

von: Bürgermeister

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J / N / E)	TOP
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	06.11.2019	Beratung und Empfehlung		Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen	21.11.2019	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	04.12.2019	Entscheidung		Ö

**Betreff:**

**Beschwerde über die Arbeit der Kreisverwaltung - Untere Bauaufsicht - des Landkreises Teltow-Fläming**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

**1. Hilfeersuchen an den Kreistag TF**

Der Kreistag TF wird aufgefordert, sich der Probleme vieler Bürger des LK TF hinsichtlich der Arbeitsweise der Unteren Bauaufsicht anzunehmen. Sich dabei in den Beratungen des Fachausschusses und des Kreistages nicht durch lapidare Erklärungen der Verwaltung abspesen zu lassen und dringend auf eine Änderung der Arbeitsweise der Unteren Bauaufsicht zu drängen. Die Untere Bauaufsicht TF muss wieder „Bau-Unterstützungsbehörde“ werden und darf nicht weiter zur „Baubehinderungsbehörde“ verkommen. (Anschreiben Anlage 1)

**2. Aufforderung an die Landrätin des LK TF ihrer Leitungsfunktion gerecht zu werden und die Untere Bauaufsicht zum ordnungsgemäßen Bearbeiten anzuleiten und dies zu kontrollieren**

Die Landrätin des LK TF wird aufgefordert, ihrer Verpflichtung nach Kommunalverfassung als Leiter der Kreisverwaltung nachzukommen und durch Weisung und Personalführung dafür zu sorgen, dass die Untere Bauaufsicht wieder „Baugenehmigungsbehörde“ wird und die seit mehr als zwei Jahren wahrnehmbare Tendenz der „Baubehinderungsbehörde“ gestoppt und rückgängig gemacht wird. (Anschreiben Anlage 2)

**3. Aufforderung an das zuständige Bauministerium des Landes Brandenburg, die ihm unterstellte untere Bauaufsicht des LK TF zum ordnungsgemäßen Arbeiten aufzufordern und dies zu kontrollieren**

Das zuständige Bauministerium (Obere Bauaufsichtsbehörde) wird aufgefordert, die ihm unterstellte untere Landesbehörde, Untere Bauaufsicht des LK TF, anzuweisen, bürger- und unternehmerfreundlich zu agieren und die Genehmigung von Bauanträgen zu fördern und zu unterstützen. (Anschreiben Anlage 3)

**4. Aufforderung an das für die Arbeit der Landrätin zuständige Innenministerium des Landes Brandenburg, die Landrätin zum ordnungsgemäßen Anleiten und Kontrollieren der Unteren Bauaufsicht anzuhalten**

Die Landrätin untersteht dem Innenministerium, soweit in ihrer Tätigkeit Aufgaben der unteren Landesbehörden – hier Untere Bauaufsicht – betroffen sind. Insoweit ist das Innenministerium verantwortlich und zuständig, wenn die Landrätin ihrer Aufsichtsfunktion dort nicht umfassend gerecht wird. (Anschreiben Anlage 4)

**5. Hilfeersuchen an den Landtag des Landes Brandenburg**

Die Stadtverordnetenversammlung wendet sich mit diesem Hilfeersuchen an alle Fraktionen des Landtages des Landes Brandenburg und verbindet damit die Hoffnung, zukünftig wieder eine bürger- und gewerbefreundliche Arbeit der Unteren Bauaufsicht des LK TF zu erreichen. (Anschreiben Anlage 5)

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

  X   besteht nicht             besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

**Begründung:**

Anlage 1 bis 5

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja        Nein   X  

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja        Nein       

Finanzierung:

Finanzierung aus der Haushaltsstelle:

**Hinweis:**

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

**Anlage:**

- Anschreiben Anlage 1
- Anschreiben Anlage 2
- Anschreiben Anlage 3
- Anschreiben Anlage 4
- Anschreiben Anlage 5

**Beschwerde über die Arbeit der Unteren Bauaufsicht  
des Landkreises Teltow-Fläming  
- Beispielfälle –**

<b>Gemarkung</b>	<b>Lage</b>	<b>Vorhaben</b>	<b>Sachverhalt</b>
<b>Zossen</b>	Töpchiner Weg	1-3 Häuser als Mehrgenerationenprojekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Wohnen ausgewiesen</li> <li>- LK „Splittersiedlung“, daher Ablehnung</li> </ul>
	Töpchiner Weg	Mehrgeschoß-Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- alter VEP</li> <li>- laut LK keine Abweichung zulässig</li> <li>- LK neuer Bplan erforderlich</li> </ul>
<b>Dabendorf</b>	Uhlenhorst	1 EFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Wohnen ausgewiesen</li> <li>- LK abgelehnt, weil „außerhalb des Bebauungszusammenhanges“</li> <li>- LK, Stadt soll Ergänzungssatzung aufstellen</li> </ul>
	Schillstraße	1 EFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Wohnen ausgewiesen</li> <li>- LK abgelehnt, liegt im „Außenbereich“</li> <li>- Stadt soll Bplan aufstellen</li> </ul>
	Am Busch	1 EFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Wohnen ausgewiesen, Bplan</li> <li>- LK abgelehnt, weil GRZ um 0,1 überschritten und Befreiung der Stadt nicht akzeptiert</li> </ul>
<b>Kallinchen</b>	Straße zur Försterei	Lagerhalle für Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Antrag von November 2017</li> <li>- vom LK 2018 vier Nachforderungsschreiben, Betriebskonzept, amtlicher Lageplan etc. Kosten mehrere T€</li> <li>- nach Einreichung aller Unterlagen im Januar 2019 „Hinweisschreiben“ vom LK, soll Antrag zurücknehmen, wird sonst kostenpflichtig abgelehnt</li> <li>- Stadt Zossen nicht beteiligt worden</li> </ul>
<b>Schöneiche</b>	Kallinchener Straße/Planweg	1 EFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Wohnen ausgewiesen</li> <li>- LK abgelehnt, Bplan oder Ergänzungssatzung gefordert</li> </ul>

<b>Glienick</b>	Trebbiner Landstraße	3 EFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen nicht beteiligt worden</li> <li>- FNP Wohnen ausgewiesen</li> <li>- LK „Hinweisschreiben“ soll Antrag zurücknehmen, sonst Ablehnung wegen „Außenbereich“</li> </ul>
	Schulzendorfer Straße	1 EFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Wohnen ausgewiesen</li> <li>- LK „Hinweisschreiben“ soll zurücknehmen, da sich nicht einfügt in Umgebungsbebauung</li> </ul>
<b>Nunsdorf</b>	Dorfstraße	1 EFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP für vorderen Teil Wohnen ausgewiesen</li> <li>- Lk abgelehnt, weil „nicht im Bauungszusammenhang“</li> <li>- Anmerkung: ist das letzte Grundstück auf der Straßenseite, vorh. Bebauung endet genau 1 davor</li> </ul>
<b>Wünsdorf</b>	Adlershorststraße	Lagerhalle auf vorhandenem Gewerbegrundstück	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Mischgebiet ausgewiesen</li> <li>- LK abgelehnt, da „Außenbereich“</li> </ul>
	Wünsdorfer Seestraße	1 EFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Wohnen ausgewiesen</li> <li>- LK abgelehnt, da „Außenbereich, nur vereinzelte Bebauung nebenan“</li> <li>- Bplan gefordert</li> <li>- Bearbeitung fast 2 Jahre bis Ablehnung</li> </ul>
	Moscheestraße	Sanierung einer alten Kaserne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Mischgebiet ausgewiesen</li> <li>- LK abgelehnt, da „Außenbereich“</li> </ul>
<b>Neuhof</b>	Siedlung	1 EFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Wohnen ausgewiesen</li> <li>- LK abgelehnt, da „Außenbereich“</li> <li>- LK fordert Bplan</li> </ul>
	Siedlung	2 Wochenendhäuser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Zossen zugestimmt</li> <li>- FNP Erholung ausgewiesen</li> <li>- LK abgelehnt, da „Verfestigung einer Splittersiedlung“</li> </ul>
<b>Rehagen</b>		3 EFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme Gemeinde nicht bekannt</li> <li>- LK „Hinweisschreiben“, soll zurücknehmen, da sonst Ablehnung wegen „Ausuferung der vorhandenen Bebauung in den Außenbereich“</li> </ul>

## **Hilfeersuchen an den Kreistag TF wegen der Arbeitsweise der Unteren Bauaufsicht des Landkreises TF**

Sehr geehrte Mitglieder des Kreistages Teltow-Fläming,

mit dem heutigen Schreiben wenden wir uns als Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen an Sie, um eine Verbesserung der Arbeit der Unteren Bauaufsicht zu erreichen und die Bürger der Stadt Zossen zu unterstützen.

Seit 2017 hat sich die Situation hinsichtlich der Bearbeitung von Bauanträgen immer weiter verschlechtert. In vielen Sitzungen des Bauausschusses und der Stadtverordnetenversammlung haben uns die Bürger um Hilfe gebeten. Auch bezüglich unserer eigenen kommunalen Baugenehmigungsverfahren haben wir die Art und Weise der Antragsbearbeitung zur Kenntnis nehmen müssen.

Nachdem es Ende 2018 und Anfang 2019 bereits eine mehrfache Beratung in unseren Gremien und auch eine entsprechende Berichterstattung in den Medien gab, weil viele Antragsteller von der Unteren Bauaufsicht angerufen wurden, mit dem „netten“ Hinweis, doch lieber ihren Antrag zurückzunehmen, da er sonst sowieso kostenpflichtig abgelehnt würde, wurde intern in der Kreisverwaltung diese Vorgehensweise weitgehend unterbunden. Dies war schon mal ein richtiger Schritt, der vor allem erfolgte, weil auch der Kreistag und der zuständige Fachausschuss sich mit diesem Thema mehrfach beschäftigten und es ein kreisweites Problem war, nicht nur auf die Stadt Zossen beschränkt.

Nun gibt es immer noch ein weitergehendes, ebenso kreisweites Problem. Die Untere Bauaufsicht ist auf dem Weg, eine „Baubehinderungsbehörde“ zu werden. Es werden vom Antragsteller Antragsunterlagen gefordert, die für das konkrete Bauvorhaben überhaupt nicht benötigt werden. Beispiel: für die Baugenehmigung der FFW Wünsdorf wird von der Unteren Bauaufsicht eine Wasserrechtliche Erlaubnis gefordert, obwohl die Untere Wasserbehörde (auch im LK) im Verfahren dann selbst mitteilt, dass diese für das Grundstück gar nicht erforderlich ist. Hier entsteht nicht nur ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten, es fallen auch extra Planerkosten an und das Verfahren wird zeitlich verzögert. Die zusätzlichen Kosten kann sich eine Kommune vielleicht noch leisten, aber bei einem privaten Bauherren wird das finanziell dann schon eng. Und dies ist nur ein Beispiel von vielen, die uns die Bürger mitgeteilt haben.

Des Weiteren wird bei der Ausübung von Ermessen bei einer Entscheidung in den meisten Fällen sehr restriktiv gearbeitet und gar kein Ermessen zugunsten des Bürgers angewandt. Dies führt zu Ablehnungen von Bauanträgen, obwohl das gemeindliche Einvernehmen durch die Stadt Zossen erteilt wurde und wir eine Bebauung des Grundstückes für zulässig eingeschätzt hatten.

Für die Bürger ist diese Entscheidung theoretisch zwar durch Widerspruch und Klage anfechtbar und überprüfbar. Aufgrund der langen Verfahrensdauern vor dem Verwaltungsgericht (ca. 3 – 5 Jahre in der ersten Instanz) ist das für die meisten aber kein gangbarer Weg. Wir gehen davon aus, dass dies auch durch die Untere Bauaufsicht einkalkuliert ist und die Mitarbeiter davon ausgehen, eher nicht in die Gefahr einer gerichtlichen Überprüfung ihrer Entscheidung zu geraten. Das kann aber nicht der Maßstab bei der Entscheidung sein.

Aus diesem Grunde sehen wir es als notwendig an, dass sich sowohl der Kreistag, als auch der zuständige Fachausschuss regelmäßig intensiv mit dieser Problematik befassen und darauf

hinwirken, die Arbeitsweise der Unteren Bauaufsicht wieder in die Richtung zu bewegen, wie sie vom Gesetz vorgesehen ist – Beratung und Unterstützung, um in den meisten Fällen zu einem positiven Ergebnis zu kommen.

Wobei die Beratung nicht dahingehend erfolgen sollte, die Kommune könne doch einfach einen Bebauungsplan aufstellen, dann können wir genehmigen ohne in die Einzelprüfung gehen zu müssen. Das hat in der Vergangenheit so vermehrt stattgefunden, bis hin zu der Auskunft, dass für zwei Einfamilienhäuser ein Bebauungsplan erforderlich sein solle, obwohl ringsum Bebauung vorhanden ist. Auch hier ist ein Umdenken in der Arbeitsweise dringend erforderlich, denn für den Bürger ist dieses Ping-Pong-Spiel zwischen LK und Kommune nicht hilfreich und die Kommunen können und müssen nicht für jede kleinteilige Fläche einen Bebauungsplan aufstellen, wenn auch eine Genehmigung wegen der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB zulässig ist.

Wir halten es auch für sinnvoll, bei anderen Kommunen nachzufragen, denn auf die Aufforderung der Stadt Zossen an ihre Bürger, uns Beispielsfälle zuzusenden, haben sich auch Bürger aus anderen Kommunen des Landkreises bei uns gemeldet.

In der Anlage übersenden wir Ihnen den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung BV 088/19 vollständig zur Kenntnis, der auf der Sitzung am 04.12.2019 mit großer Mehrheit gefasst wurde. Diesem beigefügt ist auch (anonymisiert) eine Aufstellung der bei uns mitgeteilten Baugenehmigungsverfahren, die nicht zum Erfolg führten. Wir sind auch gern bereit, mit dem Bauausschuss an Beratungen der kreislichen Gremien teilzunehmen, wenn dieses Thema behandelt wird.

Mit freundlichen Grüßen

**Aufforderung an die Landrätin des Landkreises TF ihrer Leitungsfunktion gerecht zu werden und die Untere Bauaufsicht zum ordnungsgemäßen Bearbeiten anzuleiten und dies zu kontrollieren**

Sehr geehrte Frau Landrätin Wehlan,

mit dem heutigen Schreiben wenden wir uns als Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen an Sie, um eine Verbesserung der Arbeit der Unteren Bauaufsicht zu erreichen und die Bürger der Stadt Zossen zu unterstützen.

Seit 2017 hat sich die Situation hinsichtlich der Bearbeitung von Bauanträgen immer weiter verschlechtert. In vielen Sitzungen des Bauausschusses und der Stadtverordnetenversammlung haben uns die Bürger um Hilfe gebeten. Auch bezüglich unserer eigenen kommunalen Baugenehmigungsverfahren haben wir die Art und Weise der Antragsbearbeitung zur Kenntnis nehmen müssen.

Nachdem es Ende 2018 und Anfang 2019 bereits eine mehrfache Beratung in unseren Gremien und auch eine entsprechende Berichterstattung in den Medien gab, weil viele Antragsteller von der Unteren Bauaufsicht angerufen wurden, mit dem „netten“ Hinweis, doch lieber ihren Antrag zurückzunehmen, da er sonst sowieso kostenpflichtig abgelehnt würde, wurde intern in der Kreisverwaltung diese Vorgehensweise weitgehend unterbunden. Dies war schon mal ein richtiger Schritt, der vor allem erfolgte, weil auch der Kreistag und der zuständige Fachausschuss sich mit diesem Thema mehrfach beschäftigten und es ein kreisweites Problem war, nicht nur auf die Stadt Zossen beschränkt.

Nun gibt es immer noch ein weitergehendes, ebenso kreisweites Problem. Die Untere Bauaufsicht ist auf dem Weg, eine „Baubehinderungsbehörde“ zu werden. Es werden vom Antragsteller Antragsunterlagen gefordert, die für das konkrete Bauvorhaben überhaupt nicht benötigt werden. Beispiel: für die Baugenehmigung der FFW Wünsdorf wird von der Unteren Bauaufsicht eine Wasserrechtliche Erlaubnis gefordert, obwohl die Untere Wasserbehörde (auch im LK) im Verfahren dann selbst mitteilt, dass diese für das Grundstück gar nicht erforderlich ist. Hier entsteht nicht nur ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten, es fallen auch extra Planerkosten an und das Verfahren wird zeitlich verzögert. Die zusätzlichen Kosten kann sich eine Kommune vielleicht noch leisten, aber bei einem privaten Bauherren wird das finanziell dann schon eng. Und dies ist nur ein Beispiel von vielen, die uns die Bürger mitgeteilt haben.

Des Weiteren wird bei der Ausübung von Ermessen bei einer Entscheidung in den meisten Fällen sehr restriktiv gearbeitet und gar kein Ermessen zugunsten des Bürgers angewandt. Dies führt zu Ablehnungen von Bauanträgen, obwohl das gemeindliche Einvernehmen durch die Stadt Zossen erteilt wurde und wir eine Bebauung des Grundstückes für zulässig eingeschätzt hatten.

Für die Bürger ist diese Entscheidung theoretisch zwar durch Widerspruch und Klage anfechtbar und überprüfbar. Aufgrund der langen Verfahrensdauern vor dem Verwaltungsgericht (ca. 3 – 5 Jahre in der ersten Instanz) ist das für die meisten aber kein gangbarer Weg. Wir gehen davon aus, dass dies auch durch die Untere Bauaufsicht einkalkuliert ist und die Mitarbeiter davon ausgehen, eher nicht in die Gefahr einer gerichtlichen Überprüfung ihrer Entscheidung zu geraten. Das kann aber nicht der Maßstab bei der Entscheidung sein.

Aus diesem Grunde sehen wir es als notwendig an, dass Sie als verantwortliche Leiterin der Kreisverwaltung darauf hinwirken, die Arbeitsweise der Unteren Bauaufsicht wieder in die Richtung zu bewegen, wie sie vom Gesetz vorgesehen ist – Beratung und Unterstützung, um in den meisten Fällen zu einem positiven Ergebnis zu kommen.

Wobei die Beratung nicht dahingehend erfolgen sollte, die Kommune könne doch einfach einen Bebauungsplan aufstellen, dann können wir genehmigen ohne in die Einzelprüfung gehen zu müssen. Das hat in der Vergangenheit so vermehrt stattgefunden, bis hin zu der Auskunft, dass für zwei Einfamilienhäuser ein Bebauungsplan erforderlich sein sollte, obwohl ringsum Bebauung vorhanden ist. Auch hier ist ein Umdenken in der Arbeitsweise dringend erforderlich, denn für den Bürger ist dieses Ping-Pong-Spiel zwischen LK und Kommune nicht hilfreich und die Kommunen können und müssen nicht für jede kleinteilige Fläche einen Bebauungsplan aufstellen, wenn auch eine Genehmigung wegen der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB zulässig ist.

Da Sie als Hauptverwaltungsbeamte des Landkreises sowohl in der Verantwortung für die Personalführung sind, als auch inhaltlich mit Weisungen die Arbeitsweise der Verwaltung beeinflussen und lenken können und auch hierfür die Verantwortung tragen (natürlich immer im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben), sind Sie diejenige, die am effektivsten und schnellsten ein Umdenken in der Unteren Bauaufsicht herbeiführen kann. Wir sehen Sie hier auch in der politischen Verantwortung gegenüber den Bürgern des Landkreises.

Wir halten es auch für sinnvoll, bei anderen Kommunen nachzufragen, denn auf die Aufforderung der Stadt Zossen an ihre Bürger, uns Beispielsfälle zuzusenden, haben sich auch Bürger aus anderen Kommunen des Landkreises bei uns gemeldet.

In der Anlage übersenden wir Ihnen den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung BV 088/19 vollständig zur Kenntnis, der auf der Sitzung am 04.12.2019 mit großer Mehrheit gefasst wurde. Diesem beigefügt ist auch (anonymisiert) eine Aufstellung der bei uns mitgeteilten Baugenehmigungsverfahren, die nicht zum Erfolg führten. Wir sind auch gern bereit, mit dem Bauausschuss an Beratungen der kreislichen Gremien teilzunehmen, wenn dieses Thema behandelt wird.

Mit freundlichen Grüßen

## **Aufforderung an das Innenministerium, die Landrätin zum ordnungsgemäßen Anleiten und Kontrollieren der Unteren Bauaufsicht des Landkreises TF anzuhalten**

Sehr geehrte,

mit dem heutigen Schreiben wenden wir uns als Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen an Sie, um eine Verbesserung der Arbeit der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Teltow-Fläming zu erreichen und die Bürger der Stadt Zossen zu unterstützen.

Seit 2017 hat sich die Situation hinsichtlich der Bearbeitung von Bauanträgen immer weiter verschlechtert. In vielen Sitzungen des Bauausschusses und der Stadtverordnetenversammlung haben uns die Bürger um Hilfe gebeten. Auch bezüglich unserer eigenen kommunalen Baugenehmigungsverfahren haben wir die Art und Weise der Antragsbearbeitung zur Kenntnis nehmen müssen.

Nachdem es Ende 2018 und Anfang 2019 bereits eine mehrfache Beratung in unseren Gremien und auch eine entsprechende Berichterstattung in den Medien gab, weil viele Antragsteller von der Unteren Bauaufsicht angerufen wurden, mit dem „netten“ Hinweis, doch lieber ihren Antrag zurückzunehmen, da er sonst sowieso kostenpflichtig abgelehnt würde, wurde intern in der Kreisverwaltung diese Vorgehensweise weitgehend unterbunden. Dies war schon mal ein richtiger Schritt, der vor allem erfolgte, weil auch der Kreistag und der zuständige Fachausschuss sich mit diesem Thema mehrfach beschäftigten und es ein kreisweites Problem war, nicht nur auf die Stadt Zossen beschränkt.

Nun gibt es immer noch ein weitergehendes, ebenso kreisweites Problem. Die Untere Bauaufsicht ist auf dem Weg, eine „Baubehinderungsbehörde“ zu werden. Es werden vom Antragsteller Antragsunterlagen gefordert, die für das konkrete Bauvorhaben überhaupt nicht benötigt werden. Beispiel: für die Baugenehmigung der FFW Wünsdorf wird von der Unteren Bauaufsicht eine Wasserrechtliche Erlaubnis gefordert, obwohl die Untere Wasserbehörde (auch im LK) im Verfahren dann selbst mitteilt, dass diese für das Grundstück gar nicht erforderlich ist. Hier entsteht nicht nur ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten, es fallen auch extra Planerkosten an und das Verfahren wird zeitlich verzögert. Die zusätzlichen Kosten kann sich eine Kommune vielleicht noch leisten, aber bei einem privaten Bauherren wird das finanziell dann schon eng. Und dies ist nur ein Beispiel von vielen, die uns die Bürger mitgeteilt haben.

Des Weiteren wird bei der Ausübung von Ermessen bei einer Entscheidung in den meisten Fällen sehr restriktiv gearbeitet und gar kein Ermessen zugunsten des Bürgers angewandt. Dies führt zu Ablehnungen von Bauanträgen, obwohl das gemeindliche Einvernehmen durch die Stadt Zossen erteilt wurde und wir eine Bebauung des Grundstückes für zulässig eingeschätzt hatten.

Für die Bürger ist diese Entscheidung theoretisch zwar durch Widerspruch und Klage anfechtbar und überprüfbar. Aufgrund der langen Verfahrensdauern vor dem Verwaltungsgericht (ca. 3 – 5 Jahre in der ersten Instanz) ist das für die meisten aber kein gangbarer Weg. Wir gehen davon aus, dass dies auch durch die Untere Bauaufsicht einkalkuliert ist und die Mitarbeiter davon ausgehen, eher nicht in die Gefahr einer gerichtlichen Überprüfung ihrer Entscheidung zu geraten. Das kann aber nicht der Maßstab bei der Entscheidung sein.

Aus diesem Grunde sehen wir es als notwendig an, dass Sie als verantwortliche Fachaufsichtsbehörde für die Arbeit der Landrätin darauf hinwirken, dass diese die Untere Bauauf-

sicht besser anleitet und kontrolliert und darauf hinwirkt, dass diese sich wieder in die Richtung bewegt, wie sie vom Gesetz vorgesehen ist – Beratung und Unterstützung, um in den meisten Fällen zu einem positiven Ergebnis zu kommen.

Wobei die Beratung nicht dahingehend erfolgen sollte, die Kommune kann doch einfach einen Bebauungsplan aufstellen, dann können wir genehmigen ohne in die Einzelprüfung gehen zu müssen. Das hat in der Vergangenheit so vermehrt stattgefunden, bis hin zu der Auskunft, dass für zwei Einfamilienhäuser ein Bebauungsplan erforderlich sein sollte, obwohl ringsum Bebauung vorhanden ist. Auch hier ist ein Umdenken in der Arbeitsweise dringend erforderlich, denn für den Bürger ist dieses Ping-Pong-Spiel zwischen LK und Kommune nicht hilfreich und die Kommunen können und müssen nicht für jede kleinteilige Fläche einen Bebauungsplan aufstellen, wenn auch eine Genehmigung wegen der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB zulässig ist.

Da Sie als Fachaufsicht über die Landrätin hinsichtlich der Tätigkeit von unteren Landesbehörden inhaltlich mit Weisungen die Arbeitsweise der Verwaltung beeinflussen und lenken können (natürlich immer im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben), haben Sie die Möglichkeit, die Landrätin zum Tätigwerden gegenüber der Unteren Bauaufsicht anzuweisen, bürger- und unternehmerfreundlich zu handeln, die Genehmigung von Bauanträgen zu fördern und zu unterstützen, anstatt zu behindern.

Wir halten es auch für sinnvoll, bei anderen Kommunen im Landkreis Teltow-Fläming nachzufragen, denn auf die Aufforderung der Stadt Zossen an ihre Bürger, uns Beispielsfälle zuzusenden, haben sich auch Bürger aus anderen Kommunen des Landkreises bei uns gemeldet.

Leider hat die mehrfache Beratung in den Gremien des Landkreises hier noch keine Verbesserung bewirkt, es wird immer dargestellt, man habe nicht anders handeln können.

In der Anlage übersenden wir Ihnen den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung BV 088/19 vollständig zur Kenntnis, der auf der Sitzung am 04.12.2019 mit großer Mehrheit gefasst wurde. Diesem beigefügt ist auch (anonymisiert) eine Aufstellung der bei uns mitgeteilten Baugenehmigungsverfahren, die nicht zum Erfolg führten.

Mit freundlichen Grüßen

## **Aufforderung an das Bauministerium, die ihm unterstellte Untere Bauaufsicht des Landkreises TF zum ordnungsgemäßen Arbeiten aufzufordern und dies zu kontrollieren**

Sehr geehrte,

mit dem heutigen Schreiben wenden wir uns als Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen an Sie, um eine Verbesserung der Arbeit der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Teltow-Fläming zu erreichen und die Bürger der Stadt Zossen zu unterstützen.

Seit 2017 hat sich die Situation hinsichtlich der Bearbeitung von Bauanträgen immer weiter verschlechtert. In vielen Sitzungen des Bauausschusses und der Stadtverordnetenversammlung haben uns die Bürger um Hilfe gebeten. Auch bezüglich unserer eigenen kommunalen Baugenehmigungsverfahren haben wir die Art und Weise der Antragsbearbeitung zur Kenntnis nehmen müssen.

Nachdem es Ende 2018 und Anfang 2019 bereits eine mehrfache Beratung in unseren Gremien und auch eine entsprechende Berichterstattung in den Medien gab, weil viele Antragsteller von der Unteren Bauaufsicht angerufen wurden, mit dem „netten“ Hinweis, doch lieber ihren Antrag zurückzunehmen, da er sonst sowieso kostenpflichtig abgelehnt würde, wurde intern in der Kreisverwaltung diese Vorgehensweise weitgehend unterbunden. Dies war schon mal ein richtiger Schritt, der vor allem erfolgte, weil auch der Kreistag und der zuständige Fachausschuss sich mit diesem Thema mehrfach beschäftigten und es ein kreisweites Problem war, nicht nur auf die Stadt Zossen beschränkt.

Nun gibt es immer noch ein weitergehendes, ebenso kreisweites Problem. Die Untere Bauaufsicht ist auf dem Weg, eine „Baubehinderungsbehörde“ zu werden. Es werden vom Antragsteller Antragsunterlagen gefordert, die für das konkrete Bauvorhaben überhaupt nicht benötigt werden. Beispiel: für die Baugenehmigung der FFW Wünsdorf wird von der Unteren Bauaufsicht eine Wasserrechtliche Erlaubnis gefordert, obwohl die Untere Wasserbehörde (auch im LK) im Verfahren dann selbst mitteilt, dass diese für das Grundstück gar nicht erforderlich ist. Hier entsteht nicht nur ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten, es fallen auch extra Planerkosten an und das Verfahren wird zeitlich verzögert. Die zusätzlichen Kosten kann sich eine Kommune vielleicht noch leisten, aber bei einem privaten Bauherren wird das finanziell dann schon eng. Und dies ist nur ein Beispiel von vielen, die uns die Bürger mitgeteilt haben.

Des Weiteren wird bei der Ausübung von Ermessen bei einer Entscheidung in den meisten Fällen sehr restriktiv gearbeitet und gar kein Ermessen zugunsten des Bürgers angewandt. Dies führt zu Ablehnungen von Bauanträgen, obwohl das gemeindliche Einvernehmen durch die Stadt Zossen erteilt wurde und wir eine Bebauung des Grundstückes für zulässig eingeschätzt hatten.

Für die Bürger ist diese Entscheidung theoretisch zwar durch Widerspruch und Klage anfechtbar und überprüfbar. Aufgrund der langen Verfahrensdauern vor dem Verwaltungsgericht (ca. 3 – 5 Jahre in der ersten Instanz) ist das für die meisten aber kein gangbarer Weg. Wir gehen davon aus, dass dies auch durch die Untere Bauaufsicht einkalkuliert ist und die Mitarbeiter davon ausgehen, eher nicht in die Gefahr einer gerichtlichen Überprüfung ihrer Entscheidung zu geraten. Das kann aber nicht der Maßstab bei der Entscheidung sein.

Aus diesem Grunde sehen wir es als notwendig an, dass Sie als verantwortliche Fachaufsichtsbehörde (Obere Bauaufsicht) darauf hinwirken, die Arbeitsweise der Unteren Bauaufsicht wieder in die Richtung zu bewegen, wie sie vom Gesetz vorgesehen ist – Beratung und Unterstützung, um in den meisten Fällen zu einem positiven Ergebnis zu kommen.

Wobei die Beratung nicht dahingehend erfolgen sollte, die Kommune kann doch einfach einen Bebauungsplan aufstellen, dann können wir d genehmigen ohne in die Einzelprüfung gehen zu müssen. Das hat in der Vergangenheit so vermehrt stattgefunden, bis hin zu der Auskunft, dass für zwei Einfamilienhäuser ein Bebauungsplan erforderlich sein sollte, obwohl ringsum Bebauung vorhanden ist. Auch hier ist ein Umdenken in der Arbeitsweise dringend erforderlich, denn für den Bürger ist dieses Ping-Pong-Spiel zwischen LK und Kommune nicht hilfreich und die Kommunen können und müssen nicht für jede kleinteilige Fläche einen Bebauungsplan aufstellen, wenn auch eine Genehmigung wegen der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB zulässig ist.

Da Sie als Fachaufsicht inhaltlich mit Weisungen die Arbeitsweise der Verwaltung beeinflussen und lenken können (natürlich immer im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben), haben Sie die Möglichkeit, die Untere Bauaufsicht anzuweisen, bürger- und unternehmerfreundlich zu handeln, die Genehmigung von Bauanträgen zu fördern und zu unterstützen, anstatt zu behindern.

Wir halten es auch für sinnvoll, bei anderen Kommunen im Landkreis Teltow-Fläming nachzufragen, denn auf die Aufforderung der Stadt Zossen an ihre Bürger, uns Beispielsfälle zuzusenden, haben sich auch Bürger aus anderen Kommunen des Landkreises bei uns gemeldet.

In der Anlage übersenden wir Ihnen den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung BV 088/19 vollständig zur Kenntnis, der auf der Sitzung am 04.12.2019 mit großer Mehrheit gefasst wurde. Diesem beigefügt ist auch (anonymisiert) eine Aufstellung der bei uns mitgeteilten Baugenehmigungsverfahren, die nicht zum Erfolg führten.

Mit freundlichen Grüßen

## **Hilfeersuchen an den Landtag des Landes Brandenburg wegen der Arbeitsweise der Unteren Bauaufsicht des Landkreises TF**

Sehr geehrte Landtagsabgeordnete,

mit dem heutigen Schreiben wenden wir uns als Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen an Sie, um eine Verbesserung der Arbeit der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Teltow-Fläming zu erreichen und die Bürger der Stadt Zossen zu unterstützen.

Seit 2017 hat sich die Situation hinsichtlich der Bearbeitung von Bauanträgen immer weiter verschlechtert. In vielen Sitzungen des Bauausschusses und der Stadtverordnetenversammlung haben uns die Bürger um Hilfe gebeten. Auch bezüglich unserer eigenen kommunalen Baugenehmigungsverfahren haben wir die Art und Weise der Antragsbearbeitung zur Kenntnis nehmen müssen.

Nachdem es Ende 2018 und Anfang 2019 bereits eine mehrfache Beratung in unseren Gremien und auch eine entsprechende Berichterstattung in den Medien gab, weil viele Antragsteller von der Unteren Bauaufsicht angerufen wurden, mit dem „netten“ Hinweis, doch lieber ihren Antrag zurückzunehmen, da er sonst sowieso kostenpflichtig abgelehnt würde, wurde intern in der Kreisverwaltung diese Vorgehensweise weitgehend unterbunden. Dies war schon mal ein richtiger Schritt, der vor allem erfolgte, weil auch der Kreistag und der zuständige Fachausschuss sich mit diesem Thema mehrfach beschäftigten und es ein kreisweites Problem war, nicht nur auf die Stadt Zossen beschränkt.

Nun gibt es immer noch ein weitergehendes, ebenso kreisweites Problem. Die Untere Bauaufsicht ist auf dem Weg, eine „Baubehinderungsbehörde“ zu werden. Es werden vom Antragsteller Antragsunterlagen gefordert, die für das konkrete Bauvorhaben überhaupt nicht benötigt werden. Beispiel: für die Baugenehmigung der FFW Wünsdorf wird von der Unteren Bauaufsicht eine Wasserrechtliche Erlaubnis gefordert, obwohl die Untere Wasserbehörde (auch im LK) im Verfahren dann selbst mitteilt, dass diese für das Grundstück gar nicht erforderlich ist. Hier entsteht nicht nur ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten, es fallen auch extra Planerkosten an und das Verfahren wird zeitlich verzögert. Die zusätzlichen Kosten kann sich eine Kommune vielleicht noch leisten, aber bei einem privaten Bauherren wird das finanziell dann schon eng. Und dies ist nur ein Beispiel von vielen, die uns die Bürger mitgeteilt haben.

Des Weiteren wird bei der Ausübung von Ermessen bei einer Entscheidung in den meisten Fällen sehr restriktiv gearbeitet und gar kein Ermessen zugunsten des Bürgers angewandt. Dies führt zu Ablehnungen von Bauanträgen, obwohl das gemeindliche Einvernehmen durch die Stadt Zossen erteilt wurde und wir eine Bebauung des Grundstückes für zulässig eingeschätzt hatten.

Für die Bürger ist diese Entscheidung theoretisch zwar durch Widerspruch und Klage anfechtbar und überprüfbar. Aufgrund der langen Verfahrensdauern vor dem Verwaltungsgericht (ca. 3 – 5 Jahre in der ersten Instanz) ist das für die meisten aber kein gangbarer Weg. Wir gehen davon aus, dass dies auch durch die Untere Bauaufsicht einkalkuliert ist und die Mitarbeiter davon ausgehen, eher nicht in die Gefahr einer gerichtlichen Überprüfung ihrer Entscheidung zu geraten. Das kann aber nicht der Maßstab bei der Entscheidung sein.

Aus diesem Grunde sehen wir es als notwendig an, dass sich der Landtag, bzw. der zuständige Fachausschuss intensiv mit dieser Problematik befassen und darauf hinwirken, die Arbeits-

weise der Unteren Bauaufsicht wieder in die Richtung zu bewegen, wie sie vom Gesetz vorgesehen ist – Beratung und Unterstützung, um in den meisten Fällen zu einem positiven Ergebnis zu kommen.

Wobei die Beratung nicht dahingehend erfolgen sollte, die Kommune kann doch einfach einen Bebauungsplan aufstellen, dann können wir genehmigen ohne in die Einzelprüfung gehen zu müssen. Das hat in der Vergangenheit so vermehrt stattgefunden, bis hin zu der Auskunft, dass für zwei Einfamilienhäuser ein Bebauungsplan erforderlich sein sollte, obwohl ringsum Bebauung vorhanden ist. Auch hier ist ein Umdenken in der Arbeitsweise dringend erforderlich, denn für den Bürger ist dieses Ping-Pong-Spiel zwischen LK und Kommune nicht hilfreich und die Kommunen können und müssen nicht für jede kleinteilige Fläche einen Bebauungsplan aufstellen, wenn auch eine Genehmigung wegen der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB zulässig ist.

Wir halten es auch für sinnvoll, bei anderen Kommunen nachzufragen, denn auf die Aufforderung der Stadt Zossen an ihre Bürger, uns Beispielsfälle zuzusenden, haben sich auch Bürger aus anderen Kommunen des Landkreises bei uns gemeldet.

Wir haben uns ebenfalls an die Landrätin, das Innen- und das Bauministerium sowie den Kreistag gewandt.

In der Anlage übersenden wir Ihnen den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung BV 088/19 vollständig zur Kenntnis, der auf der Sitzung am 04.12.2019 mit großer Mehrheit gefasst wurde. Diesem beigefügt ist auch (anonymisiert) eine Aufstellung der bei uns mitgeteilten Baugenehmigungsverfahren, die nicht zum Erfolg führten. Wir sind auch gern bereit, mit dem Bauausschuss an Beratungen der kreislichen Gremien teilzunehmen, wenn dieses Thema behandelt wird.

Mit freundlichen Grüßen