

baurecht aktuell

Herr Rechtsanwalt Manfred Hickl, Dietzenbach, hat sich als ständiger Mitarbeiter für den zivilrechtlichen Teil dieser Zeitschrift zur Verfügung gestellt.

Die Deutsche Gesellschaft für Baurecht e. V. veranstaltet am 12. Juni 1985 in Düsseldorf ein Tagesseminar über den Anlagenvertrag. Nähere Auskünfte bei der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e. V., Schumannstr. 53, 6000 Frankfurt.

**Sportanlagen im Wohnbereich
Lösung von Umweltkonflikten zwischen Wohnung und Sportanlagen
Rechtswissenschaftliches Fachgespräch in Köln
Von Rechtsanwalt und Notar Dr. Bernhard Stürer, Münster**

Mit der wachsenden Benutzung von Freizeitanlagen sind nicht selten erhebliche Geräuschartwicklungen verbunden, die zu Konflikten mit der Wohnnachbarschaft führen können. Dem erhöhten Ruhebedürfnis steht dabei eine verstärkte Nutzung der Freizeitanlagen und der Wunsch nach der „Sportanlage um die Ecke“ gegenüber. Geräusche durch Freizeitbetätigung treten oft nur sporadisch und in Zeiten auf, in denen das Ruhebedürfnis der Bevölkerung am größten ist: in den Abendstunden, an Wochenenden und an Feiertagen. Zum Abbau dieser Beeinträchtigungen ist es erforderlich, die Geräuschbelastung in der Freizeit so niedrig wie möglich zu halten, zugleich aber auch von der Wohnnachbarschaft ein Mindestmaß an gegenseitiger Rücksichtnahme zu verlangen. Diesem Spannungsfeld zwischen Wohnen und Sportanlagen widmete sich ein rechtswissenschaftliches Fachgespräch „Sportanlagen im Wohnbereich“, zu dem die Gesellschaft für Umweltrecht, der Deutsche Landkreistag, der Deutsche Städtetag sowie der Deutsche Städte- und Gemeindebund am 14. 3. 1985 nach Köln einen interessierten Kreis aus Wissenschaft, Verwaltung, Rechtsprechung, Anwaltschaft, Technik, Sport und Politik eingeladen hatten.

In ihren Begrüßungsansprachen konnten der Vorsitzende der Gesellschaft für Umweltrecht, Ministerialdirektor a. D. Dr. **Josef Köhble**, Berlin, und für die kommunalen Spitzenverbände das Geschäftsführende Präsidialmitglied des Deutschen Städtetages, Dr. **Bruno Weinberger**, Köln, durch Veröffentlichungen ausgewiesene überaus sachkundige Referenten und Teilnehmer des Podiumsgesprächs begrüßen. Einigkeit bestand dabei in der Eröffnungsbilanz darin, daß weniger durch Konfrontation als durch ein Bemühen um Ausgleich zwischen Wohnen und Sport eine befriedigende Konfliktlösung erreicht werden kann.

Aus der Sicht der betroffenen Städte zeigte Bürgermeister Dr. **Gerhard Lang**, Stuttgart, in seinem Einführungsreferat die Gefahren einer negativen Verabsolutierung von Einzelaspekten auf. Er berichtete über den Stand der Rechtsprechung im Bereich des zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Nachbarnschutzes, wobei vielfach eine stärkere innere Harmonisierung der verwaltungsrechtlichen und zivilrechtlichen Rechtsprechung zu wünschen sei. Das „Tennisplatz-Urteil“ des BGH v. 17. 12. 1982 – BauR 1983, 181 – NJW 1983, 751 habe dabei zu einer erheblichen Beunruhigung der Funktionäre und Freunde des Sports beigetragen. Mit dieser Entscheidung ist das Berufungsurteil des OLG Frankfurt in vollem Umfang bestätigt worden, das dem beklagten Sportverein auf eine private Nachbaranlage hin gemäß §§ 1004, 906 BGB aufgegeben hatte, den Spielbetrieb auf den benachbarten Tennisplätzen generell zu unterlassen. Der zugrundeliegende Sachverhalt ist allerdings deshalb außergewöhnlich, weil die zwei Tennisplätze bis zu knapp vier Meter an das Wohnhaus des klagenden Nachbarn heranreichten. Die beiden Zivilgerichte bejahten eine erhebliche, nicht ortsübliche Beeinträchtigung. Selbst wenn die Grenzwerte der primär für die Beurteilung gewerblicher Lärmeinwirkungen geltenden VDI-Richtlinie 2058 („Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“) nicht eindeutig überschritten würden, sei die Duldungspflicht des Klägers jedenfalls wegen der spezifischen Art und Zusammensetzung sowie der Zeit, Dauer und Häufigkeit der vom Tennisbetrieb ausgehenden Geräusche überschritten. In diesem Zusammenhang wurden die

Auffälligkeit und Impulsivität der „technischen Geräusche“ beim Tennisspielen, der hohe Informationsgehalt der „sozialen Geräusche“ (Schiedsrichteransagen, Rufe der Spieler, Reaktionen der Zuschauer) sowie der zeitliche Umstand hervorgehoben, daß Lärmeinwirkungen gerade auch in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses der Anlieger auftraten. Die Ausweisung als Sonderfläche in einem Bebauungsplan sei dabei unbeachtlich, da nicht die planungsrechtliche Gestaltung, sondern allein die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse für die Bestimmung der Ortsüblichkeit der emittierenden Grundstücksnutzung und der Duldungspflicht der Nachbarn entscheidend seien.

Diese Entscheidung ist nicht nur durch verschiedene Stellungnahmen aus dem Sportbereich in das Kreuzfeuer der Kritik geraten, sondern hat auch auf der anderen Seite etwa im Aktionsprogramm Ökologie Verteidiger auf den Plan gerufen, die sich für eine verstärkte Berücksichtigung des Umweltschutzgedankens auch gegenüber Sportanlagen einsetzen. Inzwischen liegen neben den Stellungnahmen der kommunalen Spitzenverbände auch eine Beschlussempfehlung des Länderausschusses für Immissionsschutz zur Beurteilung von Freizeitlärm (NVwZ 1985, 98) sowie ein vom Bundesministerium des Innern in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten vor (Werner, Verlag, Düsseldorf). Die einzelnen Beiträge haben Vorsitzender Richter am BGH a. D. **Heinz Pikart**, Karlsruhe, aus zivilrechtlicher Sicht, Vorsitzender Richter am OVG a. D. Prof. Dr. **Konrad Geizer**, Münster, aus öffentlich-rechtlicher (planungsrechtlicher) Sicht und Prof. Dr. **Hans-Jürgen Papier**, Bielefeld, mit einer Untersuchung zu den Wirkungen des öffentlichen Planungsrechts auf das private Immissionsschutzrecht verfaßt (NVwZ 1985, 100).

Vor dem Hintergrund dieser Stellungnahmen gab Bürgermeister Dr. **Gerhard Lang** einen Situationsbericht aus Stuttgart, wo es durch gegenseitiges Aufeinanderzugehen, vertretbare Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten von Sportanlagen und auch durch finanzielles Engagement der Stadt im Bereich von Lärmschutzmaßnahmen in bisher allen Fällen gelungen sei, die vollständige Einstellung des Sportbetriebes zu verhindern. Die Ursachen für die aufgezeigten Konflikte sah der Referent in der überzogenen Forderung, daß der Umweltschutz stets Vorrang vor der Wohnnutzung haben müsse, in der unzureichenden Ausschöpfung der Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan, in Abwägungsdefiziten, in der Überspannung der gerichtlichen Kontrolle, in der zu schematischen Anwendung von Grenzwerten der TA-Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 und in der zu geringen Nutzung von Chancen einer göttlichen Einigung durch Vergleich. Sportliche Betätigung und die Belange des Umweltschutzes, die verfassungsrechtlich gleichrangig seien, habe der Gesetzgeber zum Ausgleich zu bringen. Die Gerichte dürften hier nicht sozusagen ungefragt durch eine Überbetonung der Kontrollrechte eine Gewichtsverlagerung zu Lasten der Sportanlagen herbeiführen. Dies werde auch der gesundheitlichen und gesellschaftlichen Bedeutung des Sports nicht gerecht, dem immerhin etwa 30 Mio. Bundesbürger durch aktive sportliche Betätigung oder als Zuschauer verpflichtet seien.

Bei der gebotenen gegenseitigen Rücksichtnahme und Toleranz müsse die Sozialadäquanz der sportlichen Betätigung berücksichtigt werden. Vergleichbar mit der Entscheidung des BVerwG zum liturgischen Glockengeläut (Urt. v. 7. 10. 1983 – 7 C 44.81 – DVBl. 1984, 227) seien Geräuschemissionen durch sportliche Betätigung im Rahmen zumutbarer, sozialadäquater Einwirkungen keine erheblichen Belästigungen i. S. von § 3 Abs. 1 BImSchG, wobei ohnehin jeweils die Art des Wohngebietes berücksichtigt werden müsse.

Im Verhältnis zwischen privatem und öffentlichem Nachbarrecht komme dem Bebauungsplan bei der Bewertung zivilrechtlicher Abwehrpositionen eine gewichtige Rolle zu. Auf planmäßiger Nutzung beruhende Einwirkungen habe der Nachbar auch zivilrechtlich zu dulden. Umweltschutz und Sport seien dabei notwendigerweise auf Kooperation angewiesen, wobei durch eine Umweltrelevanzprüfung der gebotene Interessenausgleich auch in die Planung Eingang finden könne. Eine Beteiligung der Sportorganisation bei Planverfahren sei sinnvoll, ohne daß es zu einer förmlichen Anerkennung als Träger öffentlicher Belange bedürfe.

baurecht aktuell

Auf der Grundlage dieser Einführung behandelte Richter am BGH Prof. Dr. **Horst Hagen**, Karlsruhe, die zivilrechtlichen Aspekte des Verhältnisses zwischen Wohnen und anlagebezogener sportlicher Betätigung. Dabei stand die Verteidigung des „Tennisplatzurteils“ zunächst im Mittelpunkt. Die ungewöhnliche Fallgestaltung und ein uneinsichtiges, unnachgiebiges Prozeßverhalten des Sportvereins lasse Verallgemeinerungen nicht zu. Ein Beseitigungsanspruch nach §§ 906, 1004 BGB setze wesentliche Beeinträchtigungen voraus, die entweder durch eine nicht ortsübliche Benutzung des anderen Grundstückes oder zwar durch eine ortsübliche Benutzung herbeigeführt werden, aber durch Maßnahmen verhindert werden können, die Benutzer dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. Bei der Bestimmung der Ortsüblichkeit seien die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu berücksichtigen. Die planrechtsgestaltenden Wirkungen seien auf den öffentlich-rechtlichen Regelungsbereich begrenzt. Für eine privatrechtsgestaltende Präklusionswirkung fehle es an einer verbindlichen Regelungsanordnung des Gesetzgebers. Der Bebauungsplan enthalte keine in das Zivilrecht wirkende Erlaubnisordnung. Auch fehle dem allgemeinen Bauplanungsrecht – anders als etwa dem Fachplanungsrecht – der Kompensationsgedanke bei unzumutbaren Eingriffen unterhalb der Enteignungsschwelle oder eine Entschädigungsregelung bei nicht vorhersehbaren Prognosefehlern des Satzungsgebers. Die Präklusion zivilrechtlicher Ansprüche durch Festsetzungen des Bebauungsplans könne im übrigen nicht weiter gehen als die Reichweite seines Regelungsgehaltes. Planerische Aussagen zu Sportanlagen in Bebauungsplänen seien aber oft viel zu unbestimmt und zu wenig konkret, um mit ihnen eine sichere Aussage über Standort und Immissionsbelastung von Sportanlagen zu verbinden.

Bei allen konzeptionellen Unterschieden zwischen öffentlich-rechtlicher und zivilrechtlicher Betrachtung werde der Konflikt dadurch entschärft, daß ein Bebauungsplan, der übermäßige Beeinträchtigungen zulasse, regelmäßig abwägungsfehlerhaft und daher nichtig sein werde. Großanlagen des Sports seien darüber hinaus vielfach zugleich prägend für die Umgebung und so wesentlich mitbestimmend für das Maß der Ortsüblichkeit. Sollte es bei Fortführung der bisherigen BGH-Rechtsprechung zu Harmonisierungsdefiziten und inneren Wertungswidersprüchen zwischen verwaltungsrechtlicher und zivilrechtlicher Betrachtung kommen, müsse der Begriff der Ortsüblichkeit von der zivilrechtlichen Rechtsprechung mit dem Ziel neu durchdacht werden, auch die Festsetzungen eines Bebauungsplans bei zivilrechtlichen Abwehransprüchen zu berücksichtigen.

In seinem glänzend formulierten und in überzeugenden Gedankengängen vorgetragenen Referat behandelte Richter am BVerwG Dr. **Günther Gaentzsch**, Berlin, die öffentlich-rechtliche Sicht der Rechtsproblematik. In der Lösung von Umweltkonflikten zwischen Wohnen und Sport sei das öffentliche Recht flexibel. Es gestatte neben der starren Entscheidung über Genehmigung und Unterlassung, die Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen durch Bebauungsplan normativ verbindlich zu regeln. Diese öffentlich-rechtliche Bewertung müsse auch bei der Durchsetzung zivilrechtlicher Abwehransprüche berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan sei dabei einerseits weniger als die Genehmigung, weil er über die Zulässigkeit einer Anlage nicht abschließend entscheide, er sei andererseits aber auch mehr, weil er die Belange regelnd in ihrem Gewicht bewerten könne und darin eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. von Art. 14 Abs. 2 GG liege.

Sportanlagen unterliegen – auch als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen – den Anforderungen von §§ 3 Abs. 1, 22 bis 25 BImSchG. Sie sind daher im Bezug auf den Immissionsschutz nach dem Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen zu errichten und zu betreiben. Erheblich sind Belästigungen (§ 3 Abs. 1 BImSchG), die dem Nachbarn auch unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange – auch der Belange des Anlagenbetreibers – billigerweise nicht mehr zuzumuten sind. Der Zumutbarkeitsbegriff ermöglicht – worauf **Gaentzsch** verwies – eine situationsbezogene, widerstreitende Interessen ausgleichende Abwägung.

Die generalisierenden und abstrahierenden Richtwerte der TA-Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 könnten nur Anhaltspunkte für die Beur-

teilung des Einzelfalls sein und Behörden und Gerichte nicht von der Pflicht entheben, die jeweilige konkrete Situation zu werten, vor allem die Besonderheiten der jeweiligen Geräusche sowie die Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit der gestörten Nutzung einschließlich einer etwa bestehenden Vorbelastung zu berücksichtigen. Vor einer allzu „gläubigen“ Anwendung der Meßverfahren und der Richtwerte auf Sportgeräusche sei daher zu warnen. Vor allem bedürfe es noch der näheren fachlichen Klärung, ob und inwieweit von Sportanlagen ausgehende Geräusche in gleicher oder vergleichbarer Weise als gebietsfremd und damit störend empfunden würden wie technische Geräusche gewerblicher und industrieller Anlagen sowie Verkehrslärm. Der individuellen letztlich tatrichterlichen Beurteilung auch unter Berücksichtigung sozialadäquater Verhaltensweisen sei dabei der Vorzug zu geben vor einer schematischen Anwendung bestimmter Richtwerte.

Baurechtlicher Bestandsschutz schützt vor einer Nutzungsuntersagung, nicht jedoch vor nachträglichen Anordnungen nach § 24 BImSchG, die dazu dienen, erhebliche Lärmbelastung durch Anpassung der Anlage an den Stand der Technik zu verhindern oder zu beschränken. Für über den Bestandsschutz hinausgehende bauliche Veränderungen sowie für die Nutzungsänderung von Sportanlagen gelten dabei dieselben materiellen Zulässigkeitsanforderungen wie für die Neuerrichtung von Sportanlagen mit entsprechendem Nutzungszweck.

Gaentzsch sprach sich dafür aus, bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im nichtbeplanten Innenbereich nach § 34 BBauG das Merkmal des „Ortsüblichkeit“ in § 906 Abs. 2 BGB gleichzusetzen. Die Zumutbarkeit von Lärm könne dabei durch eine Vorbelastung des Gebietes gesteigert sein. Wohngebiete seien nicht geeignet, alle Arten von Sportanlagen aufzunehmen. Die Bauleitplanung müsse vielmehr darauf abzielen, eine abgewogene, den unterschiedlichen Gebietscharakter berücksichtigende Zuordnung zu erreichen. Ohne konkrete Flächenausweisung seien in einzelnen Baugebieten allgemein (§§ 4 a, 5, 6 BauNVO) oder ausnahmsweise (§§ 4, 8, 9 BauNVO) nur Sportanlagen mit „Nahbereichscharakter“ zulässig. § 15 Abs. 1 BauNVO stelle dabei ein zusätzliches Korrektiv zur Vermeidung erheblicher Lärmbelastigungen dar. Die bloße Ausweisung eines „sporttragenden“ Baugebiets sei deshalb eine relativ schwache planungsrechtliche Absicherung, deren Durchsetzbarkeit gegenüber anderen Nutzungen begrenzt sei. Konkrete Festsetzungen für Sportanlagen seien nicht auf die Flächenfestsetzung beschränkt. Sie könnten sich auch auf die Festsetzung der Art der Anlage, der Sportart, möglicherweise auch auf Emissions- oder Immissionswerte und zusätzlich auf Vorkehrungen zum Lärmschutz erstrecken. Leiste der Bebauungsplan keine auf den konkreten Einzelfall bezogene Konfliktbewältigung, so habe er nicht die Kraft, entgegenstehende schutzwürdige Belange auch mit Wirkung für die zivilrechtliche Bewertung von Abwehrpositionen zu überwinden. Planerische Zurückhaltung werde also mit einer geringeren Reichweite des Plans erkauft und führe zu entsprechend größeren Risiken bei der Planverwirklichung. Je konkreter die Festsetzungen seien, um so mehr könne die Konfliktlösung gelingen und die Sportanlage planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei könne auch der Bebauungsplanbegründung zur Konkretisierung der Planungsvorstellungen eine wichtige Bedeutung zukommen.

Gaentzsch behandelte sodann die Zuordnung von Wohnbereich und Sportanlagen bei Neuplanungen, in bestehenden Gemengelage und bei heranrückender unterschiedlicher Nutzung. Umweltschutz sei ebenso wie eine Anlage zur sportlichen Betätigung für die Bauleitplanung im Einzelfall ein wichtiger abwägungserheblicher Belang. Er könne jedoch – je nach Situation und Planungsziel – durch gewichtigere private oder öffentliche Belange überwunden werden. So könne die Gemeinde im Bebauungsplan situationsbezogen und situationsverändernd die Erheblichkeit von Umwelteinwirkungen definieren.

In bestehender Gemengelage zwischen Wohnnutzung und Sportanlage sei eine die beiden Nutzungen absichernde Planung grundsätzlich bereits dann gerechtfertigt, wenn sie unter Ausschöpfung von Möglichkeiten zur Verringerung der wechselseitigen Beein-

Geräusche“ der
tionalen Gerä-
tionen der Zu-
ten, daß die
en Ruhebe-
Sonderbau-
1, da nicht die
atsächlich
blichkeit der
gspflicht der

Stellungnah-
geraten, son-
ogramm Ök-
verstärkte Be-
1 gegenüb-
Stellungnah-
teschlußBe-
tz zur Beur-
Bundesmit-
n vor (Werne-
Vorsitzende
ivilrechtlicher
onrad Gelze-
ter) Sicht und
ersuchung zu
if das privat-

germeister D.
wo es durch
schränkungen
auch durch
lärmschutzmaß-
indige Einstel-
für die aufge-
Forderung,
nutzung haben
Festsetzungs-
gsdefiziten, in-
zu schemati-
der VDI-Richt-
zen einer gülti-
ng und die Be-
n gleichrangig
en. Die Gericht-
Überbetonung
ten der Sport-
heitlichen und
gerecht, dem
ortliche Betäti-

und Toleranz
ng berücksich-
BVerwG zum II-
44.81 – DVBl.
che Betätigung
n keine erheb-
wobei ohnehin
rden müsse.

Nachbarrecht
rechtlicher Ab-
äßiger Nutzung
zivilrechtlich
indigerweise auf
relevanzprüfung
ng Eingang für
bei Planverfah-
nerkennung als

baurecht aktuell

trächtigungen und unter Anwendung des planerischen Konfliktlösungs- und -milderungsinstrumentariums die Situation nicht nur unwesentlich verbessere. Auch das Heranrücken von Wohnbebauung an eine Sportanlage könne durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die heranrückende Wohnbebauung müsse dabei allerdings wegen der Vorbelastung des Gebietes höhere Lärmeinwirkungen hinnehmen als ein ruhiges Wohngebiet in abgeschiedener Lage. Aufwendungen für Lärmschutzmaßnahmen könnten als Erschließungskosten behandelt und auf die heranrückende Wohnbebauung umgelegt werden. Aber auch umgekehrt gebe es keinen absoluten Schutz der Wohnbebauung gegen Veränderungen einer einmal gegebenen günstigen Immissionssituation. Die Planung einer neuen Sportanlage in bisher „sportunbelasteter“ Wohnumgebung dürfe allerdings keine zusätzlichen unzumutbaren Geräusche ermöglichen, die den Pegel des Gesamtgeräuschs in beachtlicher Weise erhöhen. Dabei sei die jeweilige – abgeschlossene oder geräuschvorbelastete – Lage des Grundstücks zu berücksichtigen.

Der Referent setzte sich für eine Harmonisierung von Bauplanungsrecht und Immissionsschutzrecht ein. Was aufgrund gültiger – insbesondere abwägungsfehlerfreier – Bebauungsplanung zulässig sei, müsse auch immissionsschutzrechtlich erlaubt sein. Dasselbe gelte für das Verhältnis zwischen der öffentlich-rechtlichen Bewertung von Belangen durch Bebauungsplan einerseits und zivilrechtlichem Abwehranspruch andererseits. Ermögliche der Bebauungsplan Geräuschbelastungen aufgrund einer fehlerfreien Abwägung, so liege darin eine verfassungsrechtlich zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG), die der davon Betroffene auch zivilrechtlich dulden müsse (§ 1004 Abs. 2 BGB). Divergenzen zwischen zivilrechtlichem und öffentlich-rechtlichem Abwehranspruch könnten weitgehend vermieden werden, wenn für die Beurteilung der Wesentlichkeit von Beeinträchtigungen (§ 906 Abs. 1 BGB) einerseits und der Erheblichkeit von Nachteilen und Belästigungen (§ 3 Abs. 1 BImSchG) andererseits gleiche Maßstäbe angewandt würden. Auch **Gaentzsch** vertrat abschließend die Auffassung, daß die eher im rechtstheoretischen Bereich liegenden Divergenzen in der höchstrichterlichen Rechtsprechung zwischen BGH und BVerwG für die praktische Konfliktbewältigung zwischen Sportanlagen und Wohnnutzung nicht überbewertet werden dürfen.

Das nachfolgende Podiumsgespräch, an dem neben den Referenten Vorsitzender Richter am OVG a. D. Prof. Dr. **Konrad Gelzer**, Münster, sowie Prof. Dr. **Hans Meurers**, Direktor und Professor am Umweltbundesamt Berlin, teilnahmen, wurde von Prof. Dr. **Jürgen Salzwedel**, Vorsitzender des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, sachkundig und mit großer Umsicht geleitet. **Salzwedel** wies auf die Notwendigkeit der Konfliktlösung durch planende Vorsorge hin und rief zu einer größeren Bereitschaft der zivilrechtlichen und verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung auf, sich gegenseitig zu öffnen und aufeinander zuzugehen. Dies könne durch eine Berücksichtigung der Bauleitplanung bei der Bestimmung der Ortsüblichkeit geschehen.

Prof. Dr. **Hans Meurers** setzte sich für einen Brückenschlag von Technik und Recht ein. Der Beschluß des Länderausschusses für Immissionsschutz zur Beurteilung von Freizeitlärm (NVwZ 1985, 98) habe einerseits bereits erhebliche Zugeständnisse an den Sport gemacht. Auf der anderen Seite dürfe aber auch nicht übersehen werden, daß der Sport wegen seiner vielfach besonderen Auffälligkeit mit Zuschlägen rechnen müsse. Viele Freizeitanlagen zeichneten sich durch typische Geräusche mit hohem Informationsgehalt und/oder Einzeltonhaltigkeit aus. Dies gelte etwa für Lautsprecherdurchsagen, Musikdarbietungen, Rufen, Applaus oder ähnliche Teilnehmerreaktionen. Bei Geräuschen dieser Art werde die dadurch hervorgerufene Lästigkeit durch einen Zuschlag in Höhe von 5 dB(A) in Anlehnung an Nr. 2.422.3 der TA-Lärm sachgerecht beurteilt. Bei Geräuscheinwirkungen in der Zeit von 6.00 – 7.00 Uhr und von 19.00 – 22.00 Uhr oder an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr sei bei den jeweiligen Mittelungspegeln ein Zuschlag von 3 dB(A) zu berücksichtigen. Es gelte, noch stärker als bisher die interdisziplinären wissenschaftlichen Untersuchungen

darauf zu richten, wie die von Sportanlagen ausgehende Geräuschentwicklung von den betroffenen Nachbarn empfunden werde.

Prof. Dr. **Konrad Gelzer**, dessen hohe Sachkunde in dem von ihm aus öffentlich-rechtlicher (planungsrechtlicher) Sicht verfaßten Teil des Rechtsgutachtens „Umwelteinwirkungen durch Sportanlagen“ dokumentiert ist (NVwZ 1985, 100), sprach sich für eine günstigere Bewertung der Sportanlagen gegenüber der benachbarten Wohnnutzung aus. Vor allem dürften die Grenzwerte der TA-Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 nicht unkritisch und schematisch auf die Beurteilung der Zulässigkeit von Sportanlagen im Wohngebiet übertragen werden. Gehe man davon aus, daß sowohl Verkehrs- wie Fluglärm oder das Motorengeräusch von Rasenmähern selbst in reinen Wohngebieten – trotz Übersteigens der Richtwerte – als sozialadäquat und weitgehend unvermeidlich hingenommen werde, so liege es nahe, auch die Auswirkung bei der Nutzung von Sportanlagen möglichst zu tolerieren und sie nicht einer gleichen Bewertung wie z. B. bei Gewerbelärm zu unterwerfen. Die TA-Lärm und die VDI-Richtlinie 2058 beziehe sich auf Gewerbe- und Industrielärm. Auch die Fassung des § 906 BGB sei 1959 unter gleichzeitiger Änderung der §§ 16 und 25 Gewerbeordnung gefunden worden, um „eine rechtliche Handhabe zur wirksamen Bekämpfung der Luftverschmutzung und der Lärmentwicklung durch die Industrie“ zu ermöglichen.

Den in technischen Regelwerken vorgesehenen Zuschlägen stünden auf der anderen Seite Abschlüsse gegenüber, die sich aus der Sozialadäquanz und der besonderen Allgemeinwohlorientierung der sportlichen Betätigung ableite: Sportliche Betätigung diene der Volksgesundheit. Sportanlagen sollten in der Nähe von Wohnbereichen liegen, um Verkehrsgefahren gering zu halten. Nicht nur die Betroffenen in angrenzenden Wohnhäusern seien auf der Suche nach Erholung, sondern auch die Benutzer der Anlagen wollten durch Sport ihre Erholung finden. Nach Auffassung von **Gelzer** ist daher unausweichlich, die Nichtanwendung der Werte für Gewerbe- und Industrielärm für Spiel- und Sportanlagen, soweit sie – wie Bolz- und Tennisplätze – den Jugendlichen dienen – durch einen Hinweis in den Verwaltungsvorschriften ausdrücklich zu regeln. Es handele sich um auch in den Wohngebieten notwendige Anlagen. Bei Straßen würden hier höhere Richtwerte für den Lärm von Kraftfahrzeugen gefunden. Anlagen für Kinder und Jugendliche dürften gleichfalls höhere Richtwerte rechtfertigen.

Die BauNVO lasse die Errichtung von Sportanlagen in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten zu. Ausnahmsweise zulässig seien Sportanlagen in Kleinsiedlungsgebieten, im allgemeinen Wohngebiet sowie in Gewerbe- und Industriegebieten. Grundsätzlich unzulässig seien größere Anlagen für sportliche Zwecke in reinen Wohngebieten und in Kerngebieten. Zusätzlich komme für die Errichtung von Sportanlagen auch eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche in Betracht. **Gelzer** setzte sich dafür ein, das Anliegen des Sports in der BauNVO stärker als bisher zu verankern und nicht wesentlich störende Spiel- und Sportanlagen besonders für Kinder und Jugendliche in reinen Wohngebieten ausnahmsweise und in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zuzulassen. Er empfahl, dabei die Werte für Mischgebiete zugrundezulegen, um so dem besonderen Bewegungsbedarf von Kindern und Jugendlichen in Wohngebieten durch eine spezielle Begünstigung von Nahbereichssportanlagen in der BauNVO zum Ausdruck zu bringen.

Im Sinne der BauNVO seien Kinder und Jugendliche „Vorhaben“, für die reine und allgemeine Wohngebiete besonders qualifiziert seien. Für diese Bevölkerungsgruppe würden Kleinkinderspielplätze, Spielstraßen und Verkehrsbeschränkungen eingerichtet bzw. verfügt. Sobald die Kinder aber ein gewisses Lebensalter erreicht hätten, würden sie mit ihrem Lieblingsspielzeug, dem Ball, aus den Wohnbezirken vertrieben. Für Gewerbe- und Industrielärm möge sich eine Verweisung auf eine andere Umgebung – auf andere Baugebiete – rechtfertigen, bei Anlagen für Kinder und Jugendliche nicht. Sie gehörten in die Nähe des Elternhauses, schon damit neben dem Spiel und dem Sport auch die täglichen Schularbeiten zu ihrem Recht kämen und weite Wege wegen der Verkehrsgefahren

verm
nen
Bew
plan
währ
dem
zu
reit

In de
num:
spre
sicht
Abwi
Rich
Woh
tech
matti
heru
den l
risc
Erwe
nose
schli
rech
mög
nich
Beb
gung

Der
tene
nung
Verw
unge
Verh
sich
Schl
Beig
Dolc
der

Bau
ten
ver

Die
mal
abe
weit
Die
Vert
Wer
leis
fen
wei
gun
abw
trag
der
ner
keit
wirr
leni
ist 2
mei

baurecht aktuell

vermieden werden könnten. Denn gerade die reinen und allgemeinen Wohngebiete dienen nicht nur zum Ruhen und Schlafen der Bewohner, sie würden insbesondere auch deshalb im Bebauungsplan ausgewiesen, um hier ein familiengerechtes Wohnen zu gewährleisten, wozu besonders das gesunde Heranwachsen von Kindern und Jugendlichen in einer artgemäßen Umgebung gehöre. Dazu zähle das Toben, Ballspielen und die – auch für Erwachsene bereitzustellende – Gelegenheit zu sportlicher Betätigung.

In der nachfolgenden Diskussion unter Beteiligung auch des Plenums wurde der Wunsch nach einer Harmonisierung der Rechtsprechung der obersten Bundesgerichte hinsichtlich der Berücksichtigung der Bauleitplanung bei der Bewertung zivilrechtlicher Abwehransprüche und im Blick auf einheitliche Maßstäbe und Richtwerte deutlich, mit denen die Zulässigkeit von Sportanlagen im Wohnbereich zu messen sei. Einigkeit bestand darüber, daß die in technischen Regelwerken niedergelegten Richtwerte nicht schematisch auf Sportanlagen angewendet werden könnten, eine Annäherung öffentlich-rechtlicher und zivilrechtlicher Betrachtung über den Begriff der Ortsüblichkeit möglich sei und die Reichweite planerischer Festsetzungen von dem Maß ihrer Konkretisierung abhängen. Erweise sich eine im Bebauungsplanverfahren angenommene Prognose als fehlerhaft, so entfalte eine derartige Festsetzung keine Ausschlußwirkung für zivilrechtliche Ansprüche. Da das Bauplanungsrecht im Gegensatz zum Fachplanungsrecht keine Kompensationsmöglichkeiten bei unzumutbaren, aber die Enteignungsgrenze noch nicht überschreitenden Beeinträchtigungen vorsehe, müsse der Bebauungsplan diese Grenze der Unzumutbarkeit bei der Abwägung berücksichtigen.

Der Vorschlag von Prof. Dr. **Walter Bielenberg**, wegen der aufgetretenen Wertungswidersprüche das Nachbarrecht in Fällen der Planung oder der öffentlich-rechtlichen Genehmigung insgesamt den Verwaltungsgerichten zuzuweisen, fand in der Diskussion keine ungeteilte Zustimmung. Unterschiedlich beurteilt wurde auch das Verhältnis von Bauplanungsrecht und Immissionsschutz, mit dem sich u. a. die Wortbeiträge von Richter am BVerwG Prof. Dr. **Otto Schlichter**, Berlin, Ministerialrat Dr. **Klaus Hansmann**, Düsseldorf, Beigeordneter **Hans-Georg Lange**, Köln, und Prof. Dr. **Klaus-Peter Dolde**, Stuttgart beschäftigen. Hier reichten die Auffassungen von der Vorstellung möglichst eingehender immissionsschutzrecht-

licher Festsetzungen bis hin zu möglichst wenig Immissionsschutz durch Bebauungsplan. Einigkeit bestand dabei in der Einschätzung, daß die Bauleitplanung eine Konkretisierung des Immissionsschutzes bewirken könne und in der Lage sei, durch eine Unterschreitung der Richtwerte den Immissionsschutz zu verstärken. Andererseits sei das Bauplanungsrecht nicht in der Lage, durch über den Immissionsschutzrichtwerten liegende Festsetzungen den Immissionsschutz auszuschalten. **Köible** sprach sich dabei für konkretere immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan aus, weil bei Sportanlagen im Gegensatz zu spezialgesetzlich geregelten Fachplanungsvorhaben ein eigenes Planfeststellungsverfahren nicht stattfindet.

Gelzer zeigte die Schwierigkeiten bei der grundbuchlichen oder durch Baulasteintragung bezweckten Absicherung einer Sportanlage auf. Die Gewerbeaufsichtsämter fühlten sich an derartige Eintragungen vielfach nicht gebunden. Auch der Gedanke der Verwirkung könne – worauf **Hagen** verwies – vielfach nicht greifen, weil es über das Schweigen der Betroffenen hinaus oft an einem Vertrauenstatbestand und hierauf gegründeten Dispositionen fehle. Deutlich wurde die Sorge der Vertreter des Deutschen Sportbundes artikuliert, daß gerade bei vorhandenen Sportanlagen ein zu rigores Vorgehen der Nachbarn und der Gerichte im Blick auf die gemeinwohlbezogene Bedeutung des Sports nicht vertretbar sei.

Die Tagung wollte keine einfachen Patentrezepte bieten. Wer sich aber für die rechtswissenschaftliche Durchdringung des aktuellen Konfliktstoffes von Sportanlagen im Wohnbereich interessierte, hatte von der Tagung reichhaltigen Gewinn. Über die Analyse der verwaltungsrechtlichen und zivilrechtlichen Rechtsgrundlagen hinaus bot die Veranstaltung wertvolle Lösungsansätze und Orientierungsmarken, die bei Umweltkonflikten zwischen Wohnen und Sportanlagen zu berücksichtigen sind. Besonders hilfreich war die Erkenntnis, daß nur durch eine Harmonisierung der verwaltungsrechtlichen und zivilrechtlichen Rechtsprechung der obersten Bundesgerichte, durch einheitliche Beurteilungsmaßstäbe, durch ein vertrauensvolles Aufeinanderzugehen von Sport und Umweltschutz sowie durch gegenseitige Rücksichtnahme von Toleranz jene Interessengegensätze überwunden werden können, deren Ausgleich unsere Verfassung und das einfache Gesetzesrecht als Dauer- und Querschnittsaufgabe gebieten.

Buchbesprechungen

Bauvertragsrecht nach VOB und BGB, Handbuch des privaten Baurechts von Dr. Klaus Vygen, 1984, 422 Seiten, Bauverlag GmbH Wiesbaden und Berlin, gebunden DM 128,-.

Die Frage, welchen Inhalt der Bauvertrag haben soll, stellt sich einmal für die Vertragsparteien Bauherr und Unternehmer, sie stellt sich aber auch für den Architekten, Bauingenieur und Rechtsanwalt, soweit sie bei der Formulierung des Vertrages beratend tätig werden. Die erste Entscheidung, die getroffen werden muß, ist die, welche Vertragsordnung maßgebend sein soll. Zur Verfügung stehen das Werkvertragsrecht des BGB und die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB). Sachgerecht kann die Entscheidung nur getroffen werden, wenn die Vor- und Nachteile bekannt sind, die mit der jeweiligen Vertragsregelung verknüpft sind. Weiter bedarf der Überlegung, welche ergänzende und von der gewählten Vertragsordnung abweichende Bestimmung in Zusätzlichen und Besonderen Vertragsbedingungen vorzusehen sind. Dabei gilt zu beachten, daß derartige Vorschriften nicht gegen das AGB-Gesetz verstoßen. Ferner muß der Leistungsbeschreibung die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt werden, da diese ebenfalls Inhalt des Bauvertrages wird. Die an eine Leistungsbeschreibung gemäß § 9 VOB/A zu stellenden Anforderungen sind deshalb sorgfältig zu bedenken und es ist zu überlegen, was in diese Beschreibung im einzelnen aufgenommen werden soll. Und hat der Unternehmer die Projektierung be-

stimmter Leistungsbereiche übernommen, Änderungsvorschläge oder Nebenangebote gemacht, so bestimmt er damit u. U. ebenfalls den Inhalt des Bauvertrages. Die Baubeteiligten müssen sich aber nicht nur Gedanken darüber machen, welchen Inhalt der Vertrag haben soll, sie müssen vielmehr auch Vorstellungen darüber haben, wie es zum wirksamen Abschluß des Vertrages mit dem gewählten Inhalt kommt, wann z. B. von einer vertraglichen Einigung auszugehen ist oder unter welchen Voraussetzungen der vom Architekten abgeschlossene Bauvertrag für den Bauherrn verbindlich ist. Weitere Fragen können sich im Verlauf der Vertragsausführung stellen, z. B. welche Rechtsfolgen eintreten, wenn die Bauleistungen mangelhaft oder zu spät erbracht werden, oder was gilt, wenn über die vom Bauherrn zu zahlende Vergütung Streit entsteht. Die Beteiligten wollen dann wissen, welche Rechte und Pflichten sie aufgrund des abgeschlossenen Vertrages haben.

Zu allen diesen das Bauvertragsrecht betreffenden Fragen nimmt Vygen in seinem Buch ausführlich Stellung. Er klärt zunächst den Begriff des Baurechts, grenzt das private vom öffentlichen Baurecht ab und stellt die am Bau Beteiligten näher vor. Anschließend schildert er die Voraussetzungen eines wirksamen Vertragsschlusses. Es folgt eine Übersicht über die zur Verfügung stehenden Vertragsordnungen, insbesondere über die Regelung der VOB. Sodann werden die Möglichkeiten dargestellt, den Bauvertrag inhaltlich zu ge-

Geräuschwerde.
im von ihm
erfaßten Teil
ortanlagen
günstigere
Wohn-
rm und der
f die Beur-
iet übertra-
- wie Flug-
st in reinen
is sozialad-
de, so liege
ortanlagen
wertung wie
nd die VDI-
lärm. Auch
r Änderung
1, um „eine
ler Luftver-
dustrrie“ zu
lägen stö-
ch aus der
orientierung
ig diene der
Wohnber-
icht nur die
der Suche
gen wollten
Gelzer ist es
r Gewerbe-
- wie Botz-
nen Hinweis
Es handele
nagen. Bei
n Kraftfahr-
che dürften
besonderen
nähmswei-
en, im allge-
riegebieten.
- sportliche
Zusätzlich
Festsetzung
acht. Gelzer
NVO stärker
- Spiel- und
e in reinen
hngebieten
Mischgebie-
sbedarf von
ne spezielle
au NVO zum
rhaben“, für
fiziert seien.
et bzw. ver-
erreicht hat-
all, aus den
elärm möge
andere Bau-
Jugendliche
on damit ne-
larbeiten zu
hrsgefährn