



Dieter Ries, Dietrichstrasse 10, 92318 Neumarkt

An die Regierung der Oberpfalz  
- Bau- und Kommunalaufsicht -  
93039 Regensburg  
per Mail:  
poststelle@reg-opf.bayern.de

**Dieter Ries**  
**Stadtrat u FLitZ-Vorstand**  
Dietrichstrasse 10  
92318 Neumarkt i.d.OPf.  
  
Tel.: 09181/32208  
Email- [dieterries@arcor.de](mailto:dieterries@arcor.de)

Neumarkt i.d.OPf. , den 10. April 2019

**Anfrage zu vermutlichen Unregelmäßigkeiten beim Bürowohnhaus mit Betriebswohnung,  
Nebengebäude, Grenzabstand und Grenzbebauung von OB Thumann**

Anlage:      Anfrage an den OB  
                  Zeitungsbericht der MZ vom ...  
                  Mail des OB – Auskunftsverweigerung  
                  Mail an die Kommunalaufsicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Stadtrat und FLitZ-Vorstand wurde ich informiert, dass es

- a) beim Wohnhausbau
- b) beim Auffüllen des Geländes
- c) beim Bau der Grundstückseingrenzung zum Weg mit Granitsteinen
- d) beim Bau des Nebengebäudes
- e) beim Bau eines Gästehauses, dessen Nutzung, der Höhe und den Abstandsflächen
- f) bei der jetzt beabsichtigten Nutzungsänderung zum reinen Wohngebäude
- g) und dem beabsichtigten Anbau an das Wohn-/Bürogebäude
- h) die Länge der Grenzbebauung

zu „Unregelmäßigkeiten“ bzw. Rechtsverstößen gekommen sein soll, welche der Prüfung bedürfen. Die Sachverhaltsschilderung beruht auf Mitteilungen, welche ich, und auch mein Stadtratskollege Glossner, erhalten haben.

zu

- zu a) Vor einigen Jahren hat sich der OB Thumann / seine Frau / oder beide gemeinsam, im Folgenden OB-Fam.Thumann, vom Bauträger und Parteifreund Kellermann ein Haus bauen lassen. Wie der Vorgang abgelaufen ist, ob die OB-Fam.Thumann als Bauherr oder die Baufirma Kellermann als Bauherr aufgetreten ist, entzieht sich meiner Kenntnis. Jedenfalls war damals bereits klar, dass die OB-Fam.Thumann dieses Gebäude als reines Wohnhaus nutzen wollten. Nach der Aussage wurde dieses Gebäude aber nicht als reines Wohngebäude genehmigt, weil dies aufgrund der, nur durch einen schmalen Fußweg getrennten, nachbarlichen

landwirtschaftlichen Nutzung, nicht zulässig gewesen wäre. Also wurde eine Nutzung in den Vordergrund geschoben, welche eine Genehmigung zuließ. Dabei soll es sich um eine zumindest teilweise gewerbliche Nutzung / Büronutzung gehandelt haben, vermutlich als eine gewerbliche Nutzung mit Einlieger-, Betriebs- bzw. Hausmeisterwohnung o.ä.

Das Gebäude wurde aber von Anfang an aber nur als Wohnung der OB-Fam.Thumann genutzt. Dies zeigt auch die Äußerung des OB der MZ gegenüber ( ... Immer schon sei klar gewesen, dass er und seine Gattin Carolin samt der noch zu gründenden Familie dort hauptsächlich wohnen wollten ) . Die Stadt Neumarkt als Baugenehmigungsbehörde wurde hier vermutlich getäuscht bzw. spielte mit, wobei der OB dann eine maßgebliche Rolle gespielt haben dürfte.

- zu b) Das Grundstück liegt im Bereich einer Hochwasserflutmulde, an das ehemalige LGS-Gelände angrenzend. Das Gelände ist als wassersensibler Bereich und Hochwasserrückhaltebereich des Maierbachs gestaltet worden. Das Baugrundstück der OB-Fam.Thumann fiel Richtung LGS-Gelände ab. Zur besseren Nutzung wurde das Gelände etwa 50 bis 60 cm aufgefüllt, der langgestreckte Gartenbereich somit dem Rückhaltebereich entzogen. Hier wäre auf alle Fälle wohl ein wasserrechtliches Verfahren notwendig gewesen. Auch im Hinblick darauf, weil den Nachbargrundstücken eine entsprechende Auffüllung und Nutzung verwehrt wurde. Selbst eine beantragte Scheune durfte vom östlichen Grundstücksnachbar dort nicht errichtet werden, dem westlichen Nachbarn wurde früher eine ähnliche Auffüllung deswegen verweigert. Die Begrenzung des Grundstücks zum LGS-Park wurde ebenfalls durch Gabionen und Bretter vorgenommen. Die Nachbarn durften nur einen niedrigen Zaun mit ca. 60 cm Höhe errichten, um die Offenheit des LGS-Geländes nicht zu beeinträchtigen. Hier ist noch anzumerken, dass alleine das Fundament des Nebengebäudes bereits so hoch ist, wie die Eingrenzung der westlichen Nachbarn.
- zu c) Wie zuvor beschrieben, wurde das Grundstück aufgeschüttet. Die Grundstücksgrenze zum daneben verlaufenden Weg brauchte deshalb eine Abstützung. Dies erfolgte durch den Bau und die Verlegung von schweren Steinquadern entlang der Grundstücksgrenze, aber vermutlich auf öffentlichen Grund, wobei der vorhandene Gehweg verengt wurde. Die Felsen wurden versetzt verlegt. Auf dem oberen Teil wurde dann von der OB-Fam.Thumann eine gemischte Gabionen- und Holzwand erstellt. Die zugehörigen Fundamentarbeiten für die Gabionen wurden wohl bei der Verlegung der Steinquadern mit erstellt. Den Informationen zufolge soll diese Grenzabstützung nicht von der OB-Fam.Thumann bezahlt worden sein, obgleich die Abstützung nur durch die Grundstücksaufschüttung verursacht war. Vermutlich, so die Aussage, wurden die Kosten der Stadtkasse aufgebürdet.
- zu d) Ursprünglich sollte das Nebengebäude als Holzbau mit Flachdach errichtet werden. Aus unerfindlichen Gründen ist hier jedoch dann ein „Gästehaus“ mit Giebeldach errichtet worden. Ein Einschreiten des Bauamtes ist nicht erfolgt.
- zu e) Dieses Nebengebäude verläuft schräg zur nachbarlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von unter einem Meter bis ca. 1,50 Meter. Für Gebäude, auch Nebengebäude, gilt jedoch m.W. eine Abstandsfläche von 3 Meter oder aber auf die Grundstücksgrenze. Auch hier scheint wieder in rechtlich mehr als fragwürdiger Weise vorgegangen worden zu sein.

Obgleich es sich um ein einheitliches Gebäude handelt, wurde der westliche Teil als „Schuppen“ o.ä. für Werkzeug und Gartengeräte deklariert und eine Wand in das Gebäude eingezogen. Formell sollten dadurch zwei getrennte Nutzungseinheiten geschaffen werden, welche baurechtlich getrennt beurteilt wurden. Tatsächlich handelt es sich aber um ein einheitliches Gebäude, welches auch zum Übernachten für Gäste genutzt werden soll und in deren „Schuppenteil“ sich

Sanitäreanlagen befinden. Das anfallende Abwasser wird nach oben, Richtung Haus, gepumpt. Das anfallende Niederschlagswasser wird vermutlich - so das Bild mit Dachrinne - in das LGS-Gelände abgeleitet. Das Fundament dieses Nebengebäudes wurde außerdem so hoch gebaut, das es sozusagen auf Zaunhöhe des Nachbargrundstücks liegt - siehe zu b) , damit es keine Beeinträchtigung bei möglichem Hochwasser gibt.

- zu f) Aktuell soll zur Zeit ein Plan vorhanden sein, welcher entlang der östlichen Grundstücksgrenze einen Anbau von 10 bis ca. 12 Meter vorsieht. Dieser Anbau soll als Flachdachbau mit Mauer auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Felssteine werden hier wohl wieder entfernt. Auch hier dürften die Abstandsflächen nicht eingehalten werden, da der Weg insgesamt nur eine Breite von ca. 3 Meter hat und somit die Abstandsfläche sogar bis - ans bzw. ins - landwirtschaftliche Nachbargrundstück reicht.
- zu g) Im gleichen Zuge soll das bisherige Bürogebäude mit Einlieger-/ Hausmeister-wohnung in ein reines Wohngebäude umgenutzt werden, was als solches wohl nicht zulässig sein dürfte. Es erschließt sich mir nicht, weshalb das Gebäude ursprünglich als Bürogebäude mit kleiner Werks-wohnung deklariert und genehmigt wurde und jetzt plötzlich ein reines Wohnhaus dort zulässig sein sollte. Warum wurde dann vorher von der OB-Fam.Thumann dieser Bürobau gewählt, wo doch von vornherein klar war - so ein Zeitungsartikel - , dass das Gebäude das Familienwohnhaus der OB-Fam.Thumann werden sollte und seitdem auch ausschließlich zum Wohnen genutzt wurde.
- zu h) Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine Doppelgarage direkt auf den Grenzen. Insgesamt sind damit schon ca. 14 Meter (+/-) an Grenzbebauung vorhanden. Durch den geplanten Neubau werden ca. 10 bis 12 Meter weitere Grenzbebauung errichtet. Damit dürfte die grundsätzlich zulässige Grenzbebauung überschritten werden, was nicht so einfach zulässig sein dürfte.

Die Informationen erwecken bei mir den Eindruck, dass der OB sein Amt möglicherweise missbraucht und seiner Verwaltung die Genehmigungen mehr oder minder Kraft seines Amtes aufgedrückt hat. Dabei macht es wohl keinen Unterschied, ob der Bauherr damals noch der Bauträger oder schon die OB-Fam.Thumann war. Denn es darf in keinem Fall sein, dass ein Oberbürgermeister bei (Bau-) Genehmigungen täuscht, trickst bzw. sogar strafbare Handlungen begeht oder begehen lässt.

Ich bitte um Prüfung der geschilderten Vorgänge und um Mitteilung der Ergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

---

Dieter Ries, Stadtrat, FLitZ-Vorstand