

Bausachen-Nr.: 00528-Z14
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des Pfarrhofes zu einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft für Intensivpatienten

Bauort:	Zwiesel Prälat-Neun-Str. 11	Bauherr:
Baugrundstück(e):	Gemarkung Flurnummer	Pflege- und Versorgungszentrum Buchban GmbH
	Zwiesel 110/ 1	Hochstraße 22, 94405 Landau a. d. Isar
	111/ 3	

I. Aktenvermerk

Eingang des Bauantrags für oben genanntes Vorhaben beim LRA am 10.11.2014

Sach- und Rechtslage

Im Zuge der Prüfung des Antrags wurde festgestellt, dass die vorgelegten Unterlagen unvollständig sind. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau, der eine vollumfängliche Prüfung der baurechtlichen Vorschriften verlangt. Im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung wurden die betroffenen Fachstellen beteiligt. Dabei wurde festgestellt, dass zur Beurteilung des Vorhabens unter anderem ein Schallschutzgutachten erforderlich ist.

Zu prüfen sind im Genehmigungsverfahren u. a. die nachbarlichen Belange als auch der Schutz der in der Wohngemeinschaft untergebrachten Personen. Dies ergibt sich aus dem allgemeinen Gebot der Rücksichtnahme und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, welche regelmäßig im Verfahren mit zu prüfen sind. Da es nicht auszuschließen ist, dass sich durch die Verwirklichung des Vorhabens für die Nachbarschaft, insbesondere für das direkt angrenzende Jugendcafe Einschränkungen ergeben könnten, ist durch ein Lärmgutachten nachzuweisen, dass beide Nutzungen uneingeschränkt nebeneinander gleichberechtigt existieren können. Durch die nachträgliche Teilung des Grundstücks wird ein neuer zusätzlicher Immissionsort (anstatt Pfarrheim jetzt Wohngemeinschaft für Intensivpflegepatienten) geschaffen, der unmittelbar an das Jugendcafe angrenzt und damit eine neuerliche schalltechnische Untersuchung der Situation aus öffentlich-rechtlichen Gründen erforderlich macht. Privatrechtliche Vereinbarungen können hierbei keine Berücksichtigung finden.

Weitere nachbarrechtliche Belange ergeben sich aus dem Abstandsflächenrecht. Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass durch die im Mai 2014 durchgeführte Grundstücksteilung, die erforderlichen Abstandsflächen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, insbesondere auch durch den nachträglichen Anbau einer Außentreppe nicht eingehalten werden. Auch dies ist im Genehmigungsverfahren zu würdigen.

Beide problematischen Sachverhalte sind dem Bauherrn bekannt. Es wurde seinerseits jedoch bisher kein ernsthafter Versuch unternommen eine einvernehmliche Lösung herbei zu führen.

Regen, den 29.01.2015

Verfasser: Herr Gollis, Herr Gigl, Herr Haydn