

## **Kostenerstattung für passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund planbedingter Verkehrslärmerhöhungen**

### **-Zusammenfassung der Anspruchsvoraussetzungen -**

An dieser Stelle hat die Stadt Lehrte die Anspruchsvoraussetzungen die sich aus dem Vertrag mit der Firma Aldi ergeben, für Sie noch einmal zusammengefasst. Rechtlich bindend ist hierbei die Anlage 2 zum Vertrag über Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“, die Sie mit diesen Unterlagen ebenfalls erhalten:

### **Welcher Anlass bestand, um einen Lärmsanierungsvertrag zu schließen?**

Im Februar 2022 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“ in der Gemarkung Aligse in Kraft getreten. Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Logistikzentrums in Aligse durch die Firma Aldi. In diesem Zusammenhang haben Untersuchungen zu möglichen verkehrslärmbedingten Lärmeinwirkungen im Bereich der B 443 stattgefunden.

Dabei wurde festgestellt, dass Anwohnende der B443 im Bereich Aligse und Röddensen bereits ohne das Planvorhaben aufgrund des Verkehrs stark lärmbelastet sind und insofern nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes potenziell gesundheitsgefährdenden Belastungen ausgesetzt sind. An einigen Immissionsorten werden diese Belastungen durch den vom Aldi-Vorhaben bedingten Verkehr auf der Bundesstraße noch einmal minimal planbedingt erhöht. Aus diesem Grund hat die Stadt Lehrte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Firma Aldi als Vorhabenträgerin einen Lärmsanierungsvertrag zu Ihren Gunsten geschlossen. Dieser Vertrag sieht eine Erstattung von Kosten für Schallschutzmaßnahmen an stark vorbelasteten Gebäudefronten vor.

### **Wer ist anspruchsberechtigt?**

Die Ermittlung der schutzbedürftigen Gebäudefronten basiert auf einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“. Erfasst sind Gebäudefronten, bei denen planbedingte Lärmzunahmen prognostiziert wurden, sodass die **Schwellenwerte** von 70 dB (A) tags bzw. 60 dB (A) nachts entweder erstmalig überschritten werden oder bereits überschritten sind und sich nochmals minimal erhöhen.

Das Schallgutachten hat ermittelt, dass Sie als Eigentümer, Wohnungseigentümer oder Erbbauberechtigte dem Grunde nach anspruchsberechtigt sein können. Mieter und Pächter sind jedoch nicht anspruchsberechtigt.

Voraussetzung für einen Anspruch auf Lärmsanierung bzw. Kostenerstattungsanspruch ist, dass Sie **nicht ohnehin** einen Anspruch auf Erstattung

für Lärmsanierungsmaßnahmen aufgrund der Lage Ihres Hauses an der B 443 gegen die Bundesrepublik Deutschland haben. Dieser regelt sich nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97). **Hierfür ist eine gesonderte Antragstellung bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nötig.** Dies wird im nachfolgenden Text näher erläutert.

### **Was wird erstattet?**

Die Kostenerstattung erfolgt nur für erforderliche und tatsächlich durchgeführte Maßnahmen an Bestandsbauten nach erfolgter Antragstellung durch Sie als grundsätzlich Anspruchsberechtigte/r. Die Festlegung des Leistungsumfanges erfolgt nach einer gutachterlichen Prüfung durch einen von der Stadt Lehrte beauftragten Schallgutachter und umfasst insbesondere die bedarfsgerechte Erneuerung von Fenstern, ggf. auch von Lüftungseinrichtungen.

Ersetzt wird in der Regel der Einbau von Kunststofffenstern, die – sofern für ein einheitliches Bild geboten - optisch der Fassade / den übrigen nicht zu ersetzenden Fenstern der jeweiligen Gebäudefront angepasst werden (z.B. entsprechend farbige Oberfläche).

Der Anspruch umfasst hierbei eine Kostenerstattung des Einbaus neuer Fenster bzw. von Fensterelementen einschließlich der hierfür notwendigen Arbeiten (z. B. Verputz- und Malerarbeiten, Maurerarbeiten), die Kosten des Ausbaus der Altfenster und deren Abtransport sowie umweltgerechte Beseitigung.

Sollten die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen Mehrkosten auslösen, da diese durch andere Vorschriften rechtlich vorgeschrieben sind, z. B. Wärmeschutzverordnung, Denkmalschutzgesetze werden diese ebenfalls erstattet.

Darüber hinaus werden Kosten einer ggf. erforderlichen Genehmigung sowie in besonderen Ausnahmefällen für einen bautechnischen Fachberater übernommen, wenn die Durchführung genehmigungsbedürftig ist oder besondere Anforderungen (z.B. Denkmalschutz) zu erfüllen sind oder besondere persönliche Gründe (Alter, Behinderung) vorliegen. Die Beiziehung eines Fachberaters bedarf der Zustimmung durch die Stadt. Es sind marktübliche Preise einzuhalten.

Nach den vertraglichen Regelungen gilt der Schutz der baulichen Nutzung für Aufenthaltsräume, die ganz oder überwiegend zum Wohnen, Unterrichten, zur Kranken- oder Altenpflege bestimmt sind oder zu ähnlichen, in gleichem Maße schutzbedürftigen Nutzungen. Passiver Lärmschutz für Wohnraum wird gewährt, soweit der Tagwert überschritten ist; für den Schutz von Schlafräumen ist hingegen die Überschreitung des Nachtwertes maßgeblich. Ein besonderer Schutz für Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen etc.) wird nicht gewährt.

Die Ansprüche auf Kostenerstattung bestehen ausschließlich für Lärmschutzmaßnahmen an Bestandsbauten, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans, also dem 21.07.2021 bereits vollständig errichtet und bezüglich der jeweiligen Nutzung auch genehmigt waren.

Sollten Sie andere geeignete bauliche Maßnahmen treffen, z. B. die Errichtung lärmschützender Anbauten oder Einfriedungen, so werden Kosten bis zur Höhe der Aufwendungen, die durch den Gutachter ermittelten notwendigen Maßnahmen erstattet, sofern mit diesen Maßnahmen ein vergleichbares Schallschutzniveau erreicht wird. Der Umfang des Ersatzes für passive Schallschutzmaßnahmen ist also auf das gutachterlich ermittelte Erforderliche beschränkt.

Die Kosten für eine Rechtsberatung werden nicht erstattet. Zu den erstattungsfähigen Kosten zählen auch keine Unterhaltungs-, Erneuerungs-, Versicherungskosten sowie Betriebskosten von Lüftern und Rollläden.

Mehrkosten, die nicht durch den erforderlichen Lärmschutz bedingt sind (z. B. Leichtmetall- statt bisher Holzfenster, Einbau größerer Fenster), können nicht berücksichtigt werden.

Die Erstattung soll den Sachwert der betroffenen baulichen Anlage nicht überschreiten (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit).

Eigenleistungen am Bau sind nicht erstattungsfähig.

### **Antragstellung und Kostenübernahmeerklärung**

Der Anspruch richtet sich gegen die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG mit Sitz in Herten. Zuständig für die Abwicklung der Ansprüche ist die Stadt Lehrte. Diese steht Ihnen als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Ansprechpartnerinnen sind Frau Hennies ([adina.hennies@lehrte.de](mailto:adina.hennies@lehrte.de)) unter der Telefonnummer 05132 – 505 4101 oder Frau Hampe ([anja.hampe@lehrte.de](mailto:anja.hampe@lehrte.de)) unter der Telefonnummer 05132 – 505 4001.

Die Anerkennung eines Anspruchs setzt den schriftlichen Antrag des Eigentümers bei der Stadt voraus. Dem Antrag sind die für die Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Unterlagen beizufügen (in der Regel: Grundbuchauszug oder ein vergleichbarer Nachweis, Lageplan des Gebäudes und Ansicht des Gebäudes in Bezug auf die relevanten Lärmquellen (Foto oder Bauzeichnung)).

Über etwaige anderweitig laufende oder bereits abgeschlossene Erstattungsverfahren und deren Ergebnis ist im Rahmen der Antragstellung Auskunft zu geben. Es sind sämtliche Unterlagen solcher Verfahren einzureichen. Es genügt die Vorlage von Fotokopien.

Darauf folgt eine gutachterliche Untersuchung Ihres Gebäudes durch einen Lärmgutachter. Dieser legt die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen fest. Der Lärmgutachter wird von der Stadt beauftragt.

Über die Erstattung der Kosten für die Lärmschutzmaßnahmen ist zwischen der Firma Aldi und Ihnen als Eigentümer vor Durchführung der Schutzmaßnahmen eine Vereinbarung zu schließen. Hierfür sind durch Sie drei Angebote einzuholen. Die Kostenübernahmeerklärung erfolgt vor Auftragsvergabe. Dies müssen Sie veranlassen. Genauere Informationen hierzu finden Sie unten im Text.

**Der Antrag ist in jedem Fall zu stellen und auch die Kostenübernahmeerklärung ist abzuschließen, bevor die Lärmschutzmaßnahmen an der baulichen Anlage durchgeführt werden und bevor ein Auftrag zur Durchführung der Maßnahmen erteilt wird. Anderweitig besteht kein Anspruch.**

### **Frist zur Antragsstellung**

Der schriftliche Antrag auf Erstattung von Schallschutzmaßnahmen ist bis spätestens **31.12.2025** bei der Stadt zu stellen. Die erforderlichen Unterlagen, die diesem Antrag beizulegen sind, sind obenstehend erläutert.

### **Feststellung des Schalldämm-Maßes durch den Lärmgutachter und Prüfung des notwendigen Lärmschutzes**

Zur Ermittlung, ob und ggf. welche Schutzmaßnahmen notwendig sind, wird vor Ort das vorhandene bewertete Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile sowie das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile festgestellt. Die rechtliche Grundlage ist die Bundesimmissionsschutzverordnung (§ 3 Abs. 2 der 24.BImSchV sowie Abs. 3 und 4 der 24. BImSchV. Diese Feststellung erfolgt durch ein von der Stadt beauftragtes Gutachterbüro.

Die Feststellungen sind wegen der Obergrenze der Erstattung auch erforderlich, wenn Sie als Eigentümer andere geeignete Maßnahmen treffen möchten.

Zur Ermittlung der Ist-Situation, der notwendigen Maßnahmen sowie zur Prüfung der durchgeführten Arbeiten nach deren Durchführung ist den Mitarbeitern/innen der Stadt bzw. den mit der Begutachtung beauftragten Gutachtern das zeitnahe Betreten der Wohnung bzw. des Hauses zu gestatten. Der Zutritt erfolgt im Einvernehmen nach Absprache mit dem jeweiligen Eigentümer und anderweitig Nutzungsberechtigten (z.B. Mietern).

Anhand der Feststellungen bzw. weiterer Erhebungen (z. B. Prüfung der Bauakte) ist durch den Lärmgutachter zu prüfen, ob und welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Das Ergebnis der sachverständigen Feststellungen und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Art/Klasse der Lärmschutzfenster) werden Ihnen als Eigentümer durch die Stadt anschließend mitgeteilt. Außerdem wird Ihnen der Entwurf der Vereinbarung zugesandt, die mit der Firma Aldi zu schließen ist.

### **Durchführung der passiven Lärmschutzmaßnahmen**

Die Lärmschutzmaßnahmen sind von Ihnen als Eigentümer bzw. ein von Ihnen beauftragtes Unternehmen gegen Kostenerstattung durchzuführen. Hierbei sind Sie zur Mitwirkung und Unterstützung bei der Bestimmung und Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen verpflichtet. Über relevante bauliche Besonderheiten oder Schäden ist Auskunft zu geben. Sie als Eigentümer gestatten den Gutachtern die Anfertigung von Fotoaufnahmen, sofern dies erforderlich ist.

Sie als Eigentümer sind nach Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen verpflichtet, drei detaillierte bzw. im Hinblick auf das Leistungsbild nachvollziehbare Angebote von Fachfirmen einzuholen und der Stadt zur Prüfung der Angemessenheit und Auswahl des durchführenden Unternehmens zur Verfügung zu stellen. In begründeten und mit der Stadt abzustimmenden Einzelfällen kann die Anzahl von drei Angeboten unterschritten werden. Die Angebote werden auf ihre Angemessenheit durch die Stadt geprüft. Die Stadt teilt das Ergebnis der Prüfung dem Eigentümer und der Firma Aldi mit und übersendet der Firma Aldi eine Kopie der Unterlagen.

Liegt nach Prüfung kein angemessenes Angebot vor, kann dem Eigentümer der einzuhaltende Preisrahmen mitgeteilt werden. Die Stadt kann auch selbst Vergleichsangebote einholen. Auch die Firma Aldi kann in vorbenanntem Fall Angebote einholen und die Kostenerstattung auf das günstigste Angebot, das die notwendigen Maßnahmen vollständig erfasst, beschränken, sofern die Leistungsfähigkeit eines Vergleichsanbieters im Hinblick auf die Durchführung der Arbeiten vor Ort nicht in Zweifel steht.

### **Vereinbarung / Kostenübernahmeerklärung**

Über die Erstattung der Kosten für die Schallschutzmaßnahmen schließen Sie als Eigentümer mit der Firma Aldi **vor** Durchführung der Schutzmaßnahmen eine Vereinbarung.

Diese beinhaltet eine kurze Beschreibung der Lärmschutzmaßnahmen sowie die Höhe des veranschlagten Erstattungsbetrages. Es erfolgt hierin die Festlegung, dass die Erstattung nach Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen und Vorlage der Originalrechnung mit sachlicher Freizeichnung durch Sie als Eigentümers nach Maßgabe des geprüften Rechnungsbetrages erfolgt. Darüber hinaus verpflichten Sie sich als Eigentümer, die Fertigstellung der Schutzmaßnahmen anzuzeigen und der

Firma Aldi oder den von Aldi beauftragten Gutachtern zu gestatten, nach vorheriger Terminabsprache die fertig gestellten Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auch erfolgt das Einverständnis zur Einsichtnahme der Firma Aldi in alle für die Anspruchsabwicklung und Kostenerstattung erforderlichen Unterlagen, soweit keine Vorlage der Unterlagen durch die Anspruchsberechtigten erfolgt ist.

Die Anlage 2 zum Vertrag über Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“ wird zum Gegenstand der Vereinbarung. Diese erhalten Sie neben dieser Zusammenfassung ebenfalls als Anlagen zum Schreiben der Stadt.

### **Kostenerstattung**

Der Erstattungsbetrag wird nach Fertigstellung der Schutzmaßnahmen und Prüfung der Originalrechnungen gezahlt. Die Firma Aldi bzw. die Stadt können die ordnungsgemäße Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen örtlich und zeitnah nach vorheriger Terminabstimmung überprüfen. Abschlagszahlungen können geleistet werden, wenn die Umstände des Falles sie rechtfertigen (z.B. abgeschlossene Teilleistungen oder Vorlage von Zwischenrechnungen des beauftragten Unternehmens). Der Werkunternehmer hat vor Schlusszahlung die ordnungsgemäße Herstellung zu bestätigen.

### **Was wird nicht erstattet und wann ist eine Erstattung der Kosten ausgeschlossen?**

Wenn eine bauliche Anlage zum baldigen Abbruch bestimmt ist oder dieser bauordnungsrechtlich gefordert wird, sind Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen nicht erforderlich und werden daher nicht erstattet.

Wenn der vorhandene Schallschutz entsprechend den Regeln der 24. BImSchV bereits ausreicht, werden ebenfalls keine Lärmschutzmaßnahmen gewährt. Dies ermittelt der Schallgutachter.

Eigenleistungen am Bau sind nicht erstattungsfähig.

### **Welche Voraussetzungen müssen Sie zusätzlich erfüllen?**

Voraussetzung für einen Anspruch auf Lärmsanierung bzw. Kostenerstattungsanspruch ist, dass Sie nicht ohnehin einen Anspruch auf Erstattung für Lärmsanierungsmaßnahmen aufgrund der Lage Ihres Hauses an der B 443 gegen die Bundesrepublik Deutschland haben. Dieser regelt sich nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR

97). Hierfür ist eine gesonderte Antragstellung bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nötig.

**Sollten Sie bislang noch keinen gesonderten Antrag nach VLärmSchR 97 bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gestellt haben, regen wir dringend an, dass Sie auch den Antrag nach VLärmSchR 97 bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr rechtzeitig stellen, da anderenfalls der in dieser Information beschriebene Anspruch auf Schallschutz ausgeschlossen ist.**

Diesen Antrag können Sie in schriftlicher Form ebenfalls an die Stadt Lehrte richten. Anschließend reicht die Stadt Lehrte den Antrag stellvertretend für die Antragsstellenden bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weiter.

### **Ansprüche nach VLärmSchR97 an der B443 – Abschnitt Aligse/Rödensen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland**

Laut Aussage der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Bundesfernstraßen unter dem Gesichtspunkt der Lärmsanierung durchzuführen. Die Lärmsanierung ist eine freiwillige Leistung auf der Grundlage haushaltsrechtlicher Regelungen. Voraussetzung hierfür ist eine Überschreitung der für den Bundeshaushalt festgelegten Auslösewerte.

Die Maßgabe, ob eine Lärmsanierung durchgeführt werden kann, richtet sich nach dem berechneten Beurteilungslärmpegel des betrachteten Wohngebäudes, der die Sanierungsgrenzwerte von

- **64 dB(A) tags** oder **54 dB(A) nachts** in Wohngebieten,
- **66 dB(A) tags** oder **56 dB(A) nachts** in Mischgebieten oder
- **72 dB(A) tags** oder **62 dB(A) nachts** in Gewerbegebieten überschreiten muss.

Bei Überschreitung der Lärmsanierungsauslösewerte an Bundesfernstraßen besteht generell ein Anspruch auf Durchführung einer Lärmsanierung.

Für die digitale Berechnung der jeweiligen Lärmpegel ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Berechnung nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19)
- Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbelastung als Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) mit den zugehörigen Schwerverkehrs-/Motorradanteilen etc.
- Berücksichtigung der aktuell zulässigen Geschwindigkeit
- Berücksichtigung des aktuellen Fahrbahnbelags, gemäß den Technische Prüfvorschrift zur Korrekturwertbestimmung der Geräuschemission von Straßendeckschichten (TP KoSD-19) der RLS-19

- Berücksichtigung der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97)

Der Durchführung einer Lärmsanierung des Bundes geht ein Antrag der betroffenen Anwohnenden voraus. Wird im Ergebnis einer Berechnung eine tatsächliche Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte nachgewiesen, wird im Anschluss und nach gutachterlicher Überprüfung der Örtlichkeit über die Anordnung zusätzlicher passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) entschieden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass der Bund die Kosten für mögliche passive Lärmschutzmaßnahmen an einem betroffenen Wohngebäude lediglich zu 75% trägt, die restlichen 25% von den Gebäudeeigentümern zu tragen wären. Aufgrund des geschlossenen Vertrages über die Lärmsanierung würde in Ihrem Fall aber die Firma ALDI auch bei Ansprüchen gegen den Straßenbaulastträger für den offenbleibenden Betrag (25 %) einstehen.

**Und abschließend ein wichtiger Hinweis an Sie:** Ansprüche auf Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen sind auch dann ausgeschlossen, wenn mit der Ausführung der Maßnahmen bereits vor Antragstellung und erfolgter Bewilligung begonnen wurde. Als Maßnahmenbeginn gilt hier die Auftragserteilung an Bau- oder Handwerksbetriebe.