BAU UND RECHT
Rechtsanwaltskanzlei

BAU und RECHT • Alexandra Reiter • Neuburger Str. 101, 94036 Passau

Landratsamt Regen
-Untere Bauaufsichtsbehörde-
Poschetsrieder Straße 16

94209 Regen

Dipl.-Jur. (Univ.) / Rechtsanwältin
Dipl.-Ing. (FH) / Architektur
ALEXANDRA REITER

Neuburger Str. 101 | 94036 Passau
Tel. +49 / (0) 851 / 9 88 31 - 071
Fax +49 / (0) 851 / 9 88 31 - 072

Tränkeweg 4 | 94072 Bad Füssing
Tel. +49 / (0) 8531 / 136 40 - 22
Fax +49 / (0) 8531 / 136 40 - 33

www.bau-und-recht.eu
kanzlei@bau-und-recht.eu

vorab per Fax (09921/601-250)
Einschreiben mit Rückschein

Genehmigungsverfahren für Nutzungsänderung des Pfarrhofes zu einer ambulant betreuten WG für Intensivpatienten, Antrag vom 18.09.2014

Bad Füssing, 04.02.2015
Az.: 010202

Sehr geehrter Herr Landrat Adam, sehr geehrte Frau RRin Zöls, sehr geehrte Frau RARin Kapfhammer, sehr geehrte Damen und Herren der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamt Regen,

Sie, Herr Landrat, haben meinem Mandanten angeboten, die Kosten für ein Gutachten „mit 500,- Euro aus" Ihrer „privaten Schatulle" zu „bezuschussen".

Wir sind jedoch der Überzeugung, dass keine Bevorzugung stattfinden sollte.

Auch wenn Sie dieses Geld „privat" zahlen möchten, darf nicht übersehen werden, dass Sie zugleich auch das Amt des Landrates führen und eine klare Grenzziehung zwischen „privat" und „öffentlich" uns als nicht möglich erscheint.

Es würde sich jedem objektiv denkenden Bürger, bei Annahme dieses von Ihnen angebotenen Betrages, der Eindruck aufdrängen, dass man „durch die Hintertür" auf „privatem Weg" eine juristische Auseinandersetzung auf „staatlichen Rechtswegen" vermeiden möchte.

Bitte gleiches Recht für jeden Bürger.

Wenn Sie bereit sind, künftig sämtlichen Antragstellern einer Baugenehmigung, von denen die Baugenehmigungsbehörde zu Unrecht Unterlagen fordert, mit 500,- Euro privat zu bezuschussen, dann bieten Sie dies bitte auch allen Bürgern gleichermaßen an. Dies wäre eine andere Ausgangslage, die wir dann etwaig auch anders bewerten würden.

Mein Mandant will nur Dasjenige, was ihm in unserem Rechtsstaat zusteht. Nicht mehr und nicht weniger. Wir wollen weder benachteiligt werden, noch eine Sonderbehandlung in Anspruch nehmen.

Wie ich der Presse entnehmen kann, sehen Sie nach wie vor die Anwendung der TA-Lärm als gegeben an und fordern insbesondere nach wie vor ein „entsprechendes Gutachten".

Sie stützen diese Forderung mittlerweile, wie ich auch der Presse entnehmen durfte, darauf, dass die Anwendbarkeit der TA-Lärm sich aus dem Allgemeinen Rücksichtnahmegebot (somit aus Art. 15 BauNVO) entnehmen ließe.

Sie haben jedoch auch mit dieser Argumentation, einer Anwendung der TA-Lärm und eines Anspruches auf ein Gutachten nach TA-Lärm aufgrund des Allgemeinen Rücksichtnahmegebotes, nicht Recht.

Sie missachten insbesondere die gesetzgeberische Intention, die hinter einer Heranziehung des Allgemeinen Rücksichtnahmegebotes liegt.

Bei der Heranziehung des Allgemeinen Rücksichtnahmegebotes sind „die Interessen von Nachbarn in einen Interessensausgleich" zu bringen.

Sie setzen sich vorliegend sehr stark für einen Ausgleich nachbarschaftlicher Interessen ein, obwohl überhaupt keine unterschiedlichen Interessen der Nachbarn verfolgt werden.

Bei Ihrer Argumentation, weshalb die TA-Lärm über dieses Allgemeine Rücksichtnahmegebot gälte, wählen Sie die Wortwahl sehr bewusst.

In Ihrem Zeitungsartikel steht, dass „die Vorschriften der TA-Lärm, insbesondere die Immissionsrichtwerte, in der Regel auch für die Lärmbeurteilung der vom Anwendungsbereich ausgenommenen Anlagen heranzuziehen" sind. Ja, das ist richtig. Jedoch nur die Werte!

Dass „maßgebliche Außenschallwerte", somit „Werte" aus der TA-Lärm zu entnehmen sind, ist derart selbstverständlich, dass es diesbezüglich eigentlich keiner Worte bedürfte.

Sie kombinieren dies jedoch mit einer Aussage, die den Eindruck erwecken soll, dass die TA-Lärm (in welchem Umfang auch immer) anwendbar ist. „Anwendbar" hinsichtlich der im Punkt 6.1 der TA-Lärm enthaltenen Werte.

Dies ist, bei entsprechender Wortauslegung, darstellbar. Insbesondere erreicht man beim Leser etwaig ein etwas verzerrtes Rechtsbild. Ich bevorzug demgegenüber jedoch eine fundierte juristische Arbeit.

Diese „Werte" der TA-Lärm sind vorliegend für unser gegebenes Mischgebiet für „tags = 60 dB(A)" und „nachts = 45 dB(A)". Völlig klar und unstrittig. Und eigentlich keiner Erwähnung wert.

Entsprechend gibt es diverse Gerichtsentscheidungen, die diese Selbstverständlichkeit zum Ausdruck bringen, indem sie aussagen, dass „Punkt 6.1 der TA-Lärm" Grundlage jeglicher Schallschutzthematik bilden. Und auf Basis dieser „Werte" garantiert Ihnen mein Mandant die Einhaltung der DIN 4109!

Aber hierüber wird vorliegend doch gar nicht gestritten.

In früheren Gerichtsentscheidungen wurde teilweise noch vertreten, dass dann ein Bauherr eines „zu schützenden Bauvorhabens" einen Nachweis zu erbringen hätte, dass unter Zugrundelegung der Werte der TA-Lärm innerhalb des Gebäudes die Anforderungen der DIN 4109 (vorliegend 53 dB(A)) eingehalten, bzw. ggf. durch sog. „passive Schutzmaßnahmen" eingehalten werden.

Und die „konkreten Anforderungen an derartige Nachweise" orientierten sich bereits bei diesen früheren Gerichtsentscheidungen danach, was wegen der geforderten „gegenseitigen Rücksichtnahme" im Einzelfall dem Jeweiligen „zumutbar" war.

Ein Nachweis wurde dementsprechend sogar früher nur dann gefordert, wenn die Nachbarschaft beispielsweise ein „Holzbearbeitungsunternehmen neben Wohnen" war. Wenn ein „Gewerbegebiet" neben einem „Wohngebiet" lag. Ein Nachweis wurde früher gefordert, wenn die „Zumutbarkeit des Vorhabens offensichtlich nicht gewährleistet" war.

Und Sie vergleichen nun zum einen den konkret vorliegenden Fall mit derartigen Fällen, in denen die „Zumutbarkeit offensichtlich nicht gewährleistet wäre".

BAU UND RECHT
Rechtsanwaltskanzlei

Sie verkennen gravierend, und das habe ich Ihnen bereits bei unserem Gespräch am 27.01.2015 mitgeteilt, dass im vorliegenden Fall gerade keine zwei unterschiedlichen Gebietstypen nach der BauNVO aufeinandertreffen!

Wir haben vorliegend kein „Gewerbe neben Wohnen". Wir haben vorliegend auch kein „Mischgebiet neben Wohnen". Wir haben hier „Mischgebiet neben Mischgebiet".

Und Sie verkennen zum anderen, dass es zu einer Änderung der Bauvorlagenverordnung gekommen war, nach der gerade eben ein Schallschutznachweis nicht mehr Bestandteil des Genehmigungsverfahrens ist und daher von Ihnen explizit nicht im Zuge einer Erteilung der Genehmigung eingefordert werden kann.

Daher habe ich ja bereits bei unserem Gespräch am 27.01.2015 auch nachgefragt, was Sie denn konkret für einen Nachweis haben wollen/ wie sich denn ein Nachweis für einen Lärmschutz zwischen vorliegendem „Mischgebiet" und „Mischgebiet" überhaupt gestalten könne.

Ich habe bei diesem Termin auch mehrmals darum gebeten, mitzuteilen und zu erläutern, was denn aus Ihrer Sicht ein „Gutachten nach der TA-Lärm" konkret belegen können soll.

Diese Fragen konnten Sie mir, trotz mehrmaligem Nachfragen, nicht beantworten!

Ich kann es, beim besten Bemühen, bis jetzt nicht verstehen, was Sie unter einem „Gutachten nach der TA-Lärm" verstehen. Bei einer Angrenzung eines „Mischgebietes" an ein „Mischgebiet".

Und nun, obwohl aus Ihrer Sicht zum Termin am 27.01.2015 noch nicht klar war, was das von Ihnen geforderte „Lärmgutachten nach der TA-Lärm" überhaupt aussagen soll, können Sie dennoch vortragen, dass ein derartiges Gutachten nach Ihren Recherchen rund 2.000,- Euro kosten würde. 2.000,- Euro für welchen Leistungsumfang und welcher inhaltlichen Aussage?

Wenn jeder Bürger, von dem eine Behörde unrechtmäßig etwas fordert, dieser Forderung einfach nachkommen würde, um auf „relativ einfachem Weg" (es handelt sich ja „nur" um die „überschaubare Summe" von „rund 2.000,- Euro") seine persönlichen Pläne zu verwirklichen, würden wir uns von einer Umsetzung von Recht und Gesetz Schritt für Schritt entfernen.

Erwarten Sie daher bitte nicht, dass wir diesen „einfachen, aber im Ergebnis unrechtmäßigen" Vorschlag annehmen. Wir wollen nichts „geschenkt", wir wollen das, was „uns in unserem Rechtsstaat zusteht".

Was ich Ihnen hier in rechtlicher Hinsicht schreibe, ist Ihnen, als Baugenehmigungsbehörde, doch letztlich auch selber bekannt.

Muss es dennoch tatsächlich zu einer Klage auf Erteilung der Nutzungsänderung, mit hierauf noch folgender Schadensersatzklage wegen verzögerter Erteilung der Baugenehmigung kommen?

Für etwaige Gespräche stehe ich Ihnen nach wie vor jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Alexandra Reiter