

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

Per E-Mail (dieterries@arcor.de)
Herrn Stadtrat
Dieter Ries
Dietrichstraße 10
92318 Neumarkt

Steinquader (Stadt? Bögl-Bagger?)
und Gabionenwand,
Geländeaufschüttung
Heizung f.beide Gebäudeteile?

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
13.09.2019

Unser Zeichen
24-4160.Opf-6-18

Bearbeiter

München
23.01.2020

Telefon / - Fax

Zimmer
FJS4-1224

E-Mail

Ihre Eingabe zum Bauvorhaben auf dem Anwesen Holzheimer Hauptstraße 24a, 92318 Neumarkt, Fl.Nr. 17/3, Gemarkung Holzheim

Sehr geehrter Herr Ries,

wir kommen zurück auf Ihre Eingabe betreffend das o.g. Grundstück, mit der Sie bau- und wasserrechtliche Unregelmäßigkeiten bei mehreren Bauvorhaben und die Verweigerung von Akteneinsicht in die baurechtlichen Verfahrensakten monieren.

Die Überprüfung hat einige Zeit in Anspruch genommen, in der Ihren zahlreichen und umfangreichen Einwänden gegen mehrere, teils einige Jahre zurückliegende Vorhaben nachgegangen wurde. Diese in einem gerichtlichen Rechtsschutzverfahren wohl verfristeten oder aufgrund ihrer fehlenden unmittelbaren Betroffenheit nicht zulässigen Einwände haben umfangreiche Prüfungen und Stellungnahmen der nachgeordneten Behörden und hier im Haus veranlasst. Daher kann auch die Bearbeitungsdauer bei der Regierung der Oberpfalz nicht beanstandet werden.

Die Verweigerung der Einsicht in die Verfahrensakten war nicht zu beanstanden, da Sie wegen ihrer fehlenden Nachbareigenschaft und der daraus resultierenden fehlenden unmittelbaren Betroffenheit nicht an den Verwaltungsverfahren beteiligt

sind und daher kein Akteneinsichtsrecht haben. Die Gewährung von Akteneinsicht wäre ein Verstoß gegen die Geheimhaltungspflicht (s. Art. 29, 30 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz – VwVfG). Auch ein Akteneinsichtsrecht nach dem Bayerischen Umweltinformationsgesetz (BayUIG) liegt nicht vor.

Anhaltspunkte für eine Beeinflussung der Verfahren durch Herrn Oberbürgermeister Thumann haben sich nicht ergeben.

Die Angelegenheit berichten wir wie folgt:

Betroffen ist das Vorhaben der Errichtung eines Bürogebäudes mit Betreiberwohnung durch Genehmigung vom 30.10.2008 (gegenüber der Voreigentümerin), der Errichtung eines Gartenhauses durch Genehmigung vom 07.12.2015 und der Erweiterung des Hauptgebäudes und der Nutzungsänderung hin zu reinem Wohnen durch Genehmigung vom 24.07.2019.

Nur genehmigte Pläne ! s.Foto !!

Nach unserer Prüfung ist eine Auffüllung des Geländes über die ursprüngliche Höhe des Geländes hinaus durch diese Baumaßnahmen nicht erkennbar.

Die Genehmigung von Wohnnutzung auf der Fl.Nr. 17/3 ist trotz der landwirt-

schaftlichen Nutzung auf dem gegenüberliegenden Grundstück Fl.Nr. 15 nicht zu beanstanden, nachdem der landwirtschaftliche Betrieb gegenüber der Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 17/3 grundbuchrechtlich gesichert wurde und die Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 17/3 in den jeweiligen Bescheiden durch entsprechende Auflagen, etwa hinnehmbare Nutzungseinschränkungen und das Vorsehen von Lärmschutzvorkehrungen an die landwirtschaftliche Nutzung angepasst wurde, Nutzungskonflikte wurden daher zugunsten des existierenden Betriebs gelöst. in 2019?

Daher begegnet auch die Umnutzung von Büronutzung in reines Wohnen keinen Bedenken.

Wohnhauserweiterung

Die Stadt Neumarkt hat hinsichtlich der Abstandsflächen des zuletzt genehmigten Erweiterungsbaus festgestellt, dass es nur zu einer geringfügigen Überschreitung der Abstandsflächen nach Osten kommt. Insoweit wurde gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO unter Würdigung der nachbarlichen und öffentlichen Belange eine Ab-

weichung erteilt, da die Schutzziele des Abstandsflächenrechts, Belichtung, Belüftung und Sozialabstand nicht verletzt werden. Diese Einschätzung ist nicht zu beanstanden, nachdem die auf dem Nachbargrundstück gegenüberliegenden, grenznahen und giebelständigen Gebäude landwirtschaftlich genutzt werden und für diese Gebäude bei einem späteren Grenzanbau auf dem Vorhabengrundstück Fl.Nr. 17/3 das Ausbilden einer Brandwand an der westlichen Giebelwand beauftragt ist und nachdem der Anbau überwiegend als Eingangsbereich genutzt werden soll.

Eine Belegenheit im Hochwasserschutzgebiet besteht nach Mitteilung der Stadt Neumarkt nicht.

Die zum Vorhaben errichteten Nebengebäude begeben im Ergebnis keinen rechtlichen Bedenken. Hinsichtlich des Gartenhauses ist die Sichtweise, den Geräteraum von dem Aufenthaltsraum wegen der jeweiligen selbstständigen Benutzbarkeit getrennt zu betrachten, nachvollziehbar. Der Aufenthaltsraum hält die Abstandsflächen ein, der Geräteraum gilt abstandsflächenrechtlich als sog. privilegiertes Gebäude gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, ohnehin wären jedoch auch bei Gesamtbetrachtung die maßgeblichen Abstandsflächen, auch nach Süden eingehalten. Nach Süden wurde nichts beanstandet, außer in Retentionszone !

Die von Ihnen angesprochene Nutzung als Gästehaus mit Übernachtungsmöglichkeiten und Sanitäreinrichtungen im Gästehaus geht aus den Eingabeplänen nicht hervor.

Auch die Einschätzung der Stadt Neumarkt, dass die Gesamtlänge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung von privilegierten Gebäuden die Grenze von 15 m nicht überschreitet, ist nicht zu beanstanden. Die Westseite des Garagengebäudes ist wegen erfolgter Abstandsflächenübernahme nicht zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kraus
Ltd. Ministerialrat