

Deubner & Kirchberg, Erzbergerstraße 113a, 76133 Karlsruhe  
**per beA**

Verwaltungsgericht Darmstadt  
– 7. Kammer –  
Julius-Reiber-Str. 37  
64293 Darmstadt

**29. Dezember 2025**

**Unser Zeichen: 94/25 K81**

**Sachbearbeiter:**  
Sekretariat: Uschi Strenger  
Durchwahl: 0721 98548-22

**Rechtsanwalt Prof. Dr. Christian Kirchberg**  
E-Mail: [strenger@deubnerkirchberg.de](mailto:strenger@deubnerkirchberg.de)  
d7/14647 KI

### **Klagreplik**

In der Verwaltungsstreitsache

**Bezirksverein Martinsviertel e.V.**

**./.**

**Wissenschaftsstadt Darmstadt**

**beigeladen:**

**Projekt Kastanienallee am Teich GmbH & Co. KG**

wegen erteilter Baugenehmigung

**7 K 655/25.DA**

**replizieren**

wir für den Kläger auf die Klageerwiderungen der Beigeladenen vom 18. September 2025 einerseits und der Beklagten vom 29. September 2025 andererseits wie folgt:

**PROF. DR. CHRISTIAN KIRCHBERG**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**DR. DIRK HERRMANN**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**PROF. DR. WERNER FINGER**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**MARCO RÖDER**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**JENNIFER ESSIG**  
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

**HANNAH BIERMAIER**  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**DR. JANINA DEZENTER**  
Rechtsanwältin

**GEORG UHLIG**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**LAURA DEICHMANN**  
Rechtsanwältin

**HENDRIK HOCHLÄNDER**  
Rechtsanwalt

Deubner & Kirchberg  
Rechtsanwälte | Partnerschaft mbB  
Erzbergerstraße 113a, 76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 98548-0  
Telefax: 0721 98548-54

[rae@deubnerkirchberg.de](mailto:rae@deubnerkirchberg.de)  
[www.deubnerkirchberg.de](http://www.deubnerkirchberg.de)

Amtsgericht Mannheim  
Registernummer: PR 700234  
Steuernummer: 35025/04908

Sparkasse Karlsruhe-Ettlingen  
IBAN: DE86 6605 0101 0009 7690 43  
BIC/SWIFT: KARSDE66XXX



1. In tatsächlicher Hinsicht ist zunächst noch einmal klarzustellen bzw. daran zu erinnern, dass Gegenstand des Verfahrens nicht etwa das gesamte Vorhaben der Beigeladenen mit seinen 47 Einfamilienhäusern um den dort befindlichen Teich herum ist, sondern im Sinne eines ersten Bauabschnitts nur die zum Gegenstand der angefochtenen Baugenehmigung vom 23. November 2023 gemachte Reihenhauszeile mit 20 Reihenhäusern (sowie einer Technikzentrale und mit 38 Pkw Stellplätzen).

Gleichzeitig ist diese Reihenhauszeile einerseits am meisten den Lärmemissionen des unmittelbar angrenzenden Biergartenbetriebs des Herrn Pfaff, Kläger im Parallelverfahrens 7 K 807/25.DA., und des Grillhüttenbetriebs des Klägers des vorliegenden Verfahrens ausgesetzt und soll andererseits gegenüber den übrigen östlich davon geplanten Einfamilienhäusern eine abschirmende Wirkung entfalten.

Die nachfolgenden Ausführungen werden (erneut) belegen, dass die mit der Genehmigung des ersten Bauabschnitts auf die Spitze getriebene Konfliktsituation zwischen (reiner) Wohnbebauung und bestehender gewerblicher Nutzung so von vornherein nicht hätte geplant werden dürfen und im Übrigen gegenüber den Klägern der beiden deswegen bei der Kammer anhängigen Verfahren eindeutig das Gebot der Rücksichtnahme verletzt, weshalb den Klagen der Erfolg nicht versagt werden darf.

2. Die Beigeladene versucht auch vorliegend – wie bereits in den von den Klägern beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof anhängig gemachten Normenkontrollverfahren (dortige Az.: 4 C 66/23.N u. 4 C 405/23.N) gegen den der angefochtenen Baugenehmigung vom 23. November 2023 zugrunde liegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 der Beklagten vom 20. Oktober 2022 – die aufgrund entsprechender Baugenehmigungen der Beklagten vom 13. Mai 1987/27. Mai 1988 (Grillhütte) und vom 17. Januar 1992 (Biergartenbetrieb) geschützte Rechtsposition der Kläger mit dem Argument zu erschüttern, diese seien wegen der erforderlichen, aber nicht beantragten bzw. genehmigten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans N.8 nichtig.

Diesem Vorbringen ist sogar die Beklagte in den vorgenannten Verfahren entgegentreten, insbesondere auch vorliegend in der Klageerwiderung vom 29. September 2025, S. 5 f.. Auf die dortigen Ausführungen wird in vollem Umfang Bezug genommen. Der Kläger macht sich diese Ausführungen zu eigen und ergänzt sie wie folgt:

Die Argumentation der Beigeladenen (Klageerwiderung S.1, Abs. 3) mit einer angeblich durch die Baugenehmigung nicht gedeckten Nutzung der Grillhütte als „Versammlungsstätte“ geht deshalb fehl, weil die (als bauaufsichtliche Richtlinie im Sinne des § 80 Abs. 11 HBO eingeführte) „Hessische Versammlungsstättenrichtlinie“ vom 3. Dezember 2015 (StAnz. Nr. 53 vom 28.12.2015, S. 1415 mit nachfolgenden Änderungen)

nach ihrem § 1 Abs. 1 nur für den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, bzw. für Versammlungsstätten im Freien, die mehr als 1000 Besucher fassen, gilt. Weder ist der Innenraum der hier interessierenden Grillhütte für Veranstaltungen mit über 200 Besuchern noch ist der Außenbereich für Veranstaltungen mit über 1000 Besuchern geeignet. Von daher ist die geschilderte Nutzung der Grillhütte in dem beschriebenen Rahmen sehr wohl durch die Baugenehmigung gedeckt und bedurfte keiner ausdrücklichen Genehmigung als „Versammlungsstätte“. Tatsächlich dienen aber auch und gerade entsprechend genehmigte Grillhütten von ihrer Zweckbestimmung her nicht nur etwa dem „stillen, andachtsvollen Grillen“, sondern eben gerade auch dem ausgelassenen (und durchaus auch lautstarken) Feiern. Deswegen erfolgt die Anordnung derartiger Einrichtungen, wie hier, auch in Darmstadt in der Regel abseits von Wohngebieten im Außenbereich oder im Bereich von Sportanlagen; eine entsprechende Übersicht ist als **Anl. K7** beigefügt.

Im Übrigen ist die Festsetzung „Sportplätze“ mit dem Zusatz „EISSTADION“ und „TENNIS“ in dem seit 29. Januar 1974 rechtswirksamen Bebauungsplans N.8 der Stadt Darmstadt, die angeblich der dem Kläger für die Errichtung der Grillhütte erteilten Baugenehmigung entgegenstehen soll, an dieser Stelle nie umgesetzt und damit funktionslos geworden. Stattdessen wurde dieser Bereich durch die Stadt und von der Öffentlichkeit schon immer als Parkanlage mit Wegen und zum Teil auch als Hundeauslauf genutzt.

**Beweis:** Einnahme des gerichtlichen Augenscheins

3. Im Mittelpunkt der Einwendungen der Kläger gegen die Erteilung der hier angefochtenen Baugenehmigung vom 23. November 2023 steht die offensichtlich unzureichende Berücksichtigung der Lärmemissionen des Biergartenbetriebs und der Grillhütte einerseits und der daraus resultierenden Lärmimmissionen auf die genehmigte Reihenhauszeile andererseits mit der weiteren Folge, dass beide Kläger mit Störungsabwehransprüchen der Eigentümer/Mieter der genehmigten Reihenhäuserzeile rechnen müssen. Das ist ihnen unter dem Gesichtspunkt der „Rücksichtslosigkeit“ einer an einen emitierenden Betrieb heranrückenden Wohnbebauung nicht zuzumuten und daraus resultiert ihre Rechtsverletzung bzw. darauf gründet ihr Abwehranspruch.

Dem kann auch nicht die der Vorhabensplanung zugrunde liegende Schallimmissionsprognose der ita Ingenieurgesellschaft mbH vom 25. 01. /16.02. /23.06.2021 nebst Ergänzung vom 29.07.2022, eine Parteibegutachtung, die die Beigeladene in Auftrag geben und finanziert hat, entgegengehalten werden. Denn diese Schallimmissionsprognose weist ausweislich der von uns im Widerspruchsverfahren zu den Akten gereichte Begutachtung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 8. November 2024 (**Anl.**

**K3)** und unseres darauf gestützten Vortrags in der Klagbegründung vom 31. Juli 2025 sowohl bezüglich grundlegender Annahmen als auch in einer Vielzahl von Einzelpunkten und damit per Saldo bzw. additiv eine solche Menge von fehlerhaften Einschätzungen und unzutreffenden Annahmen auf, dass sie von vornherein als ungeeignet angesehen werden muss, die hier offensichtliche Lärmproblematik ordnungsgemäß und angemessen ermittelt bzw. bewältigt zu haben. Dies werden wir nachstehend unter Ziff. 4 noch weiter vertiefen.

Soweit die Beigeladene und die Beklagte demgegenüber versuchen, die Eignung und fachliche Qualifikation des Gutachters der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH aus Augsburg infrage zu stellen, ist festzuhalten, dass der Gutachter der Fa. BEKON über keine geringere Expertise im Bereich der Schallmessungen und –begutachtungen verfügt als der Gutachter der Fa. ita; in der Methodik und hinsichtlich der Regelwerke, auf die sich die Gutachter beziehen, bestehen allerdings deutliche Unterschiede. Außerdem ist das den Bewertungen zugrunde liegenden Rechenmodell für Außenstehende nicht einsehbar. Gleichzeitig und vor allem ist Fakt, dass beide Gutachter im Hinblick auf den gleichen Sachverhalt zu grundlegend verschiedenen Ergebnissen kommen – einerseits zur schalltechnischen Unbedenklichkeit der geplanten Wohnbebauung und andererseits zu einer deutlichen Überschreitung der zulässigen Immissions-Richtwerte im geplanten Wohngebiet. Diese eklatante Widersprüchlichkeit lässt sich nur durch die gerichtlich angeordnete Einholung einer Drittbegutachtung aufklären, weshalb wir insoweit ausdrücklich einen dahingehenden

#### **Beweisantrag**

stellen.

**4.** Unseren bisherigen Vortrag in der Klagbegründung vom 31. Juli 2025 vertiefen und ergänzen wir unter gleichzeitiger Auseinandersetzung mit den darauf bezogenen Ausführungen in dem Beschluss der erkennenden Kammer vom 18. März 2024 (Az.: 7 L 3026/23.DA), mit dem der Sofortrechtsschutzantrag von Herrn Pfaff, des Klägers des Parallelverfahrens (Az.: 7 K 807/25.DA), gegen die hier streitige Baugenehmigung zurückgewiesen worden ist, sowie unter Berücksichtigung des darauf bezogenen Vortrags sowohl der Beigeladenen als auch der Beklagten in ihren Klageerwiderungen darüber hinaus noch wie folgt:

**a)** Der grundlegende und zugleich entscheidende bzw. auch ausschlaggebende Einwand gegen die Schallimmissionsprognose der ita GmbH betrifft die Beurteilung der Lärmproblematik zwischen der Wohnbebauung und dem angrenzen-

den Gewerbe-/Biergartenbetriebs sowie dem Betrieb der Grillhütte nach Maßgabe eines „Zwischenwerts“ wie für ein Mischgebiet.

- (1)** Zu dieser Problematik hatte die erkennende Kammer in ihrem vorerwähnten Beschluss vom 18. März 2024 wörtlich Folgendes ausgeführt:

*»Dabei begegnet es auch keinen Bedenken, dass im Rahmen der Kalibrierung das Schutzniveau eines Mischgebiets zugrunde gelegt worden ist. Ob ein Bauvorhaben den Anforderungen des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegerichts genügt, hängt davon ab, welche Einwirkungen von den Nachbarn nach den Wertungen des Immissionsschutzrechts noch hinzunehmen sind. Für die Genehmigung von Einzelbauvorhaben gilt über das gebietsübergreifend drittschützende Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO) die TA Lärm. Diese sieht als zulässige Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort (2.3, A.1.3 TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete gemäß 6.1 e) TA Lärm einen Immissionsrichtwert tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) sowie für Gewerbegebiete gemäß 6.1 b) TA Lärm einen Immissionsrichtwert tags von 65 dB(A) und nachts von 50 dB(A) vor. Im Falle aneinander-grenzender Grundstücke, die jeweils verschiedenen Baugebieten angehören, haben diejenigen, für die ein niedrigerer Immissionsrichtwert gilt, ein Mehr an Immissionen hinzunehmen, als es dem eigenen Baugebiet entspricht (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 11.12.2009 - OVG 10 S 15.09 -, juris).*

*Sofern Gewerbegebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander-grenzen (Gemengelage), kann deshalb der für das zum Wohnen dienende Gebiet geltende Immissionsrichtwert auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist, wobei der Immissionsrichtwert für Mischgebiete, der gemäß 6.1 d) TA Lärm tags 60 DBA und nachts 45 DBA beträgt, nicht überschritten werden soll (6.7 Abs. 1 TA Lärm). Dieser Zwischenwert ist kein arithmetisches Mittel zweier Immissionsrichtwerte, sondern dient vielmehr der Bestimmung der Zumutbarkeit der Immissionen, für die gemäß 6.7 Abs. 2 S. 1 TA Lärm die Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets maßgeblich ist. Anhaltspunkte hierfür sind unter anderem die Prägung des Einwirkungsbereich durch den Umfang der Wohn- oder Gewerbegebiete bei Bebauung, die Ortsüblichkeit des Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde [...]«, (Beschlussabdruck S. 12 f.)*

- (2)** Wir bedauern feststellen zu müssen, dass die erkennende Kammer in ihrem vorstehend auszugsweise zitierten Beschluss vom 18. März 2024 die Anfor-

derungen an die Bildung eines Zwischenwerts bei Aufeinanderstoßen unterschiedlich schutzwürdiger Baugebiete, wie sie sich aus Ziff. 6.7 der TA Lärm und aus der einschlägigen Rechtsprechung ergeben, zwar (ansatzweise) zutreffend referiert, auf den konkreten Fall jedoch nicht bzw. nicht richtig angewandt hat.

Denn eine „Gemengelage“, die hinsichtlich der zulässigen Geräuschauswirkungen entsprechend Ziff. 6.7 TA Lärm in Ansehung der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme tatsächlich die Bildung eines Zwischenwerts zwischen den Immissionsrichtwerten für ein Gewerbegebiet einerseits und für ein Wohngebiet andererseits erlauben würde, existiert hier von vornherein nicht. Vielmehr geht es darum, dass unmittelbar an einen bestehenden, in einer ausdrücklich als solchen ausgewiesenen Parkanlage angesiedelten Biergartenbetrieb sowie an eine daneben bestehende Grillhütte, beide mit erheblichem Emissionspotenzial, deren Vorhandensein und deren Betrieb seit Jahrzehnten den dortigen Teil des Bürgerparks geprägt hat, eine dichte Wohnbebauung herangeführt werden soll. Auf eine solche Wohnbebauung mussten der Betrieb des Biergartens und derjenige der Grillhütte im Einwirkungsbereich ihrer Immissionen bisher keine Rücksicht nehmen.

Ist also in diesem Zusammenhang maßgeblich auf die Vorbelastung, das Prioritätsprinzip, die konkrete Schutzwürdigkeit und die Gebietsprägung abzustellen (vgl. **BVerwG**, Urteil vom 29.11.2012 – 4 C 8.11, BVerwGE 145, 145 = juris Rn. 23), erweist sich vorliegend, dass aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen, vorstehend dargelegten Gegebenheiten, die die erkennende Kammer in ihrem Beschluss vom 18. März 2024 nicht wirklich in den Blick genommen bzw. die sie nicht unter die genannten Voraussetzungen subsumiert hat, die Annahme einer Gemengelage und dementsprechend die Bildung eines Zwischenwerts zur Ermittlung des zulässigen Emissionsniveaus (hier: auf der Stufe eines Mischgebiets) nicht zulässig war und deshalb das (gebietsübergreifende) Gebot der Rücksichtnahme verletzt worden ist.

- (3) Mit der Feststellung, dass eine Zwischenwertbildung der zulässigen Immissionen nach Maßgabe eines Mischgebiets im vorliegenden Fall nicht zulässig war, entbehrt eine der wesentlichsten Annahmen bzw. die wesentlichste Annahme der Schallimmissionsprognose der ita zur Bewältigung der vorliegend offenen Lärmproblematik ihre Grundlage.

Hinzu kommt, dass die Schallimmissionsprognose der ita selbst bei Annahme des Mischgebiets-Werts der höchstzulässigen Lärmemissionen deren Verträglichkeit in dem hier gegebenen Nebeneinander von Gewerbegebiet und Wohnbebauung nur ergänzend durch eine Vielzahl von passiven Lärmschutzmaßnahmen, wie sie dann auch zum Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans gemacht worden sind, meint bewältigen zu können. Dem steht jedoch der nach wie vor geltende Grundsatz entgegen, dass der Schutzstandard, der von der TA Lärm gewährt wird, nicht zur Disposition des lärmbedrohten steht und auch nicht durch dessen Einverständnis mit passiven Schallschutzmaßnahmen suspendiert werden kann. Denn das Bauplanungsrecht regelt die Nutzbarkeit der Grundstücke in öffentlich-rechtlicher Beziehung auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Das schließt es aus, dass bei objektiver Betrachtung maßgebliche Schutzniveau auf das Maß zu senken, dass der lärmbedrohte Bauwillige, wie hier die Beigedachte, nach seiner persönlichen Einstellung bereit ist hinzunehmen (so ausdrücklich erneut **BVerwG**, Urteil vom 29.11.2012, a.a.O., Rn. 25).

- (4) An dieser Feststellung ändert auch der Umstand nichts, dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung, der sich der **Hessische VGH** erklärtermaßen angeschlossen hat (Urteil vom 29.03.2012 – 4 C 694/10.N, NuR 2012, 644 = juris Rn. 60, sowie Urteil vom 20.03.2014 – 4 C 448/12.N, ZfBR 2014, 780 = juris Rn. 90, wieder aufgegriffen im Urteil vom 13.10.2016 – 4 C 962/15.N, ZfBR 2017, 282 [LS] = juris Rn. 98), der Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen und die Beschränkung auf passiver Lärmschutzmaßnahmen in den dort bezeichneten Ausnahmefällen zugelassen worden ist: Denn weder geht es hier, um Formulierungen der vorgenannten Rechtsprechung aufzugreifen, um »*Ballungsräume*« bzw. um »*verdichtete großstädtischen Räume mit einem engen Netz hochbelasteter Verkehrswege und anderen Bereichen immissionsträchtiger Nutzungen*« noch darum, dass das hier streitige Baugebiet ausgewiesen worden ist, »... um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern«, oder darum, »*einen vorhandenen Ortsteil zu erweitern und damit dessen Infrastruktur mit zu nutzen*«. Mit anderen Worten: Inmitten steht hier eindeutig nicht die Bewältigung der Lärmschutzproblematik bei der Ausweisung von Wohngebieten in einer städtebaulichen Gemengelage, die ein Absehen von der „reinen Lehre“ der Trennung unverträglichen Nutzungen rechtfertigen kann. Es

geht, im Gegenteil, um eine Exklusivplanung „auf der grünen Wiese“, die ohne rechtfertigenden (städtebaulichen) Grund und allein im wirtschaftlichen Interesse der Beigeladenen an der Planung und Realisierung einer Wohnsiedlung für „Besserverdienende“ mitten im ausgedehnten, als solchem festgesetzten Bürgerpark der Stadt Darmstadt, in idyllischer Lage um einen kleinen Teich herumgruppiert, gewissermaßen ohne Rücksicht auf Verluste an einen lebhaft emittierenden Biergartenbetrieb bzw. an den Festbetrieb der Grillhütte der Kläger herangeführt werden soll. Eine Beurteilung als „Gemengelage“ im Sinne von Ziff. 6.7 TA Lärm sowie auch und gerade im Sinne der vorerwähnten höchstrichterlichen Rechtsprechung, ist damit ebenso ausgeschlossen wie der Versuch der Bewältigung des Aufeinanderstoßens miteinander nicht zu vereinbarender Nutzungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen.

**b)** Das im Plangebiet an der Elfeicher Straße 181 liegende (als solches ungenehmigte) Wohnhaus ist als Kalibrierungsobjekt ungeeignet.

**(1)** Die erkennende Kammer hat in ihrem Beschluss vom 18. März 2024 dazu wie folgt ausgeführt:

*»Soweit der Antragsteller daran zweifelt, ob das Gebäude Elfeicher Weg 181 zur Kalibrierung herangezogen werden konnte, kann dem nicht gefolgt werden. So liegt hierfür eine Baugenehmigung vor, die auch eine Wohnnutzung vorsieht. Unabhängig davon kommt es auf die konkrete Nutzung fünf O. K. zung schon nicht an, weil der Antragsteller sich gegen die künftige Nutzung durch das Bauvorhaben richtet und nicht gegen die aktuelle Nutzung des betreffenden Gebäudes. Dieses dient in einem ersten Schritt alleine der Kalibrierung dahingehend, welche Lärmauswirkungen am Immissionsort eintreten würden. Dafür kommt es auf die konkrete Nutzung des Gebäudes gerade nicht an. Der Antragsgegner ist auch darin zu folgen, dass das Abstellen auf eine andere Wohnnutzung, die angesichts der umgebenden Bebauung zwangsläufig noch weiter von der Schallquelle entfernt wäre, nicht zu einem günstigeren Ergebnis für den Antragsteller hätte führen können. Entscheidend ist alleine, welche Immissionen zu dem künftigen Vorhaben durchdringen würden und insoweit erscheint das Gebäude Elfeicher Weg 181 mangels anderer geeigneter Kalibrierungsobjekte als taugliche Referenz« (Beschlussabdruck S. 11 f.)*

Die Beklagte des vorliegenden Verfahrens hat sich diesen Ausführungen des Verwaltungsgerichts in ihrem Widerspruchsbescheid vom 31. Januar 2025 angeschlossen (s. dort S. 18 f.)

- (2)** Die sprachlich so unzutreffend bzw. ungenau bezeichnete „Kalibrierung“ (gemeint ist wohl die Ermittlung der zulässigen Emissions-Kontingente einerseits und des zulässigen Maßes der Schallimmissionen im Hinblick auf das im Bestand nächstgelegene Schutzobjekt andererseits, jeweils vor der geplanten Bebauung) kann bezüglich des als Wohnhaus genutzten Gebäudes an der Elfeicher Straße 181 ihrerseits keinen Bestand haben.

Denn das jedenfalls für den Biergartenbetrieb gewählte „Kalibrierungsobjekt Wohnhaus Scheiterer“ hätte sowohl im Hinblick auf die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplans N.8 („Parkanlage mit Wegen“) als auch im Hinblick auf das Rücksichtnahmegerbot gegenüber dem zum Zeitpunkt seiner Erbauung bereits bestehenden Gewerbebetrieb des Biergartens nie errichtet werden dürfen; und es ist auch nicht als „Wohnhaus“ (im Sinne des Dauerwohnens) genehmigt worden.

Dementsprechend wirft auch das Gutachten BEKON (auf S. 14) die Frage auf, ob dieses Wohnhaus überhaupt einen Schutzstatus in Anspruch nehmen kann, hat dies allerdings deshalb nicht weiter vertieft, weil es zu der Feststellung gelangt ist, dass die Schallimmissionen des Biergartenbetriebs wesentlich höher sind als von der Fa. ita angenommen (S. 19), weshalb es auf die Begrenzung des zulässigen Bestands-Emission-Kontingents des Biergartenbetriebs durch das (angebliche) Schutzobjekt gar nicht mehr ankam.

- c)** Die Bewertung der von dem Biergartenbetrieb ausgehenden Lärmemissionen nach der „Sächsischen Freizeitlärm-Studie“ anstatt nach der weitaus differenzierteren (bayerischen) „Biergartenstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz bzw. in Anlehnung an die Vorgaben der TA Lärm ist unpassend bzw. unzureichend.
- (1)** In der Schallimmissionsprognose der ita wird zur Beurteilung der von dem Biergartenbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen die „Sächsische Freizeitlärm-Studie“ zugrunde gelegt (s. dort S. 10, 11). Die Begutachtung durch die

BEKON widerspricht diesem Ansatz (s. dort S. 17 ff. u. S. 34), macht darauf aufmerksam, dass die „Sächsische Freizeitlärm-Studie“ sich nur am Rande mit Biergartengeräuschen bzw. allenfalls mit begleitender Gastro-Nutzung der dort im einzelnen aufgeführten Freizeitaktivitäten und -veranstaltungen befasst, und verweist schließlich auf ein Rundschreiben der Berliner Senatsverwaltung aus dem Jahre 2020, wonach die „Sächsische Freizeitlärm-Studie“ jedenfalls zur Anwendung auf »*große Schankvorgärten mit über 50 Plätzen*« nicht geeignet sei. Der Begutachtung durch die ita hätte deshalb die wesentlich differenziertere „Bayerische Biergartenstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zugrunde gelegt werden müssen, was zu wesentlich höheren Lärmwerten des hier interessierenden großen Biergartenbetriebs geführt hätte.

- (2) Die Beklagte hat dem in dem ebenfalls angefochtenen Widerspruchsbescheid vom 31. Januar 2025 (s. dort S. 19 ff.) maßgeblich entgegengehalten bei dem Rundschreiben der Senatsverwaltung Berlin, handele es sich lediglich um eine Verwaltungsvorschrift mit reiner Innenwirkung, die nicht ausdrücklich auf die „Sächsische Freizeitlärm-Studie“ Bezug nehme. Außerdem sei die „Bayerische Biergartenstudie“ hinsichtlich der Beurteilung der zu erwartenden Schalleinwirkungen von Biergärten »*fachlich untauglich*« bzw. »*... relativ unsicher, da aufgrund der großen Bandbreite von Sprachpegeln keine genaue Aussage getroffen werden kann, wie sich die Gäste langfristig in einem Biergarten verhalten*«. Darüber hinaus habe die BEKON »*... im Sinne einer Maximalwertbetrachtung einen voll ausgelasteten Betrieb über die gesamte Öffnungsduer des Biergartens*« berücksichtigt, während es der gängigen sachverständigen Praxis entspreche, »*... nur die Hälfte der Gäste als sprechend anzusetzen*«.
- (3) Die „Sächsische Freizeitlärm-Studie“ von 2006 ist eine Verwaltungsvorschrift mit dem gleichen Geltungsrang wie das im BEKON-Gutachten zitierte Rundschreiben der Berliner Senatsverwaltung von 2020 oder etwa die vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz publizierte „Biergartenstudie“ von 1999. Ungeachtet dessen hat sich insbesondere die letztgenannte Studie bereits in einer Vielzahl einschlägiger Verfahren als geeigneter und von den Gerichten herangezogener Maßstab für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aus Biergärten auf die Nachbarschaft erwiesen (vgl. etwa **Bayer. VGH**, Beschluss vom 13.10.2015 – 1 ZB 14.301, juris Rn. 5). Deshalb wäre diese Studie auf jeden Fall einschlägiger gewesen und hätte

im vorliegenden Fall zu deutlich strengeren Anforderungen geführt als die „Sächsische Freizeitlärm-Studie“, zumal die dort so bezeichneten »Schallimmissions-Kennwerte« für Biergärten lediglich auf einer von insgesamt 62 Seiten in einer Tabelle unter dem Punkt 2.3 „Allgemeines“ bzw. „Sekundärgeräusche“ aufgeführt werden; hinzu kommt, dass es sich bei diesen »Kennwerten« zudem erklärtermaßen auch bloß um »... aus der Literatur zusammengestellte Werte« handeln soll. Im Gegensatz dazu befasst sich die „Bayerische Biergartenstudie“ auf 10 Seiten ausschließlich und weitaus differenzierter mit der Schallproblematik von Biergärten. Wenn seitens der Beklagten, wie im Widerspruchsbescheid geschehen, die „Bayerische Biergartenstudie“ mit ihren differenzierten Annahmen und Vorgaben gleichwohl als »fachlich untauglich« bzw. als »relativ unsicher« eingestuft und ihr im vorliegenden Fall die „Sächsische Freizeitlärm-Studie“ mit ihren vergleichsweise pauschalen Schätzwerten als Grundlage der Beurteilung der von dem Biergartenbetrieb ausgehenden Immissionen vorgezogen wird, kann man das eigentlich nur als Irreführung mit dem Ziel ansehen, auf diese Weise zu wesentlich günstigeren Werten zu gelangen.

- (4) Auch der gegenüber der Begutachtung der BEKON erhobene Vorwurf einer „Maximalbetrachtung“ kann keinen Bestand haben. Entgegen der Auffassung der Beklagten kann und muss der sachverständigen Beurteilung der Lärmemissionen eines Biergarten-Betriebs eine „worst-case“- Betrachtung nach Maßgabe der erteilten Baugenehmigung zugrunde gelegt werden (**BVerwG**, Urteil vom 12.12.2019 – 8 C 3.19, BVerwGE 167, 189 = juris Rn. 32). Dies insbesondere deshalb, weil der von einer Außengastronomie ausgehende Lärm, insbesondere die Geräusche der Gäste, vom Betreiber, anders als bei gewerblichem Lärm im herkömmlichen Sinne, nicht zu steuern ist (**OVG Nordrhein-Westfalen**, Beschluss vom 24.01.2020 – 4 A 2193/16, juris Rn. 13 m. zahlr. w. Nachw.). Das **OVG Sachsen-Anhalt** führt im Anschluss daran unter Bezugnahme auf den Vortrag des dortigen Beklagten in seinem Beschluss vom 25.05.2020 (Az.: 2 L 71/19, juris Rn. 25 a.E.) wörtlich wie folgt aus:

*»Auch der Beklagte hat in seinem Ablehnungsbescheid vom 7. März 2017 zutreffend darauf hingewiesen, dass der Betreiber die für die Lärmentwicklung maßgebenden Umstände wie etwa Klientel, Stimungsmerkmale, Wirkung von Alkohol, Zusammensetzung von Gäste- gruppen, Wirkung von bestimmten Anlässen – wie Fußballereignisse, Oktoberfest, Politik, Traditionfeiern etc. – auf Gäste nicht direkt beeinflussen könne. Es bleibt auch unklar, was der Kläger mit einer „regel-*

*mäßigen bestimmungsgemäßen Nutzung“ genau meint, auf die seiner Ansicht nach stattdessen abzustellen sein soll».*

- (5) Über die vorstehenden Ausführungen hinaus ist, was die maßgebliche Bezugnahme des ita-Gutachtens bei der Beurteilung »*des durch Menschen verursachten Lärms*« (S. 10) auf die Sächsische Freizeitlärm-Studie anbetrifft, zu berücksichtigen, dass dies seinen erklärten Grund in der (angeblichen) Nichtanwendbarkeit der TA Lärm auf Freiluftgaststätten hat (so das Gutachten a.a.O. zu unter ausdrücklicher Bezugnahme auf **BVerwG**, Beschluss vom 03.8.2010 – 4 B 9.10, BauR 2010 2070 = juris Rn. 3). Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass die TA Lärm gleichwohl zumindest als Orientierungshilfe für die Beurteilung der Lärmemissionen eines Biergartens bzw. einer Freiluftgaststätte heranzuziehen ist bzw. herangezogen werden kann/soll, unabhängig davon, dass es darüber hinaus einer weitergehenden Einzelfallbeurteilung bedarf, die die besondere Lästigkeit und fehlende Steuerbarkeit des von einer Außengastronomie ausgehenden Lärms im Einzelfall angemessen berücksichtigt (so ausdrücklich erneut **OVG Sachsen-Anhalt**, Beschluss vom 25.05.2020 a.a.O., Rn. 21, sowie etwa **OVG Nordrhein-Westfalen**, Beschluss vom 24.01.2020 a.a.O., Rn. 11, und **Bayer. VGH**, Urteil vom 25.11.2015 – 22 BV 13.1686, GewArch 2016, 204 = juris Rn. 59 f.). Weil die Ita-Begutachtung die Relevanz der TA Lärm für die Beurteilung der hier interessierenden Geräuscheinwirkungen des Biergarten- und auch des Grillhütten-Betriebs jedoch von vornherein verneint und stattdessen »*die Besonderheiten des durch Menschen verursachten Lärms*« (ausschließlich) »... durch Verwendung der Emissions-Ansätze für Biergärten gemäß sächsischer Freizeitlärm-Studie« berücksichtigt hat, ist die gesamte Begutachtung von vornherein in eine Schieflage geraten, von der bereits angesprochenen Unmaßgeblichkeit/Ungenauigkeit der vorgenannten Studie einmal ganz abgesehen.
- d) Die Beurteilung der speziell auch von der Grillhütte ausgehenden Lärmemissionen durch das Gutachten der Fa. ita und deren Nachvollzug sowohl durch die Beklagte als auch durch die Beigeladene sind und bleiben defizitär:
- (1) Das gilt zunächst hinsichtlich der Bemessung der Schallemissionen der Grillhütte im Hinblick auf die ausschließliche Zugrundelegung einer Flächenschallquelle, obwohl bei vielen Veranstaltungen ganz klar von Punkt-

schallquellen (Bühne, Live-Musik, Lautsprecher) auszugehen ist. Wie es im Gutachten BEKON (s. dort S. S. 26) heißt, würde je nach Positionierung und Ausrichtung dieser Punktschallquellen das geplante Wohngebiet erheblich stärker beschallt als das gewählte „Kalibrierungsobjekt“ (Kastanienallee 2), das zudem in einer vollkommen anderen Himmelsrichtung liegt. Dass die von der Klägerin gewählte Positionierung dieser Punktschallquellen nicht, wie von der Gegenseite behauptet, vollkommen lebensfremd, sondern sogar sehr lebensnah ist, belegt allein schon die Positionierung der Bühne beim alljährlichen Bürgerschoppen des Bezirksverein. Auch die geringfügige Verschiebung dieser Punktschallquelle in den laut Baugenehmigung zulässigen Außenveranstaltungsbereich der Grillhütte wirkt sich darauf nur unmaßgeblich aus.

- (2)** Hinzu kommt die abschirmende Wirkung des zwischen dem Außenveranstaltungsbereich der Grillhütte und dem gewählten Kalibrierungsobjekt angeordneten Erdhügels. Zwar ist die allein auf Schätzungen beruhende, in der Klagebegründung genannte Höhe von annähernd 5 m tatsächlich nicht ganz zutreffend, noch weniger zutreffend ist allerdings die vom Vertreter der Beigeladenen genannte, allein über Google Earth ermittelte Höhe von nicht einmal 3 m. In der KI-information von Google heißt es zu den Google Earth-Höhenwerten bezeichnenderweise: „Die Genauigkeit von Höhenangaben in Google Earth variiert stark, da sie von verschiedenen Faktoren abhängt, einschließlich der verwendeten Datenquelle (z. B. SRTM-Daten) und der Region. Während die Genauigkeit in den meisten Fällen für allgemeine Zwecke ausreichend ist, kann sie in speziellen Anwendungsbereichen nicht präzise genug sein.“ Zudem werden die Höhenwerte in Google Earth nur auf volle Meter gerundet dargestellt. Eine exakte Vorortaufnahme der real bestehenden Höhenverhältnisse mit Hilfe eines Lasernivelliergerätes ergab, dass der Hügel eine Gesamthöhe von knapp über 4 m aufweist und dass der auf der Verbindungsleitung zwischen der plausiblen Positionierung einer Punktschallquelle und dem gewählten Kalibrierungsobjekt gelegene Messpunkt am oberen Ende der zur Straße hinunterführenden Rampe immer noch eine Höhe von 3,45 m aufweist. Damit entspricht die reale Höhe des Hügels immer noch der durch das Rechtsamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt für eine wesentliche Reduzierung der Schallausbreitung selbst genannten Mindesthöhe von  $\geq 3$  m, so dass dieser sehr wohl als abschirmendes Element in die Bewertung der Schallimmissionen beim gewählten „Kalibrierungsobjekt“ hätte aufgenommen werden müssen. Bezeichnenderweise gibt es auch schon seit Jahren keine Lärmbeschwerden der heutigen

Biergarteninhaber mehr gegen die Grillhütte. Diese rührten allein daher, dass private Mieter der Hütte ihre Feiern zuvor gelegentlich auch über die Biergartenschließzeiten ab 24:00 Uhr hinaus ausdehnten. Dies wurde jedoch mittlerweile durch den Verein als Vermieter der Grillhütte abgestellt.

- (3) Hinzu kommt die Reflektion des von der Grillhütte herrührenden Lärms an der Seitenwand des geplanten Doppelhauses DH 18. Auch wenn diese Reflexionen, wie von der Beklagten behauptet, im Rechenmodell der Fa. ita ebenfalls berücksichtigt wurden, unterscheiden sich die beiden Rechenmodelle eben doch hinsichtlich des hier auftreffenden Schalls als Ausgangsparameter. Dies hat zur Folge, dass es gemäß dem Rechenmodell der Fa. ita zu keiner Überschreitung der Richtwerte an den rückwärtigen Reihenhausfassaden käme, während das Gutachten BEKON (S. 30) zu dem Schluss kommt, dass hier erhebliche Überschreitungen der zulässigen Richtwerte vorliegen würden.
- (4) Ebenfalls hinzu kommt der Lärm durch Fußgänger und Radfahrer nach dem Verlassen des Veranstaltungsortes auf der Straße direkt vor den geplanten Doppelhäusern DH 15-18. Dass diese Geräusche, wie von der Beklagten behauptet, auch in der Schallimmissionsprognose der Fa. Ita berücksichtigt wurden, geht aus diesem Gutachten mit keinem Wort hervor.
- e) Die vorstehend unter d) noch einmal zusammengefassten Einwendungen auch und gerade gegen die Beurteilung der von der Grillhütte der Klägerin ausgehenden Schallimmissionen auf das Wohnbauvorhaben der Beigeladenen durch die Fa. ita führen gemäß der gutachterlichen Äußerung der Fa. BEKON bereits zu einer klaren Überschreitung sowohl der zulässigen Mittelungs- als auch der zulässigen Spitzenpegel an Fassaden mit offenbaren Fenstern schützenswerter Aufenthaltsräume der geplanten Bebauung.

Darüber hinaus gilt:

- (1) Auch die Küchen der geplanten Reihenhäuser sind entgegen den Ausführungen der Beigeladenen und der Antragsgegnerin eben doch von erheblicher Relevanz. Tatsächlich sind die im Bauantrag dargestellten, reinen Kochküchen einfach nicht glaubhaft, weil sie eine dem Zeitgeist vollkom-

men widersprechende Lösung und damit ein klares Verkaufshemmnis darstellen. Mit anderen Worten: Es handelt sich um eine unrealistische Alibi-Planung mit dem einzigen Ziel, auf diese Weise mit dem untauglichen Mittel einer entsprechenden Grundrissplanung die Lärmschutzvorgaben einzuhalten. Denn es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass zumindest einige der Käufer auf einer Umplanung im Sinne einer Wohnküche oder einer offenen Küchenlösung bestehen würden und dass diese seitens der dann verantwortlichen Ausführungsplaner auch umgesetzt würde. Wenn die Beigeladene diesbezüglich behauptet, dass »*die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde alle bauaufsichtlichen Mittel zur Hand habe, um die Errichtung der hier genehmigten Gebäude, so wie sie genehmigt wurden, auch durchzusetzen*«, ist dies in Anbe tracht der Personalknappheit bei öffentlichen Bauämtern und der Tatsache, dass die „Möblierung“ üblicherweise auch überhaupt nicht zum Prüfumfang der Bauaufsichtsämter gehört, als regelrecht lebensfremd zu bewerten. Bereits eine einzelne Küche mit derartiger Umplanung oder auch mit späterem Umbau würde das Schallschutzkonzept ad absurdum führen.

- (2) Das Gleiche gilt auch für die im Bebauungsplan geforderten und in der Bau genehmigung ausgewiesenen „quasi nicht offenbaren Fenster“. Hier nimmt die die Beklagte bezüglich der zu Reinigungszwecken öffnenbaren Fenster eine Wertung vor, die klar den Ausführungen des **Bayer. VGH** in seinem Beschluss vom 23.02.2021 (Az.: 15 CS 21.403, juris Rn. 82) widerspricht. Hinzu kommt, dass es sich bei der Öffnung für Reinigungszwecke ganz offensichtlich um ein lediglich vorgeschoßenes Argument handelt, nachdem auch das ohne weiteres von außen zu putzende EG-Esszimmerfenster des Hauses 1 dieser Rubrik zugeordnet ist. Vor allem aber ist nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 f) des Durchführungsvertrags zum (Vorhabenbezogenen) Bebauungsplan vom 18.09./20.09.2022 davon auszugehen, dass die „speziellen Schlüssel“ zum Öffnen dieser Fenster letztlich eben doch nicht nur in Ausnahmefällen über Hausverwaltung anzufordern wären, sondern dass diese den Hausbesitzern jederzeit zur Verfügung stehen sollen.

In dem genannten Beschluss des **Bayer. VGH** (a.a.O.) heißt es demgegen über dazu wörtlich wie folgt: »*Problematisch erscheint es aber, ein Fenster auch dann als grundsätzlich nicht offenbar anzusehen und deswegen einen Immissionsort i.S. von A.1.3 des Anhangs der TA Lärm zu verneinen, wenn es mit einem einfachen Werkzeug vom Wohnungsutzer jederzeit ohne größeren Aufwand geöffnet werden kann, auch wenn ihm dies nach der zugrund*

*deliegenden Baugenehmigung nur zu Reinigungszwecken erlaubt ist.*" Dass die von der Beigeladenen und der Beklagten reklamierten „speziellen Schlüssel“ im Sinne dieses Beschlusses nichts anderes darstellen als ein derartiges „einfaches Werkzeug“, steht wohl außer Frage. Tatsächlich würde aber schon ein einziges dieser „quasi nicht offenen Fenster“, das durch den Eigentümer letztlich doch als „normal offenes Fenster“ genutzt wird, dem gesamten Schallschutzkonzept ebenfalls die Grundlage entziehen.

#### **Fazit:**

Angesichts der vorstehend noch einmal vertieft dargestellten, sowohl grundsätzlichen also viele einzelne Punkte betreffenden Einwendungen gegen die Schallimmissionsprognose der ita Ingenieursgesellschaft mbH vom 25.01./ 16.02. /23.06.2021 (mit nachfolgenden Änderungen/Ergänzungen), die ihrerseits dem vor dem Hessischen VGH von den Klägern der vorliegenden Verfahren angefochtenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee/Elfeicher Weg vom 20. Oktober 2022 zugrunde liegt, muss davon ausgegangen werden, dass diese Begutachtung von vornherein nicht geeignet ist, die städtebauliche Konfliktsituation zwischen einem bestehenden Biergarten-/Grillhüttenbetrieb und der unmittelbar heranrückenden Wohnbebauung angemessen zu bewerten oder gar zu bewältigen. Der Verweis auf ein Bündel von passiven Lärmschutzmaßnahmen ist in dieser Situation, die nicht auf eine Gemengelage trifft, sondern eine Gemengelage produziert, nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung unzulässig. Insbesondere ist damit ein Verstoß der Baugenehmigung gegen das zugunsten der Kläger streitende nachbarschützende Rücksichtnahmegerbot verbunden.

Den Klagen muss deshalb stattgegeben werden und dieser absurd, allen einschlägigen Vorgaben des Städtebaurechts, auch und gerade nachbarrechtlicher Art, zuwiderlaufenden Planung ein Riegel vorgeschoben werden.

Prof. Dr. Kirchberg  
Rechtsanwalt

#### Anlage:

**K 7** Übersicht über Grillhütten im Außenbereich oder im Bereich von Sportanlagen  
auf dem Gebiet der Stadt Darmstadt