

Dr. Arnd Rüter
Haydnstraße 5
85591 Vaterstetten

Einschreiben Rückschein

B. Littke
Amtsleiterin
Bauamt Gemeinde Vaterstetten
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Wendelsteinstr. 7
85591 Vaterstetten

Einschreiben Rückschein

cc:

Regierung von Oberbayern
Sachgebiet 33 - Baurecht
- Obere Bauaufsichtsbehörde -
Maximilianstr. 39
80534 München

Vaterstetten, 09.09.2024

Sehr geehrte Frau Littke,

die Eigentümer (geb. Thalmeier Geschwister; Anita Fischer und Beate Thalmeier) beabsichtigen das Grundstück **Mozartstraße 2a**, Vaterstetten mit bestehendem Mehrfamilienhaus für 6 Parteien zu verkaufen.

Als Makler trat bisher die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg (KSK SME) auf und hat das Objekt zum Kauf angeboten. Beworben wurde es mit der Objektbeschreibung „Mehrfamilienhaus und **Baugrundstück für Einfamilienhaus**“ und „Das besondere an diesem Immobilien-Objekt ist die Möglichkeit den hinteren Grundstücksbereich zu bebauen. Eine Machbarkeitsstudie wurde bereits erstellt und ein **Vorbescheid für ein großzügiges Einfamilienhaus** beantragt. [...]“

Für die Bearbeitung und Genehmigung eines **Vorbescheides** ist offensichtlich das Bauamt Vaterstetten als Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Nach Auskunft der Sachbearbeiterin des Bauamtes Vaterstetten für „Baugenehmigungen“ Fr. A. Junghan am 08.07.2024 existiert kein **Bebauungsplan**, der das fragliche Grundstück umfasst. Das sei ursächlich auf personellen Engpass zurückzuführen, es würde noch eine Zeit brauchen bis ein Bebauungsplan dafür existiere.

Da noch kein Bebauungsplan verfügbar sei, sei das **Baugesetzbuch (BauGB) § 34 Abs. 1** anzuwenden. Das **Referenzobjekt** in unmittelbarer Nähe sei die Bebauung im übernächsten Grundstück, bei welcher bereits ein **zusätzliches Gebäude im hinteren Grundstücksbereich** errichtet sei. Das übernächste Grundstück erwies sich bei meiner späteren Überprüfung der Verhältnisse als ein vor x Jahren in zwei Grundstücke (**Mozartstr. 6a und 6**) zerlegtes ursprüngliches Grundstück mit jetzt getrennten Eigentümern, welches aber in zusammenhängender Betrachtung eine vergleichbare Grundstücksgröße zur Mozartstraße 2a hatte bzw. hat. Auf meine Frage, wann denn mit einer Bescheidung des **Antrags auf Vorbescheid** zu rechnen sei, wurde mir mitgeteilt, dass mich der Vorbescheid ja gar nichts angehe, ich aber von einer positiven Bescheidung des Antrags ausgehen solle.

Entsprechend der **Baumschutzverordnung der Gemeinde Vaterstetten vom 01.01.2023** sind mehrere Bäume im hinteren Grundstücksbereich der Mozartstr. 2a (wo das großzügige Einfamilienhaus entstehen soll) zweifelsfrei als „geschützt“ eingestuft. Angesprochen auf diese Tatsache bekam ich von der Sachbearbeiterin des Bauamtes Vaterstetten für „Baugenehmigungen“ Fr. A. Junghan am 08.07.2024 die Antwort: **Baurecht geht vor Baumschutz**, die werden gefällt und dann irgendwelche Ersatzbäume gepflanzt (was ja nur Bäumchen werden könnten).

Bei einem Nachfolgetermin am 26.08.2024 erfuhr ich von Frau Junghan, die Bescheidung des Antrags sei noch nicht erfolgt, aber „der Bauherr wird die Genehmigung bekommen“; der Antrag „wird demnächst beschieden“. Die Baubehörde hätte es durch einen Rechtsanwalt prüfen lassen mit dem Ergebnis: die durch das Gebäude Mozartstr. 6 (das einzige Gebäude, welches im fraglichen Gebiet im hinteren

Gartenbereich steht) wird keine Bebauungslinie festgelegt; es existiert „keine faktische Bebauungstiefe“. Der Bauherr kann selbst entscheiden in welchem Abstand zum vorderen Haus und zur hinteren Grundstücksgrenze er bauen will. Auf die Frage, auf welcher Basis entschieden wird, wurde von Fr. Junghan erneut festgestellt: „Wir haben nach **§ 34 (1) [BauGB]** „Referenzobjekte“ “ und „Sie wissen ja, dass auf dem Antrag angekreuzt werden kann, dass beantragt wird, dass die Nachbarn nicht gefragt werden müssen.“

Bei einem 3. Termin am 09.09.2024 teilte Fr. Junghan mit, dass sie den „Bescheid genehmigt“ haben. Meine Frage „wofür“ wurde mit „ein Einfamilienhaus“ beantwortet. Daraufhin entfalte Fr. Junghan einen Bauplan und bot an ihn zu erläutern. Ich forderte sie auf: **„Ich hätte jetzt gern eine vollständige Kopie des Antrags auf Vorbescheid“** und eine **„vollständige Kopie ihres Vorbescheides“**. Die Antwort war: **„Das kriegen sie nicht; das hat der Antragsteller beantragt und das haben wir genehmigt“**. Auf mein erneutes „nochmals, ich hätte gern eine vollständige Kopie des Antrags auf Vorbeschied“ und eine „vollständige Kopie ihres Vorbescheides“; erfolgte die Antwort: **„den kriegen sie von uns nicht, den bekommen sie nur, wenn sie beim endgültigen Bauantrag erklären, dass sie damit nicht einverstanden sind“**.

Sie Frau Littke, die Verantwortliche der Unteren Baubehörde, Bauamt Gemeinde Vaterstetten haben am 30.08.2024 im Vorbescheid die Errichtung eines Einfamilienhauses mit **Erdgeschoß und 1. Etage** mit den Maßen **11,65 m x 8,25 m mit einer Grundfläche von 96,10 m²** im hinteren Teil des Grundstücks genehmigt, **ohne dass eine** etwaige durch das Haus Mozartstraße 6 festgelegte **Bebauungslinie zu beachten ist**.

Damit haben Sie unter dem Deckmantel eines sogenannten „Vorbescheides“ die wesentlichen Merkmale eines Bauvorhabens – „Maß der baulichen Nutzung (wie groß darf das Haus werden)“, „Grundstücksfläche, die überbaut werden darf“, „keine zu beachtende Baulinie“ – genehmigt für deren Genehmigung die Beteiligung der Eigentümer der benachbarten Grundstücke gesetzlich garantiert ist. In anderen Worten Sie haben unter dem Deckmantel des „Vorbescheides“ meine Beteiligungsrechte ausgehebelt.

Ich setze Ihnen eine **Frist bis zum 14.09.2024 (Posteingang)** um mir

- eine vollständige Kopie des von den Eigentümern gestellten Antrags auf Vorbescheid (inkl. aller zugeordneten Anträge)
- und eine vollständige Kopie Ihres Vorbescheides vom 30.08.2024

zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen

.....
(Dr. Arnd Rüter)

Gartenbereich steht) wird keine Bebauungslinie festgelegt; es existiert „keine faktische Bebauungstiefe“. Der Bauherr kann selbst entscheiden in welchem Abstand zum vorderen Haus und zur hinteren Grundstücksgrenze er bauen will. Auf die Frage, auf welcher Basis entschieden wird, wurde von Fr. Junghan erneut festgestellt: „Wir haben nach **§ 34 (1) [BauGB]** „Referenzobjekte“ und „Sie wissen ja, dass auf dem Antrag angekreuzt werden kann, dass beantragt wird, dass die Nachbarn nicht gefragt werden müssen.“

Bei einem 3. Termin am 09.09.2024 teilte Fr. Junghan mit, dass sie den „Bescheid genehmigt“ haben. Meine Frage „wofür“ wurde mit „ein Einfamilienhaus“ beantwortet. Daraufhin entfaltete Fr. Junghan einen Bauplan und bot an ihn zu erläutern. Ich forderte sie auf: „**Ich hätte jetzt gern eine vollständige Kopie des Antrags auf Vorbescheid**“ und eine „**vollständige Kopie ihres Vorbescheides**“. Die Antwort war: „**Das kriegen sie nicht; das hat der Antragsteller beantragt und das haben wir genehmigt**“. Auf mein erneutes „nochmals, ich hätte gern eine vollständige Kopie des Antrags auf Vorbescheid“ und eine „vollständige Kopie ihres Vorbescheides“; erfolgte die Antwort: „**den kriegen sie von uns nicht, den bekommen sie nur, wenn sie beim endgültigen Bauantrag erklären, dass sie damit nicht einverstanden sind**“.

Sie Frau Littke, die Verantwortliche der Unteren Baubehörde, Bauamt Gemeinde Vaterstetten haben am 30.08.2024 im Vorbescheid die Errichtung eines Einfamilienhauses mit **Erdgeschoß und 1. Etage** mit den Maßen **11,65 m x 8,25 m mit einer Grundfläche von 96,10 m²** im hinteren Teil des Grundstücks genehmigt, **ohne dass eine etwaige durch das Haus Mozartstraße 6 festgelegte Bebauungslinie zu beachten ist**.

Damit haben Sie unter dem Deckmantel eines sogenannten „Vorbescheides“ die wesentlichen Merkmale eines Bauvorhabens – „Maß der baulichen Nutzung (wie groß darf das Haus werden)“, „Grundstücksfläche, die überbaut werden darf“, „keine zu beachtende Baulinie“ – genehmigt für deren Genehmigung die Beteiligung der Eigentümer der benachbarten Grundstücke gesetzlich garantiert ist. In anderen Worten Sie haben unter dem Deckmantel des „Vorbescheides“ meine Beteiligungsrechte ausgehebelt.

Ich setze Ihnen eine **Frist bis zum 14.09.2024 (Posteingang)** um mir

- eine vollständige Kopie des von den Eigentümern gestellten Antrags auf Vorbescheid (inkl. aller zugeordneten Anträge)
- und eine vollständige Kopie Ihres Vorbescheides vom 30.08.2024

zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Arnd Rüter)

Einlieferungsbeleg
Bitte Beleg gut aufbewahren!

Deutsche Post AG 85591
Vaterstetten
84025733 4890 09.09.24 11:20
Sendungsnummer: RR 2665 2142 7DE
Einschreiben
Rückschein

Lilthe



*Kunde
Vaterstetten*

Information zum Sendungsstatus:
Code bequem mit unserer App scannen
oder Sendungsnummer unter
www.deutschepost.de/briefstatus eingeben

Kundenservice Brief
0228 4333112
montags bis freitags von 8 bis 18 Uhr

Versandschlusszeit überschritten.
Der Transport der Sendung beginnt
am nächsten Werktag.

Vielen Dank für Ihren Besuch.
Ihre Deutsche Post AG



Einlieferungsbeleg
Bitte Beleg gut aufbewahren!

Deutsche Post AG 85591
Vaterstetten
84025733 4888 09.09.24 11:20
Sendungsnummer: RR 2665 2141 3DE
Einschreiben
Rückschein

*Oberes Bauamt
Reg. MC
Oberbayern*



Information zum Sendungsstatus:
Code bequem mit unserer App scannen
oder Sendungsnummer unter
www.deutschepost.de/briefstatus eingeben

Kundenservice Brief
0228 4333112
montags bis freitags von 8 bis 18 Uhr

Versandschlusszeit überschritten.
Der Transport der Sendung beginnt
am nächsten Werktag.

Vielen Dank für Ihren Besuch.
Ihre Deutsche Post AG



Abs. Dr. A. Rüter
Haydnstr. 5
85591 Vaterstetten

persönlich

B. Littke
Amtsleiterin
Bauamt Gemeinde Vaterstetten
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Wendelsteinstr. 7
85591 Vaterstetten

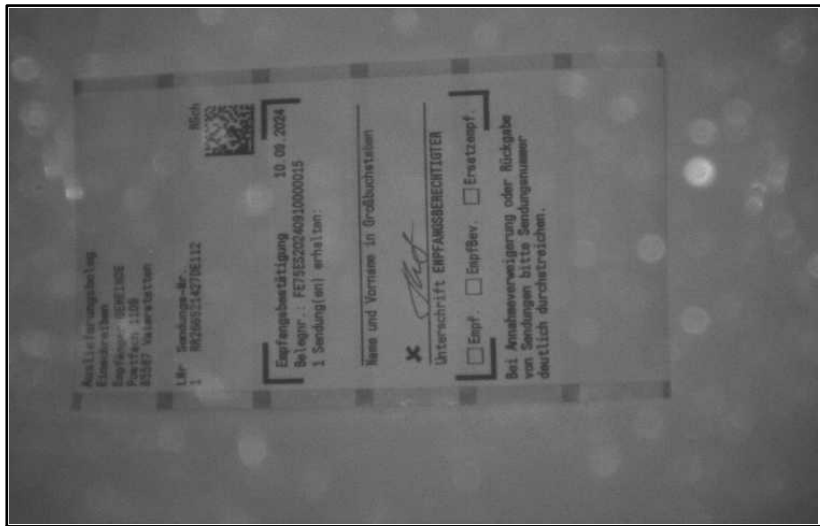
Die Sendung wurde benachrichtigt und vom Empfänger am 10.09.2024 abgeholt.

Eine digitale Version Ihres Rückscheins finden Sie unter **deutschepost.de/briefstatus** oder scannen Sie den QR-Code.



Empfangsbestätigung

Der Auslieferungsbeleg ist systemisch mit der Sendungsnummer des Einschreiben Rückscheins verknüpft.



Empfänger der Sendung

*Abs. Dr. A. Rüter
Haydnstr. 5
85591 Vaterstetten*

persönlich

B. Litke
Amtsleiterin
Bauamt Gemeinde Vaterstetten
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Wendelsteinstr. 7
85591 Vaterstetten

EINSCHREIBEN
RUECKSCHEIN

R

Deutsche Post 
FI 09.09.24 5,70

F1 011C 38C9
00 34FA 50E1

RR 26 652 142 7DE 112



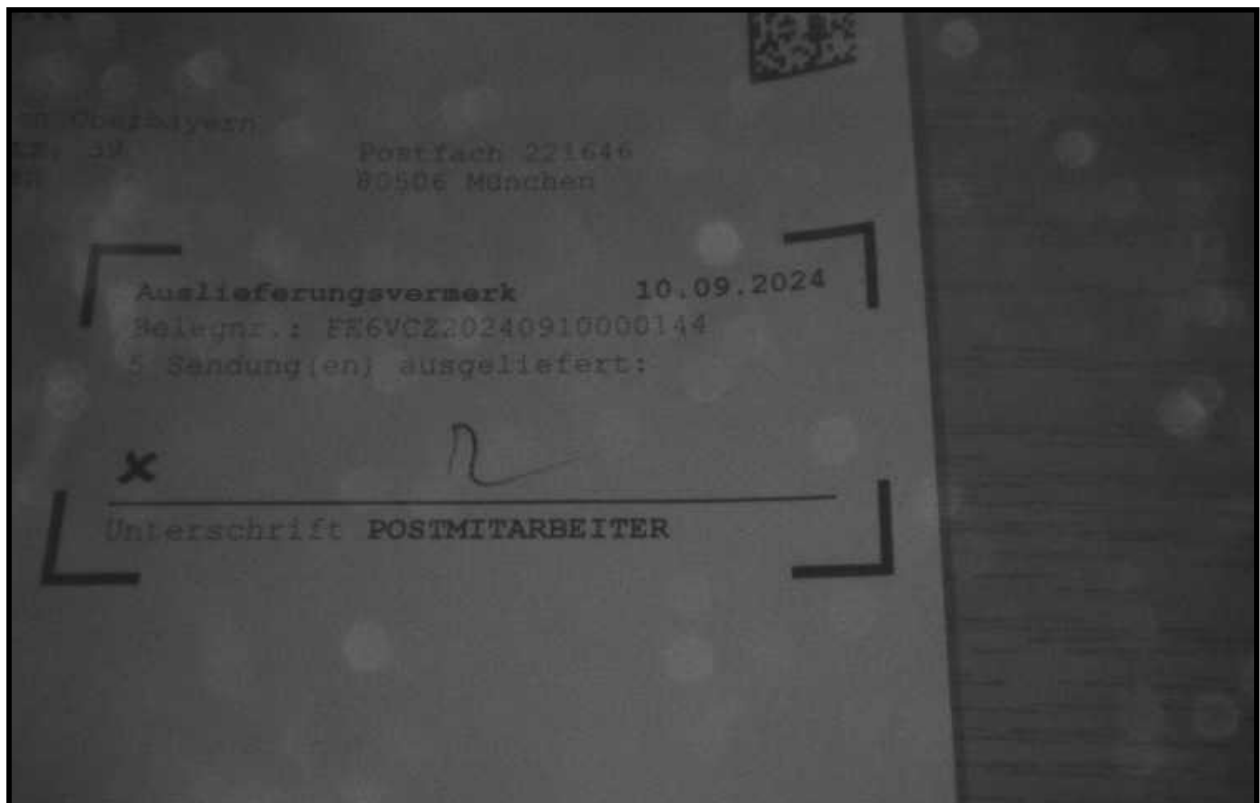
Einschreiben Rückschein RR266521413DE



Die Sendung wurde am 10.09.2024 ausgeliefert.

Empfangsbestätigung

Der Auslieferungsbeleg ist systemisch mit der Sendungsnummer des Einschreibens verknüpft.



Die Sendung wurde am 11.09.2024 ausgeliefert.

Eine digitale Version Ihres
Rückscheins finden Sie
unter **deutschepost.de/
briefstatus** oder scannen
Sie den QR-Code.



Empfangsbestätigung

Der Auslieferungsbeleg ist systemisch mit der Sendungsnummer des Einschreiben Rückscheins verknüpft.

Regierung von Oberbayern, 80538 München

Ich bestätige, die unter der Vorgangsnummer
50281072240911679213 registrierten Sendungen mit
den Zusatzleistungen Einschreiben, Eigenhändig und
Rückschein heute erhalten zu haben.

11.09.2024 Unterschrift:

☐ Empfänger

☒ Empfangsbevollmächtigter (gilt auch für
Sendungen mit der Zusatzleistung Eigenhändig)

Empfänger der Sendung

*Abs. Dr. A. Rüker
Haydnstr. 5
85591 Vorkocher*

EINSCHREIBEN
RUECKSCHEIN

R



Deutsche Post 
FI 09.09.24 5,70

F1 011C 38C9
00 34FA 50D2

RR 26 652 141 3DE 112



Regierung von Oberbayern
Sachgebiet 33 - Baurecht
- Obere Bauaufsichtsbehörde -
Maximilianstr. 39
80534 München