

## **Informationsbroschüre**

**über die Erstattung von Aufwendungen**

**für bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie Entschädigung  
für Beeinträchtigungen des Außenwohnbereichs**

**nach §§ 9 und 10 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm  
und dem Gesetz zur Einführung eines Regionalfonds**



## Informationen über die Erstattung von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie Entschädigung für Beeinträchtigungen des Außenwohnbereichs nach §§ 9 und 10 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm

### Welche Wirkung hat die Festsetzung des Lärmschutzbereichs?

Die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main erfolgt aufgrund § 4 Abs. 2 des Bundesgesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG). Diese ist mit der Verordnung des Landes Hessen über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30. September 2011, in Kraft getreten am 13. Oktober 2011, erfolgt.

Der danach festgesetzte Lärmschutzbereich besteht aus der Tag-Schutzzone 1, der Tag-Schutzzone 2 sowie der Nacht-Schutzzone mit folgenden Werten:

Tag-Schutzzone 1:	$L_{Aeq\ Tag}$	= 60 dB(A)
Tag-Schutzzone 2:	$L_{Aeq\ Tag}$	= 55 dB(A)
Nacht-Schutzzone:	$L_{Aeq\ Nacht}$	= 50 dB(A)
	$L_{Amax}$	= 6 mal 53 dB(A)

Befindet sich Ihr Grundstück im Lärmschutzbereich, sind sowohl für die Errichtung baulicher Anlagen, als auch für bestehende bauliche Anlagen bestimmte Schallschutzanforderungen einzuhalten. Die Anforderungen an bauliche Schallschutzmaßnahmen regelt die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV). Maßgeblich sind dabei die in § 3 Abs. 1 der 2. FlugLSV festgelegten Lärmkonturen, das sind Kurven mit konstantem äquivalenten Dauerschallpegel, in deren jeweiligem Bereich das in der Vorschrift angegebene Bauschalldämm-Maß erreicht werden muss. Die maßgeblichen Lärmkonturen sind in den Detailkarten dargestellt.

Ob sich Ihr Grundstück in einer der Schutzzonen und in welcher Lärmkontur befindet, können Sie mit Hilfe des Schallschutzportals herausfinden, den Sie auf der Homepage des für die Durchführung des Erstattungsverfahrens zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt ([www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)) finden. Bitte beachten Sie die Hinweise zur Benutzung des Kartenviewers auf der gleichen Seite.

Gerne können Sie aber auch direkt beim Regierungspräsidium Darmstadt die Lage Ihres Grundstücks im Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main erfragen.

## Wer bekommt Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen erstattet?

Ihnen kann ein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen zustehen, sofern sich Ihr Grundstück innerhalb der Tag-Schutzzone 1 und/oder der Nacht-Schutzzone des am 13. Oktober 2011 neu in Kraft getretenen Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Frankfurt Main befindet. Der Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen besteht nur für solche bauliche Anlagen, die zum Zeitpunkt der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bereits in der Tag-Schutzzone 1 und/oder in der Nacht-Schutzzone errichtet sind oder für die bereits vor Festsetzung des Lärmschutzbereichs eine Baugenehmigung erteilt worden ist sowie für nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen, mit deren Errichtung vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs hätte begonnen werden dürfen.

## Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Ob überhaupt ein Anspruch auf Aufwendungsersatz besteht, hängt unter anderem von den nachfolgenden Voraussetzungen ab, deren Vorliegen durch das Regierungspräsidium Darmstadt auf Antrag geprüft wird:

## Wer ist anspruchsberechtigt?

Anspruchsberechtigt sind Eigentümer von Grundstücken, die innerhalb der oben benannten Schutz-zonen liegen. Liegt ein Grundstück zu einem Teil in der Tag-Schutzzone 1 oder der Nacht-Schutzzone, so gilt es als vollständig in dieser Schutzzone gelegen. Wenn das auf dem Grundstück stehende Gebäude oder Teile des Gebäudes im Eigentum eines Erbbauberechtigten oder Wohnungseigen-tümers stehen, so ist der Erbbauberechtigte bzw. der Wohnungseigentümer anspruchsberechtigt.

## Wer ist zahlungspflichtig?

Zur Zahlung der Aufwendungserstattungen ist die Fraport AG als Halterin des Verkehrsflughafens Frankfurt Main verpflichtet, sobald das Regierungspräsidium Darmstadt einen entsprechenden Bescheid erlassen hat, in dem die Höhe der zu zahlenden Summe festgelegt wurde.

## Wann kann der Anspruch geltend gemacht werden?

Lage in Tag-Schutzzone 1?		nein ja	Für <b>Aufenthaltsräume</b> ⇒ kein Anspruch ⇒ Anspruch
Lage in Nacht-Schutzzone?		nein ja	Nur für <b>Schlafräume</b> ⇒ kein Anspruch ⇒ Anspruch

## Welche Aufwendungen werden erstattet?

Grundsätzlich erstattungsfähig sind Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen. Darunter sind bauliche Verbesserungen des Schallschutzes von Umfassungsbauteilen von Aufenthaltsräumen zu verstehen, die die Einwirkung von Fluglärm mindern. Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind insbesondere Wände einschließlich Fenster, Türen, Rollladenkästen oder anderer Einzelflächen, Dächer sowie Decken, die Aufenthaltsräume umschließen. Bei baulichen Anlagen, die sich innerhalb der Nacht-Schutzzone befinden, werden nur Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen in Räumen, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen benutzt werden, erstattet.

Erstattungsfähig sind jedoch nur die Kosten, die zur Erreichung des gesetzlich vorgeschriebenen Bauschalldämm-Maßes erforderlich sind. Der Erstattungsanspruch beschränkt sich auf die Kosten für den erstmaligen Einbau; Kosten für die Unterhaltung und Erneuerung des Schallschutzes werden nicht ersetzt.

Erstattet werden auch nur Aufwendungen, die tatsächlich angefallen sind. Die Maßnahmen müssen nach Festsetzung des Lärmschutzbereichs, also nach dem 13. Oktober 2011, vorgenommen worden sein. Vom Aufwendungserstattungsanspruch umfasst werden auch Nebenleistungen wie die Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße und die für den Aus- und Einbau erforderlichen Arbeiten einschließlich Putz- und Anstricharbeiten.

## Wann ist eine Aufwandserstattung ausgeschlossen?

Beachten Sie zudem, dass ein Anspruch auf Aufwendungserstattung aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen sein kann. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn durch die bauliche Maßnahme das gesetzlich geforderte Bauschalldämm-Maß nicht erreicht wird, die baulichen Anlagen den Anforderungen des Gesetzes bereits entsprechen oder wenn der Flughafen bereits freiwillige Leistungen erbracht hat (ausgenommen hiervon sind Entschädigungsleistungen nach dem CASA-Programm der Fraport AG; bei freiwilligen Leistungen der Fraport AG im ersten Schallschutzprogramm sind weitere Schallschutzmaßnahmen nur erstattungsfähig, wenn die Bauschalldämm-Maße der früheren Schallschutzmaßnahmen um mehr als 8 Dezibel unter den Bauschalldämm-Maßen von § 3 der 2. FlugLSV liegen).

## Wie läuft das Verfahren ab?

Die Erstattung von Aufwendungen erfolgt auf Antrag. Dieser ist beim Regierungspräsidium Darmstadt einzureichen. Der Antrag ist schriftlich mittels Vordruck zu stellen.

Die Behörde prüft nach Antragseingang zunächst, ob ein Anspruch dem Grunde nach bestehen kann. Der Fraport AG wird erste Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, insbesondere zu Fragen, ob und in welchem Umfang bereits Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen, z.B. im Rahmen freiwilliger Programme (ausgenommen hiervon ist das CASA-Programm), erstattet wurden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt kann weitere Angaben und Unterlagen anfordern, wenn diese zur Entscheidung über den Antrag erforderlich sind. Auf dieser Grundlage wird entschieden, ob die sachverständige Erstellung einer **schalltechnischen Objektbeurteilung** erforderlich ist.

In diesem Fall setzen sich i.d.R. Prüfsachverständige meiner Behörde wegen einer Vor-Ort-Begutachtung mit Ihnen in Verbindung. Sie haben auch die Möglichkeit, in diesem Fall einen Gutachter Ihrer Wahl zu beauftragen. Um die vollständige Erstattung der Gutachterkosten zu gewährleisten, empfiehlt es sich, in solchen Fällen die Behörde vorher zu kontaktieren.

Auf Basis des dadurch ermittelten Bedarfs wird festgelegt, in welchem Umfang bei Ihnen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und bis zu welchem Höchstbetrag Aufwendungen erstattet werden können. Dies wird Ihnen in Form einer Zusicherung verbindlich mitgeteilt.

Mit dieser Vorgehensweise soll das Risiko, vorab durchgeführte Schallschutzmaßnahmen nicht ersetzt zu bekommen, gemindert werden.

**Nach** Umsetzung der baulichen Schallschutz-Maßnahmen reichen Sie Nachweise (z.B. Rechnungen) über die entstandenen Aufwendungen ein. Die Behörde prüft, ob bzw. inwieweit die vorgenommenen Schallschutz-Maßnahmen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und damit erstattungsfähig sind. Die Höhe der zu erstattenden Aufwendungen wird durch einen Bescheid der Behörde gegenüber dem Flughafen festgesetzt.

Nach Rechtskraft der Entscheidung ist die Fraport AG zur Zahlung der festgesetzten Summe Ihnen gegenüber verpflichtet.

## Entstehen Gebühren?

Für Amtshandlungen im Erstattungsverfahren werden Ihnen gegenüber keine Gebühren erhoben.

## **Informationen über Zuwendungen für zusätzliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes und zur Verbesserung des Raumklimas nach dem Regionalfondsgesetz**

### **Was ist der Regionalfonds?**

Der Regionalfonds ist Teil des am 29. Februar 2012 von der Hessischen Landesregierung und Luftverkehrswirtschaft vereinbarten Maßnahmenpakets zur Verbesserung des Schutzes gegen Fluglärm.

Mit den Fondsmitteln wird – über die bundesgesetzlichen Ansprüche nach dem Fluglärmgesetz (FluglärmG) hinaus – passiver Schallschutz für Eigentümer von Wohnimmobilien sowie Schulen und Kindertageseinrichtungen, im Umfeld des Verkehrsflughafens Frankfurt Main finanziert. Schließlich soll mit Mitteln des Regionalfonds erreicht werden, die lärmbedingten Nachteile für die Gemeinden im Umfeld des Flughafens durch eine Verbesserung der Lebens-, Sozial- und Bildungsbedingungen auszugleichen. Die für die Umsetzung des Regionalfonds maßgeblichen Richtlinien sind am 01.01.2013 in Kraft getreten. Sie basieren auf den Vorschlägen und der Empfehlung des Koordinierungsrates des Forums Flughafen & Region (FFR), die im Rahmen einer eigens eingerichteten Arbeitsgruppe des FFR erarbeitet worden sind.

### **Was ist das Ziel der Förderung?**

Zur Verbesserung des passiven Schallschutzes und des Raumklimas von Wohnimmobilien, Schulen und Kindertageseinrichtungen sowie zur Förderung der nachhaltigen Kommunalentwicklung werden im Umfeld des Verkehrsflughafens Frankfurt Main vom Land Hessen gemeinsam mit der Fraport AG und der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) auf der Grundlage des Regionalfondsgesetzes (RegFondsG) aus einem Fonds Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen bereitgestellt. Diese Fondsmittel stellen zusätzliche Leistungen zu den bundesgesetzlich geregelten Ansprüchen dar.

### **Was ist Inhalt der Richtlinie?**

Zum einen werden mit Inkrafttreten der Richtlinien Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen für Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach § 9 Absatz 1 und 2 FluglärmG vorzeitig erfüllt. Das heißt, auch solche Ansprüche nach § 9 Absatz 1 und 2, die gesetzlich erst ab dem 13.10.2016 entstehen, werden zeitlich vorgezogen und können sofort-ab dem 01.01.2013- geltend gemacht werden. Zum anderen werden Zuschüsse und Darlehen für private Haushalte sowie für Schulen und Kindertageseinrichtungen für zusätzliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes und zur Verbesserung des Raumklimas sowie für Gemeinden zur nachhaltigen Kommunalentwicklung gewährt.

## Welche Privathaushalte bekommen Zuschüsse und Darlehen?

Antragsberechtigt sind alle Eigentümer von selbstgenutztem oder zur Vermietung bestimmtem Wohnraum im Fördergebiet, der am 13.10.2011 bereits errichtet oder für den am 13.10.2011 eine Baugenehmigung erteilt war oder für nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen, mit deren Errichtung vor dem 13.10.2011 begonnen wurde.

## Was ist das Fördergebiet für den Regionalfonds?

Das Fördergebiet besteht aus der Umhüllenden der Tag-Schutzzone 1 des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main und der Isophone -  $L_{Aeq\text{ Nacht } 55\text{ dB(A)}}$  gemäß der Berechnung nach der 100:100 Regelung. Die Übersichtskarte und die Detailkarten zum Fördergebiet sind auf folgenden Internetseiten abrufbar:

[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de) sowie [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de). Darüber besteht die Möglichkeit, die Lage seiner Immobilie über den Kartenviewer ([www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)) selbst zu ermitteln oder auf Anfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt ermitteln zu lassen.

## Wie hoch ist der Zuschuss und kann er mehrfach beantragt werden?

Je Wohneinheit wird ein Zuschuss maximal in Höhe von bis zu 4.350 Euro gewährt. Der Antrag kann aber bis zur Ausschöpfung dieses Höchstbetrages auch mehrfach gestellt werden, soweit er innerhalb des Förderzeitraumes fällt.

### 1. Beispiel:

Ein Antragsteller hat bereits eine Zusicherung nach dem FluglärmG über 4.000 € erhalten. Er verbaut höherwertige Fenster für 6.000 €.

Bei dieser Fallkonstellation kann zunächst ein Zuschuss aus dem Regionalfonds über 2.000 € beantragt werden und zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer über den Rest bis zum o.g. Höchstbetrag für andere Maßnahmen.

### 2. Beispiel:

Der Antragsteller erhält einen Zuschuss für ein Badfenster, der unter der Förderhöchstsumme von 4.350 Euro bleibt. Später stellt er einen weiteren Antrag auf einen Zuschuss für eine Haustür.

Bei dieser Fallkonstellation kann ein weiterer Zuschuss bis zum Höchstbetrag beantragt werden.

### 3. Beispiel:

Der Antragsteller erhält eine Zusicherung nach dem FluLärmG über 5.000 €. Er setzt die Maßnahmen entsprechend um, der Rechnungsbetrag ist aber 6.000 €. Ist die Differenz aus dem Regionalfonds bezuschungsfähig? Handelt es sich hierbei um eine qualitative Ergänzung im Sinne des Regionalfondsgesetzes?

Ja! Der Restbetrag kann über den Regionalfonds ausgeglichen werden.

### Wie läuft das Verfahren ab?

Der Zuschuss wird auf Antrag ausgezahlt; Antragsformulare sind auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt hinterlegt oder können direkt dort telefonisch oder schriftlich angefordert werden.

Die Behörde prüft nach Antragseingang, ob Ihre Immobilie innerhalb des Anspruchsgebiets des Regionalfonds liegt und ob die von Ihnen beabsichtigte Maßnahme förderungswürdig im Sinne der Richtlinien zum Regionalfonds ist. Die Zuschussförderung setzt voraus, dass zuvor der Antrag auf Erstattung von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen nach §§ 9, 10 Fluglärmgesetz (FluglärmG) beim Regierungspräsidium Darmstadt geltend gemacht worden ist.

Nach Prüfung der Erstattungsmöglichkeiten nach §§ 9, 10 FluglärmG (das Ergebnis wird Ihnen in Form einer Zusicherung mitgeteilt) haben Sie zwei Möglichkeiten:

1. Sie reichen einen Kostenvoranschlag eines eingetragenen Handwerksbetriebes bei, aus dem konkret ersichtlich ist, welche Maßnahmen durchgeführt werden sollen, die über die bereits zugesicherten Maßnahmen nach Fluglärmgesetz hinausgehen oder
2. Sie beantragen zusammen mit dem Einreichen der Schlussrechnung der gesamten an Ihrer Immobilie durchgeführten Schallschutzmaßnahmen die Erstattung des nach FluglärmG nicht berücksichtigungsfähigen Rechnungsbetrages (bis max. 4.350 Euro) aus dem Regionalfonds.

Falls Sie die Maßnahmen bei der Antragstellung bereits durchgeführt haben, legen Sie Ihrem Antrag bitte die Originalrechnungen bei. Diese werden Ihnen nach Abschluss der Prüfung zurückgesandt. Beachten Sie bitte, dass nur Maßnahmen gefördert werden können, die nach dem 13. Oktober 2011 begonnen wurden.



### Wie hoch ist das Darlehen und wie beantrage ich es?

Die Darlehenshöhe beträgt je Wohneinheit bis zu 100% der Ausgaben, maximal jedoch 8.500 Euro. Die Mindestdarlehenshöhe soll in der Regel 4.000 Euro nicht unterschreiten. Die jeweils gültigen aktuellen Zinskonditionen werden auf der Homepage der WIBank unter [www.wibank.de](http://www.wibank.de) veröffentlicht. Eine nachträgliche Verminderung des Darlehensbetrages ist nicht möglich. Das Antragsformular ist bei der WIBank unter der genannten Internetadresse sowie auf der Homepage des RP Darmstadt abrufbar.

### Gibt es eine zeitliche Befristung für die Inanspruchnahme des Regionalfonds?

Anträge auf Zuschüsse und/oder Darlehen müssen von Eigentümern innerhalb von 9 Jahren ab Inkrafttreten der v.g. Förderrichtlinie, d.h. bis zum 31. Dezember 2017, gestellt werden. Wird der Zuschuss bewilligt, hat der Zuwendungsempfänger innerhalb von **1 Jahr** ab dem Datum der Bestandskraft des Zuwendungsbescheides dafür Sorge zu tragen, dass die geförderten Maßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Eigenleistungen können dabei nicht berücksichtigt werden. Eine Verzögerung ist vor Ablauf der Frist dem Regierungspräsidium Darmstadt schriftlich anzuzeigen und zu begründen und kann nur in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt überprüft die zweckentsprechende Verwendung anhand der vorgelegten Originalrechnung. Diese ist innerhalb **von 14 Monaten** nach Bestandskraft des Zuwendungsbescheides beim Regierungspräsidium Darmstadt einzureichen. Nach der Prüfung erhält der Antragsteller die Originalrechnung zurück.

## Informationen zur Außenwohnbereichsentschädigung (3. FlugLSV) vom 20. August 2013

### Was ist die Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV)?

Mit der 3. Durchführungsverordnung zum Fluglärmgesetz werden Regelungen über die Entschädigung für fluglärmbedingte Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit des Außenwohnbereichs von Wohnungen und schutzbedürftigen Einrichtungen getroffen.

### Wer ist anspruchsberechtigt?

Eigentümer von Grundstücken mit Wohnungen und schutzbedürftigen Einrichtungen, Erbbauberechtigte oder Wohnungseigentümer in der Tag-Schutzzone 1 des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main haben Anspruch auf eine Entschädigung für Beeinträchtigungen des Außenwohnbereichs (Terrassen, Balkone, Gärten etc.). Der Anspruch auf Außenwohnbereichsentschädigung besteht nur für solche Grundstücke, auf denen bauliche Anlagen, die zum Zeitpunkt der Festsetzung des Lärmschutzbereichs, also vor dem 13.10.2011, bereits in der Tag-Schutzzone 1 zulässigerweise errichtet sind oder für die bereits vor Festsetzung des Lärmschutzbereichs eine Baugenehmigung erteilt worden ist sowie für nichtgenehmigungsbedürftige bauliche Anlagen, mit deren Errichtung vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs hätte begonnen werden dürfen.

Außerdem muss für die jeweilige Wohnung ein zum Wohnen im Freien geeigneter und nutzbarer Bereich vorhanden sein.

Bei schutzbedürftigen Einrichtungen muss eine Nutzung des Außenbereichs anzunehmen sein, die der Nutzung des Außenwohnbereichs bei Wohnungen insgesamt vergleichbar ist.

Um festzustellen, ob und ab wann für Sie der Entschädigungsanspruch gilt, besteht die Möglichkeit, die Lage Ihrer Immobilie über das Schallschutzportal ([www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)) selbst zu ermitteln oder auf Anfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt ermitteln zu lassen. Nur soweit Ihr bebauter Grundstück in der Tag-Schutzzone 1 des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main liegt, sind Sie berechtigt, eine Außenwohnbereichsentschädigung zu beantragen.

## Wann können Sie den Entschädigungsanspruch geltend machen?

Die Anspruchsberechtigung ist gestaffelt nach der Stärke der Lärmbeträchtigung:

Lage in Tag-Schutzzone 1		Anspruch
Wenn ja: äquivalenter Dauerschallpegel ( $L_{Aeq, Tag}$ )	>65 dB(A) <65 dB(A)	Ab 21.10.2011 Ab 13.10.2016

Die Frist zur Geltendmachung beträgt 5 Jahre nach Entstehung des Anspruchs.

## Was ist der Außenwohnbereich?

Zu den zum Wohnen im Freien geeigneten, schutzwürdigen Bereichen zählen die außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, sofern sie nicht bloß der Verschönerung des Grundstücks dienen, sondern in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind. Zu diesen Flächen gehören: Rasenflächen, Gärten, Terrassen, Balkone, Dachgärten und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen wie Grillplätze.

Als Außenwohnbereich einer schutzbedürftigen Einrichtung auf einem Grundstück gilt der Außenbereich, der einer der Wohnnutzung im Freien vergleichbaren Nutzung dient.

Nicht als Außenwohnbereich gelten Balkone und Vorgärten, die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit nicht für den regelmäßigen Aufenthalt geeignet sind sowie reine Nutzgärten und sonstige Flächen, die anderen Zwecken als der Wohnnutzung im Freien dienen oder deren Nutzung für das Wohnen im Freien nicht zulässig ist.

Das Vorhandensein und die Nutzbarkeit eines Außenwohnbereichs müssen für jede Wohnung, die berücksichtigt werden soll, vorliegen. Dabei reicht es aus, wenn der Außenwohnbereich, etwa bei einer Rasenfläche, auch nur gemeinschaftlich mit Bewohnern anderer Wohnungen der baulichen Anlage für das Wohnen im Freien genutzt werden kann. Ein für die einzelne Wohnung individuell abgegrenzter Außenwohnbereich ist nicht erforderlich (Beispiel: Mehrfamilienhaus).

## Wie hoch ist der Entschädigungsbetrag?

Die Zweckbestimmung der Außenwohnbereichsentschädigung beschränkt sich darauf, die Einbußen an Lebens- und Wohnqualität zu kompensieren, die durch die Überschreitung der hierfür maßgeblichen, im Fluglärmschutzgesetz festgelegten fluglärmbedingten Pegelwerte für den Außenwohnbereich eintreten. Die Geldentschädigung ist insbesondere nicht dazu bestimmt, Vermögensnachteile durch den mit zusätzlichen Lärmbelastungen verbundenen Neubau oder die wesentliche bauliche Erweiterung eines Flugplatzes auszugleichen. Hierfür sind Entschädigungspauschalen festgelegt, die sich nach der Lage des betroffenen Grundstücks in der Tag-Schutzzone 1 richten. Für den Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt Main ergeben sich dabei folgende in der Tabelle aufgeführte einmalige Entschädigungspauschalen bei

### Wohnungen:

Tag-Schutzzone 1	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Eigentumswohnung
bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ( $L_{Aeq, Tag}$ ) von > 65 dB(A)	5.000 Euro	6.000 Euro	2.000 Euro je weiterer abgeschlossener Wohnung gegenüber Zweifamilienhaus	3.000 Euro
bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ( $L_{Aeq, Tag}$ ) von < 65 dB(A)	3.700 Euro	4.440 Euro	1.480 Euro je weiterer abgeschlossener Wohnung gegenüber Zweifamilienhaus	2.220 Euro
Zugrunde gelegter Verkehrswert	250.000 Euro	300.000 Euro	100.000 Euro je weiterer Wohnung gegenüber Zweifamilienhaus	150.000 Euro

Die Außenwohnbereichsentschädigung wird als einmalige Zahlung geleistet.

### Erhöhte Entschädigung aufgrund des Verkehrswertes:

Sofern Sie den Verkehrswert Ihres Grundstücks höher einschätzen als den Wert, der den o.g. Pauschalbeträgen zugrunde liegt, so ist dieser Verkehrswert von Ihnen nachzuweisen. Hierfür bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

**Option 1:** Verkehrswertermittlung durch Gutachten

**Option 2:** Überschlägige Kalkulation des Verkehrswertes

**zu Option 1:** Der Verkehrswert ist mittels eines Gutachtens des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nachzuweisen. Nur wenn der Gutachterausschuss ein entsprechendes Gutachten über den Verkehrswert nicht innerhalb einer angemessenen Frist vorlegt, kann eine andere Stelle mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt werden. Maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes ist hierbei der Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Planfeststellungsbeschlusses für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main, also der **18. Dezember 2007**. Bei landwirtschaftlich, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken wird hierbei jedoch nur der Verkehrswert berücksichtigt, der auf die Wohnnutzung entfällt.

Die Kosten für die Erstellung eines solchen Verkehrswertgutachtens hat grundsätzlich zunächst einmal der Eigentümer zu tragen. Nur wenn die Entschädigung, die sich aufgrund des mittels Gutachten nachgewiesenen Verkehrswertes ergibt, über den Pauschalbeträgen liegt, besteht ein Anspruch auf Erstattung der von Ihnen verauslagten Gutachterkosten ab dem 13. Oktober 2016 durch die Fraport AG.

**zu Option 2:** Zur Minimierung dieses Kostenrisikos sowie möglicher Wartezeiten bei der Beauftragung des jeweiligen Gutachterausschusses und zur Vermeidung der Vorfinanzierung besteht alternativ für eine Vielzahl von Immobilien auch die Möglichkeit, die Entschädigung auf der Basis einer überschlägigen Kalkulation des Verkehrswertes, die ebenfalls durch die Gutachterausschüsse erstellt wird, zu erhalten. Diese Wertermittlung basiert auf den Kaufpreisdaten für vergleichbare Immobilien und berücksichtigt die wesentlichen Faktoren wie Objektart, Lage, Baujahr, Grundstücks- und Objektgröße. Auf Basis dieses kalkulatorischen Ergebnisses ist die Fraport AG bereit, die festgelegte erhöhte Entschädigung wie folgt zu leisten:

Eine erhöhte Entschädigung stellt sich wie folgt dar:

Tag-Schutzzone 1	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Eigentumswohnung*
bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ( $L_{Aeq, Tag}$ ) von <b>&gt; 65 dB(A)</b>	2 % des ermittelten Verkehrswertes	2 % des ermittelten Verkehrswertes	2 % des ermittelten Verkehrswertes	2 % des ermittelten Verkehrswertes
bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ( $L_{Aeq, Tag}$ ) von <b>&lt; 65 dB(A)</b>	1,48 % des ermittelten Verkehrswertes	1,48 % des ermittelten Verkehrswertes	1,48 % des ermittelten Verkehrswertes	1,48 % des ermittelten Verkehrswertes

\*Der Verkehrswert der Eigentumswohnung einschließlich des Wertes des Miteigentumsanteils an dem Grundstück und an dem sonstigen gemeinschaftlichen Eigentum ist zugrunde zu legen.

### Minderung der Entschädigung

Eine Verminderung der Außenwohnbereichsentschädigung um die Hälfte wird vorgenommen, soweit bei bestimmten Arten der baulichen Nutzung von Bauflächen und Baugebieten, bei denen eine erhöhte Lärmbelastung erwartet werden muss, die Nutzbarkeit des Außenwohnbereichs auch ohne den Fluglärm grundsätzlich einschränkt. Dies gilt für folgende in den jeweiligen Bebauungsplänen festgelegten Gebiete\*:

- Industriegebiete
- Ladengebiete,
- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
- Hafengebiete  
und der fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel für den Tag (LAeq Tag) < 70 dB(A) beträgt
- Gewerbegebiete  
und der fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel für den Tag (LAeq Tag) < 65 dB(A) beträgt

\* Die Art der Gebiete ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Weitere ergänzende Hinweise zur Außenwohnbereichsentschädigung - insbesondere zur Möglichkeit der überschlägigen Verkehrswertermittlung - sowie ein laufend aktualisierter Frage-Antwort-Katalog sind auf der Homepage des RP Darmstadt unter [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) „Planung/Verkehr/Luftverkehr/Lärmschutzbereich“ eingestellt.

## Wer kann im Regierungspräsidium weitere Fragen beantworten?

Beim Regierungspräsidium Darmstadt stehen Ihnen für allgemeine Fragen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am

Servicetelefon: 06151 12 3100

und weiter folgende Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner zur Verfügung:

Kommunen	Sachbearbeiter/innen	Tel.: 06151 12 -
Flörsheim, Hochheim	Barbara Heß Michaela Sandrock	3161 3133
Frankfurt am Main	Angelika van der Heyden Ricarda Quick	3132 3118
Rüsselsheim	Alexander Beck René Ullmer	3111 3163
Raunheim	Jacqueline Blumenthal Sebastian Martin	3105 3122
Offenbach, Neu-Isenburg, Mörfelden-Walldorf, Hattersheim, Kelsterbach	Wiebke Ebrecht Jacqueline Blumenthal	3113 3105
Ginsheim-Gustavsburg, Weiterstadt, Bischofsheim, Groß-Gerau, Griesheim, Darmstadt, Büttelborn	Stephanie Haas	3112
Nauheim	Stephan Leporowski	3121
Zentrale Ansprechpartnerin: Schutzbedürftige Einrichtungen	Sabine Boelcke	3114

Ihre Ansprechpartnerin oder Ihren Ansprechpartner erreichen Sie direkt unter der E-Mailadresse

**vorname.name@rpda.hessen.de.**

Darüber hinaus können Sie telefonisch unter der

**Service-Nummer:** 06151 12 3100

**zu den Servicezeiten:**

Mo.-Do. 8:00 bis 16:30 Uhr, Fr. 8:00 bis 15:00 Uhr

über das Kontaktformular auf der Homepage

**[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)**

über unser **E-Mail Postfach:**

[schallschutzprogramm@rpda.hessen.de](mailto:schallschutzprogramm@rpda.hessen.de)

**die Postanschrift:**

Regierungspräsidium Darmstadt

Dezernat III 33.3

- Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz -

Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus

64283 Darmstadt

Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt richten.

**Herausgeber und Druck:**

Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

**[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)**

Stand: Januar 2018

Bildmaterial: HMWVL



