informationsveranstaltung Gemeinde Hallbergmoos

Lärmschutzbereiche nach dem FluLärmG

Referent

Rechtsanwalt Klaus Hoffmann
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht

hgrs Hoffmann Greß Reitberger Sommer
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Koppstraße 16
81379 München

kanzlei@hgrs.eu
www.hgrs.eu

Ausgangslage

Derzeit noch geltendes Recht:

- FluLärmMüV (1996) mit Schutzzonen 1 und 2
- § 3 LEP-VO i.V.m. Regionalplan 14 (mit zeichnerisch festgelegtem Lärmschutzbereich) bei Bauleitplanung zu beachten
- Regionalplan begründet aber kein unmittelbar gegenüber Bauherrn wirkendes Bauverbot

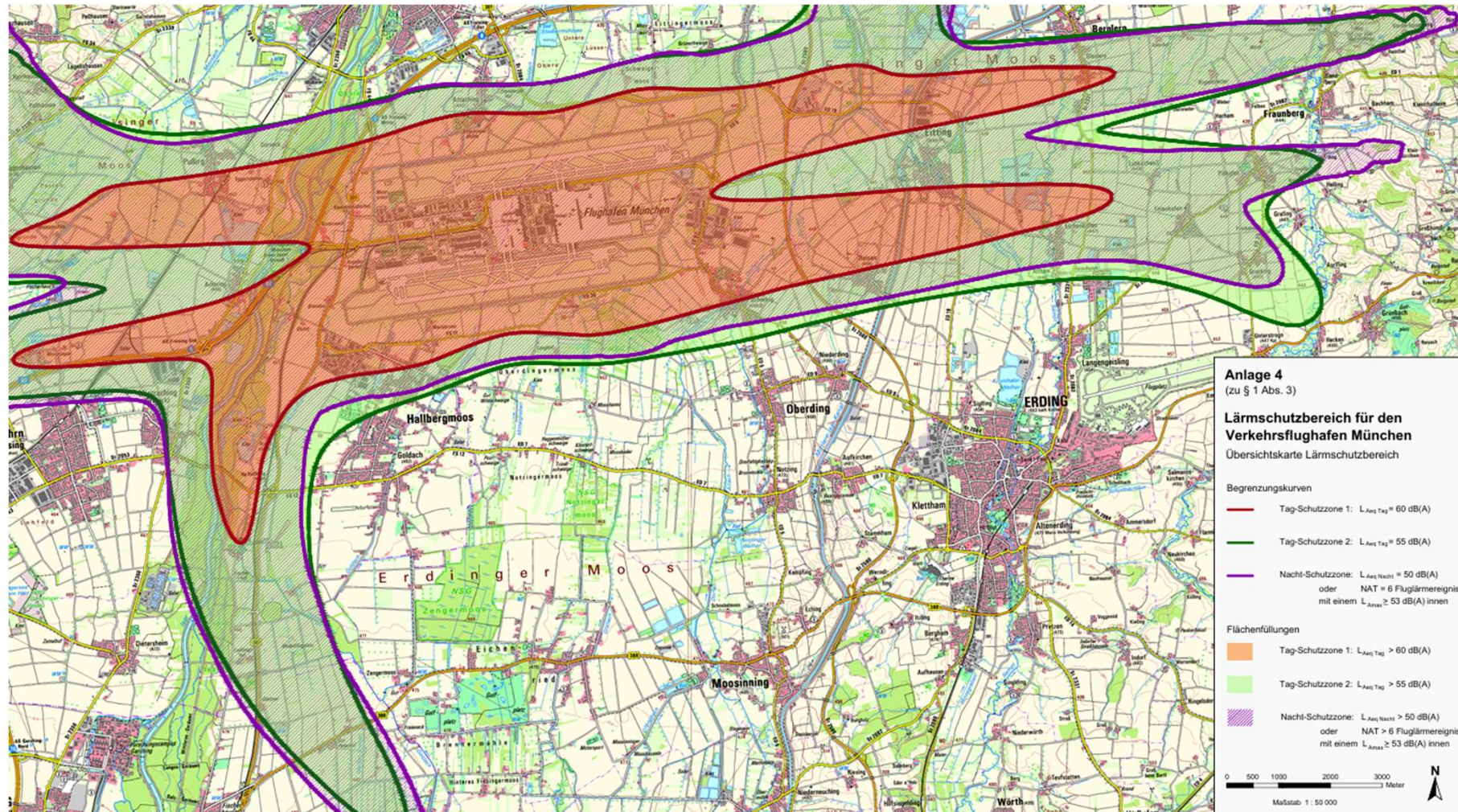
Ausgangslage

- Aufforderung des Bundesgesetzgebers:
Landesregierung setzt Lärmschutzbereiche durch Verordnung fest, § 4 FluLärmG (2007)
- Aktuell: Entwurf einer Rechtsverordnung zur Einrichtung des Lärmschutzbereiches nach FluLärmG für den Verkehrsflughafen München des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

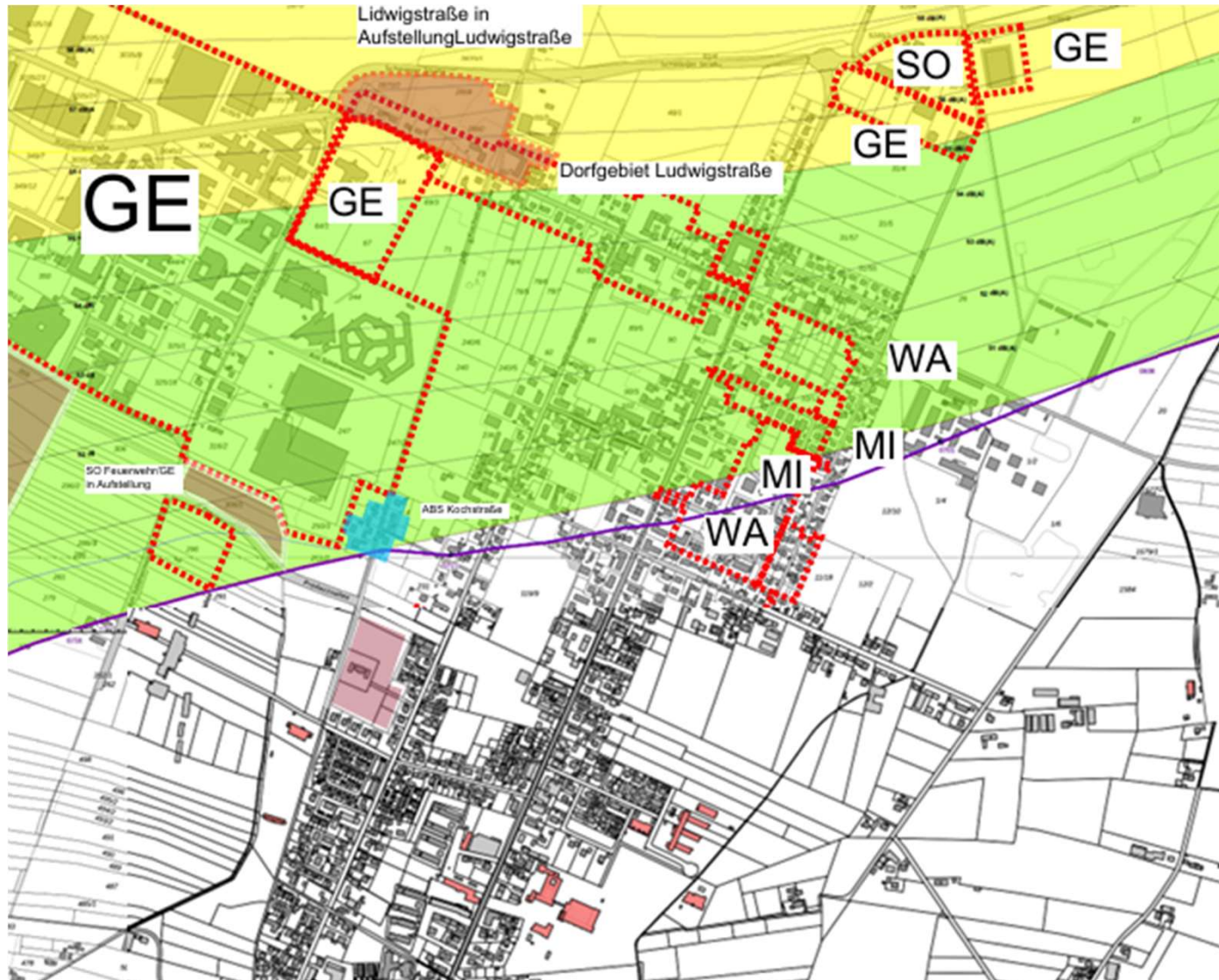
Ausgangslage

Hoffmann | Greß
Reitberger | Sommer
Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

hgrs



Ausgangslage



Bauverbote, § 5 FluLärmG

➤ Abs. 1

- **Gesamter Lärmschutzbereich:** Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche schutzbedürftige Einrichtungen dürfen nicht errichtet werden
- Tag-Schutzzonen 1 und 2: Schulen, Kindergärten und ähnliche Einrichtungen dürfen nicht errichtet werden

➤ Abs. 2

- **Tag-Schutzzone 1 und Nacht-Schutzzone: Wohnungen dürfen nicht errichtet werden**
- **gilt auch für Änderung oder Nutzungsänderung**

Ausnahme gemäß § 5 Abs. 4 FluLärmG (Bestandsschutz)

- Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für bauliche Anlagen, für die vor Erlass der Verordnung eine **Baugenehmigung erteilt** worden ist sowie für nichtgenehmigungsbedürftige bauliche Anlagen, mit deren Errichtung vor Erlass der Verordnung hätte begonnen werden dürfen
- Der Erteilung der Baugenehmigung gleichzustellen ist die Erteilung eines **Bauvorbescheids** zumindest über die Art der baulichen Nutzung

Einschränkungen gemäß § 5 Abs. 3 FluLärmG

- Betriebswohnungen (Nr. 1)
- Privilegierte Wohnungen im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB (Nr. 2)
- Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünfte für militärische Streitkräfte (Nr. 3)

Einschränkungen gemäß § 5 Abs. 3 FluLärmG

- **Wohnungen in bekannt gemachten Bebauungsplanbereichen (Nr. 4)**
 - Zu beachten: Dies gilt nicht für Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungen bauplanungsrechtlich mehr als 7 Jahre nach Festsetzung des Lärmschutzbereichs vorgesehen gewesen ist, sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht mit der Erschließung oder der Bebauung begonnen worden ist, § 5 Abs. 3 Satz 2 FluLärmG
- **Wohnungen im Innenbereich nach § 34 BauGB (Nr. 5)**
- **Bebauungspläne der Innenentwicklung (Nr. 6)**

- § 6 FluLärmG: Die in der Tag-Schutzzone 1 und der Nacht-Schutzzone zulässigen baulichen Anlagen sowie Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 dürfen nur errichtet werden, wenn sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten **Schallschutzanforderungen** genügen
- § 7 FluLärmG: Die Schallschutzanforderungen wurden durch Rechtsverordnung festgesetzt (2. FlugLSV v. 08.09.2009)
- Gilt sowohl für die Errichtung als auch für die Änderung oder Nutzungsänderung

Sonstige Beschränkungen der baulichen Nutzung

Hoffmann | Greß
Reitberger | Sommer
Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

hgrs

- **bereits vorhandene oder bereits genehmigte** sowie nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen unterfallen der Regelung nicht: keine Pflicht zur Nachrüstung
- Der Nachweis, dass die Schallschutzanforderungen eingehalten sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen
- Kosten für die Schallschutzmaßnahmen in der **Tag-Schutzzone 2** hat der Bauwillige selbst zu tragen, Erstattung von Aufwendungen aber bei Grundstücken für Tag-Schutzzone 1 oder Nacht-Schutzzone gem. § 9 FluLärmG (s.u.)

Entschädigung

§ 8 FluLärmG:

- Wenn durch das Bauverbot die zulässige bauliche Nutzung aufgehoben oder eine **nicht nur unwesentliche Wertminderung** des Grundstücks eintritt oder Aufwendungen für Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstücks an Wert verlieren, kann der Eigentümer Entschädigung verlangen
- Wertgutachten erforderlich
- **Zahlungsverpflichteter ist grds. der Flugplatzhalter, § 12 Abs. 1 FluLärmG**
- Festsetzung durch zuständige Behörde (Kreisverwaltungsbehörde)

§ 9 FluLärmG:

- Eigentümer eines in der **Tag-Schutzzone 1** gelegenen Grundstücks können Erstattung von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen verlangen (Abs. 1)
- Eigentümer eines in der **Nacht-Schutzzone** gelegenen Grundstücks können für Räume, die zum Schlafen genutzt werden Erstattung von Aufwendungen für bauliche Maßnahmen einschließlich des Einbaus von Belüftungseinrichtungen verlangen (Abs. 2)
- **Zahlungspflichtiger ist grds. der Flugplatzhalter, § 12 Abs. 1 FluLärmG**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Klaus Hoffmann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

hgrs Hoffmann Greß Reitberger Sommer
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Koppstraße 16 | 81379 München

kanzlei@hgrs.eu
www.hgrs.eu